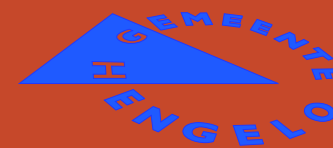
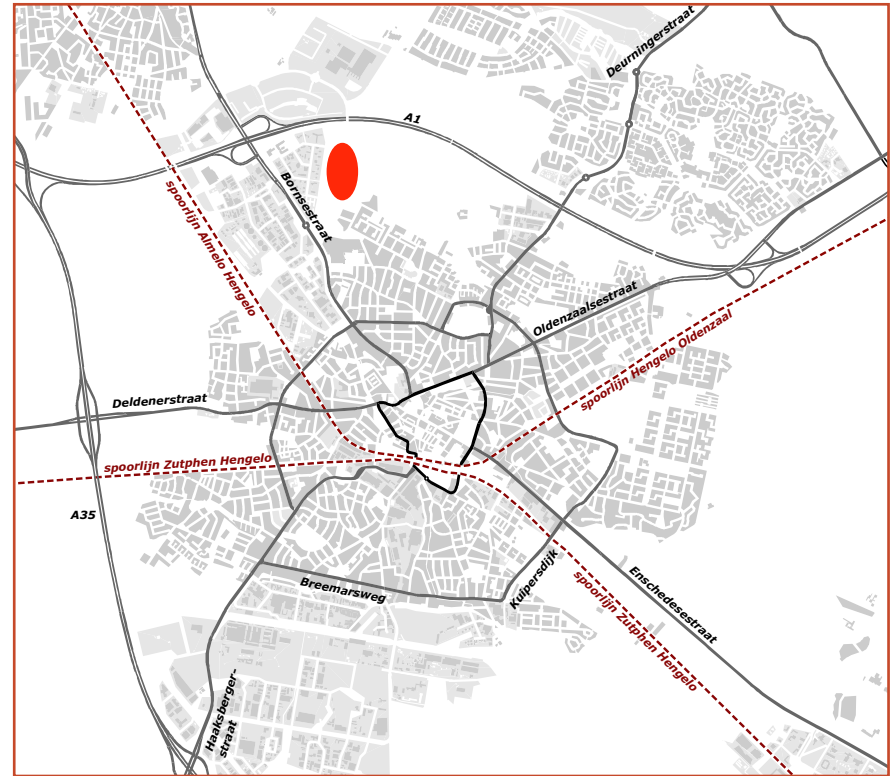


Bestemmingsplan Medaillon fase 1



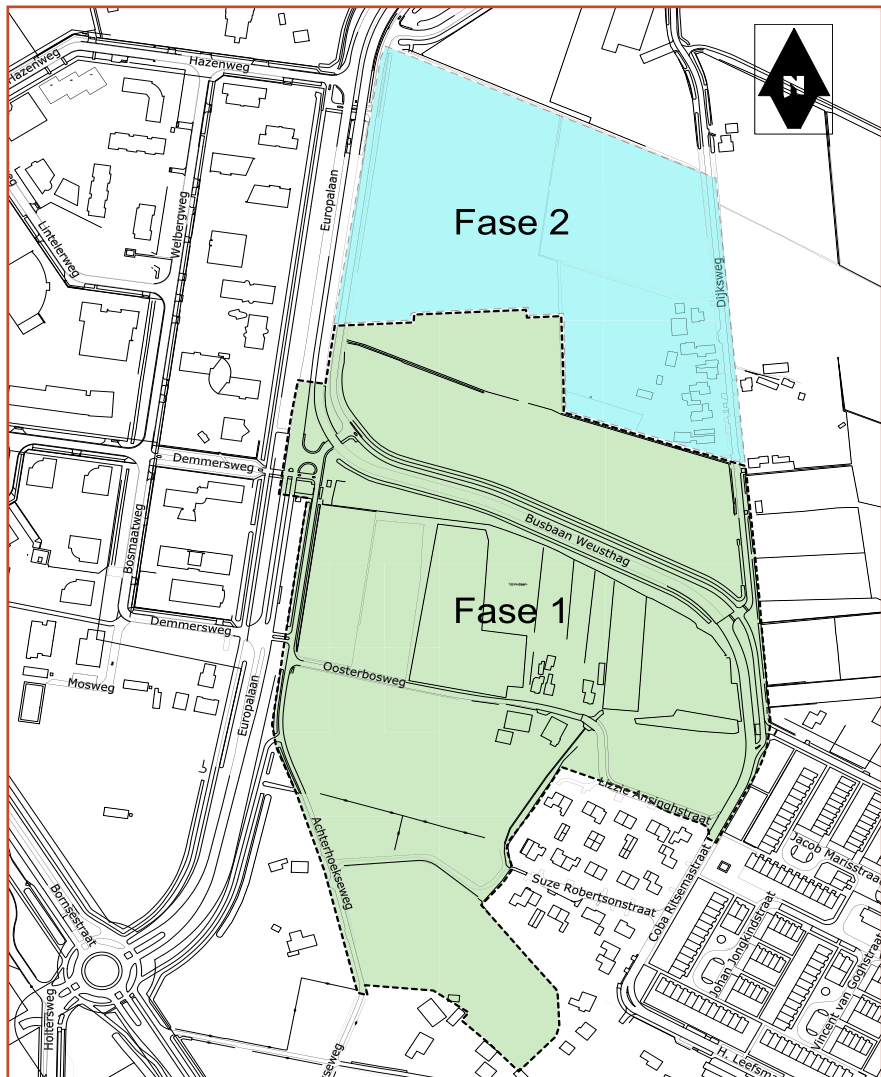
Gemeente Hengelo, 30 oktober 2008



ligging plangebied binnen Hengelo

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Begrenzing van het plangebied	5
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	5
1.4	Geschiedenis van het gebied	5
1.5	Huidige situatie	11
1.6	Eigendomssituatie	11
2	BESCHRIJVING EN ANALYSE	13
2.1	Ruimtelijke karakteristiek en structuur	13
2.2	Infrastructuur	14
2.3	Bodem en Landschap	15
2.4	Groen en spelen	16
2.5	Water	17
2.6	Civiel, kabels en leidingen	22
2.7	Milieu	24
2.8	Flora en Fauna	28
2.9	Programma (SOK)	29
2.10	Monumentenzorg en archeologie	30
2.11	Het stedenbouwkundig plan	30
3	HET BELEID	41
3.1	Relevant beleid	41
4	HET PLAN	49
4.1	Uitgangspunten van het bestemmingsplan	49
4.2	Toelichting op het bestemmingsplan	49
4.3	Economische uitvoerbaarheid	52
4.4	Handhaving van het plan	52
4.5	Inspraak, vooroverleg en verdere verloop van de procedure	53



begrenzing plangebied



luchtfoto plangebied

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Hengelo zal in de periode tussen 2000 en 2010 in totaal 4900 woningen moeten realiseren op basis van landelijke en regionale afspraken. Hiervan zullen circa 2350 woningen in de Vinex en Vinacwijken worden opgelost, het resterende elders. Hengelo is momenteel bijna tot aan de gemeentegrenzen volgebouwd en er is weinig ruimte beschikbaar voor uitleglocaties. De voorlopig laatste grote uitleglocatie is Dalmeden, waar circa 400 woningen gebouwd zullen worden. Met name in de periode tussen 2005 en 2010 is het streven om minimaal 360 woningen per jaar te realiseren om aan de woningbehoefte voor Hengelo te kunnen voldoen. De resterende buitenruimte binnen de gemeentegrenzen is kostbaar en van hoge kwaliteit. Daarom is er voor gekozen om deze buitenruimte te behouden en met name in de bestaande stad te zoeken naar geschikte locaties voor woningbouw. De locatie Medaillon wordt in de Intergemeentelijke Structuurschets aangewezen als te ontwikkelen woningbouwlocatie. Deze Intergemeentelijke Structuurschets is in december 1996 vastgesteld door de raad. Dura Vermeer heeft in het plangebied een substantiële grondpositie. Naar aanleiding hiervan heeft Dura Vermeer de gemeente verzocht om te gaan samenwerken in een gezamenlijke grondexploitatie. Een onderhandelingsproces heeft geresulteerd in een samenwerkingsovereenkomst voor ontwikkeling van een deel van de locatie Medaillon. Binnen dit deelgebied zullen conform de samenwerkingsovereenkomst ca. 210 woningen worden gebouwd. Het gebied wordt in hoofdzaak ingericht als woongebied, daarnaast is er in beperkte mate ruimte voor kleinschalige bedrijfsmatige en sociale activiteiten. Het uitgangspunt is om daarbij de bijzondere kwaliteiten van het gebied in te passen, te behouden en te versterken.

1.2 Begrenzing van het plangebied

Medaillon valt in een tweetal deelgebieden uiteen. Het voorliggende deelgebied wordt grofweg begrensd door de Dijksweg, de 400 meter geluidcontour lijn vanuit de A1, de Europalaan en de Achterhoekse Molenweg. Medaillon ligt ten westen van het toekomstig Weusthagpark en ten noordwesten van de Hengelose Es. Aan de westzijde van het plangebied ligt het bedrijventerrein Westermaat. De noordelijk gelegen begrenzing van Medaillon wordt gevormd tot de Kapberg. De Kapberg maakt deel uit van het Stadspark Weusthag.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het gehele plangebied maakt deel uit van het geldende bestemmingsplan Buitengebied 1963. De gronden hebben op grond van dit bestemmingsplan de bestemmingen "Agrarisch gebied" en "Agrarische bebouwing".

1.4 Geschiedenis van het gebied

Periode 1802-1850: ontstaan en groei van een gemeente

In 1802 wordt officieel de gemeente Hengelo opgericht. In de periode tot 1850 bestaat Hengelo voornamelijk uit kleine agrarische nederzettingen verspreid over het landelijk gebied. Afwijkend hiervan zijn de verspreide woningen rondom het kruispunt van wegen richting Enschede en Oldenzaal. In 1830 telt Hengelo als dorp ca. 3000 zielen.

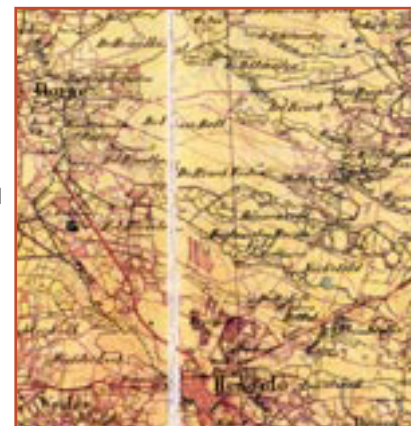
Medaillon e.o.

Binnen Medaillon zijn de eerste boerenerven al te vinden. Feitelijk is de huidige situering niet veel anders dan de oorspronkelijke boerenerven.

Periode 1850-1886: Industriële ontwikkeling firma Stork

Belangrijke ontwikkelingen in deze periode zijn de aansluitingen op het spoorwegnet (in 1865 Almelo-Hengelo-Salzbergen; in 1866 Zutphen-Hengelo-Enschede). De familie elater firma Stork vestigt zich in 1850 in Hengelo. De bedrijfsactiviteiten breiden zich mede dankzij de goede vervoersmogelijkheden verder uit en vormen uiteindelijk de basis voor de groei-impuls van de werkgelegenheid en uiteindelijk de gemeente Hengelo.

De ontwikkeling van de woningbouw hield geen gelijke tred met de ontwikkeling van het groeiende aantal arbeiders uit met name de agrarische omstreken en Drenthe. Daarom werd bij de vestiging van een nieuwe machinefabriek van de gebroeders Stork en Co., een naamloze vennootschap gevormd,



1870

de "Hengelose Bouwvereniging". Deze stelde zich ten doel het gebrek aan goede burgerwoningen op te lossen door gronden aan te kopen en daarop arbeiderswoningen te bouwen. In de loop van de tijd worden door deze bouwvereniging ook in de directe omgeving van Medaillon (Hengelose Es, 't Wilbert) en elders in Hengelo woningen gebouwd en verhuurd.

In 1881 wordt de Vereniging tot behartiging van de belangen van het personeel verbonden aan de machinefabriek van Gebroeders Stork en co opgericht en op 21 januari 1895 opent D.W. Stork het verenigingsgebouw van de machinefabriek.

De ontwikkeling en groei van woonbuurten vinden met name ten noorden van het spoor plaats (het huidige centrum).

Bedrijfsactiviteiten zijn met name ten zuiden van het spoor te vinden.

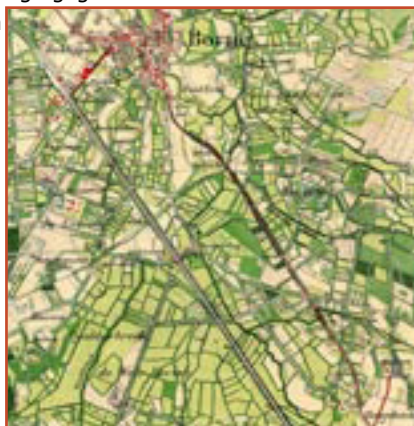
In deze periode heeft Hengelo een net zo groot bebouwd oppervlak als Enschede en is al groter dan Oldenzaal.

Medaillon e.o.

Het gebied tussen de dorpskernen Hengelo en Borne heeft voornamelijk een agrarische en landelijke bestemming. Kenmerkend voor deze periode is de blokverkaveling in het gebied omzoomd door houtwallen. De Bornsestraat is een landweg met laanbeplanting. De boerenerven blijven voortbestaan, de kerk in het Wilbert wordt opgericht.

Periode 1905-1928: Aantrekking andere activiteiten, start tuindorpen

De activiteiten en ontwikkeling van het bedrijf Stork trekt ook andere bedrijfstakken aan. Zo wordt ten zuiden van het spoor de Gasfabriek opgericht met eigen smalspoor en station. Nabij het



1882



1910

spoortalud wordt een rangeerterrein opgericht.

Een goede vriend van de familie Stork was Jacob Cornelis van Marken, directeur van de Gist en Spiritusfabriek in Delft. Hij liet in 1884/1885 het Agnethapark bouwen, met woningen voor arbeiders, beambten en de familie Marken zelf.

Geïnspireerd door het Agnethapark en enkele buitenlandse voorbeelden, zoals Port Sunlight (Liverpool) en Letchworth (Londen) wilde C.F. Stork eenzelfde woonvorm realiseren. Dit resulteerde in de start van Tuindorp 't Lansink.

Deze woonvorm is tot op heden nog zeer geliefd en de basisgedachte is in later gebouwde wijken herhaald (De Nijverheid, Wilbert).

Medaillon e.o.

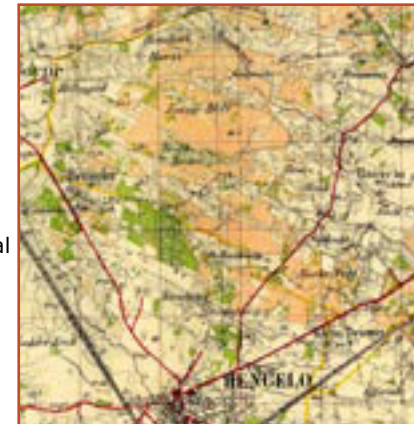
De verspreide blokkavels in het gebied worden aangekocht door de familie Rientjes. De blokverkaveling in het gebied maakt plaats voor een meer landschappelijke invulling, gecombineerd met boomgaarden en productiebos. Het gebied krijgt het karakter van een buitenplaats. Nabij de buitenplaats vestigen zich houtboeren. Het eerste pompstation voor de watervoorziening wordt opgericht.

Periode 1928-1939: Interbellum en recessie

Delen van Twente worden getroffen door de recessie. Ten behoeve van de werkverschaffing en een nieuwe impuls voor de economie wordt het Twentekanaal gegraven en gerealiseerd in ca. 1930. Uit verschillende streken komen hiervoor werknemers naar onder andere Hengelo. Verschillende kleifabrieken worden opgericht voor de bouw van diverse



1916

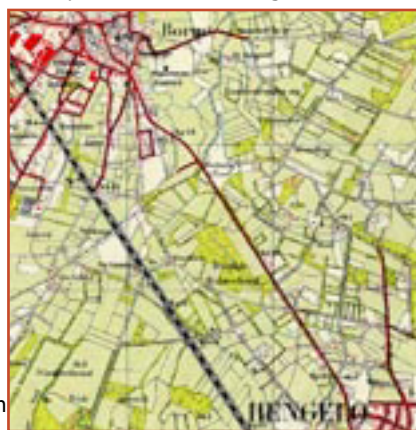


1917

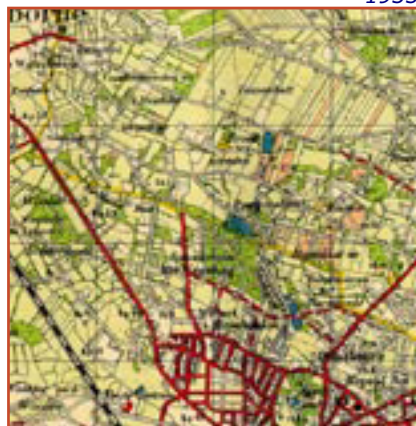
woningen zoals bij de Wilderinkshoek en ter hoogte van het Weusthag. Vanaf de steenfabrieken lopen smalsporen richting de kleigaten.
 Onder andere ten behoeve van de steenfabriek wordt een pompstation opgericht in het Weusthag. Het Weusthag krijgt steeds meer betekenis voor het publiek. Ten behoeve van tbc patiënten wordt in het Weusthag een Sanatorium opgericht.

Medaillon e.o.

De boomgaarden binnen de buitenplaats maken plaats voor meer agrarische kavels en de accenten worden verder verlegd naar bosbouw. De eerste contouren van het nieuwe tuindorp 't Wilbert krijgen vorm. Nabij het Wilbert wordt een steenbakkerij opgericht. Vanaf deze steenbakkerij wordt een goederenspoor aangelegd richting de buitenplaats en de kleigaten aan de Castorweg (Castorbad en Weusthagbad). Het Wilbert is opgebouwd uit de stenen van deze steenbakkerij. Gewerkt wordt aan de doortrekking van het goederenspoor richting het Pompstation en de noordelijk gelegen kleigaten.
 De Houtmaat wordt opgericht nabij de vestiging van de Houtboeren als extra werkverschaffing voor werklozen. Aan de Dijksweg worden woningen opgericht.



1933



1935

Periode 1939-1945: Tweede wereldoorlog
 Tijdens de WOII worden in de beginperiode nog allerhande werkzaamheden en bouwactiviteiten afgerond. Na verloop van tijd staan alle (bouw)activiteiten stil. Hengelo wordt tijdens de oorlog getroffen

door 42 bombardementen. Naast het station worden het Concertgebouw, de Koninklijke Weefgoederen fabriek en het kantoor van Dikkers en Co. Zwaar getroffen.

Aan het eind van de oorlog is een flink gat geslagen in het centrumgebied van Hengelo. Wonderlijk genoeg is een groot deel van de industrie, al dan niet beschadigd, binnen Hengelo in stand gebleven.

Medaillon e.o.

't Wilbert is grotendeels buiten schot gebleven van bombardementen. Gedeeltelijk is de wijk in deze periode verder afgebouwd.

Periode 1945-1965: Wederopbouwperiode

Direct na de oorlog vinden de eerste opruimactiviteiten en herstelwerkzaamheden plaats. Puinmateriaal wordt gedeeltelijk gebruikt bij de herbouw van verwoeste stadsdelen. In de basisbehoefte wordt voorzien door het oprichten van noodwinkels in het centrum en noodwoningen. Een aantal hiervan wordt vandaag de dag nog steeds bewoond.

In februari 1946 komt Twente door plotseling invallende dooi en overvloedige regenval grotendeels onder water te staan.

Hengelo dat door zijn beken toch als kwetsbaar was voor wateroverlast krijgt hiervan ook ruimschoots zijn deel. Van het verleden uit kent Hengelo regelmatig perioden van zware wateroverlast. Dit komt met name door de laaggelegen ligging, de kleiige gronden en



1952



1957

de verschillende waterlopen door het gebied.

Twente geldt in de jaren 50 als een van de streken binnen Nederland met de meeste nieuwe werkgelegenheid. Bedrijvigheid wordt uitgebreid ten zuiden van het kanaal en het bedrijventerrein Twentekanaal-Zuid wordt opgericht. Ten zuiden van het Sanatorium wordt de steenfabriek van Rientjes opgericht en bij de Houtmaat wordt de bosbouw geïntensiveerd. De IJsselcentrale wordt opgericht om te voorzien in de toenemende energiebehoefte. Stork blijft een van de belangrijkste bedrijven en kent een verdere groei en ontwikkeling (ontwikkeling bedrijfspoor).

De werkgelegenheid trekt een flink aantal arbeiders aan vanuit de directe omgeving (Drenthe), maar ook uit het westen. De bevolking neemt in deze periode flink toe met ruim 16.000 zielen. Gebouwd wordt niet meer alleen voor de wederopbouw, maar met name ook voor de bevolkingsgroei. Een start wordt gemaakt met de ontwikkeling van de woonwijken ten noorden van het centrum.

Medaillon e.o.

De buitenplaats van de familie Rientjes wordt verder versoberd, de steenbakkerij groeit uit tot een steenfabriek en steenhandel. Het goederenspoor wordt verder uitgebreid in noordelijke richting naar de grotere kleigaten. Het Wilbert wordt voltooid als woonwijk. De stad groeit steeds meer in de noordelijke richting, maar zowel de Houtmaat als de buitenplaats ligt nog vrij in het buitengebied. De buitenplaats raakt verwaarloosd.

Voor de steenfabriek wordt een laatste goederentrein aangekocht (1957).

De heer R.H.F. Hegge, kapelaan van de St. Lambertus Kerk in Hengelo, bezocht in de wederopbouwperiode (jaren vijftig) met enkele belangstellenden het woeste landgoed. Het gebied was niet afgezet; er waren geen wandelmogelijkheden en op de plaats van de tegenwoordige speeltuin bevond zich een groot moeras. De waterpartij was door de eigenaar verhuurd als viswater aan enkele prominenten uit Hengelo, o.a. aan de heer Labruyere, directeur van Hazemeijer. Het aanwezige zomerhuisje deed dienst als woonhuis. Dat bezoek van kapelaan Hegge betekende feitelijk het begin van een recreatieoord voor Hengelo. Tot dan toe was het terrein voornamelijk privé-eigendom.

In eerste instantie was het verzoek gericht op het oprichten van een

buitencentrum voor de jeugd van Hengelo en omstreken, maar later werd het gehele gebied evenals de Houtmaat populairder ook onder basisscholen binnen Hengelo. Door middel van verschillende schenkingen van onder meer de Hengelose Bierbrouwerij, De Zusters van Groenloo werd eerst in het klein, later in het groot het parkgebied ingericht.

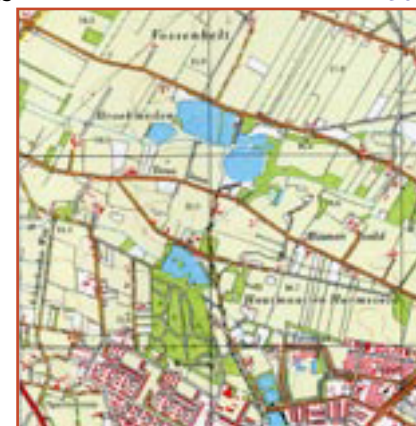
Na de wederopbouw en de verschillende uitbreidingslocaties ten behoeve van de woningnood in Hengelo kreeg het parkgebied steeds meer het karakter van een verborgen stadspark. Verborgen, omdat er niet bewust routes door het parkgebied heen lopen en door het versnipperde gebruik, waardoor niet duidelijk meer is wat bij het parkgebied hoort en wat niet.

