

Inhoud toelichting bestemmingsplan Berflo Es Parallelweg L.S. e.o.

1. Inleiding/Ontwikkelingen	blz. 1
2. Beschrijving van het gebied	blz. 3
2.1. Ligging	
2.2. Huidige toestand	
2.3. Vigerende bestemmingen	
3. Inventarisatie en onderzoek	blz. 6
3.1. Bedrijven	
3.2. Woningen	
3.3. Voorzieningen	
3.4. Verkeer	
3.5. Milieu	
4. Beschrijving van het bestemmingsplan	blz. 17
4.1. Algemeen	
4.2. Stedebouwkundige uitgangspunten	
4.3. Juridische vorm en voorschriften	
4.3.1. Uit te werken bestemmingen	
4.3.2. Gedetailleerde bestemmingen.	
5. Realisering.	blz. 27
5.1. Bestaande bebouwing	
5.2. Uitwerking globaal plandeel	
5.3. Fasering	
5.4. Actieplan	
6. Inspraak, overleg en wettelijke procedures	blz. 28
7. Wijzigingen van het plan na de tervisielegging	blz. 30
8. Economische uitvoerbaarheid	blz. 33
9. Plankaart en bijlagen	

Inleiding / Ontwikkelingen.

a. Geschiedenis.

De ontwikkeling van Hengelo wordt in de periode vóór de industriële revolutie gekenmerkt door een langzame groei. Hengelo is dan ook niet meer dan een dorp.

De aanleg van het spoorweginet en de ligging van Hengelo aan een kruising van spoorwegen was voor een aantal industriëlen rond 1860 aanleiding fabrieken te stichten. Zo verrezen aan de toenmalige dorpsrand bedrijfscomplexen van o.a. Stork en Dikkers.

De groeiende behoefte aan werknemers maakte het noodzakelijk veel woningen te bouwen: Hengelo groeide uit tot een stad, eerst rondom de bestaande dorpskern, later ook ten zuiden van de spoorlijnen zodat de industriecomplexen weldra te midden van de woonbebouwing lagen.

Zo ontwikkelde de Berflo Es zich als een wijk waar zowel gewoond als gewerkt werd.

b. Nota Stadsvernieuwing.

Toen in de zeventiger jaren de Stadsvernieuwing in de belangstelling kwam, richtte de aandacht zich ook op de Berflo Es. In de nota Stadsvernieuwing is de Anthoniusstraat e.o. aangegeven als stadsvernieuwingsgebied: er is een woonerf aangelegd, waarmee tevens de partikuliere woningverbetering gestimuleerd is.

In de Berflo Es Zuid ontplooit de gemeentelijke woningstichting sinds 1978 activiteiten op het gebied van renovatie van een complex woningwetwoningen, gevolgd door een verbetering van de woonomgeving. Genoemde activiteiten zijn gericht op het versterken van de woonfunctie in de Berflo Es.

c. Aanzet tot een strukturschets.

De terugloop in de industrieële bedrijvigheid in het noordelijk deel van het gebied is de aanleiding tot de nota "Aanzet tot een strukturschets". In deze nota wordt gesignaleerd dat een aantal bedrijven de bedrijfsuitoefening gestaakt of ingekrompen heeft en uitziet naar andere mogelijkheden van gebruik.

De nota spreekt de wenselijkheid uit voor een structurele benadering. In het belang van een verbetering van de woonkwaliteiten zou de bestemming van industrie- en bedrijfsterreinen veranderd dienen te worden in woningbouw.

d. Beleidsuitgangspunt B. en W.

Het Kollege van B. en W. besluit in de vergadering van 22 mei 1979 de nota "Aanzet tot een strukturschets" te hanteren als uitgangspunt voor het beleid.

e. Urgentieprogramma Gewest Twente: nota leegstaande panden en bedrijfsverplaatsingen.

In het kader van het Urgentieprogramma Twente wordt in 1980 een Kommissie in het leven geroepen, die de problematiek van bedrijfsverplaatsingen en leegstaande panden beziet. Deze Kommissie bestaat uit vertegenwoordigers van Rijk, Provincie en Gewest en heeft tot doel te komen tot een prioriteitsbepaling binnen de projekten die door de Twentse gemeenten aangemeld worden.

De opgave van de gemeente Hengelo omvat een viertal projecten, waarvan de Berflo Es Noord het meest urgent is.

f. Bezoek Minister V.R.O.

Op dinsdag 4 maart 1981 brengt de Minister van V.R.O. een bezoek aan Hengelo. Dit bezoek staat geheel in het teken van het gebied Berflo Es Noord.

Het bezoek van de minister brengt alle werkzaamheden niet alleen bij de gemeente, maar ook bij de provincie en het gewest, in een stroomversnelling.

De gemeente ondervindt daarbij alle medewerking van gewestelijke-, provinciale- en rijksinstanties.

g. Bunde-ling ontwikkelingen

Bundeling van deze ontwikkelingen levert als beleid van de gemeente Hengelo een actieve aanpak van de stadsvernieuwing in het gebied Berflo Es Noord op.

Enerzijds door het planologisch kader te scheppen voor de gewenste ontwikkeling (woningbouw), anderszijds door konkretisering na te streven in de vorm van bouwplannen.

h. Toekomstige structuur.

Tussen het bestaande woongebied van de Berflo Es en de Binnenstad met al zijn voorzieningen kan een nieuw woongebied gevormd worden dat een sterke verbindende schakel vormt tussen beiden.

Dit betekent dat het gebied Berflo Es een wijk wordt met een krachtige woonfunctie, bestaande uit nieuwbouw in het noordelijk deel van een behoorlijke omvang en stedelijkheid in een vorm die vooral aantrekkelijk is voor diverse categorieën kleine huishoudens. Het bestaande meer zuidelijk gebied verbetert zichzelf al door o.a. rehabilitatie van woonomgeving en partikuliere woningverbetering en renovatie van woningwetbouw met daaropvolgend verbetering van de bijbehorende woonomgeving.

Totaal levert dit een gebied op waar door een planologische herinrichting een stedelijke correctie uitgevoerd wordt die van veel verdere invloed is dan strikt het gebied waar de herinrichting plaats vindt.

i. Het bestemmingsplan Berflo Es Parallelweg L.S. e.o.

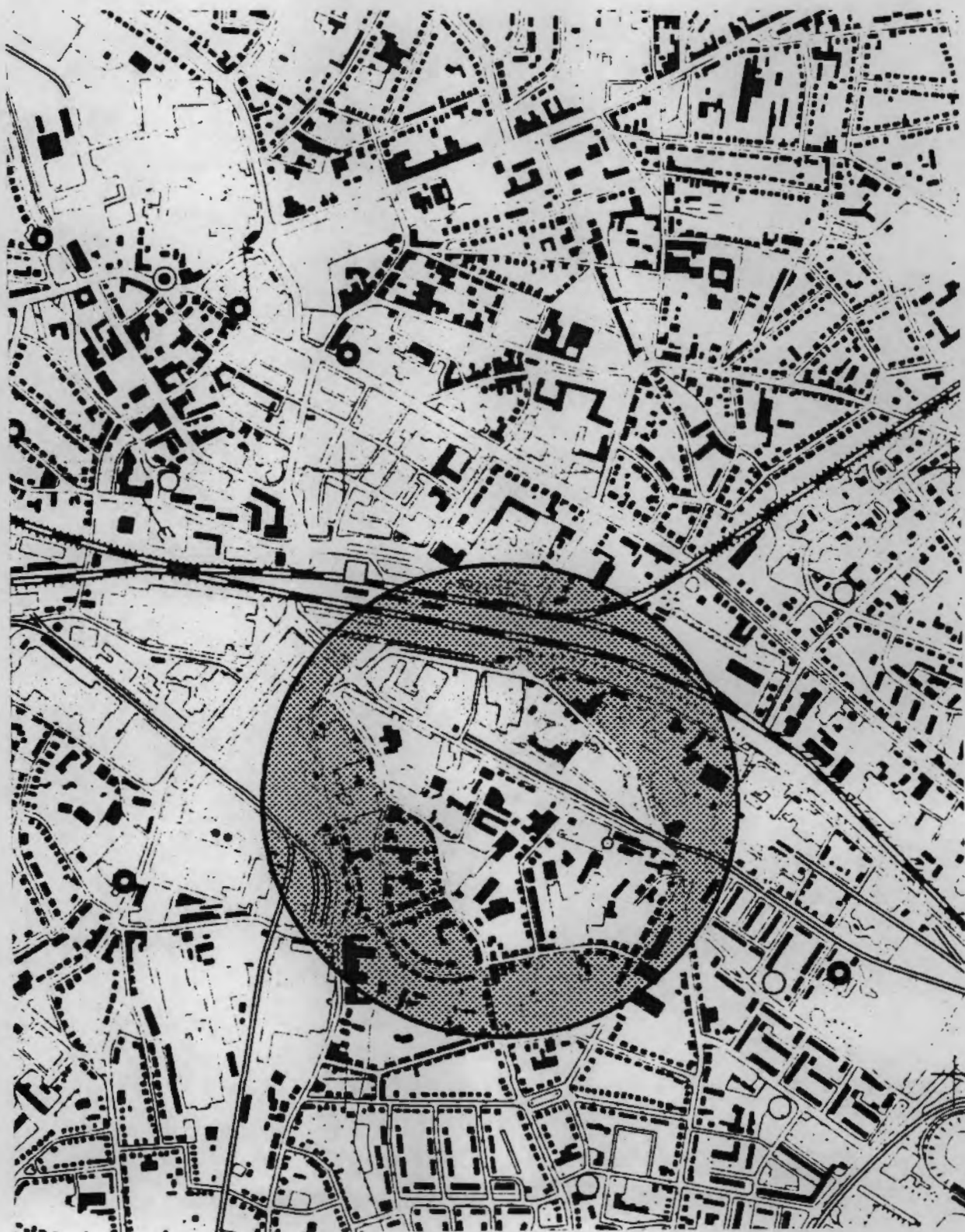
Eerste in de reeks van instrumenten om tot een realisering van de stadsvernieuwing te komen is het onderliggende plan: bestemmingsplan Berflo Es Parallelweg e.o.

Dit plan beoogt het planologische kader te geven voor de ontwikkelingen in de komende jaren.

2. Beschrijving van het gebied.

2.1. Ligging van het gebied.

Het plangebied is gelegen in het zuidelijk stadsdeel van Hengelo in de nabijheid van het stadscentrum en wordt globaal omgeven door de spoorlijn Enschede-Almelo-Zutphen, het terrein van de Hengelose Bierbrouwerij en het woongebied van de Berflo Es.



De begrenzing van het plangebied wordt bepaald door de volgende wegen:

Gieskesstraat, Tweekelerweg, Waarbekenweg, Albrechtsweg en Berfloweg.
De oppervlakte bedraagt \pm 18 ha.

2.2. Huidige toestand.

Het overgrote deel van het gebied is ingericht als bedrijfsterrein. De terugloop in de industriële bedrijvigheid is de oorzaak van gehele of gedeeltelijke leegstand van bedrijfspanden, waardoor verpaupering van het gebied is opgetreden.

Op een aantal terreinen zijn bedrijven nog in functie. Concentratie van woningen komt voor langs de Adamsweg. Voorts zijn aanwezig een aantal winkels, een schoolcomplex voor middelbaar technisch onderwijs en het Verenigingsgebouw met omliggende tuin.

