

Gemeenteraad van Hengelo
Postbus 18
7550AA Hengelo

Gemeente Hengelo

Postbus 18
7550 AA Hengelo

Onderwerp	Zaaknummer	Uw kenmerk	Datum
ontwerp bestemmingsplan Parapluplan Karakteristiek Erfgoed, Hart van Zuid en Stimuleringsregeling (Industrieel) Erfgoed	3517260		6 december 2022

Geachte leden van de raad,

Het college heeft ingestemd met het ontwerp parapluplan Karakteristiek erfgoed Hart van Zuid, dat gedurende zes weken ter inzage ligt. Het college wil de gemeenteraad graag over dit besluit informeren. Daarom sturen we u deze brief met als bijlagen de toelichting, regels, bijlagen en verbeelding behorende bij het ontwerp parapluplan.

Vervolg op voorbereidingsbesluit

Dit ontwerp parapluplan sluit aan op het voorbereidingsbesluit 'Karakteristieke bouwwerken Hart van Zuid' dat u vorig jaar heeft genomen. Met dit voorbereidingsbesluit kon voorkomen worden dat karakteristieke bouwwerken in Hart van Zuid zonder bouwplan gesloopt zouden worden. Dit voorbereidingsbesluit is op 23 december 2021 in werking getreden voor de duur van 1 jaar. Binnen dit jaar moeten deze regels voor de beschermde status van de karakteristieke bouwwerken in Hart van Zuid zijn opgenomen in een (ontwerp)bestemmingsplan. Het parapluplan Karakteristiek erfgoed Hart van Zuid zal de bescherming van het voorbereidingsbesluit overnemen. Het uitgangspunt daarbij is 'behoud door ontwikkeling'. Bij elke toekomstige ontwikkeling van een karakteristiek bouwwerk/object zal goed gekeken moeten worden naar eventueel (her)gebruik en wordt alleen sloop of een gedeeltelijk sloop toegestaan als er een goedgekeurd bouwplan aan ten grondslag ligt.

Beschrijving karakteristiek erfgoed

Belangrijk onderdeel van het parapluplan vormt de bijlage 'Karakteristiek erfgoed Hart van Zuid'. Hierin staan alle bouwwerken en objecten in Hart van Zuid die de aanduiding 'karakteristiek' hebben gekregen. Daarbij is aangegeven waarom deze aanduiding is toegekend en wat dat betekent. Deze inventarisatie biedt tevens inspiratie aan de eigenaar en/of ontwikkelaar. Door de karakteristieke bouwwerken en objecten te beschrijven en benadrukken willen we stimuleren dat het industrieel erfgoed waar mogelijk een nieuwe functie krijgt. En/of dat (delen) van karakteristieke bouwwerken en objecten zo optimaal mogelijk ingepast kunnen worden in de nieuwe ontwikkeling, vanuit het credo 'behoud door ontwikkeling'.

Veldwerk en dossieronderzoek

De beschrijving van het karakteristieke erfgoed is tot stand gekomen door veldwerk en uitgebreid dossieronderzoek. De lijst van het voorbereidingsbesluit is het uitgangspunt geweest voor het veldwerk. Vrijwel al deze bouwwerken en objecten zijn op de Ontwikkelkaart Hart van Zuid aangegeven als 'waardevol gebouw, gevel of ensemble'. Direct na de vaststelling van het voorbereidingsbesluit in december 2021 zijn de eigenaren en/of ontwikkelaars van de objecten met een brief hierover geïnformeerd. Vervolgens zijn zij in februari 2022 met een brief geïnformeerd over het veldwerk. De objecten zijn vanaf de buitenzijde bekeken en gefotografeerd. Daarnaast

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.

Bezoekadres
Burgemeester van der
Dussenplein 1

E-mailadres
gemeente@hengelo.nl
Telefoonnummer
14-074

zijn de bedrijfspanden – na afspraak – ook van de binnenzijde bekeken en gefotografeerd. Ook is er dossieronderzoek gedaan naar de bouwtekeningen van de objecten. Het veldwerk vond plaats in de periode maart – mei 2022. Vervolgens zijn de objecten gewaardeerd en is de rapportage opgesteld, in samenwerking met Het Oversticht. Het ontwerp parapluplan hebben we vooraf besproken met de erfgoedcommissie Hengelo en het supervisieteam Hart van Zuid.

Stimuleringsfonds (industrieel) erfgoed

Parallel aan het vaststellen van het ontwerp parapluplan geven we het stimuleringsfonds (industrieel) erfgoed Hart van Zuid vorm. Bij de recente behandeling van de Beleidsbegroting 2023 – 2026 heeft uw raad hiervoor de middelen voor de komende drie jaar gereserveerd. Met dit fonds willen we (vergelijkbaar aan het puiefonds voor de binnenstad) eigenaren en/of ontwikkelaars van karakteristiek erfgoed in Hart van Zuid met een bijdrage verder stimuleren te investeren in (her)gebruik van het erfgoed.

Vervolg

Het ontwerp parapluplan ligt zes weken ter inzage. Tijdens de inzageperiode kan iedereen zienswijzen indienen over het ontwerp parapluplan. Vervolgens leggen we het parapluplan, gezamenlijk met de eventueel ingediende zienswijzen en een reactie daarop, aan u voor ter vaststelling.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Hengelo,
de secretaris,

de burgemeester,



De heer J. Eshuis



De heer S.W.J.G. Schelberg

Bijlagen: ontwerp bestemmingsplan Parapluplan Karakteristiek Erfgoed (regels, toelichting en verbeelding), Bijlage 1 "Karakteristiek Erfgoed Hart van Zuid" van het ontwerp bestemmingsplan en Stimuleringsregeling (industrieel) Erfgoed.

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.

Bezoekadres

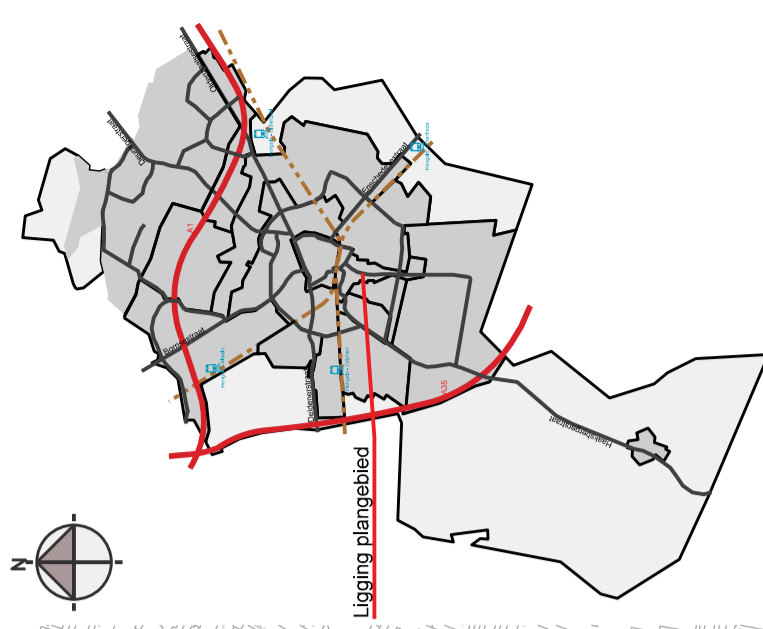
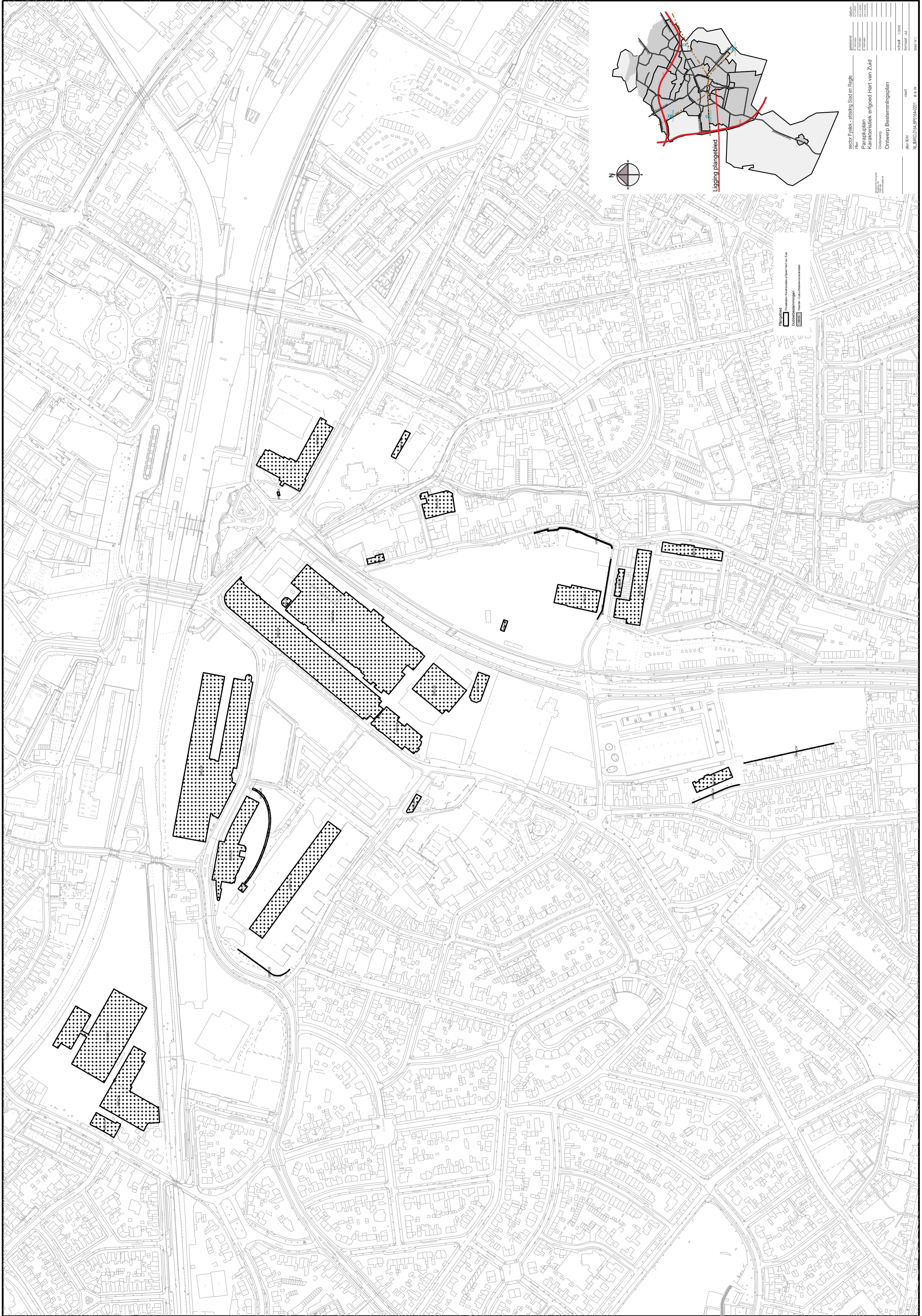
Burgemeester van der
Dussenplein 1