Pas na 1950 vindt een verdichting plaats rondom het parkgebied die mede de basis vormt van de huidige begrenzing van het gebied. Het tot dan toe voornamelijk agrarisch karakter van het gebied wordt steeds meer ingeperkt. Langzaam ontstaat ruimte voor het bedrijventerrein Timmersveld nabij de steenfabriek van Rientjes en voor meer recreatief gebruik in het parkgebied. De Houtmaat groeit uit als belangrijk recreatief centrum.



1965

Periode 1965-1980: Nieuwe zakelijkheid
Kenmerkend voor deze periode is de ruimtelijke scheiding van verschillende vormen van gebruik. Het wonen, werken, de voorzieningen en het recreëren wordt grootschaliger geclusterd (Twentekanaal Zuid, Sportpark Driene, Hengelose Es, sportterrein Veldwijk, De Waarbeek). De basisstructuur van Hengelo wordt versterkt door de aanleg van invalswegen



1973

richting Delden, Enschede, Oldenzaal en Haaksbergen. Delden ontwikkelt zich tot een steeds meer belangrijke kern. Halverwege de jaren zeventig wordt een start gemaakt met de aanleg van de A35. Begin 1980 wordt deze afgerond langs Hengelo.

De steenfabriek aan de Breemarsweg wordt gesloten en het goederenspoor wordt ontmanteld. Op het oude fabrieksterrein wordt het winkelcentrum Esrein en een nieuwe woonbuurt opgericht. Een andere spoorlijn die buiten gebruik raakt is de lijn naar Haaksbergen.

Ten zuiden van het Twentekanaal wordt de bedrijvigheid grootschaliger. Andere belangrijke bedrijfslocaties zijn Holec en Thiemsbrug. Een zuiveringsinstallatie wordt ten noorden van de IJsselcentrale opgericht.

Belangrijke wijken die worden voltooid zijn Groot Driene, De Grundel en het Woolde. In het noorden wordt de Hengelose Es voltooid.



1976

Medaillon e.o.

Er komt een einde aan de steenfabriek van de familie Rientjes. Er is meer ruimte nodig om te voldoen aan de woningbehoefte. De Hasseler Es is een belangrijke nieuwe woonwijk en vormt langzaam de zuidgrens van het Weusthagpark. Op de plek van de steenfabriek wordt een klein bedrijventerrein opgericht. Het goederenspoor raakt in onbruik en wordt opgeheven. Nabij de spoorlocatie wordt een nieuwe weg aangelegd. De Houtmaat wordt meer een plek voor recreatie voor omwonenden en de bosbouw verdwijnt. Langzaam krijgt het Weusthagpark vorm en in de volksmond een naam. Het blijft echter een restant buitengebied ingebouwd door de oprukkende stad.

Medaillon heeft weer een voornamelijk agrarisch karakter en komt steeds meer los te staan van de oorspronkelijke buitenplaats.

Periode 1980-1990: Geleidelijke groei

De beginperiode van de jaren 80 staat in het teken van de stadvernieuwing.

Oude bedrijven verdwijnen in een oprukkende stad en transformeren naar woonwijken (Gasfabrieksterrein wordt Veloursterrein). Kenmerkend is voor deze tijd dat hierbij niets van het oorspronkelijke karakter, de bebouwing en structuur behouden blijft.

De oude steenfabriek nabij het Weusthag wordt gedeeltelijk getransformeerd tot sportterrein, begraafplaats en woongebied.

De economische dip die in de jaren 70 is ingezet heeft ook nog gevolgen voor deze periode. De jaren 80 kenmerken zich in een zekere mate van soberheid

wat ook zichtbaar is in de bebouwing. Met name gespecialiseerde bedrijven weten zichzelf in stand te houden, zoals Holec, Holland Signaal, Stork en Akzo-chemie. Zij staan symbool voor de technologische ontwikkeling van Hengelo.

Hengelo verdicht zich als stad en het agrarische gebied wordt steeds verder teruggedrongen. Met name de tweede helft van jaren 80 wordt er meer ruimte opgeofferd voor woonwijken als de Hasseleres en de Roershoek.

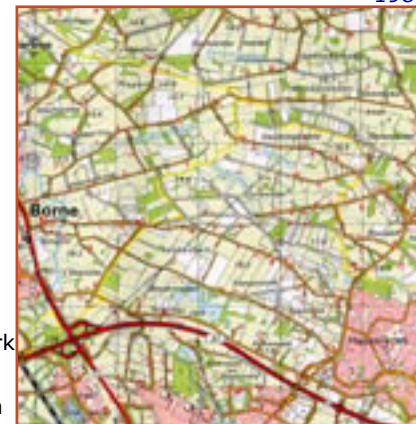
Een voormalige provincieweg wordt opgewaardeerd tot de A1 en loopt dwars door het hart van het Weusthag en de stedelijke ontwikkeling richting Duitsland. De energiebehoefte neemt toe van de bestaande bedrijven. Rondom bestaande hoogspanningsleidingen worden nieuwe bedrijfslocaties voorbereid, waaronder Zeggershoeck en Twentekanaal Zuid.

Medaillon e.o.

Medaillon raakt steeds verder ingebouwd, maar blijft tezamen met het Weusthagpark een groen eiland temidden van een oprukkende stad. Het gebied behoudt zijn



1984



1989

agrarische kenmerken en blijft voortbestaan binnen de diverse ontwikkelingen in de omgeving. Het sportpark het Wilbert wordt opgericht en vormt een groene overgang naar de bewoonde wereld.

Periode 1990-2000: Nieuwe impulsen

Vanuit het Rijk en de economische groei komen nieuwe impulsen voor de ontwikkeling van de stad. De nadruk ligt op een kwalitatieve inhaalslag voor het bestaande gebruik van de stad, de inrichting en de sociale structuur van de stad. Om meer doorstroming te krijgen in de bestaande wijken worden Vinexwijken (Vossenbelt en Binnenveld) gebouwd met voornamelijk koopwoningen in verschillende prijscategorieën.

Belangrijk verschil met de voorgaande periode is dat er meer rekening wordt gehouden met de bestaande structuur, kwaliteiten en vooral cultuurhistorie van de stad. Zelfs landelijke patronen maken zichtbaar deel uit van uitbreidingswijken (Vossebelt en Broek).

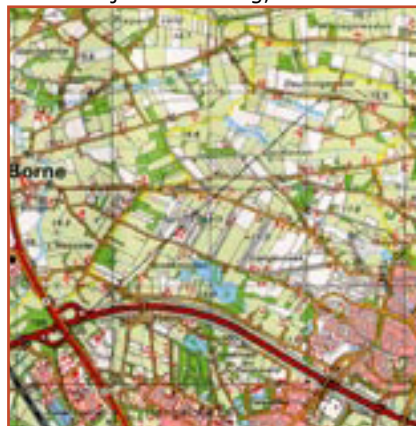
Aan het eind van de jaren 90 wordt de wijk Berflo Es aangeduid als aandachtswijk in het kader van het Grote Stedenbeleid. Op basis van de peilers sociaal, fysiek en economie wordt geprobeerd een nieuwe impuls te geven aan de wijk.

De binnenstad van Hengelo wordt aanzienlijk vernieuwd en krijgt een centrumring als ontsluitingsweg.

De eerste herstructureringen in de bestaande stad zijn kleinschalig, zoals

het V&D-terrein en het voormalige Gasfabriekterrein. Met name de infrastructuur is hier in stand gehouden. Bij de latere invullingen is meer ruimte voor het behoud van cultuurhistorische elementen en structuren, zoals Huize Hengel in Thiemsbrug.

Het agrarisch gebied wordt steeds meer verdicht en verkleind. Alleen tussen Hengelo en Enschede is er nog een samenhangende ecologische structuur. Binnen het stedelijk gebied wordt zoveel mogelijk geprobeerd om een groene



1995

hoofdstructuur te behouden met groene wiggen richting het buitengebied en het Weusthag.

Het bedrijventerrein Zeggershoeck en de regionale vuilstort Boeldershoek worden voltooid. Akzochemie wordt uitgebreid.

Medaillon e.o.

Aan de overzijde van Medaillon wordt de Westermaat opricht en langzaamaan voltooid. Het bedrijvenpark vormt een laatste begrenzing van het Medaillon. Binnen Medaillon verandert er weinig, evenals bij het Weusthagpark. Wel vindt een eerste onderzoek plaats naar Medaillon als mogelijke woonlocatie.

Periode 2000 en verder: Millennium en verder

Vorbereidingen worden getroffen voor verdere uitbreiding richting het buitengebied, zoals Broek Noord, Zuid en Oost, Dalmeden. De aangrenzende buurgemeente Borne zal aanzienlijk worden uitgebreid door de Bornsche Maten en de afstand tussen beide gemeenten wordt steeds kleiner.

Belangrijke ontwikkeling voor de binnenstad is de herinrichting van het voormalige Stork terrein en Dikkenscomplex binnen Hart van Zuid, de ontwikkeling van de Spoorzones en het Seahorseterrein.

Ander belangrijk aandachtsgebied blijft de herstructurering binnen de Berflo Es. Meer wordt gekeken naar de toekomstige verdere verdichting van de stad in relatie met de ruimte die over blijft voor groenvoorzieningen, recreatie en sport op stadsniveau. Zo krijgt het Weusthag steeds meer een duidelijke begrenzing en erkenning als landschapspark voor de gehele stad.

Hengelo maakt deel uit van de Netwerkstad. Ontwikkelingen rondom de invalswegen en de sporen krijgen steeds meer betekenis.

Medaillon e.o.

In 2005 wordt een samenwerkingsovereenkomst opgesteld tussen de gemeente en Dura Vermeer om daadwerkelijk te komen tot een ontwikkeling van de locatie Medaillon. Belangrijke voorwaarde hierin is dat het ontwikkelplan recht doet aan de natuurlijke en cultuurhistorische waarde binnen het gebied en de verweving met het Weusthagpark.

1.5 Huidige situatie

Het Medaillon is samen met Weusthag een restgebied van open groene ruimte binnen de stedelijke ontwikkeling. In beide gebieden is het oorspronkelijk landelijke karakter nog herkenbaar.

Aan de westzijde wordt deze open ruimte begrensd door kantorenlocatie Westermaat. Kenmerkend is de grote korrelmaat van deze bebouwing en de ruimte die wordt gelaten voor groene bomenlanen. Een relatie met de kantorenlocatie is beperkt. De individuele gebouwen zijn duidelijk en dominant voor het beeld vanuit Medaillon en vormen een harde begrenzing.

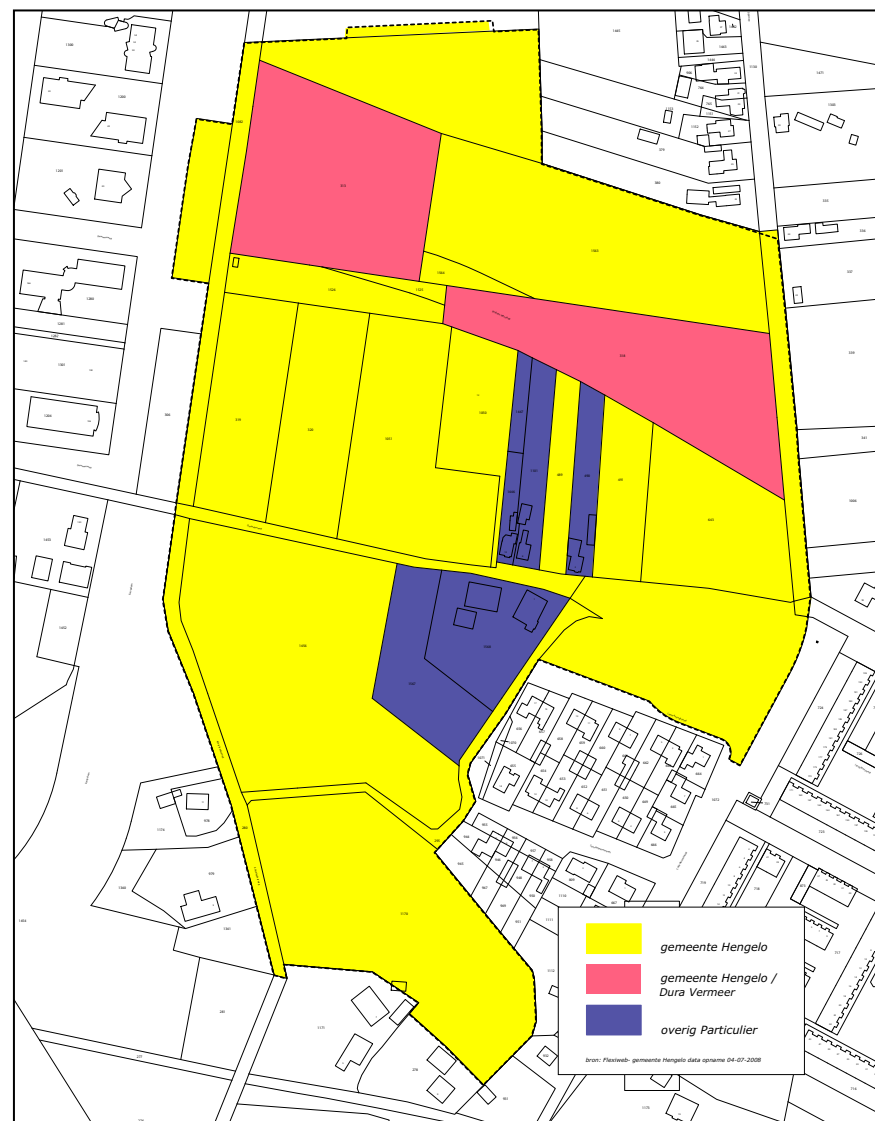
Het Weusthag is achter de Dijksweg de westelijke en noordelijke grens van het Medaillon. De zuidgrens wordt bepaald door het sportterrein van 't Wilbert. In Medaillon zijn de woontorens van de Hengelose Es zichtbaar. Vanaf de noordzijde is er zicht op de manege van de Stichting Kapberg. Deze richt zich op amazones en ruiters die vanwege hun lichamelijk en/of geestelijke beperking tijdens de rijlessen speciale begeleiding nodig hebben.

Het Medaillon is voornamelijk agrarisch gebied met kleinschalige agrarische bebouwing en langs de Dijksweg wat burgerwoningen in de vorm van lintbebouwing. Het terrein heeft deels een open karakter en deels een coulisseachtige opzet. Langs en door het agrarisch gebied zijn monumentale boomgroepen en -lanen te vinden.

Een tweetal belangrijke wegen doorsnijden het gebied. Tevens is binnen het gebied een vrijliggende busbaan (HOV) aanwezig.

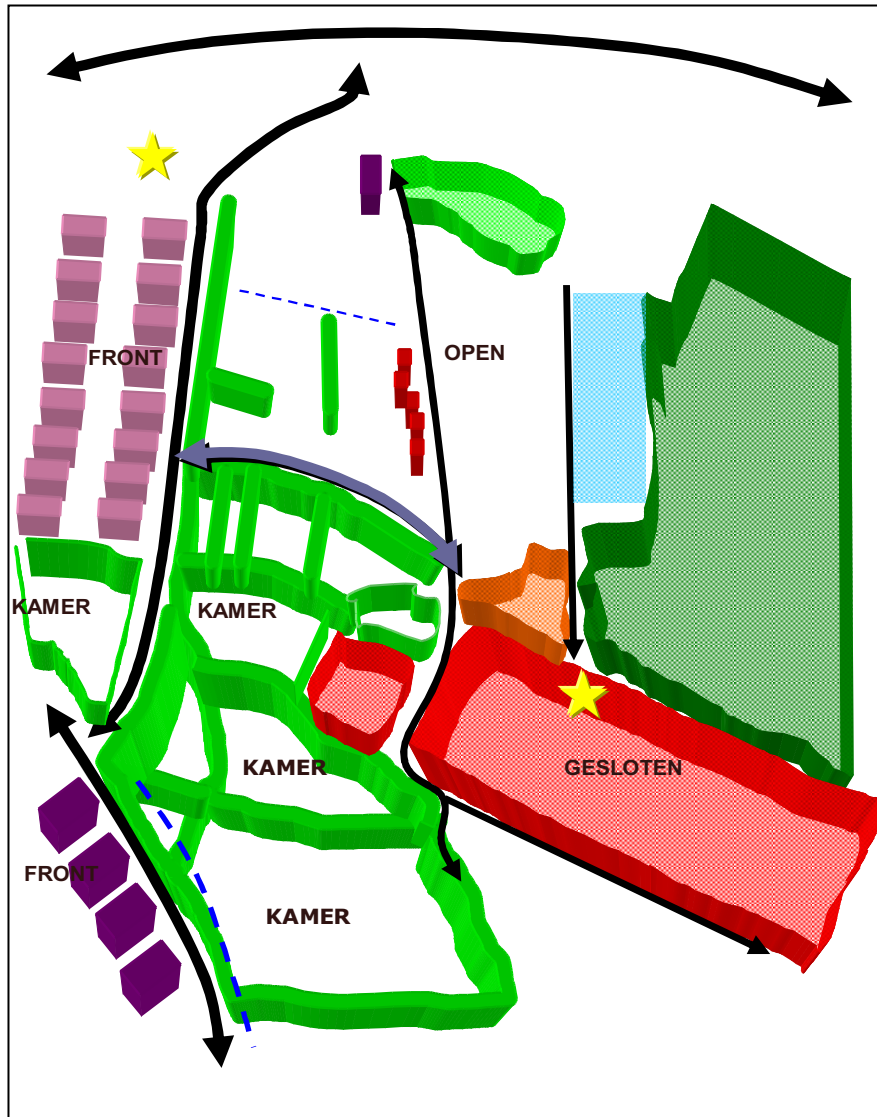
1.6 Eigendomssituatie

De eigendomssituatie binnen Medaillon is divers, namelijk kleinschalig particulier eigendom van individuele woningbezitters, klein agrarisch eigendom, gemeentelijk bezit en van Dura Vermeer. Binnen deze eigendomsverhoudingen wordt gestreefd naar een logisch en samenhangend plan.



eigendomssituatie binnen plangebied

2 BESCHRIJVING EN ANALYSE



2.1 Ruimtelijke karakteristiek en structuur

Medaillon vormt een overgang tussen het Weusthagpark en zijn bebouwde omgeving. Het gebied is kleinschaliger en ruiger dan het Weusthagpark. Tegelijkertijd vormt de randbebouwing van de Westermaat en de Hengelose Es de stadsrand met een harde overgang richting Medaillon. Karakteristiek voor deze omgeving is de afwisseling van open en besloten ruimten en de variatie die hierdoor in deze omgeving ontstaat.

Kenmerkend voor het gebied zelf is de overgang van een voornamelijk open en landelijk karakter naar een meer besloten coulisselandschap van velden omsloten door boomgroepen en bossages. Uniek is de ligging van een dergelijke locatie midden in het binnenstedelijke gebied van Hengelo. De volgroeide en geclusterde boomgroepen zijn een bijzondere kwaliteit voor het gebied. De ruimte binnen het gebied wordt door de coulissen opgedeeld in kleinere ruimten, oftewel kamers. Een ander belangrijk element vormen de waterlopen door het gebied die uitmonden op de Houtmaatleiding en de Hesselerbeek. De waterlopen en de overwegend natte en drassige situatie in het gebied is tevens karakteristiek voor het gebied.

In de beleving heeft het gebied een landelijk en recreatief karakter, waarbij veelal de auto te gast lijkt en er voorrang wordt gegeven aan de fietser.

De busbaan vormt in het gebied een harde scheiding die het in een noordelijk en zuidelijk deel verdeelt. Naar het zuiden toe is het gebied steeds kleinschaliger en meer besloten van karakter. Het noordelijk deel is te kenschetsen als één kamer, het zuidelijk deel bestaat uit meerdere kamers.

De verspreide bebouwing in en langs het gebied is landelijk en traditioneel van karakter. De enige panden met een duidelijke woonfunctie bevinden zich langs de Dijksweg, Oosterbosweg en aan de rand van het parkgebied Weusthag.

Er is een strikte scheiding tussen het landschap en het stedelijk gebied. Het zuiden heeft door de coulissen een meer besloten en geborgen karakter. Enerzijds is er een strikte scheiding tussen het landschap en het stedelijk gebied zichtbaar, anderzijds is het coulissegebied meer besloten en geborgen van

karakter. Ondanks de beeklopen en de sloten is het gebied vrij nat en drassig. De bestaande woonbebouwing is met name vrij traditioneel en boerderijachtig van opzet. Enig uitzondering hierop vormt de laatste uitbreiding aan de rand van de Hengelose Es.

Vanuit het grootste deel van het gebied is er direct zicht op de flats van de Hengelose Es, de randbebouwing langs de Westermaat, de toren van de Lambertuskerk. Vanuit het besloten coulisselandschap is vrij weinig zicht op de ontwikkelingen in de directe omgeving, de stedelijke omgeving wordt hier niet direct beleefd. Belangrijke oriëntatiepunten in het gebied zijn het Stadskantoor en de hoge flatgebouwen aan de Van Alphenstraat.

Uitgangspunten ruimtelijke kwaliteit

Medaillon vormt een overgangsgebied tussen het Weusthagpark en de bebouwde omgeving en heeft een unieke karakteristiek voor een binnenstedelijke locatie.

