

Langler Erve

Uitwerkingsplan



September 2009

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot een nieuw bestemmingsplan

Hart van Zuid, centraal gelegen in de stad Hengelo, is een gebied dat met een omvang van 50 hectare tot één van de grootste binnenstedelijke herstructureringslocaties in Nederland behoort. Op de industrieterreinen van Stork en Dijkers verrijst een heel nieuw en aantrekkelijk stadsdeel.

Langler Erve is een van de deelgebieden van Hart van Zuid en wordt als eerste woningbouwlocatie ontwikkeld. Dit deelgebied vormt niet alleen een verbinding met de bestaande omgeving, maar zet ook de overgang in van een kleinschaliger bebouwing in het zuidelijk deel van het gebied Hart van Zuid, naar de meer stedelijke schaal van het noordelijk deel.

De eerste fase van het deelgebied Langler Erve (noordoostelijk deel) is reeds in ontwikkeling. In dit deel wordt de oude bontweverij Insulinde op dit moment gerenoveerd tot een complex met werk- en woonruimtes en in de hoge hal van de voormalige pijpenbuigerij van Stork is inmiddels het appartementencomplex 'de Buigerij' gerealiseerd. Deze twee gebouwen vormen samen een haak waar in de binnenhoek een bijzondere, openbare ruimte is gemaakt met daarin opgenomen speelvoorzieningen voor Langler Erve. Tevens behoort het woonblok 'de Binderij' met hoofdzakelijk grondgebonden woningen tot deze eerste fase.

De tweede fase van Langler Erve betreft de ontwikkeling van onderhavig gebied. In dit plangebied zullen maximaal 90 woningen gerealiseerd worden. In het bestemmingsplan Hart van Zuid, op 17 december 2008 door de gemeenteraad vastgesteld, is de tweede fase van het deelgebied Langler Erve opgenomen als uit te werken bestemming wonen. In het voorliggende uitwerkingsplan Langler Erve wordt de bestemming wonen nader uitgewerkt.

Het uitwerkingsplan 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 samen 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 Langler Erve is op de afbeelding hieronder aangegeven. Deze grens wordt globaal gevormd door de Laan Hart van Zuid aan de westzijde, de Langelermaatweg aan de oostzijde, de Ottoweg aan de zuidzijde en Binderij aan de noordzijde.



Ligging plangebied

Hoofdstuk 2 Beschrijving & analyse

2.1 Water

Bij alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in Nederland is sinds 1 november 2003 de Watertoets verplicht. Hiermee wordt beoogd het voor ons land belangrijke waterbeheer een volwaardige plaats in de planvorming te geven.

In het kader van de Watertoets is aan het begin van het planproces door het waterschap een Wateradvies voor het totale gebied Hart van Zuid opgesteld. In dit advies wordt voor de nieuwe situatie een stedelijk watersysteem voorgesteld dat past bij het ambitieniveau van het totale plan. Water dat fraai is om te zien; waar je graag aan wilt wonen. Water dat een gezond ecosysteem bevat, deels met waterplanten en deels spiegelend aan de architectuur. Een watersysteem dat droge perioden doorstaat zonder droogval, vissterfte en stank. Een watersysteem dat geen overlast geeft in natte perioden. Een watersysteem dat geen problemen afwentelt op benedenstroomse gebieden of latere generaties.

Het watersysteem in Langelier Erve

De binnenterreinen en woonstraten in Langelier Erve vervullen een functie in het watersysteem (buffering, zuivering, infiltratie, drainage en zichtbare afstroming naar de centrale watergang). Het schone hemelwater wordt middels goten zichtbaar afgevoerd naar wadi's. Deze wadi's worden gecombineerd met openbare groenvoorzieningen. Waar wadi's niet mogelijk zijn vanwege ruimtegebrek wordt het hemelwater geïnfiltreerd middels zogenaamde IT riolen. De totale waterberging in het plangebied bedraagt 20 mm. Overtollig water wordt afgevoerd naar de centrale waterloop in de Laan Hart van Zuid. Teneinde grondwaterpieken af te vlakken wordt een drainagesysteem aangelegd. Dit drainagesysteem wordt aangesloten op de drainleiding onder de wadi of op het IT riool.

De riolering in Langelier Erve transporteert uitsluitend de zogenaamde "Droog Weer Afvoer" (dwa). Dit wil zeggen dat de riolering uitsluitend het echt vervuilde water van toilet, douche en bad en het keuken afvalwater transporteert naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Het regenwater, dat in de oude situatie ook op het (gemengde) riool werd geloosd, wordt in het gebied gebufferd en het overtollige water wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater.

2.2 Verkeer en infrastructuur

2.2.1 Infrastructuur

Het plangebied Langelier Erve wordt begrensd door de nieuwe Laan Hart van Zuid, Esrein en de Langeliermaatweg. De hoofdontsluiting ten behoeve van de woningen zal plaatsvinden via de Laan Hart van Zuid, tussen de Breemarsweg en het Esrein, het Esrein en de Langeliermaatweg. Binnen het plangebied zullen woonstraten worden aangelegd voor de ontsluiting van de betreffende woningen.