E-mailadres

gemeente@hengelo.nl

Telefoonnummer

14-074



Plangebied
Dubbelbestemming
Nieuw: woon-waardeversterking

Sector: Frijs, stelling: Bar en Regie
Plan: Parapluplan
Karakteristiek erfgoed Hart van Zuid
Ontwerp: Ontwerp Bestemmingsplan
Aan de: [illegible]
Rijks: [illegible]
Datum: 13/03/2014
Schaal: 1:5000
Bladzijde: 22

Parapluplan Karakteristiek erfgoed Hart van Zuid

Inhoudsopgave

Toelichting		3
Hoofdstuk 1 Inleiding		4
1.1	Aanleiding tot een nieuw bestemmingsplan	4
1.2	Begrenzing van het plangebied	5
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	5
Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plan		7
Hoofdstuk 3 Relevant beleid		10
3.1	Rijksbeleid	10
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	10
3.1.2	Erfgoedwet (2016)	10
3.2	Provinciaal en regionaal beleid	10
3.2.1	Omgevingsvisie Overijssel	10
3.2.2	Omgevingsverordening Overijssel	12
3.3	Gemeentelijk beleid	12
3.3.1	Masterplan en actualisatie ruimtelijke kaders in Ontwikkelkaart Hart van Zuid	12
3.3.2	Erfgoedverordening (2018)	14
3.4	Conclusie	15
Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden		16
4.1	Economische uitvoerbaarheid	16
Hoofdstuk 5 Het bestemmingsplan		17
5.1	Het digitale bestemmingsplan	17
5.2	Planopzet	17
5.2.1	Inleidende regels	17
5.2.2	Bestemmingsregels	17
5.2.3	Overgangs- en slotregels	17
5.3	Inspraak, vooroverleg en verder verloop van de procedure	18
5.3.1	Vooroverleg	18
5.3.2	Verder verloop van de procedure	18

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot een nieuw bestemmingsplan

Hart van Zuid is volop in ontwikkeling. Samen met marktpartijen transformeren we dit gebied naar een levendig en uniek stadsdeel om te wonen, werken, leren en ontmoeten. Op de sporen van een rijk industrieel verleden verrijst een stadsdeel met aandacht voor cultuur en creativiteit. Het industrieelverleden, dat zichtbaar is in gebouwen en de stedenbouwkundige structuur, is essentieel in de beleving van Hart van Zuid. De intentie van Hart van Zuid is om het industrieel verleden te gebruiken als inspiratiebron voor de nieuwe ontwikkelingen. Het uitgangspunt daarbij is 'behoud door ontwikkeling'; om zorgvuldig met het (industriële) erfgoed om te gaan en waar mogelijk het (industriële) erfgoed een nieuwe functie te geven.

Om ervoor te zorgen dat de ontwikkelingen van de diverse deelgebieden in Hart van Zuid goed op elkaar aansluiten én om de ruimtelijke kwaliteit daarvan te kunnen waarborgen, heeft de gemeenteraad op 7 juli 2021 de ontwikkelkaart Hart van Zuid vastgesteld. Dit is een actualisatie van het ruimtelijk kader uit het Masterplan Hart van Zuid 2008. De ontwikkelkaart geeft het gewenste ruimtelijk kader voor Hart van Zuid weer; het is de inspiratiebron. Het benoemt de kansen en randvoorwaarden waarmee rekening moet worden gehouden met het transformeren van de verschillende deelgebieden. Het wordt aan de diverse ontwikkelaars in Hart van Zuid meegegeven als startpunt voor de verdere uitwerking van diverse deelgebieden.

Een belangrijk thema in de ontwikkelkaart is het (industriële) erfgoed. Op de ontwikkelkaart zijn daarom - naast de bouwwerken met een beschermde monumentale status (Rijks- en gemeentelijke monumenten) - ook waardevolle bouwwerken aangegeven. Deze zijn op de ontwikkelkaart geduid als een 'waardevol gebouw, gevel of ensemble' of 'waardevolle structuur, met historische waarde'. Deze waardevolle objecten hebben geen beschermde status. Dit wordt anders wanneer ze tot 'karakteristiek' benoemd kunnen worden. Om dat te kunnen doen zijn de waardevolle bouwwerken onderzocht op hun karakteristieke waarde.

Doordat waardevolle bouwwerken op de ontwikkelkaart Hart van Zuid geen beschermde status hebben, geldt er geen sloopverbod voor deze bouwwerken. Dat maakt dat een waardevol bouwwerk zonder omgevingsvergunning gesloopt kon worden. Om dit te voorkomen is een nieuw bestemmingsplan nodig. Omdat de voorbereiding van dit nieuwe bestemmingsplan (het zogenaamde parapluplan) tijd vraagt, heeft de gemeenteraad op 22 december 2021 een voorbereidingsbesluit genomen voor de bouwwerken die als waardevol worden beschouwd. Op deze manier wordt voorkomen dat bouwwerken alsnog worden gesloopt zonder dat er een goedgekeurd bouwplan aan ten grondslag ligt. De bouwwerken krijgen hiermee de status 'karakteristiek'.

Naast bouwwerken zijn er ook objecten (geen bebouwing zijnde) die zijn aan te merken als karakteristiek. Daarbij valt onder meer te denken aan historische sierelementen, terreininrichting en technisch, industriële infrastructuur.

Voor de toekomst wil het college van B en W een zogenoemde sloopverbod/verwijderingsverbod voor de waardevolle bouwwerken en objecten in en om Hart van Zuid opnemen, zodat er bij elke toekomstige ontwikkeling alleen sloop/verwijdering of een gedeeltelijk sloop/verwijdering toegestaan wordt als daar een goedgekeurd (bouw)plan aan ten grondslag ligt.

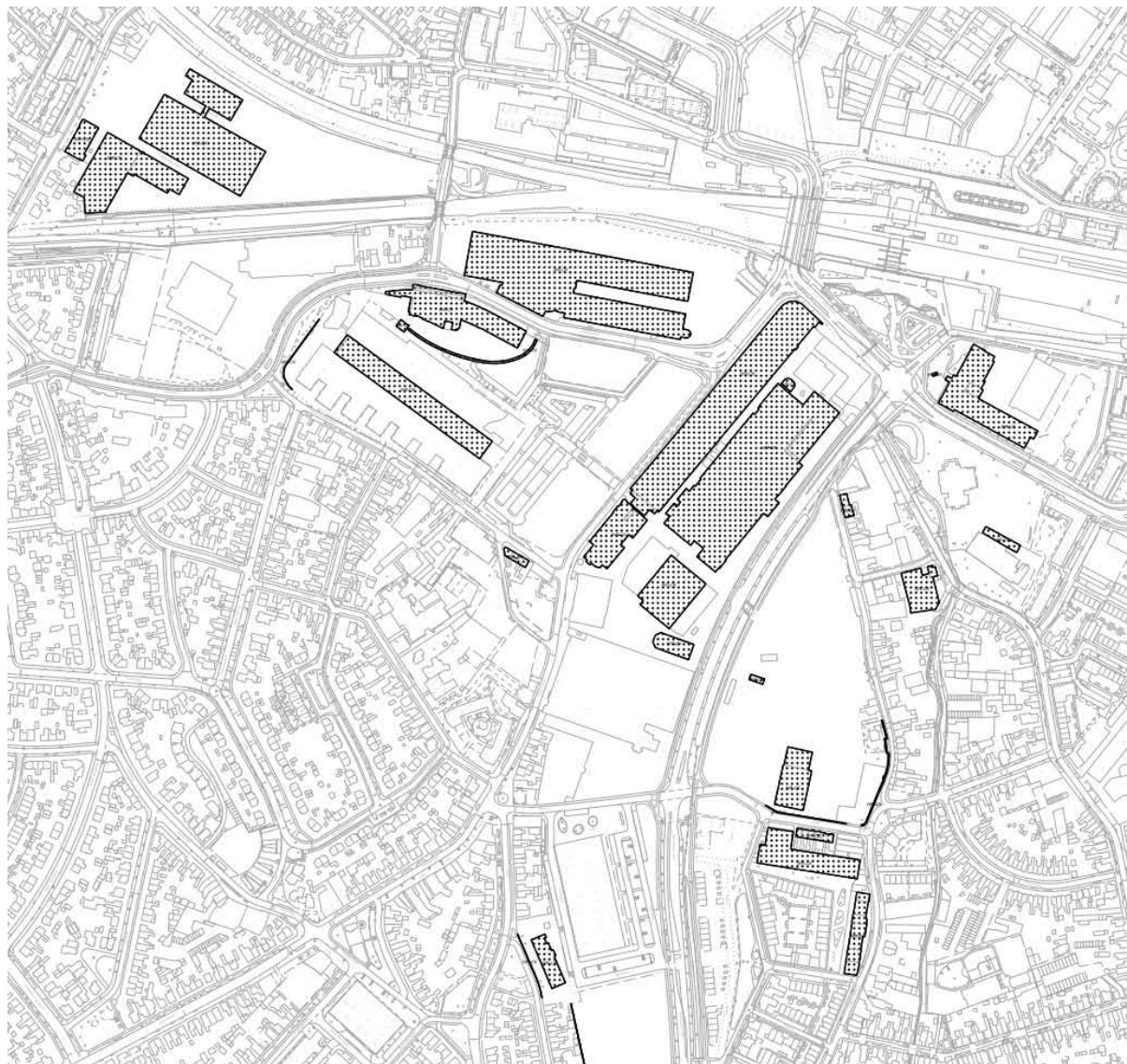
Doormiddel van dit parapluplan "Karakteristiek Erfgoed, Hart van zuid" wordt deze bescherming juridisch geregeld.