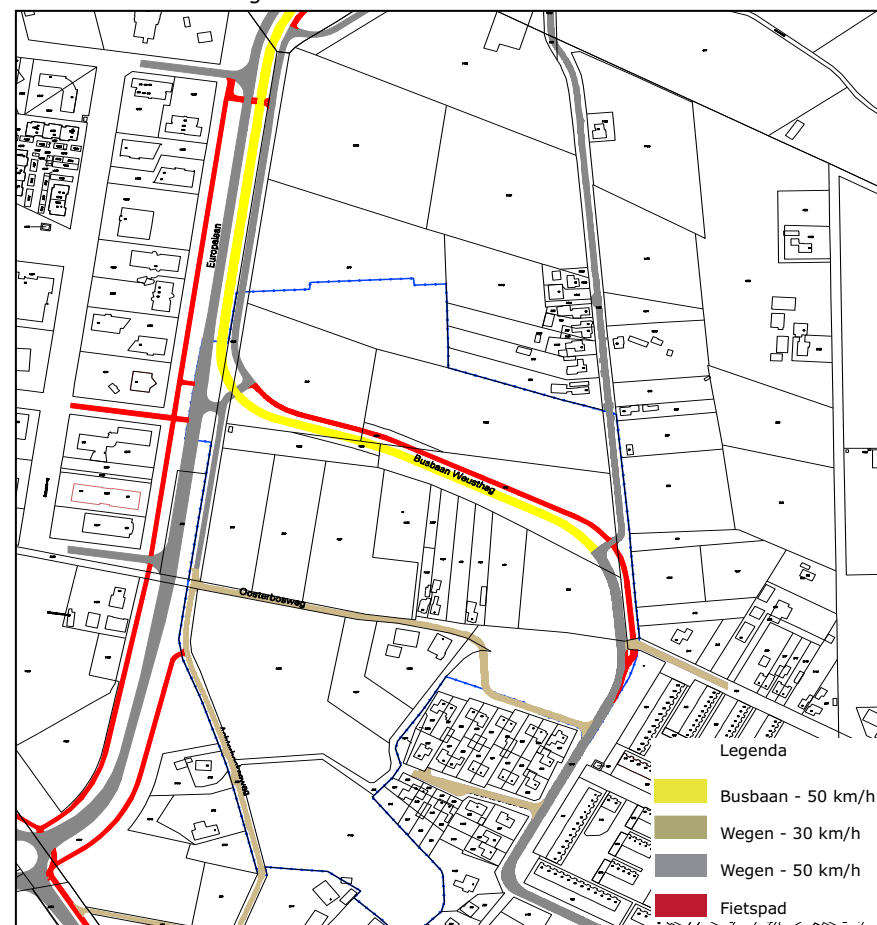
In hoofdlijnen gelden er de volgende basisuitgangspunten voor de verdere uitwerking in een stedenbouwkundig plan in combinatie met het nieuwe programma:

- Het behouden, benutten en versterken van het unieke karakter van Medaillon;
- Het zichtbaar en voelbaar laten van de relatie met het parkgebied Weusthag;
- De nieuwe inrichting van het gebied mag niet leiden tot het verbergen van het parkgebied;
- Het Medaillon vormt een nieuwe kamer met zicht op het park en de omgeving, "A room with a view";
- Globale fysieke afronding van het parkgebied Weusthag;
- Overwinnen van de fysieke barrière van de busbaan;
- Differentiatie binnen de kamers en deze een eigen karakter geven;
- Gelijkmatige verdeling van de woningtypologieën over het gebied.

2.2 Infrastructuur

Inrichting Medaillon

Het gebied zal worden ingericht als verblijfsgebied waarbinnen een maximale snelheid geldt van 30 km/h. Fysieke snelheidsremmers zijn vooral van belang op de weg parallel aan de busbaan en op kruisingen met solitaire fietsverbindingen zoals de Oosterbosweg.



Bestaande Infrastructuur

Deze fysieke maatregelen moeten doorgaand autoverkeer ontmoedigen en overlast beperken.

Ontsluiting Medaillon, Hengelose Es

Een nieuwe verbinding Hengelose Es – Europalaan parallel aan de busbaan is in het plan opgenomen ter vervanging van de Dijksweg en Oosterbosweg. De busbaan door het Medaillon zal niet worden opengesteld voor het overige verkeer.

Parkeren

Parkeren zal zoveel mogelijk op eigen terrein plaatsvinden. In geval niet op eigen terrein kan worden geparkeerd zal voor voldoende parkeergelegenheid in de openbare ruimte worden gezorgd. De benodigde parkeercapaciteit is afhankelijk van het aantal woningen, het type en gebruik van de woningen. Voor de berekening van de parkeercapaciteit wordt gebruik gemaakt van de CROW publicatie 182 Parkeerkcijfers.

Langzaam verkeer

Een belangrijke stadsfietsroute loopt parallel aan de Europalaan over de Achterhoekseweg. De Achterhoekseweg zal in belangrijke mate autovrij gemaakt worden. De Houtmaat blijft bereikbaar. Ter hoogte van de bushalte aan de Europalaan krijgt de wijk in de toekomst voor het langzaam verkeer een aansluiting op de Achterhoekseweg zodat er een verbinding ontstaat naar het Weusthagpark.

Het vrij liggende fietspad parallel aan de busbaan wordt vervangen door een weg waarover autoverkeer wordt toegestaan. De Oosterbosweg krijgt daarentegen voornamelijk een fietsfunctie waarover doorgaand autoverkeer niet meer mogelijk zal zijn. Doordat ook langs de Demmersweg het ontbrekende stukje vrij liggend fietspad op termijn zal worden aangelegd ontstaat er een gestrekte doorgaande fietsroute vanaf de Bornsestraat richting de Van Alphenstraat en het Weusthagpark. Het voetpad tussen de Achterhoekseweg en de Suze Robertsonstraat met een verbinding naar de Lizzie Ansinghstraat blijft bestaan.

OV

Centraal door het gebied ligt een vrije busbaan onderdeel van de doorstroomas Vossenbelt.

Daar waar de centrale as van Medaillon de busbaan kruist, wordt een HOV-halte aangelegd.

2.3 Bodem en Landschap

De bodemkundige ondergrond van het plangebied is onder invloed van water en wind ontstaan. Van oost naar west stromende beken hebben brede kleiige en venige banen afgezet. Tussen deze beekafzettingen heeft de wind in droge tijden dekzand opgeworpen. Vanouds waren de natte beekdalen onbebouwd en als weiland in gebruik. Op de droge dekzandruggen werden de landerijen gebouwd en akkers aangelegd; ook de wegen volgden het dekzandpatroon. Deze historische landschappelijke opbouw is in Medaillon grotendeels nog aanwezig.

In het Medaillon zijn de esruggen en beekdalen, ondanks hun geringe hoogteverschillen, goed te zien. De Oosterbosweg met buurtschapje ligt op een dekzandrug. Ook de boerderijen in het zuidelijk deel van Medaillon liggen op een rug in het landschap. Tussen deze welvingen ligt een klein beekdal met watergang. Ten noorden van de Oosterbosweg strekt zich een breed beekdal uit. Hier is later het oorspronkelijke oost-westpatroon verlaten en is loodrecht op het beekdal de Dijksweg aangelegd. Een groepje woningen langs de Dijksweg zijn in het beekdal gesitueerd.

Oorspronkelijk waren beekdalen en dekzandruggen landschappelijk goed herkenbaar. De dalen waren dichter beplant dan de ruggen. In de beekdalen werden natte soorten als els en wilg geplant, op de ruggen droge soorten als eik. In de loop van de tijd zijn de beplantingsstructuren verdwenen en ontstond een gemengd agrarische landschap met restanten van houtwallen en bomenrijen. Hier en daar is in Medaillon nog een beplantingsstructuur te herkennen. Het onderscheid in beplantingssoorten tussen beekdal en dekzandrug is in beginsel nog aanwezig.

2.4 Groen en spelen

2.4.1 Groen

Het bestaande groen in Medaillon is geïnventariseerd en gewaardeerd. Het meest waardevol zijn de markante eiken langs en bij de Oosterbosweg. Sfeervol



Waardering bestaande bomen

zijn de erfbeplantingen van de oude boerderijen in het zuidelijk deel. Bij de Lizzie Ansinghstraat staat op een grasveld een fraaie groep beuken. Langs de nieuwe busbaan zijn jonge eiken geplant. De overige beplanting -meestal els, populier, en wilg- is minder structureel en van gemiddelde tot matige kwaliteit. Waardevolle beplanting dient, ook in de bouwfase, zorgvuldig te worden ingepast.

In het Gemeentelijk Groenplan Hengelo 2010, dat op 7 september 2004 is vastgesteld, is een groenruimtelijke wensstructuur voor de stad en stadsrand opgenomen. Onderdeel is een groene wig van Woolde via Medaillon naar het toekomstige Weusthagpark ten oosten van het plangebied.

Ten zuiden van Medaillon dient het landelijke gebiedje met boerderijen, erfbeplantingen, houtopstanden en wandelpadjes als onderdeel van de groene wig Twickel-Woolde-Westermaat-Weusthag te worden versterkt; hiertoe worden de bestaande boerenerven door ruim groen met elkaar verbonden. In deze zone kunnen nieuwe elementen als wadi's en speelplekken worden opgenomen. Deze zone vormt tevens de groene buffer met de naburige Hengelose Es. Via de groene wig kunnen stadsbewoners over groene paden en landweggetjes de stad in en uit. Tevens vormen de boomkronen in deze wig een vogelroute tussen landgoed Twickel en 't Weusthagpark, beide vogelgebieden bij uitstek.

Uitgangspunten

Op basis van vastgesteld beleid en terreininventarisaties worden de volgende groene uitgangspunten gehanteerd:

- Goede afstemming met het Weusthagpark: randen, routes, poorten.
- Opnemen van een groenzone in het zuidelijk deel van het plangebied als combinatie van cultuurhistorie, groen, natuur, recreatie en water. Elders ook streven naar bundeling van functies. Rekening houden met wandel- en speelmogelijkheden in de wijk
- Zorgvuldig inpassen van waardevolle beplantingen in een nieuwe beplantingsstructuur. Hiertoe boombeschermingszones instellen, tevens de plaats van bouwhekken. Aandacht voor groene erfafscheidingen.

In Medaillon broeden enkele kieviten. In antwoord op het ontheffingsverzoek van de gemeente heeft het ministerie van LNV op 29 januari 2007 per brief mede gedeeld dat het toegestaan is de voorgenomen werkzaamheden in het gebied uit te voeren zonder ontheffing.

2.4.2 Speelplan

Speelbare buurt

Een buurt wordt pas speelbaar als de openbare ruimte speelaanleidingen in zich heeft. Dit wordt beleidsmatig de informele speelruimte genoemd. Dit vormt de essentie om echt te kunnen spelen!

Informele speelruimte

- Sesamstraat: Grijszones zoals woonstraten geschikt maken voor spelen door speelaanleidingen. Bestemming verkeer en verblijf.
- Teletubbieslandschap: Groenzones zoals de huidige trapvelden geschikt maken voor spelen door speelaanleidingen. Bestemming groen en maatschappelijke doeleinden.
- Bruisende beek: Blauwzones zoals wadi geschikt maken voor spelen door speelaanleidingen. Bestemming water.

Formele speelruimte

Als ondergrens heeft het speelbeleid formele speelruimte vastgesteld en genormaliseerd.

Speeleenheden

Naast het aantal kinderen bepaald het aantal huizen ook het aantal formele speelplekken. In Medaillon (100.000 m²) worden circa 210 woningen gerealiseerd. Dit aantal huizen wordt beleidsmatig vertaald naar 1 speelplek voor de buurt. De te verwachten 70 kinderen hebben beleidsmatig behoefte aan circa 2 speeleenheden; per 50 kinderen 1 speeleenheid. Hiervan is 1 speelplek gericht op de leeftijd van 0-6 jaar en 1 speeleenheid op de leeftijd van 7-12 jaar.

Gehandicapten

De meerwaarde is "geïntegreerd spelen" waarbij gehandicapte kinderen met een

verstandelijke beperking kunnen spelen met andere kinderen.

Valdemping

Houtschredders, andere kleur of kunstgras als valdempend middel wordt alleen toegepast als deze esthetisch een meerwaarde oplevert. Dit is wel duurder.

Jeugd

Voor de jeugd 13-18jr is in buurt Medaillon 1 jeugdeenheid nodig gezien de loopafstand van 500 m. Echter door de aanwezigheid van het Weusthagpark en Sportpark 't Wilbert met leden in deze leeftijdsklasse zijn zij voor een bovenwijkse locatie op beide voorzieningen aangewezen.

Samenvatting Speelplan Medaillon

Er komt in het gebied 1 groot speelveld op de bestaande plek aan de Lizzie Ansinghstraat (zogenaamde A speelplek) en 2 kleinere speelplekken voor kinderen tot 6 jaar (2 C speelplekken als alternatief voor een B speelplek, in verband met de spreiding door het gebied en de beschikbare ruimte). Er dient rekening gehouden te worden met valdemping.

5.5 Water

Hoogteligging van het plangebied

Op basis van de hoogtekkaart blijkt dat het noordelijk deel van het plangebied overwegend laag ligt (tot circa NAP + 14.35 m) en het zuidelijk deel overwegend hoog (tot circa NAP +16.00 m). Langs de westzijde bevinden zich enkele verlagingen in het terrein, waarbij in de meest zuidelijke terreinverlaging zich tevens een waterloop bevindt die afwatert naar de Berflobek. De Oosterbosweg is het hoogste punt in het gebied met een maximum verval van 1,5 meter.

Oppervlaktewaterhuishouding

Ten noorden van het plangebied loopt de Houtmaatleiding (stroomafwaarts genaamd de Hesselerbeek). Deze beek mondt uit in de Bornsebeek. Afvoer van water uit het plangebied vindt plaats via een stelsel van kavelsloten die aansluiten op de Houtmaatleiding/Hesselerbeek.

In het zuidelijk deel van het plangebied bevindt zich een hoofdwatergang die in westelijke richting afwatert op de Berflobek.

Grondwater

De grondwatertrap in het plangebied geeft informatie over de diepte en fluctuatie van het grondwater. Op de bodemkaart van Nederland staat aangegeven dat ter plaatse van het plangebied grondwatertrappen III, V en VI worden aangetroffen. Dit betekent dat in het plangebied een GHG (gemiddeld hoogste grondwaterstand) van < 0.40 m – mv voorkomt. Plaatselijk kan op de hoger gelegen laarpodzolgronden een GHG tussen de 0.40 m en 0.80 m –mv worden aangetroffen.

Voor de GLG (gemiddeld laagste grondwaterstand) geldt dat deze kan worden aangetroffen op een diepte tussen de 0.80 m en 1.20 m –mv. Ook hier kan plaatselijk op de hoger gelegen laarpodzolgronden een GLG groter dan 1.20 – mv voorkomen.

Waterleidingbedrijf Vitens heeft aangegeven dat rekening gehouden moet worden met eventuele wijziging van de grondwaterwinning ten oosten van het plangebied. Uit onderzoek is gebleken dat bij een eventuele stopzetting van de winning de grondwaterstanden in het eerste watervoerend pakket zullen stijgen met circa 0.1 a 0.2 m.

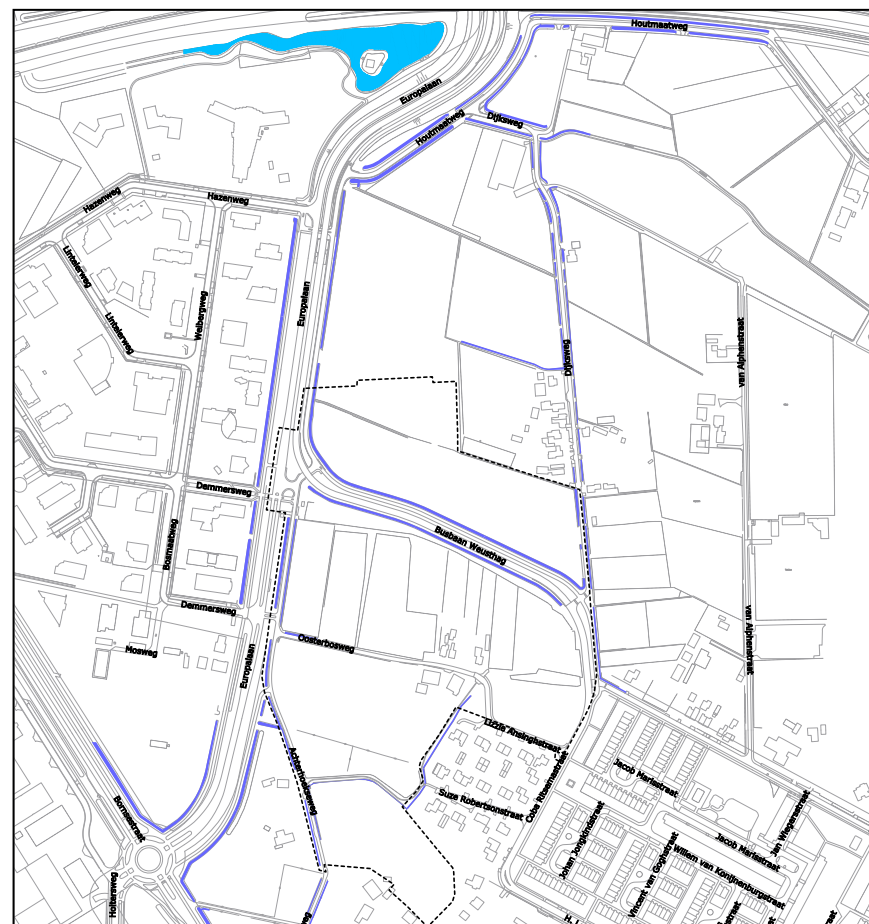
Uitgangspunten en randvoorwaarden toekomstig watersysteem

Het waterbeleid van de gemeente Hengelo is gebaseerd op de richtlijnen van duurzaam stedelijk waterbeheer. Concreet betekent dit:

- Het afvalwater wordt afgevoerd naar de RWZI middels riolering;
- Het hemelwater wordt zo min mogelijk verontreinigd en komt ten goede aan het lokale water- of grondwatersysteem;
- Daarbij heeft zichtbare oppervlakkige afvoer de voorkeur boven afvoer door buizen, vanwege het grotere risico op ongewenst lozingsgedrag en foutieve aansluitingen bij buizen;
- Infiltratie van hemelwater in de bodem is de beste optie, omdat hiermee zuivering, retentie en grondwateraanvulling worden gerealiseerd;
- Op grote schaal verdient de toepassing van wadi's de voorkeur. Deze wadi's kunnen goed worden gecombineerd met openbare groen voorzieningen;
- Bij het stedenbouwkundig plan moet notie worden genomen van het feit

dat water van hoog naar laag stroomt, waarmee water dan een ordenend principe voor het plan is;

- Het grondwater wordt zoveel mogelijk aangevuld met schoon infiltrerend water. Te hoge grondwaterstanden in natte winterperioden worden beteugeld met drainage in de openbare weg en eventueel op de kavels zelf. De drainage voert af naar een wadi of oppervlaktewater;



Bestaande Waterstructuur

- Het oppervlaktewater wordt op fraaie wijze geïntegreerd in het stedenbouwkundig plan, zodanig dat het water beleefbaar is en goed te beheren is.

Het toekomstige watersysteem in Medaillon voldoet aan de vorengenoemde uitgangspunten.

Berging

De berging in het plangebied wordt gedimensioneerd op een bui van 40 mm in 75 minuten bij een maximale afvoer uit het plangebied van 2.4 l/sha. Gestreefd wordt naar volledige berging in de wadi's.

De watertoets

In het kader van de wettelijk verplichte watertoets heeft in een vroegtijdig stadium overleg plaatsgevonden met het waterschap Regge en Dinkel. Hiervoor is een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd en is een waterhuishoudingsplan gemaakt voor het plangebied. Het waterschap kan instemmen met dit waterhuishoudingsplan.

Intrekgebied

Het betreffende plangebied is gelegen in het intrekgebied van waterwinning Hasselo. Het gebied wordt planologische beschermd vanuit het streekplan. Voor deze gebieden geldt het voorzorgprincipe. Dit betekent dat nieuwe grootschalige, voor de kwaliteit van grondwater risicovolle functies, zoals woningbouw, alleen onder voorwaarden worden toegelaten. Aangetoond moet worden dat voor grootschalige stedelijke functies in intrekgebieden waarin al stedelijke functies aanwezig zijn deze nieuwe functies niet mogen leiden tot vergroting van de risico's op verontreiniging van het grondwater (stand still-beginsel).

Het gebied is momenteel voor het grootste deel agrarisch in gebruik. Weilandten, houtwallen en lintbebouwing wisselen elkaar af. Het gebied wordt aan de westzijde begrensd door een bedrijventerrein en aan de oostzijde door het Weusthagpark. Aan de zuidoostzijde wordt het plan begrensd door woonwijk de Hengelse Es. Het gebied is bedoeld voor ca. 210 woningen.

De gronden in het gebied Medaillon hebben grotendeels een agrarische bestemming. Binnen deze bestemming is het mogelijk dat t.b.v. het gebruik allerlei meststoffen en gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Deze stoffen kunnen van invloed zijn op de (grond)waterkwaliteit. Bij het beëindigen van dit gebruik zal deze ook verdwijnen.

Het gebied is bedoeld voor ca. 210 woningen. De bovenkant van deklaag in het plangebied bevindt zich op ongeveer 16 meter t.o.v. het NAP en de dikte van de deklaag is circa 7 meter. Zie de bijgevoegde kaart van een dwarsdoorsnede van profiel 2. Dit betekent dat de fysische kwetsbaarheid van de bodem gering is. Toch zullen er maatregelen moeten worden genomen om het risico op grondwatervervuiling gelijk te houden aan het risico van het huidige gebruik. Hieronder worden de maatregelen genoemd die daartoe worden genomen.

Maatregelen

Hieronder worden de te nemen maatregelen genoemd die er voor moeten zorgen dat het risico voor de grondwaterkwaliteit niet groter wordt in het plangebied. De te nemen maatregelen moeten worden gezocht in duurzaam waterbeheer en duurzaam materiaalgebruik.

Duurzaam waterbeheer

In het uitbreidingsplan Medaillon wordt een duurzaam stedelijk watersysteem gerealiseerd. Gezocht is naar een robuust systeem dat goed scoort in termen van duurzaamheid, beheerbaarheid en bewoners-perceptie en dat weinig milieubelasting teweegbrengt.

Afvalwater

Het afvalwater (zowel het zwarte als het grijze) zal worden afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie van het waterschap Regge en Dinkel aan de Wegtersweg. Hiertoe wordt het rioolsysteem in Medaillon aangesloten op een bestaand rioolgemaal aan de Europalaan.

Hemelwater

Voor de afvoer van hemelwater worden geen riolen aangelegd. Het hemelwater zal worden afgevoerd (en deels geïnfiltreerd) via de trits perceelgoot-straatgoot-

wadi-Houtmaatleiding. Van groot belang is dat deze afvoer oppervlakkig (en dus zichtbaar) plaatsvindt, waardoor het vrijwel uitgesloten is dat afvalwater wordt afgevoerd via het systeem voor hemelwaterafvoer. Verder is van belang dat er in het systeem bij de wadi's een bodempassage plaatsvindt, waardoor een aanzienlijke zuivering van afstromend water optreedt.

De verwachting is dat de waterkwaliteit in Medaillon goed zal zijn door de vorengenoemde opzet.

Goten

Vanaf de woningen en de woonstraten naar de wadi's, wordt het hemelwater afgevoerd door goten. Hierbij is van belang dat het hemelwater vanaf de woningen zichtbaar wordt aangeleverd aan de openbare weg.

Wadi's

Een wadi is een met gras beklede greppel waarin hemelwater oppervlakkig wordt geloosd. Vanuit de wadi zal het water kunnen infiltreren naar de ondergrond. Hiertoe wordt onder de wadi een sleuf met drainagezand aangebracht, ingepakt in worteldoek. Een drainagebuis in de sleuf met drainzand zorgt enerzijds voor verdeling van het water in tijden van infiltratie en zorgt anderzijds voor drainage in tijden met hoog grondwater.

Een integraal waterhuishoudkundig systeem met wadi's verzorgt 5 functies:

- Zuivering van afstromend hemelwater door de gras- en bodempassage;
- Infiltratie in tijden met lage grondwaterstanden;
- Drainage in lagere plandelen in tijden met hoge grondwaterstanden;
- Retentie om piekafvoeren op de beken te vermijden;
- Afvoer omdat per saldo er een wateroverschot is.

De wadi's worden enigszins gelijkmatig over het plangebied verspreid en hebben een robuuste uitvoering. Het is beter om enkele grote wadi's aan te leggen dan allerhande snipper-wadi's. Grote wadi's zijn goed te beheren en te onderhouden. Met de beheer-afdelingen zijn goede afspraken gemaakt over het onderhoud van de wadi's. Hiertoe is een onderhoudsschema opgesteld.