2.2.2 Parkeren

De gehanteerde parkeernorm voor de woningen in het plangebied Langelier Erve zijn behoeftevolgend in Hengelo. Binnen het plangebied wordt uitgegaan van de volgende parkeernorm:

- 1,7 pp. per woning.

De tweede fase van het plan Langelier Erve voorziet in het openbaar gebied in voldoende parkeerplaatsen gebaseerd op bovengenoemde parkeernorm.

2.3 Nutsvoorzieningen, kabels en leidingen

Bij nieuwe ontwikkelingen in het plangebied waar werkzaamheden aan kabels en leidingen nodig zijn, dient een "vergunning kabels en leidingen" te worden aangevraagd bij de Gemeente Hengelo. Daarnaast dient bij de betreffende nutsbedrijven een KLIC-melding te worden gedaan.

2.4 Groen

In het Gemeentelijk GroenPlan Hengelo is de groene hoofdstructuur voor de gemeente Hengelo vastgelegd. Deze duurzame hoofdgroenstructuur bestaat uit groene wiggen, lanen, parken en beken met begeleidend groen. Ook de hoofdstraten in de wijken vallen onder de stedelijke hoofdgroenstructuur.

In Hart van Zuid is de Laan Hart van Zuid de drager van een groene wig van het zuidelijk buitengebied richting station. Deze wig bestaat uit een krachtige laan, beek en parkgebieden. In de nieuwe woonomgeving krijgt het groen veel meer structuur en maat. Langs het Esrein komen losse bomen in het gazon. De groenstructuur in Langelier Erve bestaat uit:

- De bomen langs de Laan Hart van Zuid. In deze ruimte is ook de watergang gelegen;
- Het groenplein als gebied voor verblijf en activiteiten.

2.4.1 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?

Het plangebied Langelier Erve maakt deel uit van het gebied waarvoor een natuurtoets is uitgevoerd (rapport 'Natuurtoets Hart van Zuid', Arcadis d.d. 20 september 2005). De conclusie van dit onderzoek is dat bij de uitvoering van de plannen voor Hart van Zuid geen negatieve effecten zijn te verwachten op streng beschermde soorten. Het te bebouwen deel in het plangebied Langelier Erve is thans braakliggend terrein. Beschermde natuurwaarden komen hier niet voor. Uiteraard is de zorgplicht van de Flora- en faunawet van toepassing en dient rekening te worden gehouden met de juridisch verplichte en facultatieve maatregelen uit het voor het gehele plangebied Hart van Zuid geldende Ecologisch Protocol.

2.5 Monumenten en archeologie

2.5.1 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.

2.5.2 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 is op 1 september 2007 in werking getreden.

Voor het totale gebied Hart van Zuid is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd (BAAC, archeologisch bureauonderzoek, rapport 03.192 april 2004). Uitkomst van het onderzoek voor wat betreft het plangebied Langelier Erve is dat sprake is van twee vlekken met een lage archeologische waarde. Archeologisch vervolgonderzoek is hier niet nodig.

Hoofdstuk 3 Relevant beleid

3.1 Gemeentelijk beleid

3.1.1 Stedenbouwkundig plan Langelier Erve

Op 22 november 2005 heeft het college van burgemeester en wethouders het stedenbouwkundig plan 'Langelier Erve, augustus 2005' (Dick van Gameren Architecten), vastgesteld. In het stedenbouwkundig plan is een gedetailleerde uitwerking van het gebied begrensd door het Esrein, de Langeliermaatweg en de Breemarsweg, opgenomen.

3.1.2 Bestemmingsplan Hart van Zuid

Het bestemmingsplan Hart van Zuid vormt de juridische vertaling van onder andere het Masterplan Hart van Zuid en de nota's van uitgangspunten Lansinkveld, Langelier Erve en Hoofdinfrastructuur. Op 16 december 2008 is het bestemmingsplan Hart van Zuid vastgesteld. Omdat ten tijde van de totstandkoming van dit bestemmingsplan nog geen definitieve invulling voor het gebied Langelier Erve bekend was, is voor onderhavig plangebied een uit te werken bestemming "Wonen" opgenomen.

3.1.3 Overige beleidsnota's

Het bestemmingsplan Hart van Zuid geeft een uitgebreide beschrijving van alle geldende beleidsnota's voor het totale gebied. Voor een overzicht van de relevante beleidsnota's voor het plangebied Langelier Erve wordt dan ook verwezen naar het bestemmingsplan Hart van Zuid.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden

4.1 Milieu

4.1.1 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het instrument milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering is bedoeld om bedrijfsbestemmingen af te stemmen op milieugevoelige functies nabij bedrijven. De afstand tussen bedrijven en milieugevoelige functies is afhankelijk van de hindercategorie waarbinnen deze bedrijven vallen. Via het ruimtelijk beleid kunnen voorwaarden worden gesteld om voldoende afstand te houden. Door middel van de milieuvergunning en de daarbij behorende vergunningsvoorschriften wordt de gewenste milieukwaliteit gerealiseerd. De basiszoneringslijst (Bedrijven en Milieuzonering, VNG, 2001) relateert milieuhinder aan een minimale afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen.

