

Bestemmingsplan **WILDERINKSHOEK**



INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING	5	2.4	Milieu	18
1. INLEIDING	7		2.4.1	Bedrijven en milieuzonering 18
1.1 Aanleiding tot een nieuw bestemmingsplan	7		2.4.2	Geluid 18
1.2 Begrenzing van het plangebied	7		2.4.3	Luchtkwaliteit 19
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	8		2.4.4	Externe veiligheid 19
1.4 Geschiedenis	10		2.4.5	Bodemaspecten 19
1.5 Huidige situatie	11		2.4.6	MER 19
2. BESCHRIJVING EN ANALYSE	13		2.4.7	Ontwikkelingslokaties en milieu 19
2.1 Bevolkingsopbouw	13	2.5	Integrale veiligheid	20
2.2 Ruimtelijke karakteristiek	13	2.6	Duurzaam bouwen	20
2.2.1	Belangrijke zones, kenmerken 13	2.7	Ontwikkelingen	21
2.2.2	Water- en groenstructuur 13		2.7.1	Tuindorpschool (Geerdinksweg-Oelerweg) 21
2.2.3	Infrastructuur 15		2.7.2	Theresiastraat /Geleenstraat 22
2.2.4	Monumenten en archeologie 15		2.7.3	Vikkerhoekweg 22
2.2.5	Ruimtelijke kwaliteit 15	3.	HET BELEID	23
2.3 Functionele karakteristiek	16	3.1	Relevant beleid	23
2.3.1	Wonen 16		3.1.1	Gemeente 23
2.3.2	Bedrijven 16		3.1.2	Regio 25
2.3.3	Voorzieningen 16		3.1.3	Provincie 26
2.3.4	Winkels & horeca 17			
2.3.5	Speelplekken 17			
2.3.6	Sport en recreatie 17			
2.3.7	Nutsvoorzieningen, kabels en leidingen 18			
2.3.8	Verkeer 19			

3.1.4	Rijk	26
4.	HET PLAN	29
4.1	Uitgangspunten van het bestemmingsplan	29
4.2	Planopzet	29
4.2.1	Inleidende bepalingen	29
4.2.2	Bestemmingsbepalingen	30
4.2.3	Overige voorschriften	32
4.3	Economische uitvoerbaarheid	32
4.4	Handhaving van het plan	32
4.5	Startdocument, Inspraak, vooroverleg, verdere verloop van de procedure	33

TOELICHTING

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING TOT EEN NIEUW BESTEMMINGSPLAN

De vigerende bestemmingsplannen in het plangebied Wilderinkshoek zijn grotendeels verouderd en onderling sterk verschillend. Hierdoor zijn ongewenste ontwikkelingen niet tegen te houden en gewenste toekomstige ontwikkelingen moeilijk realiseerbaar. Daarnaast is er een toenemende behoefte aan standaardisering en digitalisering van bestemmingsplannen. Tegen deze achtergrond startte de gemeente Hengelo het actualiseren van haar bestemmingsplannen. Het voorliggende bestemmingsplan heeft, evenals de andere plannen die tot deze serie behoren, een beperkte taak: het juridisch en beleidsmatig uniformeren van het bestemmingsplan-instrumentarium voor het totale gebied binnen de huidige ruimtelijke structuur. Het gaat er daarbij vooral om, het gebied tegen ongewenste ontwikkelingen te beschermen en de gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken.

Er is vooralsnog bewust afgezien van het opstellen van een nieuwe toekomstvisie voor het plangebied Wilderinkshoek. Een dergelijke visie moet ontstaan in samenhang met de aangrenzende gebieden en de rest van de stad. De afgelopen jaren is samen met de Hengelose bevolking gediscussieerd over de toekomst van de stad. Dit heeft geleid tot de stadsvisie "Hengelo 2010". Deze visie dient vertaald te worden in een nieuw structuurplan voor de gehele stad.

Er is voor gekozen om de nieuwe bestemmingsplannen minder gedetailleerd te maken dan tot nu toe gebruikelijk was. Te gedetailleerde plannen leiden tot de noodzaak om voor bijna ieder bouwplan een (partiële herziening van het) bestemmingsplan te maken. Dit komt de rechtszekerheid, rechtsgelijkheid en overzichtelijkheid niet ten goede. Diverse facetbelangen zijn door andere regelgeving gewaarborgd, bijvoorbeeld de Bouwverordening, de Wet Milieubeheer, de Huisvestingswet en de Monumentenwet. Het is niet nodig dat het bestemmingsplan dezelfde waarborgen nogmaals schept.

In het voorliggende bestemmingsplan zijn de grenzen zo ruim gesteld dat planologisch gewenste ontwikkelingen daarbinnen plaats kunnen vinden. Door de bestemmingsomschrijvingen niet te eng te kiezen, zijn binnen één bestemming meerdere invullingen mogelijk, die allemaal planologisch aanvaardbaar zijn.

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

1.2 BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED

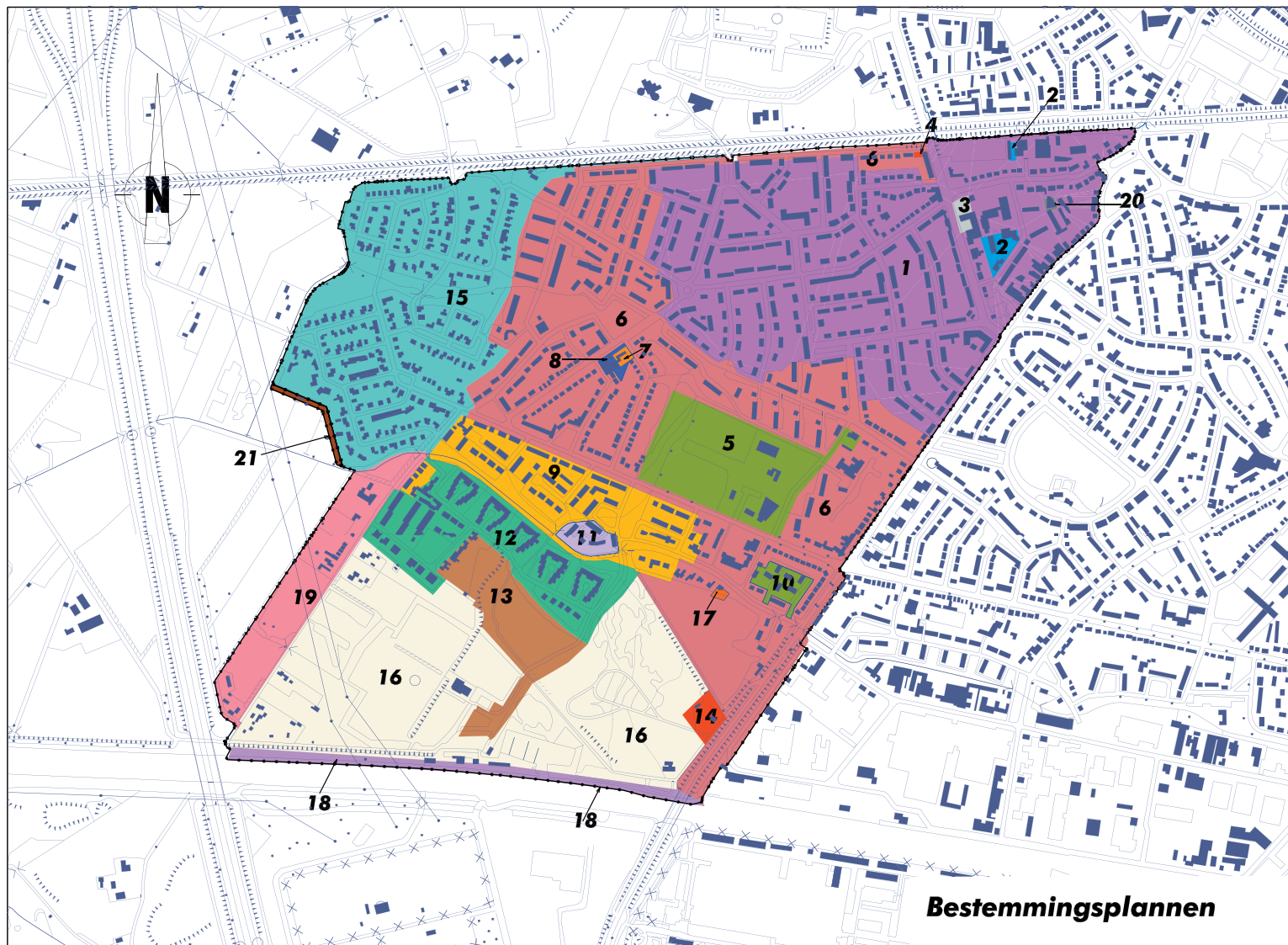
De grens van het plangebied is in de afbeelding aangegeven. Het plangebied wordt globaal begrensd door de spoorlijn Hengelo-Zutphen, de Krabbenbosweg, 't Onland, de Oelerweg, de Haaksbergerstraat, het Twentekanaal en de A35 (met uitzondering van het retentiegebied Woolderbinnenbeek).



1.3 VIGERENDE BESTEMMINGSPANNEN

Het bestemmingsplan Wilderinkshoek is een algehele herziening van de geldende plannen die van toepassing zijn op dit plangebied. Het volgende overzicht geeft weer welke bestemmingsplannen (deels) komen te vervallen bij het van kracht worden van dit nieuwe bestemmingsplan. Tevens zijn de data van vaststelling en goedkeuring van de vigerende plannen vermeld.

Naam bestemmingsplan	Tekening nummer	Vaststelling Raad	Goedkeuring GS
1. Wit gebied			
2. Wilderinkshoek, partiële herziening	49-11-30	4-8-1964	7-12-1964
3. Wilderinkshoek, partiële herziening	49-11-87	14-6-1967	21-8-1967
4. Wilderinkshoek, partiële herziening	49-11-98	29-6-1976	7-12-1976
5. Wilderinkshoek, Laurastraat (MEAO-terrein)	S64002b1	18-9-2001	19-2-2002
6. Wilderinkshoek	49-01-06	9-7-1957	3-12-1957
7. Wilderinkshoek, partiële herziening (Westerik)	49-11-91	27-11-1973	14-5-1974
8. Wilderinkshoek, partiële herziening	49-11-27	7-8-1962	2-12-1962
9. Wilderinkshoek, ten zuiden van de Breemarsweg en ten oosten van de Vikkerhoekweg	49-01-11	10-3-1964	15-2-1965
10. Wilderinkshoek, partiële wijziging 't Liepke	49-11-94	28-1-1975	12-8-1975
11. Wilderinkshoek, deelplan Berkellaan	49-01-21	22-9-1987	7-10-1987
12. Wilderinkshoek, omgeving Vechtlaan	49-11-09	24-7-1973	19-3-1974
13. Wilderinkshoek, doortrekking Berkellaan	49-12-14	24-6-1986	27-1-1987
14. Buitengebied, perceel Haaksbergerstraat 36-38	05-11-44	25-4-1995	19-7-1995
15. Brugginksweg	50-01-03	27-2-1990	25-4-1990
16. Buitengebied 1963 (uitbreidingplan in hoofdzaak)	05-01-03	16-7-1968	12-5-1969
17. Wilderinkshoek, partiële wijziging (terrein IJsselstraat)	49-12-01	6-4-1977	4-10-1977
18. Twentekanaal Zuid, Fabelenweg en Zeggershoek	22-01-29	26-9-1995	9-2-1996
19. Buitengebied 1974	05-01-11	3-12-1974	10-2-1976
20. Wilderinkshoek, partiële herziening	49-11-97	9-3-1976	20-4-1976
21. Retentiegebied Woolderbinnenbeek	hng1	7-7-1998	18-7-2000



1.4 GESCHIEDENIS

In 1802 wordt officieel de gemeente Hengelo opgericht. In de periode tot 1850 bestond Hengelo voornamelijk uit kleine agrarische nederzettingen verspreid over het landelijk gebied. Afwijkend hiervan zijn de verspreide woningen rondom het kruispunt van wegen richting Enschede en Oldenzaal. In 1830 telde Hengelo als dorp ca. 3000 inwoners.