Ten aanzien van het bovengenoemde aandachtspunt a. omtrent de zuiverende werking van wadi's verwijs ik naar de RIONED-publicatie "Wadi's: aanbevelingen voor ontwerp, aanleg en beheer" van februari 2006. Deze publicatie maakt de resultaten bekend van een zes jaar durend onderzoek naar wadi's in de wijk Ruwenbos in Enschede. Er is onder meer onderzoek gedaan naar de zuiverende werking van wadi's. Gebleken is onder andere dat microverontreinigingen (PAK's en zware metalen) zich ophopen in de toplaag van de wadi. Ze binden zich sterk aan zwevende deeltjes in het afstromende regenwater. Deze deeltjes worden door infiltratie en absorptie in de wadibodem afgevangen.

Foutieve aansluitingen

Voor het uitbreidingsplan Medaillon is door de Grontmij in nauw overleg met het waterschap Regge en Dinkel een waterhuishoudingsplan opgesteld. Het waterschap Regge en Dinkel kan instemmen met dit plan.

Foutieve rioolaansluitingen

De Hasseler Es is een woonwijk aan de noordkant van Hengelo die in de jaren 80 van de vorige eeuw is gerealiseerd. Een groot deel van deze wijk is gelegen in het intrekgebied van waterwinning Hasselo.

In de Hasseler Es is een gescheiden rioolstelsel aangelegd. In theorie is dat een prima principe; vuil water wordt naar de RWZI afgevoerd en wordt daar gezuiverd terwijl schoon hemelwater op de beken of vijvers wordt geloosd. De praktijk wijst echter uit dat nogal wat afvalwater wordt geloosd op het stelsel voor hemelwater. Dit komt met name door foutieve rioolaansluitingen. In dat geval wordt er dus permanent afvalwater geloosd op het hemelwaterriool en daarmee op de vijvers en beken. Het aantal foutieve aansluitingen wordt voorzichtig geschat op 15-20%.

De gemeente Hengelo is voornemens om de foutieve rioolaansluitingen in de Hasseler Es op te sporen en te herstellen. De oppervlaktewaterkwaliteit zal hierdoor toenemen. Hierbij is het zeer waarschijnlijk dat, gezien de relatie tussen oppervlaktewater en grondwater, tevens de kwaliteit van het grondwater positief wordt beïnvloed. Deze positieve beïnvloeding wordt in het kader van de saldobenadering binnen het intrekgebied ten gunste van de ontwikkeling gebruikt.

Duurzaam materiaalgebruik

Op gebouwniveau is in het plangebied het Dubo-pakket Hengelo van toepassing. Deze zal als specifieke eis voor de locatie Medaillon, de eis van toepassing niet-uitloogbare materialen hebben (maximale m-klasse¹ van 4). E.e.a. wordt vastgelegd in de nog te sluiten koopovereenkomst met de ontwikkelaar. Gezocht moet worden naar alternatieven voor milieubelastende bouwmaterialen en zware metalen.

Milieubelastende materialen in de bouw - zware metalen

Milieubelastende materialen zoals koper, lood en zink zijn zware metalen die nog veel in de bouw worden toegepast. De toepassing als bouw materiaal zorgt voor een continue diffuse bron van deze metalen naar het grondwater en oppervlaktewater. Hoewel de exacte omvang van het aandeel van bouwmetalen in de totale metalenemissie ter discussie staat, is duidelijk dat de normen voor metalen in stedelijk water en in waterbodems gemiddeld genomen vaker worden overschreden dan in het landelijk gebied.

Vanuit het oogpunt van emissiepreventie is de gemeente Hengelo van mening dat toepassing van milieubelastende materialen binnen onder meer het grondwaterbeschermingsgebied en het intrekgebied voorkomen moet worden.

Maatregelen voor atmosferisch blootgestelde zware metalen

Er zijn een aantal mogelijkheden voor het voorkomen van verontreiniging van grond- en oppervlaktewater door atmosferisch blootgesteld zware metalen. Om emissies van atmosferisch blootgesteld zware metalen tegen te gaan zijn de volgende maatregelen mogelijk:

Aangepast ontwerp

Alternatief materiaal bij nieuwbouw (en verbouw/renovatie).

Coaten van (bestaand) atmosferisch blootgesteld metaal.

Zuiveren van verontreinigd water.

Bij de eerste twee maatregelen wordt de emissie geheel voorkomen. Deze maatregelen werken niet kostenverhogend, mits in een vroeg stadium van het bouwproces hiervoor aandacht is. Deze maatregelen zullen voor het gehele intrekgebied verplicht worden gesteld via de bouwverordening.

ad 2) Alternatief materiaal bij nieuwbouw

Een overzicht van mogelijke alternatieven staat in onderstaande tabel. Uit deze tabel blijkt dat er voldoende alternatieven zijn voor de toepassingen van atmosferisch blootgestelde zware metalen.

Toepassing	Alternatief
Hemalwaterafvoer	Polyester· Staal/hout met EPDM-folie (goot) Gecoat staal· Gecoat zink PPC (polypropyleen copolymeer) PP (polypropyleen) PVC met hergebruikgarantie PE (polyetheen) PA dakconstructie waarvoor geen dakgoot nodig is: verlengde oversteek Opvangen op dak en hergebruiken· Vegetatiedak
Dakbedekking	Pannen (beton, keramisch) Vezelcement golfplaten leien (steen, hout, bitumen) EPDM APP en/of SBS gemodificeerd bitumen PVC· PIB-folie Polyolefinen Aluminium (blank of met poedercoating) Bitumen Riet
Verzinkt stalen trappen en hekken	Hout beton verzinkt staal met poedercoating gecoat aluminium

Gevelbekleding	Hout Multiplex Vezelcementplaat Aluminium Kunstharsgebonden plaat Metselwerk Cementpleister Kunststof (Verzinkt) staal beschermd door poedercoating
Verzinkt stalen straatmeubilair (fietsenrekken, verkeerspalen en straatverlichting) geleiderails, hekken en trappen	Kunststof (Duurzaam geproduceerd) (Europees) hardhout Gecoat niet-verzinkt staal (poedercoating) (niet voor fietsrekken, want is niet corrosiebestendig) Verven of emailleren van verzinkt staal Minder of anders uitgevoerd straatmeubilair biedt goede kansen om emissies te verminderen

ad 3) Coaten van (bestaand) atmosferisch blootgesteld metaal (toelichting voor zink)

Om uitloging van zink uit bouwmaterialen te voorkomen hebben zinkfabrikanten twee coatings ontwikkeld: één coating voor nieuwe zinkoppervlakken (ENKEcoat) en één voor bestaande (ENKE-Renocoat).

De coatings zijn gebaseerd op acrylhars en zijn weersbestendig alsmede tegen zuren, zoals in bitumen en riet). Het voordeel van het gebruik van deze coatings is dat uitloging tot een minimum beperkt wordt (genoemd wordt een teruggang met 98%).

De coating heeft geen nadelige invloed op de levensduur van zink en het heeft geen negatief effect op de recycling ervan.

Toch is er sprake van enige milieudruk. Door slijtage vermindert de beschermende werking tegen uitloging. Naar schatting moet het om de 15 jaar worden overgeschilderd met ENKE-Renocoat. Dit legt dus een last op de beheersfase van het materiaal.

ad 4) Gecontroleerde infiltratie

Om verspreiding van verontreiniging te voorkomen is gecontroleerde infiltratie, bijvoorbeeld via wadi, of IT-systeem (infiltratie transport) een optie. Door een vulmateriaal met hoge bindingeigenschappen te kiezen kan een redelijk tot goed zuiveringsrendement worden gehaald. Een beheersplan met daarin aandacht voor monitoring van het metalengehalte is bij deze maatregel essentieel. Via beheersmaatregelen (vervangen vulmateriaal, afvoeren verontreinigd vulmateriaal) moet voorkomen worden dat zink doorslaat. Na de voorziening kan het water in bodem of op oppervlaktewater worden geloosd. Deze maatregel kan bij bestaande bouw en nieuwbouw worden genomen. Vanzelfsprekend hebben maatregelen aan de bron de voorkeur.

Parkeren

T.a.v. het parkeren worden ook maatregelen getroffen. De gronden waar geparkeerd kan worden zullen met klinkerbestrating worden aangelegd. Het hemelwater van de parkeerplaatsen gaat naar de wadi's waar het wordt gezuiverd middels een bodempassage.

Conclusie

Het risico van grondwatervervuiling door het huidige gebruik is verwaarloosbaar. Echter door het gebruik van niet-uitloogbare materialen bij de bouw van de woningen, het aanleggen van openbare parkeerterreinen met klinkerbestrating in combinatie met het afvoeren via goten naar wadi's en het hele duurzame waterbeheer maakt dat ook het toekomstige gebruik een verwaarloosbaar risico vormt voor de grondwaterkwaliteit binnen het intrekgebied. Als extra maatregel zullen binnen het intrekgebied, maar buiten het plangebied, foutieve rioolaansluitingen in de Hasseler Es opgespoord en hersteld worden. Dit heeft indirect een positief effect op de grondwaterkwaliteit. In het kader van de saldobenadering kan geconcludeerd worden dat het risico van grondwaterverontreiniging door het toekomstige gebruik niet groter zal worden.

2.6 Civiel, kabels en leidingen

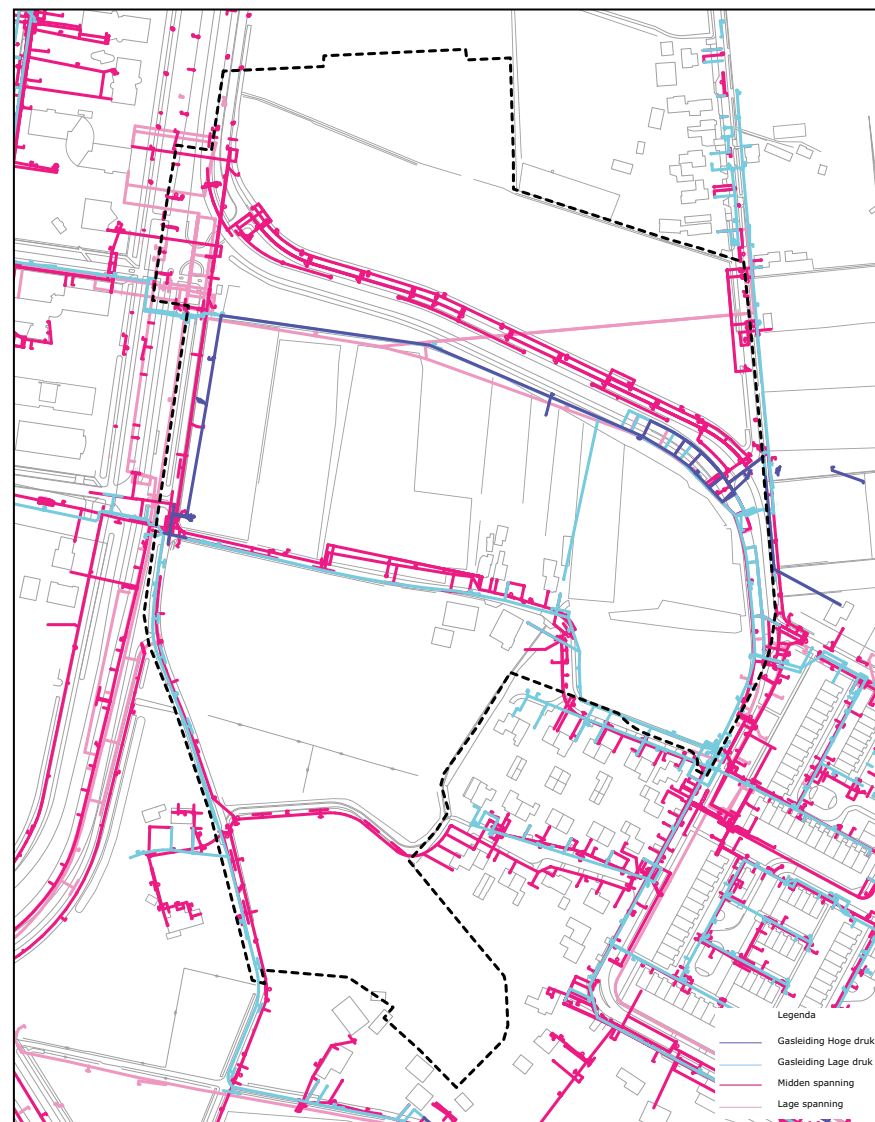
Binnen het plangebied Medaillon zijn diverse kabels en leidingen gelegen. Het betreffen elektra-, gas-, telefoon- en waterleidingen.

De kabels en leidingen zijn met name gesitueerd langs de busbaan en de Oosterbosweg. De busbaan en de Oosterbosweg zullen worden ingepast in het nieuwe plan. Het uitgangspunt is ook de kabels en leidingen langs deze infrastructuur te handhaven. Aan de zuidzijde van de busbaan zijn in de nieuwe situatie wadi's gesitueerd. De situering van de wadi's zal moeten worden afgestemd op de ligging van de kabels en leidingen. Het is niet wenselijk om kabels en leidingen onder een wadi te situeren.

Langs de Europalaan zal een middenspanningskabel en een gasleiding moeten worden verlegd, omdat in het nieuwe plan hier kavels gepland zijn. Tevens zou een knelpunt kunnen ontstaan bij een eventuele verbreding van de Dijksweg. Aan de oostzijde van de Dijksweg loopt een vrijvervalriool met een diameter van 300 mm. In de openbare ruimte zal rekening moeten worden gehouden met de inpassing van een gasstation en een transformatorhuis.

In het profiel van de wegen, zonder trottoirs, moet rekening worden gehouden met een staptegel van 30 cm breed langs de kavelgrenzen van de bebouwing. Deze strook langs de weg is voor een aantal doeleinden te gebruiken. Zo kunnen in deze strook lichtmasten en stroomkasten geplaatst worden. Tevens functioneert deze strook als inritmarkering, uitstapstrook en ter voorkoming van overhangend groen op de openbare weg.

Het hemelwater zal over het oppervlak worden afgevoerd. Dit houdt in dat er molgoten in het wegtracé zullen worden aangebracht om het water af te voeren naar de infiltratievoorzieningen. De lengte waarover het water, door een molgoot, wordt getransporteerd is bij voorkeur niet meer dan 150 m. De toepassing van lijnafwatering (roostergoten) moet zoveel mogelijk voorkomen worden. Lijnafwatering is een zwak punt in de wegconstructie en vergt meer onderhoud dan molgoten.



bestaande kabels en leidingen

Voor het bepalen van de aanleghoogtes van de wegen zal rekening moeten worden gehouden met de bestaande bebouwing en bomen. Om wateroverlast voor de bestaande bebouwing tegen te gaan moet worden voorkomen dat het nieuwe plan hoger komt te liggen dan de bestaande bebouwing.

2.7 Milieu

Milieuhygiëne is een belangrijk onderdeel van ruimtelijke ordening. Het is van belang dat in het kader van een zorgvuldige en integrale afweging milieurelevante aspecten in beeld zijn gebracht. Om inzicht te verschaffen in de relevante milieuhygiënische aspecten wordt een milieuaspectenstudie gemaakt. Deze studie is als bijlage bij het bestemmingsplan bedoeld en geeft aan hoe is omgegaan met bedrijven en hun zoneringen en diverse hinderaspecten die binnen de ruimtelijke ordening een rol spelen zoals gevaar, stank en geluid. De samenvattende conclusie wordt in het bestemmingsplan opgenomen. Bij deze milieuaspectenstudie hoort de zogenaamde milieuzoneringskaart. Op deze kaart staan de milieuhygiënische belemmeringen ingetekend waarbij met de planvorming rekening dient te worden gehouden.

2.7.1. Bedrijven en milieuzonering

In het plangebied Medaillon bevinden zich twee bedrijven die zwaarder zijn dan de hier over het algemeen inpasbaar geachte milieubelastingcategorie 1 of 2. Van deze twee bedrijven is vast komen te staan dat, indien ze worden voortgezet, ze een belemmering vormen voor de gewenste ontwikkelingen in het plangebied.

Deze bedrijven zullen worden aangekocht ten behoeve van de ontwikkeling van Medaillon, danwel zal de milieuvergunning worden ingetrokken.

Er kan dan ook geconcludeerd worden dat de thans aanwezige bedrijven in de toekomst geen belemmering vormen voor de gewenste ontwikkelingen.

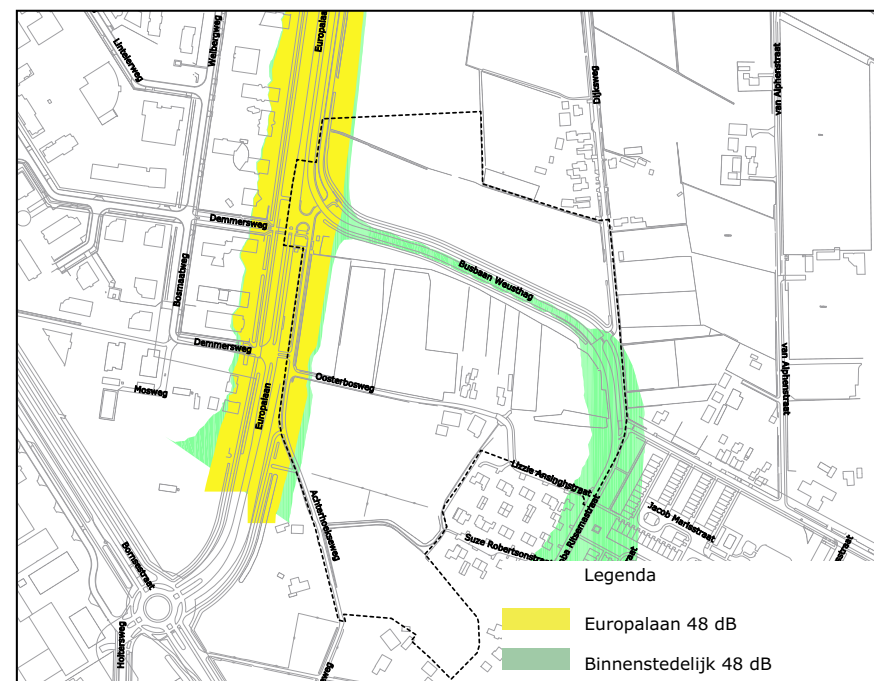
Alle ontwikkelingen binnen het plangebied vinden tevens plaats buiten de invloedssfeer van de bestaande inrichtingen die buiten het plangebied liggen.

2.7.2 Geluid Wegverkeer

In het plangebied Medaillon speelt de geluidsbelasting door wegverkeer een belangrijke rol. Binnen en rondom het plangebied liggen diverse geluidsgezoneerde wegen. Het projecteren van woningen en/of geluidsgevoelige bestemmingen in de zone van deze wegen dient akoestisch onderzocht te worden. Daarom is van deze wegen de geluidsbelasting berekend. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai bedraagt 48 dB.

Indien de geluidsbelasting gelijk is aan de voorkeursgrenswaarde of lager is gelden geen nadere geluidsregels op grond van de Wet geluidhinder. Indien de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden is de bouw van woningen en geluidsgevoelige bestemmingen niet mogelijk.

Een hogere waarde dan de voorkeursgrenswaarde kan worden vastgesteld als



maatregelen om de geluidsbelasting terug te dringen onvoldoende doeltreffend zijn danwel overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard (hoofdcriterium). De maximale ontheffingswaarde voor woningen langs de Rijksweg A1 en in buitenstedelijk gebied bedraagt 53 dB. Voor woningen binnen de bebouwde kom langs de overige wegen bedraagt de maximaal toelaatbare waarde 63 dB. Een geluidsbelasting in de bandbreedte van de voorkeurgrenswaarde en de maximale ontheffingswaarde is aan restricties gebonden en onder voorwaarden mogelijk.

De restricties en voorwaarden worden vastgelegd in het gemeentelijk geluidbeleid van Hengelo. In verband met de overgangperiode zijn de restricties en voorwaarden gelijkgesteld aan de Wet geluidhinder die tot 1 januari 2007 van toepassing was.

Ter plaatse van de woningen in het plangebied medaillon, ten zuiden van de busbaan, wordt de voorkeurgrenswaarde van 48 dB overschreden. De grenswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.

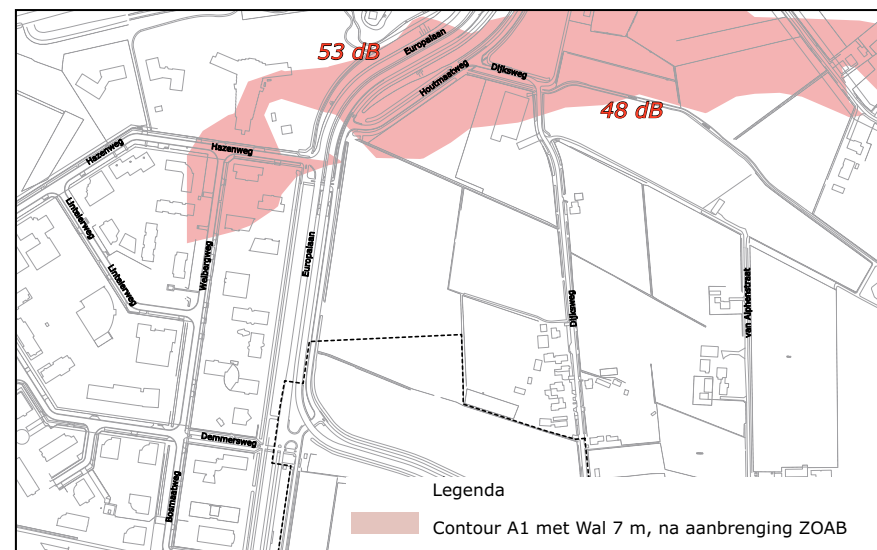
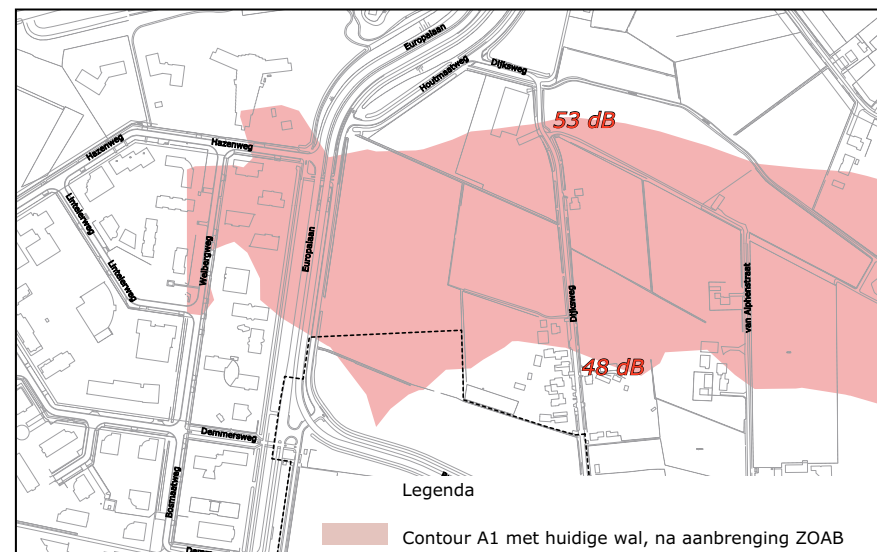
Langs de Europalaan bedraagt de geluidsbelasting maximaal 50 dB. Langs de Coba Ritsemastraat bedraagt de geluidsbelasting vanwege de Coba Ritsemastraat maximaal 56 dB.