Rondom het plangebied Langer Erve zijn bedrijven gelegen die van invloed kunnen zijn. Omgekeerd kunnen de bedrijven in hun mogelijkheden worden beperkt door de komst van nieuwe woningen. In het kader van het bestemmingsplan 'Hart van Zuid' zijn alle milieugevoelige bestemmingen reeds in beeld gebracht. In de directe omgeving van het plangebied is echter geen sprake van bedrijvigheid welke hinder vormt voor of wordt gehinderd door de invulling van het plangebied.

4.1.2 Bodem

Planontwikkeling en bodemonderzoek zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. In diverse wetten is geregeld dat voorafgaand aan ontwikkeling en/of werkzaamheden in en op de bodem, onderzoek gedaan moet worden naar eventuele verontreinigingen in de bodem.

Gestart wordt met een inventarisatie van gegevens (bodemonderzoeken, hinderwetvergunningen, luchtfoto's) die al in archieven cq. databestanden aanwezig zijn om zo tot een lijst met mogelijk verdachte lokaties te komen. Deze inventarisatie wordt historisch onderzoek genoemd. Indien het historisch onderzoek hiervoor aanleiding geeft wordt een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Als uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat er verontreiniging(en) aanwezig zijn dan moet de verontreiniging verder in kaart worden gebracht door een nader onderzoek uit te laten voeren.

Langer Erve

Voor het ontwikkelingsgebied Langer Erve is een historisch onderzoek verricht. Er zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. De meest relevante onderzoeken zijn:

- Verkennend en nader bodemonderzoek plandeelgebied 11, Heijmans (2003);
- Verkennend en nader bodemonderzoek plandeelgebied 13, Heijmans (2003);
- Nader bodemonderzoek Langer Erve te Hengelo, Tauw (2006).

Plandeelgebied 11 betreft de voormalige pijpenbuigerij met als specifiek verdachte plaatsen enkele voormalige olietanks. Plandeelgebied 13 betreft de voormalige pijpenbuigerij en een voormalig zuurbad. Daar waar geen bebouwing aanwezig was, werd het terrein gebruikt ten behoeve van infrastructuur en opslag. Uit de rapportages wordt geconcludeerd dat de volgende relevante bodemverontreinigingen aanwezig zijn:

- Sterke verontreinigingen van zware metalen in de bodemlaag 0 - 1 m -mv op het voormalige Stork-terrein en huidige EMGA-terrein, gerelateerd aan een bijmenging van puin, stenen en/of kooldeeltjes in deze bodemlaag. Plaatselijk zijn in deze bodemlaag verontreinigingen met asbest en PCB's aanwezig;
- Twee lichte olieverontreinigingen op het voormalige Stork-terrein.

Op het overig deel is de bovengrond ten hoogste licht verontreinigd met zware metalen, PAK's, EOX en minerale olie. In het freatisch grondwater zijn behoudens de olieverontreinigingen geen verontreinigingen aanwezig. Verder is er plaatselijk een matige tot sterke verontreiniging met arseen in de grond en het grondwater aanwezig. In een notitie betreffende verhoogde achtergrondconcentraties arseen is geconcludeerd dat het om een natuurlijk voorkomen van arseen gaat, geassocieerd met het roesttype. De van nature aanwezige arseenverontreinigingen zijn aanwezig in zodanige concentraties, dat er bij het toekomstig bodemgebruik geen actuele humane risico's optreden en er geen noodzaak tot saneren is.

Inmiddels is er een totale sanering uitgevoerd, waardoor de verontreinigingen geen belemmeringen meer vormen voor het toekomstige gebruik van het plangebied Langer Erve.

4.1.3 Geluid

De normstelling voor geluid is geregeld in de Wet geluidhinder. Deze geeft de normen voor industrielawaai, wegverkeerslawaaï en railverkeerslawaaï. De Wet geluidhinder is uitgewerkt in een aantal Algemene Maatregelen van Bestuur, waarvan met betrekking tot normering en voorwaarden met name van belang zijn:

- Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen;
- Besluit geluidhinder spoorwegen;
- Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen.

Luchtvaartlawaaï is niet in de Wet geluidhinder, maar in de Luchtvaartwet geregeld. Luchtvaartlawaaï en railverkeerslawaaï zijn binnen dit uitwerkingsplan geen item.

De Wet geluidhinder kent de voorkeursgrenswaarde en de maximaal toelaatbare waarde. Indien de geluidsbelasting lager is dan de voorkeursgrenswaarde zijn de voorwaarden die de Wet geluidhinder stelt aan het realiseren van geluidsgevoelige bestemmingen niet van toepassing. Het realiseren van geluidsgevoelige bestemmingen met een geluidsbelasting die hoger is dan de maximaal toelaatbare waarde is wettelijk niet mogelijk. Een geluidsbelasting in de bandbreedte van de voorkeursgrenswaarde tot de maximaal toelaatbare waarde is aan restricties gebonden en onder voorwaarden mogelijk. Overigens is in februari 1999 de Wet geluidhinder zodanig gewijzigd dat wanneer sprake is van een constructie zonder te openen delen het begrip 'gevel' niet van toepassing is. Het realiseren van een geluidsgevoelige bestemming op een hoog geluidsbelaste locatie kan dan middels een dove of blinde gevel mogelijk gemaakt worden.

