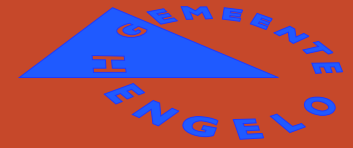
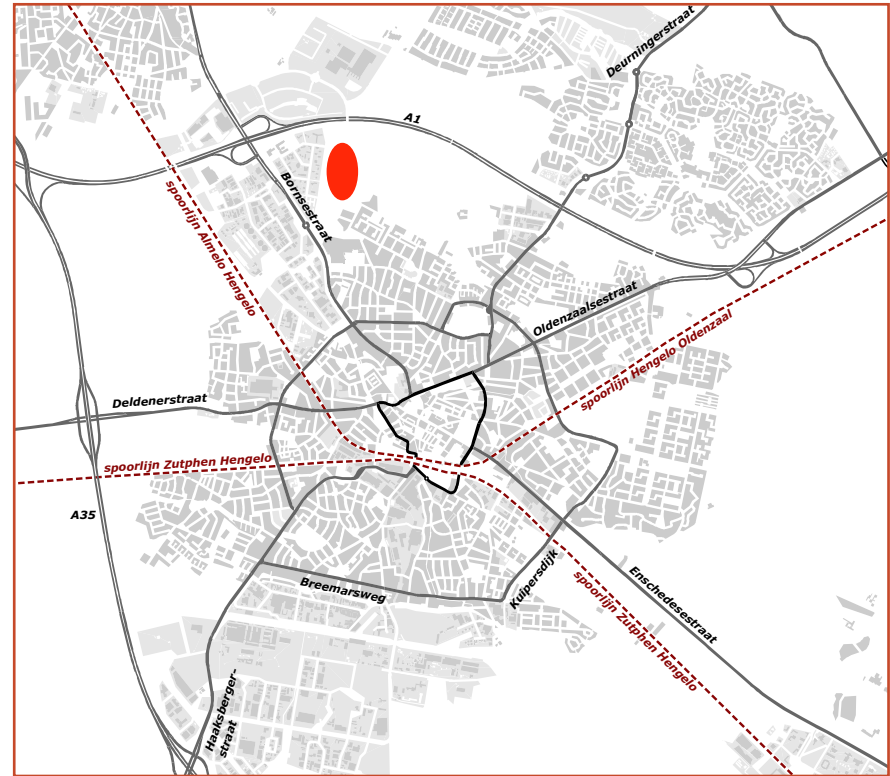


# **Bestemmingsplan Medaillon**

## **fase 1**



**Gemeente Hengelo, 30 oktober 2008**



ligging plangebied binnen Hengelo

## INHOUDSOPGAVE

<b>5</b>	<b>5</b>	<b>VOORSCHRIFTEN</b>	<b>55</b>
5	ARTIKEL 1	Begripsbepalingen	56
5	ARTIKEL 2	Wijze van meten	60
5	ARTIKEL 3	Wonen	61
5	ARTIKEL 4	Gemengd uit te werken	64
11	ARTIKEL 5	Verkeer	65
11	ARTIKEL 6	Verkeer en verblijf	67
	ARTIKEL 7	Groen	68
<b>13</b>	ARTIKEL 8	Water	69
	ARTIKEL 9	Leidingen (dubbelbestemming)	70
13	ARTIKEL 10	Anti-dubbeltelbepaling	71
14	ARTIKEL 11	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	72
15	ARTIKEL 12	Algemene vrijstellingsbevoegdheid	73
16	ARTIKEL 13	Overgangsbepalingen	73
17	ARTIKEL 14	Milieuzoneringen	74
22	ARTIKEL 15	Slotbepaling	74
24			
28	<b>BIJLAGE 1</b>	<b>RICHTLIJN GROEN</b>	<b>77</b>
29			
30	<b>BIJLAGE 2</b>	<b>BEHEER</b>	<b>78</b>
30			
<b>41</b>	<b>BIJLAGE 3</b>	<b>PROFIELEN</b>	<b>79</b>
41	<b>BIJLAGE 4</b>	<b>VERSLAG INSPRAAK EN VOOROVERLEG</b>	<b>83</b>
<b>49</b>	<b>BIJLAGE 5</b>	<b>MILIEUASPECTENSTUDIE</b>	<b>95</b>
49	<b>BIJLAGE 6</b>	<b>STAAT VAN BEDRIJFSSACTIEVITEITEN</b>	<b>97</b>
49			
52	<b>BIJLAGE 7</b>	<b>PLANKAART</b>	<b>99</b>
52			
53			

## 5 VOORSCHRIFTEN

Hoofdstuk 1	Inleidende bepalingen
ARTIKEL 1	Begripsbepalingen
ARTIKEL 2	Wijze van meten
Hoofdstuk 2	Bestemmingsbepalingen
ARTIKEL 3	Wonen
ARTIKEL 4	Gemengd uit te werken
ARTIKEL 5	Verkeer
ARTIKEL 6	Verkeer en verblijf
ARTIKEL 7	Groen
ARTIKEL 8	Water
ARTIKEL 9	Leidingen (dubbelbestemming)
Hoofdstuk 3	Algemene bepalingen
ARTIKEL 10	Anti-dubbelbepaling
ARTIKEL 11	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening
ARTIKEL 12	Algemene vrijstellingsbevoegdheid
ARTIKEL 13	Overgangsbepalingen
ARTIKEL 14	Milieuzoneringen
ARTIKEL 15	Slotbepaling

## ARTIKEL 1      BEGRIPSBEPALINGEN

1.     Het plan:  
Het bestemmingsplan Medaillon van de gemeente Hengelo;
2.     De plankaart:  
De kaart behorende bij het bestemmingsplan Medaillon, nr. SV-993-RBK-0004, d.d. 29 september 2008;
3.     Het beeldkwaliteitplan:  
Het beeldkwaliteitplan Medaillon d.d. 26 juni 2008 van de gemeente Hengelo;
4.     Het stedenbouwkundig plan:  
Het stedenbouwkundig plan Medaillon van de gemeente Hengelo, kaartnummer SV-993-DSO-0002;
5.     Milieuzoneringskaart:  
De milieuzoneringsplannen behorende bij de milieuaspectenstudie welke deel uitmaken van het bestemmingsplan Medaillon, met daarin opgenomen de planologisch relevante milieuzoneringsplannen zijn opgenomen op de bestemmingsplankaart nr. SV-993-RBK-0004, d.d. 29 september 2008 en de milieuzoneringskaart nr. SV-993-MIZ-0004, d.d. 29 september 2008;
6.     Aanbouw:  
een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
7.     Aan-huis-verbonden-beroep:  
Een dienstverlenend danwel ambachtelijk beroep, dat in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend, waarbij het woonhuis in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
8.     Agrarisch bedrijf:  
Een bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van dieren;
9.     Bebouwing:  
Één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;
10.    Bebouwingspercentage:  
Een in de voorschriften en/of op de plankaart aangegeven percentage dat de grootte van het bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;
11.    Beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte:  
De totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;
12.    Bestaand:  
De feitelijke situatie zoals die bestond ten tijde van de eerste ter inzage legging van dit bestemmingsplan;
13.    Bestemmingsvlak:  
Een op de kaart aangegeven vlak met een zelfde bestemming;

14. Bestemmingsgrens:  
Een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
15. Bijgebouw:  
Een gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen (hoofd)gebouw en qua afmetingen ondergeschikt aan en vrijstaat van dat (hoofd)gebouw;
16. Bouwen:  
Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en vergroten van een bouwwerk;
17. Bouwlaag:  
Een doorlopende gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;
18. Bouwvlak:  
Een door bouwgrenzen omgeven vlak waarop bebouwing mogelijk is;
19. Bouwgrens:  
Een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak;
20. Bouwperceel:  
Een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
21. Bouwperceelgrens:  
Een grens van een bouwperceel;
22. Bouwwerk:  
Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
23. Dak:  
Iedere bovenbeëindiging van een opbouw;
24. Eerste bouwlaag:  
De bouwlaag op de begane grond;
25. Erker:  
Een toevoeging van ten hoogste één bouwlaag aan de gevel van een woning;
26. Gebouw:  
Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
27. Geluidbelasting vanwege het wegverkeer:  
De etmaalwaarde van het equivalente geluidniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke wegverkeer, op een bepaald weggedeelte of een combinatie van weggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;
28. Geluidgevoelige functies:  
Functies zoals bedoeld in het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en industrieterreinen;

- 29 Geluidgevoelige gebouwen:  
Gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een functie als bedoeld in het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en rond industrieterreinen;
- 30 Geluidzoneringsplichtige inrichting:  
Een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;
- 31 Gevelbreedte:  
De breedte van de buitenmuur van een gebouw;
- 32 Hobbymatige agrarische doeleinden:  
Een niet beroepsmatige uitoefening van agrarische activiteiten in de vorm van het houden en stallen van kleinvee, paarden en dergelijke, alsmede niet beroepsmatige activiteiten op het gebied van fruitteelt: het gaat hierbij om agrarische activiteiten die niet primair gericht zijn op het behalen van inkomen en/of het maken van winst;
- 33 Hogere grenswaarde:  
Een maximale waarde voor de geluidbelasting, die hoger is dan de voorkeurgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen;
- 34 Hoofdgebouw:  
Een gebouw dat, gelet op de constructie, afmetingen of ligging, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;
- 35 Kap:  
Een afdekking van verschillende vormen op een gebouw;
- 36 Maximum woningaantal:  
Maximum aantal te bouwen wooneenheden in het daarvoor bestemde bebouwingsvlak;
- 37 Nok:  
Horizontale snijlijn van twee dakvlakken, de hoogste lijn (op het hoogste punt), van het dak;
- 38 Onderbouw:  
Ruimte die zich bevindt onder de onderbeëindiging van een gebouw, meestal een kelderruimte, garage of kruipruimte;
- 39 Peil:  
Het peil overeenkomstig de bouwverordening, dan wel indien geen peil overeenkomstig de bouwverordening is vast te stellen, de hoogte van het afgewerkte bouwterrein;
- 40 Recreatief medegebruik:  
Een recreatief gebruik van de gronden en/of bebouwing dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatief gebruik is toegestaan;
- 41 Rooilijn:  
Bebouwingsgrens binnen het bebouwingsvlak;

- 42 Uitbouw:  
Een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- 43 Verdiepingsvloer:  
Onderbeëindiging van een bouwlaag;
- 44 Voorgevelrooilijn:  
De bouwgrens die langs de wegzijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bebouwing ligt;
- 45 Voorkeursgrenswaarde:  
De maximale waarde voor de geluidsbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en rond industrieterreinen;
- 46 Woning:  
Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
- 47 Wooneenheid:  
Een woongebouw.
- 48 Woongebouw:  
Een gebouw, dat één of meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

- 49 Woonhuis:  
Een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd;
- 50 Wegas:  
Het midden van de weg, gevormd door belijning die de scheiding tussen twee rijstroken aangeeft.



## ARTIKEL 2 WIJZE VAN METEN

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. De bouwhoogte van een bouwwerk:  
Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van kleine bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, lifschachten en naar de aard daarmee gelijk te stellen ondergeschikte bouwonderdelen;
2. De goothoogte van een bouwwerk:  
Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel; dan wel van het peil gerekend de bovenzijdse begrenzing van een vertikaal vlak;
3. De oppervlakte van een bouwwerk:  
De oppervlakte gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of hart van de scheidingsmuren, nederwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
4. Bebouwde oppervlakte:  
De buitenwerks gemeten oppervlakte van het op een bouwperceel aanwezige c.q. op te richten gebouw of gebouwencomplex, gemeten op een meter boven peil;
5. De afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens:  
De kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de (zijdelingse) perceelsscheiding van het bouwperceel;

6. De diepte van een gebouw:  
Vanaf de aan de straat gelegen bouwgrens tot aan de achtergevel van het gebouw;
7. Inhoud van een bouwwerk:  
Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van de daken en dakkapellen;
8. Nokhoogte:  
Van het peil tot aan de horizontale snijlijn van twee dakvlakken, de hoogste lijn (op het punt) van het dak.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, lifschachten, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten.

## ARTIKEL 3 WONEN

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, hieronder worden ook begrepen woonhuizen voor verzorgd wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep;
- b. aan-/uitbouwen en bijgebouwen;
- c. tuinen, erven en terreinen;
- d. verhardingen en parkeervoorzieningen;
- e. ondergrondse parkeervoorzieningen in een bouwlaag;
- f. voorzieningen genoemd onder art. 6.1 sub f;

met daaraan ondergeschikt:

- g. medische, dienstverlenende en recreatieve voorzieningen ten dienste van verzorgd wonen;

met de daarbijbehorende:

- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 3.2 Bouwvoorschriften

**3.2.1** Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woongebouwen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. een nieuw te bouwen hoofdgebouw dient op of achter de voorgevelrooilijn te worden gebouwd;

- d. de maximale toegestane bebouwing binnen een bouwperceel mag ten hoogste het op de plankaart aangegeven bebouwingspercentage bedragen, dan wel het bestaande bebouwingspercentage indien deze meer bedraagt;
- e. voor het maximaal aantal aaneen te bouwen woningen per bouwperceel gelden de aanwijzingen op de plankaart;
- f. voor het maximum aantal woningen per bouwvlak gelden de aanwijzingen op de plankaart.
- g. bebouwing bevindt zich op of minimaal 1 meter uit de zijdelingse perceelgrens, dan wel de bestaande afstand indien deze minder dan 1 meter bedraagt, tenzij bij de bouwgrens anders is bepaald;
- h. de goothoogte van een hoofdgebouw mag ten hoogste de op de plankaart aangegeven goothoogte bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
- i. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag ten hoogste de op de plankaart aangegeven bouwhoogte bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- j. in afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder b mogen erkers, balkons, luifels, dakoverstekken en vaste zonweringen tevens binnen het bestemmingsvlak, buiten het bouwvlak aan een gevel van de woning worden gebouwd met dien verstande dat de overschrijding van de bouwgrens niet meer bedraagt dan 1,5 meter. De breedte van de uitbouw mag maximaal 2/3 van de gevel van het hoofdgebouw bedragen. De afstand tot de perceelsgrens dient minimaal 1 meter te bedragen;
- k. in afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder b mogen ondergrondse parkeervoorzieningen buiten het bouwvlak maar binnen het bestemmingsvlak worden gerealiseerd, met dien verstande dat een ondergrondse parkeervoorziening uit maximaal een bouwlaag mag bestaan;
- l. voor het maximum aantal te bouwen woningen binnen het bouwvlak geldt de aanduiding op de plankaart;
- m. voor het maximum aantal te bouwen aaneengesloten woningen binnen het bouwvlak geldt de aanduiding op de plankaart.