Het treffen van extra bronmaatregelen is niet aan de orde. Immers, de wegen zullen in de toekomst zijn voorzien van een stil wegdektype (dunne deklaag 1). Overdrachtsmaatregelen of het verplaatsen van woningen zijn vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk.

De woningen ten zuiden van de busbaan zijn een planmatige verdichting van de woonbebouwing ter verbetering van de bestaande stedenbouwkundige structuur en derhalve is het mogelijk om een hogere waarde vast te stellen.

In onderstaande tabel zijn de vast te stellen hogere waarden opgenomen:

Gebied	Bron	Aantal woningen	Hogere waarde
05	Europalaan	20	50 dB
10	Europalaan	2 woningen	49 dB
		2 woningen	50 dB
08	Coba Ritsemastraat	30 woningen	56 dB



2.7.3 Luchtkwaliteit langs wegen

De gemeente Hengelo heeft voor wat betreft de luchtkwaliteit langs de Rijksweg A1 een luchtonderzoek laten uitvoeren op basis Puimsnelweg (methode 2 van de regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007). In het onderzoek is gerekend met de toekomstige verkeersintensiteiten van 2020 en de emissieparameters en achtergrondconcentraties van 2010. Deze situatie is worst case. Uit de rapportage 'Invloed luchtkwaliteit van A35 en A1 op Hengelo', van 13 juli 2007, met kenmerk 110623/CE7/1K6/000493 blijkt dat langs geen enkel wegvak de grenswaarden uit de Wet milieubeheer, Titel 5.2 luchtkwaliteitseisen, wordt overschreden.

Middels berekeningen met Geoair 1.60 dat is gebaseerd op CARII, versie 6.1.1 (methode 1 van de regeling) is de luchtverontreiniging door wegverkeer in en om het plangebied Medaillon berekend. De berekende waarde zijn getoetst aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer, Titel 5.2 luchtkwaliteitseisen.

Voor wat betreft de verkeersintensiteiten is gerekend met de verkeersprognose uit 2020. Door continue toename van het verkeer wordt in 2020 de maatgevende etmaalintensiteit bereikt. Voor wat betreft de achtergrondconcentraties en emissies is gerekend met de peiljaren 2008 en 2010.

Het verkeer wordt in de toekomst schoner door toepassing van nieuwe technieken. Daarnaast zal door maatregelen die landelijk worden genomen de achtergrondconcentraties (verder) dalen. In 2010 is derhalve sprake van een maatgevend peiljaar. In 2010 zullen de normen voor NO₂ definitief van kracht zijn. Door voor de verkeersintensiteit uit te gaan van 2020 en voor de luchtberekeningen uit te gaan van 2008 en 2010 wordt het meest negatieve scenario berekend. Indien daarbij wordt voldaan aan de norm kan worden verondersteld dat er geen normoverschrijdingen zullen gaan plaatsvinden.

De norm voor NO₂ en PM₁₀ is op 5 meter vanaf de rand van het asfalt bepaald. In de regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 is deze afstand vastgelegd voor NO₂. Voor PM₁₀ mag een afstand van 10 meter worden aangehouden. Indien op 5 meter geen overschrijdingen plaatsvinden voor deze twee maatgevende stoffen mag worden gesteld dat wordt voldaan aan de eisen in de Wet milieubeheer, Titel 5.2 luchtkwaliteitseisen.

De dubbele rijbanen in het model zijn gekoppeld om de totale bijdrage van de luchtkwaliteit te bepalen. Er is geen dubbeltelling correctie toegepast voor de luchtkwaliteitsberekening.

De jaargemiddelde grenswaarde voor NO₂ bedraagt (in 2010) 40 µg/m³. De jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ bedraagt eveneens 40 µg/m³. Voor fijn stof mag de 24 uursgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m³ niet vaker dan 35 dagen worden overschreden. Omdat achtergrondconcentraties van de overige stoffen beduidend beneden de norm zijn in Nederland mag, indien aan deze grenswaarden wordt voldaan, worden verondersteld dat aan de andere stoffen uit het besluit luchtkwaliteit wordt voldaan.

Voor de niet schadelijke componenten in fijn stof, zoals zeezout, mag in Hengelo een aftrek van 3 µg/m³ worden toegepast. Voor het aantal overschrijdingsdagen mag 6 dagen in mindering worden gebracht.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat in 2008 en 2010 geen overschrijdingen plaatsvinden van de jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m³ voor NO₂ en PM₁₀. Het aantal overschrijdingsdagen is minder dan 35. De normen uit de Wet milieubeheer, Titel 5.2 luchtkwaliteitseisen, worden derhalve niet overschreden. Voor overige peiljaren zijn door de berekening van de worst-case situatie, geen overschrijdingen te verwachten.

2.7.4 Veiligheid

Het plangebied valt gedeeltelijk binnen het invloedsgebied van de A1, een rijksweg waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Daarom is getoetst aan de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. De wettelijke contour voor het plaatsgebonden risico ligt nergens op het A1-traject in Hengelo buiten de weg, dus ook niet buiten het wegvak dat loopt langs het plangebied.

De bestemming van de gronden in het plangebied die liggen binnen het invloedsgebied van de A1 moet nader worden uitgewerkt. Een dergelijk besluit tot uitwerken moet opnieuw worden getoetst aan de Circulaire. Het onderhavige plan voorziet niet in bestemmingen binnen het invloedsgebied van de weg die een toename van het aantal aanwezige personen tot gevolg hebben. Er is

sprake van een verwaarloosbaar groepsrisico. Op grond van de Circulaire is een verantwoording van het groepsrisico niet nodig. Door het plangebied lopen geen hoge druk aardgasleidingen of andere ondergrondse leidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook zijn in het plangebied geen hoogspanningsleidingen aanwezig.

2.7.5 Fysieke Veiligheid

Als basis voor een nieuwe woningbouwlocatie wordt standaard de tweezijdige ontsluiting in het kader van bereikbaarheid aangegeven en de eis van voldoende bluswater. Gelet op het voorliggende ontwerp voor medaillon behoeven deze punten een verdere uitwerking.

Tweezijdige ontsluiting

Als de hulpverleningsdiensten een wijk inrijden moet er een mogelijkheid blijven voor het overige verkeer om de wijk uit te kunnen rijden. Een tweezijdige ontsluiting is ook bedoeld als incidenten (branden) vanuit een bepaalde richting moeten worden aangereden.

Lange doodlopende wegen zijn ongewenst. In de eerste plaats omdat het materieel slechts achter elkaar geplaatst kan worden. In de tweede plaats wordt het overige verkeer afgesloten. Doodlopende wegen worden acceptabel geacht als aan die weg slechts enkele woningen (inrichtingen) zijn gesitueerd. De wegbreedte hangt weer nauw samen met de mogelijkheden voor parkeren en of de tweezijdige ontsluiting.

Bluswater

Behalve bluswater voor de eerste inzet is ook bluswater nodig om de grotere branden te kunnen bestrijden. Op wijkniveau houdt dit concreet een watervoorziening in waaruit minstens 1000m³ water voor blussing kan worden onttrokken. In de tweede fase van Medaillon (het gebied binnen de geluidcontour van de A1) is een blusvoorziening gepland. Deze waterpartij dient dan ook zodanig te worden ingericht dat daaruit bluswater kan worden onttrokken.

2.7.6 Industrielawaai

Het plangebied ligt deels binnen de zone van het industrieterrein Westermaat. Binnen deze zone worden geen nieuwe ontwikkelingen van geluidsgevoelige bestemmingen verwacht. Daardoor heeft deze zonering geen consequenties voor dit plan.

2.7.7 Bodem

Binnen het ontwikkelingsgebied is van een (beperkt) aantal terreinen de bodem onderzocht. Van de onderzochte percelen zijn in hoofdstuk 7 (Bodemaspecten) kort de resultaten van de onderzoeken weergegeven. Bij een aantal onderzoeken zijn van één of meerdere stoffen concentraties boven de tussenwaarde gemeten. Deze percelen zullen nader onderzocht moeten worden. Gezien de ouderdom van enkele bodemonderzoeken zijn deze niet meer actueel en zal een nieuw onderzoek moeten worden uitgevoerd. Van een aantal terreinen is geen bodeminformatie beschikbaar. Een bodemonderzoek moet nog worden uitgevoerd.

2.7.8 MER

In het bestemmingsplan Medaillon zijn de projecten niet zodanig grootschalig dat sprake is van een verplicht MER of een beoordelings-MER.

2.8 Flora en Fauna

In 2005 heeft in het kader van de Flora- en faunawet een uitgebreid natuuronderzoek plaats gevonden. Het resultaat van het natuuronderzoek en de gevolgen voor de planvorming in deelgebied Medaillon als toekomstig woongebied is hier verkort weergegeven.

Bij de volkstuintjes aan de Dijksweg groeit akkerandoorn, die als kwetsbaar op de Rode lijst staat vermeld, maar niet beschermd is in het kader van de Flora- en faunawet. Langs de Achterhoekseweg is brede wespenorchis, gewone dophei, bleke zegge en slofhak aangetroffen. Alle soorten hebben een status.

Brede wespenorchis is beschermd volgens de Flora- en faunawet. Bleke zegge staat als kwetsbaar en slofhak als gevoelig op de Rode Lijst. Gewone dophei en bleke zegge zijn nationaal zeldzaam. In het beekdal ten westen van het woonbuurtje aan de Suze Robertsonstraat groeien gulden boterbloemen, die niet beschermd of bedreigd, maar wel van nationale betekenis zijn.

De groeiplaats van akkerandoorn moet worden ontzien. De bermplekken van brede wespenorchis, gewone dophei, bleke zegge en slofhak kunnen in de plannen geïntegreerd worden. De bermen van de Europalaan en Achterhoekseweg moeten floristisch te worden beheerd. De gulden boterbloemen in het beekdal bij de Achterhoekseweg moeten in een vochtige structuur behouden blijven. Voor de aangetroffen plantensoorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.



gewone dophei



kieviet



gewone dwergvleermuis

In Medaillon zijn, geen grondgebonden zoogdieren waargenomen. Medaillon is het jachtgebied voor de gewone dwergvleermuis, die als gebouwenbewoner in de naaste bebouwde omgeving huist. De gewone dwergvleermuis jaagt vooral langs opgaande beplantingen. Er is één waarneming van de ruige dwergvleermuis, wat er duidt, dat de verblijfplaatsen van deze soort verder weg liggen. Vleermuizen zijn strikt beschermd volgens de Flora- en faunawet, maar niet bedreigd volgens de Rode lijst. Indien er een goede beplantingsstructuur wordt ontwikkeld, blijft het foerageergebied voor de gewone dwergvleermuis in stand; er hoeft dan geen ontheffing te worden aangevraagd.

In Medaillon broeden enkele Kievieten. In antwoord op het ontheffingsverzoek van de gemeente heeft het ministerie van LNV op 29 januari 2007 per brief medegedeeld dat het toegestaan is de voorgenomen werkzaamheden in het gebied uit te voeren zonder ontheffing.



gulden boterbloem



slofhak



ruige dwergvleermuis



akkerandoorn



bleke zegge



brede wespenorchis

2.9 Programma (SOK)

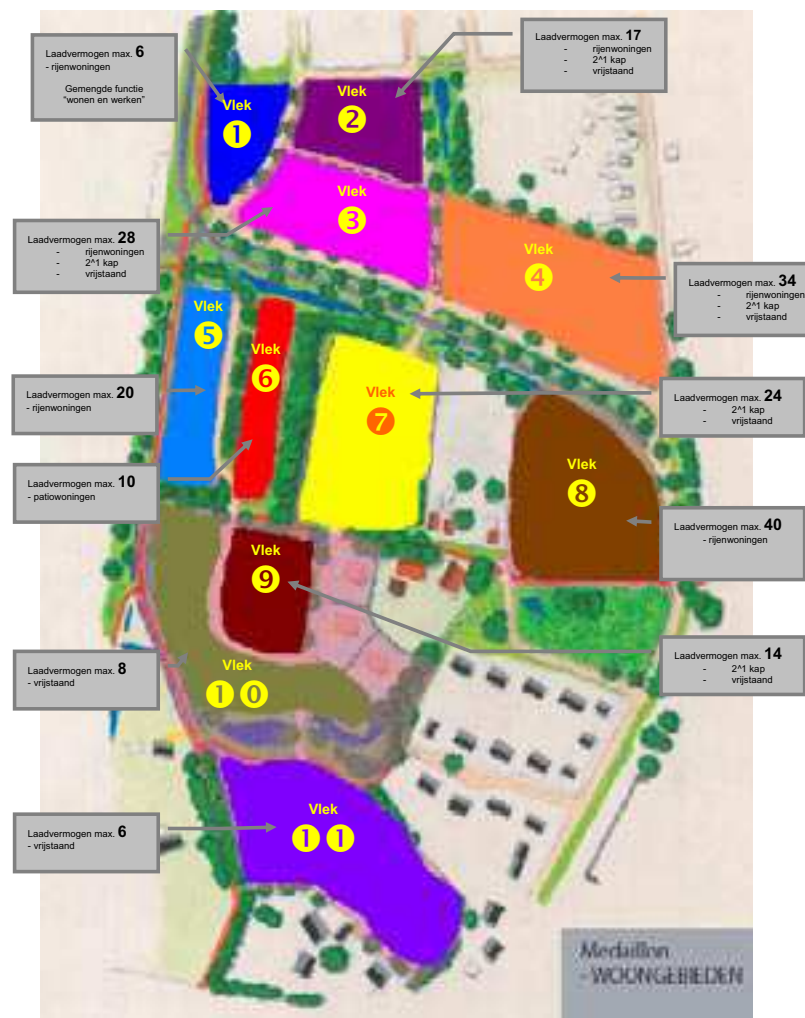
In de samenwerkingsovereenkomst tussen de Dura Vermeer en gemeente Hengelo is een basis aantal woningen voor Medaillon afgesproken. In totaal zullen circa 210 woningen worden gebouwd in het gebied. Op basis van deze 210 woningen is 20% aangemerkt als sociale woningbouw en een 17-tal grote kavels (groter dan 750 m²) aangemerkt. De grote kavels zullen bestemd zijn voor consumentgericht bouwen.

De programmatische uitwerking van Medaillon heeft na nauw overleg met alle betrokken partijen geresulteerd in een geoptimaliseerd woonprogramma per woonvlek. Het laadvermogen van het indicatieve woonprogramma blijkt bij de verdeling over de woonvlekken, met in achtneming van ruimtelijke- en stedenbouwkundige uitgangspunten, te resulteren in verlies van de gewenste kwaliteiten in het plangebied. Ten opzichte van de indicatieve basisverdeling van het woonprogramma betekent dat er veranderingen zijn doorgevoerd met betrekking tot de woningtypologie en de woningaantallen. De belangrijkste veranderingen zijn:

- Geen appartementen.
- Meer rijwoningen.
- Minder vrijstaande woningen.
- Meer twee-onder-één-kapwoningen en/of geschakelde woningen.

Naast woonbebouwing is er in het blauwe lint ruimte voor een bijzondere invulling, zowel in verschijningsvorm als in gebruik. Gedacht wordt aan kleinschalige bedrijven die te combineren zijn met een woonomgeving, woonbebouwing, dan wel kleinschalige bedrijfsmatige of (medisch) maatschappelijke (kinderopvang, zorg, fysiotherapie etc.) activiteiten.

Woonprogramma per woonvlek



Aantal woningen: maximaal 210

2.10 Monumentenzorg en archeologie

Monumentenzorg

Hengelo heeft 80 rijksmonumenten, ca. 90 gemeentelijke monumenten, 35 beeldbepalende gemeentelijk karakteristieke panden en een beschermd dorpsgezicht, Tuindorp 't Lansink.

Er bevinden zich geen monumenten in het plangebied.

Archeologie

Verdrag van Malta

In 1992 is op Malta een Europees verdrag gesloten over het culturele erfgoed in de bodem, het Verdrag van Valetta genoemd. Doel: bij ruimtelijke planning meer en beter rekening houden met de archeologische waarden die zich in de bodem bevinden. Het verdrag van Malta heeft nog geen vertaling in de Nederlandse wet gekregen.

Een ruime meerderheid van de Tweede kamer heeft op 4 april 2006 ingestemd met het wetsvoorstel archeologische monumentenzorg. Daarin worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta (1992) voor Nederland geregeld. De Eerste Kamer heeft zich in december 2006 over het voorstel gebogen en deze akkoord bevonden. Naar verwachting treedt de wet nu voor de zomer van 2007 in werking.

Volgens de IKAW (Indicatieve Kaart Archeologische Waarden) is in een groot deel van het gebied een middelhoge verwachting. Naar aanleiding van een bureau onderzoek (rapport 692 van ArchoProjecten, d.d. juni 2006) is een IVO (inventariserend veld Onderzoek) uitgevoerd (rapport 863 van ArchoProjecten, januari 2007). Er is volgens dit onderzoek geen aanleiding tot een vervolgonderzoek. Vondsten worden echter niet uitgesloten. Bij de grondwerkzaamheden dient men hier op bedacht te zijn.

De resultaten van de onderzoeken zijn aan de provinciaal archeoloog overhandigd en vervolgens is provinciale goedkeuring verleend om de voorgenomen werkzaamheden uit te voeren.

2.11 Het stedenbouwkundig plan

2.11.1 Het plan

Kwaliteiten

Op 10 mei 2005 is de Ontwikkelingsvisie Weusthag+ door de raad vastgesteld als uitwerkingsdocument van het Masterplan Weusthag. In dit document wordt de relatie tussen het Weusthagpark en Medaillon benadrukt.

Karakteristiek is het coulissenlandschap in het gebied met de overgang van gesloten ruimten in het zuiden naar een meer open landschap in noordelijke richting. De busbaan doorsnijdt en verdeelt het gebied als gebiedsvreemd element. In oost-westelijke richting is de relatie met het parkgebied Weusthag als groene zone van belang zowel visueel als ruimtelijk. De bestaande bebouwing aan de Europalaan kadert het gebied verder in. In de visie is de Kapberg functioneel en fysiek een duidelijk onderdeel van het park Weusthag.

De bestaande bebouwing is traditioneel, kleinschalig van opzet en heeft een eigen karakter.

Het stedenbouwkundig model bestaat uit een aantal onderdelen die in het stedenbouwkundig plan verder worden uitgewerkt, een Singel, Laan, Coulissen, Linten, Hofjes en een View.



Park Singel



De Park Singel is de belangrijkste horizontale verbindingroute en ontsluiting in het hart van het Medaillon met een bovenwijks karakter.

Belangrijke toegevoegde waarde van de Singel is het verbreedde profiel van circa 30 tot ruim 50 meter waarin zowel de busbaan als de ontsluitingsweg is opgenomen. Tussen en aan weerszijden worden de wegen omlijst door brede groenstroken met hierin bomen, sloten en wadi's. De Park Singel vormt hiermee een aantrekkelijke groene route die direct in verbinding staat met het Weusthagpark. Van een oorspronkelijke rigide doorsnijding van het Medaillon verandert de busbaan in een aantrekkelijke verbindingroute richting het parkgebied. De Singel wordt omlijst door

bebouwing die op de Park Singel is georiënteerd. Aan de noordzijde van de Park Singel is deze bebouwing aaneengesloten, aan de zuidzijde meer divers en open van opzet.

Park Laan



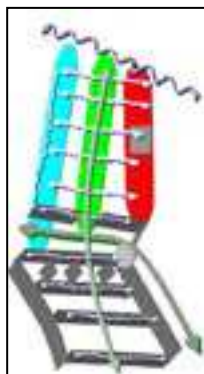
De Park Laan is de belangrijkste verticale verbindingroute in het hart van Medaillon. Het is de centrale interne route die de verschillende woonbuurten binnen Medaillon met elkaar verbindt. De woonbuurten zijn divers van opzet en geven het een wooneerfachtig en afwisselend karakter. De Park Laan heeft een enkelzijdige groenstrook met hierin nieuw te planten bomen. De bebouwing aan weerszijden van de Park Laan is hier zoveel mogelijk op georiënteerd. De dichtheid van de bebouwing neemt af vanaf het noorden naar het zuiden van de Park Laan. De Park Laan is een verbindingas in het hart van Medaillon met de Kapberg en het Weusthagpark.

De Coulissen



De Coulissen liggen ten zuiden van de Park Singel. Kenmerkend zijn de omsloten open ruimten die ontstaan binnen de bestaande coulissen, boomgroepen en bossages. Deze worden ingepast en versterkt. Binnen de open ruimten zijn kleinschalige woonbuurten gegroepeerd met ieder hun eigen karakter. De Coulissen zijn ten zuiden van de Oosterbosweg meer open van opzet en hebben een kleinere bebouwingsdichtheid dan die ten noorden van de Oosterbosweg. Het open en groene karakter van het parkgebied blijft hierdoor behouden, evenals de groene wig richting het buitengebied. De bestaande boerderijen en andere bebouwing wordt ingepast.

De Linten



De Linten liggen ten noorden van de Park Singel. Het zijn een drietal verticale en brede linten met ieder een eigen thematiek. Zij verbinden de uitloper van het parkgebied (De Kapberg) met Medaillon. Het Blauwe Lint omvat een belangrijk deel van het Wadisysteem en is open en groen van opzet met verspreid hogere aaneengesloten bebouwing. Het Rode Lint vormt de bebouwingsrand richting het parkgebied, omlijst deze en is hierop georiënteerd. De bestaande bebouwing wordt hierin ingepast. Het Groene Lint vormt de centrale groene voorzieningenruimte voor met name de noordzijde van de wijk, maar is ook via de Park Laan bereikbaar voor de zuidzijde van de wijk.

De Hofjes



De Hofjes zijn de kleinste Coulissen en liggen aan de noordzijde van de Park Singel. Het zijn kleine hofjes die de verschillende Linten met elkaar verbinden en vormen belangrijke zichtassen richting het parkgebied Weusthag en de Linten. Via deze hofjes is ook bij De Linten het Weusthag voelbaar en zichtbaar en is er tevens een indirecte relatie met de Park Coulissen.

Park View



De Park View is het belangrijkste oriëntatiepunt binnen het parkgebied. Op de knoop nabij de Park Singel, de Park Coulissen en het stadspark Weusthag. De Park View zelf is georiënteerd op het park, maar is vanaf verschillende hoeken zichtbaar zowel binnen als buiten het plangebied.

Stedenbouwkundige gedachte en plan



Gekozen is voor een stedenbouwkundige structuur die in vormentaal het landschap niet forceert of omvormt, maar respecteert. Het landschap en met name de bomenclusters, de coulisseachtige opzet, de nabijheid van het parkgebied en de bijzondere karakteristiek van het plangebied zelf zijn bepalend geweest voor de invulling van het gebied. Het gebied heeft een groenstedelijk karakter met landschappelijke elementen. De insteek is om een optimaal evenwicht te bereiken tussen stedenbouwkundige opzet, architectuur en landschappelijke kwaliteiten in het gebied. Op basis van het stedenbouwkundig model worden de gebiedseigen elementen versterkt en krijgen zij een plek in de nieuwe leefomgeving.