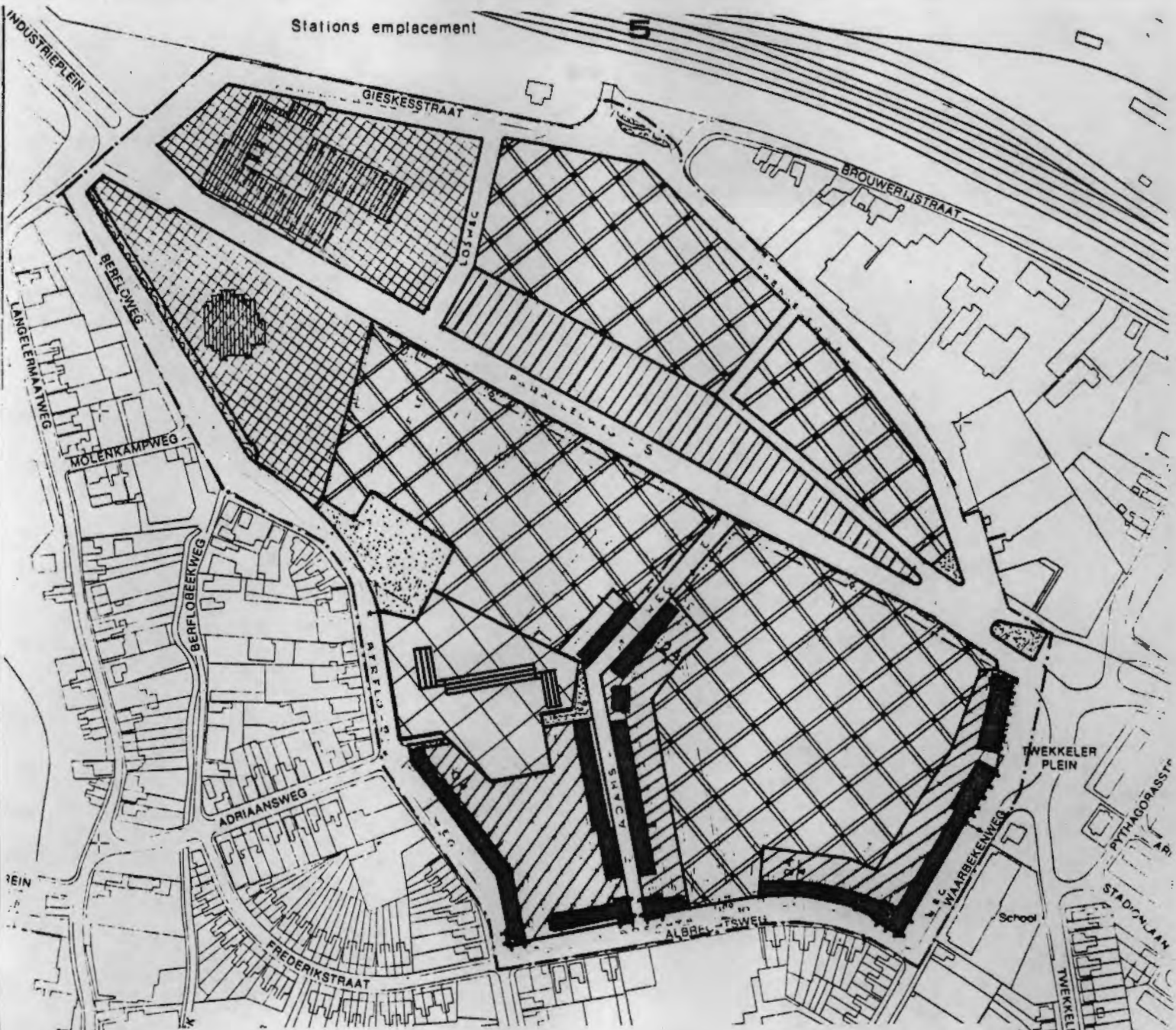
2.3. Vigerende plannen.

Het huidige gebruik is vastgelegd in de vigerende bestemmingsplannen Berflo Es en Wederopbouwplan Zuid.

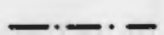



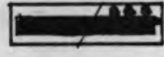

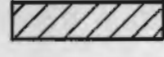

In deze plannen, die respectievelijk in 1957 en 1958 vastgesteld zijn komen de volgende bestemmingen voor: industrie, klein-industrie, spoorwegterrein, woningen (achter de woningen zijn werkplaatsen toegestaan), bijzondere bebouwing en wegen.

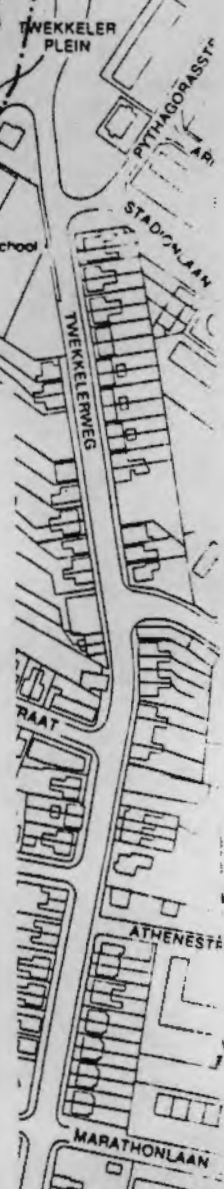
Stations emplacement

5



vigerende bestemmingen verklaring.

-  grens van het bestemmingsplan.
-  industrie.
-  klein industrie.
-  spoorweg terrein.
-  wonen. / winkels toegestaan.
-  bijzondere bebouwing.
-  werkplaatsen enz. toegestaan.
-  openbaar groen.



3. Inventarisatie en onderzoek.

3. 1. Bedrijven.

Uitgaande van de wenselijkheid om de industriële bestemmingen te wijzigen in woningbouw wordt in deze paragraaf gezien in hoeverre op de medewerking van de eigenaren en de gebruikers gerekend kan worden wanneer de terreinen de bestemming woondoeleinden krijgen.

Weverij.

Recent is het bedrijf ter plaatse beëindigd en wordt elders voortgezet. Op korte termijn zal het bedrijfsgebouw dan ook ontruimd worden. De grond en opstallen worden te koop aangeboden.

2. Gas- en drinkwaterbedrijf.

Het bedrijf heeft vanuit zichzelf geen behoefte om te verplaatsen, gezien de gunstige ligging nabij de binnenstad. Verhuizen is bespreekbaar, mits de nieuwe lokatie een centrale ligging heeft.

3. Machinefabriek Ten Veldhuis.

Het bedrijf heeft kort geleden de werkzaamheden ter plaatse gestaakt en een stuk grond aangekocht op het industrieterrein Zuid. Een bebouwingvoorstel voor 48 kleine woningen is in voorbereiding in opdracht van een instelling.

4. Spoorwegterrein G.O.L.S.

Het terrein is reeds lange tijd niet meer als laad- en losweg in gebruik. De eigenaar is bereid het terrein te verkopen. De vraagprijs is echter zo hoog dat woningbouw hiermee niet mogelijk is.

5. Stork-terrein.

Stork wil delen van z'n gebied afstoten en heeft daartoe een makelaarsburo gemachtigd onderzoek te laten plegen naar andere gebruiksmogelijkheden. De gemeente heeft verkennende besprekingen gevoerd.

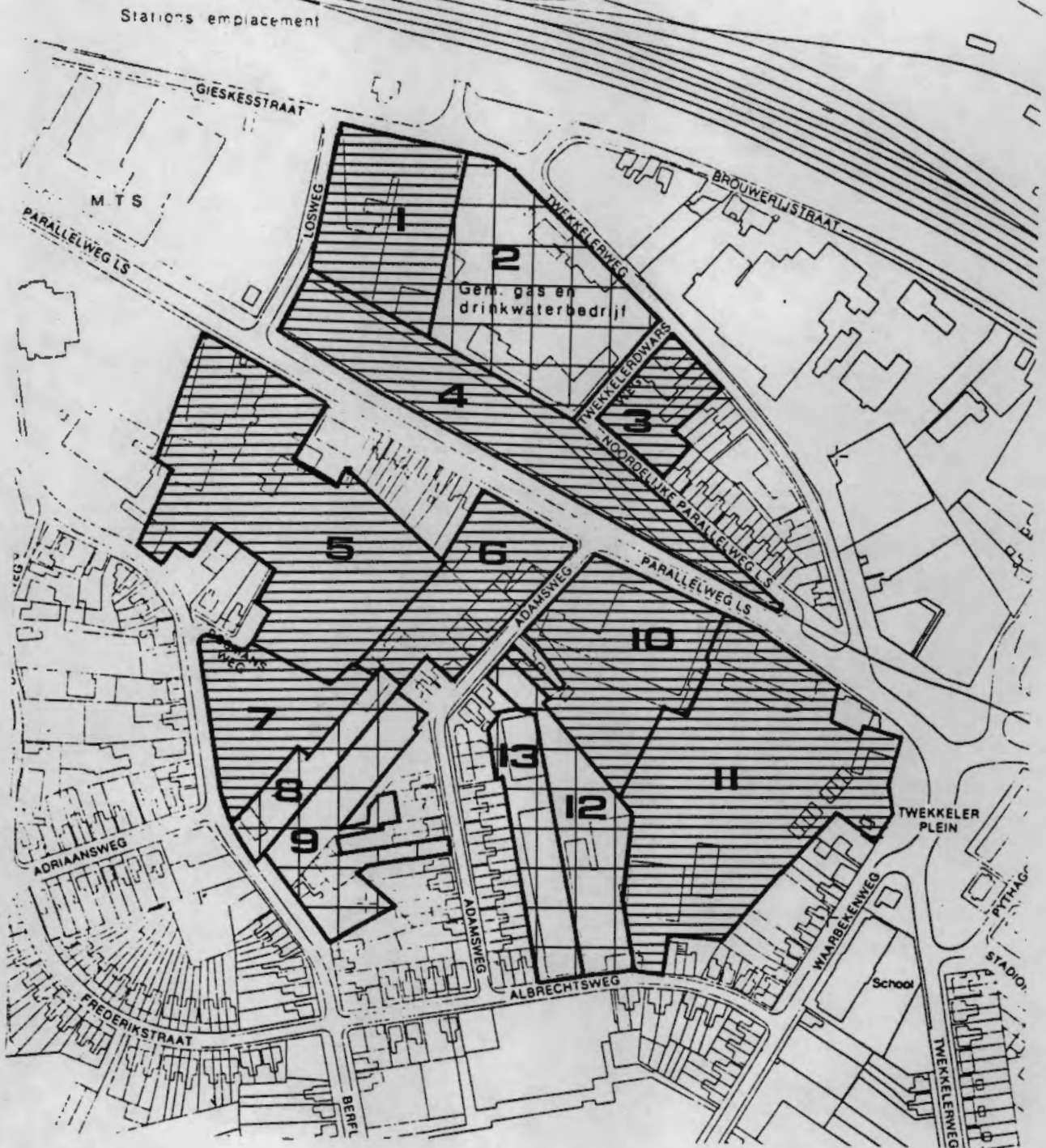
6. Chemische industrie, karrosseriebedrijf.

Het terrein van de chemische industrie ligt reeds geruime tijd braak; het karrosseriebedrijf heeft in oktober 1980 grond gekocht op het industrieterrein Zuid met de bedoeling daar het bedrijf voort te zetten.

De terreinen zijn nu in handen van een projektontwikkelaar, die akkoord gaat met een nieuwe bestemming woondoeleinden.

7. Transportbedrijf.

Het transportbedrijf bevindt zich in een fase van afbouw. Overwogen wordt het parkeerterrein af te stoten; daartoe zijn verschillende potentiële kopers (w.o. de gemeente) benaderd.



huidige situatie bedrijfsterreinen



leeg / niet in gebruik



in gebruik

8. Terrazzobedrijf.

Het perceel omvat een woonhuis en een opslagruimte, waar niet gewerkt wordt.