**3.2.2** Voor het bouwen van aan-/uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. aan-/uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. aan-/uitbouwen en bijgebouwen dienen minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te zijn gelegen;
- c. Indien er sprake is van een woonkavel die op meer dan één zijde wordt begrensd door een openbare weg, een fietspad en/of wandelpad betreft het een woonkavel met een meervoudige voorgevel. In voornoemde situatie geldt dat alle aan de openbare weg, fietspad, wandelpad gerichte zijden worden aangeduid als een voorgevel. Voor al deze voorgevelzijden gelden de bepalingen zoals vermeld onder 3.2.2.a en 3.2.2.b.
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de aan-/uitbouwen en de bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag per bouwperceel bedragen:
  - 50 m<sup>2</sup>;
  - 75 m<sup>2</sup> voor percelen groter dan 500 m<sup>2</sup>;
  - 100 m<sup>2</sup> voor percelen groter dan 1000 m<sup>2</sup>;onverminderd het bepaalde in lid 3.2.1 onder e, met dien verstande dat de oppervlakte van de aan-/uitbouwen en bijgebouwen die op dat gedeelte van het bouwperceel zijn of worden gebouwd, waar het hoofdgebouw nog volgens het bepaalde in artikel 3.2.1 als hoofdbouw vergroot kan worden, niet wordt gerekend tot de gezamenlijke oppervlakte aan aan-/uitbouwen en bijgebouwen;

- e. bij een hoofdgebouw bestaande uit meerdere bouwlagen is de goothoogte van een aan-/uitbouw minimaal een halve bouwlaag lager dan de goothoogte van het hoofdgebouw. Met dien verstande dat indien er sprake is van een verlenging van de daklijn van het hoofdgebouw naar het bijgebouw de goothoogte niet meer bedraagt dan 3,25 meter, danwel de bestaande goothoogte indien deze hoger is. Bij een hoofdgebouw bestaande uit één bouwlaag mag de goothoogte van een bijgebouw niet meer bedragen dan 3,25 meter, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
- f. de goothoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,25 meter, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
- g. bij een hoofdgebouw bestaande uit meerdere bouwlagen is de bouwhoogte van een aan-/uitbouw minimaal een halve bouwlaag lager dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw. Met dien verstande dat indien er sprake is van een verlenging van de daklijn van het hoofdgebouw naar het bijgebouw de bouwhoogte niet meer bedraagt aan de bouwhoogte aangegeven op de plankaart, danwel de bestaande bouwhoogte indien deze hoger is. Bij een hoofdgebouw bestaande uit één bouwlaag mag de bouwhoogte van een bijgebouw niet meer bedragen dan 4,5 meter, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt de bouwhoogte van een aan-/uitbouw;
- h. de bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 4,5 meter, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- i. de afstand van aan- /uitbouwen en bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 1 meter te bedragen, tenzij op de perceelsgrens wordt gebouwd of bij de bouwgrens anders is bepaald;

- j. indien sprake is van de bouw van een aan-/uitbouw of bijgebouwen ten behoeve van een kantoor- of praktijkruimte ten dienste van een aan huis verbonden beroep en/of ruimten voor lichamelijk gehandicapten mag de maximaal toegestane oppervlakte van de aan-/uitbouwen en de bijgebouwen als bedoeld onder c met 25 m<sup>2</sup> worden uitgebreid.

- 3.2.3** Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
- a. bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen uitsluitend binnen een bestemmingsvlak worden gebouwd;
  - b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

### **3.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van:

- a. de woonsituatie;
- b. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. integrale toegankelijkheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen;

nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

### **3.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften**

- 3.4.1** Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de desbetreffende bepalingen van het plan voor het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van goot- en bouwhoogten, bebouwingspercentages, bebouwingsdiepten en afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen met ten hoogste 20% en het verleggen van bouwgrenzen met ten hoogste 2 meter, het wijzigen van het maximum aantal woningen, danwel aaneengesloten woningen binnen een bouwvlak indien dat uit welstandstechnisch oogpunt wenselijk is.

- 3.4.2** De in artikel 3.4.1 genoemde vrijstelling kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - b. de woonsituatie;
  - c. de verkeersveiligheid;
  - d. de sociale veiligheid en de milieusituatie;
  - e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
  - f. integrale toegankelijkheid.

### **3.5. Gebruiksvoorschriften**

- 3.5.1** Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming.

**3.5.2** Ten aanzien van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep als bedoeld in artikel 1, lid 5 en artikel 3.2.2 sub g, gelden de volgende bepalingen:

- a. het aan-huis-verbonden beroep mag uitsluitend worden uitgeoefend door een bewoner van het hoofdgebouw op hetzelfde bouwperceel;
- b. er mag geen hinder worden of kunnen worden toegebracht aan het woonmilieu;
- c. er mag niet meer dan 1/3 van de oppervlakte van de woning en de bij deze woning behorende aan- of bijgebouwen voor de beroepsuitoefening worden gebruikt, met een maximum van 40 m<sup>2</sup>;
- d. het mogen geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreffen, ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk worden.

**3.5.3** Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in artikel 3.5.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

### **3.6 Strafbepaling**

Overtreding van het bepaalde in artikel 3.5.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten.

## **ARTIKEL 4 GEMENGD UIT TE WERKEN**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor gemengd uit te werken aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep/ aan-huis-verbonden bedrijf;
- b. aan-/ uitbouwen en bijgebouwen;
- c. tuinen, erven en terreinen;
- d. (woon-)straten en paden;
- e. voet- en fietspaden;
- f. kleinschalige bedrijvigheid;
- g. maatschappelijke voorzieningen;
- h. openbare nutsvoorzieningen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. parkeervoorzieningen;
- k. speelvoorzieningen;
- l. waterlopen en waterpartijen en bijbehorende voorzieningen;
- m. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
- n. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

### **4.2 Uitwerkingsregels**

Burgemeester en wethouders werken de in lid 4.1 omschreven bestemming uit overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en met inachtneming van de volgende regels:

- a. bij de uitwerking van dit gebied wordt het stedenbouwkunig plan "Medaillon" en het beeldkwaliteitplan "Medaillon" als leidraad gehanteerd;

- b. voor het bouwen van gebouwen geldt voor wat betreft maximaal te bouwen woningen de aanwijzingen op de plankaart;
- c. alle op te richten gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gerealiseerd, het bouwvlak heeft de omvang van maximaal 60% van het totale oppervlak van de kavel, de gebouwhoogte is maximaal 15 meter;
- d. voor kleinschalige bedrijvigheid zoals genoemd in artikel 4.1 sub f, geldt per bedrijf een maximaal bedrijfsvloeroppervlak van 75 m<sup>2</sup> voor bedrijfsdoeleinden beschikbaar. De patio dient hierbij behouden te blijven. Uitsluitend de begane grond mag voor deze bedrijvigheid gebruikt worden;
- e. alle binnen het bouwvlak op te richten gebouwen zijn geclusterd tot één aaneengesloten complex;
- f. voor alle te realiseren gebouwen wordt een rooilijn opgenomen waarin alle gebouwen dienen te staan;
- g. buiten het bouwvlak (gemengd uit te werken) mogen geen bouwwerken worden opgericht;
- h. De op deze locatie toegelaten kleinschalige bedrijvigheid staat opgenomen in de Staat van (bedrijfs-) activiteiten in de bijlage. Bedrijven zijn toegelaten tot categorie III mits zij voldoen aan de criteria voor categorie II bedrijven;
- i. bij een uitwerkingsplan worden de bij de bedrijfsactiviteiten horende afstanden in acht genomen.

## ARTIKEL 5 VERKEER

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden, met inachtneming van de op de plankaart aangegeven wegassen;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;

met daaraan ondergeschikt:

- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 5.2 Bouwvoorschriften

5.2.1 Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

5.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt de volgende bepalingen:

- de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer dan 4 meter bedragen;
- bruggen mogen uitsluitend op de gronden die op de plankaart nader zijn aangeduid met "brug" worden gerealiseerd;

- de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 7 meter bedragen.

### 5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van:

- de verkeersveiligheid en/of de verkeersafwikkeling;
- de sociale veiligheid;
- het straatbeeld;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- integrale toegankelijkheid;

nadere eisen stellen ten aanzien van de in het plan vervatte regels met betrekking tot de plaats en de afmeting van de bebouwing.

### 5.4 Gebruiksvoorschriften

5.4.1 Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken en/ of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming.

5.4.2 Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in artikel 5.4.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

## **5.5 Ruimtelijke indeling**

Bij het aanleggen, verplaatsen dan wel reconstrueren van de wegen binnen deze bestemming dient de op de plankaart aangegeven wegas gehandhaafd te worden.

## **5.6 Strafbepaling**

Overtreding van het bepaalde in artikel 5.4.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten.



## ARTIKEL 6 VERKEER EN VERBLIJF

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor verkeer en verblijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonstraten en wegen;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. pleinen en woonerven;
- d. parkeervoorzieningen zowel bovengronds als ondergronds;
- e. groenvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;

met de daarbijbehorende:

- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 6.2 Bouwvoorschriften

- 6.2.1 Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van garageboxen op de gronden met de aanduiding "garageboxen", en ondergrondse parkeervoorzieningen.
- 6.2.2 Voor het bouwen van ondergrondse parkeervoorzieningen geldt dat deze binnen het bestemmingsvlak mogen worden gerealiseerd en uit maximaal een bouwlaag mogen bestaan.
- 6.2.3 Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer dan 4 meter bedragen;
- bruggen mogen uitsluitend op de gronden die op de plankaart nader zijn aangeduid met "brug" worden gerealiseerd;
- de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 7 meter bedragen;
- erkers, balkons, luifels, dakoverstekken, reclamevoorzieningen en vaste zonweringen mogen aan panden gelegen in de naastgelegen bestemmingen aan een gevel worden gebouwd met dien verstande dat de overschrijding van de bestemmingsgrens niet meer bedraagt dan 1,5 meter en onder de voorwaarde dat er voor wat betreft de verkeersveiligheid geen belemmeringen bestaan.

### 6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van:

- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- het straatbeeld;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- integrale toegankelijkheid;

nadere eisen stellen ten aanzien van de in het plan vervatte regels met betrekking tot de plaats en de afmeting van de bebouwing.

## **6.4 Gebruiksvoorschriften**

- 6.4.1 Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken en/ of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming.
- 6.4.2 Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in artikel 6.4.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

## **6.5 Strafbepaling**

Overtreding van het bepaalde in artikel 6.4.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten.

## **ARTIKEL 7 GROEN**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. speelvoorzieningen;
- c. waterlopen en waterpartijen;
- d. fiets- en wandelpaden;
- e. waterlopen en waterpartijen;
- f. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
- g. hondenuitlaatterreinen;

met daaraan ondergeschikt:

- h. verhardingen, geen woonstraten, wegen en rijwielpaden zijnde;

met de daarbij behorende:

- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **7.2 Bouwvoorschriften**

- 7.2.1** Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd en tevens geen bouwwerken, geen gebouw zijnde binnen de onder 6.1 sub f genoemde voorzieningen.

- 7.2.2** Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:
- de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 7 meter bedragen;
  - de maximale hoogte van speelvoorzieningen mag niet meer dan 3 meter bedragen.

### **7.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van landschappelijke waarden nadere eisen stellen aan de plaats en de afmeting van de bebouwing.

### **7.4 Gebruiksvoorschriften**

- 7.4.1** Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken en/ of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming.

- 7.4.2** Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in artikel 7.4.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

### **7.5 Strafbepaling**

Overtreding van het bepaalde in artikel 7.4.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten.

## **ARTIKEL 8 WATER**

### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterlopen en waterpartijen;
  - b. waterhuishouding;
  - c. waterberging;
  - d. groenvoorzieningen;
  - e. speelvoorzieningen;
- met de daarbijbehorende:
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **8.2 Bouwvoorschriften**

**8.2.1** Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

**8.2.2** Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt de volgende bepaling:

- de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 7 meter bedragen, met dien verstande dat realisering bouwwerken geen gebouwen zijnde niet binnen 5 meter aan weerszijden van de waterloop mag worden gerealiseerd en overigens slechts mag plaatsvinden na overleg met en goedkeuring van de waterbeheerder;
- terrassen zijn toegestaan mits in overleg en met goedkeuring van de waterbeheerder.

### **8.3 Gebruiksvoorschriften**

**8.3.1** Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken en/ of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming.