Sfeerzones en sfeergebieden

Het beeld van Medaillon wordt bepaald door een viertal groene sfeerzones. Zij vormen de groene omlijsting en bepalen grotendeels het karakter van de hierbinnen gelegen sfeergebieden.

Tussen de sfeerzones is er een duidelijke relatie door de groenstructuur met afwisselend grote en kleine open ruimten. Binnen de open ruimten ontstaan nieuwe werelden die niet geheel op zichzelf staan, maar binnen de sfeerzones familie van elkaar zijn hetzij (detaillering en/of thematiek). Verder worden met name op de kruising tussen sfeerzones ter hoogte van de Park Laan en de Park Singel in detaillering, massaopbouw en door verbijzonderingen relaties gelegd tussen de verschillende sfeergebieden. Verder zijn de sfeergebieden grotendeels autonoom.

Het eerste sfeergebied "De Grote Coulisse" ligt ten zuiden van de Oosterbosweg en manifesteert zich als één grote coulisse. Deze is bepaald door de bestaande groenstructuur. Het tweede sfeergebied "De Kleine Coulisse" tussen de Oosterbosweg en de busbaan bestaat uit meerdere coulissen met ieder hun eigen karakter, maar wel met een gemeenschappelijke groene en open opzet. De architectuur wordt hier met name beïnvloed door de groene omgeving. Het derde sfeergebied "De Linten" bevindt zich ten noorden van de busbaan. Hierbinnen zijn weinig bestaande landschappelijke waarden te vinden, maar





is met name de relatie met het Weusthagpark en de verbinding met het gebied ten zuiden van de busbaan bepalend voor de invulling van het gebied. De verschillende hofjes vormen hier de kleinste coulisse binnen Medaillon. De directe omgeving van de Park Singel vormt een vierde sfeergebied. De verschillende sfeerzones en de relaties met het parkgebied Weusthag bepalen met name het karakter van de individuele sfeergebieden hiertussen. De buitenruimte bepaalt ook in de toekomst het karakter van het gebied. Het stedenbouwkundig plan en de verschillende sfeergebieden voegen zich naar deze ruimte en ontlenen hieraan hun karakter. Mede daarom worden de kwaliteitseisen voor de niet bebouwde ruimte omschreven voorafgaand die van de bebouwde omgeving. De inrichtingscriteria voor de sfeergebieden staan vermeld in het beeldkwaliteitplan.

Relatie Weusthag

Medaillon is een bijzondere locatie door de centrale ligging in het binnenstedelijk gebied nabij een landschapspark. Het Medaillon vormt een bebouwingsrand langs het park dat het park begrenst. Tegelijk zijn er belangrijke zicht- en groenrelaties die beide gebieden met elkaar verweven zoals de fietsroute, bomenclusters en zichtassen.



Bestaande elementen



Belangrijke dragers voor het stedenbouwkundig plan is het huidige karakter van het gebied. Deze bestaat uit de bestaande bomenclusters, paden, bebouwing en waterstructuur. Deze worden in het plan geïntegreerd en blijven behouden als karakteristieke elementen.

Woonthema en mengen woningbouwprogramma (woondichtheid)

Het woonthema voor het gebied is parkwonen. De zuidzijde van het gebied is rijker aan landschappelijke elementen dan de noordzijde. De keus is gemaakt om deze optimaal en duurzaam te behouden als leefkwaliteit. Hiertoe is de woondichtheid aan de zuidzijde van de busbaan en met name ten zuiden van de Oosterbosweg lager dan aan de noordzijde van de busbaan. De zuidzijde wordt zo een meer landschappelijke stijl van wonen en de noordzijde krijgt een meer tuindorpachtig en parkachtig semi-stedelijke invulling.

Het woonprogramma voor Medaillon is gedifferentieerd. Optimaal worden de verschillende woontypologieën voor de diverse doelgroepen vermengd door het gebied.

De verschijningsvorm van de architectuur wordt mede bepaald door de omliggende groene ruimte.

Ook de kavelgrootte wordt bepaald door de omringende groene ruimte. Zo zijn de kavels in het sfeergebied De Landerijen het grootst vanwege de cultuurhistorisch waardevolle opzet en de groene wig die door dit sfeergebied heen loopt (zie ook GGP paragraaf 2.5.1).

Oriëntatie en zichtelementen

Belangrijk oriëntatiepunt is te vinden op de kop van de kruising van de Dijksweg met de busbaan. Op dit punt komt de Park Singel samen met het Weusthagpark en vormt zo een scharnierpunt. De oriëntatie is meerzijdig en komt tot uiting in een verbijzondering in het gebouw met een meerzijdige oriëntatie. Een ander belangrijk oriëntatiepunt in het gebied bevindt zich op entreezijde vanaf de Europalaan in het Blauwe Lint. Dit oriëntatiepunt is bijzonder verweven met de waterstructuur.

Naast deze oriëntatiepunten zijn een aantal andere zichtelementen in het plangebied. Zij zijn meerzijdig georiënteerd en hebben tot doel om op gebouwmassa en detailleringniveau een brug te slaan tussen de verschillende sfeergebieden.

Woningen die zich aan de Park Singel bevinden zijn hier geheel (noordzijde) of gedeeltelijk hierop georiënteerd. Deze oriëntatie is zichtbaar op gebouw- en detailleringniveau.

Hoekgebouwen hebben zichtbaar een meerzijdige oriëntatie, hetzij op gebouw- of detailleringniveau.



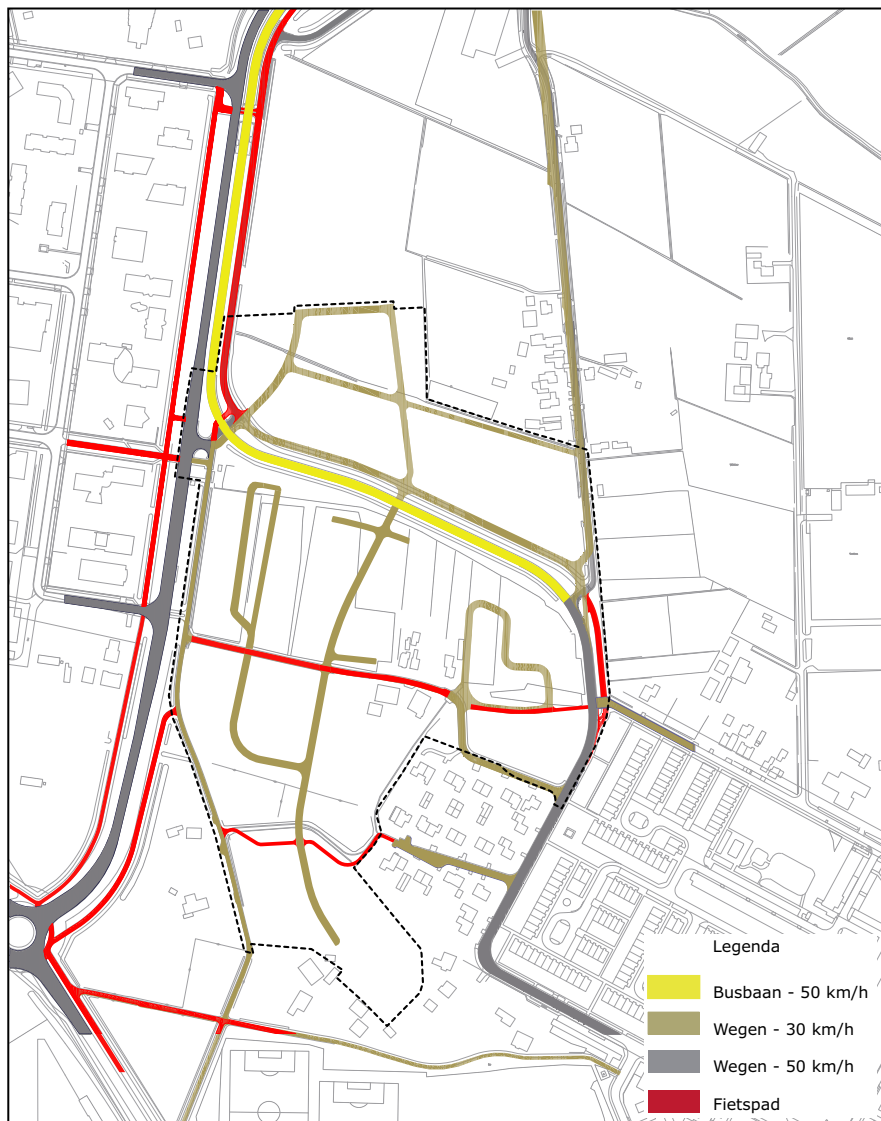
Gebouwhoogte en verruiming leefruimte op termijn

Een monotone invulling in het gebied wordt mede voorkomen door op logische plekken te variëren in gebouwhoogte ondanks het feit dat het woonprogramma voornamelijk uit grondgebonden woningen bestaat.

De aaneengesloten woongebouwen hebben een gebouwhoogte vanaf drie tot vier bouwlagen inclusief kap. De aaneengesloten rijenwoningen aan de Park Singel en het koporiëntatiepunt aan de Europalaan hebben een gebouwhoogte vanaf drie tot vijf bouwlagen.

De overige bebouwing in het gebied varieert tussen één bouwlaag tot en met vier bouwlagen. Hierbij wordt uitgegaan van een eindsituatie. Het is echter geen vereiste om het totaal aantal bouwlagen direct toe te passen, maar kan individueel worden bepaald. Wel wordt een minimum gesteld waar nodig.

Het plan maakt een verruiming van de leefruimte mogelijk door op termijn een extra bouwlaag toe te laten bij de grondgebonden woningen. De wijze waarop dit mogelijk is zal deel uit maken van het architectonisch ontwerp. Het beeldkwaliteitplan is hiervoor het toetsingskader.



Ontsluiting en infrastructuur

Profielen

Het grootste profiel bevindt zich in de Park Singel met minimaal 30 meter tot ruim 50 meter gerekend vanaf de voorgevelrooilijn van de woningen. De Park Laan en de Dijksweg heeft een profiel van minimaal 12 meter tussen de voorgevelrooilijn van de woningen. Het kleinste profiel is minimaal 12 meter in geval van bewoning aan twee zijden. Hierbinnen is een tweerichtingsweg opgenomen van 6 meter als ondergrens. Op de plankaart is een overzicht van de profielen opgenomen (Tevens zijn de profielen opgenomen als bijlage 3).

Ontsluiting en infrastructuur

De auto is te gast in het gebied. Het principe wordt doorgevoerd tot op de inrichting van de buitenruimte. Het doorgaande autoverkeer wordt ten noorden van het HOV-as richting de Beneluxlaan afgewikkeld. Het bestemmingsverkeer gaat via een erfachtige opzet richting de woonbuurtjes. In het plan wordt uit gegaan van minimaal 1 parkeerplek op eigen terrein, met uitzondering van de rijenwoningen. Waar mogelijk wordt bij rijenwoningen 1 parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd. Hoofdfietsroutes en recreatieve paden krijgen ruime aandacht in het gebied.

Open en openbare ruimte, water en groen

De belangrijkste ruimtelijke drager zijn de coulisseachtige bomenstructuur en de diverse ruime boerderijenkamers. De relatie met het Weusthagpark is zowel visueel als ruimtelijk voelbaar. Ruimte wordt gelaten voor het behoud van de bestaande boomgroepen. Zo is de keus gemaakt om ten behoeve van de bomen aan de Oosterbosweg de autoweg te transformeren naar een fietsroute.

De bestaande groenstructuur, waterpartijen en losse bomenclusters en paden worden opgenomen in de open ruimte. De groenstructuur wordt versterkt door het toevoegen van een bomenstructuur langs de Park Singel en Park Laan.

Water krijgt een belangrijke rol in het gebied. Bestaande sloten en waterpartijen worden met elkaar verbonden en dragen bij aan de afwatering van het gebied in de vorm van een wadi-systeem. Het water is zichtbaar en een verrijking voor de leefomgeving. De ruime wadi's zijn te vinden in het hart van de Coulisse en in de groene en blauwe linten ten noorden en aan de zuidzijde van de busbaan.

Groen en water wordt zoveel mogelijk gebundeld. Hierdoor ontstaan ruime en aantrekkelijke verblijfsruimten voor mens en dier. Deze worden toegankelijk gemaakt door informele wandelpaden.

Ter hoogte van de Lizzie Ansinghstraat wordt het bestaande trap- en speelveld ingepast. Van hieruit blijft er vrij zicht op het Weusthagpark. In het verlengde van de Oosterbosweg loopt hier het fietspad richting de Van Alphenstraat. De Oosterbosweg wordt in hoofdzaak een fietsroute en in beperkte mate een toegangsweg voor de omwonenden.

Op een aantal plekken grenst de openbare groene ruimte direct aan de private ruimte. Het ontwerp van deze ruimte maakt deel uit van het architectonische ontwerp en het inrichtingsplan van de buitenruimte en het beeldkwaliteitplan.

Ruimte voor bijzondere invullingen

In het blauwe lint wordt een deel van de ruimte gereserveerd voor de wadistructuur die doorloopt richting de Hesselerbeek. Verspreid in de strook wordt bebouwing gesitueerd in het groen en aan de rand van de wadi. De bebouwing is bijzonder in verschijningsvorm en gebruik. De bebouwing is bestemd voor woonbebouwing, dan wel kleinschalige bedrijfsmatige of (medisch) maatschappelijke (kinderopvang, zorg, fysiotherapie etc.) activiteiten.

Ruimtelijke wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan

- Verruiming van de gebruiksmogelijkheden van de uitloper van het blauwe lint;
- Samenvoeging van twee westelijk gelegen woonvlekken (voorheen 4 en 5, zie 2.9) tot één woonvlek. Hierdoor wordt de langzaam verkeerroute ten noorden van deze vlek omgezet in een ontsluitingsweg in één richting. De in deze vlek gesitueerde woningen krijgen een oriëntatie gericht op de bestaande woonkavels;
- De patiowoningen in woonvlek 6 (Licht tussen de houtwallen zie 2.9) worden gebundeld per 5 wooneenheden en krijgen een parkeerterrein voor bezoekers;
- De gehele hoofd fietsroute richting via de Oosterbosweg naar de Van



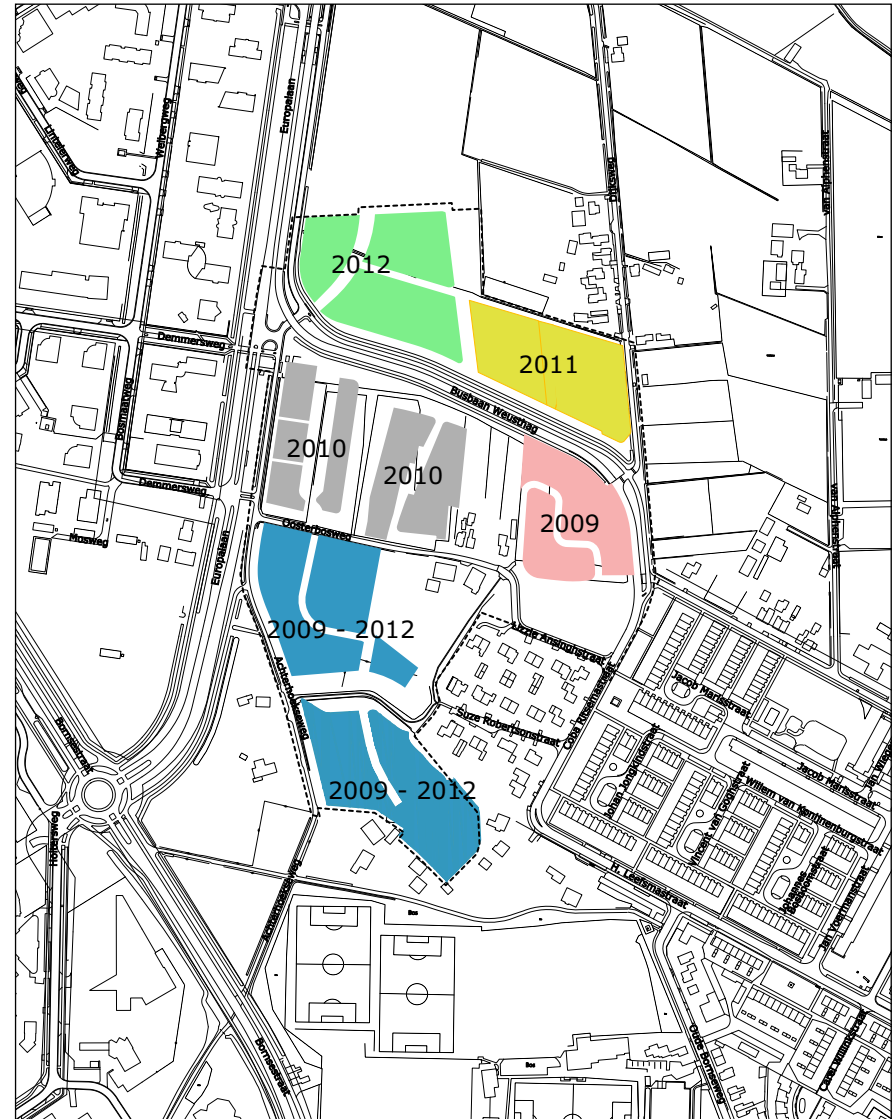
principeverkaveling

Alphenstraat krijgt de uitstraling van een fietsroute (rood asfalt). Dit gebeurt ook waar deze toegankelijk is voor autoverkeer;

- Een appartementengebouw in het blauwe lint wordt vervangen door laagbouw, wel blijft de locatie een belangrijk oriëntatiepunt dat vorm krijgt door een bijzondere bestemming en vormgeving;
- Gebouwhoogte van de grondgebonden woningen in woonvlek 8 zijn verlaagd ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan;
- Binnen een aantal woonvlekken is het aantal woningen in beperkte mate gewijzigd, maar blijft rond 210 wooneenheden conform afspraken samenwerkingsovereenkomst;
- In het verlengde van de Park Laan is aan de zuidkant een toegangsweg mogelijk gemaakt voor de bestaande woonkavel ten zuiden van de Park Laan;
- Binnen woonvlekken 3, 4+5, 7 en 9 zijn de parkeerplaatsen met name op eigen terrein gesitueerd²;
- De George Breitnerstraat eindigt niet meer in een langzaam verkeerroute, maar is over de gehele route richting het Weusthagpark een autostraat. Aan deze straat zijn nieuwbouwwoningen met hun voorkanten aan deze straat gesitueerd. In de voorgaande situatie waren de woningen vanaf de Parklaan tot aan het Weusthagpark met hun zijkanten naar deze straat gericht;
- Het appartementengebouw in het 'Hof aan de parken' is vervangen door grondgebonden woningen. Bij al deze woningen is er sprake van minimaal 1 parkeerplaats op het eigen terrein.

2.11.2 Fasering

Het plan wordt gefaseerd uitgevoerd volgens hier naast staande basisprincipe. Binnen deze fasering is een versnelling van de uitgifte mogelijk.



Fasering

2.11.3 Welstand en Beeldkwaliteit

Welstand en beeldkwaliteitplan

Per 18 mei 2004 is de welstandsnota in de gemeente Hengelo van kracht geworden. Hengelo is opgedeeld in 19 deelgebieden met elk hun eigen specifieke architectuur. Doel van deze nota is de welstandsaspecten voor de burger inzichtelijker te maken. Voor het indienen van een bouwplan kan men zelf beoordelen of deze aan de toetsingscriteria van het gebied voldoet waarin het bouwplan zich bevindt en dus goedkeuring van welstand kan verwachten.

Conform de in juni 2004 vastgestelde Welstandsnota voor Hengelo is voor deze ontwikkellocatie apart een beeldkwaliteitplan opgesteld. Het beeldkwaliteitplan beschrijft de kwaliteitseisen voor de bebouwde en de niet bebouwde ruimte. Het beeldkwaliteitplan dient als bindende richtlijn voor de welstandsadvisering bij de aanvraag van een bouwvergunning. Het is verder de bindende richtlijn voor het op te stellen bestek voor de inrichting van de niet bebouwde ruimte. De gemeenteraad stelt het beeldkwaliteitplan vast. Het beeldkwaliteitplan wordt samen met het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan Medaillon vastgesteld.

¹ M-klasse: de relatieve milieubelasting uitgedrukt in 7 klassen met een onderverdeling a, b en c. Klasse 1a is het minst milieubelastend. De milieuklasse wordt berekend op basis van de milieubelastingsfactor. Het verschil per klasse wordt bij hogere klassen steeds groter. De milieubelasting van een product wordt altijd berekend over een periode van 75 jaar. Wanneer een product bijvoorbeeld 25 jaar meegaat wordt de milieubelasting van het product vermenigvuldigd met een factor 3. Bij de milieubelasting wordt altijd gekeken naar alle milieueffecten die optreden van wieg tot graf, van winning van de grondstoffen tot en met sloop en afvalfase. (bron: Alternatieve materialen voor bouwmetalen, RDC Overijssel maart 2006)

² Bij de grondgebonden woningen gebeurt dit binnen de contouren van de woonkavel dan wel op een ingesloten parkeerterrein.

3 HET BELEID

3.1 Relevant beleid

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover relevant, de rijks -, provinciale -, en gemeentelijke beleidsnota's. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifiek voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in dit bestemmingsplan afgewogen en doorvertaald op de plankaart, milieuzoneringskaart en in de voorschriften.

3.1.1 Gemeentelijk beleid

Gemeentelijk groenplan (GGP)

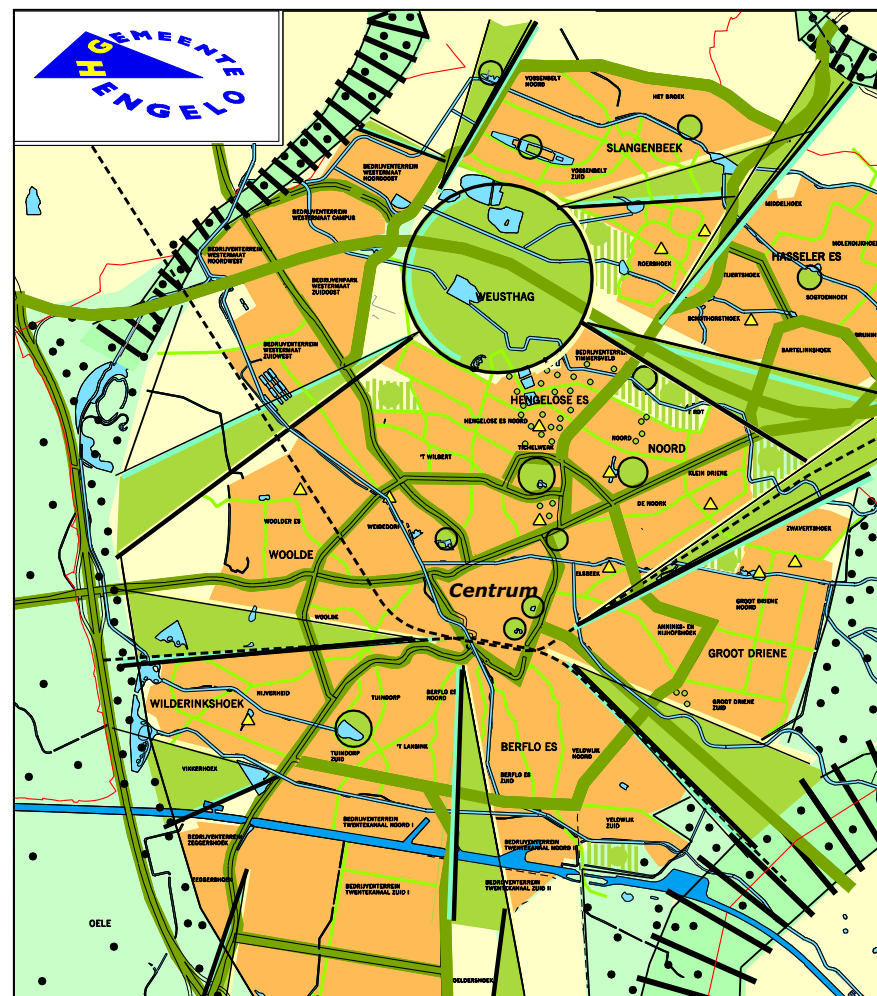
Het verbeteren van de fysieke leefomgeving is speerpunt in het Grote Stedenbeleid van rijk en gemeenten. Daarmee moet ook het groen in stad en wijk versterkt worden, immers beplanting maakt deel uit van deze fysieke leefomgeving. Hierbij komt, dat stadsbewoners grote waarde hechten aan groen in de buurt van hun woning en bedrijf. Gemeenten hebben dus nadrukkelijk een groene taakstelling. In de stadsvisie Hengelo 2010 is versterking van het groen dan ook tot actiepunten verheven. Van belang is wel, dat hieraan een structureel groenbeleid ten grondslag ligt. Dit Gemeentelijk Groen Plan (GGP) vormt hiertoe de basis.

