

Langler Erve

Uitwerkingsplan



September 2009

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het uitwerkingsplan "Langler Erve" van de gemeente Hengelo;

1.2 de plankaart:

de kaart behorende bij het uitwerkingsplan "Langler Erve" met kaartnummer NL.IMRO.0164.BPURBK0003a-0301 bestaande uit 1 blad;

1.3 aan-huis-verbonden beroep:

een vrij beroep, dat in of bij een woongebouw wordt uitgeoefend, waarbij het woongebouw in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Hieronder wordt tevens verstaan het enkel uitoefenen van een administratie ten behoeve van een bedrijf alsmede detailhandel via internet zonder opslag en/of verkoop aan huis, dat in of bij een woongebouw wordt uitgevoerd, waarbij het woongebouw in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Onder vrije beroepen worden in dit plan verstaan: (para)medische, juridische, therapeutische, ontwerp-technische, administratieve, kunstzinnige en daarmee gelijk te stellen beroepen;

1.4 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;

1.5 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.6 bebouwingspercentage

een op de plankaart of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.7 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 administratieruimte en dergelijke;

1.8 bestaand:

de situatie zoals die bestond ten tijde van de eerste terinzage-legging van dit uitwerkingsplan;

1.9 bestemmingsgrens:

een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;

1.10 bestemmingsvlak:

een op de kaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;

1.11 bijgebouw:

een gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen (hoofd)gebouw en dat qua afmetingen ondergeschikt is aan en niet rechtstreeks toegankelijk is vanuit dat (hoofd)gebouw;

1.12 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en vergroten van een bouwwerk;

1.13 bouwgrens:

een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak;

1.14 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijke omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, dakopbouw en/of zolder;

1.15 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.16 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.17 bouwvlak:

een op de kaart aangegeven door bouwgrenzen omsloten vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop bebouwing is toegelaten;

1.18 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.19 dienstverlening:

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

1.20 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.21 hoofdgebouw:

een gebouw dat, gelet op de constructie, afmeting of ligging, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.22 peil:

het peil overeenkomstig de bouwverordening, dan wel indien geen peil overeenkomstig de bouwverordening is vast te stellen, de hoogte van het afgewerkte bouwterrein;

1.23 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;

1.24 vloeroppervlakte:

de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en aan-/uit- en bijgebouwen op de begane grond;

1.25 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.26 woongebouw:

een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen, en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Meetwijze

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- 2.1.1 de afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens:*
de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de (zijdelingse) perceelsscheiding van het bouwperceel;
- 2.1.2 de bebouwde oppervlakte:*
de buitenwerks gemeten oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen, gemeten op een meter boven peil;
- 2.1.3 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 en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- 2.1.4 de diepte van een hoofdgebouw:*
vanaf de aan de straat gelegen bouwgrens tot aan de achtergevel van het hoofdgebouw of vanaf de bestaande voorgevel tot aan de achtergevel van het gebouw;
- 2.1.5 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;
- 2.1.6 de oppervlakte van een bouwwerk:*
de oppervlakte gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Verkeer - Verblijfsgebied

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met de daarbijbehorende:

- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwvoorschriften

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van voorzieningen ten behoeve van verlichting en kunstwerken maximaal 5 meter mag bedragen.

3.3 Nadere eisen

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

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de sociale veiligheid;
- c. het straatbeeld.

3.4 Ontheffing van de bouwregels

3.4.1 Verlenen van ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 3.2.1 en toestaan dat een gebouw ten behoeve van nutsvoorzieningen wordt gebouwd, mits:

- a. de hoogte van het gebouw niet meer bedraagt dan 2,5 meter;
- b. de oppervlakte van het gebouw niet meer bedraagt dan 8 m²;
- c. geen onevenredige aantasting plaats vindt van:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de woonsituatie;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4.2 Procedure

Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van ontheffing als bedoeld in artikel 3.4.1 is de procedure van toepassing zoals vermeld in artikel 8.1 van dit plan.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woongebouwen 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, paden en parkeervoorzieningen;
- e. woonstraten en wegen;
- f. inritten en uitwegen;
- g. openbare nutsvoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. water en waterpartijen met bijzondere doeleinden;
- j. speelvoorzieningen;
- k. kunstwerken;
- l. kabels en leidingen;
- m. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;

met de daarbijbehorende:

- n. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woongebouwen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. de bebouwde oppervlakte mag per bouwvlak niet meer dan het op de plankaart aangegeven bebouwingspercentage bedragen;
- d. de goothoogte van een hoofdgebouw mag ten hoogste de op de plankaart aangegeven goothoogte bedragen;
- e. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag ten hoogste de op de plankaart aangegeven bouwhoogte bedragen.

4.2.2 Aan-/uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan-/uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. aan-/uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. aan-/uitbouwen en bijgebouwen dienen minimaal 2,5 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te zijn gelegen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - carport' carports voor de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden opgericht;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de aan-/uitbouwen en de bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag per bouwperceel bedragen:
 - 50 m²;
 - 75 m² voor percelen groter dan 500 m²;
 - 100 m² voor percelen groter dan 1000 m²;
- d. de goothoogte van een aan-/uitbouw en een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- e. de bouwhoogte van een aan-/uitbouw en een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 4,5 meter;
- f. de afstand van aan-/uitbouwen en bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 1 meter te bedragen, tenzij op de perceelsgrens wordt gebouwd;
- g. indien sprake is van de bouw van een aan-/uitbouw of bijgebouw 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 m² worden uitgebreid.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met dien verstande dat voor vlaggenmasten de hoogte maximaal 6 meter bedraagt.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. een goede woonsituatie;
- b. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

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.

4.4.2 Aan-huis-verbonden beroep

Ten aanzien van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep als bedoeld in artikel 1 lid 3 en artikel 4.2.2 onder g gelden de volgende regels:

- 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 m²;
- d. het mogen geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreffen, ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk worden.

4.4.3 Ontheffingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in artikel 4.4.1 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 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 ontheffing 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 7 Algemene ontheffingsregels

7.1 Verlenen van ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. de bestemmingsregels 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 geven;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden met maximaal 2 meter, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 meter;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot ten hoogste 60 meter.

7.2 Procedure

Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van ontheffing als bedoeld in artikel 7.1 is de procedure van toepassing zoals vermeld in artikel 8.1 van dit plan.

Artikel 8 Algemene procedureregels

8.1 Procedure ontheffing

Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van ontheffing is de volgende procedure van toepassing:

- a. een ontwerpbesluit tot het verlenen van ontheffing ligt, met bijbehorende stukken, gedurende twee weken op het gemeentehuis ter inzage;
- b. van de ter inzage legging wordt tevoren in één of meer dag- of nieuws- of huis-aan-huisbladen kennisgegeven;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen;
- d. gedurende de in lid a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijk zienswijzen indienen omtrent het ontwerpbesluit tot het verlenen van ontheffing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

9.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het uitwerkingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

9.1.2 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 9.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen het overgangsrecht van dat plan.

9.2 Overgangsrecht gebruik

9.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het uitwerkingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

9.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het uitwerkingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 9.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

9.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 9.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

9.2.4 Uitzondering

Lid 9.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen het overgangsrecht van dat plan.

Artikel 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het uitwerkingsplan "Langeler Erve".

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	