Een belangrijke ontwikkeling in deze periode vormde de aansluitingen van Hengelo op het spoorwegnet (in 1865 Almelo-Hengelo-Salzbergen; in 1866 Zutphen-Hengelo-Enschede). De familie en later firma Stork vestigde zich mede hierdoor in Hengelo. De bedrijfsactiviteiten breidden zich vanwege de goede vervoersmogelijkheden verder uit en vormden uiteindelijk de basis voor de groeiimpuls van de werkgelegenheid en uiteindelijk de gemeente Hengelo. De ontwikkeling van de woningbouw hield geen gelijke tred met de ontwikkeling van het groeiend aantal arbeiders uit met name de agrarische omgeving. Daarom werd bij de vestiging van een nieuwe machinefabriek van de Gebroeders Stork en Co., tevens de "Hengelose Bouwvereniging" opgericht. Deze stelde zich ten doel het gebrek aan goede burgerwoningen op te lossen door gronden aan te kopen en daarop arbeiderswoningen te bouwen. In de loop van de tijd werd door deze bouwvereniging ook in de Wilderinkshoek en elders in Hengelo woningen gebouwd en verhuurd.

In de periode vanaf 1928 werden binnen de Wilderinkshoek de eerste plandelen van de Nijverheid gerealiseerd. Een duidelijk onderscheid tussen dit gebied en Tuindorp 't Lansink was dat in de Nijverheid met name sprake is van een arbeidersbuurt waarbij geen menging plaatsvindt met woningen van hogere beambten. Aan de rand van de wijk bevond zich op de kruising Magdalenalaan /Venderinksweg een stationshalte.

Direct na de oorlog vonden de eerste opruimactiviteiten en vervolgens herstelwerkzaamheden plaats. Gedeeltelijk werd het puinmateriaal gebruikt bij de herbouw van delen van het verwoeste stedelijk gebied. Voor de opvang van de behoefte aan de eerste voorzieningen werden noodwinkels ingericht op het verwoeste en oorspronkelijke fraaie marktterrein aan de Oldenzaalsestraat. De eerste wederopbouwactiviteiten betroffen de opbouw van de vernielde binnenstad. Naast de verschillende noodvoorzieningen werd ook ruimte gemaakt voor noodwoningen op een aantal locaties binnen de gemeente, waaronder de Wilderinkshoek en de Berflo Es. De eerste aanzet hierin vormde de wijk 't Kotte.

De beginperiode van de jaren 80 stond in het teken van de stadsvernieuwing. Hierbij verdwenen langzaam de oude bedrijven ten gevolge van

de oprukkende stad. De eerste aanzet werd gegeven door het oude IJsselmijterrein met de zuiveringsinstallaties aan de Wegtersweg te transformeren naar een nieuw bedrijventerrein. Niet alleen werd gekeken naar de mogelijkheid van ontwikkeling van nieuwe bedrijvigheid op de oude bedrijfsterreinen, ook werd gekeken naar mogelijkheden voor nieuwe woningbouwlocaties. Zo kwam het terrein van de voormalige gasfabriek braak te liggen en werden voorbereidingen getroffen voor een nieuwe woningbouwlocatie op deze plek. Het Veloursterrein heeft in de loop van de jaren 90 zijn voltooiing gekregen. De oude steenfabriek in het noorden van Hengelo werd gedeeltelijk getransformeerd tot sportterrein, begraafplaats en woongebied. Kenmerkend voor de verschillende vernieuwingen in het gebied was dat hierbij weinig behouden bleef van de oorspronkelijke structuren en bouwwerken in het gebied. De vernieuwing betekende in dit geval vaak dat oorspronkelijke structuren verloren gingen.

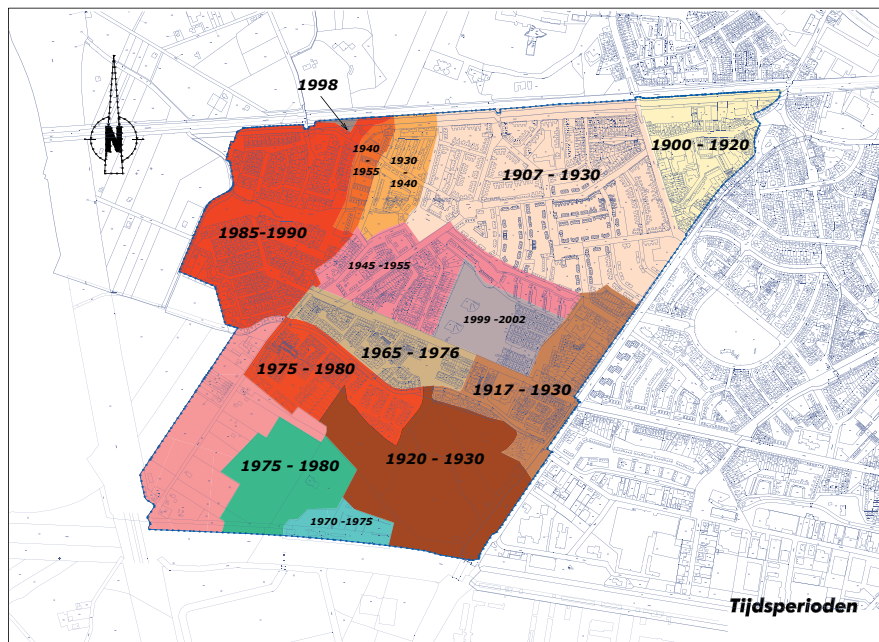
De toenemende verstedelijking heeft grote gevolgen gehad voor de agrarische sector in Hengelo. Ook in de Wilderinkshoek zijn hierdoor vele agrarische activiteiten gestaakt. De enige locatie waar nog ruimte bleef voor agrarische activiteiten is de omgeving van de Vikkerhoekweg. Er is hier tegenwoordig meer sprake van hobbymatige en kleinschalige agrarische activiteiten en kleinschalige lichte bedrijfsactiviteiten dan van intensieve agrarische bedrijvigheid. Mede door de voltooiing van het retentiegebied Woolderbinnenbeek wordt het landschappelijke karakter van de omgeving van de Vikkerhoekweg gehandhaafd en versterkt.

In 2003 heeft de nieuwe invulling van het Meao-terrein (Laurastraat en omgeving) zijn voltooiing gekregen en worden er voorbereidingen getroffen voor de ontwikkeling van een woonzorgcomplex met winkels op de locatie van de voormalige Tuindorpschool, op de hoek van de Oelerweg en de Geerdinksweg.

1.5 HUIDIGE SITUATIE

Deelgebieden

Het plangebied Wilderinkshoek is opgebouwd in verschillende tijdperiodes. Hierbinnen zijn duidelijk verschillende buurten aan te geven en te herkennen die een eigen karakteristieke opzet en vormgeving hebben. Deze verschillende buurten onderscheiden zich duidelijk van hun omgeving. Dit leidt tot een gevarieerd beeld van de wijk, die op zichzelf een duidelijke en herkenbare eenheid vormt



Bebouwingsdichtheden

Over het algemeen is er binnen de Wilderinkshoek sprake van lage bebouwingsdichtheden. Hierdoor ontstaat er ruimte voor groen en open ruimten die het gebied een rustig en aangenaam karakter geven.

Zichtlijnen

Zichtlijnen zijn voornamelijk gericht op de waterpartijen en het groen in het gebied. Overige zichtlijnen zijn verankerd op de oorspronkelijke landelijke en (spoor)dijken in het gebied (voormalige steenfabriek).

Bebouwingshoogten

De Wilderinkshoek bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen. Slechts in een aantal buurten is er sprake van gestapelde bouw, waarbij niet hoger wordt gebouwd dan 3 tot 4 bouwlagen. Ondanks de eenzijdige bouwhoogte in het gebied is er door de variatie in opzet van de verschillende uitbreidingen toch sprake van een zeer gevarieerd gebied. Ook voor de Wilderinkshoek geldt dat momenteel tot aan de grenzen van het buitengebied is gebouwd.

Rooilijnen en oriëntatie

In het plangebied is er nagenoeg geen sprake van verspringing in rooilijnen. Bij kleinschalige invullingen van de verschillende kavels vindt zoveel mogelijk afstemming plaats op de omgeving. Verder is er sprake van een bloksgewijze opzet in de wijk die tevens het groene karakter van het gebied ondersteunt. Over het algemeen is er ruimte voor diepe voortuinen die de profielen binnen de woongebieden verruimen.

2 BESCHRIJVING EN ANALYSE

2.1 BEVOLKINGSOPBOUW

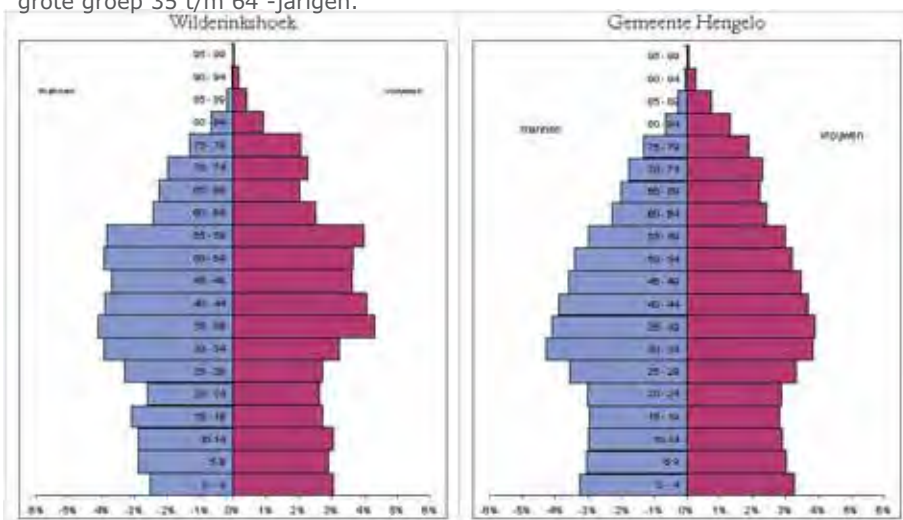
Huishoudens: conform stedelijk gemiddelde

Per 1 januari 2003 woonden in het plangebied Wilderinkshoek 5.253 personen. Zo'n 26% is alleenstaand, de overige 74% wordt gevormd door personen in gezinsverband. Deze percentages komen exact overeen met die van de totale gemeente Hengelo. De gemiddelde woningbezetting is met 2.25 personen per woning ook vrijwel op het gemeentelijk niveau.