4.1.3.1 Wegverkeerslawaaï

Om aan de Ottoweg, op de hoek Laan van Hart van Zuid, binnen de in artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) bedoelde geluidzone gelegen aan weerszijden van de Laan van Hart van Zuid, de bouw van een 17-tal (zorg)woningen mogelijk te maken, dient op grond van deze wet in verbinding met de hoofdstukken 5 en 6 van het Besluit geluidhinder voor de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van de gevel van deze woningen vanwege het wegverkeer op de Laan van Hart van Zuid, een hogere waarde te worden vastgesteld dan de in de Wgh opgenomen voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Deze woningen maken deel uit van het gebied Langelier Erve. Voor dit gebied wordt op grond van artikel 4 van het bestemmingsplan Hart van Zuid een uitwerkingsplan vastgesteld. Voor de meeste woningen in dit uitwerkingsplan zijn al hogere grenswaarden vastgesteld tegelijk met de vaststelling van het bestemmingsplan Hart van Zuid. Voor de bouw van de genoemde 17 woningen zijn echter nog geen hogere waarden vastgesteld. De uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afd 3.4. Awb) voor het uitwerkingsplan loopt voor wat betreft de ontwerpfase, gelijk op met de uniforme besluitvormingsprocedure voor het vaststellen van de hogere geluidgrenswaarden. Daartoe zijn de desbetreffende ontwerpstukken tegelijkertijd ter inzage gelegd. Het hogere waarde besluit is vastgesteld.

4.1.3.2 Industrielawaai

ARCADIS Ruimte en Milieu heeft onderzoek verricht naar de industrielawaaisituatie in het plangebied Hart van Zuid waar Langelier Erve deel van uitmaakt. Het doel van dit onderzoek was om de geluidsbelasting vanwege industrielawaai vast te stellen voor de dezonering van het industrieterrein Wilderinkshoek (paraplubestemmingsplan), het vaststellen van de geluidsbelasting op woningen en geluidsgevoelige bestemmingen in de zone en als ruimtelijke onderbouwing van de categorisering van bedrijven (bestemmingsplan Hart van Zuid).

Het gezoneerd industrieterrein Wilderinkshoek omvat globaal het bestemmingsplan Hart van Zuid. Het te dezoneren terrein wordt gevormd door de bedrijfsterreinen van Siemens Demag Delaval, Stork en Stork Thermeq.

Aan de zuidzijde van het gebied Hart van Zuid worden de gebouwen van EMGA en de bedrijfsgebouwen van Stork vervangen door (nieuwbouw)woningen. De zonering wordt in dit gebied aangepast. De geluidsruimte van Siemens Demag Delaval, Stork en Stork Thermeq zal ook hier worden gerespecteerd in de nieuwe situatie.

4.1.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid omvat het beheersen van de risico's voor de omgeving door de productie, de opslag en het gebruik van gevaarlijke stoffen (binnen bedrijven) en door het transport van gevaarlijke stoffen (via wegen, waterwegen, spoorwegen en buisleidingen). De normering voor de externe veiligheid rond bedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). De externe veiligheidsnormering rond transportassen is nog niet wettelijk geregeld; wel is door de ministeries van V&W, Vrom en BZ een circulaire opgesteld: de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. In deze circulaire wordt een met het Bevi vergelijkbare systematiek geadviseerd.

Het externe veiligheidsrisico wordt uitgedrukt in twee grootheden:

- Het plaatsgebonden risico; dit is een wettelijke risicocontour waarbinnen geen kwetsbare objecten mogen worden geprojecteerd;
- Het groepsrisico; dit is een maat voor de kans dat een aantal personen tegelijkertijd door een calamiteit wordt getroffen. Het groepsrisico kent geen wettelijke norm, maar een zogenoemde oriëntatiewaarde. Het groepsrisico moet worden bepaald binnen het zogenoemde invloedsgebied, dat is het gebied waarbinnen personen bij een eventuele calamiteit kunnen worden getroffen.

Het plangebied Langelier Erve bevindt zich, gelet op de grote afstand, buiten het invloedsgebied van een drielat risicovolle inrichtingen. Dit betreft het LPG-tankstation Self Service Station Berflo Es aan de Breemarsweg, Sirocco Howden aan de Lansinkesweg en het spoorwegemplacement.

Daarnaast bevindt het plangebied zich mogelijk gedeeltelijk binnen het invloedsgebied van enkele transportassen. Dit betreffen:

- overige wegen langs het plangebied;
- een hogedruk gasleiding.

Overige wegen langs het plangebied

De overige wegen langs het plangebied vormen aanvoerroutes voor de bedrijven die aan deze wegen zijn gelegen. De wegen hebben geen doorgaande functie. Binnen de aanwezige bedrijven worden in meer of mindere mate gevaarlijke stoffen toegepast. Geen van de bedrijven past routeringsplichte stoffen toe in een zodanige mate dat van routing sprake is. De aanwezige bedrijven kennen geen van alle productieprocessen die een omvangrijke aan- en afvoer van gevaarlijke stoffen met zich meebrengen. Geconcludeerd kan worden dat het niet is uitgesloten dat incidenteel gevaarlijke stoffen over deze wegen zullen worden vervoerd. Gelet op de aard van de bedrijven zal het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze wegen echter zo gering zijn dat zonder verdere berekening kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een plaatsgebonden 10^{-6} -risico contour buiten de weg of van een substantieel groepsrisico.