**8.3.2** Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in artikel 8.3.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

### **8.4 Strafbepaling**

Overtreding van het bepaalde in artikel 8.3.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten.

## ARTIKEL 9 LEIDINGEN (DUBBELBESTEMMING)

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor leidingen aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemming), tevens bestemd voor:

- a. een gasleiding, waarbij geldt dat op de milieuzoneringskaart de exacte aard van de gasleiding is aangegeven;
- b. een waterleiding, waarbij geldt dat op de milieuzoneringskaart de exacte aard van de waterleiding is aangegeven;

met de daarbijbehorende:

- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 9.2 Bouwvoorschriften

- 9.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (basisbestemming) mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.
- 9.2.2 Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- 9.2.3 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:
  - de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 2 meter bedragen.

### 9.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding, vrijstelling verlenen van:

- a. Het bepaalde in artikel 9.2.1 en artikel 9.2.2 en toestaan dat de in de basisbestemming genoemde gebouwen worden gebouwd, mits vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder;
- b. Het bepaalde in artikel 9.2.3 en toestaan dat de in de basisbestemming genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder.

### 9.4 Gebruiksvoorschriften

- 9.4.1 Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming.
- 9.4.2 Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in artikel 9.4.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

### 9.5 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in artikel 9.5.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten.

## **ARTIKEL 10 ANTI-DUBBELTELBEPALING**

Een grondoppervlakte dan wel grond, welke al een keer in aanmerking is of moest worden genomen bij het verlenen van een bouwvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, mag bij de beoordeling van een andere bouwaanvraag niet opnieuw in beschouwing worden genomen als grondoppervlakte dan wel grond, waarover de bouwaanvraag zich mag uitstrekken.

## **ARTIKEL 11 UITSLUITING AANVULLENDE WERKING BOUWVERORDENING**

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

## **ARTIKEL 12 ALGEMENE VRIJSTELLINGSBEVOEGDHEID**

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden met maximaal 2 meter, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat de begrenzing van de aanduidingen met maximaal 4 meter kan worden verschoven, mits de woningaantallen, en het minimaal en maximaal aaneen te bouwen woningen gelijk blijven;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde wordt vergroot tot niet meer dan 10 meter;
- e. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, ABRI's ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd mits de oppervlakte per gebouwtje ten hoogste 25 m<sup>2</sup> zal bedragen en de hoogte maximaal 3,5 meter bedraagt.

## **ARTIKEL 13 OVERGANGSBEPALINGEN**

### **13.1 Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken**

Bouwwerken welke ten tijde van de eerste terinzagelegging van dit plan bestaan dan wel worden gebouwd of kunnen worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning en in enig opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en de omvang niet worden vergroot:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de vergunning geschiedt binnen 2 jaar na het tenietgaan.

### **13.2 Vrijstellingsbepaling**

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in artikel 13.1, dat de bestaande afwijkingen naar de omvang niet mogen worden vergroot en toestaan dat een eenmalige vergroting plaatsvindt van de inhoud van de in artikel 13.1 toegelaten bouwwerken met ten hoogste 10 %.

### **13.3 Overgangsbepaling ten aanzien van het gebruik**

Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan, mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang en voor zover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit plan, naar de aard en omvang niet wordt vergroot.

#### **13.4 Uitzonderingen op het overgangsrecht**

13.4.1 Artikel 13.1 is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.4.2 Artikel 13.3 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

#### **13.5 Strafbepaling**

Overtreding van het bepaalde in artikel 13.3 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten

#### **ARTIKEL 14 MILIEUZONERINGEN**

Bij de toepassing van deze voorschriften dient rekening te worden gehouden met de in het plangebied geldende zoneringen welke op de milieuzoneringskaart (tekeningnummer SV-993-MIZ-0003) zijn opgenomen.

#### **ARTIKEL 15 SLOTBEPALING**

**Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel:**

Voorschriften deel uitmakende van het bestemmingsplan "Medaillon" van de gemeente Hengelo.



## BIJLAGE 1

### EISEN OMTRENT AANPLANT NIEUWE BOMEN

Bij het planten van nieuwe bomen, moeten de volgende ontwerprichtlijnen in acht worden genomen:

- De benodigde bovengrondse standplaatsruimte moet afgestemd worden op de benodigde kroonruimte van de boom in de eindfase, waarbij rekening dient te worden gehouden met de groeiruimte, zicht- en lichtafscherming.
- De grootte en maatvoering van de ondergrondse groeiplaats dienen afgestemd te worden op de benodigde bewortelbare ruimte en stabiliteitsbehoefte van de boom in het eindbeeld.

Bovengenoemde richtlijnen worden beïnvloed door de keuze van de boomgrootte, de kroonhabitus en de gewenste omlooptijd.

- Aandacht moet worden besteed aan de kwaliteit van de plantlocatie en het plantmateriaal. De inrichtingseisen zijn afhankelijk van de boomsoort en de toepassingswijze.

Bij elk project moet in overleg met de afdeling Wegen, Groen en Water van de gemeente Hengelo gezocht worden naar een optimale groeisituatie voor bomen en overig groen, waarbij gestreefd wordt naar een duurzame en kwalitatief hoogwaardige groene inrichting.

### ALGEMENE EISEN OMTRENT GROEN EN BOUWEN

Aanwezige waardevolle groenelementen dienen zo veel mogelijk in het nieuwe plan te worden ingepast. Een nauwkeurige groeninventarisatie en –waardering dient hieraan ten grondslag te liggen. Bestaande bomen worden naar standplaats, kroonumfang, stamdiameter en vitaliteit geïnventariseerd en gewaardeerd. Waardevolle bomen worden duurzaam in nieuwe plannen ingepast, waarbij de volgende tien beschermingsgeboden in acht dienen te worden genomen.

- Bescherm de stam en de wortels  
Voor de aanvang van werkzaamheden dienen buiten de kroonprojectie

van de boom vaste hekken te worden geplaatst. De ruimte binnen de hekken dient als boombeschermingszone onaangetast te blijven.

- Plaats geen materiaal onder de boom  
Om bodemverdichting en dus wortelsterfte te voorkomen mag niets op het wortelpakket geplaatst worden.
- Houd bouwverkeer buiten de kroonprojectie  
Het rijden met voertuigen onder bomen is niet toegestaan. Vastgereden grond leidt tot een slechte water- en zuurstofhuishouding.
- Verstoor de bovengrond niet  
In beginsel mag het bestaande maaiveld niet ontgraven of opgehoogd worden. Er is dan kans op verstikking en beschadiging van wortels.
- Leg kabels en leidingen zorgvuldig aan  
Er mogen nooit sleuven door wortelpakketten gegraven worden. Er dient dus gebruik gemaakt te worden van sleufloze technieken, bijvoorbeeld gestuurd boren.
- Houdt de grondwaterstand in beginsel bij de boom gelijk  
Snelle verhoging en daling van de grondwaterstand is funest voor bomen, want er treedt wortelsterfte op door respectievelijk zuurstoftekort en watergebrek. Eventueel dient een pomp of brongemaal ingezet te worden.
- Houdt schadelijke stoffen uit de buurt van bomen  
Er mag nooit olie, cementwater, chemische stoffen, zout, zuren of kalk bij bomen worden gegooid.
- Laat snoeiwerk aan deskundigen over  
Het is ongewenst om zomaar takken of wortels af te zagen. Snoeiwerk moet aan de vakkundige boomverzorger worden overgelaten.
- Verhard niet onder de boom  
Het verharderen over de wortels is niet toelaatbaar, want dat veroorzaakt wortelsterfte door een tekort aan water en zuurstof.
- Verstoor het ruimtelijk effect van de boom niet  
Nieuwe gebouwen of bouwwerken mogen het beeldbepalende effect van de boom op zijn omgeving niet teniet doen of schaden.

Groen dat verdwijnt dient gecompenseerd te worden in overleg met de gemeente Hengelo, afdeling Wegen, Groen en Water.

## BIJLAGE 2

### Beheerkosten Medaillon

10-mei-07

omschrijving	Eenheid	Prijs per eenheid 2006	Prijs per eenheid 2007	Prijs per eenheid 2008	hoeveelheid	totaal kosten onderhoud per jaar
a. openbaar groen wadi's	are	€ 134,79	€ 137,32	€ 139,89	317	€ 44.351
b. open bestrating duurzame wijk (met bovengrondse afwatering)	are	€ 272,71	€ 277,82	€ 283,03		
c. asfalt/betonverharding	m2	€ 1,74	€ 1,77	€ 1,80	2322	€ 4.180
d. riolering	m2	€ 2,18	€ 2,22	€ 2,26	17170	€ 38.804
e. drainage	m2	€ 2,32	€ 2,36	€ 2,40	2350	€ 5.640
f. straatmeubilair	m1	€ 1,10	€ 1,12	€ 1,14	2862	€ 3.262
g. openbare verlichting	m1	€ 0,11	€ 0,11	€ 0,11	2862	€ 315
h. - lampen vervangen	m2	€ 0,24	€ 0,24	€ 0,24	20,00	€ 5
i. - energie (eenheidsprijs per watt geïnstalleerd vermogen)	st	€ 24,82	€ 25,29	€ 25,76	144	€ 3.721
j. sloten maaien	st	€ 9,73	€ 9,91	€ 10,10	144	€ 1.459
l. straat wegen	watt	€ 0,37	€ 0,41	€ 0,45	3466,80	€ 1.560
m. gladheidsbestrijding	m1	€ 0,09	€ 0,09	€ 0,09		
n. speeltoestellen	m1	€ 2,31	€ 2,35	€ 2,39	2903	€ 6.937
o. zandbakken	m1	€ 0,45	€ 0,46	€ 0,47	362	€ 170
p. kolken zuigen	st	€ 82,55	€ 84,10	€ 85,68	10	€ 857
q. Lijnontwatering	st	€ 304,06	€ 309,76	€ 315,57		
Rioolgemaal (t.b.v. gehele buurt)	st	€ 3,00	€ 3,06	€ 3,12	116	€ 362
Rioolgemaal (t.b.v. drainage en riolering buitengebied)	m1	€ 5,93	€ 6,04	€ 6,15		
	st.	€ 6.122,94	€ 6.237,75	€ 6.354,71		
	st.	€ 274,80	€ 279,95	€ 285,20		
<b>TOTAAL BENODIGD PER JAAR MEDAILLON</b>						<b>€ 111.623</b>

-lengte fietspaden wegbreedte 2,5m	41	m
-lengte wegnnet = lengte riolering en drainage wegbreedte 6m	2862	m
-aantal lichtmasten rijweg h.o.h. 20m	143	st
-aantal lichtmasten fietspaden h.o.h. 30m	1	st
-lengte HOV route wegbreedte 6,5m	362	m

#### 2007

Index normloon G.W.W. sector 31 december 2005	143,6
Index normloon G.W.W. sector 31 december 2006	143,3
stijging arbeidsintensive werkzaamheden (a, b, d, e, f, l, m, n, o, p. en q)	-0,21%
Index bitumen 4e kwartaal 2005	165,6
Index bitumen 4e kwartaal 2006	195,3
Index grind en zand 4e kwartaal 2005	138,7
Index grind en zand 4e kwartaal 2006	144,6
prijsstijging asfaltverharding daarom ca.	2,8%