Het GGP vormt de kadernota voor het groenbeleid van Hengelo tot 2010. Doel van dit GGP is om het ruimtelijke toekomstbeeld van het Hengelose groen in stadsrand, stad en wijk vast te leggen. Hiermee kan dan integrale afstemming plaatsvinden met andere gemeentelijke disciplines als planologie, stedenbouw, economie en milieu. Met een vastgesteld GGP kan de gemeente haar grip op groen vergroten en zo een impuls aan het groen geven.

In het GGP is een systematiek ontwikkeld, waarin alle relevante in- en externe beleidsstukken op het gebied van landschap, stedelijk groen, natuur, water en recreatief medegebruik voor het grondgebied van Hengelo in onderlinge samenhang zijn gezien. Hierbij worden ook ruimtelijke verbanden gelegd tussen regio, buitengebied, stadsrand, stad en wijk.

Per thema landschap, stedelijk groen, natuur, water en recreatief medegebruik

wordt eerst uit het algemene beleid van rijk, provincie, gemeenten, waterschap en landgoed Twickel de integrale beleidsdoelen en de daaruit voortvloeiende ruimtelijke uitgangspunten van de gemeente Hengelo geformuleerd.



Gemeentelijk Groenplan

Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP)

In het door de raad vastgestelde Gemeentelijk Rioleringsplan worden de uitgangspunten met betrekking tot de waterhuishouding en de riolering beschreven. Voor alle inbreidingen en uitbreidingen gelden in principe de volgende beleidsregels.

- Het afvalwater (het zwarte afvalwater van toilet, het grijze afvalwater van keuken, wasmachine en douche en het eventuele bedrijfsafvalwater) wordt afgevoerd naar de RWZI middels riolering.
- Lokale zuivering van dit afvalwater wordt niet duurzaam geacht vanwege de hoge kosten, het grote ruimtebeslag en de te grote risico's voor volksgezondheid en milieu.
- Het hemelwater wordt zo min mogelijk verontreinigd en komt ten goede aan het lokale water- of grondwatersysteem.
- Daarbij heeft zichtbare oppervlakkige afvoer de voorkeur boven afvoer door buizen, vanwege het grotere risico op ongewenst lozingsgedrag en foutieve aansluitingen bij buizen.
- Infiltratie van hemelwater in de bodem via een graspassage is de beste optie omdat hiermee zuivering, retentie en grondwateraanvulling worden gerealiseerd.
- Bij het ontwerp van het bouwwerk een zodanig samenspel van dakvlakken, dakgoten, regenpijpen en perceelsgoten kiezen dat het water niet in riolen onder de grond hoeft.
- Bij stedenbouwkundige plannen moet notie worden genomen van het feit dat het water van hoog naar laag stroomt, waarmee water dan een ordenend principe voor het plan is.
- Goede alternatieven in geval van nauwelijks verontreinigd hemelwater zijn: regenwaterhergebruik op individuele schaal en directe oppervlakkige afvoer naar sloten of vijvers met retentievoorzieningen.
- Een goed alternatief in geval van bedrijventerreinen met risico op vervuiling is een verbeterd gescheiden rioolstelsel met retentievijvers.
- Het grondwater wordt zoveel mogelijk aangevuld met schoon infiltrerend water. Te hoge grondwaterstanden in natte winterperioden worden beteugeld met drainage in de openbare weg en eventueel op de kavels zelf. De drainage voert af naar een wadi of naar oppervlaktewater dus niet naar een RWZI. In de bouwwerken wordt

vochtoverlast door hoge grondwaterstanden geminimaliseerd door te bouwen zonder kruipruimten en door eventuele kelders waterdicht te maken.

- Het oppervlaktewater wordt liefst op fraaie wijze geïntegreerd in het stedenbouwkundige plan, zodanig dat het water beleefbaar is en goed te beheren.
- Per project moet in overleg met de afdeling Wegen Groen en Water van de gemeente en met het Waterschap Regge en Dinkel worden gezocht naar maatwerk.

Gemeentelijk waterplan

Het Waterplan Hengelo "Kleurrijk waterbeheer" is in 2006 door de gemeenteraad vastgesteld. Het waterplan beschrijft hoe de gemeente in de komende 25 jaar haar verantwoordelijkheid neemt in het regionale watersysteem en geeft richting aan de ontwikkeling van stedelijk water in Hengelo. Het waterplan onderscheidt 3 sporen waarlangs de gemeente en het waterschap Regge en Dinkel invulling gaan geven aan deze verantwoordelijkheid.

1. Het herstel van de Hengelose beken;
2. Het gescheiden houden van vuile en schone waterstromen (afkoppelen);
3. Het oplossen van grondwateroverlast.

Ad. 1 Grote delen van de Hengelose beken zijn niet meer zichtbaar omdat ze verduikerd zijn. Met name herstructureringsprojecten bieden kansen deze beken weer zichtbaar te maken en weer integraal onderdeel te laten uitmaken van de openbare ruimte.

Ad. 2 Schoon hemelwater wordt niet meer op de gemengde riolering geloosd maar wordt zichtbaar afgevoerd naar oppervlaktewater. In het gebied wordt voldoende waterberging aangelegd, het liefst in de vorm van wadi's omdat deze tevens een zuiverende werking hebben.

Ad.3 In het kader van de Wet Gemeentelijke Watertaken (per 1/1/2008) heeft de gemeente een verbrede zorgplicht t.a.v. het oplossen van structurele grondwateroverlast.

Welstandsnota en beeldkwaliteitplan

Per 18 mei 2004 is de welstandsnota in de gemeente Hengelo van kracht geworden. Hengelo is opgedeeld in 19 deelgebieden met elk hun eigen specifieke architectuur. Doel van deze nota is de welstandsaspecten voor de burger inzichtelijker te maken. Voor het indienen van een bouwplan kan men zelf beoordelen of deze aan de toetsingscriteria van het gebied voldoet waarin het bouwplan zich bevindt en dus goedkeuring van welstand kan verwachten.

De welstandsnota biedt het toetsingskader voor de welstandsbeoordeling van bouwaanvragen. In de nota wordt voor heel Hengelo algemene criteria genoemd. Daarnaast vindt concretisering plaats door gebiedsgerichte criteria en objectieve criteria. Voor licht vergunningplichtige bouwwerken worden loketcriteria opgenomen. Omdat de criteria enkel betrekking hebben op materiaalkeuze, kleur e.d., beperkt het bestemmingsplan zich tot het regelen van de massa. (zie ook 2.11.3).

Bij de Welstandsnota is opgenomen dat in geval van nieuwe ontwikkelingen een beeldkwaliteitplan wordt opgesteld omdat de Welstandsnota een conserverend karakter heeft. Specifiek voor de locatie Medaillon is een beeldkwaliteitplan opgesteld dat als toetsingskader dient voor de te realiseren en behouden beeldkwaliteit. Het beeldkwaliteitplan is ontwikkelingsgericht en biedt tevens kaders voor de langere termijn¹.

Nota duurzaam Veilig Hengelo februari 2001

Eind 1997 hebben het ministerie van Verkeer en Waterstaat, het Interprovinciaal Overleg (IPO), de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) en de Unie van Waterschappen overeenstemming bereikt over het 'Startprogramma Duurzaam Veilig'. In dit startprogramma zijn afspraken vastgelegd teneinde de daadwerkelijke realisatie van een duurzaam veilig verkeers- en vervoersysteem een impuls te geven. Een belangrijk instrument ter uitvoering van dit beleid is het instellen van 30 km zones in de woonbuurten.

Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan Hengelo 2003

Het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan is opgesteld om de juiste balans te vinden tussen de netwerken voor fiets, openbaar vervoer en het gemotoriseerd

verkeer. Het gaat er om een situatie te creëren, waarbij de drie systemen op volwaardige wijze met elkaar functioneren en elkaar aanvullen, om zodoende ook in de toekomst de bereikbaarheid en veiligheid te waarborgen en zelfs te verbeteren

Nota verblijfsgebieden Gemeente Hengelo

In de nota "Verblijfsgebieden" (1989) wordt uitgegaan van een tweedeling van de openbare ruimte: verkeersruimten en verblijfsgebieden. De verkeersruimte wordt gevormd door o.m. de invalswegen en wijk- en centrumring. Alle wegen die geen deel uitmaken van de hoofdwegenstructuur vallen onder de verblijfsgebieden. Ten aanzien hiervan wordt het volgende gesteld:

- in de betreffende gebieden dienen maatregelen te worden genomen om het sluipverkeer te mijden eventueel aangevuld met snelheidsverlagende voorzieningen;
- lijnen van het openbaar vervoer dienen via de wegen met een beperkte verkeersfunctie in de gebieden te worden gevoerd;
- bij de inrichting van de gebieden dienen de problemen /wensen van de bewoners als vertrekpunt te dienen.

Hondenpoepbeleid

Naast aanlijn- en opruimplicht schrijft het Hondenpoepbeleid sinds 2000 ook hondenvoorzieningen voor. Het plangebied is momenteel nog buiten de bebouwde kom en valt niet onder het beleid. Momenteel is voorgesteld om het plangebied binnen de bebouwde kom te laten vallen. Daarnaast is het onredelijk om na het verstedelijken van dit buitengebied geen hondenvoorzieningen te realiseren.

Het buitengebied wordt momenteel intensief gebruikt als uitwijk mogelijkheid van het beleid. Gedragsverandering in de toekomst is lastig voor zowel de hondeneigenaar alsmede zeker voor de hond.

Het hondenbeleid schrijft een breed spectrum van voorzieningen voor, zodat in diverse uitlaatgedragingen worden voorzien. Hondenvoorzieningen behoren op een onderlinge afstand van 250 m te worden aangeboden.

Beheer Medaillon

Medaillon wordt beheerd op IBOR-beheerniveau basis

Uitgangspunt is duurzame inrichting/materiaalkeuze. Dit om de kosten van toekomstig beheer zo beperkt mogelijk te houden en het beheer zo efficiënt mogelijk te kunnen uitvoeren. Dit betekent:

- Gebruik duurzame materialen;
- Materiaalkeuze zo veel mogelijk aansluitend bij wat reeds elders in Hengelo wordt gebruikt. Bij het toepassen van nieuwe materialen en technieken onderzoeken naar haalbaarheid van beheer en onderhoud;
- Ruimte voor uitvoeren herstelwerkzaamheden en voor beheer en onderhoud van voorzieningen in de openbare ruimte, waterlopen en groenelementen;
- Bereikbaarheid ondergrondse afval containers bij hoogbouw.

Bestaand en te handhaven groen wordt zo ingepast dat dit duurzaam kan worden gehandhaafd en goed bereikbaar is ten behoeve van periodiek onderhoud.

Het ontwerp dient zodanig te zijn dat de aanleg van snippergroen wordt voorkomen.

Er wordt uitgegaan van robuuste groenstructuren, de aanleg van kleinschalige en moeilijk te beheren beplantingsvakjes wordt zoveel mogelijk voorkomen.

Grasvelden, gazons e.d. worden zodanig aangelegd dat frequente beschadiging door het berijden of parkeren van auto's wordt voorkomen.

Bij de aanplant van bomen wordt zorg gedragen voor een geschikte bodem en voldoende ondergrondse en bovengrondse groei ruimte. Hiermee wordt een duurzaam en goed te beheren bomenbestand gegarandeerd.

Er wordt in het plan voldoende ruimte gereserveerd voor spelen en hondenvoorzieningen.

De kosten hiervan worden in de plankosten meegenomen.

Beheerkosten

Beheerkosten worden in dit stadium geraamd op € ruim 111.000,- per jaar (zie bijlage 2)

Dit is een globale raming, exclusief de beheerkosten van wadi's of vijvers e.d. De daadwerkelijke te verwachten beheerkosten kunnen op basis van het definitieve ontwerp exacter worden aangegeven.

Duurzaam bouwen

Duurzaam ontwikkeling

Een integrale ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder daarmee voor de toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien

Strategie

De duurzame ontwikkeling kan in twee segmenten verdeeld worden: de fysieke ontwikkeling en de sociale ontwikkeling. Uitgangspunt hierbij dient te zijn een wijk waar de bewoner trots op is.

Voor de duurzame ontwikkeling is de grootte van de wijk (210 woningen) en het reeds bestaande beleid op de diverse gebieden leidend. Een integrale benadering is uiterst belangrijk!

Sociale samenhang

Voor de sociale samenhang dient de wijk zodanig ontwikkeld te worden dat deze een voldoende mate van vrije invulling door de (toekomstige) bewoners geeft. Op stedenbouwkundig niveau zal de gemeente keuzes moeten maken. Toch is het op veel onderdelen mogelijk om een gerichte vrije invulling te geven op basis van keuzepakketten. Voorstel is om dit in de volgende fase uit te werken.

Fysieke ontwikkeling

Voor de (duurzame) fysieke ontwikkeling is het belangrijk dat de diverse specialisten duurzaamheid in hun afweging dit als criterium meenemen. Voor Medaillon is het gewenst om het minimale gewenste duurzaamheidsniveau vast te leggen in instrument Kwaliteitsmenukaart Hengelo i.o. E.e.a is al in eerdere wijken, zoals Het Broek in de ontwikkeling meegenomen, Medaillon kan heel goed op deze ingeslagen weg voortgaan. Daarom is hieronder alleen een korte opsomming van punten die extra aandacht behoeven:

- integrale toegankelijkheid gebouwde omgeving (zowel gebouw, als openbare ruimte);

- oriëntatie woningen zuidgericht (typering woningen afgestemd op oriëntatie);
- afkoppeling hwa, adviespeilen gebouwen;
- aandacht voor routing recreatief wandelen;
- Compensatiebeginsel op basis van Trias Toponoma toepassen;
- Bij keuze materialen hierbij het beheer als besliscriterium (= kaderstellend) meenemen. (hiervoor beheer ook LCA's ter beschikking stellen).

Duurzaam bouwen op gebouwniveau

In de fase van DO zal de Kwaliteitsmenukaart op het gebouwniveau aangeleverd worden. Standaard zal het Dubo-pakket Hengelo van toepassing zijn. Het gewenste niveau van duurzaam bouwen vastleggen in grondcontract.

(mogelijkheden artikel 7a WW onderzoeken)

Dubo als vast item in de communicatie meenemen, zodat het gedoseerd gebracht kan worden (niet als apart product, maar als onderdeel van een 'oplossing').

Integrale toegankelijkheid

Het beleid van de gemeente Hengelo is dat in de fysieke omgeving de bereikbaarheid, de toegankelijkheid en de bruikbaarheid gewaarborgd dient te zijn.

De NEN 1814 beschrijft de eisen waaraan toegankelijke buitenruimten, gebouwen en woningen moeten voldoen. Het Medaillon vormt één van de entrees van het Weusthagpark dat een gebied wordt met een voornamelijk openbaar karakter. Verder zal in het Medaillon 20% van de woningen gebouwd worden in de sociale sfeer. Aan de aanpasbaarheid, bruikbaarheid, bezoikbaarheid en integrale toegankelijkheid dient daarom, bij de uitwerking, extra aandacht te worden besteed zowel voor de buitenruimte als op gebouwniveau.

3.1.2 Regionaal beleid

Intergemeentelijke Structuurschets

In de Intergemeentelijke Structuurschets (Hengelo/Enschede) wordt in het kader van duurzaamheid aandacht geschonken aan de compacte stad. Dit betekent dat er prioriteit wordt gegeven aan de ontwikkeling in het bestaand stedelijk gebied met behoud en/of versterking van de leefomgeving. De ruimte die aanwezig is in het bestaand stedelijk gebied wordt hierdoor maximaal benut. Uitgangspunt hierbij is dat de bestaande groenstructuur en de aansluiting met het buitengebied dienen te worden gehandhaafd. Daarnaast is uitgangspunt het realiseren van voldoende verschillende woonmilieus in overeenstemming met de vraag.

Regioplan verkeershandhaving Twente (1999-2003)

Voortvloeiend uit de ontwikkelingen in de verkeershandhaving en gestimuleerd door het Kabinetsstandpunt IBO-V eind 1997, is in opdracht van het Bureau Verkeershandhaving OM (BVOM) door acht politiekorpsen en de Handhavings Adviesgroep gewerkt aan de opzet en uitvoering van de regioplannen verkeershandhaving.

Het Regioplan Verkeershandhaving Twente is een uitwerking van die opzet voor het regiokorps Twente. De inhoud betreft hoofdzakelijk een eerste inventarisatie van gegevens die betrekking hebben op de verkeersveiligheid in die regio en fungeert als basisdocument. Op grond van dit basisdocument worden verschillende handhavingsprodukten nader uitgewerkt in deelprojectplannen en wordt een communicatieplan en een onderzoeksplan ontwikkeld.

3.1.3 Provinciaal beleid

Streekplan Overijssel 2000 +

De Provinciale visie op de ruimtelijke ontwikkeling van o.a. Hengelo, is neergelegd in het Streekplan Overijssel 2000 +. In het streekplan maakt Hengelo deel uit van het stadsgewest Twente, bestaande uit de steden Almelo, Borne, Hengelo en Enschede. Dit stadsgewest zal een verstedelijkingsopgave

moeten realiseren en zal een opvangfunctie voor wonen, werken en voorzieningen voor de steden en de omliggende gebieden krijgen. Voorts zal het concept voor de Netwerkstad verder moeten worden uitgewerkt.

Provinciaal verkeers- & vervoersplan (1998)

Onderdeel van het Provinciaal Verkeers- & Vervoersplan is het categoriseren van wegen. De essentie van categorisering is het toekennen van eenduidige functies. De functie, vormgeving en het gebruik van een weg moeten met elkaar in overeenstemming zijn zodat het voor de weggebruiker duidelijk is wat hij/zij op een weg kan verwachten. Al in 1997 hebben alle wegbeheerders in de provincie tijdens werkconferenties een aanzet voor de provinciale wegencategorisering gemaakt. Inmiddels hebben de Provinciale Staten van Overijssel na terugkoppeling met de wegbeheerders en een klankbordgroep een raamplan wegencategorisering voor de provincie vastgesteld (3 februari 1999). Gezien het (gemeente)grens overstijgende karakter is het niet wenselijk om nog sterk af te wijken van het raamplan in de gemeentelijke categoriseringsplannen.

Beleidsplan Grondwaterbescherming Overijssel 2006

Het plangebied valt grotendeels onder het grondwaterbeschermingsgebied Hasselo.

In beginsel bestaat het grondwaterbeschermingsgebied, zoals in beeld is gebracht, uit drie deelgebieden:

- Het eigenlijke waterwingebied, begrensd door de lijn vanwaar het grondwater tenminste 60 dagen nodig heeft om door het watervoerend pakket de pompputten te bereiken.
- Het grondwaterbeschermingsgebied, begrensd door de lijn die een verblijftijd van het water van 25 jaar.
- Intrekgebieden, van waaruit het grondwaterbeschermingsgebied grondwater onttrekt (100 jaarszone).

De bescherming van grondwatergebied is vastgelegd in het Beleidsplan Grondwaterbescherming Overijssel 2006. In het eigenlijke beschermingsgebied geldt de strengste bescherming en wordt, in tegenstelling tot het grondwaterbeschermingsgebied, geen enkele ontheffing op de verbodsbepalingen gegeven. In de intrekzone gelden geen verboden.

Bescherming van intrekgebieden vinden plaats via de ruimtelijke ordening.

Het beleid met betrekking tot het grondwaterbeschermingsgebied is er in het algemeen erop gericht verontreiniging te voorkomen. Afhankelijk van het gebied waar functiewijzigingen gaan plaatsvinden, moet er een stap vooruit, dan wel een stand still worden aangetoond van de nieuwe functie t.o.v. de "oude" functie met behulp van te nemen maatregelen of te stellen voorwaarden aan de ontwikkeling. Voorwaarden, die gesteld kunnen worden, zijn bijvoorbeeld het vloeistofdicht maken van verharde oppervlakten, het beperkt of niet gebruiken van bestrijdingsmiddelen en meststoffen of het toepassen van aanvullende voorzieningen bij rioleringen. Ruimtelijk gezien zijn alleen natuurontwikkeling, verblijf- en dagrecreatie, kleine ontgrondingen, beperkte woningbouw en parkeeraccommodatie onder voorwaarden mogelijk.

Provinciaal Milieubeleidsplan 2000+

De provincie Overijssel streeft naar een duurzame ontwikkeling van de Overijsselse economie, dat wil zeggen een optimale balans tussen milieu, economie en sociale kwaliteit. Vanuit milieuperspectief betekent dit een gelijktijdige versterking van een economische structuur en een afname van de milieudruk (zogenaamde ontkoppeling).

De provincie Overijssel streeft naar een leefomgeving waar mensen graag willen wonen en verblijven en die de volksgezondheid niet in gevaar brengt. Dit betekent onder andere een accent op de groene ruimte (zoals de ecologische hoofdstructuur) en ontwikkelingsruimte aan de economische functies in de stedenband en west Twente. Accenten zijn gelegd op de water en milieukwaliteit in de woonomgeving en het behoud van cultureel erfgoed.

3.1.4 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Het beleid van het Rijk over de Ruimtelijke Ordening is kenbaar gemaakt met de Nota Ruimte. Als hoofddoel is in deze Nota het volgende opgenomen.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om (1) op een duurzame en efficiënte wijze ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragede functies, (2) de leefbaarheid van Nederland te waarborgen en te vergroten, en (3) de ruimtelijke kwaliteit van stad en platteland te verbeteren, waarbij speciaal aandacht wordt geschonken aan het scheppen van de juiste condities voor het toepassen van ontwikkelingsplanologie. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin vorm te geven. Daarbij is het belangrijk dat iedere overheidslaag in staat wordt gesteld de eigen verantwoordelijkheid waar te maken. Meer specifiek richt het kabinet zich in het nationaal ruimtelijk beleid op: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid. Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd en zijn een uitdrukking van de voornaamste ruimtelijke beleidsopgaven die het kabinet ziet voor de kortere en langere termijn. Als sturingsfilosofie om dit doel te bereiken, wordt door het Rijk als uitgangspunt gehanteerd: "centraal wat moet, decentraal wat kan".