Een centrale ligging is voor het bedrijfje van belang; verplaatsing naar het industrieterrein Zuid is dan ook onaanvaardbaar.

De eigenaar vraagt aandacht voor inpassing in de nieuwe plannen.

9. Machinefabriek.

De eigenaar gaat niet akkoord met de bestemming woningbouw.

Hij is bereid te verplaatsen, mits de grondopbrengst voldoende is om elders grond te kopen en opstallen te bouwen.

Dit betekent dat de verwervingskosten zeer hoog zullen uitvallen en dat daarmee woningbouw vrijwel niet mogelijk is.

10. Melkfabriek.

De melkfabriek wordt na sanering niet meer als zodanig gebruikt.

Het lege gebouw is momenteel in gebruik als distributiecentrum t.b.v. de melkvoorziening.

Men is tot verplaatsen bereid, mits een nieuw distributiecentrum een centrale ligging t.o.v. de woongebieden heeft.

11. Voederfabriek.

Het complex omvat een voederfabriek en een aantal loodsen, die niet in gebruik zijn, alsmede een winkel met woonhuis en een achttal onbewoonbaar verklaarde woningen.

In opdracht van de eigenaar (een koöperatieve vereniging) wordt onderzoek ingesteld naar bebouwingmogelijkheden t.b.v. woningbouw.

Tegen een woonbestemming zal derhalve geen bezwaar bestaan.

12. Appendagefabriek.

De bedrijfspanden verkeren in goede staat. Derhalve is er voor het bedrijf geen aanleiding om te verplaatsen, temeer daar recent aan de Adamsweg dure grond gekocht is.

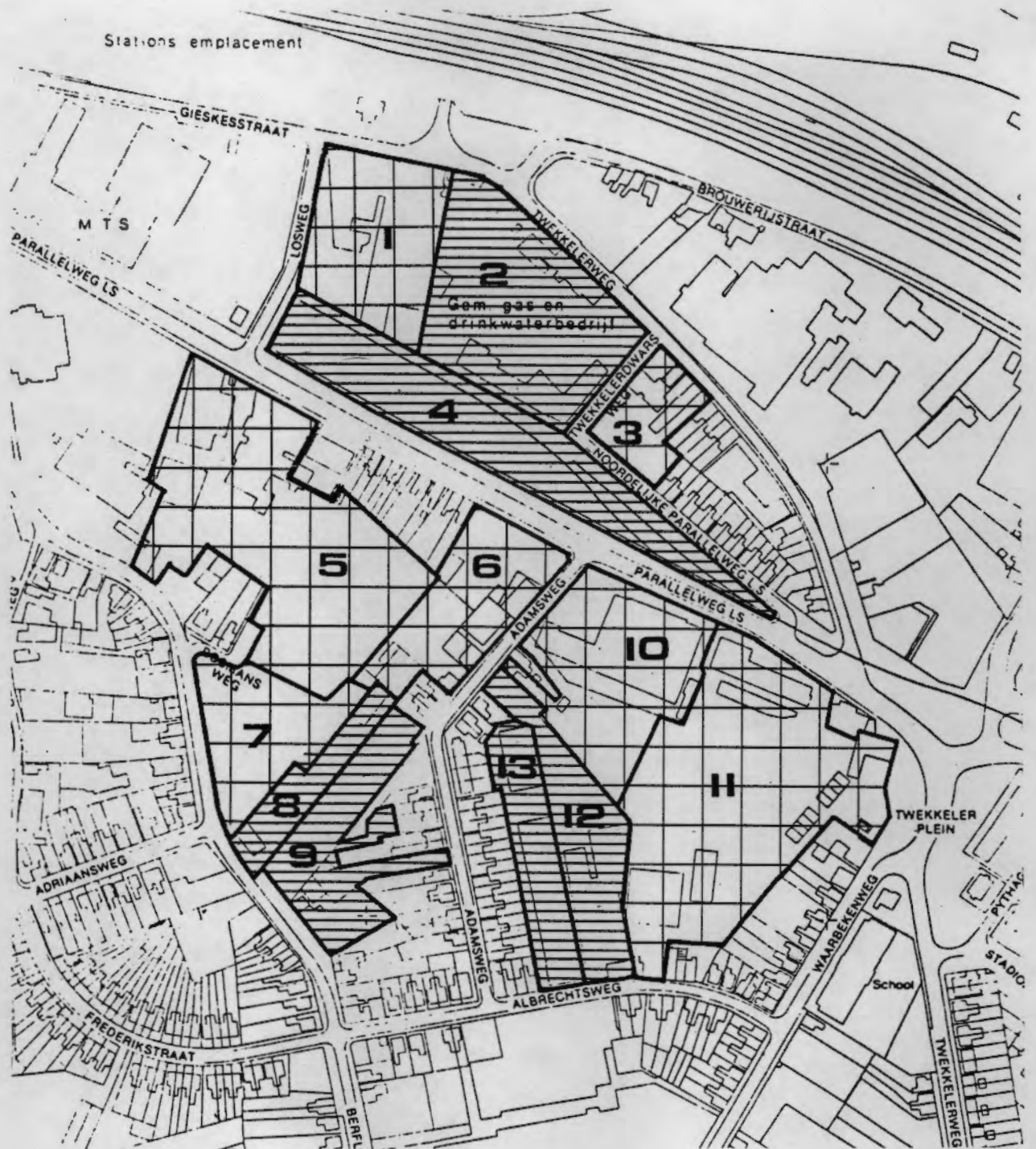
De eigenaar gaat dan ook niet akkoord met de bestemming woondoel-einden.

13. Bedrijfsschool.

De eigenaar gaat niet akkoord met de bestemming woondoel-einden.

De panden worden op het ogenblik gehuurd en gebruikt als bedrijfsschool.

De kaart op de volgende bladz. geeft een overzicht van de bereidheid tot het verlenen van medewerking bij het snel realiseren van een woonbestemming.



bereidheid tot realisering woonbestemming



eigenaar verleent medewerking



eigenaar verleent geen medewerking

3.2. Woningen.

In het plangebied bevinden zich ca. 115 woningen. Ze zijn gebouwd in de jaren 1900 - 1940 en liggen v.n.l. in het zuidelijk deel. De bebouwing bestaat uit eengezinswoningen in blokjes van 2 tot 4 woningen. De goothoogten variëren van 2,5 tot 6 m., dwz. 1 à 2 lagen, met of zonder kap.

Het straatbeeld heeft een lineair karakter.

De woonstraten hebben gevelafstanden van 10 à 15 m.

De radiaalwegen (Berfloweg, Parallelweg) hebben een éézijdige woonbebouwing. De overzijde van de weg is bedrijfsterrein, waar een duidelijke straatwand ontbreekt.

De woningbouwverenigingen hebben geen woningen in bezit. De woningen zijn derhalve partikulier eigendom, die in het algemeen als eigenaar-bewoner bewoond worden.

De bewoners zijn afkomstig uit verschillende inkomensgroepen.



De bouw- en woontechnische kwaliteit van veel woningen is matig, enkele zijn als krot aan te merken.

Een groot aantal woningen is echter in de periode 1970 - 1980 met rijkssteun verbeterd.

De bewoners zijn georganiseerd in de wijkraad Berflo Es, die de wensen van de bewoners kanaliseert. Op deze wijze is naar voren gekomen, dat de bewoners in het te reconstrueren gebied betaalbare woningen willen.



PARTIKULIERE WONINGVERBETERING 1970-1980

 VERBETERDE WONING
 PLANGRENS

totaal 27woningen

3.3. Voorzieningen.

3.3.1. Winkels.

De winkels die voor het plangebied van belang zijn liggen zowel in de binnenstad, in de twee wijkwinkelcentra (Berfloplein, Olympiaplein) als verspreid in de buurt.

In de binnenstad gelegen op \pm 1 km, zijn alle brancheklassen vertegenwoordigd. De consument kan per brancheklasse kiezen uit meerdere winkels, die bovendien in een beloopbaar gebied voorkomen.

Wijkwinkels zijn geconcentreerd in de winkelcentra aan het Berfloplein en het Olympiaplein. Deze liggen ten zuiden van het plangebied. Hierdoor wordt de gunstige ligging van het gebied benadrukt. Het noordelijk gedeelte van het plangebied ligt nabij de binnenstad, terwijl het zuidelijk gedeelte op de wijkwinkelcentra gericht is.

Buurtwinkels komen hoofdzakelijk voor langs de Berfloweg en de Twekkelerweg. Ze liggen gespreid tussen de woonbebouwing.

Volgens de indeling naar brancheklassen komen de winkels in voedings- en genotmiddelen het meest voor. Deze winkels zijn over het algemeen als typische buurtwinkels te beschouwen. In de andere brancheklassen komen 1 of meer winkels voor, die in veel gevallen een wijkfunctie hebben.

3.3.2. Onderwijs.

Elders in de stad komen de meest uiteenlopende onderwijsvoorzieningen voor, die voor een stad van de grootte van Hengelo van belang zijn. Het volgende beperkt zich tot de voorzieningen voor het kleuter- en lager onderwijs, omdat de aanwezigheid van deze scholen buurt- en wijkgebonden is i.v.m. de bereikbaarheid er van.

In de nabijheid van het plangebied zijn aanwezig:

- 1 peuterspeelzaal
- 2 neutrale kleuterscholen
- 1 R.K. kleuterschool
- 1 prot.chr. kleuterschool
- 1 openbare lagere school
- 1 R.K. lagere school
- 1 prot. chr. lagere school.

Op de kleuterscholen bedraagt het aantal leerlingen per klas 15-21; op de lagere scholen varieert de leerlingendichtheid van 20-25 ll./klas. Gezien de wettelijke norm (30 resp. 28 ll./klas) zal de bevolking van de Berflo-Es moeten groeien om het voortbestaan van de scholen te waarborgen.

Met uitzondering van de Waarbeekschool (openbaar onderwijs) wordt de volle capaciteit van de scholen benut.

In de Waarbeekschool waren oorspronkelijk twee scholen gehuisvest. Door de afname van het kinderaanbod is één van de scholen opgeheven. De vrijgekomen lokalen worden momenteel gebruikt voor handvaardigheid en documentatie en voor een andere onderwijsvorm (moeder-mavo).

Op alle scholen wordt onderwijs gegeven aan anderstalige kinderen. Hiertoe zijn extra leerkrachten aangesteld, die overigens geen volledige dagtaak hebben.

Aan de westrand van het plangebied, nabij het station, ligt de Ir. G. Hofstede M.T.S..

BINNENSTAD

voorzieningen

- * winkel concentratie
- school
- ◐ cultuur en recreatie
- kerk
- sport
- grens bestemmingsplan



3.3.3. Gezondheidszorg.

Voor de gezondheidszorg geldt dat de inwoners van het plangebied aangewezen zijn op voorzieningen elders, met name in de binnenstad en in Anninks- en Nijhofshoek.

In de Berflo-Es zijn slechts aanwezig een huisarts en een praktijk voor fysiotherapie.

3.3.4. Cultuur en recreatie.

Een breed scala van culturele voorzieningen bevindt zich in de binnenstad: schouwburg, bibliotheek, dans- en balletscholen, muziek- en toneelverenigingen, etc.

Speeltuivereniging "de Jeugd" aan de Anthoniusstraat biedt mogelijkheden voor creativiteit, contact, vergadering en recreatie.

Aan de Frederikstraat is een ontmoetingscentrum voor buitenlanders.