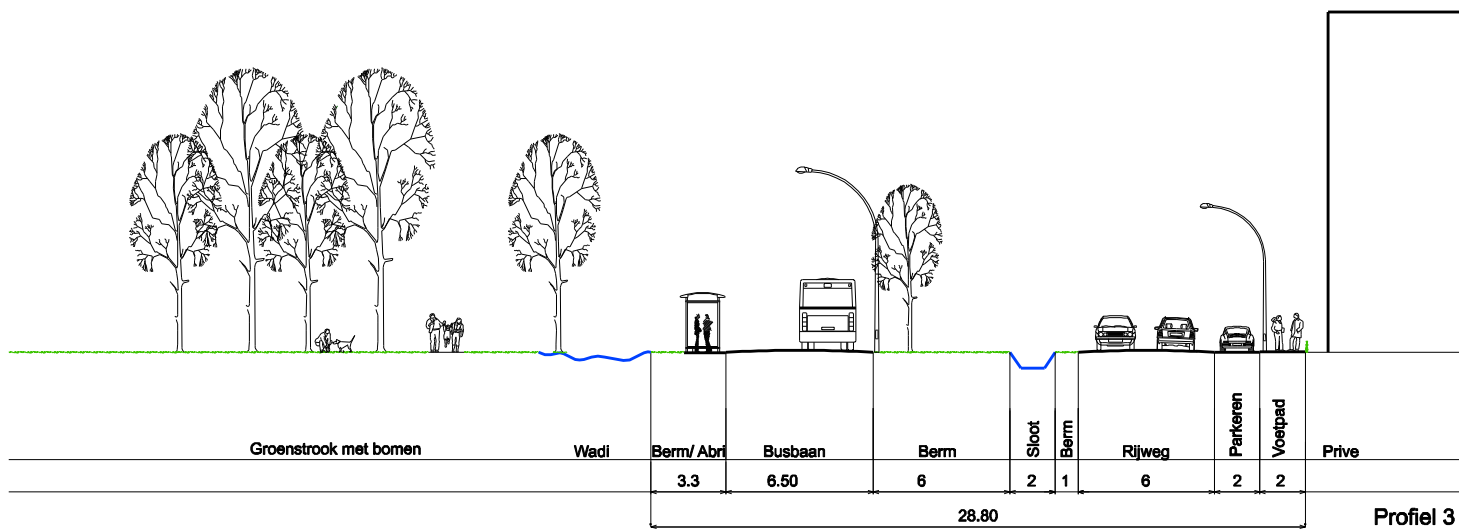
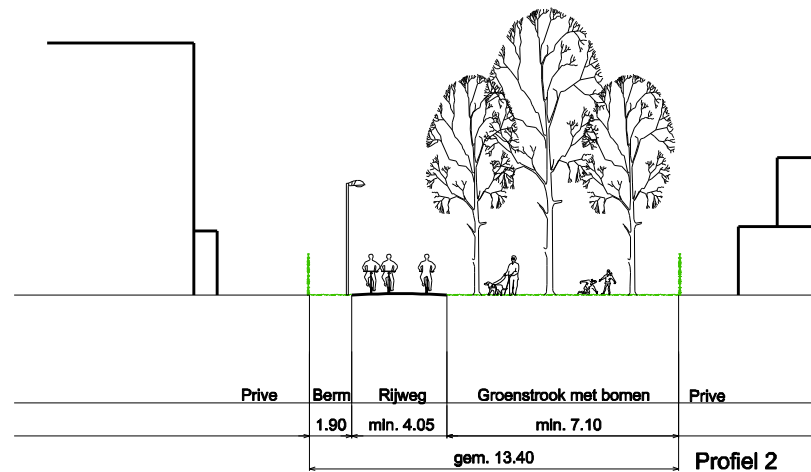
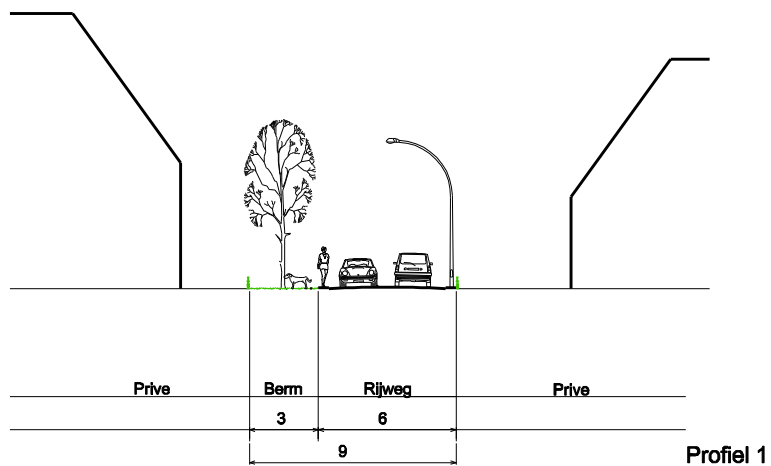
#### 2008

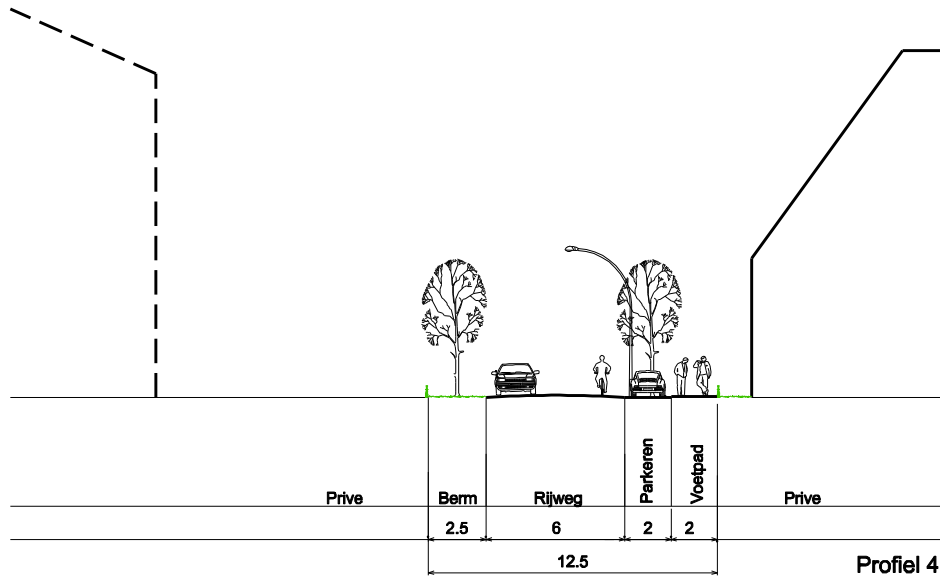
Prijsstijging kosten derden (speurboekje)	1,50%
Prijsstijging kosten salarissen (speurboekje)	2,75%
Bij 30 % eigen salarissen en 70 % kosten derden is de prijsstijging derhalve	1,88%

**Alle prijzen zijn afgerond op hele eurocenten**

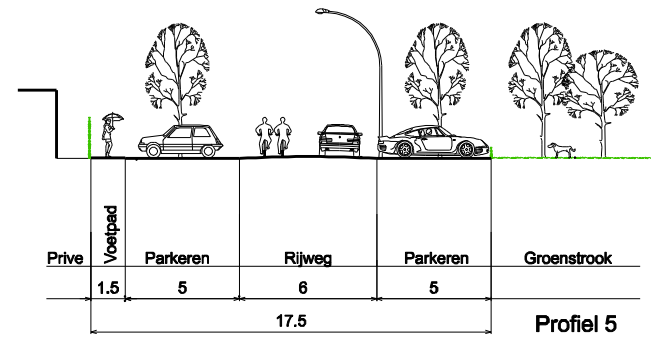
\*\* Een analyse van het asfaltonderhoud 1998 heeft geleerd dat het onderhoud voor asfalt voor 14,6 % uit bitumen, voor 8,2% uit grind en zand en voor 77,2 % uit overige kosten bestaat. Deze verhouding is gebruikt voor het bepalen van de prijsstijging van het asfaltonderhoud.

# BIJLAGE 3 PROFIELEN

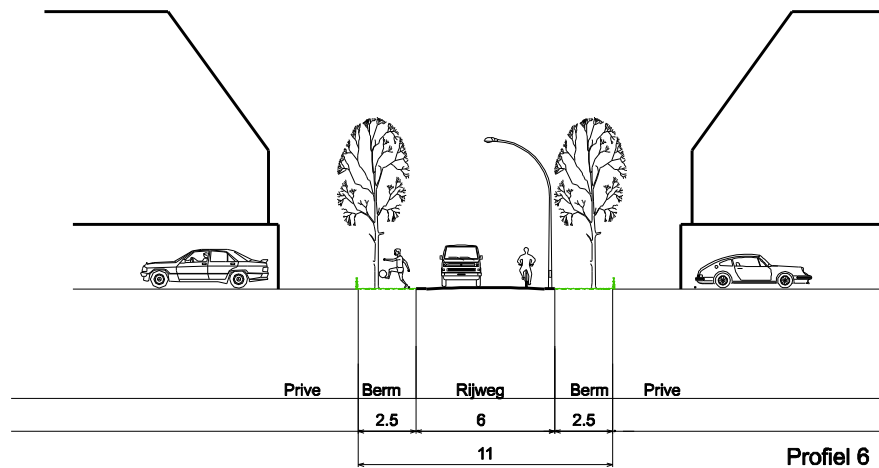




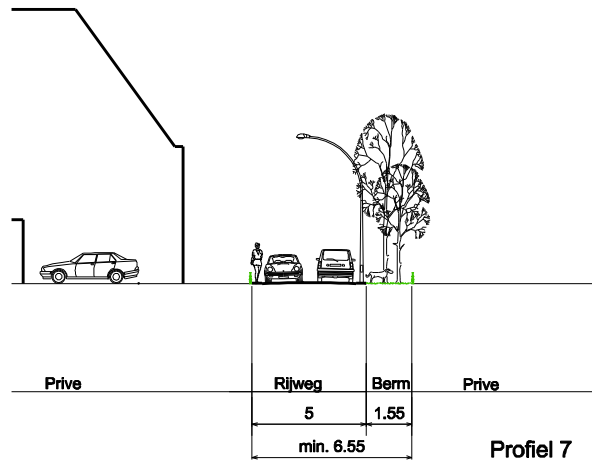
Profiel 4



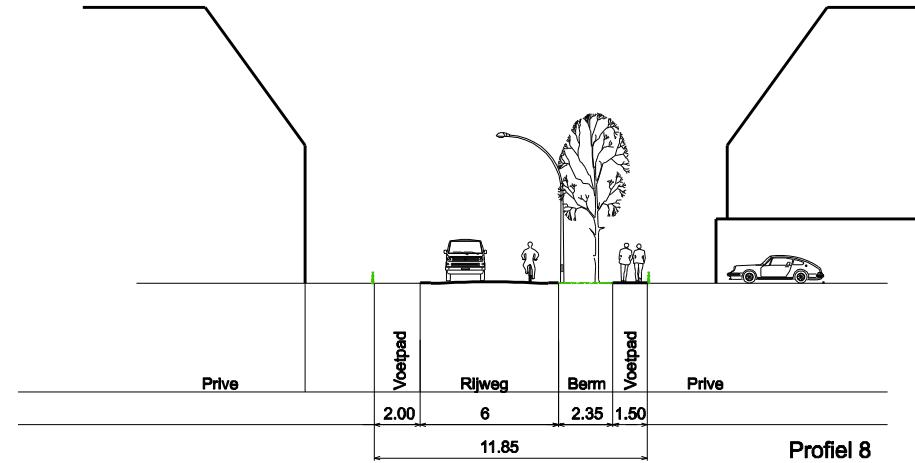
Profiel 5



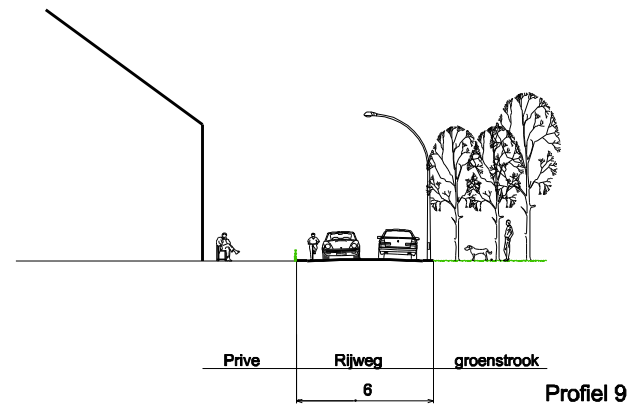
Profiel 6



Profiel 7



Profiel 8



Profiel 9

(dwarsprofielen: maten in meters)

## BIJLAGE 4 VERSLAG INSPRAAK EN VOOROVERLEG

### VERSLAG VAN INSPRAAK EN VOOROVERLEG VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN MEDAILLON, INSPRAAK CONCEPT STEDENBOUWKUNDIG PLAN EN CONCEPT BEELDKWALITEITPLAN

#### INSPRAAK

Conform artikel 150 van de gemeentewet heeft de raad een inspraakverordening vastgesteld. In die verordening is onder andere aangegeven op welke wijze belanghebbende natuurlijke- en rechtspersonen bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid worden betrokken. Via een advertentie in het Hengelo's Weekblad is bekend gemaakt dat het voorontwerp van het bestemmingsplan Medaillon van 27 juni 2007 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, het concept stedenbouwkundig plan en het concept beeldkwaliteitplan. Van de gelegenheid tot het inwinnen van informatie is door een aantal personen en instanties gebruik gemaakt.

Tijdens de inspraakperiode is van de volgende personen / instanties een schriftelijke reactie ontvangen.

- |    |                          |  |
|----|--------------------------|--|
| 1. | Dhr. I. Noltes           | Suze Robertsonstraat 14<br>7556 JR Hengelo                   |
| 2. | Mevr. K. Koppelman       | Suze Robertsonstraat 14<br>7556 JR Hengelo                   |
| 3. | Stichting Rechtsbijstand | Postbus 10100<br>5000 JC Tilburg<br>namens dhr. H.J. Marsman |
| 4. | Dhr. H.J. Marsman        | Van Alphenstraat 1b<br>7556 JT Hengelo                       |

- |     |                                 |  |
|-----|---------------------------------|--|
| 5.  | Dhr. P.I. de Hullu              | Lizzie Ansinghstraat 1<br>7556 JS Hengelo<br>namens bewoners<br>Lizzie Ansinghstraat<br>p/a Steenstraat 6<br>7556 GC Hengelo |
| 6.  | Stichting Scouting Jeroen Bambi | Oosterbosweg 10<br>7556 BZ Hengelo   |
| 7.  | G. Lansink                      | Achterhoeksedwardsweg 7<br>7556 BX Hengelo   |
| 8.  | J.B.F. Pol                      | Van Alphenstraat 3<br>7556 JT Hengelo  |
| 9.  | Fam. F. Hoogeveen               | Oosterbosweg 2<br>7556 BZ Hengelo  |
| 10. | B.H.M. Olde Veldhuis            |  |

#### 1. Dhr. I. Noltes, Suze Robertsonstraat 14, 7556 JR Hengelo **Reactie**

- Inspreker geeft aan dat hij zijn huidige woning ruim 2 jaar geleden heeft gekocht vanwege de rustige ligging met uitzicht over de weilanden. Ten tijde van het kopen van de woning hebben zij informatie bij de gemeente Hengelo ingewonnen over de bestemming van het naast gelegen groen. Daarbij hebben zij op schrift te horen gekregen dat het hier een stuk grond betrof met een agrarische bestemming. Hierbij is hen niets verteld over de huidige bouwplannen op deze gronden.
- Inspreker is van mening dat het hier een uniek stukje natuur betreft waar allerlei diersoorten nog ongestoord kunnen leven. Volgens inspreker een perfecte groene long voor Hengelo. Hij vraagt zich af waarom dit weer moet worden volgebouwd terwijl er voldoende woningen te koop staan.
- Inspreker is van mening dat de gemeente Hengelo met dit project alleen de projectontwikkelaar van dienst is en niet de burger.

