

Hengelo Noord, Moerasgebied



Mei 2009

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding tot een nieuw bestemmingsplan	6
1.2 Begrenzing plangebied	6
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	7
Hoofdstuk 2 Beschrijving & Analyse	8
2.1 Water	8
2.2 Groen	8
2.2.1 Flora en fauna	8
2.3 Monumenten en archeologie	8
2.3.1 Monumenten	8
2.3.2 Archeologie	8
2.4 Speelplekken	9
2.5 Verkeer en infrastructuur	9
2.6 Milieu	9
2.6.1 Bedrijven en milieuzonering	9
2.6.2 Geluid	9
2.6.3 Luchtkwaliteit	9
2.6.4 Externe veiligheid	10
2.6.5 Bodem	10
2.6.6 MER	10
2.6.7 Brandweer en fysieke veiligheid	10
2.7 Duurzaam bouwen	10
2.8 Integrale veiligheid	11
Hoofdstuk 3 Relevant beleid	12
3.1 Gemeentelijk beleid	12
3.1.1 Gemeentelijk Groenplan (GGP) (2010)	12
3.1.2 Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) (2001)	12
3.1.3 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP)	13
3.1.4 Welstandsnota	13
3.1.5 Kadernota Spelen (2007)	13
Hoofdstuk 4 Het bestemmingsplan	14
4.1 Uitgangspunten	16
4.2 Beeldkwaliteit	16
4.3 Planopzet	16
4.3.1 Inleidende regels	17
4.3.2 Bestemmingsregels	17
4.3.3 Algemene regels	18
4.3.4 Overgangs- en slotregels	18
4.4 Economische uitvoerbaarheid	18
4.5 Handhaving van het plan	18
4.6 Inspraak, vooroverleg en verder verloop van de procedure	19
4.6.1 Inspraak	19
4.6.2 Zienswijzen en vooroverleg	19
4.6.3 Verder verloop van de procedure	19

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot een nieuw bestemmingsplan

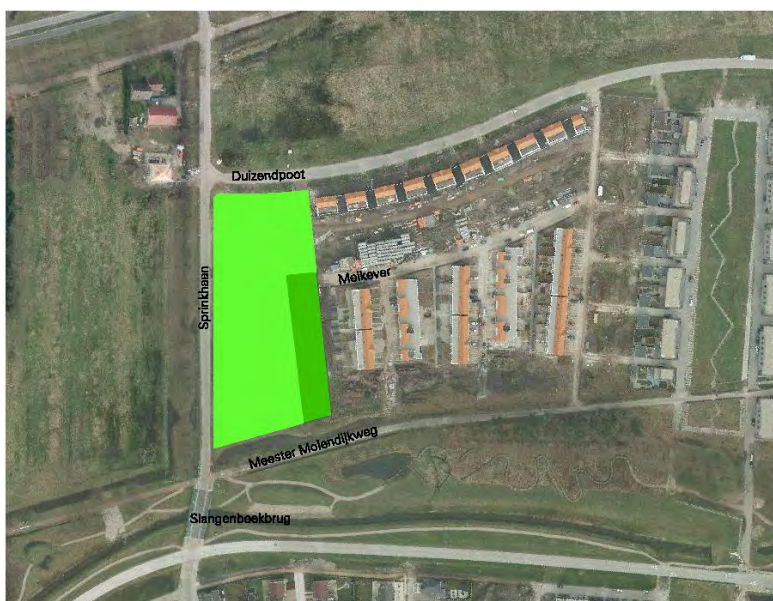
Bij de planvorming voor onderhavig plangebied is gebleken dat niet geheel voldaan kan worden aan het bestemmingsplan Hengelo Noord. Het bestemmingsplan Hengelo Noord stelt onder andere dat woningen met de voorgevel in de aan de straat gelegen bouwrens gebouwd dienen te worden. In het plangebied zal echter sprake zijn van een 'speelse' opzet waar iedere woning op een andere wijze op de kavel geplaatst zal worden.

Om ervoor te zorgen dat de voorgestelde gevarieerde opzet in het plangebied gerealiseerd kan worden is dit bestemmingsplan opgesteld. Door de regels zo aan te passen dat de betreffende woningen niet met de voorgevel in de bouwrens gesitueerd dienen te worden, kan het plan alsnog worden gerealiseerd.

Het bestemmingsplan bestaat uit een plankaart en planregels en gaat vergezeld van een toelichting. Op de plankaart zijn de te onderscheiden bestemmingen door middel van kleuren en tekens aangegeven. De regels bevatten de materiële inhoud van de bestemmingen. De plankaart en de planregels vormen tezamen het juridische toetsingskader voor ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in het plangebied. De toelichting bevat met name de aan het plan ten grondslag liggende gedachten.

1.2 Begrenzing plangebied

De grens van het plangebied is op de afbeeldingen hieronder aangegeven. Deze grens wordt globaal gevormd door de: Sprinkhaan, Duizendpoot, Meikever en de Meester Molendijkweg.