De bibliobus heeft ook de Berflo Es in z'n routeschema opgenomen. Enkele uren per week staat de bus aan het Berfloplein.

Voor sportvoorzieningen is men aangewezen op het nabij gelegen sportpark Veldwijk met accommodatie voor binnensporten, voetbal, tennis, atletiek en hockey.

3.3.5. Religie.

In de directe nabijheid van het gebied bevinden zich de Willibrorduskerk (R.K.), de Sionskerk (Geref. en N.H.) en de Vrijgemaakte Gereformeerde Kerk. Gebouwen voor andere gezindten bevinden zich voornamelijk in de binnenstad.

3.3.6. Groen.

Groen- en speelvoorzieningen zijn in het plangebied geheel afwezig. Het gebied rond het Verenigingsgebouw heeft een parkachtig, maar partikulier karakter.

Het Prins Bernhardplantsoen ligt op loopafstand van het plangebied. De spoorlijn zal hier echter als een niet te onderschatten barrière fungeren.

Speelgelegenheid voor de jeugd komt door de ondergeschikte rol van het wonen binnen het plangebied niet voor.

Door het ontbreken ervan wordt braakliggende bedrijfsgrond als speel-terrein gebruikt.

3.4. Verkeer.

De verkeersstructuur wordt bepaald door de radiaalwegen, die op de binnenstad gericht zijn: Berfloweg, Parallelweg L.S. en Tweekelerweg. Ze vormen niet alleen de ontsluiting van het plangebied, maar zijn tevens een verbinding van de woongebieden met de binnenstad en verbinden de binnenstad met het buitengebied en andere steden. De Noordelijke Parallelweg, Adamsweg en de Albrechtsweg zijn woonstraten. Door de bedrijfstoegangen in deze straten worden ze ook gebruikt voor vrachtverkeer.

Het parkeren vindt plaats op eigen erf of langs de straat.

Er is geen sprake van scheiding van verkeerssoorten. Het langzame verkeer - voetgangers en fietsers - maakt gebruik van de infrastructuur die ook door de auto's gebruikt wordt.

Het plangebied wordt aan de noordzijde ontsloten via twee tunnels, die aansluiting geven op de toekomstige cityring.

In het openbaar vervoer wordt voorzien door een halfuursbusdienst, die de Parallelweg L.S. in het routeschema heeft opgenomen. De afstand tot het N.S. station vanuit het midden van het plangebied is 500 m.

3.5. Milieu.

De volgende milieutechnische aspecten zijn onderzocht:

- Bodem.

Met uitzondering van het perceel van het Gas- en Drinkwaterbedrijf komt in het plangebied geen bodemverontreiniging voor gezien de aard van de bedrijvigheid die daar in het verleden heeft plaatsgevonden. Mogelijk zou men bij afbraak van panden en/of bij het bouwrijp maken kunnen stoten op lekke, of in het verleden geëkt hebbende, olietanks. Eventuele te konstateren verontreinigingen zullen dan opgeruimd worden. Bovendien worden een tweetal waterbronnen gebruikt als controlebron van het controlesysteem van het Gemeentelijk Waterleidingbedrijf. Deze bronnen liggen op de terreinen van de voormalige melkfabriek en veloursweverij en geven geen verontreinigingen. Ook de bron, die ligt op het terrein van de bierbrouwerij, geeft geen aanleiding om verontreiniging te vrezen.

Het terrein van het Gas- en Drinkwaterbedrijf is deels verontreinigd met blauwaarde en koolteer.

- Spoorweglawaai.

Volgens de circulaire spoorweglawaai van 1 mei 1979 is het toelaatbare geluidnivo aan de gevel als gevolg van spoorverkeer 65 dB(A) etmaalwaarde.

Uit geluidberekeningen, die in november 1981 gemaakt zijn, is gebleken dat op de perceelsgrens van de Veloursweverij het geluidnivo 65 dB(A) etmaalwaarde bedraagt.

- Verkeerslawaai.

De beleidsnota verkeer van december 1980 geeft een kader aan voor een gestructureerde verkeersafwikkeling. De uitvoering van deze nota betekent dat het autoverkeer in hoofdzaak gekoncentreerd wordt op een beperkt aantal autoroutes: hoofdinvalswegen, wijkverbindingsring en cityring. De verwachting is dat slechts op deze categorie wegen een verkeersbelasting optreedt die hoger is dan 2450 mvt/etmaal.

De wegen en straten binnen het plangebied behoren niet tot bovengenoemde categorie wegen. De verkeersintensiteit zal hier lager zijn dan 2450 mvt/etmaal, hinder als gevolg van autoverkeer is dan ook niet te verwachten. Een akoestisch onderzoek als bedoeld in de Wet Geluidhinder behoeft niet te worden ingesteld.

- De bestaande bedrijven.

De bedrijven die nog binnen het plangebied functioneren zijn hinderwetplichtig. Er zijn geen klachten bekend van omwonenden over evt. lawaaioverlast van deze bedrijven.

De thans voor de bedrijven geldende hinderwetvergunningen zijn sterk verouderd en dienen beter op de bedrijfsactiviteiten te worden afgestemd. Met inachtneming van de per 1 november 1981 in werking getreden wijziging van de Hinderwet dient bij de beoordeling van hinderwetaanvragen ook de toekomstige situatie betrokken te worden.

- Bedrijven buiten het plangebied.

Voor het gebied ten noorden van het plangebied wordt momenteel een bestemmingsplan voorbereid. In dit plan zullen bepalingen worden opgenomen op grond waarvan kan worden voorkomen dat zich hier milieuhinderlijker bedrijven kunnen vestigen.

Om de geluidhinder van de Bierbrouwerij te beperken wordt de hinderwetvergunning van dit bedrijf herzien. Dit dient reeds te gebeuren ten aanzien van de bestaande woonbebouwing.

In deze hinderwetvergunning zullen zodanige geluidsvoorwaarden worden opgelegd dat geen hinder voor de omgeving kan optreden.

4. Beschrijving van het bestemmingsplan.

4.1. Algemeen.

Binnen het plan zijn zowel gedetailleerde als globale bestemmingen opgenomen.

Bij de gedetailleerde bestemmingen gaat het om het stellen van regels t.a.v. het huidige gebruik, waarbij getracht wordt ongunstige ontwikkelingen uit te sluiten. D.m.v. een wijzigingsbevoegdheid kunnen B. en W. voor een aantal gedetailleerde bestemmingen positieve ontwikkelingen mogelijk houden.

De globale bestemmingen, die volgens art. 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening uitgewerkt worden door Burgemeester en Wethouders, zijn vooral van toepassing op terreinen waar de industriële bestemming plaats maakt voor woningbouw.

De globale status is gekozen vanwege het beoogde procesmatige verloop van het stedenbouwkundige handelen, waarmee tevens een zekere flexibiliteit ingebouwd wordt.

Zo zijn in het globale plan uitspraken gedaan over de stedenbouwkundige hoofdopzet in de uitwerking wordt de inrichting vastgelegd.

4.2. Stedenbouwkundige uitgangspunten.

De rode draad die door dit bestemmingsplan loopt, is enerzijds het tot staan brengen van het proces van verval door leegloop van de bedrijvigheid. Mede door het uitblijven van initiatieven voor nieuwe bedrijfsvestigingen is anderzijds als hoofdfunctie voor het gebied gekozen voor het wonen.

In de huidige situatie is het bedrijfsterrein een barrière tussen het woongebied Berflo Es en de binnenstad.

De nieuwe woonfunctie zal deze twee gebieden aan elkaar moeten schakelen. I.v.m. een goede overgang zal de nieuwe bebouwing enerzijds aan moeten sluiten op de binnenstad, anderzijds zal ze geïnspireerd zijn op de bestaande woonbebouwing.

De beleidsnota verkeer van december 1980 geeft een kader aan voor een gestructureerde en veilige verkeersafwikkeling. Enkele doelstellingen uit deze nota zijn:

- korte rechtstreekse verbindingen voor voetgangers en fietsers naar attractiepunten.
- Het autoverkeer wordt in hoofdzaak geconcentreerd op een beperkt aantal autoroutes: hoofdinvallroutes, wijkverbindingsring, cityring.
- Wegen hebben naast een verkeersfunctie ook een functie als spelrecreatie- en ontmoetingsplaats.

De uitwerking van deze nota betekent dat de huidige verkeersafwikkeling via de centrumgerichte radiaalstructuur verlaten wordt.

Het totale gebied Berflo-Es wordt in de toekomst niet meer alleen ontsloten via de Berfloweg-Parallelweg en Tweekelerweg.

De ontsluiting voor het noordelijk gebied gaat plaats vinden via de aansluiting op de cityring.

De ontsluiting van het zuidelijk gedeelte zal plaats vinden via de aansluiting op de wijkverbindingsring, de Breemarsweg, Kuipersdijk. Globaal gezien komt ter hoogte van de Bernardstraat de "nul-lijn" voor het verkeer te lopen, d.w.z. de verkeersafwikkeling vindt óf boven óf onder deze lijn plaats en kruist de lijn niet.

Het verkeer van het noordelijk gebied dat nog richting binnenstad gaat is minder in aantal en is meer bestemmingsverkeer. De Parallelweg L.S. wordt niet langer beschouwd als doorgaande route, maar moet in de planuitwerking gezien worden als woonstraat. De "Wolter ten Catestunnel" zal de hoofdontsluiting vormen van het nieuw te ontwikkelen woongebied en het direkt daarachter liggende deel van de Berflo-Es. De Tweekelerweg zal meer een funktie moeten krijgen voor het bestemmingsverkeer voor de aanliggende bedrijven en andere bebouwing. De Europatunnel wordt gezien als ontsluiting van het in noord-zuid richting georiënteerde industriegebied.

4.3 Juridische vorm en voorschriften.

4.3.1 Uit te werken bestemming.

Ten aanzien van de volgens art. 11 van de WRO uit te werken bestemming woondoeleinden voorziet het plan in de bouw van woningen en in zeer beperkte mate, in winkels en kantoren.

De woonbebouwing is in een drietal uitwerkingsvlekken ondergebracht. De' daarin aan te houden minimale en maximale dichtheden zijn per vlek op de plankaart aangegeven.

De dichtheden en woningaantallen zijn opgenomen in onderstaande tabel.

GEBIED	OPPERVLAKTE	DICHTHEID/HA	
		min.	max.
1a	7700 m ²	60	100
1b	10400 m ²	60	100
2	30700 m ²	50	80
3	27500 m ²	40	60

Het totaal aantal woningen bedraagt minimaal 370 en maximaal 640 indien het hele gebied met woningen bebouwd wordt. Zoals de plankaart en de tabel aangeven is de woningdichtheid in het noordelijk deel van het plangebied het hoogst nl. min. 60 en max. 100 woningen per hectare.

De daarbij behorende stedelijke compacte bebouwing zal de aansluiting met de binnenstad moeten bewerkstelligen.

In het verlengde van de Wolter ten Catetunnel is dan ook de hoofdontsluiting van het plangebied geprojecteerd om de relatie met de binnenstad te versterken.

In het zuidelijk deel daarentegen is een lagere dichtheid gekozen in verband met de overgang naar de bestaande woningbouw aan de Adamsweg, Albrechtsweg en de Berfloweg.

In de uitwerking wordt voor bijzondere huisvestingsvormen een equivalentnorm gehanteerd.

Deze norm is voor bejaardenhuisvesting $\frac{1}{3}$ en voor jongerenhuisvesting $\frac{1}{2}$. Dit betekent dat ter bepaling van de dichtheid in een uitwerkingsvlek een complex van 120 bejaardeneenheden overeenkomt met 40 woningen. Een complex van 100 jongereneenheden komt overeen met 50 woningequivalenten.