Het bestemmingsplan Parapluplan Karakteristiek erfgoed Hart van Zuid bestaat uit een verbeelding en planregels en gaat vergezeld van een toelichting en een bijlage. Op de verbeelding zijn de te onderscheiden bestemmingen door middel van kleuren en tekens aangegeven. De regels bevatten de materiële inhoud van de bestemmingen. De verbeelding 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.

De bijlage Karakteristiek Erfgoed, Hart van Zuid bevat de inventarisatie van de bouwwerken en objecten in Hart van Zuid, die de aanduiding karakteristiek hebben gekregen, waarom en wat dat betekent. Tegelijkertijd biedt deze inventarisatie inspiratie voor de eigenaar/ontwikkelaar om te stimuleren zo optimaal mogelijk gebruik te maken van de karakteristieke elementen. Door mooie voorbeelden van transformaties van industrieel erfgoed te laten zien, die al in Hart van Zuid aanwezig zijn. En door foto's en informatie over de geschiedenis van het bouwwerk, de betekenis ervan van vroeger en de kracht voor nu. Om zo de eigenaar/ontwikkelaar te stimuleren de unieke waarde hiervan zo goed mogelijk te benutten. Want dat is het doel: om zorgvuldig met het (industriële) erfgoed om te gaan en waar mogelijk het (industriële) erfgoed een nieuwe functie te geven, 'behoud door ontwikkeling'

1.2 Begrenzing van het plangebied

De grens van het plangebied Parapluplan Karakteristiek erfgoed Hart van Zuid is globaal op afbeelding 1 aangegeven. Deze grens wordt globaal gevormd door de gestippelde vlakjes/donjere lijntjes op afbeelding 1. De vlakjes/lijntjes liggen in het gebied Hart van Zuid.



afbeelding 1: globale begrenzing plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor de gronden die binnen dit plan zijn gelegen vigeren momenteel de bestemmingsplannen:

Naam Bestemmingsplan	Vastgesteld op	Identificatienummer	
Vooroorlogse wijken (2016), deel1	6 juni 2017	NL.IMRO.0164.BP0086-0301	
Hart van Zuid 2021, gedeeltelijke actualisatie	9 maart 2022	NL.IMRO.0164.BP0113-0301	
Hart van Zuid	19 augustus 2010	n.v.t.	

Hengelo Zuid - Breemarsweg e.o.	2 juli 2013	NL.IMRO.0164.BP0042-0301	
Hengelo Zuid - Berflo Es e.o	11 januari 2013	NL.IMRO.0164.BP0043-0301	
Parapluherziening wonen	3 september 2019	NL.IMRO.0164.BP0127-0301	
Parapluplan dezonering industrielawaai Wilderinkshoek	9 maart 2022	NL.IMRO.0164.BP0148-0301	
Parapluplan parkeren	22 mei 2018	NL.IMRO.0164.BP0116-0301	

Hierbij opgemerkt dat de bestemmingsplannen 'Parapluplan parkeren Hengelo', 'Parapluherziening Wonen' en 'Parapluplan dezonering industrielawaai Wilderinkshoek" geen invloed hebben op het planvoornemen. Deze worden om die reden buiten beschouwing gelaten. De overige bestemmingsplannen zijn wel van toepassing op het voornemen. Voor alle bestemmingsplannen geldt eenzelfde situatie: het tegengaan van het slopen van karakteristieke bebouwing en objecten is op grond van die plannen niet mogelijk/geregeld. Om die reden wordt voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plan

In het spoor van een rijk verleden

Hart van Zuid is al sinds de 19^e eeuw de kraamkamer van ondernemendheid en innovatie, met oog voor de menselijke maat. Hier ligt het DNA van Hengelo. In de geest van Stork, Hazemeijer en al die andere ondernemers bouwt de stad nu verder aan haar toekomst. Werken, wonen en recreëren in een gebied met een rijke geschiedenis.

Charles Theodorus (C.T.) Stork stond aan de basis van de Twentse maakindustrie. Hij verhuisde in de 19^e eeuw zijn ketelmakerij vanuit Borne naar Hengelo, dicht bij het station. Makkelijk voor de in- en uitvoer van zware materialen en producten. De nieuwe machinefabriek werd geopend op 4 september 1868. Het bleek het startschot voor een spectaculaire groei van Hengelo.

Stork was overal

Onder leiding van de tweede generatie breidde Stork zich razendsnel uit. Het bedrijf produceerde machines, pompen en motoren voor de textielindustrie, de scheepsbouw, de rietsuikerindustrie en poldergemalen. En dat deed het goed, want er kwamen Stork-vestigingen en agentschappen over de hele wereld: van Amsterdam tot Java en van Brussel tot Cuba. Een echte multinational dus, met op het hoogtepunt 25.000 werknemers. Overal kwam je Stork tegen. Zo kreeg het prinselijk jacht Piet Hein een dieselmotor van Stork. Made in Hengelo. Het schip vaart trouwens nog steeds. Ook suikerfabrieken in Ethiopië en Indonesië draaien vandaag de dag nog op Stork-machines.

Goed voor de mensen

De machinefabriek presteerde niet alleen op technisch gebied. Ook als sociaal ondernemer was Stork zijn tijd ver vooruit. Het vanaf 1911 aangelegde Tuindorp 't Lansink, een groene oase met goede woningen voor rijk en arm, getuigt daarvan. Het bedrijf ging daarnaast jonge werknemers opleiden in de Wilhelminaschool en richtte een van de eerste zieken- en pensioenfondsen van Nederland op. Het Verenigingsgebouw uit 1895 werd volop gebruikt voor culturele activiteiten. Hier bevond zich de eerste bibliotheek van Hengelo en konden werknemers genieten van uitvoeringen van muziekvereniging Armonia en revuegezelschap Stork'n Nus. Iedereen wist: als je bij Stork werkte, zat je goed. Dan was je zeker van een goed sociaal vangnet en leuke extraatjes.

Vliegwiel voor ondernemerschap

Stork was het vliegwiel voor de stad en de Twentse maakindustrie. De machinefabriek bracht veel bedrijven voort, bijvoorbeeld de fabriek voor afsluiters en kranen (appendage) van Dikkers. Het innovatieve klimaat trok ook nieuwe ondernemingen aan, zoals de Hengelosche Electriche en Mechanische Apparatenfabriek (HEEMAF).

In 1914 bouwde hoofdingenieur Floris Hazemeijer aan de Tuindorpstraat een fabriekje voor elektrische schakelkasten. Het groeide al snel uit tot een machtig industrieel complex, ingeklemd tussen twee spoorlijnen. Voor militaire precisieapparatuur richtte Hazemeijer een apart bedrijf op, dat Hollandse Signaal Apparaten ging heten. We kennen het nu als Thales Nederland, een concern met bijna 2.000 werknemers. Hazemeijer zelf fuseerde met HEEMAF tot Holec, verhuisde naar de rand van de stad en heet tegenwoordig Eaton.

Hart van Zuid is door de jaren heen altijd een broedplaats van creatieve ondernemers geweest. Dirk Journée, koperslager bij Dikkers, opende in 1914 aan de Langelermaatweg de Eerste Twentse Elementenfabriek (ETEF) voor batterijen. Instrumentenmaker Jan Blom richtte de Technische Metalen Speelgoed Industrie (TEMSI) op, die na de oorlog voor generaties kinderen bouwdozen produceerde.

Nieuw leven voor een historische plek

In het spoor van dat rijke verleden bouwt Hart van Zuid voort. Sinds Stork, Dikkers en Hazemeijer het gebied hebben verlaten, heeft veel industrieel erfgoed al een nieuwe bestemming gekregen. Denk aan de gieterij van Stork uit 1902, nu het ROC van Twente. Of het Verenigingsgebouw, waar als vanouds wordt gegeten, gedronken en gefeest. Of het Hazemeijer-complex, het monumentale onderkomen van Oyfo Kunst & Techniek. De kopergieterij van Dikkers is verbouwd tot winkelcentrum met appartementencomplex.

De Hofstede MTS, waar ooit de technici van straks werden opgeleid, is Ondernemerscentrum H2 geworden. Een kraamkamer voor nieuwe bedrijvigheid in de geest van Stork.

De komende jaren wordt volop gewerkt aan meer nieuw leven voor deze historische plek. Behalve woningbouw krijgen ook andere functies de ruimte. Zie bijvoorbeeld poppodium Metropool, het skatepark op het Industrieplein en Broedplaats Oogst. Zo komen alle facetten van het leven samen: wonen, werken en recreëren. Hart van Zuid is een bruisend stadsdeel in ontwikkeling, trots op zijn verleden!