Leeftijdstructuur: iets afwijkende leeftijdsopbouw

Het percentage 65+'ers in het plangebied Wilderinkshoek is de afgelopen jaren jaarlijks afgenomen, van 17% in 1997 tot 14% in 2003. Ook het aantal personen in de leeftijdsgroep 20 t/m 39 jaar is in dezelfde periode licht afgenomen, van 28% in 1997 naar 27% in 2003. De leeftijdsgroep 40 t/m 64-jarigen nam de afgelopen jaren licht toe tot 36%. Het aantal 0 t/m 19-jarigen nam slechts in beperkte mate toe, namelijk van 22% in 1997 tot 23% in 2003.

Ter verduidelijking is in de onderstaande figuur de leeftijdsopbouw van het bestemmingsplangebied Wilderinkshoek en van de gemeente Hengelo opgenomen. Duidelijk wordt dat de leeftijdsopbouw enigszins afwijkt van die van de gemeente Hengelo als geheel. Het meest in het oog springt de relatief grote groep 35 t/m 64-jarigen.



2.2 RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEK

2.2.1 Belangrijke zones, kenmerken

De belangrijke zones worden gevormd door:

1. De beeklopen, blauwe assen in de oost-west richting

De omloopleiding en de Woolderbeek vormen tezamen belangrijke blauwe aders dwars door de Wilderinkshoek. Tezamen met de aanliggende groenstructuur vormen zij belangrijke blauw-groen zones in oost-westelijke richting. Zij hebben een structurerend en herkenbaar karakter.

2. Oude landwegen en dijklichamen, toegangszones in oost-west richting

De oude landwegen (zoals de Breemarsweg) vormen nog steeds de voornaamste ontsluiting van het gebied. Het profiel van deze wegen is aanzienlijk verbreed en deze wegen vormen als zodanig belangrijke verbindingzones binnen de Wilderinkshoek. De oude dijklichamen deden dienst als spoortalud voor het goederenspoor van de voormalige steenfabriek.

3. Randzones

Belangrijke randzones met een groen karakter bestaan uit het spoortalud en de Retentievijvers. Daarnaast zijn de Oelerweg en de Haaksbergerstraat belangrijke randzones.

2.2.2 Water- en groenstructuur

Het plangebied Wilderinkshoek ligt aan drie zijden ingebed in elementen van de hoofdgroenstructuur van Hengelo. Aan de westkant wordt de Wilderinkshoek begrensd door het recentelijk ingerichte water- en overstromingspark 't Genseler. Deze afwisselende stadsrandzone is landschappelijk, ecologisch en waterhuishoudkundig van belang en vormt tevens een recreatief uitlooptgebied voor de stadsbewoner van Hengelo in het algemeen en de wijkbewoner van Wilderinkshoek in het bijzonder.

Vanuit het landschap lopen twee wiggens langs de wijk Wilderinkshoek de stad in. Aan de noordkant ligt tussen de Deldenerstraat en de spoorlijn Hengelo-Zutphen een groenrode wig. Dit gebied wordt ontwikkeld tot themapark voor voorzieningen in de gezondheidszorg in een parkachtige omgeving. Het parkgebied is van belang als recreatief uitlooptgebied voor buurt- en ziekenhuisbewoners. Op twee plaatsen is er een verbinding voor voetgangers

tussen deze wig en de Wilderinkshoek.

Aan de zuidzijde ligt tussen de wijk en het Twentekanaal een groene wig die bestaat uit het Vikkerhoekbos en een grote vijver. Het bos is deels gemeentelijk, deels particulier met een vrij éénzijdige beplanting van oude populieren. Een groot deel is aan een opknopbeurt toe, waarbij er zowel ecologische als recreatieve kansen liggen. De twee wiggen en waterpark 't Genseler vormen aantrekkelijke recreatieve mogelijkheden voor de tamelijk geïsoleerd liggende wijk tussen spoorlijn, A35 en Twentekanaal.

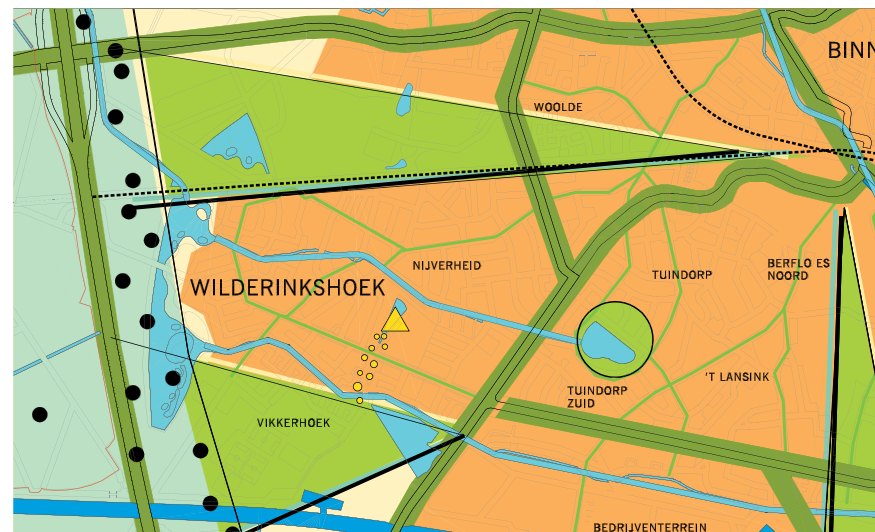
Door de hoofdboomstructuur langs de radialen en ringwegen van Hengelo ontstaat een samenhang tussen stad en landschap en wordt meer structuur in de stad gebracht. Tevens bieden de laanbomen mogelijkheden voor vogeltrek en dragen ze bij tot verbetering van het stadsklimaat. De Wilderinkshoek wordt in het oosten gedeeltelijk begrensd en gedeeltelijk doorsneden door de wijk. Langs de Oelerweg laat de kwaliteit van de boombeplanting van lindes te wensen over. Langs de Geerdinkweg is de lindebeplanting redelijk doorlopend en beter van kwaliteit.

De hoofdstructuur van het wijkgroen in Wilderinkshoek wordt gevormd door de twee beken en hun begeleidend groen in oost-west richting en door de zone Laurapark-Vikkerhoekbos in noord-zuid richting. Ze vormen een groen, doorlopend netwerk binnen de wijk. Dit netwerk wordt aangevuld met laanbeplanting van eerste grootte bomen langs de meeste wat langere lijnen in de wijk.

Na het begin van de Woolderbinnenbeek bij het Tuindorpbad, waar ze begeleid wordt door monumentale kastanjes, gaat de Woolderbinnenbeek ondergronds om aan het begin van de Elisabethstraat weer op te duiken. Vanaf hier loopt de beek door een groene omgeving met veel bomen richting Waterpark 't Genseler. Vanaf de Krabbenbosweg wordt de beek door wandelpaden begeleid. In de zone van de Woolderbinnenbeek zijn een behoorlijk aantal oorspronkelijk aanwezige eiken gehandhaafd. De beek heeft zowel een recreatieve, ecologische als structurerende functie binnen de wijk. Momenteel is er geen koppeling tussen het Tuindorpbad en de beek.

De omloopleiding komt bij de IJsselstraat de wijk binnen en loopt vervolgens door een groene omgeving met veel eerste grootte bomen richting waterpark 't Genseler. Vanaf de Berkellaan wordt ze begeleidt door wandelpaden. Ook deze waterstructuur heeft zowel een recreatieve, ecologische als structurerende functie binnen de wijk.

Het Laurapark vormt de groene noord-zuid verbinding tussen deze twee waterlijnen. De noord-zuid gerichte vijver in het park versterkt deze verbinding nog meer. Met de recente herinrichting en gedeeltelijke bebouwing van het



park is veel aandacht besteed aan het behoud van van oudsher aanwezige boombeplanting en de ontwikkeling van ecologische waarden.

De Woolderbinnenbeek, het Laurapark, de omloopleiding, het Vikkerhoekbos en waterpark 't Genseler bieden de wijkbewoners de gelegenheid om een groene rondwandeling door de wijk te maken.

Het Vikkerhoekbos is een deels particulier, deels gemeentelijk bosterrein, juist ten noorden van het Twentekanaal. In het bos groeien vooral wilgen en populieren. Delen zijn met bosplantsoen ingeplant. Richting jachthaven ligt een heideveldje. In het bos kan gewandeld worden. Er loopt een fietsroute doorheen.

Het Vikkerhoekbos herbergt een interessant dierenleven. Waargenomen vogelsoorten zijn ondermeer: zwarte, groene en grote bonte specht, bosuil, wielewaal en ijsvogel. Martersoorten, die er leven zijn: steenmarter, bunzing en wezel. De eekhoorn plant zich er voor. Amfibieën die er voorkomen zijn: groene en bruine kikker, kleine water- en kamsalamander en pad. Op het heideveldje groeit de beschermde zonnedaauw.

Het Vikkerhoekbos is in het Gemeentelijk Groenplan 2010 onderdeel van de groene hoofdstructuur van Hengelo. Het vormt een groene, natuurlijke wig de stad. Van wezenlijk belang is, dat het bos contact houdt met het buitengebied.

Het streven is om het Vikkerhoekbos zo natuurlijk mogelijk te ontwikkelen. Doel is een gevarieerd bos met combinaties van dicht-open, hoog-laag, licht-donker, vitaal-dood hout, nat-vochtig-droog en rustig-ontoegankelijk.

2.2.3 Infrastructuur

De Wilderinkhoek is primair een woonwijk. Daarom is deze wijk aangeduid als 30 km gebied. De Geerdinksweg, Oelerweg en de Breemarsweg vormen hierop een uitzondering. De Geerdinksweg maakt deel uit van de wijkring. De Breemarsweg is een belangrijke invalsweg in de wijk. De Oelerweg vormt samen met de Haaksbergerstraat de invalsweg richting de wijkring. Op deze wegen geldt een 50 km regime.



Belangrijke infrastructuur aan de rand van het plangebied zijn het Twentekanaal, de A35, de spoorlijn Hengelo-Zutphen en de Oelerweg-Haaksbergerstraat.

2.2.4 Monumenten en archeologie

In het plangebied Wilderinkhoek zijn de volgende monumenten aanwezig:

Horstweg 32: Woning

Bouwjaar: 1961

Ontwerper: Rietveld

Status: Gemeentelijk monument.