## Commentaar

- a. Het klopt dat de grond in het nu geldende bestemmingsplan een agrarische bestemming heeft. De bouwlocatie staat echter sinds 1997 bekend als toekomstig woningbouwlocatie. Deze plannen waren echter nog niet vertaald in een nota of bestemmingsplan. De laatste 2 jaar is het plan in een stroomversnelling gekomen door de contracten met Dura Vermeer. Waarschijnlijk heeft deze plaatsgevonden nadat inspreker om informatie over dit gebied heeft gevraagd. In april 2005 is de ontwikkelingsvisie "Weusthag+" vastgesteld. Deze visie omvat de invulling van het Weusthagpark en het gebied rondom dit park, waaronder Medaillon. Genoemde ontwikkelingen tonen een ruimtelijke en financiële samenhang.
- b. Voor het plangebied is een flora- en fauna onderzoek uitgevoerd. Hieruit zijn geen bijzonderheden gekomen waarvoor ontheffing moet worden aangevraagd. In het stedenbouwkundige plan wordt wel zoveel mogelijk rekening gehouden met de natuurlijke waarden in het gebied. Bestaande waardevolle boom- en groenstructuren worden ingepast en zijn leidend in het ontwerp. Tevens wordt ruimte gereserveerd voor wadistrukturen. Verder geldt als belangrijk uitgangspunt de relatie tussen het Weusthagpark en Medaillon. Verschillende routes lopen vanuit het gebied richting de parkzone. Tevens wordt openbaar groen aan het gebied toegevoegd. Verder is het uitgangspunt dat auto's in het gebied te gast zijn en wordt voorrang gegeven aan langzaam verkeersroutes ten behoeve van ondermeer het behoud van de bomen aan de Oosterbosweg. In het geldende woonbeleid staat geformuleerd dat in Hengelo in de periode tot 2010 per jaar 410 nieuwe woningen moeten worden gebouwd om de beoogde kwaliteitslag in het wonen te kunnen maken en te kunnen voldoen aan de gewenste woningvoorraad. Enerzijds wordt in Hengelo gesloopt (herstructurering) en anderzijds wordt nieuw gebouwd. Per saldo zal Hengelo voldoende keuzevrijheid moeten bieden in betaalbare en kwalitatief goede woningen. Hierover zijn ook afspraken gemaakt in het kader van de verstedelijkingsafspraken met het Rijk. Het aantal nieuw te bouwen woningen in het plangebied dragen bij tot de realisering van de afgesproken woningbouwopgave en dragen bij tot een gewenste doorstroming op de woningmarkt. Het aantal te koop staande woningen

in de bestaande woningvoorraad doet hieraan niets af. Het bevestigt juist de noodzaak om nieuwe woningen te bouwen die (meer) voldoen aan de huidige woonbehoefte van de verschillende doelgroepen dan de te koop staande woningen. De vraag naar het wonen in een groene, landelijke omgeving en/of in de nabijheid van een groene, landelijke omgeving neemt toe. Een dergelijke woonomgeving, zeker als het in de nabijheid van het centrum ligt, wordt gezien als een (extra) kwaliteit die in de bestaande woningvoorraad/omgeving niet of onvoldoende beschikbaar is.

- c. Het project Medaillon is opgenomen in het woningbouwprogramma van de gemeente Hengelo. Het woningbouwprogramma dient tevens de woningbehoefte van inwoners van Hengelo.

## 2. **Mevr. K. Koppelman, Suze Robertsonstraat 14, 7556 JR Hengelo** **Reactie**

Inspreker geeft aan dat zij momenteel in een rustige (doodlopende) straat zonder verkeer woont. In de plannen staat een fietspad als ontsluiting aangegeven. Dit fietspad loopt over Suze Robertsonstraat. Zij vreest dat zij 's avonds en 's nachts overlast zullen krijgen van fietsende en brommende jongeren die van Borne naar de binnenstad van Hengelo gaan. Inspreker verzoekt dan ook om het karakter van de doodlopende straat te handhaven.

## **Commentaar**

De Suze Robertsonstraat blijft het karakter van een doodlopende straat behouden. Het pad tussen de Suze Robertsonstraat en de Achterhoekse Dwarsweg maakt geen onderdeel uit van een doorgaande fietsroute. Overlast van jongeren die naar de binnenstad gaan is dan ook niet aannemelijk.

## 3. **Stichting Rechtsbijstand namens dhr. H.J. Marsman, Postbus 10100, 5000 JC Tilburg**

### **Reactie**

- a. Inspreker stelt dat door de gemeente onvoldoende is onderzocht of de uitvoering van het bestemmingsplan financieel haalbaar is. Onduidelijk is of er voldoende belangstelling is voor woningen van een dergelijke vorm en prijscategorie in Hengelo. Inspreker verzoekt inzicht te krijgen in de onderliggende grondexploitatie.

- b. Inspreker verzoekt inzicht te krijgen in de CROW publicatie 182 Parkeerkencijfers en de relatie tot de gemeentelijke bouwverordening qua aantal te realiseren parkeerplaatsen, om te kunnen beoordelen of minimaal een parkeerplaats per woning voldoende is. Inspreker betwijfelt dit en verwacht problemen t.a.v. het parkeren. Met de stelling dat "de auto te gast is" in Medaillon vreest inspreker dat er binnen het plangebied te weinig parkeerplaatsen zullen worden gerealiseerd, waardoor de parkeerdruk (hinder) o.a. in zijn straat zal toenemen.
- c. Inspreker vreest dat er verkeersoverlast ontstaat langs zijn perceel a.g.v. de realisatie van het plan. Dit zal namelijk het aantal bewoners en daarmee verkeersbewegingen laten toenemen. Daarbij vreest inspreker ook voor te hard rijdend verkeer. Volgens inspreker kan het nu nog rustige gebied deze verkeersdruk niet opvangen. Inspreker vraagt zich af welke maatregelen de gemeente treft om dit te voorkomen.
- d. Inspreker stelt dat a.g.v. het plan haar/zijn woongenot wordt aangetast. Daarbij gaat het om de volgende aspecten:
1. Het plan voorziet in de mogelijkheid van het bouwen van woningen en een appartementencomplex in de buurt van de woning van inspreker. Daarbij is een maximale goot- en bouwhoogte toegestaan van 5,5-12 c.q. 9-15 meter. Hierdoor is een appartementencomplex mogelijk van 4 verdiepingen, waardoor een uitzicht op zijn perceel, achtertuin en woning ontstaat vanuit het complex.
  2. Door realisatie van het plan zal de inval van zonlicht afnemen. Inspreker vreest voor schaduwwerking van de te bouwen woningen. Inspreker verzoekt de gemeente dan ook vooraf een schaduwdiagram voor zijn perceel te maken.
  3. Inspreker dreigt zijn vrije uitzicht te verliezen bij realisatie van het plan. Het ruime groene uitzicht wordt vervangen door bebouwing. Dit is voor inspreker een onaanvaardbare beperking.
  4. Inspreker vreest door de komst van de woningen en de daarbij behorende mensen en hun auto's, geluidsoverlast te zullen ondervinden.
  5. Inspreker is van mening dat de gemeente heeft verzuimd de invloed van het plan op de waterhuishouding buiten het plangebied te onderzoeken. Inspreker vreest voor wateroverlast op zijn perceel als het plangebied niet genoeg zelfvoorzienend is en gezien de verwachting dat in de toekomst de regenval frequenter en intensiever zal zijn. Inspreker vraagt hoe de gemeente denkt dit te voorkomen.
6. Inspreker vreest waardevermindering van zijn woning a.g.v. de realisatie van het plan. Inspreker is dan ook voornemens een verzoek tot planschade bij de gemeente in te dienen. Inspreker is van mening dat door de waardevermindering van omringende onroerende zaken voor de haalbaarheid van het plan gevreesd moet worden.
7. Pal achter het perceel van cliënt, tussen zijn perceel en het medaillon, voorzien in een hondenuitlaatplek (concept beeldkwaliteitplan Medaillon, blz. 6). In het concept stedenbouwkundig plan wordt op blz. 11 een aantal criteria genoemd t.a.v. de situering van deze plekken. Inspreker is van mening dat deze criteria alleen zijn toegepast op de nieuwe geplande bebouwing en niet op de bestaande bebouwing zoals zijn woning. T.o.v. de genoemde uitlaatplek ligt de woning van inspreker namelijk in de windrichting, in het zicht en op onacceptabele afstand van zijn woning. Inspreker heeft dan ook bezwaar tegen deze plaats en is van mening dat het plangebied zich zelf moet voorzien in voldoende hondenuitlaatplekken en niet daar buiten of precies op de rand daarvan.
- e. Inspreker geeft aan bereid te zijn met de gemeente mee te denken aan een oplossing om de bouw van de woningen mogelijk te maken, maar de inbreuk op zijn woongenot vermindert. Inspreker is bereid zijn inspraakreactie in te trekken, indien de maximale toegestane hoogte van 4 verdiepingen wordt gewijzigd in maximaal 2 verdiepingen.
- f. Inspreker verzoekt het ontwerpbestemmingsplan niet in procedure te brengen, dan wel het plan zodanig aan te passen dat tegemoet wordt gekomen aan de inspraakreactie.



### **Commentaar**

- a. Het woonprogramma voorziet in een mix van verschillende woningtypologieën, prijssegmenten, verschijningsvormen en eigendomsvormen. De nadruk ligt op grondgebonden woningen in de koopsector voor verschillende doelgroepen. De inschatting is, na analyse van onder andere de huidige Hengelose woningmarkt en de gewenste ontwikkelingen op de Hengelose woningmarkt op zowel korte als lange termijn, dat het woningaanbod aansluit bij de huidige en toekomstige vraag.
- Wat betreft de grondexploitatie wordt verwezen naar het raadsbesluit van 3 juli 2007, waarbij de herziening van de grondexploitatie 2007 voor het plan Medaillon is vastgesteld. Een kopie hiervan wordt naar inspreker verstuurd.
- b. Bij het ontwerp van de wijk is rekening gehouden met de parkeerkencijfers zoals vermeld in CROW publicatie 182. Dat betekent dat voor appartementen en rijwoningen is uitgegaan van 1,5 parkeerplaats per woning, voor twee onder één kap woningen is uitgegaan van 1,7 en 1,8 parkeerplaatsen per woning en voor de woningen op een grotere kavel is uitgegaan van 2 parkeerplaatsen per woning. Tevens houdt het CROW in dat de parkeerbehoefte die het plan Medaillon genereert binnen het plan moet worden opgevangen.
- c. Het gebied wordt ontsloten via een weg parallel aan de busbaan. Deze weg vormt een verbinding tussen de Europalaan en de Hengelose Es en zal meer verkeer aantrekken dan het plan Medaillon genereert. De weg zal echter worden ingericht als 30 km weg. De kruisingen worden vormgegeven met plateaus die snelheidremmend zullen werken en daarmee ook de aantrekkelijkheid van de verbinding zouden moeten beperken. De Coba Ritsemastraat en de busbaan blijven 50 km wegen.
- d. 1. Bij de verdere architectonische vormgeving en uitwerking van de gebouwen zal een en ander nader worden bekeken. De geplande appartementen zijn niet op de betreffende woning georiënteerd. De eerstgenoemde bouwhoogte van maximaal 15 m. in combinatie met een maximaal woningaantal van 7 past bij een grondgebonden eengezinswoning. Op deze plek komt dus geen appartementencomplex. Het uitzicht van een dergelijke woning op andere percelen wordt niet

onaanvaardbaar geacht. Om e.e.a. te verduidelijken is op de plankaart een aanduiding opgenomen voor het bouwblok waar gestapelde woningen zijn toegestaan. Op het stukje bedoeld door reclamant staat een dergelijke aanduiding dus niet. N.a.v. de reacties is de maximale goot- en bouwhoogte voor dit bouwvlak verlaagd naar resp. 9 en 12 meter.

2. De mate waarin schaduwwerking van een object op omliggende bebouwing acceptabel genoemd kan worden is een aspect dat zich niet eenvoudig laat kwalificeren. In ieder geval wil de gemeente in dit soort gevallen een zorgvuldige afweging maken. Aan de hand van schaduwdiagrammen kan inzicht worden verkregen in de mate van schaduwwerking en kan de afweging worden gemaakt omtrent de hoogte van de bebouwing. Op verzoek van inspreker is een dergelijk schaduwdiagram gemaakt. In het diagram is uitgegaan van de maximale toegestane hoogte volgens het voorontwerpbestemmingsplan. Het diagram wordt met de beantwoording van de reactie aan inspreker toegezonden. Uit het schaduwdiagram kan geconcludeerd worden dat in het voor- en najaar, en in de zomer vanaf 18.00 uur resp. 19.00 uur schaduwwerking optreedt aan de woning van inspreker. Wij zijn van mening dat een dergelijke schaduwwerking aanvaardbaar is.