Erfgoed en de toekomst

Erfgoed speelt een steeds grotere rol in beleving van inwoners en in (de doorontwikkeling van) ons fysieke domein. Naast dat er al veel ontwikkelingen (o.a. ROC, Verenigingsgebouw en Brandweerkazerne) hebben plaatsgevonden waarbij erfgoed een prominente rol heeft gekregen staan er de aankomende jaren nog grote ontwikkelingen te wachten in Hart van Zuid. Een gebied waarin het (industriële) erfgoed volop aanwezig is. De gebouwen, de bouwmassa's, de stedenbouwkundige structuur zijn essentieel in de beleving van Hart van Zuid. De komende jaren zijn diverse ontwikkelingen te verwachten die effect zullen hebben op de invulling van het gebied en dus op de invulling van de gebouwen. Herontwikkeling betekent herbestemming. Duurzaam hergebruik van gebouwen heeft de voorkeur maar is misschien niet altijd haalbaar. Om op voorhand sloop van waardevol erfgoed te voorkomen is er door de gemeenteraad op 22 december 2022 een voorbereidingsbesluit genomen.

Voorliggend bestemmingsplan zal de bescherming van dit voorbereidingsbesluit overnemen met als doel zoveel mogelijk industrieel erfgoed te herbestemmen en alleen sloop of een gedeeltelijk sloop toe te staan indien er een goedgekeurd bouwplan ligt.

Karakteristieke bebouwing/objecten

Wijze van selectie karakteristieke bebouwing/objecten

Er is een inventarisatie gemaakt welke bebouwing/objecten (of delen ervan) als karakteristiek aangemerkt kunnen worden.

Aan de hand van zes criteria is beoordeeld wat de karakteristieke waarde van de bebouwing/het object is. De criteria kijken zowel naar de bebouwing/het object zelf (architectonische waarde, zeldzaamheid, gaafheid) als naar de betekenis in de omgeving (stedenbouwkundige waarde, relatie met oorspronkelijk gebied en gebruik) en naar de waarde als identiteitsdrager (cultuurhistorische waarde).

De selectiecriteria die gebruikt zijn:

- Architectonische waarde
- Stedenbouwkundige waarde
- Zeldzaamheid
- Mate van gaafheid
- Relatie met het oorspronkelijk gebied en gebruik
- Cultuurhistorische waarde

De karakteristieke bebouwing/objecten zijn opgenomen in Bijlage 1 Karakteristiek Erfgoed Hart van Zuid bij de toelichting. In deze bijlage 1 wordt ondermeer ingegaan op de inventarisatie, cultuurhistorische analyse en waardering.

De karakteristieke bebouwing/objecten zijn voor het overgrote deel overeenkomstig met de Ontwikkelkaart Hart van Zuid. De karakteristieke bebouwing/objecten zijn nader onderzocht op ondermeer cultuurhistorische waarde, architectonische waarde, ensemblewaarde en de mate van zeldzaamheid. Aan de hand van inventarisatie en waardering is het parapluplan opgesteld waarin deze karakteristieke bebouwing/objecten zijn opgenomen en zijn beschermd door een sloopverbod.

Dikkersterrein niet in Parapluplan

De waardevolle bouwwerken en/of objecten op het Dikkersterrein zijn niet opgenomen in dit parapluplan. Deze maken onderdeel uit van het – net voor het voorbereidingsbesluit - vastgestelde bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan en de daarbij aangenomen raadsnotie, met dezelfde insteek als het parapluplan. Daarmee liep en loopt het als het ware vooruit op het voorbereidingsbesluit en (ontwerp)parapluplan. Het proces rondom de uitvoering van de motie loopt. Inmiddels kon de gemeenteraad per brief worden geïnformeerd dat wat de partijen - zijnde erfgoedcommissie, supervisieteam, ontwikkelaar en gemeente – betreft voor het noordelijke deel van het Dikkers terrein naar tevredenheid uitvoering is gegeven aan de motie. Voor het zuidelijk deel wordt de uitvoering van de motie in gezamenlijk overleg voortgezet.

Beoordeling aanvraag omgevingsvergunning voor slopen karakteristieke bebouwing/objecten

De geschiedenis van een gebied is onder meer af te lezen uit het stratenpatroon, beken- en groenstructuur én de bebouwing. Gebouwen weerspiegelen hoe we toen en nu samenleven. Het bepaalt het karakter van het gebied, de stad, de cultuur. Met deze culturele waarde willen we zorgvuldig omgaan. De meest waardevolle bouwwerken zijn al beschermd als rijksmonument of gemeentelijk monument. De waardevolle bebouwing/objecten die dat niet zijn, maar wel van belang voor de geschiedenis en identiteit van Hart van Zuid geven we de status karakteristiek mee. Door bebouwing/objecten een status te geven, wordt duidelijk dat bij het maken van plannen rekening dient

te worden gehouden met de cultuurhistorische waarde van het (gebouwde) erfgoed. Aan bebouwing/objecten die zijn aangemerkt als "Karakteristiek" is een sloop/verwijderingsverbod gekoppeld. Dat wil niet zeggen dat niet meer gesloopt/verwijderd kan worden. In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen waaronder met een goedgekeurd (nieuwbouw)plan toch karakteristieke bouw(delen)/objecten gesloopt, verwijderd of aangepast mogen worden. Daarbij is er onder meer een advies van de Hengelose Erfgoedcommissie en Supervisieteam Hart van Zuid nodig. De gemeente (inclusief genoemde adviescommissies) wordt op die manier gesprekspartner als een eigenaar of ontwikkelaar plannen heeft met een bouwwerk/object met cultuurhistorische waarde. Er wordt gezamenlijk naar een passende oplossing voor behoud en doorontwikkeling van het bouwwerk/object gezocht. Dit betekent niet dat er niets veranderd mag worden aan het karakteristieke bouwwerk/object, of niet gesloopt/verwijderd mag worden. Behoud van waardevolle gebouwen/objecten kan juist alleen als deze worden gebruikt en een passende functie hebben. Het doel is om het karakter van de plek te koesteren en voor aanpassingen van waardevolle gebouwen/objecten een zorgvuldige afweging te maken. In het ene geval is het letterlijk terug laten komen in de nieuwbouw, in een ander geval kan het gaan om behoud en inpassing van karakteristieke onderdelen. Herbestemming van karakteristieke gebouwen en onderdelen heeft uiteraard de voorkeur! Doel is om het karakter van een plek te koesteren en voor aanpassing van waardevolle bebouwing/objecten een zorgvuldige afweging te maken. Nieuwe ingrepen kunnen met aandacht voor de geschiedenis en ontwikkeling van de plek worden uitgevoerd.

Stimuleringsregeling Industrieel erfgoed Hart van Zuid

Om de intenties voor dit gebied (onder meer "behoud door ontwikkeling" en "zorgvuldig omgaan met het (industrieel) erfgoed") kracht bij te zetten is een "Stimuleringsregeling Industrieel erfgoed Hart van Zuid" in voorbereiding. Op basis van deze stimuleringsregeling kan dan onder voorwaarden subsidie worden gekregen voor zaken die in het belang zijn van genoemde intenties.

Hoofdstuk 3 Relevant beleid

Dit hoofdstuk beschrijft het voor dit bestemmingsplan relevante rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid van het rijk staat in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), welke op 13 maart 2012 is vastgesteld. De SVIR schetst de doelen, belangen en opgaven van het Rijk to 2028 en de ambitie tot 2040. Uitgangspunt van de SVIR is decentraal wat kan, centraal wat moet. Bij het bepalen van wat centraal moet, zijn 13 rijksbelangen omschreven. Een rijksverantwoordelijkheid is slechts dan aan de orde, als:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, of;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, of;
- het een onderwerp betreft dat provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is.

Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

3.1.2 Erfgoedwet (2016)

Het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed was tot en met juni 2016 geregeld in zes verschillende wetten (waaronder de Monumentenwet) en een regeling, waarin roerend, onroerend en archeologisch erfgoed allemaal hun eigen specifieke definities, procedures en beschermingsmaatregelen hadden. Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Voor het eerst is er nu één integrale wet die betrekking heeft op onze museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Het beschermingsniveau zoals die in de oude wetten en regelingen gold blijft gehandhaafd.

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze (naar verwachting) in 2019 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

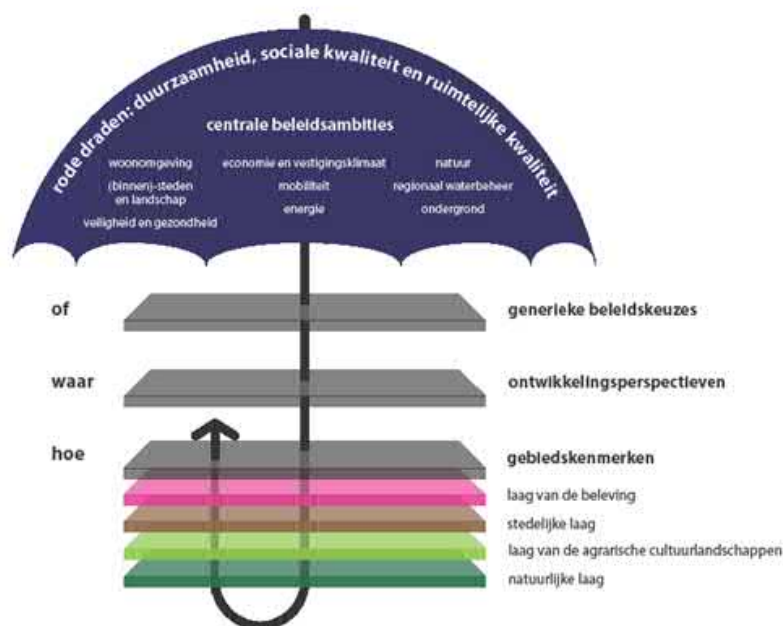
3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De provincie Overijssel heeft het streekplan, verkeer- en vervoerplan, waterhuishoudingsplan en milieubeleidsplan samengevoegd tot één Omgevingsvisie; het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel, waarbij duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit de leidende principes of 'rode draden' zijn. Deze 'Omgevingsvisie Overijssel 2017, Beken kleur' is op 12 april 2017 vastgesteld door Provinciale Staten en sinds 1 mei 2017 van kracht.