Gasleiding

Binnen het gebied Hart van Zuid is een hoge druk gasleiding (40 bar) van de Gasunie aanwezig. Het betreft een stalen leiding met een diameter van 6 inch (150 mm) ter plaatse van de Boekelose brug, die direct na de brug overgaat in een 3 inch leiding. Op grond van de Circulaire "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen" van 1984 van het ministerie van VROM bedraagt de voorkeursafstand tot een dergelijke leiding 20 meter. Op grond van planologische, technische of economische belangen kan van deze voorkeursafstand worden afgeweken tot minimaal 4 meter tussen de leiding en de bebouwing. Verder mag deze leiding volgens de richtlijn niet onder een gesloten verharding liggen. Gelet op de afstand tussen gasleiding en het plangebied Langelier Erve kan worden geconcludeerd dat deze geen invloed heeft.

4.1.5 MER

MER-plicht geldt binnen de bebouwde kom voor een nieuwe woninglocatie met 4000 woningen of meer (Besluit milieu-effectrapportage 1994, categorie C.11.1). Belangrijk is dat de MER-plicht voor een totaal plan geldt, ook al is er sprake van deelplannen. Voor geheel Hart van Zuid geldt dat het totaal aantal woningen onder het aantal van 4000 blijft. Een MER-plicht voor woningbouw speelt om die reden niet.

Een MER-beoordelingsplicht, waarbij het bevoegd gezag dient te beoordelen of een MER wel of niet nodig is voor ontwikkeling van een nieuwe woninglocatie, is van toepassing bij 2000 woningen of meer (categorie D.11.1). Een MER-beoordelingsplicht geldt daarnaast voor een nieuw stadsontwikkelingsplan (categorie D11.2).

In onderhavig plangebied worden maximaal 90 woningen gerealiseerd. Uitgaande van deze gegevens is een MER-(beoordelings)plicht voor woningbouw dan ook niet aan de orde.

4.1.6 Luchtkwaliteit

Het Besluit luchtkwaliteit 2005 is op 4 augustus 2005 van kracht geworden. In dit besluit zijn grenswaarden opgenomen voor stikstofdioxide (NO_2), zwevende deeltjes (PM_{10} of "fijn stof"), zwaveldioxide (SO_2), lood (Pb), benzeen (C_6H_6) en koolmonoxide (CO). Met uitzondering van NO_2 en fijn stof treden in Nederland over het algemeen geen overschrijdingen op van de grenswaarden.

Adviesbureau Arcadis heeft een onderzoek uitgevoerd waarin ondermeer de luchtkwaliteit is onderzocht (Bestemmingsplan Hart van Zuid, Akoestisch onderzoek wegverkeers- en railverkeerlawaai en

luchtonderzoek van 14 juli 2006).

Voor NO₂ en fijn stof zijn berekeningen uitgevoerd middels CARII, versie 5.0. In de huidige situatie en in de toekomstige situatie treden langs de wegen in en om het plangebied geen overschrijdingen op van de grenswaarden uit het Besluit. Bij de beoordeling is rekening gehouden met de correctie voor zeezout op de concentratie fijn stof. Een en ander conform de Meetregeling luchtkwaliteit 2005.

Op 15 november 2007 is Titel 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer in werking getreden. In de Wet milieubeheer is vastgelegd dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor het beoordelen van de luchtkwaliteit binnen hun gemeentegrenzen. De wijzigingen zijn echter van dien aard dat de conclusies uit de rapportage van 14 juli 2006 nog steeds kloppen. Om dit te motiveren is gekeken naar de bepalende wegvakken. Hier is middels de nieuwe systematiek een herberekening uitgevoerd met CAR II 7.0.

Luchtkwaliteit van bedrijven

Bij de toets aan de normen voor het deel verkeer, waar ruimschoots aan werd voldaan, levert deze bijdrage geen enkele overschrijding op.

Daarmee is voldoende gemotiveerd dat aan de normen met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit kan worden voldaan.

4.2 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;
- zorgdragen 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 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.

4.3 Duurzaamheid

De gemeente Hengelo heeft de beleidsnota Duurzame Ontwikkeling 2006-2010 opgesteld met als doel om Duurzame Ontwikkeling expliciet op de agenda van de ontwikkeling van Hengelo te plaatsen en daarmee een bijdrage te leveren aan de kwaliteitsambitie van de gemeente. Het beleidsplan geeft het algemene kader weer voor duurzame ontwikkeling binnen de gemeente Hengelo:

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. Met het beleidsplan duurzaam bouwen 2009-2012 wil Hengelo bereiken dat wijken duurzaam ontwikkeld worden en woningen en utiliteitsgebouwen duurzaam gebouwd worden met behulp van prestatiegerichte instrumenten. Voor de

te behalen prestaties zie betreffende beleidsstuk.

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.