3. Betreffende woning heeft het vooraanzicht georiënteerd op de Van Alphenstraat. Het betreft alleen het zijaanzicht vanuit de woning. Deze blijft grotendeels behouden door het intact laten van de centrale speelplek. Zowel het andere zijaanzicht als het voor- en achteraanzicht blijft overigens ongewijzigd.
4. Met de komst van nieuwe woningen en de daarbij behorende bewoners zal uiteraard toename van geluid plaatsvinden. Deze blijven allemaal binnen de daarvoor geldende wettelijke normen. Toename van geluid is echter inherent aan een woningbouwlocatie en wordt door de gemeente niet als onaanvaardbaar geacht.
5. Voor het onderhavige plangebied "Medaillon" is een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd. Onderzocht is in hoeverre infiltratie van hemelwater mogelijk is zonder overlast voor de omgeving. Tevens is de noodzaak van drainage onderzocht. Gezien de geohydrologische situatie is gekozen voor een robuust watersysteem. Hoge grondwaterstanden worden afgetopt en in het plangebied wordt voldoende waterberging gerealiseerd. Overtollig

- water wordt gedoseerd afgevoerd naar de omliggende watergangen. Het waterschap Regge en Dinkel is al in een vroegtijdig stadium betrokken bij het waterhuishoudkundig plan en kan hiermee instemmen.
6. Indien waardevermindering aan de woning optreedt als gevolg van het herzien van het bestemmingsplan dan wel een vrijstellingstelling van het geldende bestemmingsplan, staat voor inspreker de mogelijkheid open de gemeenteraad te verzoeken de planschade te vergoeden op basis van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.
  7. In het concept beeldkwaliteitplan staat een plattegrond van het plangebied met hierin indicatief aangegeven welke voorzieningen er komen. Het klopt dat aan de oostzijde van de Coba Ritsemastraat, achter zijn woning een hondenvoorziening is ingetekend. Echter de indicatie op de kaart is niet geheel specifiek. In werkelijkheid gaat het om de reeds bestaande houtsnipperstrook voor het perceel van inspreker (houtsnipperstrook F, wijkvoorziening Hengelose es, zie wijkfolder hondenvoorziening). De huidige situatie blijft gehandhaafd.
  - e. Het bestemmingsplan gaat uit van een minimale en maximale bouwhoogte. De gedachte is om bewoners de mogelijkheid te bieden om op termijn uit te breiden, afhankelijk van de behoefte. Een gebouw van twee bouwlagen is een mogelijkheid, maar geen vereiste. Een gebouw van 4 bouwlagen is tevens een mogelijkheid maar geen vereiste. Het plan voorziet in de behoefte voor de komende tien jaar en wil hiervoor de mogelijkheden niet te veel beperken. In de nadere architectonische uitwerkingen is bekeken in hoeverre hier aan kan worden tegemoet gekomen. Dit heeft er toe geleid dat de maximale goothoogte van 12 naar 9 meter en de maximale bouwhoogte van 15 naar 12 meter is verlaagd.
  - f. Verwezen wordt naar bovenstaande beantwoordingen van de inspraakreactie. Het bestemmingsplan is alleen op het punt van de maximale hoogten gewijzigd. Voor inspreker staat uiteraard de mogelijkheid open om zijn of haar zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen en verdere mogelijkheden gaande de procedure van het bestemmingsplan te benutten.

#### **4. H.J. Marsman, Van Alphenstraat 1b, 7556 JT Hengelo**

##### **Reactie**

- a. Inspreker is onduidelijk wat de maximale toegestane hoogte van het wooncomplex is in het bestemmingsplan.
- b. Inspreker is van mening dat dit complex in combinatie met de woontoren van maximaal 8 woonlagen bij de Dijksweg hem wel erg in het zicht zet.
- c. Inspreker verzoekt de woontoren te vervangen door eengezinswoningen van maximaal 2 woonlagen.

##### **Commentaar**

- a. Zoals op de plankaart vermeld staat is de maximale toegestane bouwhoogte voor woningen aan de zijkant van het perceel van inspreker 15 meter. In het ontwerpbestemmingsplan is deze verlaagd naar 12 meter. Echter gezien het maximaal aantal woningen van 7 is het niet aannemelijk dat daar appartementen gebouwd worden. De woontoren (zie reactie 4b) heeft een maximale toegestane bouwhoogte van 25 meter.
- b. De geplande woontoren is niet op het betreffende perceel georiënteerd. De kortste afstand van de grens van het bouwvlak waar de woontoren gepland is tot het perceel van inspreker is ruim 50 meter en de kortste afstand tot aan de woning van inspreker is ruim 75 meter. Hierbij wordt opgemerkt dat het appartementencomplex niet op de grens van het bouwvlak zal worden gebouwd, maar naar achteren. In het ontwerpbestemmingsplan is daarom het bouwvlak verkleind tot de grootte die zal worden gebruikt t.b.v. de appartementen.
- c. Op de genoemde locatie is een oriëntatiepunt gedacht richting het parkgebied. Deze hoeft niet de maximale 25 meter te zijn, maar heeft een ondergrens van 17 meter. Een en ander is afhankelijk van het woningbouwprogramma waarin ook het aantal appartementen staat opgenomen. Verder is er in het plan voor gekozen om het speelterrein aan de Lizzie Ansinghstraat te behouden. Vervolgens is gezocht naar een eerlijke en optimale verdeling van het programma over het gebied met behoud van de bijzondere groenstructuur. Een en ander heeft geleid tot de huidige opzet. In dit geval wordt de groenstructuur zodanig belangrijk gevonden dat gekozen is voor de voorliggende opzet van het stedenbouwkundige plan. Gevolg is wel dat een bepaalde verdichting elders in het plangebied heeft plaatsgevonden.

**5. Dhr. P.I. Hullu namens de bewoners van de Lizzie Ansinghstraat, Lizzie Ansinghstraat 1, 7556 JS Hengelo**

**Reactie**

- a. Insprekers zijn blij dat de geplande woningen op het speelveldje in het nieuwe plan zijn komen te vervallen. Echter in bij brief van dhr. Gruisinga d.d. 23 januari j.l. is gevraagd om het gehele speelveldje te sparen. Nu blijkt dat een groot deel van het veldje verloren gaat t.b.v. de ontsluiting van "Het hof aan de parken" via de Lizzie Ansinghstraat.
- b. Inspreker verwijst naar het Beeldkwaliteitplan dat aangeeft dat in het verlengde van de Oosterbosweg een fietspad komt richting de Van Alphenstraat. Zo is het ook altijd naar hen gecommuniceerd. Echter op de plankaart wordt de indruk gewekt dat daar een weg komt voor zgn. bestemmingsverkeer. T.b.v. de bomen (fraaie beuken) aan de Oosterbosweg is de bestaande autoweg getransformeerd naar een fietsroute, terwijl "over" het speelveld de autoweg juist dicht bij de beuken zou komen. Dit lijkt insprekers tegenstrijdig en derhalve ongewenst dat het meer wordt dan een fietspad.
- c. Insprekers zijn van mening dat ook uit het oogpunt van verkeersveiligheid ontsluiting van "Het hof van de parken" via de Lizzie Ansinghstraat zeer discutabel is. Daarbij verwijzen zij naar hoek Lizzie Ansinghstraat - Coba Ritsemastraat.
- d. Insprekers verzoeken dan ook de ontsluiting van "Het hof van de parken" te realiseren overeenkomstig de andere "wijken" of "sfeergebieden" en wel in noordelijke richting (richting busbaan). Zij achten het goed mogelijk via de groenstrook naast de busbaan of via aankoop van een strook grond van de bewoners aan de Oosterbosweg.

**Commentaar**

- a. Belangrijk voor het gebied is de rechtstreekse fietsverbinding richting de Van Alphenstraat. Deze is gesitueerd op de plek waar nu een ruwe bossage staat. Deze is de natuurlijke grens van het speelveld. Daarmee is hetgeen dat daadwerkelijk speelveld is behouden gebleven in het plan.
- b. Voor de beukengroep geldt een boombeschermingszone van kroonprojectie + 2 meter. Alle werken dienen buiten deze zone plaats te vinden. Het profiel van de Oosterbosweg blijft ongewijzigd en krijgt met name

een functie voor het fietsverkeer. Doorgaand autoverkeer wordt niet meer mogelijk. Het voornemen bestaat om de Oosterbosweg ongeveer ter hoogte van huisnummer 10 af te sluiten voor autoverkeer. Verder zal deze weg ook worden ingericht als 30 km-weg.

De nieuwe weg "over" het trapveldje krijgt het karakter van een fietsstraat. De weg krijgt wel een functie voor de ontsluiting van de in dit deel van de wijk liggende woningen. In vergelijking tot het huidige gebruik van de weg, wordt de belasting na de realisatie van het plan dus alleen maar minder.

- c. Er is geen sprake van een gevaarlijke aansluiting van de Lizzie Ansinghstraat op de Coba Ritsemastraat. Dit ook gezien het aantal ongevallen; 4 sinds 1998. Daarnaast moet opgemerkt worden dat verkeer over de Lizzie Ansinghstraat sterk zal afnemen omdat de Oosterbosweg voor doorgaand verkeer wordt afgesloten. Een nieuwe aansluiting op de Coba Ritsemastraat is ongewenst.
- d. De ontsluiting van het Hof aan de Parken verloopt via de Lizzie Ansinghstraat, een bestaande weg waar momenteel al gebruik van wordt gemaakt en de eerste oversteekmogelijkheid van de busroute vanaf de HOV-lijn. Onderhandelingen met de eigenaren van de genoemde percelen zijn wel geweest. Daar is echter niets uitgekomen. Een weg door de groenstrook naast de busbaan is niet wenselijk vanwege het feit dat deze ruimte nodig is voor een wadi.

**6. Stichting Scouting Jeroen Bambi, p/a J. Steenstraat 6, 7556 GC Hengelo**

**Reactie**

- a. Inspreker verzoekt om in de verkoopdocumentatie (van de 6 woningen Landerijen) op te nemen dat binnen het plangebied een scouting is gevestigd die overlast kan veroorzaken, zodat kopers van deze woningen zich hiervan bewust zijn.
- b. Inspreker verzoekt uitbreidingsmogelijkheid van de activiteiten in de Scouting blokhuut. Daarbij wordt gedacht aan cursussen en kinderopvang. Inspreker geeft aan dat e.e.a. moet worden gezien in het kader van de WMO. Daarnaast zal de gemeente in de toekomst meer zelfredzaamheid

van de Scouting verwachten en daarom de subsidie verminderen. De Scouting moet dan wel de mogelijkheden hebben zich te kunnen ontplooiën.

#### **Commentaar**

- a. De gegeven reactie zal ter overweging aan de ontwikkelaar worden meegegeven. Het is echter aan de potentiële koper hier zelf actie in te ondernemen en actief te onderzoeken wat de voorzieningen binnen en/of nabij het plangebied zijn.
- b. Dit valt buiten het plangebied van het bestemmingsplan Medaillon. Het valt binnen het bestemmingsplan Naoorlogse wijken en is inmiddels in dit kader besproken met de stichting en schriftelijk afgehandeld.

#### **7. G. Lansink, Oosterbosweg 10, 7556 BZ Hengelo**

##### **Reactie**

Inspreker geeft aan bij brief in 2003 (registratienummer 046237) een verzoek te hebben gedaan de grond naast hun woning te kopen. Dit verzoek is in behandeling genomen door afdeling Grondbedrijf. Op deze grond parkeren zij al jaren hun auto. Inspreker wil graag weten of deze grond direct naast hun woning als parkeerplaats beschikbaar blijft, omdat zij anders geen parkeerruimte meer hebben. Inspreker vraagt wederom naar de mogelijkheden ca. 45m<sup>2</sup> grond naast hun woning te kopen of te huren.

#### **Commentaar**

De gemeente is welwillend om aan het verzoek gehoor te geven. Momenteel zijn gesprekken met inspreker gaande.

#### **8. J.B.F. Pol, Achterhoeksedwarsweg 7, 7556 BX Hengelo**

##### **Reactie**

Inspreker verzoekt een ontsluiting voor de hem recentelijk aangekochte kavel in het plan op te nemen. E.e.a. staat op de door inspreker bijvoegde kaart aangegeven. Inspreker geeft aan dat reden voor dit verzoek is gelegen in het feit dat het regelmatig voor komt dat de Achterhoeksedwarsweg geblokkeerd wordt door auto's van bezoekers van de Scouting Jeroen Bambi.

#### **Commentaar**

Over de gevraagde ontsluiting is met inspreker al contact geweest. De ontsluiting van het betreffende perceel zoals door inspreker aangegeven, wordt in het bestemmingsplan opgenomen.

#### **9. Fam. F. Hoogeveen, Van Alphenstraat 3, 7556 JT Hengelo**

##### **Reactie**

- a. Inspreker heeft bezwaar tegen het geplande appartementencomplex van 8 woonlagen op de hoek Dijksweg – Van Alphenstraat. In 2001 heeft inspreker bij de koop van zijn/haar huidige woning navraag gedaan bij de afdeling Stedebouw van de gemeente. Daarbij is inspreker verzekerd dat zijn/haar achtertuin grenst aan het nog aan te leggen Weusthagpark en dat inspreker geen inkijk hoefde te verwachten. Echter 6 jaar later is het Weusthagpark nog niet gerealiseerd en de bebouwing zal er waarschijnlijk wel komen.
- b. Inspreker heeft bezwaar tegen het feit dat het appartementencomplex zo dicht bij hun woning komt te staan. Inspreker vraagt dan ook naar de mogelijkheid het plan zodanig aan te passen dat de hoogbouw aan de zijde van de Europalaan wordt gerealiseerd. Hier staan immers al kantoren van gelijke hoogte en zal er zo een lijn van steeds lager wordende bebouwing naar de bestaande wijk ontstaan. Inspreker acht het een overweging waard om de grotere kavels met vrijstaande woningen aan de Dijksweg te situeren zodat ook dit beter aansluit bij de bestaande woningen aan de Dijksweg.