Voor zover bestaande woningen binnen de globale woonbestemmingen vallen, zal ernaar gestreefd moeten worden deze woningen in de nieuwe structuur in te passen.

T.b.v. de nieuwe hoofdstructuur of om een complete bebouwing mogelijk te maken, kan sloop toch nodig zijn.

T.a.v. de differentiatie in woninggrootte wijst de ligging van het plangebied - nabij de binnenstad - in de richting van een hoog aandeel woningen voor kleine huishoudens.

Vooralsnog wordt dan ook de volgende differentiatie naar woninggrootte aangehouden:

1 - 2 kamers	30 %
3 kamers	30 %
4 kamers	25 %
5 kamers	15 %

Hierbij spreekt vanzelf dat in de loop der tijd veranderingen kunnen optreden, die bijsturing van het programma noodzakelijk maken.

De aankoopkosten van de terreinen zijn dermate hoog, dat woningbouw zonder verwervingssubsidie niet tot de mogelijkheden behoort.

De rijksoverheid hanteert bij het toekennen van subsidies in het kader van de "Bijdragen sanerings- en reconstructiegebieden" het uitgangspunt dat de grond door de gemeente in eigendom verworven wordt.

Met behulp van deze subsidie worden de verwervingskosten tot een aanvaardbaar niveau teruggebracht.

T.b.v. de uitvoering van het bestemmingsplan kan de gemeente de gronden verkopen aan woningbouwverenigingen en particulieren, teneinde gesubsidieerde en ongesubsidieerde woningbouw te realiseren.

Uitgangspunt bij de woningdifferentiatie naar financiering is "het voorzien in de woningbehoefte voor alle inkomens".

De differentiatie is dan als volgt:

woningwetwoningen	60 %
premiewoningen	40 %

In de loop der jaren kunnen veranderingen optreden in de samenstelling van de inkomens, waardoor bijstelling van het programma noodzakelijk is.

Gezien de beoogde spreiding van verzorgingstehuizen voor bejaarden, bestaat de mogelijkheid binnen het plangebied de benodigde ruimte (+ 6000 m²) voor een dergelijke voorziening te reserveren.

Het bebouwingsbeeld in de nieuwe woonbuurt zal worden bepaald door gestapelde bouw en de eengezinswoning.

Voor wat betreft de hoogte van de bebouwing wordt gedacht aan maximaal 4 lagen. Incidenteel kunnen Burgemeester en Wethouders vrijstelling verlenen om hoger te bouwen, wanneer dit ten goede komt aan de variatie in het bebouwingsbeeld en de oriëntatie. Met deze vrijstellingsbevoegdheid is het mogelijk in uitwerkingsvlek 1 tot 7 lagen te bouwen; in de vlekken 2 en 3 is een bebouwingshoogte van 6 lagen toegestaan.

Ten behoeve van de overgang naar de bestaande woningen kan het wenselijk zijn in de uitwerkingsvlekken 2 en 3 eengezinswoningen te bouwen.

Ten behoeve van de verscheidenheid van de woonomgeving en de oriëntatie kan in de uitwerking bepaald worden dat Burgemeester en Wethouders vrijstelling verlenen voor de bouw van winkels en kantoren.

Gezien het voorzieningenniveau in de binnenstad en de nabijheid van de winkelcentra aan het Berfloplein en het Olympiaplein, wordt slechts een geringe toevoeging van winkels en kantoren toegelaten.

Zo kan binnen de uit te werken bestemming "woondoeleinden" een toevoeging plaatsvinden van 300 m² winkelvloeroppervlakte en 1000 m² kantoorvloeroppervlakte.

Het bestaande bankgebouw aan de Parallelweg L.S. is opgenomen in de uit te werken bestemming, omdat een onderzoek naar het toekomstige gebruik van de bank gaande is. De uitkomsten van dit onderzoek zullen in de uitwerking verwerkt worden.

Bij de vormgeving van winkels en kantoren dient uitgegaan te worden van een combinatie met het wonen, waarbij de winkels en de dienstverlenende ruimten op de begane grond gesitueerd zijn.

Behalve woningen moeten in de vlekken ook uitgewerkt worden verkeers- en verblijfsruimten, parkeer- en groenvoorzieningen en speelgelegenheid.

De stedelijke karakteristiek van de woningen zal ook in het ontwerp van de verkeers- en verblijfsgebieden tot uitdrukking moeten komen. Hierbij valt te denken aan een weefsel van straten, pleinen en pleintjes, waarin de bestaande straatstructuur zoveel mogelijk gehandhaafd blijft, maar qua vormgeving afgestemd wordt op de nieuwe woonfunctie.

Het huidig profiel van de Parallelweg 25 heeft een breedte van 10 m, d.w.z. 8 m rijweg en 2 m parkeerstrook. De rechtstand tussen het Tweekkerplein en het Industrieplein is 600 m. Deze eigenschappen benadrukken het doorgaande karakter van de weg. De verwachting is dan ook dat de weg in z'n huidige vorm als een scheidend element gaat fungeren tussen de te ontwikkelen woongebieden aan weerszijden van de Parallelweg L.S.. De lange rechtstrand wordt teruggebracht tot 400 m door het weggedeelte tussen het verenigingsgebouw en de M.T.S. te rekonstrueren tot een langzaamverkeersroute (zie 4.3.2., bijzondere doeleinden).

Het overige deel zal worden afgestemd op de nieuwe woonfunctie in het gebied door het profiel te wijzigen.

Het nieuwe woonprofiel - zie de afbeelding op de volgende bladzijde - heeft een breedte van 8 m, opgebouwd uit 6 m rijweg en 2 m parkeerstrook (aan één zijde).

Deze breedte is voldoende om ook een bus t.b.v. het openbaar vervoer doorgang te verlenen.

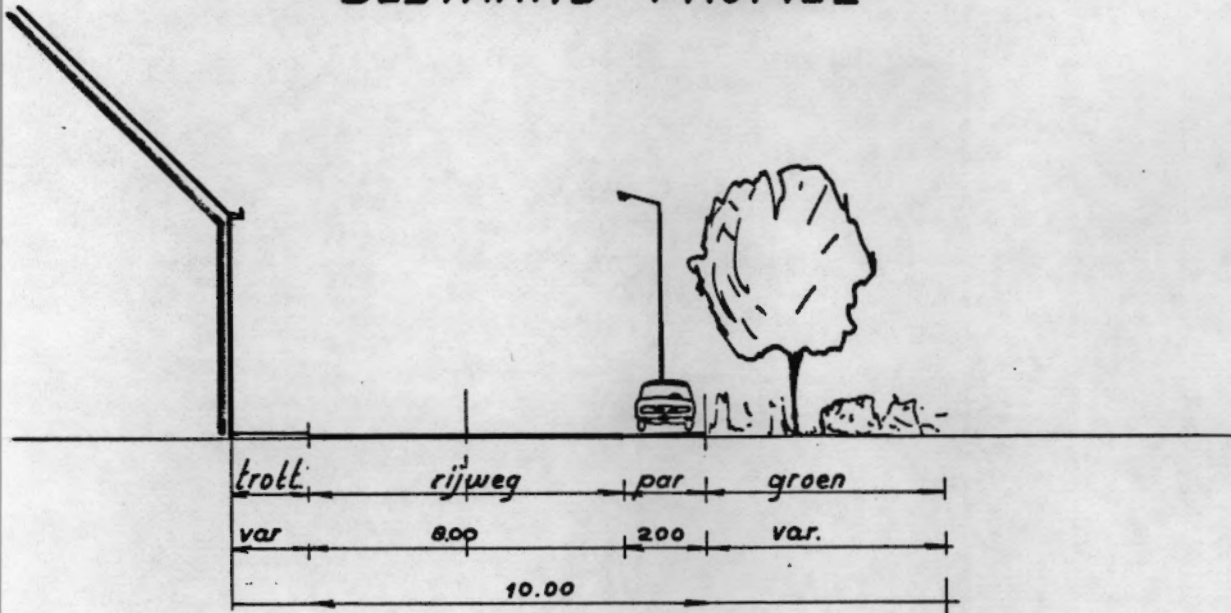
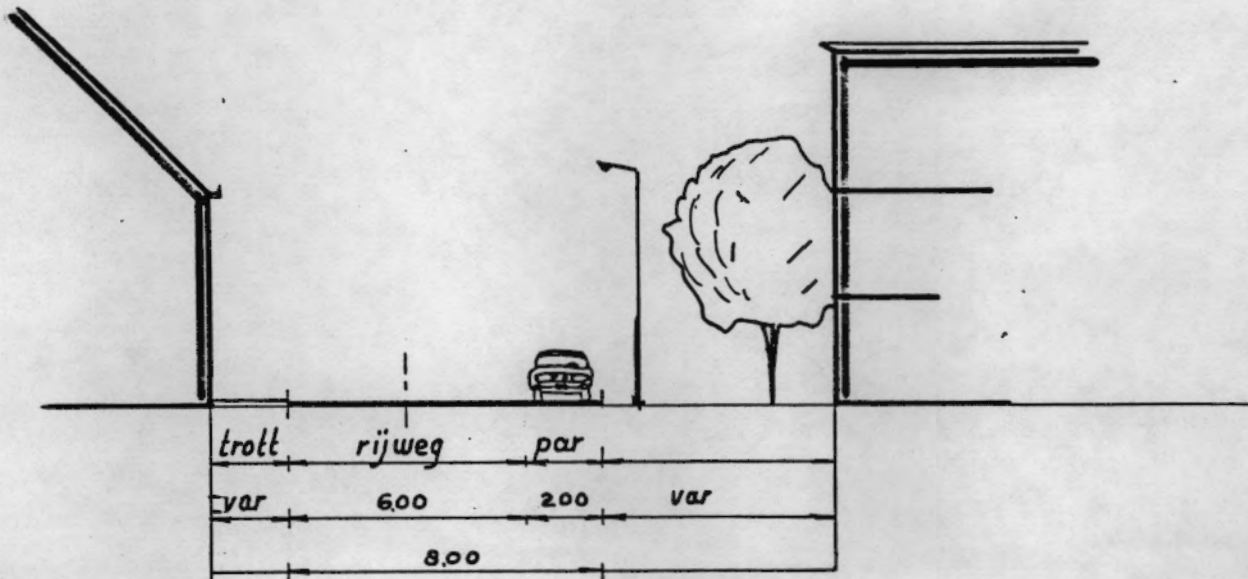
Als gevolg van de aanleg van de langzaamverkeersroute zal de bus echter gedeeltelijk een andere route volgen (zie de afbeelding). Deze nieuwe route kenmerkt zich door een centrale ligging in het plangebied, zodat alle woningen op een korte afstand van een bushalte zullen liggen.