Ligging plangebied (groen gearceerd)

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor de gronden die binnen dit plan zijn gelegen vigeert momenteel het bestemmingsplan:

- Hengelo Noord (vastgesteld op 20 maart 2007)



Fragment geldend bestemmingsplan

Hoofdstuk 2 Beschrijving & Analyse

2.1 Water

De afvoer van hemelwater wordt in Broek Noord afgekoppeld. Via perceelgoot-straatgoot-wadi-Slangenbeek, wordt het regenwater zo lang mogelijk in het gebied vastgehouden, geïnfiltreerd en dan pas afgevoerd. Om het water zo lang mogelijk in het gebied vast te houden en optimaal te laten infiltreren in de bodem, zijn in het gebied Broek Noord wadi's opgenomen in het stedenbouwkundig plan. Voor de woningen in het plangebied geldt dat het hemelwater en het afvalwater gescheiden moeten worden afgevoerd. Tevens dient het hemelwater bovengronds (en dus zichtbaar) naar de openbare ruimte te worden afgevoerd.

2.2 Groen

De groene hoofdstructuur van de wijk Het Broek wordt gevormd door het natuurlijke Broekpark en de culturele Strip. Het Broekpark is een natuurspeelplek met plaatselijk dichte begroeiing; de Strip is een open gazon met verspreid verharde speelplekken. Broekpark en Strip vormen samen een kruisvormig park met twee sferen en gebruiksvormen. De Slangenbeek is de drager van het Broekpark, andere elementen zijn een grote houtwal, een kruidenwadi en poelen. Door de variatie in terreingesteldheid is het niet alleen een plezierige speelplek voor kinderen, maar ook een interessant natuurterrein voor plant en dier. Het plangebied grenst aan het Broekpark. Door een bestaande rij eiken in het gebied als groenzone te bestemmen, worden natuur en groen het nieuwe buurtje ingetrokken.

2.2.1 Flora en fauna

De Flora- en faunawet voorziet in de bescherming van een aantal planten- en diersoorten. Centraal hierbij staat de zorgplicht. Dit houdt in dat iedereen 'voldoende zorg' in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving. In de praktijk betekent dit dat bepaalde handelingen ten aanzien van dieren en planten slechts onder strikte voorwaarden mogelijk zijn. Ten behoeve van de planrealisatie kan het dan ook nodig zijn om ontheffing aan te vragen in verband met de (voorgenomen) overtreding van de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet. Tijdens het plannen van de werkzaamheden dienen de volgende zaken in kaart gebracht te worden:

- Welke beschermde planten- en diersoorten komen in en nabij het plangebied voor;
- Leidt het realiseren van het plan of uitvoering van de geplande werkzaamheden tot handelingen die in strijd zijn met de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet;
- Kunnen het plan of de voorgenomen werkzaamheden zodanig worden aangepast dat dergelijke handelingen niet of in mindere mate gepleegd worden;
- Is om de plannen te kunnen uitvoeren of de werkzaamheden te kunnen verrichten een ontheffing (ex. artikel 75 van de Flora- en faunawet) vereist?

De bestaande bomenrij in het plangebied blijft gehandhaafd en is in een groenzone opgenomen. Het te bebouwen deel van het plangebied is thans een braakliggend terrein. Beschermde natuurwaarden komen niet voor. Uiteraard is de zorgplicht van de Flora- en faunawet van toepassing.

2.3 Monumenten en archeologie

2.3.1 Monumenten

Hengelo heeft 80 rijksmonumenten (RM), ca. 90 gemeentelijke monumenten (GM), 35 beeldbepalende gemeentelijk karakteristieke panden (BGKP) en een beschermd dorpsgezicht, Tuindorp 't Lansink. Binnen het plangebied bevinden zich geen monumenten.

2.3.2 Archeologie

In 1992 is op Malta het Europees verdrag gesloten over het cultureel erfgoed in de bodem, het Verdrag van Valetta genoemd. Doel: bij ruimtelijke planning meer en beter rekening houden met de archeologische waarden die zich in de bodem bevinden. Het verdrag van Malta is vertaald in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg. De wet treedt in op 1 september 2007 in werking getreden. In het plangebied bevinden zich geen geregistreerde archeologische vindplaatsen.

2.4 Speelplekken

In het plangebied is ruimte gereserveerd voor het realiseren van een speelplek. Het gaat hier om een middelgrote speelplek voor 0-12 jarigen, met een accent op 7-12 jarigen. Iedereen, in iedere leeftijd, mag hier natuurlijk gebruik van maken. De uiteindelijke invulling zal plaatsvinden na afstemming met de buurt / het voorzieningsgebied conform het participatiebeleid.

2.5 Verkeer en infrastructuur

Het plangebied is onderdeel van de buurt Broek Noord. Broek Noord is één van de buurten in de wijk Slangenbeek. De wijk Slangenbeek is ingericht als verblijfsgebied met een maximale snelheid voor alle wegen van 30 km/h. Een uitzondering hierop vormt de route van het hoogwaardig openbaar vervoer. Hier geldt een maximale snelheid van 50 km/h. Een halte van het hoogwaardig openbaar vervoer ligt op loopafstand van het plangebied (400-500m).

In het plangebied is sprake van één ontsluitingsweg. Deze weg kan zowel als erf of als 30 km/h weg worden ingericht. Deze ontsluiting mondt uit op de Sprinkhaan en de Duizendpoot. Dit zijn erftoegangswegen waar een maximale snelheid geldt van 30 km/h. Deze wegen monden vervolgens uit op de Beneluxlaan. Op deze gebiedsontsluitingsweg geldt een maximale snelheid van 50 km/h. In 2009 zal de doortrekking van de Beneluxlaan tot de Deurningerstraat zijn afgerond. De wijk Slangenbeek, waaronder Het Broek, is dan zowel naar oostelijke als naar westelijke richting goed ontsloten. Aan de zuidzijde van het plangebied bevindt zich een belangrijke fietsroute in oost-west richting. Via deze fietsroute zijn de voorzieningen in het centrumgebied Slangenbeek goed bereikbaar. Deze fietsroute sluit aan op de stadsfietsroute Slangenbeek. Via de stadsfietsroute heeft men een directe verbinding met het centrum van de stad.