#### **Commentaar**

- a. Ook aan het bestemmingsplan Weusthag en de uitvoering daarvan wordt momenteel hard gewerkt. Beide plannen zijn onlosmakelijk aan elkaar verbonden. E.e.a. is ook verwoord in de ontwikkelingsvisie "Weusthag+". Deze visie is in 2005 door de raad vastgesteld. Net als destijds aan inspreker is aangegeven, grenst de achtertuin aan het nog aan te leggen Weusthagpark. Vanuit dit plan hoeft inspreker inderdaad geen inkijk te verwachten. De geplande woontoren is niet op het betreffende perceel georiënteerd. De kortste afstand van de grens van het bouwvlak waar de woontoren

gepland is tot het perceel en woning van inspreker is ruim 150 meter. Hierbij wordt opgemerkt dat het appartementencomplex niet op de grens van het bouwvlak zal worden gebouwd, maar naar achteren. In het ontwerpbestemmingsplan is daarom het bouwvlak verkleind tot de grootte die zal worden gebruikt t.b.v. de appartementen. Het appartementencomplex wordt op een naar mening van de gemeente aanvaardbare afstand gebouwd van het perceel van inspreker.

- b. Gezien de locatie van de woning, de voororiëntatie van de woning op de Van Alphenstraat is de verwachting dat zij geen directe zichthinder vanuit de woning zullen ondervinden. Het appartementengebouw is georiënteerd op het Weusthagpark in Noord Oostelijke richting. Vanuit de appartementen zal er geen direct zicht zijn op de achtertuin van de betreffende woning. In het bestemmingsplan wordt een maximale hoogte aangegeven van 25 meter en een minimale bouwhoogte van 17 meter om een mate van flexibiliteit in het plan op te nemen. Reden van het oriëntatiepunt op de kop bij het Hof aan de Parken is dat deze mede de Singel begeleidt en een schakelpunt vormt richting het parkgebied. De hogere bebouwing is verder mede bedoeld als oriëntatie- en schakelpunt als begeleiding van de Singel en markering van de zuidwestrand van het park Weusthag. Het contrast tussen park en stad maakt zo het parkgebied beter herkenbaar. In het masterplan voor het Weusthag is immers gekozen voor een wand aan de oostzijde van het plangebied Medaillon richting Weusthag. De grotere kavels zijn gepland aan de zuidkant van het plangebied, gezien de aanwezigheid van bestaande grotere kavels aan die zijde.

#### **10. B.H.M. Olde Veldhuis, Oosterbosweg 2, 7556 BZ Hengelo**

##### **Reactie**

- a. Inspreker verzoekt om het profiel van de weg die langs zijn perceel loopt wordt aangepast met een groenstrook van minimaal 3 m. Zeker gezien het parkachtige karakter van het plan. Hij verwijst daarbij ook naar alle andere wegen binnen het plangebied waarbij dat ook is gebeurd.
- b. De bouwhoogte in de Hof aan de Parken wordt meer dan 3 bouwlagen. Inspreker geeft aan dat hierdoor zijn vrijheid van wonen en uitzicht wordt beperkt. Inspreker verzoekt hiervan gevrijwaard te worden.
- c. Ook aan de westzijde van het perceel van inspreker is een bouwblok

opgenomen. Aan die zijde ligt ook de hoofdingang van inspreker. Inspreker stelt dat hiermee ook zijn vrijheid van uitzicht en licht wordt beperkt. Inspreker verzoekt over dit stuk grond van gedachte te wisselen met als achterliggende gedachte dit stuk grond te verwerven.

##### **Commentaar**

- a. Deze ruimte is nodig voor de ontsluiting van de Hof aan de parken. Er is ook geen ruimte om het geheel op te schuiven.
- b. Om aspecten als privacy en zonlichttoetreding van de omwonenden zoveel mogelijk te waarborgen, is bij de planvorming van Medaillon veel aandacht besteed worden aan de situering en de typologie van de gebouwen. Ten oosten van het perceel van inspreker werd in het voorontwerpbestemmingsplan de mogelijkheid geboden om maximaal tot 15 meter te bouwen. Dit is in het ontwerpbestemmingsplan verlaagd naar maximaal 12 meter. Hierop zijn grondgebonden woningen van maximaal 4 lagen met kap mogelijk. Daarachter weer wordt de mogelijkheid geboden tot een maximale bouwhoogte van 25 meter. Op deze plek is dan ook een bescheiden appartementencomplex mogelijk. Of de toegestane bouwhoogten ook daadwerkelijk benut gaan worden is nog niet duidelijk. Inspreker kijkt vanaf de zijkant straks tegen deze grondgebonden woningen aan. De vrijheid van wonen en uitzicht zal daardoor worden beperkt, maar wordt door de gemeente niet als onaanvaardbaar bestempeld.
- c. Zie eerste deel van de beantwoording onder b. De gemeente is welwillend hierover met inspreker van gedachte te wisselen.

##### **VOOROVERLEG**

Ter voldoening aan de verplichting voortvloeiende uit artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro) is het voorontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de volgende functionarissen en instanties.

**1. Vitens Overijssel N.V., Bedrijfsbureau, t.a.v. de heer ing. J.A. Vogd, Postbus 10005, 8000 GA Zwolle**

**Reactie**

- a. Vitens merkt op dat het plangebied in het intrekgebied van waterwinning Hasselo ligt en dat het gebied een zekere bescherming geniet tegen bodemverontreiniging. Vitens verwijst daarvoor naar de maatregelen van de provincie Overijssel als bevoegd gezag.
- b. Het plan geeft verder geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.
- c. Vitens vraagt voldoende ruimte te reserveren voor de aanleg van nieuwe drinkwaterinfrastructuur in het plangebied. Hierbij wordt verwezen naar de "Handreiking en beoordeling ruimtelijke plannen". Vitens geeft aan dat voor een leidingstrook de volgende uitgangspunten van belang zijn:
  1. Een leidingstrook dient buiten de rijbaan geprojecteerd te worden;
  2. In leidingstroken mogen geen ontgravingen of ophogingen worden gemaakt;
  3. Als de strook verhard wordt mag er alleen een elementen verharding worden toegepast;
  4. Binnen 2,5 meter uit het hart van de leiding mag geen diepwortelende beplanting aangebracht worden. Onder diepwortelende beplanting wordt verstaan, beplanting met een wortelstelsel dat tot meer dan 1 meter diep onder maaiveld reikt;
  5. De rooilijn van de bebouwing moet minimaal 5 meter uit het hart van de leiding liggen;
  6. Binnen 5 meter uit het hart van de leiding mogen geen grond- en graafwerkzaamheden worden verricht anders dan met voorkennis aan het waterbedrijf;
  7. Het opnemen van een voorschrift voor een dubbelbestemming en aanlegvergunning voor belangrijke (hoofd)transportleidingen is veelal gewenst.

**Commentaar**

- a. Verwezen wordt naar de beantwoording van de reactie van de provincie.

In de toelichting van het bestemmingsplan zijn de te nemen maatregelen genoemd ter bescherming van de grondwaterkwaliteit.

- b. Wordt voor kennisgeving aangenomen.
- c. Een dubbelbestemming voor leidingen wordt zowel op de plankaart als in de voorschriften opgenomen met daarbij de gebruikelijke beperkingen. E.e.a. conform de "Handreiking en beoordeling ruimtelijke plannen".

**2. TenneT b.v., t.a.v. de heer de Jong, Postbus 718, 6800 AS Arnhem**

In het gebied heeft de vennootschap TenneT noch ondergrondse hoogspanningskabels, noch bovengrondse hoogspanningslijnen.

**3. Rijkswaterstaat Dienstkring Hengelo, Postbus 17, 7550 AB Hengelo**

Geen reactie ontvangen.

**4. Provincie Overijssel, eenheid Ruimte, Wonen en Bereikbaarheid, t.a.v. mw. ir. E. de Kruijk, Postbus 10078, 8000 GB Zwolle**

**Reactie**

- a. Een gedeelte van het plangebied ligt binnen het intrekgebied van een waterwingebied. Volgens het streekplan worden grootschalige risicoactiviteiten en -functies in dergelijke gebieden zoveel mogelijk geweerd (preventie en voorzorg). Alleen bij zwaarwegende maatschappelijke belangen en wanneer buiten het intrekgebied redelijke alternatieven ontbreken, kan realisering van deze ingrepen worden toegestaan. Bij nieuwe stedelijke functies in gebieden waar van oorsprong al stedelijke functies en bijbehorende risicofactoren aanwezig zijn, is het voldoende dat een dergelijke ingreep uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig wordt geacht en de nieuwe functie, in relatie tot de reeds aanwezige risicofactoren in het gebied, geen extra risico's met zich meebrengt. Deze afweging ontbreekt in de plantoelichting.
- b. Op de plankaart is in het uiterste zuiden van het plangebied een gedeelte bestemd als "agrarisch". Deze bestemming ontbreekt in de voorschriften.

Verzocht wordt de voorschriften en/of de plankaart t.a.v. de bestemming "agrarisch" aan te passen.

- c. In de toelichting wordt opgemerkt (paragraaf 2.7.1, blz. 20) dat er zich in het plangebied twee bedrijven bevinden die zwaarder zijn dan de algemeen inpasbaar geachte milieucategorie 1 en 2. Bij voortzetting van deze bedrijven zouden zij een belemmering vormen voor de uitvoering van het plan. Verzocht wordt inzicht te geven in de twee genoemde bedrijven en de gevolgen van (het handhaven van) deze bedrijfsactiviteiten voor de ontwikkelingen in het plangebied.
- d. In de toelichting wordt verwezen naar een luchtkwaliteitsonderzoek voor het jaar 2005. Voor het plan Medaillon moeten aanvullende berekeningen worden verricht m.b.t. de toekomstige situatie. Zij gaan er vanuit dat deze berekeningen bij de vaststelling van het bestemmingsplan zijn uitgevoerd en in het bestemmingsplan zijn verwerkt.

#### **Commentaar**

- a. De afweging wordt in de toelichting van het (ontwerp)bestemmingsplan opgenomen en met een berekening onderbouwd.
- b. De plankaart zal worden aangepast. Het betreffende perceel krijgt in het bestemmingsplan de bestemming "wonen".
- c. In de betreffende paragraaf wordt verwezen naar de milieuaspectenstudie welke als bijlage in het bestemmingsplan is opgenomen. Dit is abusievelijk in het voorontwerp niet gebeurd. In het (ontwerp)bestemmingsplan is de milieuaspectenstudie wel als bijlage opgenomen. Daarin wordt inzicht gegeven in de situatie rondom de genoemde bedrijven.
- d. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zullen de berekeningen zijn uitgevoerd en zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

#### **5. Stichting Natuur- en Milieuraad, Postbus 685, 7550 AR Hengelo Reactie**

- a. Stemt in met de basisuitgangspunten van het stedenbouwkundige plan in paragraaf 2.1 en 2.11.1, met de groene uitgangspunten in paragraaf 2.4.1 en met de uitgangspunten toekomstig watersysteem in paragraaf 2.5.
- b. De stichting vindt het enerzijds jammer dat voor de woningbouw het

karakteristieke coulisselandschap wordt aangetast. Anderzijds geven zij ook aan dat dit beter is dan woningbouw in het buitengebied van Oele, Woolde, Driene of langs de grens van Dinkelland, omdat de woningbouw in Medaillon beter aansluit op de omgeving.

- c. Voorkeur van de stichting is om de hogere bebouwing juist aan de kant van de Beneluxlaan te situeren. Hoewel de nieuwe bewoners van de appartementen een mooi uitzicht over het park zullen hebben, kan het uitzicht vanuit het park niet fraai genoemd worden.
- d. De stichting geeft aan blij te zijn met het feit dat het speelveld aan de Lizzie Ansingstraat vrij van bebouwing blijft. Graag ziet zij ook dat het bosperceel in de ZO hoek niet uitgegeven wordt.
- e. De stichting vraagt termen als "zoveel mogelijk" en "Ingeval niet op eigen terrein kan worden geparkeerd" te schrappen. Dit geeft namelijk onduidelijkheid t.a.v. het uitgangspunt dat parkeren op eigen terrein plaats moet vinden.
- f. De stichting is blij met het feit dat het gebied autoluw wordt. Zij geeft wel aan dat daar waar de fietsers bij de Beneluxlaan/busbaan over kunnen steken, er een knelpunt lijkt te ontstaan. Deze plaats is eventueel met hekken en betonblokken af te sluiten. Verzocht wordt dan om er over te denken hoe deze groen aan te kleden zijn.
- g. De stichting geeft aan dat het wenselijk is dat DUBO wordt toegepast in het plangebied.
- h. Het is nodig de in paragraaf 2.4.1 aangegeven eiken aan de Oosterbosweg en de beuken op het grasveld aan de Lizzie Ansingstraat een plaats te geven in het groen bestemde gebied. Dit lijkt wel het geval te zijn, maar de aanduiding op de kaart kan enkele meters verschillen.
- i. De stichting acht het noodzakelijk dat er geen tijdelijke grondoverdracht aan de projectontwikkelaar plaatsvindt t.b.v. de bouw. Er dient een duidelijk te handhaven grens van het gebied te zijn, waarop de bouwhekken gezet worden (en blijven staan).
- j. De stichting vraagt om een milieuzoneringskaart (paragraaf 2.7) die zij niet bij de stukken hebben aangetroffen.