In Hengelo wordt het Warmtenet Hengelo gerealiseerd. Dit is een duurzame energievoorziening die gebouwen van warmte voor ruimteverwarming/tapwater en/of koude voorziet. De locatie Hart van Zuid, en daarmee ook onderhavig plangebied Langelier Erve, valt in het leveringsgebied van het Warmtenet Hengelo. Woningen en de gemeentelijke gebouwen worden hierop aangesloten (zie bouwverordening). Overige utiliteit naar wens opdrachtgever / ontwikkelaar.

4.4 Economische uitvoerbaarheid

Het totale gebied Hart van Zuid is circa 37 hectare groot waarvan 17 hectare wordt herontwikkeld. De grondexploitatie behorend bij het her te ontwikkelen deel van het gebied Hart van Zuid is sluitend en is opgenomen in de herzieningen per 1/1/2009. Deze herzieningen zijn 1 juli 2009 door de raad vastgesteld.

Bepalend voor de economische uitvoerbaarheid is de vraag of de ruimtelijke mogelijkheden van het onderhavige uitwerkingsplan Langelier Erve uitgevoerd kunnen worden binnen de financiële kaders zoals vastgelegd in de actuele grondexploitatie. Op basis van een toets aan de exploitatiegrenzen, het ruimtegebruik en de programmatische mogelijkheden mag gesteld worden dat het plan gerealiseerd kan worden binnen de financiële kaders van de grondexploitatie voor de 1^e fase van Hart van Zuid, waarmee de economische uitvoerbaarheid van dit plan is aangetoond.

Hoofdstuk 5 Het bestemmingsplan

5.1 Ruimtelijk model Langer Erve

Het Storkterrein in het zuidelijk deel van Hengelo heeft een dubbel karakter. Aan de noordrand, tegen de binnenstad aan, is het zeer zichtbaar met een reeks monumentale gebouwen. Naar het zuiden toe wordt het echter onzichtbaar; een groot terrein dat zich schuilhoudt achter kleinschalige woon- en bedrijfsbebouwing. Het blootleggen van dit verborgen gebied en het onderdeel doen worden van de stad is een prachtige en uitdagende opgave: van een leeg midden naar Hart van Zuid. De opgave heeft veel kansen in zich: in de eerste plaats de kans voor verbinding en versterking van bestaande wijken: een nieuwe continuïteit. Tegelijkertijd is er de kans om een nieuwe verbinding van stadscentrum met de stadsrand te maken: en daarmee voor het gebied een nieuwe identiteit.

Langer Erve is een van de deelgebieden in Hart van Zuid en zal als eerste woningbouwlocatie ontwikkeld worden. Langer Erve moet niet alleen een verbinding aangaan met de bestaande omgeving, maar moet ook de overgang inzetten van een kleinschaliger bebouwing in het zuidelijk deel van het gehele plangebied naar de meer stedelijke schaal in het noordelijk deel. In de nota van uitgangspunten voor Langer Erve wordt voor de nieuwe woonbebouwing tuindorp 't Lansink als voorbeeld of inspiratie aangegeven. Naast deze karakteristieken zijn twee andere thema's bepalend geweest voor het ontwerp: de vormgeving van de overgang van een suburbane naar een stedelijke bebouwing en tot slot, de mogelijkheden van de bestaande bebouwing; het industrieel erfgoed. Deze middelen samen hebben geleid tot een plan waarin de continuïteit tussen de bestaande wijken en het nieuwe woongebied voorop staat.

In het ontwerp voor Langer Erve wordt de ontmoeting van het ten noorden geprojecteerde stedelijke deel van Hart van Zuid met de bestaande kleinschalige bebouwing van de wijk Berflo Es op directe wijze met elkaar geconfronteerd door de ruimtelijke kenmerken van beide gebieden door te zetten in Langer Erve. Ter plekke van de ontmoeting wordt een uitgerechte, pleinvormige ruimte gemaakt die als centrale groene ruimte een eigen identiteit aan Langer Erve geeft. Continuïteit en identiteit zijn in een enkel gebaar verenigd. De bebouwing van Langer Erve onderscheidt zich in twee delen. Laagbouw met grondgebonden woningen zet de schaal van Berflo Es door. Deze bebouwing begint in de zuidelijke punt van Langer Erve langs de nieuwe Laan van Zuid en zet zich dan door in de vorm van een aantal bouwblokken langs de Langermaatweg. Vanuit het noorden komen de grootschaliger appartementengebouwen opgerukt die samen een wand vormen langs het noordelijk deel van de Laan van Zuid.

Doelgroepen en woningtype in plangebied Langer Erve

Na uitvoerig marktonderzoek, waar is ingegaan op de huidige markt in Hengelo, is gekozen voor een gevarieerde bevolkingssamenstelling in Berflo Es. Voor Hart van Zuid betekent dit vooral een accent op jongere huishoudens, meer inkomens vanaf modaal en wonen voor 55+. Deze doelgroepen zijn vooral georiënteerd op een stedelijk woonmilieu dat in het plangebied Hart van Zuid wordt voorgestaan en dat door zijn ligging nabij het centrum daarvoor uitermate geschikt is. In het deelgebied Langer Erve, fase 2 zullen maximaal 90 woningen gerealiseerd worden. Er is vooralsnog uitgegaan van ca. 14 rijwoningen voor starters, ca. 8 twee-onder-één-kapwoningen voor jonge gezinnen en ca. 10 stuks 55+ woningen voor medioren en senioren. Langs de Laan Hart van Zuid zijn ca. 21 stadswoningen gepland met gemiddeld 3 bouwlagen waarbij er ruimte zal zijn voor initiatieven in een vorm van particulier opdrachtgeverschap. Eveneens zijn er ca. 19 kleine appartementen gepland in het kader van een begeleid wonen project.