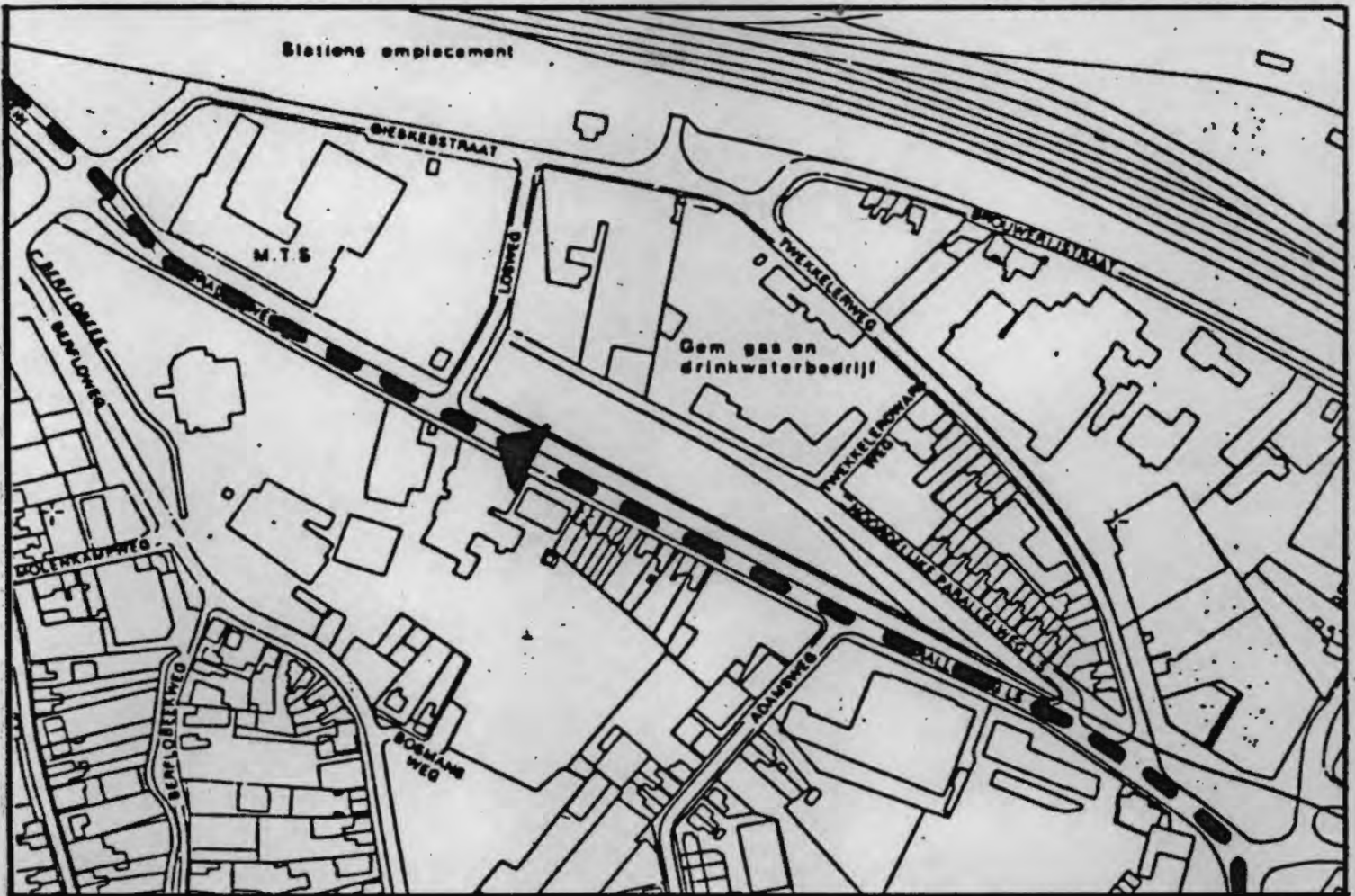
De vormgeving van de (woon)straten moet zodanig zijn, dat ze geen doorgaande functie voor autoverkeer vervullen. Dit geldt ook voor de hoofdontsluiting.

In de voorschriften (art. 17.II.3) is dan ook gesteld dat in de uitwerking voor het hele plangebied een systeem van verkeersdistributie moet worden gekozen dat er van uitgaat dat op de wegen binnen de uitwerkingsvlekken de verkeersintensiteit niet groter is dan 2450 voertuigen per etmaal. Bij deze verkeersintensiteit is geen hinder als gevolg van het verkeer te verwachten, zodat geen akoestisch onderzoek behoeft te worden ingesteld.

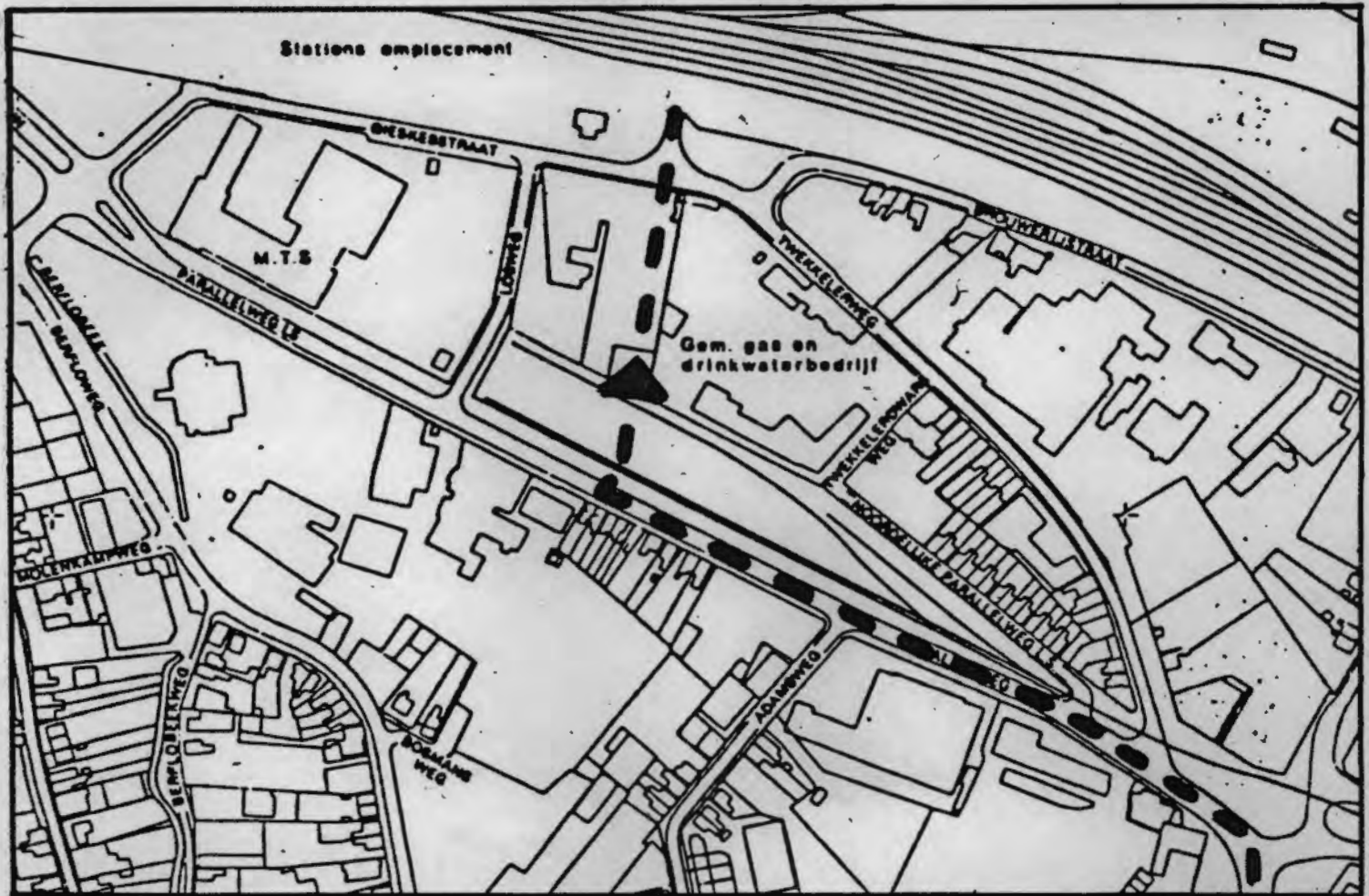
T.a.v. het parkeren dient uitgegaan te worden van voldoende parkeergelegenheid. In de uitwerking zal dan ook een gedifferentieerde parkeernorm gehanteerd worden. Dit betekent dat de aan te houden parkeernorm afhankelijk is van de categorie woningen, die in (een deel van) een uitwerkingsvlek gebouwd zullen worden.

Om het straatbeeld niet al te zeer te laten domineren door de geparkeerde auto, is het wenselijk onderzoek te doen naar andere mogelijkheden. Als voorbeelden worden hier aangehaald het parkeren onder de woningen, parkeren op eigen erf en parkeren in kleine concentraties achter de woningen.

BESTAAND PROFIEL*NIEUW PROFIEL*



huidige busroute



Het omgevingsgroen zal het stedelijke karakter moeten ondersteunen en als structurerend element moeten worden opgenomen. Het groen kan accenten krijgen op pleinruimten en als begeleiding van langzaam verkeersroutes in de vorm van straatbomen. Gezien de beoogde woningdifferentiatie (60 % kleine woningen) zal het aantal gezinnen met kinderen achterblijven bij de kleine huishoudens. Bij de omvang van de speelgelegenheid zal hiermee rekening gehouden moeten worden. Het geheel overziende lijkt een groennorm van 5 m² per woning aanvaardbaar voor deze stedelijke situatie.

4.3.2. Gedetailleerde bestemmingen.

Voor de juridische vorm van de gedetailleerde bestemming is gekozen, wanneer zoveel mogelijk overeenkomstig de huidige situatie bestemd kan worden.

Woningen.

In de voorschriften is een onderscheid gemaakt in twee klassen eengezinswoningen.

Klasse WO 1 omvat ééngesinswoningen in één laag met een kap.

Bij evt. nieuwbouw binnen deze klasse bestaat de mogelijkheid om m.b.v. de vrijstellingsbevoegdheid terug te bouwen in twee lagen met een kap, met dien verstande, dat de afstand van de voorgevel en de weggrens 3 m zal bedragen.

Klasse WO 2 omvat ééngesinswoningen in twee lagen met een kap.

Winkels.

De winkels zijn meestal overeenkomstig de huidige situatie bestemd.

In de voorschriften is een maximale bruto winkelvloeroppervlakte vastgelegd van 150 m² om kleinschaligheid in de winkelvoorraad te waarborgen t.b.v. afstemming op de buurtfunctie.

In een tweetal gevallen is aan een huidige winkel een woonbestemming gegeven, omdat op deze plaatsen het versterken van de woonfunctie voorop staat. Het gaat hier om winkeltjes aan de Albrechtsweg en de Waarbekenweg, die oorspronkelijk gebouwd zijn als woningen, maar op grond van het vigerende plan verbouwd zijn tot winkel.

Bijzondere doeleinden.

In de bestemming "bijzondere doeleinden" zijn begrepen de Ir. G. Hofstede M.T.S., het Verenigingsgebouw, het fysisch laboratorium en bijbehorende voorzieningen, zoals parkeerplaatsen en groen.

Bij het bepalen van bebouwingsgrens- en -hoogte van de school is rekening gehouden met de uitbreiding, die op eigen terrein gerealiseerd zal worden.

De bebouwingsgrens van het Verenigingsgebouw en het laboratorium is zodanig gekozen dat grote uitwendige veranderingen niet mogelijk zijn. Deze keuze is gedaan vanwege het behoud van het karakter van de gebouwen, maar ook om het groengebied rond de gebouwen te sparen.

Om dit laatste aspekt te benadrukken is het weggedeelte van de Parallelweg L.S., wat gelegen is tussen de school en het Verenigingsgebouw, opgenomen in de bestemming bijzondere doeleinden.

De sobere rekonstruktie van dit weggedeelte zal voorzien in de aanleg van een langzaam verkeersroute, parkeerplaatsen en groenvoorzieningen. Hiermee wordt de brede doorsnijding van het parkachtige gebied ongedaan gemaakt, tevens wordt ingespeeld op de beleidsnota verkeer (o.a. geen centrumgericht autoverkeer via radiaalwegen en korte directe routes voor langzaam verkeer).