In 2008 is een parkeernota vastgesteld waarin de parkeernormen voor verschillende typeringen van woningen en bedrijven zijn vastgelegd. De woningen in het plangebied vallen onder de categorie "dure woningen". Hiervoor geldt een parkeernorm van 1.9 pp/woning.

2.6 Milieu

2.6.1 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van het bestemmingsplan 'Hengelo Noord' zijn alle milieugevoelige bestemmingen reeds in beeld gebracht en als zodanig bestemd. In de directe omgeving van het plangebied is echter geen sprake van bedrijvigheid welke hinder vormen voor of worden gehinderd door de invulling van het plangebied.

2.6.2 Geluid

Gezien de ligging van het plangebied zijn spoorweglawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai niet van belang. Uitsluitend wegverkeerslawaai speelt een rol. Volgens de Wet geluidhinder moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd indien woningen binnen de geluidszone van een weg worden geprojecteerd. Het Moerasgebied ligt binnen de geluidzone van de Beneluxlaan. In het kader van de vrijstellingsprocedure voor de aanleg van de Beneluxlaan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat het plangebied buiten de contour van 48 dB is gelegen. Het geluid vanwege de Beneluxlaan vormt daarom geen belemmering voor het plan. De overige wegen in de nabijheid van het plangebied zijn 30 km wegen waarvoor geen eisen gelden vanwege de Wet geluidhinder.

2.6.3 Luchtkwaliteit

Voor het gehele gebied Hengelo Noord is een luchtonderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek zijn geen overschrijdingen van grenswaarden berekend. Binnen het plangebied worden 13 woningen gerealiseerd. Een project dat voldoet aan de criteria zoals genoemd in de regeling 'niet in betekenende mate bijdragen' hoeft niet getoetst te worden aan de grenswaarden en kan te allen tijde doorgaan. Volgens deze regeling draagt een project niet in betekenende mate bij als het bijvoorbeeld een woningbouwplan betreft met een omvang van ten hoogste 500 woningen. Aangezien er maar dertien woningen worden gebouwd is er sprake van een project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een verdere toetsing aan het aspect luchtverontreiniging is niet noodzakelijk.

2.6.4 Externe veiligheid

In de omgeving van het plangebied liggen geen bedrijven die vallen onder het BEVI met een invloedsgebied dat zich uitstrekt tot over het plangebied. Ook zijn er in de nabijheid geen transportroutes die aangewezen zijn voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Verder zijn er geen hoogspanningsleidingen en/of hoge druk aardgasleidingen aanwezig.

2.6.5 Bodem

In het kader van het bestemmingsplan 'Vossenbelt, uitwerking Broek Noord' is het gehele plangebied onderzocht. Ter plaatse van het deelgebied 'Moerasgebied' zijn in de periode van 1995-2006 enkele bodemonderzoeken uitgevoerd. In de grond en het grondwater zijn maximaal licht verhoogde gehalten aangetoond. De grond is derhalve geschikt voor het beoogde doel.

De uitgevoerde bodemonderzoeken zijn echter deels verouderd (bodemonderzoeken zijn 5 jaar geldig). Ter plaatse van het gearceerde gedeelte (zie afbeelding hieronder) dient nog een toplaagonderzoek (is onderzoek tot 0,5 meter minus maaiveld) te worden uitgevoerd zodat de gehele milieuhygiënische kwaliteit van de grond bekend is.



2.6.6 MER

Dit plan omvat een relatief klein gebied. Van een MER (beoordelings)plicht is dan ook geen sprake.

2.6.7 Brandweer en fysieke veiligheid

Voor het plangebied Hengelo Noord heeft de brandweer Hengelo de bluswatervoorziening, transportroutes en calamiteiten verkeer in beeld gebracht.

2.7 Duurzaam bouwen

Het Plan van Aanpak Duurzaam Bouwen voor Hengelo (vastgesteld door de raad op 16 december 1997) heeft de basis gelegd om in nieuw te ontwikkelen gebieden een aanmerkelijke bijdrage aan duurzaam bouwen te leveren, zowel op woningniveau als op alle andere schaalniveaus. Hiermee is ook het kader gegeven om in bestaande gebieden duurzaamheid vorm te geven.

De uitgangspunten zijn:

- energiezuinigheid en het gebruik van warmte uit zonne-energie;
- waterbesparing;
- duurzaamheid van toegepaste bouwmaterialen in relatie met hun toepassing;
- flexibiliteit in het gebruik van woningen;
- binnenmilieu, comfort en gezondheid;
- een integratie van bovenstaande punten.

De duurzame ontwikkeling is voor de gebouwde omgeving uitgewerkt in duurzaam bouwen en duurzame energie en energie-efficiency.

Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen is bouwen op een wijze die past bij een duurzame ontwikkeling, een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder daarmee voor de toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoefte te voorzien. Het uitgangspunt van de gemeente Hengelo voor duurzaam bouwen is de Trias Ecologica, het stimuleren van de gebouwgebonden maatregelen en het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen.