Voor alle woningen, m.u.v. de rijwoningen, is het uitgangspunt dat er op eigen erf geparkeerd kan worden. Er zullen ruim voldoende nieuwe parkeerplaatsen in het gebied worden aangelegd t.b.v. de rijwoningen, de geplande kleine appartementen en het bezoekersparkeren.

5.1.1 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-vergunningsplichtige bouwwerken zijn loketcriteria opgenomen. Omdat de criteria enkel betrekking hebben op materiaalkeuze, kleur e.d., beperkt het uitwerkingsplan zich tot het regelen van de massa.

Het plangebied is in de Welstandsnota aangeduid als "Bedrijventerrein". Daarnaast is het plangebied in de Welstandsnota gearceerd als 'te ontwikkelen' gebied. Voor Hart van Zuid zijn 'Richtlijnen voor

Beeldkwaliteit' opgesteld (raad, 1 februari 2005). In deze richtlijnen wordt een aantal spelregels geformuleerd op gebied van beeldkwaliteit. Deze spelregels gelden als richtlijn voor de toekomstige ontwerpers van de bouw- en inrichtingsplannen voor het gehele Hart van Zuid. Daarnaast dienen deze richtlijnen als toetsingskader voor de Welstandscommissie. Nieuwbouw in Langelier Erve moet aan de criteria, zoals opgenomen in de 'Richtlijnen voor Beeldkwaliteit Hart van Zuid', voldoen. Door de instelling van een Supervisieteam vindt voortdurend bewaking plaats van de kwaliteit van Hart van Zuid.

5.2 Planopzet

Het juridisch bindend gedeelte van het uitwerkingsplan 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.

5.2.1 Inleidende regels

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

5.2.1.1 Begrippen

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

5.2.1.2 Wijze van meten

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

5.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 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 toegelicht.

5.2.2.1 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.

5.2.2.2 Wonen

De nieuw te ontwikkelen kavels hebben de bestemming 'Wonen' gekregen. Binnen deze bestemming zijn verschillende woonvormen toegestaan, zoals eengezinswoningen, bejaardenhuizen, woonzorgwoningen, kamerbewoning, serviceflats, etcetera.

Eveneens zijn binnen de bestemming 'Wonen' 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 uitwerkingsplan. Voorts mag door dit gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat (bijvoorbeeld beperkte reclamemogelijkheden) noch een onevenredige parkeerdruk ontstaan. Tot deze vormen van gebruik behoren in ieder geval detailhandel, prostitutie, horeca activiteiten en beroepen die milieuoverlast veroorzaken.

Op de plankaart zijn onder andere bouwgrenzen, maximale bouwhoogte, maximale goothoogte en maximaal bebouwingspercentage opgenomen. De maximaal toegestane oppervlakte aan aan-/uit- en bijgebouwen wordt gerelateerd aan de kavelgrootte. Verder wordt, indien er aan/uit- en bijgebouwen

worden opgericht op dat gedeelte van het perceel waar het hoofdgebouw nog als hoofdgebouw uitgebreid kan worden, deze oppervlakte niet meegeteld in de maximaal toegestane oppervlakte aan aan/uit- en bijgebouwen.

Binnen de bestemming Wonen zijn woonwagens, woonschepen en bijvoorbeeld gevangenissen en asielzoekerscentra niet inbegrepen. Deze vormen van wonen zijn, indien van toepassing, in een aparte bestemming opgenomen.

5.2.3 Algemene regels

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

5.2.3.1 Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel 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.

5.2.3.2 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.

5.2.3.3 Algemene ontheffingsregels

Door middel van de algemene ontheffingsbevoegdheid kunnen burgemeester en wethouders ontheffing verlenen van de bestemmingsplanregels 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.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

5.2.4.1 Overgangsrecht

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

5.2.4.2 Slotregel

In dit artikel staat de naam van het uitwerkingsplan.

5.3 Handhaving van het plan

5.3.1 Algemeen

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling hiervan in een uitwerkingsplan heeft weinig zin, indien na de vaststelling van het uitwerkingsplan de regels van het plan niet gehandhaafd (kunnen) worden. Daarom is het belangrijk al tijdens het opstellen van een uitwerkingsplan 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 uitwerkingsplan

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het uitwerkingsplan 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 uitwerkingsplan. Een algemene positieve benadering van het uitwerkingsplan 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 regels 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 regels worden overtreden moeten adequate maatregelen worden getroffen. Indien dit wordt nagelaten ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

5.3.2 Nota handhaving

Binnen de gemeente Hengelo wordt gewerkt aan de totstandkoming van een 'Plan uitvoering bouwregelgeving'. In dit beleidsdocument wordt onder meer aandacht besteed aan de wijze waarop handhaving zal plaatsvinden. Uitgangspunt blijft, dat tegen iedere overtreding wordt opgetreden. Een belangrijk onderdeel van deze nota is echter de prioriteitstelling. Onderwerpen die bij de prioriteitstelling een rol spelen zijn de gevolgen die de geconstateerde overtredingen hebben voor de veiligheid en/of de gezondheid. Ook het type en de locatie van de overtreding, bijvoorbeeld bouwen zonder bouwvergunning of gebruik in strijd met het uitwerkingsplan, zijn van belang.