Woning in één bouwlaag met rechthoekige plattegrond onder plat dak. Aan de linkerzijde is een lagere aanbouw toegevoegd. Gevels uitgevoerd in baksteen op een iets terugliggende plint.

Idastraat 14a: Schoolgebouw

Bouwjaar: 1927

Ontwerper: onbekend

Status: rijksmonument

Bouwstijl: Amsterdamse school.

Op een H-vormige plattegrond in een bouwlaag opgetrokken pand in rode baksteen met een samengesteld schilddak, met geglazuurde antracietgrijze Hollandse pannen. Boven de ingang een luifel met daarboven een zeshoekig torentje met overstekende spits op met lood beklede bollen.



In 1992 is op Malta een Europees verdrag gesloten over het cultureel erfgoed in de bodem, het Verdrag van Valetta genoemd. Doel: bij ruimtelijke planning meer en beter rekening houden met de archeologische waarden die zich in de bodem bevinden. In oktober 2003 heeft de staatssecretaris van het ministerie van OCW het "malta" wetsvoorstel aan de Tweede Kamer gepresenteerd. Om dit verdrag in de Nederlandse wetgeving te implementeren wordt op korte termijn de Monumentenwet 1988 gewijzigd. De verwachting is dat dit in 2005 zal plaatsvinden. Nadat de gewijzigde Monumentenwet in werking is getreden zullen in de bouwvergunning voorwaarden worden opgenomen omtrent de wijze van handelen bij bouw- graafwerkzaamheden waarbij men vondsten aantreft.

In het plangebied Wilderinkhoek zijn geen archeologische vindplaatsen gelegen.

2.2.5 Ruimtelijke kwaliteit

Lappendeken van buurten

De wijk bestaat uit kleine buurten die voornamelijk los van elkaar zijn ontwikkeld. Iedere buurt heeft zijn eigen karakter en is duidelijk herkenbaar.

De oorspronkelijke opzet van de buurten is grotendeels nog intact. De grote diversiteit aan buurten leidt tot een gevarieerd ruimtelijk beeld zonder duidelijke samenhang.

Grote variatie in architectuur

Door de veelheid van de op zichzelf staande buurten en de opbouw in verschillende tijdsperiodes is er een grote, weliswaar gedateerde, verscheidenheid in architectuur ontstaan.

Begrenzing bepaald door infrastructuur

Bepalend voor de begrenzing van de wijk zijn de hoofdvervoersassen binnen Hengelo, namelijk het spoor, de Haaksbergerstraat, Twentekanaal en de A35. Zij bepalen voornamelijk het ruimtelijk beeld voor de randen van het gebied en brengen de losse buurten in verbinding met elkaar.

Groen als herkenbare structuur

De wijk heeft een open en zeer groen karakter. Daarnaast zijn er een aantal belangrijke centrale en natte verbindende structuren (groene en blauwe assen) herkenbaar die de wijk met het buitengebied verbinden. Te noemen zijn de groenzones langs de Omloopleiding en de Woolderbinnenbeek in de oost-westelijke richting en de noordzuidelijke verbinding tussen het Laurapark en het Vikkerhoekbos.

Het ontbreken van een duidelijk stedenbouwkundige structuur en samenhang

In de wijk ontbreekt op wijkniveau een samenhangende, duidelijke en herkenbare stedenbouwkundige structuur die de verschillende buurten met elkaar verbindt. De architectuur is gevarieerd, maar beperkt zich in hoge mate tot variatie binnen laagbouw. Slechts zelden is hoogbouw gebruikt ter ondersteuning van de herkenbaarheid en ter verduidelijking van de routing binnen de wijk. De voornaamste herkenbare centrale structuren bestaan uit de infrastructuur en de groenstructuur. Elementen die de oriëntatie binnen de wijk zouden kunnen vergemakkelijken (zoals een centraal gelegen plein, een voorzieningsgebied en ontmoetingsruimte) ontbreken.

Wensbeeld voor de Ruimtelijke Kwaliteit

Binnen de Wilderinkshoek vormt de Nijverheid een bijzonder element. Het vormt met zijn ruimtelijke en samenhangende opzet een vrij bijzonder geheel. De vormgeving van de verschillende woningen is minder specifiek is dan bij het nabijgelegen Tuindorp 't Lansink. Toch vormen zij samen met de ruimtelijke opzet een samenhangend geheel. Voor de toekomst is het wenselijk dat deze ruimtelijke samenhang en in het bijzonder de landschappelijke en stedenbouwkundige opzet van het gebied behouden blijft. Daarnaast is het wenselijk om voor het behoud van het karakter van het gebied de

kleinschaligheid van de woningbouw te continueren. Slechts daar waar er sprake is van een vermenging van gebruik kan sprake zijn van een afwijkende vormgeving. Voorwaarde is wel dat de duidelijke stedenbouwkundige structuur behouden blijft en dat een nieuwe invulling leidt tot een ruimtelijk structurerende en programmatische meerwaarde voor de wijk.

De Wilderinkshoek is in hoofdzaak een woonomgeving met de daarbij behorende voorzieningen. In de loop der jaren is op een aantal plekken binnen de wijk sprake van gebruik dat in vormgeving of gebruik niet past binnen een woonomgeving. Wenselijk is dat dit gebruik op termijn vervalt en in geval van beëindiging van activiteiten deze worden omgezet naar gebruik dat voor wat betreft vormgeving en hinder beter past binnen een woonomgeving.

2.3 FUNCTIONELE KARAKTERISTIEK

2.3.1 Wonen

Meer dan de helft van de woningen in het plangebied is vooroorlogs. Met name de woningen in het gebied tussen het spoor, de Elisabethstraat en de Geerdinksweg zijn gebouwd in deze periode. In het kader van een omvangrijk stadsvernieuwingsproject zijn deze woningen in de jaren 80 van de vorige eeuw grondig gerenoveerd. In het plangebied bevindt zich veel sociale woningbouw in de lagere huurklasse. De koopwoningen in het plangebied zijn te vinden in het Genseler, omgeving Breemarsweg, omgeving Oelerweg, omgeving Krabbenbosweg en de omgeving Vikkerhoek.

Na de Tweede Wereldoorlog zijn de noodwoningen in het gebied gelegen tussen de Paulinastraat, Magdalenalaan en Theresiastraat (het zogenaamde "Engels dorp") gerealiseerd. Deze woningen zijn nog steeds in gebruik. Daarnaast zijn in de periode na 1950 flats en etagewoningen gebouwd aan de Theresiastraat en deels aan de Breemarsweg.

2.3.2 Bedrijven

In het plangebied bevindt zich een groot aantal bestaande kleinschalige bedrijven. In de milieuaspectenstudie uit bijlage 2 is een overzicht opgenomen van de in het plangebied voorkomende bedrijvigheid. De bedrijven bevinden zich met name op de percelen gelegen tussen de woningen aan de Krabbenbosweg en de spoorlijn Hengelo-Zutphen. Ook verspreid in het plangebied en aan de Vikkerhoekweg bevinden zich enkele bedrijfsvestigingen.

2.3.3 Voorzieningen

In het plangebied Wilderinkshoek en in de directe nabijheid is een ruim aanbod in maatschappelijke voorzieningen te vinden. Basisonderwijs, voorzieningen in de

gezondheidszorg en andere sociaal-culturele en religieuze voorzieningen zijn in het plangebied te vinden. Verder zijn op de locatie hoek Oelerweg-Geerdinksweg oude woningen gesloopt om plaats te maken voor een woonzorgcomplex gecombineerd met winkels, waardoor het voorzieningenniveau in het plangebied verder wordt versterkt.

2.3.4 Winkels & horeca

In de Wilderinkshoek bevindt zich een aantal buurtgerichte winkels. Deze zijn met name geconcentreerd langs de Oelerweg, maar komen ook verspreid in het plangebied voor. In de nabije toekomst zal op de locatie hoek Oelerweg-Geerdinksweg een woonzorgcomplex worden gebouwd, met daaronder ruimte voor een supermarkt en dagwinkels. Hierdoor ontstaat er een buurtwinkelcentrum. Verder is er binnen het plangebied één horecagelegenheid te vinden, te weten café de Tronk aan de Oelerweg.

2.3.5 Speelplekken

Bij het ontwikkelen van de Wilderinkshoek is de verdeling van de speelplekken bepaald met behulp van de Nota speelgelegenheden uit 1979. De inrichting is in de jaren 2002-2003 getoetst aan de eisen van veiligheid volgens het Besluit Veiligheid van Attractie- en Speeltoestellen. De uitgangspunten voor het spelen en voor de voorzieningen voor de verschillende leeftijdsgroepen zullen worden opgenomen in een nog op te stellen beleidsnota (Nota Spelen). Vooral voorzieningen voor de jeugd van 12 jaar en ouder zullen meer aandacht krijgen op daarvoor geschikte plekken.

Het spelen is meestal onderdeel of gekoppeld aan een plek in de groene ruimte. Soms zijn het op zichzelf staande plekken in woon- of verblijfgebieden. De voorzieningen voor kleine kinderen zijn onderdeel van de groenstructuur of groene eilandjes in of tussen de woongebieden. De verkeersveilige ligging en bereikbaarheid zijn daarbij van groot belang. De voorzieningen voor de oudere kinderen zijn meegenomen bij de inrichting van de groenstructuur. Dit zijn vooral voorzieningen voor de jeugd van 8 tot 12, 12 tot 16 en ouder. Het zijn ruimtevragende voorzieningen zoals trapvelden volleybalveldjes en basketbalvoorzieningen.

Ontmoetingsplekken voor de jeugd kunnen als concentratieplekken in deze groenstructuur worden gesitueerd. In de groenstructuur bij het Laurapark moet speciale aandacht worden besteed aan de inrichting met zitgelegenheden, muurtjes en overkappingen. In het Laurapark kunnen ook sport en spelvoorzieningen worden opgenomen voor de oudere bewoners van de wijk. Te denken is hierbij aan jeu de boules banen dam en/of schaakpleintjes en zit- en ontmoetingsplekken.

Het gebied heeft een matig tot redelijk aanbod van voorzieningen (zie ook paragraaf 2.3.3). Door de ruimere interpretatie mogelijkheden van het bestemmingsplan wordt het in de toekomst makkelijker om in te spelen op gewijzigde demografische ontwikkelingen. De basisscholen met hun schoolpleinen hebben ook een belangrijke rol. Door de soms weinig beschikbare openbare ruimte kunnen voorzieningen alleen op de pleinen worden gerealiseerd (denk hierbij aan de Wilderinksschool, Onder de kap, dependance 't Kapje). De schoolpleinen hebben doordat ze ook na schooltijd toegankelijk zijn een belangrijke rol voor kinderen uit de buurt. Doordat bij de herinrichting ook rekening wordt gehouden met de oudere jeugd kan dit bijdragen om het vergroten van het aanbod voor deze doelgroep.