Duurzame energie en energie-efficiency

Duurzame energie is energie die opgewekt wordt door de oneindige bronnen, zoals wind, water en zon. Het gebruik van biomassa valt ook onder de categorie duurzame energie. Energie-efficiency is het beter benutten van de fossiele brandstoffen en van restproducten zoals warmte uit rookgassen, waardoor vermindering van de CO₂-emissie ontstaat.

Het uitgangspunt van de gemeente Hengelo voor toepassing van duurzame energie en energie-efficiency is de Trias Energetica. Het energiebeleid is gericht op prestatiegerichte energievisies waarin de gestelde ambitie is vertaald in concrete uitgangspunten.

Bij het ontwikkelen van plannen voor nieuwbouw of wijkreconstructie verdient het aanbeveling in een vroeg stadium van de planontwikkeling een energievisie op te stellen, waarbij kansen en mogelijkheden worden geïnventariseerd voor een andere dan de conventionele energie-infrastructuur op basis van gas en elektra.

2.8 Integrale veiligheid

In Hengelo staat veiligheid hoog op de agenda. Veiligheid is immers één van de basistaken van de lokale overheid. Het is zaak om ook bij de ruimtelijke ordening rekening te houden met mogelijkheden om de integrale veiligheid te verbeteren.

Ten aanzien van de sociale veiligheid dient rekening te worden gehouden met het volgende. Het is een gegeven dat de aanwezigheid van potentiële daders en een aantrekkelijk en kwetsbaar doelwit de kans op criminaliteit verhogen. Door een zorgvuldig ontwerp en beheer van de gebouwde omgeving kan de veiligheid worden verbeterd en overlast worden verminderd. Het Politiekeurmerk voor Nieuwbouw biedt hier een goed handvat voor en dient, waar mogelijk, dan ook te worden toegepast. Het betekent onder meer dat aanwezigheid van sociale ogen de kans op onveiligheid vermindert. Dit betekent:

- geen tussenliggende terreinen braak laten liggen;
- de locatie van voorzieningen zorgvuldig organiseren binnen het gebouw d.w.z. presentatie van die functies aan openbare / semi-openbare ruimtes;
- open karakter creëren, vermijden dat dichte gevels ontstaan langs routes;
- doorgaande routes voor langzaam verkeer door gebieden met monofuncties vermijden;
- zorg dragen voor eventuele alternatieve routes in de vorm van dag- en nachtroutes.

De kans op onveiligheid vermindert ook als de woonomgeving aantrekkelijk is vormgegeven, goed is onderhouden en bewoners en voorbijgangers zich betrokken voelen bij de omgeving. Dit laatste kan onder meer worden bereikt door zoveel mogelijk gebieden in te richten met zowel een verkeers- als een verblijfsfunctie.

Een gebied dient voor de gebruiker helder en duidelijk te worden ingericht. Zo moet er onder meer aandacht besteed worden aan zichtlijnen en verlichting. Op basis hiervan dient rekening te worden gehouden met de vormgeving van binnenterreinen, achterpaden, doorgaande wegen, parkeervoorzieningen voor de diverse vervoermiddelen, straatmeubilair en speelvoorzieningen. Ook moeten bedrijven en voorzieningen zorgvuldig worden ingepast. Ten slotte moet altijd rekening worden gehouden met de bereikbaarheid voor de hulpdiensten.

Hoofdstuk 3 Relevant beleid

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

3.1 Gemeentelijk beleid

3.1.1 Gemeentelijk Groenplan (GGP) (2010)

In het Gemeentelijk Groenplan Hengelo 2010 (GGP) is de groene hoofdstructuur voor de gemeente Hengelo vastgelegd. "Groen" dient hierbij breed opgevat te worden als landschap, stedelijk groen, natuur, water en recreatief medegebruik. Hoofduitgangspunt is de stad-èn-landbenadering, waarbij gestreefd wordt naar zowel een krachtige stad als een vitaal platteland.

In het groenplan is de samenhang tussen regio, buitengebied, stadsrand, stad en wijk in beeld gebracht. Het GGP richt zich op het hoofdgroen in de stadsrand, stad en wijk. De totale hoofdstructuur in de stad en omgeving bestaat uit een samenhangend netwerk van stadsrandzones, geleidingzones tussen de kernen, groene wiggen, groene eilanden, lanen, groene stapstenen (boomgroepen), beken met begeleidend groen en spoordijken. De groene hoofdstructuur van Het Broek, met het Broekpark en de Strip, is onderdeel van het stedelijke groenmodel van het GGP.

3.1.2 Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) (2001)

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

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

3.1.3 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP)

In het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) zijn de hoofdnetwerken voor de fiets, openbaar vervoer en auto vastgelegd. Het doel is een situatie te creëren waarbij de drie vervoerswijzen op een volwaardige wijze met elkaar functioneren en elkaar aanvullen, om zo ook in de toekomst de bereikbaarheid van veiligheid te waarborgen en zelfs te verbeteren. Voor de verkeersstructuur voor het autoverkeer zijn in het GVVP de volgende onderdelen vastgelegd:

- Dosereren van de verkeersstromen die van buiten de stad naar binnen de wijk gaan; niet meer verkeer toelaten dan in het gebied binnen de wijk verwerkt kan worden. Dit is mede noodzakelijk voor een vlotte doorstroom van de bussen, zodat er van HOV (hoogwaardig openbaar vervoer) gesproken kan worden;
- Invoering van een tangentsysteem waardoor onder andere de centrumring oost en de Breemarsweg worden ontlast. De Oosttangent wordt gerealiseerd met de Verlengde Laan van Driene (in de periode 2010-2015), een tunnel in de Kuipersdijk onder het spoor en een eventuele doortrekking van de Kuipersdijk via het tracé van de huidige Akzo-spoorlijn naar de Diamantstraat. De Westtangent is de huidige route Europalaan, Bornsestraat, Weideweg, Geerdinksweg, Oelerweg en Haaksbergerstraat;
- Categorisering van wegen volgens het Duurzaam Veilig principe, zie ook het Verkeersveiligheidsplan Duurzaam Veilig (2001).