3.2.1.1 Sturingsfilosofie

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de ambities van de provincie, wordt het 'Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel' gebruikt. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen **of**, **waar** en **hoe**



Afbeelding 2: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Of - generieke beleidskeuzes

Maatschappelijke opgaven zijn leidend. Allereerst is het dan ook de vraag **of** er een maatschappelijke opgave is. **Of** een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie.

Normstellend: randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden: het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende publieke belangen. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in onze omgevingsverordening.

Waar – ontwikkelingsperspectieven

Na het beantwoorden van de **of**-vraag, is de vraag **waar** het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de visie op de toekomst van Overijssel worden zes ontwikkelingsperspectieven onderscheiden. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan **waar** wat ontwikkeld zou kunnen worden.

Richtinggevend: ruimte voor lokale afweging

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaal-economische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Naast ruimte voor een lokale afweging ten aanzien van functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

Hoe – gebiedskenmerken

Ten slotte is de vraag **hoe** het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskenmerken worden de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype verstaan die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Hierbij worden vier lagen onderscheiden; de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap, de stedelijke laag en de laag van beleving.

Norm, richting of inspiratie

De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Voor de normerende uitspraken geldt dat deze opgevolgd dienen te worden; ze zijn dan ook in de

omgevingsverordening geregeld. De richtinggevende uitspraken zijn randvoorwaarden waarmee in principe rekening gehouden moet worden. Hier kan gemotiveerd van afgeweken worden. De inspirerende uitspraken bieden een wenkend perspectief: het zijn voorbeelden van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteitsambities ingevuld kunnen worden. Men kan, bij het maken van een plan, hierdoor geïnspireerd worden, maar dit hoeft niet.

3.2.1.2 Conclusie

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Er is dan ook geen sprake van een provinciaal belang.

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De 'Omgevingsverordening Overijssel 2017' (hierna 'verordening') is één van de instrumenten die de provincie daarvoor inzet. Deze verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De verordening heeft de status van:

- Ruimtelijke verordening in de zin van artikel 4.1. Wet ruimtelijke ordening
- Milieuverordening in de zin van artikel 1.2. Wet milieubeheer
- Waterverordening in de zin van de Waterwet
- Verkeersverordening in de zin van artikel 57 van de Wegenwet en artikel 2A van de Wegenverkeerswet.

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Er is dan ook geen sprake van een provinciaal belang.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Masterplan en actualisatie ruimtelijke kaders in Ontwikkelkaart Hart van Zuid

De uitwerking vanuit het handelingsperspectief Hart van Zuid wat betreft ruimtelijke kwaliteit heeft geresulteerd in een geactualiseerde ontwikkelkaart Hart van Zuid 2020-2030, vastgesteld op 7 juli 2021. Dit is een vervanging van de ontwikkelkaart uit het Masterplan Hart van Zuid 2008.

Het Masterplan Hart van Zuid is van 2008. Omdat het al ruim 10 jaar geleden is dat het Masterplan door de gemeenteraad is vastgesteld, is het van belang om vast te stellen waar we nu staan (ten opzichte van het vastgestelde Masterplan), en waar we naar toe willen. Het Masterplan blijft daarbij het uitgangspunt, maar op sommige punten is voortschrijdend inzicht ontstaan en is sprake van veranderende omstandigheden met wijzigingen in de ruimtelijke structuur als gevolg.

De ambitie is om er daarmee voor te zorgen dat het totale resultaat van de geleidelijke en gefaseerde gebiedsontwikkeling Hart van Zuid gekenmerkt wordt door een hoge ruimtelijke kwaliteit. De uitwerking hiervan vormt, samen met het programma, het kader voor het ruimtelijk ontwerp en uitwerking van de diverse deelgebieden. Zowel de structuur van het gebied, de bebouwing, het raamwerk voor de openbare ruimte als de verbindingen moeten op orde zijn. Het industriële erfgoed in bestaande gebouwen, structuren en materialen is daarnaast richtinggevend voor nieuwe gebouwen, transformatie en hergebruik. De intentie van de transformatie van Hart van Zuid is om de essentiële kwaliteiten van het bestaande te gebruiken als inspiratiebron voor nieuwe ontwikkelingen.

Wijzigingen ten opzichte van het ruimtelijk kader uit Masterplan Hart van Zuid 2008.

Op basis van de actuele stand van zaken, voortschrijdend inzicht en veranderende omstandigheden zijn de wijzigingen in de ruimtelijke structuur in de geactualiseerde ontwikkelkaart Hart van Zuid samengebracht zodat dit voor de komende periode opnieuw het kader kan vormen voor de verdere ontwikkeling van Hart van Zuid. Enkele voorbeelden van wijzigingen zijn:

- Het winkelcentrum Hart van Zuid is gerealiseerd in het industrieel erfgoed, terwijl in het Masterplan 2008 nog werd uitgegaan van sloop nieuwbouw en een grotere massa op deze plek.
- De Laan Hart van Zuid en de nieuwe brug zijn in definitieve vorm gerealiseerd, waarbij de Balkstbeek van het Esrein tot de centrumring is doorgetrokken. In het Masterplan 2008 van werd er van uitgegaan dat deze beek door het deelgebied de oude Ketelmakerij zou lopen.

- Het Industrieplein heeft met het skateplein een nieuwe en definitieve invulling gekregen.
- Het park rondom het Vereenigingsgebouw, waarvan in het Masterplan 2008 werd uitgegaan dat deze ook het terrein van ETEF Journée zou bestrijken, zal gedeeltelijk niet tot realisatie komen, omdat er kansen zijn ontstaan voor een herontwikkeling van het terrein van ETEF Journée.
- Er dienen zich een aantal actuele thema's aan die in 2008 een minder grote rol speelden, te denken valt een klimaatadaptie en hittestress, maar ook de kansen voor het aantrekken van nieuwe doelgroepen (urban creator).

Hoe ziet het geactualiseerde ruimtelijk kader eruit? Een toelichting op de ontwikkelkaart Hart van Zuid 2020-2030

Ambitie

De ontwikkelkaart vat in een enkele kaart de hoofdstructuur en belangrijkste accenten voor de verdere vormgeving van het gebied. De Laan Hart van Zuid is de belangrijkste drager hier. Langs deze Laan worden de nieuwe ontwikkelingen gerealiseerd. Langs de Laan willen we wandvorming en een hoge ambitie realiseren. De Laan heeft een duidelijke kop aan het Industrieplein, waar de Laan aan de Centrumring komt. Hier komen een aantal belangrijke lijnen samen, waarbij het station met het nieuwe Industrieplein de schakel vormt naar de binnenstad.

Structuur van de Laan

Naast de kop van de Laan aan het Industrieplein heeft de Laan ook een belangrijk accent in de vorm van de kruising met de Esrein. We zouden dit de schouders van het gebied kunnen noemen. Hier is een belangrijke Oost-West verbinding met aan de noordzijde het beeld op de industriebebouwing van Stork en de koeltorens. Aan deze kruising willen we hoogteaccenten in de bebouwing waardoor dit punt nog meer betekenis krijgt aan de Laan.

Verder naar het zuiden vormt de kruising met de Breemarsweg een accent in de Laan. De ruimte voor grote gebaren is hier vrij beperkt, maar ook hier zoeken we naar accent in de bebouwing. Dit zodat de bezoeker uit het zuiden een inleiding ervaart op de nieuwe bebouwing in het noordelijk deel van het plangebied. In de presentatie hebben we dit de knieën van de structuur genoemd.

Tenslotte vormt de nieuwe Boekelosebrug het sluitstuk van de accenten aan de tenen van de Laan Hart van Zuid. De structuur van de Laan wordt verder ondersteund door de groenstructuur met laanbeplanting en de waterstructuur in de vorm van de Balkstbeek.

Accenten

Naast deze accenten op de belangrijkste kruisingen zijn er ook landmarks te vinden in het plan. Oude landmarks in de vorm van de koeltorens van Stork, maar ook nieuwe landmarks als de DEC.

Op een aantal delen in het plan willen we accenten in de bebouwing aanbrengen, deze zijn ook met een symbool aangegeven op de kaart, omdat deze stedenbouwkundige betekenis hebben.

Op een aantal plekken zijn er naast de kruisingen ook nieuwe langzaam verkeersroutes aangegeven. Deze zijn met stippellijnen aangegeven en maken het gebied doorwaadbaar voor fietsers en voetgangers.

Bebouwingsbeeld

Gradiënten Noord -Zuid

- Bebouwingshoogte, van hoog naar laag
- Korrelgrootte, van grote korrels in het noorden naar kleinschalige korrels in het zuiden.
- Typologie, van grote complexen naar individuele gebouwen
- Functionele opbouw, van commercieel naar woongebouwen
- Karakter, van hoog stedelijk naar meer grondgebonden

Overgangen Oost West

- Westzijde Laan, grootschalig, verhaal boomstammen, Stork / EMGA / WC Esrein
- Oostzijde Laan, meer aansluiten richting bebouwing in het oosten van de Berflo Es

Kansen en belemmeringen

In Hart van Zuid zijn inmiddels de nodige voorzieningen aangelegd. Niet alleen de Laan Hart van Zuid is inmiddels gerealiseerd, maar ook de nieuwe Boekelosebrug en tal van onzichtbare voorzieningen onder de grond.