Er zijn over het totale plangebied een aantal plekken waar in de toekomst, naast het Laurapark, extra aandacht moet worden besteed aan voorzieningen voor de oudere jeugd. Dit zijn:

- Trapveld aan de Geerdinksweg (achter het hondenuilaatterrein), is in slechte staat
- Omgeving Vikkerhoekspark
- Plek onder brug A35
- Retentiegebied Woolderbinnenbeek
- Nieuwbouw winkelcentrum (voormalig Tuindorpschool)

2.3.6 Sport en recreatie

Sport

In het zuidelijk gedeelte van het plangebied Wilderinkshoek bevindt zich het sportpark Vikkerhoek. Het bestaat uit een viertal voetbalvelden en 1 oefenveld van voetbalvereniging Wilhelminaschool. Tevens bevinden zich op de kade van het Twentekanaal, nabij de Hengelose jachthaven, de gebouwen van verschillende watersportverenigingen.

Recreatie

Binnen het plangebied Wilderinkshoek is een aantal culturele voorzieningen aanwezig, zoals bijvoorbeeld het gebouw van muziekvereniging excelsior. Een belangrijk recreatief uitloophoekje voor de Wilderinkshoek is het zogenaamde Vikkerhoekpark/Vikkerhoekbos. Het karakter van dit park is zeer waardevol en kan worden beschouwd als een groene uitloper van de landgoederen rond Twickel en Delden. Naast het park zelf maakt de vijver ten noorden van dit park onderdeel uit van de totale groenstructuur. De visvereniging Ons Genoegen heeft een vissteiger aan de zuidrand van de vijver.

2.3.7 Nutsvoorzieningen, kabels en leidingen

In het plangebied is een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd. Er is in de toekomst sprake van een nieuwe ontwikkeling op de locatie van de voormalige Tuindorpschool. Voor dit terrein geldt dat alleen het vuile water (DWA) mag worden afgevoerd. Het hemelwater dient binnen het te ontwikkelen terrein oppervlakkig te worden geborgen. Via bergen en infiltreren wordt het water met drainage afgevoerd op het hemelwaterstelsel. De maximale afvoer is 2,4 l/s per ha. Concreet houdt dit in dat de bewoners /gebruikers verplicht zijn het water gescheiden aan te bieden.

Bij nieuwe ontwikkelingen in het plangebied waar werkzaamheden aan kabels en leidingen nodig zijn, dient hiervoor een "vergunning kabels en leidingen" te worden aangevraagd bij de sector Wijkbeheer van de Dienst Stedelijk Beheer en Ontwikkeling. Daarnaast dient bij de betreffende nutsbedrijven een Klic-melding te worden gedaan.

In het plangebied Wilderinkshoek bevinden zich twee hoogspanningsleidingen, gasleidingen en drinkwatertransportleidingen. Deze staan op de milieucontourenkaart aangegeven.

2.3.8 Verkeer

Gelet op het woonkarakter van de Wilderinkshoek is het totale gebied aangewezen en ingericht als een 30 km gebied. De Geerdinksweg, Oelerweg en de Breemarsweg vormen hierop een uitzondering. De Geerdinksweg maakt deel uit van de wijkring. De Breemarsweg is een belangrijke invalsweg in de wijk. De Oelerweg vormt samen met de Haaksbergerstraat de invalsweg richting de wijkring. Op deze wegen geldt een 50 km regime

Fietspadennetwerk

De fiets is in Hengelo het meest gebruikte vervoersmiddel. Om het fietsgebruik verder te stimuleren is een goed en veilig fietsroutenetwerk ontwikkeld. Hierbij zijn een aantal straten aangewezen als belangrijke fietsroute. Rondom het plangebied zijn de volgende fietsroutes aanwezig:

- De Oelerweg (route van het centrum naar Tuindorp 't Lansink en verder richting Oele en Beckum)
- De Geerdinksweg (route richting Woolde en verder richting Borne).

Het is van belang dat fietsers op goede, snelle en veilige wijze deze belangrijke fietsroutes kunnen bereiken.

2.4 MILIEU

Voor het bestemmingsplan Wilderinkshoek is een milieuaspectenstudie uitgevoerd, die als bijlage in dit bestemmingsplan is opgenomen. In dat onderzoek komen de voor het plan relevante milieuaspecten aan de orde. Hierna worden per aspect de conclusies van het onderzoek weergegeven. Een overzicht van de ruimtelijk meest relevante aspecten is te zien op de milieuzoneringskaart.

2.4.1 Bedrijven en milieuzonering

Uit het onderzoek naar de milieubelasting door bedrijven blijken geen ernstige milieuhygiënische belemmeringen voor het plan Wilderinkshoek. Wel zijn er diverse locaties waar niet aan de voorkeurszoneringafstanden tussen bedrijven en gevoelige bestemmingen, zoals wonen, wordt voldaan.

Op de milieuzoneringskaart zijn de milieuzones rond alle in en nabij het plangebied aanwezige "zware" bedrijven aangegeven. Het gaat dan om bedrijven van de VNG milieubelastingscategorie 3 of hoger. Een aantal van de bedrijven waarmee in het kader van planontwikkeling rekening gehouden moet worden liggen binnen of nabij de ontwikkelingslocaties. Nieuwe gevoelige bestemmingen, zoals wonen, zijn op deze locaties dus niet zonder meer mogelijk als deze bedrijven gehandhaafd blijven. In ieder geval moet de VNG-milieuzoneringafstand bij nieuwe ontwikkelingen gerespecteerd worden. Waar bedrijven van de milieubelastingscategorie 3 of hoger in een gevoelige omgeving (woonwijk) liggen wordt voorgesteld de betreffende percelen zó te bestemmen dat na een eventueel vertrek van de betreffende bedrijven alleen een minder milieubelastend bedrijf (categorie 1 of 2) kan terugkomen.

2.4.2 Geluid

In het plangebied Wilderinkshoek heerst een geluidsbelasting door weg- en railverkeerslawaai. De geluidscontouren die voor een bestemmingsplan relevant zijn worden aangegeven op de milieu-zoneringkaart. Het gaat daarbij voor wegverkeer om de 50 dB(A)-contour langs de Geerdinksweg, Deldenerstraat, Woolderesweg en Rijksweg 35. Voor railverkeer om de 57 dB(A)-contour langs het spoor Hengelo- Zutphen. Deze zones zijn aandachtsgebieden voor het aspect geluid en hebben pas consequenties als er binnen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen ontwikkeld worden. Voor ontwikkelingslocaties en naar woningen her te bestemmen panden is de geluidsbelasting specifiek bepaald. Op basis daarvan kan een Wet geluidshinder ontheffingsprocedure worden opgestart. Voor de locatie Tuindorpschool (hoek Oelerweg-Geerdinksweg) heeft de provincie voor wegverkeerslawaai een hogere grenswaarde vastgesteld.

2.4.3 Luchtkwaliteit

Middels de Verkeersmilieukaart is de luchtverontreiniging door wegverkeer in het plangebied in kaart gebracht. Voor de meeste stoffen blijken er geen overschrijdingen van de grenswaarden plaats te vinden. Ook wordt voor geen enkele stof binnen de gemeente de bijbehorende plandrempel overschreden.

Voor het "fijn stof" wordt wel op veel locaties een overschrijding van de grenswaarde geconstateerd. Op vrijwel alle in de verkeersmilieukaart opgenomen wegen binnen het plangebied is het aantal dagen dat een overschrijding van de 24-uurs gemiddelde concentratie van PM10 van de grenswaarde (50 µg/m³) optreedt, groter dan het wettelijke toegestane aantal 35 van dagen. De oorzaak van de overschrijdingen met betrekking tot PM10 is in alle gevallen de hoge (24-uurs gemiddelde) achtergrondconcentratie en in mindere mate het verkeer. De luchtkwaliteitsnormen voor PM10 worden nagenoeg in geheel Nederland overschreden en het nemen van maatregelen valt onder het rijksbeleid. Daarom heeft dit verder geen consequenties voor de planontwikkeling.

2.4.4 Externe veiligheid

Nabij het spoor kan het aspect externe veiligheid door het vervoer van gevaarlijke stoffen belemmeringen opleggen aan de ontwikkeling van nieuwe gevoelige bestemmingen. Dergelijke ontwikkelingen worden door het plan Wilderinkshoek niet mogelijk gemaakt zodat er voor dit aspect geen nieuwe knelpunten zullen optreden. Met name tot een afstand van circa 30-40 meter uit het spoor kan externe veiligheid beperkingen opleggen aan nieuwe ontwikkelingen. Deze zoneringafstand is daarom op de milieu-zoneringskaart ingetekend.

Nabij het plangebied liggen enkele hogedruk aardgasleidingen en 110 Kv hoogspanningsleidingen. Rond deze leidingen gelden zoneringafstanden waarmee in een bestemmingsplan rekening gehouden moet worden. Deze afstanden worden aangegeven op de milieu-zoneringskaart.

Het is belangrijk dat de brandweer, als er zich een calamiteit of ramp voordoet, de mogelijkheid heeft op adequate wijze in te grijpen. Daarom stelt de brandweer een aantal eisen met betrekking tot bluswatervoorziening en ontsluitingswegen.

2.4.5 Bodemaspecten

In verband met de actualisatie van het bestemmingsplan voor de wijk Wilderinkshoek is een inventarisatie gedaan naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Dit is gedaan op basis van de bodemonderzoeken in het plangebied

bij de gemeente Hengelo.

Er blijken in Wilderinkshoek enkele van bodemverontreiniging verdachte locaties te zijn. Dit is met name van belang op de actuele ontwikkelingslocaties. Op deze locaties wordt, ook voor bodemaspecten, ingegaan in paragraaf 1.6 van de milieuaspectenstudie.

2.4.6 MER

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat, voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen, een milieueffectrapport opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een mer-rapportage opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit MER. Overigens wordt onderscheid gemaakt tussen een MER-beoordeling (categorie D), waarbij het bevoegd gezag een beslissing kan nemen of een MER nodig is of een verplicht MER (categorie C).

Indien 2000 woningen of meer binnen de bebouwde kom worden gerealiseerd geldt een mer-beoordelingsplicht. Indien sprake is van 2000 woningen buiten de bebouwde kom of 4000 woningen binnen de bebouwde kom is de activiteit mer-plichtig. Voor de aanleg van recreatieve voorzieningen geldt voor de mer-beoordelingsplicht een grens van 250.000 bezoekers per jaar. Bij een bezoekersaantal dat meer bedraagt dan 500.000 bezoekers per jaar of een oppervlakte van 50 ha of meer geldt de mer-plicht.

2.4.7 Ontwikkelingslocaties en milieu

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de concrete ontwikkelingslocaties die in de nabij toekomst bebouwd zullen worden. Voor deze locaties zijn hieronder de relevante milieuaspecten opgesomd waarmee bij de uitwerking van de plannen rekening gehouden dient te worden.