3.1.4 Welstandsnota

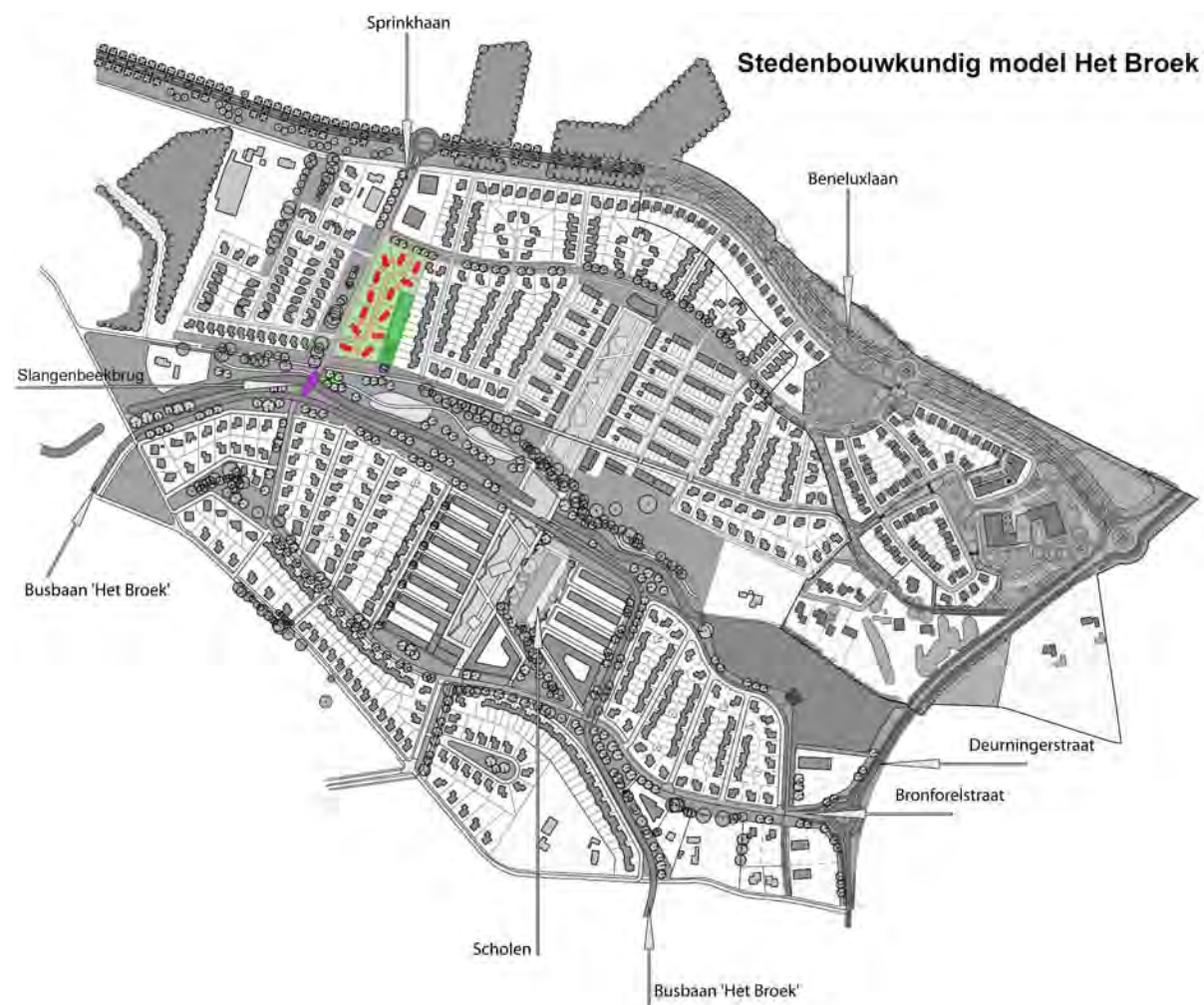
Per 1 juni 2004 is de welstandsnota in de gemeente Hengelo in werking getreden. Deze nota biedt het toetsingskader voor de welstandsbeoordeling van bouwaanvragen met het doel de welstandsaspecten voor de burger inzichtelijker te maken. In de nota worden voor heel Hengelo algemene criteria genoemd. Daarnaast vindt concretisering plaats door gebiedsgerichte criteria en objectieve criteria. Voor licht-vergunningplichtige bouwwerken zijn loketcriteria opgenomen.