- Warmtenet (met zonering)
- Hogedruk Gasleiding (met zonering)
- Transportleiding water van Vitens (in zuidelijk deel plangebied)

- Bestemmingsplannen (nieuwe als uitgangspunt en oude die vervangen moeten worden)
- Milieucontouren (Geluidszones en zoning industrieterreinen)

Erfgoed en historie

- Monumenten en industrieel erfgoed
- Structuren uit het verleden (oude spoorrails)
- Bestaande gebouwen en complexen
- Relicten als koeltorens
- Bodemverontreinigingen

Groen en Water

- Onderdeel van de hoofdstructuur
- Verbinden ook andere gebieden Oost-West / Noord-Zuid
- Op alle schaalniveaus vormgeven (Hoofdstructuur, deelplannen, bouwblokken, erven)
- Combinatie zoeken met andere functies
- Nieuwe opgaven in de vorm van klimaatadaptief (hittestress en neerslag) circulair en biodiversiteit of natuurinclusief

Deelplannen

Op de ontwikkelkaart Hart van Zuid is de hoofdlijn zoals voorgaand beschreven weergegeven. Per deelgebied zal vervolgens in samenspraak met de ontwikkelende partij in uitwerkingsplannen een gedetailleerdere versie worden gemaakt. Thema's die bij de uitwerking aan de orde komen:

- Woningtypologie (complex, gebouw, reeks panden, pand)
- Beeldkwaliteit (voor de gebouwen en openbare ruimte)
- Parkeren (bebouwd en/of op maaiveld, normering)
- Water (Structuur en berging)
- Groen (Structuur en vormgeving)
- Erfgoed (vertaling vanuit het hoofdthema)

Op de ontwikkelkaart zijn voor zover bekend een structuurbeeld geschetst en de belangrijkste ingrediënten voor de deelplannen genoemd. In de uitwerking van de deelplannen zal dit meer gedetailleerd worden.

Hoe gaat het geactualiseerde ruimtelijk kader gebruikt worden?

Hart van Zuid is een gebied in ontwikkeling. Een aantal ontwikkelingen is gerealiseerd, een aantal deelgebieden is in voorbereiding voor uitvoering en voor een aantal deelgebieden geldt dat de planvorming is opgestart.

Het beeld voor Hart van Zuid, zoals wordt geschetst in de geactualiseerde ontwikkelkaart, geeft geen definitief eindbeeld. Het gewenste ruimtelijk kader wordt op hoofdlijnen aangegeven en is flexibel en in tijd inpasbaar aan zich wijzigende omstandigheden, bijvoorbeeld wanneer nieuwe kansen ontstaan. De geactualiseerde ontwikkelkaart is de inspiratiebron. Het benoemt de kansen en randvoorwaarden waarmee rekening moet worden gehouden met het transformeren van de verschillende deelgebieden. Het wordt aan de diverse ontwikkelaars in Hart van Zuid meegegeven als startpunt voor de verdere uitwerking van diverse deelgebieden.

Het ruimtelijk kader vormt daarmee de basis voor de toetsing van de planuitwerkingen van de diverse deelgebieden. Gedurende het proces zal steeds getoetst worden aan de in de geactualiseerde ontwikkelkaart opgenomen uitgangspunten en randvoorwaarden. Indien nodig wordt bijgestuurd. Uitwerkingen worden vervolgens gebruikt als basis voor het opstellen van een bestemmingsplan. Bestemmingsplannen volgen de reguliere bestemmingsplanprocedure.

3.3.2 Erfgoedverordening (2018)

Op 13 februari 2018 heeft de gemeenteraad de 'Erfgoedverordening 2018' Gemeente Hengelo vastgesteld. Met de Erfgoedverordening 2018 kan de gemeente gemeentelijke (archeologische) monumenten, beschermde gezichten en gebieden aanwijzen. In het belang van de archeologische monumentenzorg kan de gemeenteraad bij verordening regels stellen aan onderzoek in het kader van het doen van opgravingen, of vaststellen in welke gevallen afgezien wordt van nader archeologisch onderzoek of het opleggen van de verplichting daartoe.

Indien de verordening betrekking heeft op een gebied waarvoor een bestemmingsplan is vastgesteld blijft die verordening van kracht voor zover zij niet in strijd is met dat bestemmingsplan. De verordening ontslaat de gemeente niet van de plicht om archeologie en bij wijziging Bro (Besluit ruimtelijke ordening) alle cultuurhistorische waarden integraal te betrekken bij vaststelling van een

nieuw bestemmingsplan, alsmede een partiële herziening. Gemeenten hebben daarnaast ook de mogelijkheid met een paraplubestemmingsplan aanvullende regeling inzake de gemeentelijke culturele erfgoedwaarden te treffen op bestaande bestemmingsplannen.

De Erfgoedverordening 2018 is ingegaan op 1 maart 2018.

3.4 Conclusie

Het bestemmingsplan past binnen de vastgestelde beleidskaders.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden

4.1 Economische uitvoerbaarheid

In verband met het feit dat de gemeente binnen het plangebied geen ontwikkelingen met financiële consequenties initieert, kan worden gesteld dat de economische uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan voldoende is aangetoond. Het is niet noodzakelijk om een exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro vast te stellen.

Hoofdstuk 5 Het bestemmingsplan

5.1 Het digitale bestemmingsplan

Volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt een bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting langs elektronische weg vastgelegd. Het bestemmingsplan wordt in die vorm ook vastgesteld, tegelijk met een volledige analoge verbeelding van het bestemmingsplan op papier. Indien de digitale en de analoge verbeelding tot interpretatieverschillen leiden, is de digitale verbeelding beslissend.

Het Bro laat echter de feitelijke digitale werkwijze voor een groot gedeelte over aan een ministeriële regeling, de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012, met de daarbij behorende standaarden. Het gaat daarbij om de inrichting, de vormgeving, de verbeelding, de beschikbaarstelling, de authenticiteit, de integriteit, de volledigheid, de vaststelling en de bekendmaking van de digitale ruimtelijke informatie. De regeling bestaat uit een set normen (die verplicht zijn voorgeschreven) en een pakket aan praktijkrichtlijnen die uitleggen hoe de verplichte normen toegepast kunnen worden.

Voorliggend bestemmingsplan voldoet aan alle verplichte onderdelen van de standaarden.

5.2 Planopzet

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de regels en bijbehorend GML-bestand waarin de geometrisch bepaalde planobjecten zijn vervat. Het .GML-bestand 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 verbeelding 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.

5.2.2.1 Waarde - Cultuurhistorie - Karakteristiek

Op de gronden met de dubbelbestemming is het niet toegestaan om zonder omgevingsvergunning karakteristieke bebouwing en karakteristieke objecten te slopen, verwijderen, verstoren of te verplaatsen.

5.2.3 Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 bevat regels omtrent overgangsrecht en de slotregel. Deze gelden voor het hele plangebied.

5.2.3.1 *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.

5.2.3.2 *Slotregel*

In dit artikel staat de naam van het bestemmingsplan.

5.3 Inspraak, vooroverleg en verder verloop van de procedure

5.3.1 Vooroverleg

Ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening plegen burgemeester en wethouders, waar nodig, overleg met de nader in dit artikel genoemde instanties en functionarissen. Van plan tot plan dient te worden beoordeeld met wie dit overleg dient plaats te vinden.

Het voorontwerp bestemmingsplan Parapluplan Karakteristiek Erfgoed, Hart van Zuid is in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan de Provincie Overijssel en het Waterschap. Van de Provincie Overijssel is een reactie ontvangen dat zij kunnen instemmen met het plan en dat het past binnen het provinciaal ruimtelijk beleid. Van het Waterschap is geen reactie ontvangen. Er wordt vanuit gegaan dat het Waterschap kan instemmen met het plan.

5.3.2 Verder verloop van de procedure

Conform de gemeentelijke inspraakverordening en het gestelde in de Wet ruimtelijke ordening zullen de volgende stappen worden ondernomen:

1. het ontwerpbestemmingsplan wordt voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders;
2. 1^e ter inzage legging: het ontwerpbestemmingsplan komt gedurende 6 weken ter inzage te liggen, zienswijzen kunnen worden ingediend bij de gemeenteraad;
3. het ontwerpbestemmingsplan wordt gezamenlijk met de eventueel ingediende zienswijzen voorgelegd aan de gemeenteraad. Deze stelt het plan eventueel inclusief wijzigingen vast;
4. 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.