Het 'Plan uitvoering bouwregelgeving' zal ook voor de handhaving van het uitwerkingsplan Langelier Erve als leidraad gaan fungeren.

5.4 Inspraak, vooroverleg en verder verloop van de procedure

5.4.1 Inspraak

Het uitwerkingsplan 'Langelier Erve', betreft een uitwerking van het bestemmingsplan Hart van Zuid. In het kader van de bestemmingsplanprocedure voor het totale gebied Hart van Zuid heeft het bestemmingsplan Hart van Zuid reeds ter inzage gelegen (inspraak). Ook is de mogelijkheid geboden zienswijzen in te dienen. Inspraak voor het uitwerkingsplan Langelier Erve kan dan ook achterwege worden gelaten.

5.4.2 Vooroverleg

Voor het ontwerpuitwerkingsplan 'Langelier Erve' is overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening noodzakelijk. Dit betekent dat overleg dient te worden gepleegd met 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 uitwerkingsplan betreft een woningbouwplan in bestaand stedelijk gebied waardoor vooroverleg met provincie achterwege kan blijven. Het plan zal in het kader van vooroverleg echter wel worden voorgelegd aan het waterschap en de VROM-inspectie.

5.4.3 Verder verloop van de procedure

De volgende stappen zullen worden ondernomen:

1. het uitwerkingsplan wordt gezamenlijk met de eventueel ingediende zienswijzen voorgelegd aan de het college van burgemeester en wethouders. Deze stelt het plan eventueel inclusief wijzigingen vast;
2. 2^e ter inzage legging: het vastgestelde uitwerkingsplan 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.

SECTORBESLUIT

SECTOR	BEHANDELEND AMBTENAAR	REGISTRATIENR.
BP	A. Otten	309479
ONDERWERP		
vaststelling uitwerkingsplan Langler Erve		



BESLUIT

vaststellen uitwerkingsplan langeler Erve

TOELICHTING

Inleiding

Het bestemmingsplan Hart van Zuid is op 17 december 2008 door de gemeenteraad vastgesteld. Het vastgestelde bestemmingsplan heeft van 20 februari tot en met 2 april 2009 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is beroep ingesteld tegen het vaststellingsbesluit. Er is geen voorlopige voorziening ingediend. Dit betekent dat het bestemmingsplan Hart van Zuid in werking is getreden op 3 april 2009.

Hart van Zuid, centraal gelegen in de stad Hengelo, is een gebied dat met een omvang van 50 hectare tot één van de grootste binnenstedelijke herstructureringslocaties in Nederland behoort. Op de industrieterreinen van Stork en Dijkers verrijst een heel nieuw en aantrekkelijk stadsdeel. Langler Erve is een van de deelgebieden van Hart van Zuid en wordt als eerste woningbouwlocatie ontwikkeld.

De eerste fase van het deelgebied Langler Erve (noordoostelijk deel) is al in ontwikkeling. In dit deel wordt de oude bontweverij Insulinde op dit moment gerenoveerd tot een complex met werk- en woonruimtes en in de hoge hal van de voormalige pijpenbuigerij van Stork is inmiddels het appartementencomplex 'de Buigerij' gerealiseerd.

De tweede fase van Langler Erve betreft de ontwikkeling van onderhavig gebied. In dit plangebied zullen maximaal 90 woningen gerealiseerd worden. In het bestemmingsplan Hart van Zuid is de tweede fase van het deelgebied Langler Erve opgenomen als uit te werken bestemming wonen.

Het ontwerpuitwerkingsplan Langler Erve heeft na voorafgaande kennisgeving ter inzage gelegen van 24 juli 2009 tot en met 3 september 2009. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Ambtshalve zijn geen wijzigingen in het plan gebracht. Het plan wordt ongewijzigd ter vaststelling aangeboden.

In het voorliggende ontwerpuitwerkingsplan Langler Erve is bestemming wonen nader uitgewerkt.

Nu het bestemmingsplan in werking is getreden kan het uitwerkingsplan Langler Erve worden vastgesteld. Omdat geen zienswijzen zijn ingediend is de sectormanager op basis van het Mandaatbesluit bevoegd tot vaststelling.

Procedure

Na vaststelling wordt het plan gedurende 6 weken ter inzage gelegd met de mogelijkheid om beroep in te stellen en/of voorlopige voorziening te vragen. Publicatie zal op de daarvoor voorgeschreven wijze gebeuren.

Voorstel

Wij adviseren u het uitwerkingsplan Langler Erve vast te stellen.

Bijlage:

uitwerkingsplan Langler Erve

CONFORM BESLOTEN:		
DATUM	NAAM	HANDTEKENING SM
4/9/09	R. Molenaar	