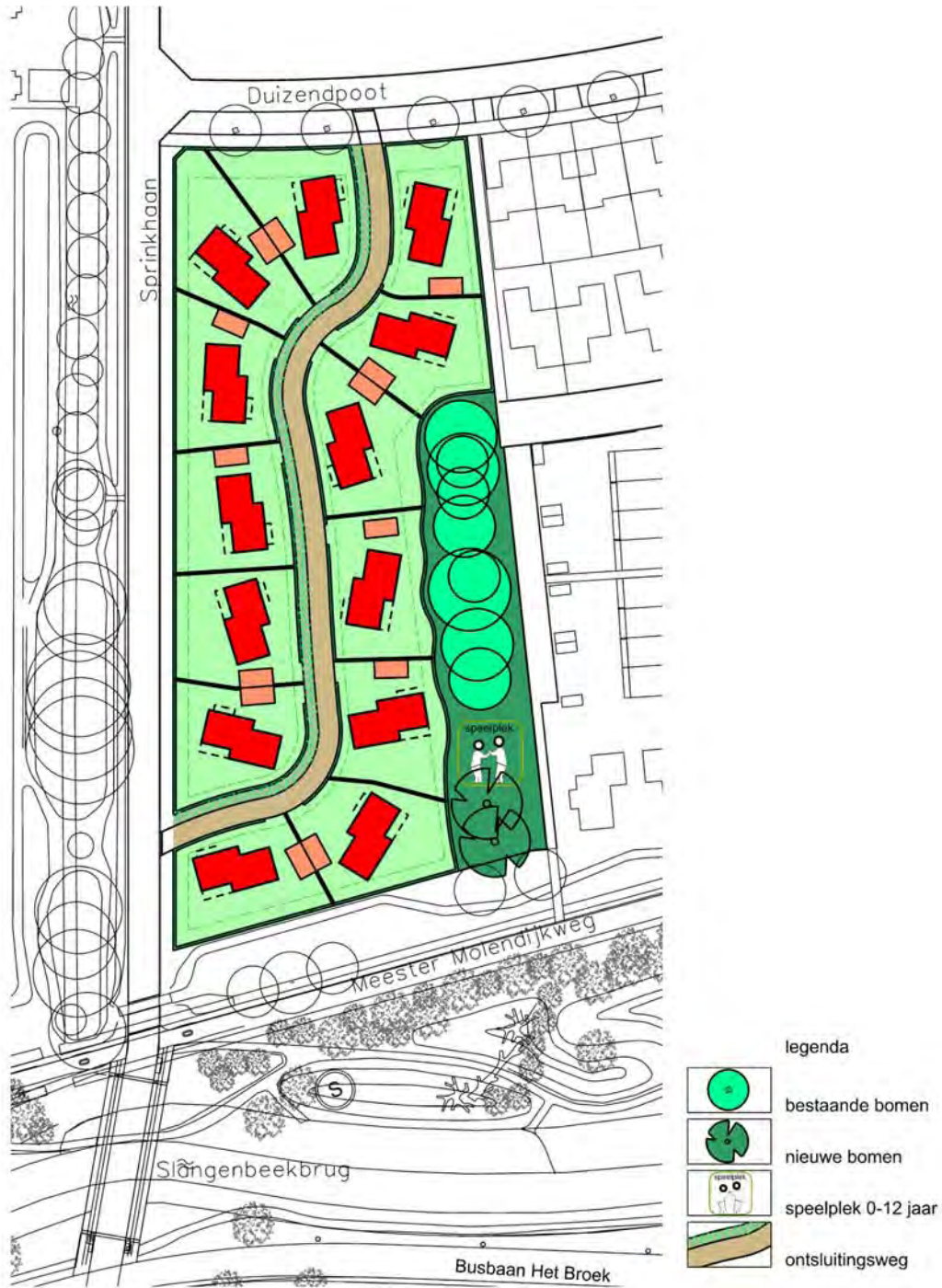
Het plangebied valt in de welstandsnota onder de criteria die gelden in het deelgebied: Moderne woonwijken. Omdat het plangebied een bijzonder gebied betreft zijn specifieke criteria opgesteld. Nieuwbouw moet aan deze criteria zoals opgenomen in de, specifiek voor dit plangebied opgestelde, beeldkwaliteitparagraaf behorende bij dit bestemmingsplan (zie paragraaf 4.2) voldoen.

3.1.5 Kadernota Spelen (2007)

Het speelbeleid is in 2007 vernieuwd en vastgelegd in de Kadernota Spelen, onder het motto "Samen spelen is leren samen leven". Spelen is een recht. Dat mag overal en door iedereen zolang het gedrag geen hinder oplevert. Dit is helaas toch vaak het geval. Daarom behoort 3% van het woonareaal te functioneren als formele speelruimte. Deze daagt uit tot spel met een variatie aan speelwaarden. Zand, water en een bal zijn daarin basiselementen. Een groene speelruimte heeft hierin de voorkeur. Zij is speelveilig, voor een ieder goed bereikbaar en voor een ieder goed toegankelijk. In het plangebied is ruimte ten behoeve van 'het spelen' opgenomen (zie paragraaf 2.4).

Hoofdstuk 4 Het bestemmingsplan





Stedenbouwkundig plan Moerasgebied

4.1 Uitgangspunten

Op basis van alle uitgangspunten is het stedenbouwkundig plan (zie afbeelding) ontworpen. Dit plan voegt nieuwe landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteiten toe aan het oorspronkelijk aanwezige landschap. Doordat het een "bijzonder gebied" betreft (voornamelijk door haar ligging, het schakelpunt tussen Broek Noord en Broek Zuid én door de zeer lage grondwaterstand), vraagt het een bijzondere stedenbouwkundige opzet en een bijzondere bebouwing. Het concept van verspreid liggende woningen in het groen is er zeer geschikt voor. Het plangebied wordt dan ook ingevuld door vrijstaande woningen, waarbij het behouden van de bestaande houtwal het groene beeld van het plangebied versterkt.