Parapluplan Karakteristiek erfgoed Hart van Zuid

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels		4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Van toepassingverklaring	6
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels		7
Artikel 3	Waarde - Cultuurhistorie - Karakteristiek	7
Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels		10
Artikel 4	Overgangsrecht	10
Artikel 5	Slotregel	11

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Parapluplan Karakteristiek erfgoed Hart van Zuid met identificatienummer NL.IMRO.0164.BP0162-0201 van de gemeente Hengelo;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 verbeelding

de weergave van de inhoud van een bestemmingsplan conform het gestelde in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. Onder het begrip 'verbeelding' wordt zowel de analoge wijze als de digitale wijze van verbeelding verstaan;

1.4 aanbouw

een bijbehorend bouwwerk dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk bijbehorend bouwwerk onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.5 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 afwijken

het bij omgevingsvergunning afwijken van de regels van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.8 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.9 bebouwing

één of meer gebouwen/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.10 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.11 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 bouwen

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

1.13 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.14 cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk, landschapselement of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik, dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk, landschapselement of dat gebied heeft gemaakt;

1.15 gebouw

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

1.16 het slopen van een bouwwerk

het slopen van een bouwwerk zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1, onder g van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.17 historische sierelementen

objecten zoals een koepel, vlaggenmast, kunstwerk, belettering, aan de gevel bevestigde luiken en/of ornamenten/versieringen

1.18 karakteristieke bebouwing

bebouwing, geen monument zijnde, die van belang is vanwege zijn cultuurhistorische, stedenbouwkundige en/of architectonische waarde en tevens vanwege de situationele- en/of ensemblewaarde, gaafheid en/of herkenbaarheid of zeldzaamheid;

1.19 karakteristiek object

object, geen bebouwing, geen monument zijnde, die van belang is vanwege zijn cultuurhistorische, stedenbouwkundige en/of architectonische waarde en tevens vanwege de situationele- en/of ensemblewaarde, gaafheid en/of herkenbaarheid of zeldzaamheid;

1.20 omgevingsvergunning

vergunning als bedoeld in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

1.21 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.22 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.23 technisch, industriële infrastructuur

objecten/werken zoals hefconstructies, kranen en kraanbanen, trafo's, industrieel kleurgebruik, pijpleidingen, afvoeren, voor zover geen onlosmakelijk onderdeel uitmakend van bebouwing

1.24 terreininrichting

objecten/werken zoals stelconplaten, hekwerken, spoorrails, brugleuning, bestrating

1.25 voorgevel

voor wat betreft de realisatie van bijbehorende bouwwerken wordt slechts één gevel als voorgevel aangemerkt, namelijk de gevel die zich als belangrijkste gevel manifesteert;

Artikel 2 Van toepassingverklaring

De regels in dit bestemmingsplan zijn van toepassing op de bestemmingsplannen van de gemeente Hengelo die zijn opgenomen in navolgend overzicht. Het bepaalde in navolgende bestemmingsplannen blijft van toepassing, met dien verstande dat in geval van strijdigheid van bepalingen de bepalingen van dit bestemmingsplan voorgaan op de regels die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

Naam Bestemmingsplan	Vastgesteld op	Identificatienummer	
Vooroorlogse wijken (2016), deel1	6 juni 2017	NL.IMRO.0164.BP0086-0301	
Hart van Zuid 2021, gedeeltelijke actualisatie	9 maart 2022	NL.IMRO.0164.BP0113-0301	
Hart van Zuid	19 augustus 2010	n.v.t.	
Hengelo Zuid - Breemarsweg e.o.	2 juli 2013	NL.IMRO.0164.BP0042-0301	
Hengelo Zuid - Berflo Es e.o	11 januari 2013	NL.IMRO.0164.BP0043-0301	
Parapluperziening wonen	3 september 2019	NL.IMRO.0164.BP0127-0301	
Parapluplan dezonering industrielawaai Wilderinkshoek	9 maart 2022	NL.IMRO.0164.BP0148-0301	
Parapluplan parkeren	22 mei 2018	NL.IMRO.0164.BP0116-0301	

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Waarde - Cultuurhistorie - Karakteristiek

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde-Cultuurhistorie-Karakteristiek aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van karakteristieke bouwwerken en karakteristieke objecten zoals omschreven Bijlage 1 Karakteristiek Erfgoed Hart van Zuid.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Ter plaatse van de bestemming Waarde - Cultuurhistorie - Karakteristiek mag uitsluitend een omgevingsvergunning voor een bouwwerk, werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheid worden verleend indien er naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate rekening wordt gehouden met het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden zoals omschreven in bijlage 1 Karakteristiek Erfgoed Hart van Zuid.

3.2.2 Adviesprocedure

Alvorens de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.2.1 te verlenen wordt door het bevoegd gezag schriftelijk advies ingewonnen bij de

- I. De gemeentelijke Erfgoedcommissie;
- II. Supervisie team Hart van Zuid;

omtrent de vraag of in de omgevingsvergunning in voldoende mate rekening wordt gehouden met het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden zoals omschreven in bijlage 1 Karakteristiek Erfgoed Hart van Zuid.

3.3 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

3.3.1 Verbodsbepaling

Het is verboden om op de tot Waarde - Cultuurhistorie - Karakteristiek bestemde gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (onderdelen van) karakteristieke bebouwing zoals opgenomen Bijlage 1 Karakteristiek Erfgoed Hart van Zuid te slopen, verplaatsen of wijzigen.

3.3.2 Uitzondering

Het onder 3.3.1 vervatte verbod geldt niet voor de werken of werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud betreffen;
- b. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning is verleend;
- c. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- d. die noodzakelijk zijn ter voorkoming van instortingsgevaar en daarbij sprake is van een acute bedreiging van veiligheid van personen of beschadiging van omliggende bebouwing en andere maatregelen het instortingsgevaar niet kunnen voorkomen;

3.3.3 Beoordelingscriteria

De omgevingsvergunning als bedoeld onder 3.3.1 kan slechts verleend worden indien;

- a. sprake is van een algemeen belang waarvoor de karakteristieke bebouwing moet wijken; of
- b. wordt aangetoond dat zinvol (her)gebruik van de bebouwing overeenkomstig de geldende bestemming of een andere, uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening, passende bestemming objectief gezien niet mogelijk is en het belang van de vergunningaanvrager bij sloop van de bebouwing in redelijkheid dient te prevaleren boven het cultuurhistorisch belang bij behoud ervan. De aanvrager van een omgevingsvergunning dient daartoe een rapport van een onafhankelijke deskundige te overleggen, dat ingaat op:
 - de bouwkundige en technische staat van de bebouwing;
 - de mate waarin de bebouwing geschikt is of door het treffen van voorzieningen geschikt kan worden gemaakt voor zinvol (her)gebruik overeenkomstig de geldende bestemming of een

- andere, uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening, passende bestemming; of
- c. de karakteristieken van de bebouwing niet langer aanwezig zijn en alleen met ingrijpende wijzigingen kunnen worden hersteld; of,
 - d. het delen van de bebouwing betreft die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken en door sloop van deze delen geen onevenredige aantasting van de karakteristieken plaatsvindt; of
 - e. het delen van een gebouw betreft die wel als karakteristiek zijn aan te merken, maar door de sloop geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieken van de bebouwing; of
 - f. de karakteristieken in redelijkheid niet te handhaven zijn;
 - g. Het aanleveren van een rapport als bedoeld in lid b is niet nodig als, volgens het oordeel van burgemeester en wethouders, op basis van andere beschikbare informatie voldoende duidelijk is dat het bouwwerk niet geschikt is of geschikt te maken is voor zinnig (her)gebruik.
 - h. Voordat de in artikel 3.3.1 bedoelde omgevingsvergunning kan worden verleend, dient een omgevingsvergunning te zijn verleend voor de (her)invulling van de locatie van het te slopen, te verplaatsen of te wijzigen bouwwerk, tenzij voor betreffende ontwikkeling geen omgevingsvergunning benodigd is

3.3.4 *Adviesprocedure*

Alvorens de omgevingsvergunning als bedoeld in 3.3.1 te verlenen wordt door het bevoegd gezag schriftelijk advies ingewonnen bij de:

- I. De gemeentelijke Erfgoedcommissie;
- II. Supervisie team Hart van Zuid;

omtrent de vraag of de cultuurhistorische waarden/karakteristieken niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

3.3.5 *Strafbepaling*

Overtreding van het bepaalde in 3.3.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten

3.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.4.1 *Verbodsbepaling*

Het is verboden op of in de tot Waarde - Cultuurhistorie - Karakteristiek bestemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de onderstaande werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verwijderen, slopen, c.q. wijzigen van karakteristieke objecten zijnde historische sierelementen, terreininrichting en technisch, industriële infrastructuur zoals opgenomen/omschreven in Bijlage 1 Karakteristiek Erfgoed Hart van Zuid;

3.4.2 *Beoordelingskader*

Een omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde of van werkzaamheden kan slechts worden verleend indien:

- a. door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen niet blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden/karakteristieken zoals omschreven in Bijlage 1 Karakteristiek Erfgoed Hart van Zuid en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.
- b. Voordat de in artikel 3.4.1 bedoelde omgevingsvergunning kan worden verleend, dient een omgevingsvergunning te zijn verleend voor de invulling van de locatie van het te slopen, verwijderde of gewijzigde object, tenzij voor betreffende ontwikkeling geen omgevingsvergunning benodigd is.

3.4.3 *Adviesprocedure*

Alvorens de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.4.1 te verlenen wordt door het bevoegd gezag schriftelijk advies ingewonnen bij de

- I. De gemeentelijke Erfgoedcommissie;
- II. Supervisie team Hart van Zuid;

omtrent de vraag of de cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

3.4.4 *Uitzonderingen*

De in artikel 3.4.1 vervatte verboden gelden niet voor het uitvoeren van de volgende werken of werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud betreffen;
- b. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning is verleend;
- c. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- d. werken of werkzaamheden die op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende omgevingsvergunning.

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

Artikel 4 Overgangsrecht

4.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, 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 omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

4.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 4.1 met maximaal 10%.

4.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 4.1 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 de overgangsbepaling van dat plan.

4.4 Overgangsrecht gebruik

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

4.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 4.4, 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.

4.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 4.4, 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.

4.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 4.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 5 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Parapluplan Karakteristiek erfgoed Hart van Zuid.

SUBSIDIEREGELING INDUSTRIEEL ERFGOED HART VAN ZUID

d.d. 22 november 2022

Stimuleringsregeling Industrieel erfgoed Hart van Zuid

Hart van Zuid is volop in ontwikkeling. Samen met marktpartijen transformeren we dit gebied naar een levendig en uniek stadsdeel om te wonen, werken, leren en ontmoeten. Op de sporen van een rijk industrieel verleden verrijst een stadsdeel met aandacht voor cultuur en creativiteit.