Bedrijven.

De bedrijven in het zuidelijk deel van het plangebied zijn ingepast. Om enerzijds de bedrijfsuitoefening voldoende te waarborgen en om anderzijds in ruimtelijke zin een betere overgang te verkrijgen tussen de bestaande bedrijven en de geprojecteerde woningbouw is tussen de nieuwe woningbouwlocaties en de bestaande bedrijven een bufferzone geprojecteerd.

In het geval van de machinefabriek fungeert het perceel van het terrazzo-bedrijf reeds als buffer. Het terrein van het terrazzobedrijf is gesplitst in de bestemmingen woning met tuin en magazijn.

Rond de appendagefabriek is een bufferzone ontworpen, waarbinnen geen geluidvoelige bebouwing mag worden opgericht. De thans nog voor beide bedrijven geldende hinderwetvergunningen zijn sterk verouderd en dienen beter op de huidige bedrijfsactiviteiten te worden afgestemd. Met inachtneming van de per 1 november 1981 in werking getreden wijziging van de Hinderwet, dient bij de beoordeling van hinderwetvergunningen ook de toekomstige situatie betrokken te worden. Door de aangegeven bufferzone, waarin geen geluidgevoelige bebouwing zal worden opgericht, kan de lijn van het maximale geluidsniveau van 50 dB(A) samenvallen met de op de bestemmingsplankaart aangegeven grens van de bufferzone. Op deze wijze wordt door een combinatie van een tweetal instrumenten (bestemmingsplan en hinderwetvergunning) voorkomen dat er conflicten ontstaan tussen woningen en de bestaande bedrijven. Voorts worden in de herziene voorschriften bepaalde categorieën bedrijven (w.o. A-inrichtingen en een reeks bedrijven vallende onder bepaalde categorieën van inrichtingen opgesomd in artikel 1 van het Hinderbesluit) uitgesloten. Tevens worden uitgesloten inrichtingen vallende onder de werking van de Wet luchtverontreiniging en de Kernenergiewet. Om de te handhaven bedrijven qua uitbreidingsmogelijkheden niet volledig aan banden te leggen worden de bebouwingsgrenzen verruimd. Burgemeester en Wethouders hebben de bevoegdheid de bestemming "Bedrijven" te wijzigen in globale woondoeleinden, b.v. wanneer de bedrijfsuitoefening gestaakt wordt.

Nutsbedrijf.

Zoals in par. 3.5. gesteld is, is het terrein van het Gas- en Drinkwaterbedrijf deels verontreinigd. Deze omstandigheid is aanleiding het betreffende terrein vooralsnog niet tot woningbouw te bestemmen maar het terrein conform het huidige gebruik te bestemmen tot nutsbedrijf. Via een in de planvoorschriften opgenomen wijzigingsbevoegdheid ex art. 11 W.R.O. kan deze bestemming geheel of gedeeltelijk gewijzigd worden in woningbouw als uit een provinciaal onderzoek naar bodemverontreiniging van terreinen van gasfabrieken in 1983 blijkt dat:

- de concentratie van de schadelijke stoffen zo laag is dat woningbouw mogelijk is;
- de concentratie van de aanwezige stoffen zo hoog is dat de verontreinigde grond verwijderd moet worden.

Van de wijzigingsbevoegdheid zal geen gebruik worden gemaakt als blijkt dat de concentratie van de schadelijke stoffen te hoog is voor woningbouw, maar te laag om bedrijfsactiviteiten ter plaatse te staken.

Kantoren.

Het huidige gebruik van het kantoor aan de Parallelweg L.S. is in het plan gelegaliseerd. Tevens is rekening gehouden met plannen om in de toekomst een uitbreiding te realiseren.

5. Realisering.

5. 1 Bestaande bebouwing.

Voor de bestaande bebouwing, voor zover begrepen in de gedetailleerde bestemmingen, geeft dit bestemmingsplan bindende regels t.a.v. het ruimtegebruik. Deze regels zijn vooral van belang voor eigenaren en gebruikers van de woningen en bedrijven.

Wanneer de bestaande bebouwing binnen de globale woondoeleinden valt, zal van geval tot geval bezien moeten worden of deze bebouwing gehandhaafd dan wel gesloopt wordt.

Hoewel er naar gestreefd wordt de bestaande bebouwing in de nieuwe structuur op te nemen kan toch de infrastructuur of een complex bouwplan noodzaken tot sloop over te gaan.

5.2 Uitwerking globaal plandeel.

Het globale plandeel zal volgens art. 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening uitgewerkt worden door Burgemeester en wethouders. De uitwerkingsregels worden hierbij in acht genomen.

Om de in par. 4.3.1 genoemde woningdifferentiatie te realiseren zal de gemeente de gronden met de bestemming "globale woondoeleinden" aankopen.

De verworven gronden zullen vervolgens na het bouwrijp maken verkocht worden aan bouwverenigingen (t.b.v. de sociale- en eventuele premiebouw) en aan bouwers in de premiesektor. De woningdifferentiatie naar financieringsklasse zal bepalend zijn voor de verdeling van de uit te geven gronden onder bouwverenigingen en particuliere bouwers.

Om tot een snelle realisering van de plannen te komen, is gekozen voor de zgn. "tweesporige" aanpak. Dit betekent dat naast de voorbereiding en procedure-afwikkeling van het bestemmingsplan tevens bouwplannen voorbereid zullen worden.

De eerste contacten met de bouwverenigingen en particuliere bouwers zijn reeds gelegd.

5.3. Fasering.

Om tot snelle realisering van de nieuwe bebouwing over te kunnen gaan is bij de planopzet en verkavelingsstudies uitgegaan van de eigendomsituaties in dit gebied. Onafhankelijk van de volgorde van verwerving moet gebouwd kunnen worden.

Dit uitgangspunt gecombineerd met de stedenbouwkundige en civiel-technische wens en de economische noodzaak het bestaande stratenpatroon zoveel mogelijk te gebruiken in de nieuwe woonbebouwingsstructuur maakt het mogelijk een verregaande fasering toe te passen.

Deze fasering is in hoofdlijnen weergegeven d.m.v. de uitwerkingsvlekken 1, 2 en 3.

Binnen deze vlekken kan een verdere fasering plaatsvinden.

5.4. Actieplan.

Op kaart nr. 48.06.17 is het actieplan weergegeven.

Dat wil zeggen dat op deze kaart tot uitdrukking is gebracht welk gebied in zo kort mogelijke tijd tot realisering gebracht moet worden teneinde de essentie van de planologische maatregelen tot uitdrukking te brengen. Daarnaast is weergegeven de realisering in de 2e fase en tenslotte de aanpak op middellange termijn.

6. Inspraak, overleg en wettelijke procedures.

In brede kring is sprake geweest van inspraak en overleg bij de voorbereiding van het bestemmingsplan.

In het kader van de inventarisatie t.b.v. de nota "Aanzet tot een structuurschets" zijn de grondeigenaren geïnformeerd over de problematiek. Ook de wijkraad heeft wensen naar voren kunnen brengen, vervolgens is de nota toegelicht op een bewonersavond, waarna de bewoners schriftelijk hun wensen kenbaar konden maken. Hiernaast is over de nota overleg gepleegd met de Provinciale Directie van de Volkshuisvesting.

Om t.b.v. het Urgentieprogramma Twente een prioriteit te kunnen bepalen van projecten met leegstaande panden en bedrijfsverplaatsingen is overleg gevoerd met de commissie onder voorzitterschap van gedeputeerde de Boer.

In februari 1981 zijn de eigenaren van de bedrijfsterreinen nogmaals op de hoogte gebracht van de stand van zaken m.b.t. de planvoorbereiding. Ook de Wijkraad Berflo-Es is ingelicht.

Op 4 maart 1981 brengt de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening een bezoek aan Hengelo, waarbij de problematiek en de mogelijkheden van de Berflo-Es Noord uitgebreid aandacht krijgen.

Het bezoek van de minister brengt de planvoorbereiding in een stroomversnelling, waarna ambtelijk overleg volgt met de provinciale planologische dienst, de provinciale directie van de Volkshuisvesting, de inspectie Ruimtelijke Ordening, met ministerie van volksgezondheid en milieuhygiëne en vertegenwoordigers van het Gewest Twente. Deze fase vindt z'n afronding in een gezamenlijk overleg van de provincie met de gemeente in Hengelo. Een excursie in het gebied behoort tot het programma.

De gemeentelijke raadscommissie voor ruimtelijke ordening is tweemaal geïnformeerd over het plan.

Het voorontwerp-bestemmingsplan is op 22 mei 1981 ingediend t.b.v. behandeling in de werkgroep "Klein Beraad" van de Kommissie voor gemeentelijke plannen en stadsvernieuwing van de P.P.C..

Op 15 juni 1981 is het plan in deze werkgroep behandeld.

In deze periode is het plan ook gepresenteerd aan de wijkraad, de bewoners en de eigenaren van de bedrijven.

In het kader van het vooroverleg ex art. 8 van het Besluit op de Wet Ruimtelijke Ordening is het ontwerp-bestemmingsplan toegezonden aan de volgende instanties.

1. De Inspekteur van de Ruimtelijke Ordening in Overijssel en Gelderland te Deventer.
2. De Hoofdingenieur-direkteur van de Volkshuisvesting in de provincie Overijssel te Zwolle.
3. De eerstaanwezend ingenieur der Genie te Zwolle.
4. Het hoofdkantoor van de P.T.T., afd. Straalverbindingen te 's-Gravenhage.
5. De Konsulent voor Handel, Ambachten en Diensten te Zwolle.
6. De Inspekteur van de Volksgezondheid voor de hygiëne van het milieu te Zwolle.
7. De IJsselcentrale te Zwolle.
8. Het telefoondistrikt Hengelo.
9. De Nederlandse Gasunie.

De onder 1. genoemde instantie (de inspekteur van de Ruimtelijke Ordening) adviseerde de bestemmingsplanprocedure zo spoedig mogelijk aan te vangen en de aanvraag voor de benodigde stadsvernieuwingssubsidie op zeer korte termijn in te zenden.

Het ontwerp-bestemmingsplan is dan ook in de raadscommissie van 1 juli 1981 behandeld en heeft in de periode van 7 juli - 7 augustus 1971 ter visie gelegen. De subsidieaanvraag is op 3 augustus 1981 verstuurd aan de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening door tussenkomst van de direktie van de Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening in de provincie Overijssel.

De opmerkingen van de instanties, genoemd onder 1, 2, 5 en 6, zijn opgenomen in de reactie van de werkgroep "Klein Beraad". Deze reactie is verwerkt in het plan wat op 19 januari 1982 aan de gemeenteraad is aangeboden (zie hoofdst. 7).

De instantie genoemd onder 4. had geen aanleiding tot het maken van op- of aanmerkingen.

Geen reactie werd ontvangen van de instanties genoemd onder 3, 7, 8 en 9.

7. Wijzigingen van het plan na de tervisielegging.

Zoals opgemerkt in hoofdstuk 6 zijn de opmerkingen van de werkgroep "Klein Beraad" verwerkt in het plan dat aan de raad is aangeboden. In het onderstaande zijn deze opmerkingen in de linker kolom weergegeven. In de rechter kolom wordt aangegeven op welke wijze op de opmerkingen is gereageerd.