Tuindorpschool

Op de locatie van de voormalige Tuindorpschool (hoek Geerdinksweg-Oelerweg) wordt een plan ontwikkeld dat een woonzorgcomplex, een supermarkt en dagwinkels omvat met bijbehorende parkeervoorzieningen. De woningen in het woonzorgcomplex ontvangen een flinke geluidsbelasting door wegverkeerslawaai. De provincie heeft voor wegverkeerslawaai een hogere grenswaarde vastgesteld. Aan de woningen moeten dan wel extra geluidswerende voorzieningen getroffen worden ten opzichte van de standardeisen in het Bouwbesluit.

De supermarkt in het plan kan hinder veroorzaken voor de woningen in het woonzorgcomplex en omringende bestaande woningen. Deze hinder kan met

name bestaan uit geluidhinder door aan- en afrijdende bezoekers, vrachtverkeer en installaties. Het laden en lossen zal naar verwachting niet tot geluidhinder leiden omdat dit binnen zal plaatsvinden. Om hinder door parkeren en bezoekers van de supermarkt te beperken is het noodzakelijk het parkeerterrein van een gladde (asfalt)verharding te voorzien en gebruik te maken van "stille" winkelwagens

Op deze ontwikkelingslocatie zijn lokaal verontreinigingen aangetroffen. De omvang van de verontreiniging is beperkt en kan worden verwijderd bij het bouwrijp maken.

Theresiastraat/Geleenstraat

Hier worden mogelijk enkele woningen gerealiseerd aan de zijde van de Geleenstraat. In de nabijheid zijn geen drukke wegen aanwezig zodat het aspect verkeerslawaaï geen specifiek aandachtspunt hoeft te zijn. Ook bevinden zich geen zware bedrijven in de omgeving. De speeltuin aan de Paulinastraat ligt verder van de nieuwe woningen dan de voorkeursafstand zodat dit redelijkerwijs niet tot hinder hoeft te leiden.

Het betreft een historisch onverdachte locatie. Er zijn geen bodemgegevens bekend.

2.5 INTEGRALE VEILIGHEID

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

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

- geen tussenliggende terreinen braak laten liggen;
- de locatie van voorzieningen zorgvuldig organiseren binnen het gebouw d.w.z. presentatie van die functies aan openbare / semi-openbare ruimtes die een open karakter hebben;
- vermijden dat dichte gevels ontstaan langs routes;
- doorgaande routes voor langzaam verkeer door gebieden met monofuncties vermijden;

- zorg dragen voor eventuele alternatieve routes in de vorm van dag- en nachtroutes.

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

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

Het aspect sociale veiligheid levert een aantal toetsingscriteria op, die worden meegewogen in de verdere planontwikkeling. De punten die worden aangehaald komen uit de brochure "Sociaal veilig ontwerpen" samengesteld en uitgebracht door het Onderzoeksinstituut voor Stedenbouw, Planologie en Architectuur, verbonden aan de faculteit der bouwkunde van de Technische Universiteit Delft. Aangezien binnen het plangebied momenteel weinig ontwikkelingen plaatsvinden en het hier een beheerplan betreft, is de invloed op de integrale veiligheid via het bestemmingsplan gering.

2.6 DUURZAAM BOUWEN

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

Duurzaam bouwen

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

Duurzame energie en energie-efficiency

Duurzame energie is energie die opgewekt wordt door de oneindige bronnen, zoals wind, water en zon. Het gebruik van biomassa valt ook onder de categorie duurzame energie. Energie-efficiency is het beter benutten van de fossiele brandstoffen en van restproducten zoals warmte uit rookgassen, waardoor vermindering van de CO₂-emissie ontstaat. Het uitgangspunt van de gemeente Hengelo voor toepassing van duurzame energie en energie-efficiency is de Trias Energetica. Het energiebeleid is gericht op prestatiegerichte energievisies waarin de gestelde ambitie is vertaald in concrete uitgangspunten.

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

2.7 ONTWIKKELINGEN

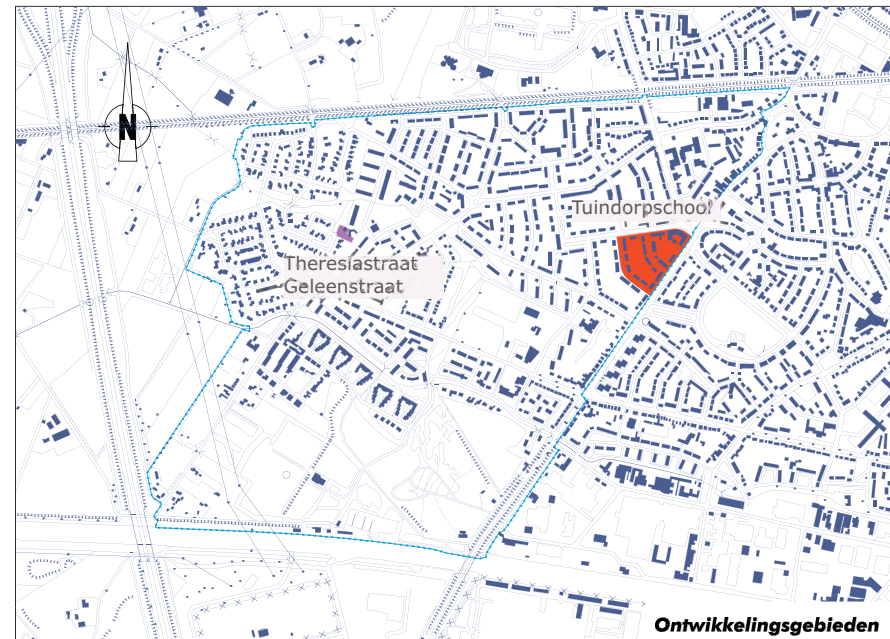
Het voorliggende bestemmingsplan is conserverend van aard. Dat betekent dat in principe de bestaande situatie wordt vastgelegd. Eventuele concrete ontwikkelingen kunnen echter in het nieuwe bestemmingsplan worden meegenomen indien de uitwerking van de plannen zodanig is dat met een redelijke mate van zekerheid kan worden gesteld dat de ruimtelijke invulling binnen de geldigheidsduur van dit bestemmingsplan (10 jaar) plaatsvindt. Binnen het bestemmingsgebied is een tweetal van dit soort ontwikkelingslocaties te benoemen.

2.7.1 Tuindorpschool (hoek Geerdinksweg-Oelerweg)

De locatie Tuindorpschool is gereserveerd voor de bouw van één van de in totaal zes geplande woonzorgcomplexen in Hengelo. In een woonzorgcomplex worden zelfstandige woningen gecombineerd met gemeenschappelijke voorzieningen en een uitgebreid service pakket. De locatie van de Tuindorpschool leent zich ideaal voor een dergelijk complex in verband met de aanwezigheid van alle dagelijkse winkelvoorzieningen in de directe omgeving en de goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer. De Tuindorpschool vormt een van de eerste woonzorg satellieten binnen Hengelo in samenwerking met woningbeheer St. Joseph.

De woonomgeving, het terrein, het complex en de woningen moeten voldoen aan het Programma van Eisen voor Wozoco's van de gemeente Hengelo waarbij de woningen tevens geschikt moeten zijn voor rolstoelgebruikers. Circa 75% van woningen worden gebouwd in de sociale sector, de overige in de duurdere huur en koop. Ter voorkoming van grootschaligheid en anonimiteit mogen er

maximaal 104 woningen per complex worden gebouwd. Ook bereikbaarheid en toegankelijkheid van het complex zijn van groot belang, daarbij mede te denken aan brandweer, ambulancevervoer, leveranciers, taxi etc. Voldoende parkeerruimte voor bewoners, personeel en bezoekers is een voorwaarde. De woonomgeving moet zijn aangepast met veilige oversteekplaatsen, een goede bestrating en verlichting, wandelmogelijkheden met groenvoorziening etc. Anderzijds is het gewenst dat de complexen deel uitmaken van het wijkleven. Dit om 'monocultuur' en vereenzaming van ouderen zoveel mogelijk tegen te gaan. Om een woonzorgcomplex goed te laten functioneren zijn er ten behoeve van zorg- en serviceverlening extra ruimten nodig. Ook moet er van worden uitgegaan dat een woonzorgcomplex een taak heeft in de wijk in de vorm van



haal- en brengfuncties.

Het toekomstig wooncomplex is gesitueerd op een vrij gevoelige locatie, namelijk op de overgang van Tuindorp 't Lansink richting Tuindorp de Nijverheid. Van alle zijden is er sprake van een bescheiden opzet van de invulling van beide gebieden en een gevoelige architectuur. Daarnaast vormt de kruising

Oelerweg –Geerdinksweg een belangrijke entree richting het centrum van de binnenstad. Het gewenste programma en het bijzondere toekomstige gebruik vereisen daarom een zorgvuldige en op de omgeving afgestemde invulling. Dit betekent dat er een afwijking in bouwhoogte en rooilijn mag plaats vinden ter ondersteuning van de herkenbaarheid, mits deze afgestemd wordt op de directe omgeving. Voorwaarde is dat er een geleidelijke verhoging van de gebouwhoogte plaats vindt en dat het gebied naar alle zijden een herkenbaar gezicht vormt.

Het woonzorgcomplex omvat ruim 60 gestapelde seniorenwoningen met aansluitend vierenvertig in twee en drie lagen gebouwde seniorenwoningen. Alle woningen staan in directe verbinding met de verschillende gecombineerde voorzieningen van het woonzorgcomplex. De gemeenschappelijke zorgvoorzieningen voor de senioren zijn op de begane grond geconcentreerd. Onder het wooncomplex worden de parkeervoorzieningen voor de zorgeenheden, het personeel en de bezoekers van het zorgcomplex gesitueerd. Het complex bestaat uit hoogbouw in ongeveer 5 bouwlagen. Ten opzichte van de historische bebouwing van Tuindorp 't Lansink zal een nivellering in gebouwhoogte plaats vinden. Naar de randen van de Oelerweg en de Geerdinksweg bestaat de bebouwing uit 3 bouwlagen. In het hart van het nieuwbouwcomplex is er ruimte voor een centrale hoogbouw van 8 bouwlagen. Vanaf de straatzijde is in eerste instantie de laagbouw zichtbaar.

De gebundelde winkelvoorzieningen bestaande uit een supermarkt en aanvullende dagwinkels worden geïntegreerd in de nieuwbouw. De winkelvoorzieningen zijn niet alleen bestemd voor de senioren, maar dienen tevens als winkelvoorziening voor de gehele wijk Wilderinkshoek en voor Tuindorp 't Lansink. De parkeervoorzieningen voor de winkels worden bovengronds gesitueerd. De supermarkt en de hierin geïntegreerde winkels krijgen eigen parkeervoorzieningen op eigen terrein. Hiervoor moeten minimaal 88 parkeerplaatsen beschikbaar worden gesteld. De parkeervoorzieningen voor de bewoners zullen gedeeltelijk ondergronds worden gerealiseerd.

De nieuwe invulling maakt het mogelijk om de afwikkeling van de wijkkring op het kruispunt van de Oelerweg met de Geerdinksweg te verbeteren. De rooilijn van de nieuwbouw wordt ten opzichte van de oorspronkelijke bebouwing langs de Oelerweg en de Geerdinksweg meer naar achteren toe verplaatst. Hierdoor ontstaat een ruime voorruimte die ingericht kan worden als groene voorruimte.