Het industrieel verleden, dat zichtbaar is in gebouwen en de stedenbouwkundige structuur, is essentieel in de beleving van Hart van Zuid. De intentie van Hart van Zuid is om het industrieel verleden te gebruiken als inspiratiebron voor de nieuwe ontwikkelingen. Het uitgangspunt daarbij is 'behoud door ontwikkeling'; om zorgvuldig met het (industrieel) erfgoed om te gaan en waar mogelijk het (industrieel) erfgoed een nieuwe functie te geven.

Op de Ontwikkelkaart Hart van Zuid zijn de waardevolle bouwwerken aangegeven. Tot voor kort hadden deze geen beschermde status, waardoor ze zonder omgevingsvergunning gesloopt konden worden. Met het voorbereidingsbesluit 'Karakteristieke erfgoed Hart van Zuid' is dit niet meer mogelijk. Het voorbereidingsbesluit is op 23 december 2021 in werking getreden voor de duur van 1 jaar en wordt binnenkort/is omgezet naar een (ontwerp)parapluplan.

Voor het (ontwerp)parapluplan 'Karakteristieke erfgoed Hart van Zuid' zijn bouwwerken en objecten geïnventariseerd. Vrijwel al deze bouwwerken en objecten zijn op de Ontwikkelkaart Hart van Zuid aangegeven als 'waardevolle gebouw, gevel of ensemble'. De bouwwerken en objecten zijn vanaf de buitenzijde bekeken en gefotografeerd. Daarnaast zijn de bedrijfspanden – na afspraak – ook van de binnenzijde bekeken en gefotografeerd. Ook is er dossieronderzoek gedaan naar de bouwtekeningen van de bouwwerken. Vervolgens zijn de bouwwerken en objecten gewaardeerd en is de rapportage opgesteld, die onderdeel is van het parapluplan. Op basis van dit onderzoek zijn diverse bouwwerken en objecten aangewezen als karakteristiek bouwwerk en/of object. In het (ontwerp)parapluplan 'Karakteristiek erfgoed Hart van Zuid' is aan dit karakteristiek erfgoed een sloopregeling gekoppeld.

Eigenaren van deze karakteristieke bouwwerken en/of objecten kunnen in aanmerking komen voor deze subsidieregeling. De waardevolle panden en/of objecten op het Dikkersterrein kunnen eveneens in aanmerking komen voor deze subsidieregeling (deze zijn niet opgenomen in het parapluplan, maar de intentie is hetzelfde met het –net voor het voorbereidingsbesluit - vastgestelde bestemmingsplan met beeldkwaliteitsplan en de daarbij aangenomen raadsnotie).

De procedure

Plannen welke in aanmerking komen worden beoordeeld door een commissie waarin een stedenbouwkundige, een erfgoedexpert en de stadsbouwmeester plaatsnemen. De commissie komt bijeen indien er aanvragen zijn ingediend en vergadert in het UTS/MTS gebouw of komt op locatie. Overleg vindt plaats met de aanvrager. De aanvrager ontvangt een schriftelijke reservering. Zodra de werkzaamheden gereed zijn komt de commissie het resultaat beoordelen en kan de aanvrager een verzoek indienen voor uitbetaling van de subsidie. Daarvoor dient men een kopie van facturen en betalingsbewijzen aan te leveren.

Soort subsidie	Incidentele subsidie		
Doel	Bijdragen beschikbaar stellen in het belang van 'behoud door ontwikkeling' en herbestemming van karakteristiek erfgoed in Hart van Zuid.		
Waarvoor kunt u subsidie aanvragen?	Aan de eigenaar kan een bijdrage worden toegekend voor onderstaande activiteiten, gericht op benutten van karakteristiek erfgoed Hart van Zuid.		
Karakteristieke bouwwerken in Hart van Zuid	Een subsidie kan worden aangevraagd voor onderstaande activiteiten. De subsidie is per ontwikkellocatie jaarlijks maximaal 50% van de door het college goedgekeurde definitieve kosten exclusief BTW tot een maximum van € 62.500.		
	Investeringen	% van de kosten	Maximale bijdrage
	Bijdrage technische, industriële infrastructuur	25%	€ 20.000

	(bijv. hefconstructies, trafo's, industrieel kleurgebruik, afvoer, schoorstenen)		
	Bijdrage hoofddraagconstructie (zoals kolommen)	25%	€ 40.000
	Bijdrage gevelverbetering (bijv. verwijderen damwand of andere beplating)	25%	€ 40.000
	Bijdrage behoud (shed)daken	25%	€ 25.000
	Bijdrage herstel/zichtbaar maken historische sierelementen (bijv. koepel, vlaggenmasten, kunstwerk, belettering)	50%	€ 15.000
	Bijdrage terreininrichting (bijv. stelconplaten, hekwerken, koeltorens, spoorrails, brugleuning)	25%	€ 10.000
Wat zijn de voorwaarden?	<ul style="list-style-type: none"> - Subsidie wordt alleen verleend wanneer de uit te voeren activiteit plaatsvindt in het gebied Hart van Zuid van de gemeente Hengelo en het object is aangemerkt als karakteristiek (link naar bestemmingsplan), dan wel de status karakteristiek zal behalen. Het gebied is weergegeven op de Ontwikkelkaart Hart van Zuid (link naar kaart). - De activiteiten waarvoor subsidie wordt aangevraagd dienen uitgevoerd te worden in het jaar waarin de subsidieaanvraag wordt ingediend dan wel in de eerste drie maanden van het daaropvolgende jaar. - Indien u vóór de toekenning van de subsidie start met de werkzaamheden van de investering, is dit op eigen risico. 		
Wat moet u doen?	<ol style="list-style-type: none"> i. U dient het aanvraagformulier 'Subsidieregeling Industrieel Erfgoed Hart van Zuid' volledig in te vullen en, inclusief bijlagen, op te sturen naar de gemeente Hengelo. ii. Het aanvraagformulier is te downloaden via de website van de gemeente Hengelo www.hengelo.nl. iii. Binnen 1 maand na het indienen van uw aanvraag ontvangt u hiervan een ontvangstbevestiging. iv. Binnen 13 weken nadat u uw aanvraag hebt ingediend ontvangt u een bericht van de gemeente of aan u de gevraagde subsidie wordt toegekend. v. Binnen 3 maanden nadat uw investering gereed is, dient u een vaststelling van de subsidie aan te vragen. Hiervoor dient u het vaststellingsformulier in te vullen en levert u een afrekening in van de gemaakte kosten. Dit formulier is te downloaden van de website van gemeente Hengelo www.hengelo.nl. vi. Binnen 6 weken nadat u het vaststellingsformulier hebt opgestuurd ontvangt u bericht over de vastgestelde subsidie en wordt de subsidie betaalbaar gesteld. 		
Subsidieplafond	<p>Voor de subsidieperiode 2023 is het subsidieplafond bepaald op € 150.000,--. De subsidieaanvragen worden behandeld op volgorde van binnenkomst. Deze volgorde wordt bepaald aan de hand van de postregistratie en zaaknummer. De aanvragen worden, mits voldaan aan de voorwaarden, toegekend tot het subsidieplafond is bereikt.</p>		

Subsidieaanvraag voorwaarden	Het subsidieplafond voor deze regeling wordt door het college voorgesteld. Bij de vaststelling van de begroting in november dit jaar zal de raad de subsidieplafonds vaststellen. Aanpassing van het subsidieplafond behoort daarom tot de mogelijkheden. Dit kan gevolgen hebben voor de aanvragen die worden ingediend op grond van deze regeling.
Subsidieaanvraag verplichtingen	Aanvullend/afwijkend op hoofdstuk 3 uit de Asv: <ul style="list-style-type: none"> - Bij vergunningsplichtige activiteiten dient u over een omgevingsvergunning te beschikken. - Bij onderhoud dient u foto's mee te sturen van de bestaande toestand.
Subsidieverlening / verantwoording	Aanvullend/afwijkend op hoofdstuk 5, 6 en 7 uit de Asv: <ul style="list-style-type: none"> - Kan de aanvrager 50% subsidie uitbetaald krijgen bij aanvang van het werk. - Dient bij de verantwoording de kopie facturen en betalingsbewijzen te worden aangeleverd.

BEGELEIDINGSFORMULIER
 BESLUITVORMING BESTEMMINGSPLANNEN



NAAM BESTEMMINGSPLAN: Parapluplan Karakteristiek Erfgoed, Hart van Zuid

OPSTELLER: A. Otten DATUM: 10-11-2022 PARAAF: AO

VOORONTWERPFASE (INSPRAAK EN VOOROVERLEG)

Status: Voorontwerp

besluit Teammanager Team RO (via mandaat) d.d. 11-11-2022

Politieke markt: Beeldvorming d.d. n.v.t.

Besluit: Instemmen met het voorontwerp bestemmingsplan en toestemming geven om het voorontwerp bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg aan officiële instanties en medeoverheden toe te sturen.

ONTWERPFASE (ZIENSWIJZEN)

Status:

Besluit B&W d.d. 6 december 2022

Informerende brief naar de raad d.d. 6 december 2022

Besluit: Toestemming geven om het ontwerp bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage te leggen om eenieder in de gelegenheid te stellen zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan in te dienen.

VASTSTELLINGSFASE

Status: Bestemmingsplan

Besluit B & W d.d.

Politieke markt: Oordeelsvorming d.d.

Vaststelling Raad d.d.

Besluit: Eventuele ingediende zienswijzen gegrond dan wel ongegrond verklaren, het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vaststellen en het vastgestelde bestemmingsplan 6 weken ter inzage leggen.

BEROEPSFASE RAAD VAN STATE

Uitspraak voorlopige voorziening d.d.

Uitspraak bodemprocedure d.d.