### **Commentaar**

- a. Wordt voor kennisgeving aangenomen.
- b. Wordt voor kennisgeving aangenomen.
- c. Een praktisch bezwaar is dat aan de zijde van de Europalaan vanuit milieuopectiek niet zo hoog gebouwd kan worden. Reden van het oriëntatiepunt op de kop bij het Hof aan de Parken is dat deze mede de Singel begeleidt en een schakelpunt vormt richting het parkgebied. De hogere bebouwing is verder mede bedoeld als oriëntatie- en schakelpunt als begeleiding van de Singel en markering van de zuidwestrand van het park Weusthag. Het contrast tussen park en stad maakt zo het parkgebied beter herkenbaar. De groene aders door het Medaillon zijn daarnaast een verbinding richting het park.
- d. Op het betreffende deel van het plangebied staan 3 woningen gepland. Het gaat hier dus om grote kavels. De woningen die daar zullen worden gebouwd, zullen aan de kant van de ontsluitingsweg voor dat deel worden gesitueerd. In dit deel van het plangebied zijn juist e grotere kavels opgenomen zodat de ecologische en groene structuur behouden blijft.
- e. Uitgangspunt is parkeren op eigen terrein. Echter er is een aantal plekken waar dit niet mogelijk is en er alternatieven nodig zijn, vandaar het voorbehoud in de tekst. In het plangebied zijn namelijk ook (huur) rijwoningen opgenomen. Parkeren door bewoners van deze woningen zal op openbaar terrein plaatsvinden.
- f. Een dergelijke inrichting van de weg is in het kader van het uitwerkingsplan van de openbare ruimte.
- g. Dubo is als voorwaarde in de samenwerkingsovereenkomst met de ontwikkelaar vastgelegd.
- h. De situering van de bomen op de afbeelding bij paragraaf 2.4.1 zijn indicatief aangegeven. Relevant voor de bomen is dat zij onderdeel zijn van de bestemming groen en zij in het plan behouden blijven conform het onderliggende stedenbouwkundige plan en beeldkwaliteitplan.
- i. In bijlage 1 van het concept stedenbouwkundig plan zijn de 10 geboden opgenomen t.a.v. werkzaamheden in de nabijheid van bomen.
- j. Abusievelijk is in het bestemmingsplan gemeld dat er voor het gebied een milieuzoneringskaart is. Dit is abusievelijk in het voorontwerp niet

gebeurd. In het (ontwerp)bestemmingsplan is de milieuaspectenstudie wel als bijlage opgenomen.

### **6. KPN Vaste Net, afdeling UTN Straalverbindingen, Postbus 9107, 7300 HR Apeldoorn**

Het voorontwerpbestemmingsplan Medaillon geeft KPN Vaste Net geen aanleiding tot het maken van opmerkingen aangezien de straalpaden buiten deze gemeentegrenzen lopen.

### **7. N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 162, 7400 AD Deventer**

Het voorontwerpbestemmingsplan Medaillon geeft de Gasunie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen aangezien de gasunie geen aardgastransportleidingen in het plangebied heeft liggen.

### **8. N.V. Edon, Wegtersweg 1, 7556 BP Hengelo**

#### **Reactie**

Geen reactie ontvangen.

### **9. Waterschap Regge en Dinkel, Postbus 5006, 7600 GA Almelo**

#### **Reactie**

- a. Geeft aan dat over het plan vooroverleg heeft plaatsgevonden tussen het waterschap en de gemeente. Dit heeft geresulteerd in een door het waterschap goedgekeurd waterhuishoudingplan. Hierin zijn afspraken gemaakt over de hoeveelheid berging van hemelwater in het plangebied. N.a.v. het commentaar van het waterschap op de waterberging ten noorden van de busbaan, is het ontwerp aangepast. Echter dit ontwerp is nog niet overgenomen. Gezien de onzekerheid die nu nog ontstaat over het waterhuishoudkundige ontwerp van het gebied ten noorden van de busbaan, kunnen zij niet instemmen met de plankaart. Zij verzoeken de plankaart aan te passen en het gebied ten noorden van de busbaan te bestemmen tot "nader uit te werken wonen", zodat meer tijd en ruimte ontstaat de plankaart alsnog af te stemmen op het definitieve en door het waterschap goedgekeurde waterhuishoudkundige plan. Zij kunnen wel instemmen met de bestemmingen ten zuiden van de busbaan. Hier is immers wel voldoende ruimte voor waterberging gereserveerd.



- b. Geeft aan dat door het zuidelijk deel van het plangebied watergang 15-4-1 van de legger van het waterschap loopt. Voor werkzaamheden binnen de keurzones van deze watergang moet vooraf toestemming worden gevraagd aan het waterschap.

**Commentaar**

- a. Het overleg heeft plaatsgevonden nadat de plankaart van het v oorontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd. De gemaakte afspraken en het waterhuishoudkundige plan worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.
- b. Wordt voor kennis aangenomen.

**10. VROM-Inspectie, Regio Oost, t.a.v. de heer ir. C. Bos,  
Postbus 136,6800 AC Arnhem**

**Reactie**

Verzoekt de resultaten van het aanvullende luchtkwaliteitsonderzoek in de plantoelichting op te nemen.

**Commentaar**

Aan het verzoek zal worden voldaan.

**11. Monumentencommissie, secr. dhr. H. Martinus, Postbus 18,  
7550 AA Hengelo**

Geen reactie ontvangen.

**12. Gemeente Borne, Postbus 200, 7620 AE Borne**

Geen reactie ontvangen.

**13. Het Oversticht, mw. drs. S. Wentink, Postbus531,  
8000 AM Zwolle**

Het voorontwerpbestemmingsplan Medaillon geeft Het Oversticht geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

**14. Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten,  
drs. G.H. Glas, Postbus 1600, 3800 BP Amersfoort**

Geen reactie ontvangen.

## BIJLAGE 6 STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN

### VNG bestand Categorale bedrijfsindeling 1999 (planologische indeling)

SBI Code	Bedrijf/omschrijving	Categorie
<b>01</b>	<b>Landbouw en dienstverlening tbv de landbouw</b>	
0141.1	Hoveniersbedrijf	2
15	Vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken	
1581	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen	
	1. v.c. < 2500 kg/week	2
1593 t/m 1595	Vervaardiging van wijn, cider en andere niet gedestilleerde, gegiste dranken	2
182	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (exclusief van leer)	2
205	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	2
221	Uitgeverijen (kantoren)	1
2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
2223	Grafrische afwerking	1
	Binderijen	2
2224	Grafische reproductie en zetten	2
2225	Overige grafische activiteiten	2
223	Reproductiebedrijven opgenomen media	1
2442	Verbandmiddelenfabrieken	2
2615	Glasbewerkingsbedrijven	3
262,263	Aardewerkfabrieken	3
	1. vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	3
	2. vermogen elektrische ovens totaal >= 40KW	3
33	Fabrieken voor medische apparaten en instrumenten, orthopedische artikelen, optische instrumenten en uurwerken	2
362	Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363	Muziekinstrumentenfabrieken	2
365	Speelgoedartikelenfabrieken	3
511	Handelsbemiddeling (kantoren)	1
641	Post- en koeriersdiensten	2
72	Computerservice- en informatietechnologie-bureaus' e.d.	1
7481.3	Foto- en filmontwikkelcentrales	2
7484.4	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	1
9302	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1
9304	Badhuizen en sauna-baden	2
9305	Persoonlijke dienstverlening n.e.g., exclusief bordelen, prostituees en sexclubs	1
9305	Dierenasiels en -pensions	3

Luttenbergstraat 2  
Postbus 10078  
8000 GB Zwolle  
Telefoon 038 499 88 99  
Fax 038 425 48 88  
provincie.overijssel.nl  
postbus@overijssel.nl

RABO Zwolle 39 73 41 121

De raad van de gemeente Hengelo  
Postbus 18  
7550 AA HENGELO



Stuknummer: 275314  
Registratiedatum: 03/02/2009

**Inlichtingen bij**  
mw. L. Sipman  
telefoon 038 499 81 75  
fax 038 425 48 30  
L.Sipman@overijssel.nl

Vastgesteld bestemmingsplan "Medaillon".

**Datum**

29.01.2009

**Kenmerk**

2009/0011231

**Pagina**

1

**Uw brief**

30.11.2008

**Uw kenmerk**

263353

Bij brief van 30 november 2008 heeft u ons bovenvermeld plan ter goedkeuring aangeboden. Dit bestemmingsplan, dat door u gewijzigd is vastgesteld op 11 november 2008, onder nr. 250338, voorziet in de realisatie van de eerste van fase van de woningbouwlocatie "Medaillon".

Op 1 juli 2008 is de Wro in werking getreden. Op grond van de overgangsbepalingen, zoals bepaald in artikel 9.1.4 lid 2 van de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening blijft het recht zoals dat gold vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Wro van toepassing ten aanzien van een bestemmingsplan waarvan het ontwerp vóór dat tijdstip ter inzage is gelegd. Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft met ingang van 20 februari 2008 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Daardoor behoeft het plan op grond van het overgangsrecht onze goedkeuring.

Wij hebben over het plan advies ingewonnen bij de Subcommissie PCFL (Provinciale Commissie voor de Fysieke Leefomgeving) en besloten het bestemmingsplan goed te keuren. De Subcommissie heeft laten weten hiermee te kunnen instemmen. Onze overwegingen volgen hieronder. Tegen het plan zijn geen bedenkingen ingediend.

### 1. Planopzet

Het bestemmingsplan "Medaillon" voorziet in een juridische en planologische regeling voor de eerste fase van het woongebied "Medaillon" in Hengelo. Het plangebied wordt begrensd door de Dijksweg, de geluidscontour vanuit de A1, de Europalaan en de Achterhoekse Molenweg. In totaal zullen 210 woningen worden gebouwd. Daarnaast is er in beperkte mate ruimte voor kleinschalige bedrijfsmatige en sociale activiteiten.

### 2. Planbeoordeling

*Streekplan Overijssel 2000+*

Hengelo maakt onderdeel uit van het stadsgewest Twente. Ten aanzien van woningbouw hebben stadsgewesten de taak een groot deel van de verstedelijkingsopgave te realiseren. Zij zullen via gedifferentieerde en kwalitatief hoogwaardige locaties voor werken en wonen een opvangfunctie voor de provincie, maar ook voor de gebieden daarbuiten, moeten vervullen. Daarnaast gelden voor woningbouwuitbreidingen algemene verstedelijkingsprincipes. Dit houdt onder andere in dat pas tot uitbreiding van het stedelijk gebied wordt besloten, worden eerst de mogelijkheden voor een optimale benutting van het bestaand stedelijk gebied gezien.

Bijlagen

Datum verzending

02 FEB 2009

### Woningbouw

Wij hebben geconstateerd dat het plan in principe voldoet aan de gemaakte woningbouwprestatie afspraken en dat de locatie is gelegen binnen de rode contour om het stadsgewest. Voor het plan is overigens op 4 maart 2008 aangegeven dat het plan een basis kan vormen voor het verlenen van vrijstelling op grond van artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Inmiddels is uit prognoses en het Twents woningmarktonderzoek gebleken dat demografische veranderingen in bevolkingssamenstelling (onder andere vergrijzing en ontgroening), gevolgen hebben voor de lokale en regionale behoefte aan nieuwe woningen. Gebleken is dat er grote verschillen bestaan tussen de geplande capaciteit en de geschatte behoefte. Dit geldt voor zowel het "migratiesaldo 0" als het "trendskenario". Als gevolg daarvan is er een proces gestart om te komen tot afspraken op regionaal niveau, waarbij de Regio Twente een faciliterende rol heeft. Het is van groot belang dat over de woningbehoefte versus de plancapaciteit in Twente nadere afspraken worden gemaakt.

Wij willen u in dit kader dan ook adviseren om het voorliggende bestemmingsplan te bekijken in het licht van de actuele gewijzigde woningmarkt situatie en af te stemmen op regionaal niveau. Het is mede gezien vanuit de algemene principes van zuinig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand van belang dat de realisatie van het voorliggende woningbouwplan gevolgen kan hebben voor de interne fasering, de woningbouwopgave van de gemeente Hengelo en de woningbouwopgaven in regionaal verband.

Datum

29.01.2009

Kenmerk

2009/0011231

Pagina

2

Uw brief

30.11.2008

Uw kenmerk


263353

### 3. Besluit

Gelet op het vorenstaande en het bepaalde in de Wet op de Ruimtelijke Ordening hebben wij besloten:

- I. HET BESTEMMINGSPLAN "MEDAILLON" GOED TE KEUREN;
- II. een exemplaar van dit besluit te zenden aan de raad van de gemeente Hengelo, met bijvoeging van het besluit tot vaststelling van het plan, de plankaart en de bijbehorende voorschriften, voorzien van het bewijs van onze goedkeuring;
- III. een afschrift van dit besluit te zenden aan:
  - a. de Provinciale Commissie voor de Fysieke Leefomgeving (Subcommissie);
  - b. VROM, Inspectie Oost;
  - c. Overijssels Dijkgraven Overleg (ODO);
  - d. de eenheid Ruimte, Wonen en Bereikbaarheid (werkarchief), met bijvoeging van de onder II. genoemde, gewaarmerkte planstukken.

Gedeputeerde Staten van Overijssel,  
namens dezen,

  
Mr. J. Wortman,  
teamleider team Realisatie.