In dit plan zijn de grenzen zo ruim gesteld dat planologisch gewenste ontwikkelingen daarbinnen plaats kunnen vinden. Door de bestemmingsomschrijvingen niet te eng te kiezen is binnen de verschillende bestemmingen vaak een passend meervoudig gebruik mogelijk. Qua bebouwingsregels is zoveel mogelijk aangesloten bij de bestaande situatie in de omgeving van het plangebied.

De uitgangspunten voor beeldkwaliteit maken deel uit van onderhavig bestemmingsplan. Er is geen separaat beeldkwaliteitsplan opgesteld, maar de beeldkwaliteitsaspecten zijn in een aparte paragraaf 'Beeldkwaliteit' verwoord (zie paragraaf 4.2). Deze uitgangspunten voor de opbouw van massa's, het materiaalgebruik, kleuren en dergelijke, dienen als toetsingskader voor de welstand.

4.2 Beeldkwaliteit

Het plangebied heeft een moderne en eigentijdse uitstraling, gebruikmakend van de bestaande karakteristieken in het gebied.

Hierna volgen de uitgangspunten voor het stedenbouwkundig en architectonisch ontwerp. De aangegeven richtlijnen voor de opbouw van de massa's, het materiaalgebruik en de kleuren dienen als toetsingskader voor de welstand.

Situering van het bouwwerk

- Het ensemble van gebouwen met bepaalde architectonische identiteit "strooien" binnen het bouwvlak in een groen veld.
- Alle woningen worden vanuit een interne ontsluitingsweg ontsloten.

Hoofdvorm van het bouwwerk

- De aan- en uitbouwen, dakopbouwen en andersoortige bijgebouwen moeten in architectonische zin bij het hoofdgebouw aansluiten.

Oriëntatie en gevelaanzicht

- De gebouwen worden als vrijstaande alzijdig georiënteerde volumes ontworpen. Er is geen sprake van achterkanten.

Materiaalkeuze, kleurgebruik en detaillering

- Natuurlijke materialen en kleuren vormen de basis, waarbij hoofdzakelijk sprake zal zijn van lichte tinten. Deze lichte tinten contrasteren met de groene omgeving en versterken de binding met de identiteit van het plangebied.

Erfafscheidingen

- Erfafscheidingen (een haag en/of klimop-panelen) grenzend aan de openbare ruimte dienen als onderdeel van het bouwplan te worden ontworpen en een duurzaam karakter te hebben.

4.3 Planopzet

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

In het navolgende worden de regels per hoofdstuk toegelicht.

4.3.1 Inleidende regels

Hoofdstuk I bevat de inleidende bepalingen. Deze regels gelden voor het gehele plangebied.

Begrippen

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

Wijze van meten

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

4.3.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk II van de regels bevat de juridische vertaling van de verschillende bestemmingen die voorkomen in het plangebied. Voor ieder gebied op de plankaart is de bestemming aangegeven. In de regels is onder andere aangegeven welk gebruik is toegestaan, wat er gebouwd mag worden en wat verboden is. Hieronder worden de verschillende bestemmingen en dubbelbestemmingen toegelicht.

4.3.2.1 Groen

Binnen deze bestemming is het toegestaan om groen in de breedste zin (grasvelden, struiken, trapveldjes, speelplekken, speelterreinen, sport-, spel- en jeugdvoorzieningen) aan te leggen en in stand te houden. Het aanleggen van voetpaden, fietspaden en voorzieningen voor bestemmingsverkeer zijn eveneens toegestaan. Wegen voor doorgaand autoverkeer zijn niet toegestaan.

4.3.2.2 Verkeer - Verblijfsgebied

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

4.3.2.3 Wonen

De nieuw te ontwikkelen kavels hebben de bestemming "Wonen" gekregen. Binnen deze bestemming zijn verschillende woonvormen toegestaan, zoals bijvoorbeeld eengezinswoningen, woonzorgwoningen et cetera. Woonschepen en bijvoorbeeld gevangenis en asielzoekerscentra zijn in de bestemming "Wonen" echter niet begrepen. Wel is het toegestaan om binnen de woonbestemming een vrij beroep uit te oefenen.

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

Op de plankaart zijn onder andere bouwgrenzen, maximale bouwhoogte en maximaal aantal aaneen te bouwen woningen opgenomen. De maximaal toegestane oppervlakte aan aan-/uit- en bijgebouwen wordt gerelateerd aan de kavelgrootte. In de regels zijn de overige bebouwingsregels aan te treffen.

4.3.3 Algemene regels

Hoofdstuk III bevat de algemene regels. Deze gelden voor het gehele plangebied.

Anti-dubbeltelregel

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

Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

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

Algemene ontheffingsregels

Door middel van de algemene ontheffingsbevoegdheid kunnen burgemeester en wethouders ontheffing verlenen van de bestemmingsplanbepalingen voor onder andere geringe overschrijding van bepaalde bouwvoorschriften, alsmede voor kunstobjecten, bouwwerken van openbaar nut, telecommunicatievoorzieningen enzovoort. Deze bevoegdheid vergroot de flexibiliteit van het plan.

4.3.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Deze bepaling regelt ten aanzien van gebouwen en van gebruik dat bestaande gebouwen of bestaand gebruik dat afwijkt van het plan, onder voorwaarden mag worden voortgezet.

Slotregel

In dit artikel staat de naam van het bestemmingsplan.