Fietsers en voetgangers

Van en naar het winkelcentrum zijn goede oversteekvoorzieningen voor voetgangers en fietsers noodzakelijk. Naast de verkeersregelinstallatie op de kruising Geerdinksweg/Oelerweg is een oversteekvoorziening noodzakelijk ter hoogte van de Jacobastraat. Nabij de entree van het winkelcentrum moet rekening worden gehouden met fietsparkeer-plaatsen. Ook voor het

woonzorgcomplex zijn fietsparkeerplaatsen nodig.

Groen

Er dient gestreefd te worden naar het behoud van de bestaande bomen en versterking van de groenhoofdstructuur in Hengelo, middels het verbinden van de bestaande bomenrijen langs de Oeler- en Geerdinksweg. Dit kan ook de verkeerskundige structuur van Hengelo verduidelijken.

Laden en lossen

Laden en lossen op of langs de wijkkring heeft nadelige gevolgen voor zowel de doorstroming van het verkeer als de veiligheid. De bevoorrading mag verder geen overlast veroorzaken voor winkelend publiek of omwonenden. De geplande parkeerruimte voor bewoners en het winkelend publiek moet dan ook worden gescheiden van de laad- en losruimte.

Bouwvergunning

Voor het complex heeft St. Joseph een bouwvergunning aangevraagd. Het ingediende plan voldoet aan de hierboven genoemde criteria. Op het perceel is geen bestemmingsplan van kracht (maakt deel uit van het zogenaamde "wit gebied"). Burgemeester en wethouders hebben met toepassing van een vrijstellingsbevoegdheid uit de gemeentelijke bouwverordening de bouwvergunning verleend, aangezien het plan in overeenstemming is met het voorontwerp bestemmingsplan.

2.7.2 THERESIASTRAAT/GELEENSTRAAT

Dit perceel is in eigendom van de gemeente. Het betreft hier het perceel aan de Geleenstraat, dat tevens grenst aan de Theresiastraat. De gemeente Hengelo is eigenaar van dit perceel, waar voorheen een wijkpost was gevestigd (stalling van materieel van de afdeling groenvoorziening). Het perceel ligt nu braak en vanuit stedenbouwkundig oogpunt gezien bestaat er geen bezwaar om het perceel te bebouwen met een (of indien mogelijk meerdere) woning(en). Voor wat betreft de bouwmassa (goot/nokhoogte etc.) moet worden aangesloten bij de omliggende woonbebouwing, en de woning(en) dient/(en) georiënteerd te worden op de Geleenstraat. De ontsluiting van het perceel moet plaatsvinden vanaf de Geleenstraat.

Leeftijdsopbouw plangebied Wilderinkshoek en Hengelo per 1-1-2003

Bron: Gemeente Hengelo (GBA), bewerking Onderzoek & Statistiek.

2.7.3 VIKKERHOEKWEG

Voorts zijn aan de Vikkerhoekweg 2 percelen gelegen (kadastrale nrs. E2371 en E2372) waar 2 woningen gebouwd kunnen worden.

3 HET BELEID

3.1 RELEVANT BELEID

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

3.1.1 Gemeente

Gemeentelijk groenplan (GGP)

Het verbeteren van de fysieke leefomgeving is speerpunt in het Grote Stedenbeleid van rijk en gemeenten. Daarmee moet ook het groen in stad en wijk versterkt worden, immers beplanting maakt deel uit van deze fysieke leefomgeving. Hierbij komt, dat stadsbewoners grote waarde hechten aan groen in de buurt van hun woning en bedrijf. Gemeenten hebben dus nadrukkelijk een groene taakstelling. In de stadsvisie Hengelo 2010 is versterking van het groen dan ook tot actiepunten verheven. Van belang is wel, dat hieraan een structureel groenbeleid ten grondslag ligt. Dit Gemeentelijk Groen Plan (GGP) vormt hiertoe de basis.

Het GGP vormt de kadernota voor het groenbeleid van Hengelo tot 2010. Doel van dit GGP is om het ruimtelijke toekomstbeeld van het Hengelose groen in stadsrand, stad en wijk vast te leggen. Hiermee kan dan integrale afstemming plaatsvinden met andere gemeentelijke disciplines als planologie, stedenbouw, economie en milieu. Met een vastgesteld GGP kan de gemeente haar grip op groen vergroten en zo een impuls aan het groen geven.

In het GGP is een systematiek ontwikkeld, waarin alle relevante interne en externe beleidsstukken op het gebied van landschap, stedelijk groen, natuur, water en recreatief medegebruik voor het grondgebied van Hengelo in onderlinge samenhang zijn gezien. Hierbij worden ook ruimtelijke verbanden gelegd tussen regio, buitengebied, stadsrand, stad en wijk.

Per thema landschap, stedelijk groen, natuur, water en recreatief medegebruik worden eerst uit het algemene beleid van rijk, provincie, gemeenten, waterschap en landgoed Twickel de integrale beleidsdoelen en de daaruit voortvloeiende ruimtelijke uitgangspunten van de gemeente Hengelo geformuleerd.

Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP)

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

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

Welstandsnota

De welstandsnota biedt het toetsingskader voor de welstandsbeoordeling van bouwaanvragen. In de nota wordt voor heel Hengelo algemene criteria genoemd. Daarnaast vindt concretisering plaats door gebiedsgerichte criteria en objectieve criteria. Voor licht vergunningplichtige bouwwerken worden loketcriteria

opgenomen. Omdat de criteria enkel betrekking hebben op materiaalkeuze, kleur e.d., beperkt het bestemmingsplan zich tot het regelen van de massa's en het gebruik. De welstandsnota is op 1 juni 2004 in werking getreden.

Monumentenbeleid

Monumenten zijn om redenen van esthetische, cultuurhistorische en wetenschappelijke aard tot monument aangewezen. Om te voorkomen dat deze monumentale waarden verloren gaan, is het verboden om zonder of in afwijking van een vergunning een monument te wijzigen, af te breken, te vernielen, te verstoren, te verplaatsen, in enig opzicht te wijzigen, te herstellen, te gebruiken of te laten gebruiken op wijze waarop het ontsierd of in gevaar wordt gebracht. Men is dus verplicht de plannen door de gemeente te laten toetsen en een bouw- en monumentenvergunning aan te vragen.

In geval van een beeldbepalend karakteristiek pand of een gemeentelijk monument worden de plannen beoordeeld door de technische commissie van de monumentencommissie. Bij een rijksmonument beoordeelt naast de technische commissie ook de Rijksdienst voor de Monumentenzorg de plannen.

Detailhandelsbeleid

In de nota Commerciële Voorzieningen Hengelo Zuid, welke in de raad is vastgesteld op 18 september 2001, wordt de toekomstvisie weergegeven voor de detailhandelsstructuur in Hengelo Zuid. In deze visie wordt een concentratie van voorzieningen nagestreefd in maximaal drie centra. De voorkeur gaat uit naar één groot winkelcentrum, centraal gelegen in Hengelo Zuid. Hierbij wordt gedacht aan (een locatie in de omgeving van) het Esrein. Daarnaast dienen twee kleine wijkwinkelcentra een ondersteunende functie te krijgen. De twee buurt-/ kleine wijkcentra dienen bij voorkeur in het westelijk en oostelijk deel van Hengelo Zuid geconcentreerd te zijn. Concreet betekent dit een locatie aan (in de omgeving van) het Olympiaplein en (een locatie in de omgeving van) de Oelerweg. Op deze wijze ontstaat een goede ruimtelijke spreiding van het detailhandelsaanbod over Hengelo Zuid. De noodzakelijke verbeteringen in de wijkwinkelcentra dienen in belangrijke mate plaats te vinden door relocatie en schaalvergroting van bestaande winkels. De uitbreiding van het aantal aanbieders zal dan ook beperkt moeten blijven.

Nota duurzaam Veilig Hengelo februari 2001

Eind 1997 hebben het ministerie van Verkeer en Waterstaat, het Interprovinciaal Overleg (IPO), de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) en de Unie van Waterschappen overeenstemming bereikt over het 'Startprogramma Duurzaam Veilig'. In dit startprogramma zijn afspraken vastgelegd teneinde de daadwerkelijke realisatie van een duurzaam veilig verkeers- en vervoerssysteem een impuls te geven. Een belangrijk instrument ter uitvoering van dit beleid is het instellen van 30 km zones in de woonbuurten.

Het gemeentelijk verkeersveiligheidsplan 1995

Het verkeersveiligheidsplan 1995 "naar een duurzaam veilig wegennet" geeft enerzijds een beschrijving van de verkeersveiligheidssituatie op dat moment (1995) en dient daarnaast als basis voor het jaarlijks op te stellen actieplan. In de actieplannen staan geplande activiteiten op het gebied van educatie en infrastructurele plannen. In het actieplan van 1998 is een plan van aanpak opgenomen voor de inrichting van 30 km gebieden voor de periode tot 2002.

Nota verblijfsgebieden Gemeente Hengelo

In de "nota verblijfsgebieden" (1989) wordt uitgegaan van een tweedeling van de openbare ruimte: verkeersruimten en verblijfsgebieden. De verkeersruimte wordt gevormd door o.m. de invalswegen en wijk- en centrumring. Alle wegen die geen deel uitmaken van de hoofdwegenstructuur vallen onder de verblijfsgebieden. Ten aanzien hiervan wordt het volgende gesteld:

- in de betreffende gebieden dienen maatregelen te worden genomen om het sluipverkeer te mijden eventueel aangevuld met snelheidsverlagende voorzieningen;
- lijnen van het openbaar vervoer dienen via de wegen met een beperkte verkeersfunctie in de gebieden te worden gevoerd;
- bij de inrichting van de gebieden dienen de problemen en wensen van de bewoners als vertrekpunt te dienen.

Horecabeleid

De Horecastructuurvisie vormt onder meer de basis voor de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen ten aanzien van de horeca. In de nota wordt een gebiedsgerichte afstemming voorgesteld met name in de binnenstad. Voor de Wilderinkshoek bestaan geen aparte bepalingen of richtlijnen. In Wilderinkshoek zal ten hoogste sprake zijn van gebiedsverzorgende horeca. Dit betekent dat de bestaande spijs- en drankverstrekkende bedrijven kunnen worden toegestaan. Horeca gelieerd aan bijvoorbeeld kantoren en (sport)-voorzieningen is uiteraard toegestaan. Hierbij valt te denken aan bedrijfs- en sportkantines.

Prostitutiebeleid

Als algemeen uitgangspunt wordt aangegeven dat het regionaal afgestemde lokale prostitutiebeleid in Twente vanuit een integrale benadering wordt opgezet. De trekkersrol voor wat betreft de regulering en de handhaving ligt bij het lokale bestuur. Aspecten van volksgezondheid, veiligheid, leefbaarheid en handhaving spelen daarbij zeker een rol. Met betrekking tot de handhaving spitst het beleid zich vooral toe op de (te verwachten) mate van overlast bij de verschillende vormen van prostitutie en de kans op het plegen van strafbare feiten. De thans aanwezige seksinrichtingen in Hengelo worden positief bestemd waarbij verdere uitbreiding van het aantal inrichtingen wordt uitgesloten. In het plangebied Wilderinkshoek is geen seksinrichting aanwezig.