- | | |
|--|---|
| 1. De belangrijke ontsluitingsweg dient als bestemming te worden aangegeven i.p.v. de aanduiding. | Deze opmerking is verwerkt. |
| 2. De lijnvoering van het openbaar verkeer vraagt aandacht. | Problematiek is behandeld in het kader van de behandeling van het bezwaarschrift van de rijksverkeersinspektie. E.e.a. is in de toelichting verwerkt. (par. 4.3.1) |
| 3. De Noordelijke Parallelweg L.S. en het noordelijk deel van de Adamsweg dienen gedetailleerd aangegeven te worden. | Deze opmerking is verwerkt. |
| 4. Van enkele gedetailleerd op de plankaart aangegeven wegen ontbreken de dwarsprofielen. | Hierin is voorzien. |
| 5. Reisburo Rottink, de aangrenzende goede woningen aan de Parallelweg en een negental woningen aan de Adamsweg dienen gedetailleerd op de plankaart aangegeven te worden. | Het perceel van reisburo Rottink is bestemd tot "kantoren". De goede woningen aan de Parallelweg L.S. zijn gedetailleerd bestemd.
De percelen S 149 en S 150 zullen vanwege de slechte staat van de woningen verworven worden. De goede woningen aan de Adamsweg zijn gedetailleerd bestemd. |
| 6. De voorgenomen situering van de hoogbouw kan wellicht bindend op de plankaart vastgelegd worden. | Bebouwing in 6 en 7 lagen is slechts mogelijk via een vrijstelling.
Op de situering van de hoogbouw kan invloed worden uitgeoefend door deze vrijstelling al dan niet te verlenen. |
| 7. Als de plannen op het terrein van de v/m Veloursweverij "hard" zijn, deze gedetailleerd opnemen. | Hoewel de plannen vergevorderd zijn, is het nog niet mogelijk deze gedetailleerd op de plankaart aan te geven. |
| 8. Een aantal milieutechnische aspecten dienen nader onderzocht te worden. Bij de planvaststelling dient hierover duidelijkheid te zijn. | Overleg met de inspektie van de Volksgezondheid voor de hygiëne van het milieu heeft plaats gevonden. Dit heeft geleid tot een herziening van plankaart, voorschriften en toelichting. (zie de paragrafen 3.5. en 4.3.2.). |

9. In art. 1 van de voorschriften dient toegevoegd te worden de definitie van detailhandel. Hierin is voorzien.
10. Art. 6 lid b ware kritisch te bezien. De herziene tekst van lid b van art. 6 luidt:
"Bij nieuwbouw van een vrijstaand huis of een blok van 2 of meer woningen mag eveneens worden gebouwd in de bebouwingsklasse no. 2".
11. Aanpassing van art. 11 "Magazijnen" is noodzakelijk om ongewenste detailhandelsactiviteiten te voorkomen. Deze opmerking is verwerkt door een onderscheid te hanteren tussen Magazijnen 1 (ten dienste van winkels) en Magazijnen 2.
12. Art. 16 lid II sub 1 ware te schrappen. Hierin is voorzien omdat de aanduiding "hoofdontsluiting" vervangen is door de bestemming "Wegen". (zie ook opmerking 1).
13. In art. 18 lid b ware gasregelen meetstations uit te sluiten. Hierin is voorzien.
14. Art. 19 lid 2 is te vaag en niet objectief begrenst. Dit artikel is herzien.
15. Art. 19 lid 3 dient aangevuld te worden met enige criteria, zoals dichtheid, hoogte, ontsluiting. Dit artikel is herzien.
16. De kosten van verwerving van 4 slechte woningen aan de Waarbenweg zijn te hoog. Deze opmerking is verwerkt in hoofdst. 8: Economische uitvoerbaarheid.
17. De goede woningen aan de Parallelweg en Adamsweg komen niet voor verwerving in aanmerking. De goede woningen aan de Adamsweg en de Parallelweg L.S. zijn gedetailleerd bestemd en zullen dan ook niet verworven worden.
18. Voor het te verwerven terrein van het terrazzobedrijf is de raming te hoog. Dit terrein zal niet verworven worden.
19. De bank en de winkel van de coöperatie dienen ingepast te worden. De objecten zullen niet verworven worden. De winkel van de coöperatie is als winkel bestemd. In overleg met de appellant is de bank opgenomen in de bestemming "globale woondoeleinden".
20. De financiële opzet dient aangepast te worden. Het hoofdstuk "Economische uitvoerbaarheid" van de toelichting is herzien.

De reactie van de werkgroep "Klein Beraad" heeft geleid tot een aanpassing van plankaart, toelichting en voorschriften. Met deze aanpassing wordt tevens tegemoet gekomen aan een tweetal bezwaarschriften:

1. De eigenaren/bewoners van de Parallelweg L.S. nrs. 12, 14, 15, 18, 19, 21, vragen duidelijkheid met betrekking tot de toekomst van hun eigendommen. Het plan zoals het aan de raad is aangeboden geeft de gevraagde duidelijkheid.
2. De Coöperatieve landbouwersvereniging "Hengelo(O)" B.A. verzoekt de huidige winkelbebouwing in te passen in het bestemmingsplan. Dit is gebeurd.

Het door de werkgroep "Klein Beraad" verlangd onderzoek naar milieu-technische aspecten heeft na overleg met een vijftal indieners van bezwaarschriften de inspectie voor de Volksgezondheid, de Kamer van Koophandel en Fabrieken, het Nederlands Christelijk Ondernemersverbond en de bedrijven Brouwer B.V. en Kolk B.V.) geleid tot een herziening van plankaart, voorschriften en de toelichting.

Na overleg met de Rijksverkeersinspectie, distrikt Overijssel, is aan de toelichting een passage toegevoegd. Met deze aanvulling wordt tegemoet gekomen aan het bezwaarschrift van deze instantie.

In overleg met vertegenwoordigers van de Coöperatieve Raiffeisenboerenleenbank "Hengelo" B.A. is de bank opgenomen in de bestemming "uit te werken woondoeleinden". Hier is geen sprake van een wijziging t.o.v. het voor de eerste maal tervisie gelegde plan. Het objekt wordt echter niet verworven.

Hoofdstuk 8Economische uitvoerbaarheid bestemmingsplan Berflo Es Parallelweg l.s. e.o.A. Oppervlakten, verdeling, grondgebruik, aantallen

<u>Oppervlakten</u> - verwervingsstekening nr. 48-03-04		
I	oppervlakte te verwerven	24.500 m ²
	ged. bestaande wegen	1.750 m ²
		<hr/>
		26.250 m ²
II	oppervlakte te verwerven	15.562 m ²
	ged. bestaande wegen	3.275 m ²
		<hr/>
		18.837 m ²
III	oppervlakte te verwerven	24.650 m ²
	ged. bestaande wegen	1.675 m ²
		<hr/>
		26.325 m ²
	Totaal bruto oppervlak	<hr/>
		71.412 m ²
		=====

Verdeling

Naar financieringsbronnen	60% woningwet, 40% premie
Naar woningsoorten	60% meergez. huizen, 40% eengez. woningen.

Grondgebruik

Verkavelingsstudie nr. 48-00-28 heeft een totaal bruto oppervlak van 27.425 m² inclusief een gedeelte van aangrenzende bestaande wegen.

Op deze oppervlakte zijn onder de aanname van 40 woningequivalenten voor 120 bejaardenwoningen, in deze verkavelingsstudie 175 woningen getekend. Volgens een eerste berekening is het bestratingsoppervlak voor dit aantal woningen - 105 in twee bouwlagen en 70 eengezinswoningen - (60% : 40%) te stellen op 10.359 m² en de oppervlakte groen op 875 m².

Gemiddeld 60 m² bestrating en 5 m² groen per woning. De totale netto oppervlakte bedraagt 16.191 m². Gemiddeld + 130 m² voor een eengezinswoning en 70 m² voor een meergezinshuis.

Gemiddelden aan te houden voor het totale plan. Eengezinswoning - 130 m² netto + 10 bestrating + 5 m² groen = 195 m².

meergezinswoning - 70 m² netto + 60 m² bestrating + 5 m² groen = 135 m².

Aantallen eerste fase

Gemiddelde bruto oppervlakte per woning = $4 \times 195 + 6 \times 135 = 159 \text{ m}^2$.

10

Oppervlak plan 71.412 m² = 450 woningen

159 m²

270 meergez. woningen
180 eengez. woningen

B. Kosten, opbrengsten, subsidies - excl. b.t.w. peildatum 1-1-1982

a. Verwerving - bedrijventekening nr. 48-06-15		f	9.357.500,--
verwervingstekening nr. 48-03-04		-	467.875,--
Verwervingskosten 5%			<hr/>
		f	9.825.375,--
			=====
b. <u>Sloopkosten en aanlegkosten openbare werken</u>			
1. aanlegkosten openbare werken			
(zie bijgevoegde specificaties en verkavelingsstudie)			
Civiele kosten bestrating en groen	f 906.131,--		
	<hr/>		
Per woning	f 906.131,--	= f 5.178,-- x 450	- 2.330.100,--
	175		
2. Sloopkosten			- 1.100.000,--
			<hr/>
		f	3.430.100,--
			=====
c. <u>Algemene kosten en renteverliezen</u>			
1. Algemene kosten			
Stedebouwkundige kosten	f 7,50		
Landmeetkundige kosten	- 0,50		
Straatverlichting	- 1,50		
Beheer	- 3,--		
	<hr/>		
	f 12,50	x f 42.300 m2 =	f 528.750,--
(42.300 m2 = netto oppervlak)			
2. Renteverlies 1,5 jr. op verwerving en verwervingskosten			
1,5 x 11 x f 9.825.375,--		f 1.621.187,--	
Renteverlies 1 jr. op sloopkosten en civ. werken			
1 x 11 x f 3.430.100,--		- 377.311,--	
		<hr/>	
			f 1.998.498,--
			<hr/>
(zie bedrag f 528.750,-- alg. kosten)			f 2.527.248,--
			=====

d. Totale kosten

a. f 9.825.375,--
 b. f 3.430.100,--
 c. f 2.527.248,--

f 15.782.723,--

e. Subsidies

80% van a = 80% van f 9.825.375,--

- 7.860.300,--

f 7.922.423,--

f. Opbrengsten gronduitgifte

270 meergezinswoningen - 162 W.W. + 108 pr.

180 eengezinswoningen - 108 W.W. + 72 pr.

Normale W.W. kavelprijs Hasseler Es peildatum 1982 te stellen op f 14.000,--

Meergezinswoningen

Woningwet: 1 x 0.9 = 0.9-

0.9 x f 14.000,-- = f 12.600,--

162 x f 12.600,--

f 2.041.200,--

Premie 1.25 x 0.9 = 1.125

1.125 x f 14.000,-- = f 15.750,--

108 x f 15.750,--

- 1.701.000,--

Eengezinswoningen

Woningwet: f 14.000,--

108 x f 14.000,--

f 1.512.000,--

premie 1.25 x 1 = 1.25

1.25 x f 14.000,-- = f 17.500,--

72 x f 17.500,--

- 1.260.000,--

Totale opbrengst gronduitgifte

f 6.514.200,--

Tekort

f 1.408.223,--

g. Gevraagde lokatiesubsidie

f 1.408.223,--

Per woning f 1.408.223,--

= f 3.129,38 excl. b.t.w.

9. Plankaart en bijlagen.

a. Bestemmingsplankaart nr. 48.01.38

b. Bijlagen:

- Aanzet tot een struktuurschets-
- Stadsvernieuwingsactiviteiten 48.06.19;
- Inventarisatiebedrijven 48.06.15;
- Verkavelingsstudie eindfase 48.00.27;
- Verkavelingsstudie uitwerkingsvlek 2 48.0028;
- Aktieplan 48.06.17;
- Verwervingskaart 48.03.04