4.4 Economische uitvoerbaarheid

Het Moerasgebied maakt onderdeel uit van de grondexploitatie van de Slangenbeek. Voor de Slangenbeek bestaat een sluitende grondexploitatie - prijspeil 01.01.2008 - welke in juni 2008 door de Raad is vastgesteld. In het kader van de economische uitvoerbaarheid gaat het erom dat wordt vastgesteld, dat het ruimtegebruik - zoals uit onderhavig bestemmingsplan kan worden afgeleid - past binnen de uitgangspunten, welke in de vigerende grondexploitatie zijn opgenomen. Bepalend is dat het ruimtegebruik zodanig dient te zijn, dat de geraamde opbrengsten op basis van het grondgebruik daadwerkelijk kunnen worden gerealiseerd en anderzijds, dat de openbare ruimte niet groter is dan in dezelfde grondexploitatie is voorzien. Dit laatste om te voorkomen, dat op basis van het ruimtebeslag, met het bouw- en woonrijp maken hogere dan voorziene uitgaven zijn gemoed.

Het ruimtegebruik dat uit onderhavig bestemmingsplan kan worden afgeleid past binnen de uitgangspunten, zoals in de vastgestelde grondexploitatie staat opgenomen, waarmee de economische uitvoerbaarheid van dit plan is aangetoond.

4.5 Handhaving van het plan

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

1. Voldoende kenbaarheid van en draagvlak voor het bestemmingsplan

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden, indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het bestemmingsplan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is om die reden wenselijk. Uiteraard zal niet iedereen zich kunnen vinden in elk onderdeel van het plan.

2. *Realistische en inzichtelijke regeling*

Een juridische regeling dient inzichtelijk en realistisch te zijn. Dat wil zeggen, dat het plan niet onnodig beperkend of inflexibel dient te zijn. De voorschriften dienen niet meer, maar ook niet minder te regelen dan noodzakelijk is.

3. *Actief handhavingsbeleid*

Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle op de feitelijke situatie in het plangebied. Indien de voorschriften worden overtreden moeten adequate maatregelen worden getroffen. Indien dit wordt nagelaten ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

Nota handhaving

Binnen de gemeente Hengelo wordt gewerkt aan de totstandkoming van een 'Nota handhaving'. In deze nota wordt onder meer aandacht besteed aan de wijze, waarop handhaving zal plaatsvinden. Uitgangspunt blijft, dat tegen iedere overtreding wordt opgetreden. Een belangrijk (nieuw) onderdeel van deze nota is echter de prioriteitstelling. Punten, die bij de prioriteitstelling zeker een rol gaan spelen, zijn de gevolgen die de geconstateerde overtredingen hebben voor de veiligheid en/of de gezondheid. Ook het type overtreding (b.v. bouwen zonder vergunning of gebruik in strijd met het bestemmingsplan) is van belang. Een ander aspect waaraan in de nota aandacht wordt besteed is het registreren van geconstateerde overtredingen.

Bovenstaande nota zal ook voor de handhaving van het bestemmingsplan "Hengelo Noord, Moerasgebied" als leidraad gaan fungeren.

4.6 Inspraak, vooroverleg en verder verloop van de procedure

4.6.1 Inspraak

Het bestemmingsplan 'Hengelo Noord, Moerasgebied', betreft een partiële herziening van het bestemmingsplan Hengelo Noord. In het kader van de bestemmingsplanprocedure voor Hengelo Noord heeft het plan ter inzage gelegen (inspraak). Ook is de mogelijkheid geboden zienswijzen in te dienen. Echter, destijds zijn geen inspraakreacties/zienswijzen ingediend die betrekking hadden op onderhavig plangebied. Omdat op basis van het bestemmingsplan Hengelo Noord ook woningen gebouwd mogen worden en de invulling van het gebied niet veel afwijkt van dat wat op basis van het bestemmingsplan Hengelo Noord gebouwd mag worden, is besloten inspraak voor deze herziening achterwege te laten.

4.6.2 Zienswijzen en vooroverleg

Voor het ontwerpbestemmingsplan 'Hengelo Noord, Moerasgebied' is overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening noodzakelijk. Dit betekent dat overleg dient te worden gepleegd met onder andere het waterschap en (nog nader te bepalen) diensten van provincie en Rijk. Echter, Gedeputeerde Staten van Overijssel hebben bepaald dat in geval van een woningbouwplan in bestaand stedelijk gebied, vooroverleg met de provincie niet noodzakelijk is. Onderhavig bestemmingsplan betreft een woningbouwplan in bestaand stedelijk gebied waardoor vooroverleg met provincie achterwege kan blijven. Het ontwerpbestemmingsplan Hengelo Noord, Moerasgebied is in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening wel voorgelegd aan onder andere het waterschap en de VROM-inspectie. Het ontwerpbestemmingsplan gaf geen van de instanties aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Na voorafgaande publicatie in Typisch Hengelo van 19 maart 2009 heeft het ontwerpbestemmingsplan Hengelo Noord, Moerasgebied van 20 maart 2009 t/m 1 mei 2009 eveneens voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingebracht.

4.6.3 Verder verloop van de procedure

Conform de gemeentelijke inspraakverordening zullen de volgende stappen worden ondernomen:

1. het bestemmingsplan wordt voorgelegd aan de gemeenteraad. Deze stelt het plan vast;
2. 2^e ter inzage legging: het vastgestelde bestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is beroep mogelijk bij de Raad van State; indien geen beroep is ingesteld bij de Raad van State treedt de beslissing van de gemeenteraad in werking daags na afloop van de beroepstermijn.