Binnen deze beleidsdoelen zal het concept van stedelijke netwerken worden gehandhaafd. Ruimtelijke kwaliteit en concentratie in de stedelijke netwerken zijn hierbij harde uitgangspunten. Wel zullen ook de kernen in het landelijk gebied mogen bouwen voor de opvang van de eigen bevolkingsbehoefte. Het beleid is met name gericht op uitvoering van plannen en projecten. De rijksbemoening is daarbij vooral gericht op die projecten die van nationale betekenis zijn, zoals de nationale stedelijke netwerken, de nationale ecologische hoofdstructuur en de nationale verkeers- en vervoersverbindingen. Uit een recent door de minister van VROM aan de Tweede Kamer gestuurde brief blijkt dat deze voornemens is om de met de stedelijke netwerken overeengekomen intentie afspraken voor de verstedelijking in de periode 2005 tot 2010 ook in deze zin bij te stellen. Uitvloeisel hiervan is o.a. de Verstedelijkingsafspraken die voor de periode 2005-2010 in een convenant tussen Rijk en de Regio Twente zijn vastgelegd. Ook is het ruimtelijk beleid gericht op verbetering van het verslechterd economisch klimaat. De ruimtelijke ontwikkeling moet een bijdrage leveren aan de structuurversterking van de economie.

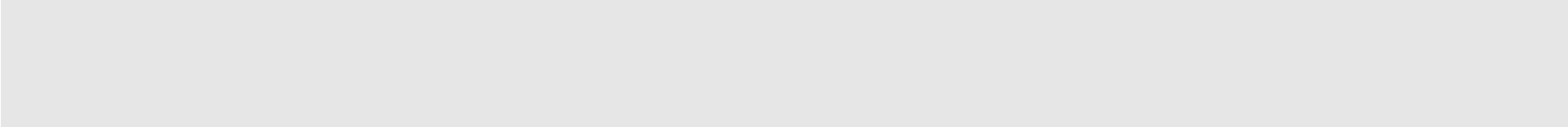
Ook blijft het Rijk vasthouden aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Om dit te bereiken zal het Rijk zich minder dan voorheen bezig houden met die aspecten die door lagere overheden kunnen worden verricht. Ook de regelgeving zal daar waar mogelijk worden beperkt, om tot snellere uitvoering van plannen en projecten te komen. Voor het GSB/ISV-beleid is voor de periode 2005-2010 opnieuw een convenant afgesloten. Hierbij is naast de reeds bestaande indeling in de pijlers Ruimtelijk Fysiek, Economisch en Sociaal, aandacht gekomen voor Veiligheid. Het kabinet is voornemens op korte termijn duidelijkheid te creëren over het aspect Externe Veiligheid, mede in relatie tot de ruimtelijke ontwikkeling.

Nota Mobiliteit

De Nota Mobiliteit is in besluitvorming gebracht. Deze nota geeft de nationale visie op het verkeers- en vervoersbeleid t/m 2020 weer. Goede bereikbaarheid is een voorwaarde voor de sociale en economische ontwikkeling van Nederland. Belangrijke punten hierin zijn onder andere: verbetering van de bereikbaarheid, faciliteren van de groei van het verkeer, verbetering van de betrouwbaarheid van het openbaar vervoer en het wegennetwerk en het voorbereiden van de invoering van beprijzing van het gebruik van de weg. Hoofddoel van de Nota Mobiliteit is daarom verbetering van de betrouwbaarheid van het verkeerssysteem (weg, water, spoor en lucht) van deur tot deur binnen de maatschappelijke randvoorwaarden op het gebied van de veiligheid en de kwaliteit van de leefomgeving. Mobiliteit mag, maar niet altijd en overal. Mensen moeten mobiel kunnen zijn om maatschappelijk te kunnen participeren. De ruimtelijke aspecten van het verkeers- en vervoersbeleid maken onderdeel uit van de Nota Ruimte.

Nationaal milieubeleidsplan: "een wereld en een wil"

In het vierde nationale Milieubeleidsplan neemt de leefomgeving een prominente plaats in. Dit in verband met de verwachting dat de kwaliteit van de leefomgeving in de toekomst zal afnemen door een toename van geluidshinder en luchtverontreiniging. Naar verwachting zal in 2030 het aantal geluidgehinderden met 20% tot 50% toenemen en zullen ongeveer een half tot één miljoen mensen blootgesteld worden aan te hoge niveaus van luchtverontreiniging (volgens EU-norm).



Het streven is om de samenhang tussen milieu en ruimtelijk beleid te vergroten. Bij de bepaling van gebiedskwaliteit spelen bovendien naast milieu ook anderen waarden. In sommige gevallen is het sociaal rechtvaardig om een hogere kwaliteit te realiseren op plekken waar sociale, economische en milieuproblemen elkaar onderling versterken.

Belangrijke punten zijn verder: meer nadruk op vergunningverlening en handhaving, inspraak van burgers en heldere besluitvorming.

Nota Belvedere

Ordenen, inrichten en bebouwen van de ruimte leidt tot nieuwe culturele kwaliteit, maar is vreemd genoeg ook de grootste bedreiging voor het oude. Als er geen bewust cultuurhistorisch geïnspireerd beleid wordt gevoerd, wordt de unieke in vele eeuwen opgebouwde kwaliteit overschaduwed door de herinrichting van de ruimte.

Binnen de gemeente Hengelo zijn geen Belvedere gebieden geselecteerd, ook niet binnen de stadsgrenzen. Dit neemt niet weg dat er wel met zorg naar de herinrichting van de gebieden moet worden gekeken. Aangewezen monumenten, archeologische verwachtingen, welstandsnota en stedenbouwkundige uitgangspuntenvormen nu de basis voor een afweging in brede zin.

¹ D.i. ook voor de periode na de realisatie van het plan. Het bestemmingsplan biedt de ruimte om hoger te bouwen dan wel meer ruimte voor uitbouwen dan gebruikelijk in bestemmingsplannen. Achterliggende gedachte is dat een bestemmingsplan een geldingsduur heeft van 10 jaar en voor die 10 jaar ruimte moet bieden voor ontwikkeling waarbij tegelijkertijd de ruimtelijke structuur en kwaliteit geborgd blijft.

4 HET PLAN

4.1 Uitgangspunten van het bestemmingsplan

De in de regel door ons toegepaste planvormen hebben hun voor- en nadelen afhankelijk van de situatie waarvoor ze worden ingezet. Gedetailleerde plannen hebben ontegenzeggelijk het voordeel dat met een dergelijk plan een gemeentebestuur sterk staat om ongewenste ontwikkelingen in een gebied tegen te houden. Het is, ook psychologisch gezien, veel moeilijker om pas op het moment van de concrete beslissing de in het plan geboden ruimte (zo kan dat namelijk bij een globaal eindplan door het publiek worden uitgelegd) in te perken, dan door middel van vrijstelling de geringe ruimte op basis van het gedetailleerde plan te vergroten. Van dit verschijnsel, namelijk de drempelvrees om een schijnbare marge in concrete situaties te versmallen, dient de gemeente zich dan ook terdege bewust te zijn als de voorkeur wordt gegeven aan het globale eindplan als instrument van planologisch beleid.

Maatschappelijke en economische veranderingen hebben de laatste jaren de rol van de gemeente bij de ruimtelijke inrichting echter gewijzigd. Onder maatschappelijke organisaties, private partijen en burgers is de belangstelling voor ruimtelijke vraagstukken sterk toegenomen. De samenleving genereert een ononderbroken stroom van ideeën, visies en plannen voor de ruimtelijke inrichting van met name de binnenstad van de gemeente. Dit alles overstijgt tegenwoordig in toenemende mate de kaders van het klassieke instrumentarium van (vaak passief en star) planologisch beleid. Het globaliseren en flexibiliseren van het bestemmingsplan Medaillon is daarom een wenselijke ontwikkeling.

Het ruimtelijke beleid in de gemeente Hengelo moet in een dynamische omgeving kunnen omgaan met onzekerheid en zich wijzigende omstandigheden. Het moet bijtijds mogelijkheden scheppen voor gevarieerde initiatieven en inzichten. Daarbij dienen als uitgangspunten te gelden: globaliteit en flexibiliteit in planvormen, en een gedegen en herkenbaar beleid op sociaal-planologisch gebied.

Doel moet zijn het goed op elkaar doen aansluiten van de gewenste functies en het bevorderen van ruimtelijke kwaliteit.

4.2 Toelichting op het bestemmingsplan

4.2.1 Doelstelling en planopzet

Er is ervoor gekozen om een minder gedetailleerd plan te maken. Een gedetailleerde plannen leiden tot de noodzaak om voor bijna ieder bouwplan een (partiële herziening van het) bestemmingsplan te maken. Dit komt de rechtszekerheid, rechtsgelijkheid en overzichtelijkheid niet ten goede. Diverse facetbelangen zijn door andere regelgeving gewaarborgd, bijvoorbeeld de Bouwverordening, de Wet Milieubeheer, de Huisvestingswet en de Monumentenwet. Het is niet nodig dat het bestemmingsplan dezelfde waarborgen nogmaals schept.

In dit plan zijn de grenzen zo ruim gesteld dat planologisch gewenste ontwikkelingen daarbinnen plaats kunnen vinden. Door de bestemmingsomschrijvingen niet te eng te kiezen, is in een aantal gevallen binnen één bestemming meerdere invullingen mogelijk, die allemaal planologisch aanvaardbaar zijn.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de voorschriften en bijbehorende plankaart waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De kaart en de voorschriften dienen in samenhang te worden bekeken.

De voorschriften zijn onderverdeeld in drie hoofdstukken:

1. Inleidende bepalingen;
2. Bestemmingsbepalingen;
3. Algemene bepalingen.

In het navolgende worden de voorschriften per hoofdstuk toegelicht.

4.2.2 Inleidende bepalingen

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende bepalingen. Deze voorschriften gelden voor het gehele plangebied.

Begripsbepalingen

Dit artikel bevat de definities van de in de voorschriften gebruikte begrippen, waarmee een eenduidige interpretatie van deze begrippen is vastgelegd.

Wijze van meten

De "wijze van meten" geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

4.2.3 Bestemmingen

In de voorschriften van het bestemmingsplan is de juridische vertaling van de verschillende bestemmingen die voorkomen in het plangebied opgenomen. Voor ieder gebied op de plankaart is de bestemming aangegeven. Deze bepalingen zijn in de voorschriften onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan (wonen, bedrijvigheid, tuinen etc.);
- Bouwvoorschriften: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage etc.);
- Nadere eisen
- Vrijstelling van de bouwvoorschriften: in welke situaties kan vrijstelling worden verleend van de geldende bepalingen
- Gebruiksbeperkingen: welke vormen van gebruik zijn uitgesloten
- Strafbepaling: overtreding van het gebruiksvoorschrift levert een strafbaar feit op

Hieronder worden de verschillende bestemmingen toegelicht.

Wonen

Op de plankaart zijn de bouwgrenzen en goot- en nokhoogten, bebouwingspercentages, maximaal aantal woningen per bouwvlak en maximum aantal aaneengesloten woningen opgenomen. In de voorschriften zijn de overige bebouwingsvoorschriften opgenomen. Aan het bebouwingsvlak is een maximum bebouwingspercentage gekoppeld. Hierdoor blijft er ook binnen het bouwvlak voldoende maat over voor een tuin. Dit is het maximum bebouwingspercentage

aan hoofd- en bijgebouwen.

De bebouwing in het plangebied wordt gekenmerkt door een consequente afstand van 1 meter tot de zijdelingse perceelsgrenzen. In de voorschriften wordt daarom voorgeschreven dat de bebouwing op of minimaal 1 meter vanaf de perceelsgrens mag worden gesitueerd.

Binnen de bestemming "Wonen" zijn in principe beroepsmatige activiteiten toegestaan. Om hinder voor de directe omgeving te voorkomen zijn hieraan wel een aantal voorwaarden verbonden. In de eerste plaats mag slechts een gedeelte van de woning (maximaal 1/3 van de totale vloeroppervlakte van de woning met een maximum van 40 m²) worden gebruikt als praktijkruimte door de bewoner. Is er meer dan 40 m² in gebruik voor het uitoefenen van een beroep, dan is er geen sprake meer van een 'beroep aan huis' en derhalve strijd met het bestemmingsplan. Voorts mag door dit gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat (bijvoorbeeld beperkte reclamemogelijkheden) noch een onevenredige parkeerdruk ontstaan. Tot deze vormen van gebruik behoren in ieder geval detailhandel, prostitutie, horeca activiteiten en beroepen die milieuoverlast veroorzaken.

De maximaal toegestane oppervlakte aan aan/uit- en bijgebouwen is gerelateerd aan de kavelgrootte. Verder wordt, indien er aan/uit- en bijgebouwen worden opgericht op dat gedeelte van het perceel waar het hoofdgebouw nog als hoofdgebouw uitgebreid kan worden, deze oppervlakte niet meegeteld in de maximaal toegestane oppervlakte aan aan/uit- en bijgebouwen. Voor wat betreft de maximaal toegestane goot- en nokhoogte bijgebouwen is aangesloten bij de bepalingen die Hengelo de laatste 15 jaar in de nieuwe bestemmingsplannen heeft opgenomen.

Het plan biedt ruimere mogelijkheden ten aanzien van de gebouwhoogte. Indien men op termijn het hoofdgebouw wenst te vergroten is er de mogelijkheid om de aan en uitbouwen in een evenredige maat passend bij het hoofdgebouw in goot- en nokhoogte te laten aansluiten vanuit welstandtechnisch oogpunt.

Het maximum aantal woningen en aaneengesloten woningen is gerelateerd aan de cultuurhistorisch en ecologische waarde van het aangrenzende gecultiveerde gebied.

In de bestemming woondoeleinden zijn woonwagens, woonschepen en bijvoorbeeld gevangnissen en asielzoekerscentra niet inbegrepen. Deze vormen van wonen zijn, indien van toepassing, in een aparte bestemming opgenomen.

Gemengd uit te werken

Binnen de bestemming "Gemengd uit te werken" zijn diverse bestemmingen toegestaan zoals wonen, kleinschalige bedrijvigheid, maatschappelijke voorzieningen, parkeervoorzieningen, voet en fietspaden etc.

Verkeer

De bestemming "Verkeer" is bedoeld voor verkeerszones die een doorgaand karakter hebben. Vaak zijn dit wegen waar maximaal 50 km/uur gereden mag worden, of wegen die onderdeel uitmaken van een busroute. Onder andere wegen, fietspaden, parkeerplaatsen, bushaltes met wachtruimten, trottoirs en groenaanleg zijn mogelijk in deze bestemming.

Verkeer- en verblijf

Binnen deze bestemming worden veelal woonstraten en woonerven bedoeld. Ook pleinen en dergelijke worden onder deze bestemming geschaard. Deze bestemming richt zich dan met name op langzaam verkeer en draagt het karakter van een verblijfsgebied. Vaak zijn dit wegen waar maximaal 30 km/uur mag worden gereden.

Groen

De groenstroken die structuurbepalend zijn op wijkniveau, zijn bestemd als "Groen". Binnen deze bestemming is het toegestaan om groen in de breedste zin (grasvelden, struiken, speelvelden) aan te leggen en in stand te houden. Het aanleggen van voetpaden, fietspaden, waterlopen en waterpartijen, wadi's en voorzieningen voor bestemmingsverkeer zijn eveneens toegestaan. Wegen voor doorgaand autoverkeer zijn niet toegestaan.

Water

De belangrijkste waterlopen en waterpartijen zullen worden bestemd tot water. Binnen deze bestemming is het tevens mogelijk groenvoorzieningen aan te leggen. Bebouwing is hierbinnen niet toegelaten, wel zijn terrassen mogelijk.

4.2.4 Overige voorschriften

Hoofdstuk 3 bevat de algemene bepalingen. Deze voorschriften gelden voor het gehele plangebied.

Anti-dubbeltel bepaling

De anti-dubbeltel bepaling is opgenomen om ervoor te zorgen dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing wordt gelaten.

Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

In dit artikel wordt de aanvullende werking van de bouwverordening voor zover betrekking hebbend op de stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening buiten werking gesteld. Zou dit niet het geval zijn dan zouden deze stedenbouwkundige bepalingen automatisch de in de, in het bovenstaande beschreven, bestemmingen geboden ruimte inperken. Voor een aantal stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening is echter een uitzondering opgenomen: deze blijven wel gelden. Deze bepalingen hebben voornamelijk betrekking op de toegankelijkheid van bouwwerken en de ruimte tussen bouwwerken.

Algemene vrijstellingsbevoegdheid

Op grond van dit artikel kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen voor geringe overschrijding van bepaalde bouwvoorschriften, alsmede voor kunstobjecten, bouwwerken van openbaar nut, telecommunicatievoorzieningen en sirenemasten. Dit vergroot de flexibiliteit van het plan.

Overgangsbepalingen t.a.v. bouwwerken en gebruik

Op grond van dit artikel worden bouwactiviteiten aan bestaande, met het plan strijdige, bouwwerken, alsmede bestaand, van het plan afwijkend, gebruik onder voorwaarden toegestaan.

Milieuzoneringskaart

In dit artikel worden de zones en dergelijke die op de milieuzoneringskaart zijn

opgenomen van toepassing verklaard bij de toepassing van de voorschriften van dit bestemmingsplan.

Slotbepaling

In dit artikel staat de naam van het bestemmingsplan.

4.3 Economische uitvoerbaarheid

Bij Raadsbesluit van 20 juni 2006 heeft de Raad ingestemd met een samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente Hengelo en Dura Vermeer.

Uitgangspunt hierbij is een gezamenlijke ontwikkeling van het bestemmingsplan, waarbij de zeggenschap gelijk is verdeeld.

Daarnaast maakt een gezamenlijke grondexploitatie onderdeel uit van de samenwerking.

De grondexploitatie (inclusief de gronden) zijn ondergebracht in de gemeentelijke administratie.

Op basis van een woningbouwprogramma van ca. 210 woningen is 20% als sociale woningbouw en een 17-tal grote kavels (groter dan 750 m²) aangemerkt.

Dura Vermeer heeft zich op basis van de samenwerkingsovereenkomst verplicht in ruil voor de inbreng van zijn eigendommen alle bouwkavels tegen de dan geldende gemeentelijke grondprijzen in 4 jaar tijd verplicht af te nemen. Daarnaast is een winstdeling van 25% met Dura Vermeer vastgelegd.

De onderliggende grondexploitatie vertoont een positief saldo. En zal jaarlijks worden herzien.

Bij de uitwerking van het bestemmingsplan zal worden bewaakt, dat het bestemmingsplan zal voldoen aan de in de grondexploitatie opgenomen uitgangspunten. Hierdoor wordt de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd.

4.4 Handhaving van het plan

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling hiervan in een bestemmingsplan heeft weinig zin, indien na de vaststelling van het bestemmingsplan de voorschriften van het plan niet gehandhaafd (kunnen) worden. Daarom is het belangrijk al tijdens het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de opgestelde voorschriften. Hierbij is een aantal punten in het bijzonder van belang:

- **Voldoende kenbaarheid van en draagvlak voor het bestemmingsplan**
Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden, indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het bestemmingsplan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is om die reden wenselijk. Uiteraard zal niet iedereen zich kunnen vinden in elk onderdeel van het plan.
- **Realistische en inzichtelijke regeling**
Een juridische regeling dient inzichtelijk en realistisch te zijn. Dat wil zeggen, dat het plan niet onnodig beperkend of inflexibel dient te zijn. De voorschriften dienen niet meer, maar ook niet minder te regelen dan noodzakelijk is.
- **Actief handhavingsbeleid**
Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle op de feitelijke situatie in het plangebied. Indien de voorschriften worden overtreden moeten adequate maatregelen worden getroffen. Indien dit wordt nagelaten ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

Nota handhaving

Binnen de gemeente Hengelo wordt gewerkt aan de totstandkoming van een Nota handhaving. In deze nota wordt onder meer aandacht besteed aan de wijze, waarop handhaving zal plaatsvinden. Uitgangspunt blijft, dat tegen iedere overtreding wordt opgetreden. Een belangrijk (nieuw) onderdeel van deze nota is echter de prioriteitstelling. Punten,

die bij de prioriteitstelling zeker een rol gaan spelen, zijn de gevolgen die de geconstateerde overtredingen hebben voor de veiligheid en/of de gezondheid. Ook het type overtreding (b.v. bouwen zonder vergunning of gebruik in strijd met het bestemmingsplan) is van belang. Een ander aspect waaraan in de nota aandacht wordt besteed is het registreren van geconstateerde overtredingen.

Bovenstaande Nota handhaving zal ook voor de handhaving van het bestemmingsplan Medaillon als leidraad gaan fungeren.

4.5 Inspraak, vooroverleg en verdere verloop van de procedure

4.5.1 Inspraak

Conform artikel 150 van de gemeentewet heeft de raad een inspraakverordening vastgesteld. In die verordening is aangegeven op welke wijze belanghebbende natuurlijke- en rechtspersonen bij de voorbereiding van het gemeentelijk beleid worden betrokken. Met toepassing van deze verordening is via een advertentie in het Hengelo's Weekblad bekend gemaakt dat het voorontwerp van het bestemmingsplan Medaillon van 27 juni tot en met 28 augustus 2007 ter inzage heeft gelegen bij de afdeling Vergunningen en de gemeentewinkel van de gemeente Hengelo. Aandacht is geschonken aan de wijze waarop en hoe men kan reageren op het voorontwerpbestemmingsplan. Van de gelegenheid tot het inwinnen van informatie is door een aantal personen en instanties gebruik gemaakt.

In een verslag van de inspraak en het vooroverleg zijn de reacties met daarop het commentaar van de gemeente opgenomen en als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd (bijlage 4).

4.5.2 Vooroverleg

Ingevolge artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening plegen burgemeester en wethouders, waar nodig, overleg met de nader in dit artikel genoemde instanties en functionarissen. Van plan tot plan dient te worden beoordeeld met wie dit overleg dient plaats te vinden. Daar er sprake is van een omvangrijk plan is het wenselijk dat vooroverleg wordt gevoerd met de provincie en eventueel andere overleginstanties. In een verslag van de inspraak en het

vooroverleg zijn de reacties met daarop het commentaar van de gemeente opgenomen en als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd (bijlage 4).

4.5.3 Procedure

Verdere verloop van de procedure

1. 2^e ter inzage legging: het vastgestelde bestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen bedenkingen worden ingediend bij Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel;
2. Gedeputeerde Staten neemt een beslissing op het plan; de beslissing van Gedeputeerde Staten ligt vervolgens gedurende 6 weken ter inzage. Tijdens deze termijn is beroep mogelijk bij de Raad van State; indien geen beroep is ingesteld bij de Raad van State treedt de beslissing van Gedeputeerde Staten in werking na afloop van de beroepstermijn.