Volkshuisvestingsbeleid

In de voortgangsnotitie 1999 wordt de stand van zaken weergegeven met betrekking tot de vraagstukken op het gebied van de volkshuisvesting die zich thans voordoen in Hengelo. Hierna is een opsomming gegeven van de nieuwe of actuele vraagstukken in de volkshuisvesting.

- Stedelijke vernieuwing en het wonen in de wijken

Mede door de verschuiving van huren naar kopen komen de zwakste delen van de huurwoningmarkt naar voren als het onderwerp van herstructurering van de woningvoorraad. De vraag is echter welke toekomstwaarde in die delen van de woningvoorraad besloten ligt. Investeren in verbeteren, sloop of verkoop zijn alternatieven. De keuze is nog niet gemaakt. Het lopende onderzoek naar de herstructureringsopgave en het meerjarig ontwikkelingsprogramma in het kader van de stedelijke vernieuwing moet hierop antwoorden gaan geven.

- Verkoop huurwoningen

Betref de verkoop van huurwoningen enkele jaren geleden alleen de dure huurwoningen, thans wordt de gemeente ook geconfronteerd met voorstellen van corporaties om andere minder courante woningen met een lagere huurprijs te verkopen. Dit vormt de opmaat voor een verdergaande discussie over de rol die verkoop van huurwoningen kan hebben. Daarmee spelen naast louter marktoverwegingen ook ander overwegingen een rol. Zo valt te denken aan een betere binding van beter verdienende huishoudens aan de bestaande wijken.

- Huren of kopen

De rol en de omvang van de voorraad sociale huurwoningen op langere termijn is nog niet bepaald. Het scenario hiervoor is in ontwikkeling. De rol van koopwoningen in de markt is evenzeer actueel. De kwaliteitsvraag en met name de vraag naar individuele kavels in de woningprogrammering en in de uitgifte van grond moet adequaat worden beantwoord. Gezien de huidige woningprijzen en het ontbreken van nieuwbouw van goedkope koopwoningen is er voor de lagere inkomens nauwelijks aanbod en al helemaal niet in de nieuwbouw. Hoe hiermee moet worden omgegaan ten opzichte van de verkoop van dure huurwoningen is een afweging voor de nieuwe woningprogrammering.

- Wijkontwikkeling

Goed wonen in kwalitatief complete wijken is een onbetwiste doelstelling. Maar hoe dat doel moet worden bereikt in met name de meest kwetsbare wijken qua woningmarkt is niet alleen een vraagstuk van woningbouwprogrammering. Ook de relatie met sociale wijkontwikkeling en het beheer van de openbare ruimte spelen een rol. Vooral het aanbrengen van samenhang en versterking in beleid is een opgave waarmee een begin is gemaakt. Het eindplaatje voor een aanpak is er nog niet. Toch zal de gemeente als de voorwaardenscheppende partij haar visie moeten geven. Daarmee is de volkshuisvesting ook gemeentebreed actief

betrokken bij andere delen van het beleid.

- Gemeente en corporaties

Door de verschuiving van het toezicht op de corporaties van gemeente naar het rijk staan gemeente en corporaties anders ten opzichte van elkaar. Men heeft elkaar nodig, maar van wederzijdse verplichtingen is veel minder sprake. Het in 1995 tussen gemeente en corporaties tot stand gekomen convenant "Verantwoording en Toezicht" zal mede naar aanleiding van de herziening van het Besluit Beheer Sociale Huursector moeten worden herzien. Nieuwe (prestatie)afspraken zijn nodig.

- Woonruimteverdeling

De werking van het woonruimteverdelingsinstrumentarium is onlangs geëvalueerd. Hieruit blijkt dat het instrumentarium op zich goed past bij de marktomstandigheden in Hengelo. De punten van kritiek betreffen vooral de sociale effecten/uitkomsten van de toewijzing en de bereikbaarheid van de kwalitatief betere en vaak iets duurere woningen. De veranderingen in de kaartenbak met woningzoekenden werkt uiteraard door. De vergrijzing, het aantal buitenlanders en het aantal woningzoekenden met een laag inkomen bepalen in hoge mate het spel van vraag en aanbod. Woonruimteverdeling op basis van het woonbonnensysteem functioneert goed. Het aanbod van vrijgekomen woningen past niet bij de vraag. De verdeling van de schaarste blijft een zaak van rechtszekere en rechtsgelijke behandeling met objectieveerbare criteria, die breed worden gedragen. De rol die de huursubsidie in Hengelo kan spelen moet niet worden overschat. Er wordt gestuurd op het scherpst van de snede. Verruiming van de keuzevrijheid zal leiden tot nog meer "schaarste" onder de meest gewilde woningen.

Vanaf 1997 wordt gebruik gemaakt van de Monitor Volkshuisvesting Hengelo. In dit document worden 12 van de meest relevante vragen over de Hengelose woningmarkt beantwoord.

De hoofdlijnen van het volkshuisvestingsbeleid in Hengelo zijn weergegeven in de Kadernota Volkshuisvesting uit 1994. De kerncriteria van het volkshuisvestingsbeleid zijn kwantiteit, kwaliteit, betaalbaarheid en beschikbaarheid/toegang tot de woningvoorraad, alsmede medezeggenschap in beheer en beleid van de relevante marktpartijen. De gemeente is de eerstverantwoordelijke voor het beleid. Echter, het instrumentarium daarvoor is in de afgelopen jaren kleiner geworden.

3.1.2 Regio

Intergemeentelijke Structuurschets

In de Intergemeentelijke Structuurschets (Hengelo/Enschede) wordt in het kader

van duurzaamheid aandacht geschonken aan de compacte stad. Dit betekent dat er prioriteit wordt gegeven aan de ontwikkeling in het bestaand stedelijk gebied met behoud en/of versterking van de leefomgeving. De ruimte die aanwezig is in het bestaand stedelijk gebied wordt hierdoor maximaal benut. Uitgangspunt hierbij is dat de bestaande groenstructuur en de aansluiting met het buitengebied dienen te worden gehandhaafd. Daarnaast is uitgangspunt het realiseren van voldoende verschillende woonmilieus in overeenstemming met de vraag.

Regioplan verkeershandhaving Twente (1999-2003)

Voortvloeiend uit de ontwikkelingen in de verkeershandhaving en gestimuleerd door het Kabinetsstandpunt IBO-V eind 1997, is in opdracht van het Bureau Verkeershandhaving OM (BVOM) door acht politiekorpsen en de Handhavings Adviesgroep gewerkt aan de opzet en uitvoering van de regioplannen verkeershandhaving.

Het Regioplan Verkeershandhaving Twente is een uitwerking van die opzet voor het regiokorps Twente. De inhoud betreft hoofdzakelijk een eerste inventarisatie van gegevens die betrekking hebben op de verkeersveiligheid in die regio en fungeert als basisdocument. Op grond van dit basisdocument worden verschillende handhavingsprodukten nader uitgewerkt in deelprojectplannen en wordt een communicatieplan en een onderzoeksplan ontwikkeld.

3.1.3 Provincie

Streekplan Overijssel 2000+

De Provinciale visie op de ruimtelijke ontwikkeling van o.a. Hengelo, is neergelegd in het Streekplan Overijssel 2000 +. In het streekplan maakt Hengelo deel uit van het stadsgewest Twente, bestaande uit de steden Almelo, Borne, Hengelo en Enschede. Dit stadsgewest zal een verstedelijkingsopgave moeten realiseren en zal een opvangfunctie voor wonen, werken en voorzieningen voor de steden en de omliggende gebieden krijgen. Voorts zal het concept voor de Netwerkstad verder moeten worden uitgewerkt.

Provinciaal verkeers- & vervoersplan (1998)

Onderdeel van het Provinciaal Verkeers- & Vervoersplan is het categoriseren van wegen. De essentie van categorisering is het toekennen van eenduidige functies. De functie, vormgeving en het gebruik van een weg moeten met elkaar in overeenstemming zijn zodat het voor de weggebruiker duidelijk is wat hij/zij op een weg kan verwachten. Al in 1997 hebben alle wegbeheerders in de provincie tijdens werkconferenties een aanzet voor de provinciale wegencategorisering gemaakt. Inmiddels hebben de Provinciale Staten van Overijssel na terugkoppeling met de wegbeheerders en een klankbordgroep een raamplan wegencategorisering voor de provincie vastgesteld (3 februari 1999). Gezien het (gemeente)grens overstijgende karakter is het niet wenselijk om nog

sterk af te wijken van het raamplan in de gemeentelijke categoriseringsplannen.

Provinciaal Milieubeleidsplan 2000+

De provincie Overijssel streeft naar een duurzame ontwikkeling van de Overijsselse economie, dat wil zeggen een optimale balans tussen milieu, economie en sociale kwaliteit. Vanuit milieuperspectief betekent dit een gelijktijdige versterking van een economische structuur en een afname van de milieudruk (zogenaamde ont koppeling).

De provincie Overijssel streeft naar een leefomgeving waar mensen graag willen wonen en verblijven en die de volksgezondheid niet in gevaar brengt. Dit betekent onder andere een accent op de groene ruimte (zoals de ecologische hoofdstructuur) en ontwikkelingsruimte aan de economische functies in de stedenband en west Twente. Accenten zijn gelegd op de water- en milieukwaliteit in de woonomgeving en het behoud van cultureel erfgoed.

3.1.4 Rijk

Vierde Nota Ruimtelijk Ordening Extra

Op grond van een hoog voorzieningenniveau, een kansrijke bedrijfsstructuur en een goede aansluiting op het systeem van internationale en nationale verbindingen, zijn Enschede en Hengelo in de "Vierde Nota Ruimtelijke Ordening" gezamenlijk aangewezen als Euregionaal stedelijk knooppunt. In navolging daarvan gaat de "Vierde Nota Extra", voor wat betreft het inrichtingsbeleid, onder meer uit van bundeling, concentratie en mobiliteitsbeheersing. Voor het stadsgewest Twente zijn, per 21 december 1994, in het kader van het VINEX convenant, door de rijksoverheid, de provincie, de regio Twente en de gemeenten Enschede, Hengelo, Borne, Almelo en Wierden overeenkomsten gesloten met betrekking tot de benodigde locaties ten behoeve van de opvang van de uitbreiding van de woningvoorraad voor de periode 1995-2005. Voor Hengelo-Borne gaat het daarbij om 1077 woningen in het bestaand stedelijk gebied. Het stadsgewest Twente is een gebied met potentie en kwaliteit: het moet zich kunnen ontwikkelen als internationaal en nationaal concurrerend kerngebied voor economische en ruimtelijke ontwikkeling

In de 5e nota ruimtelijke ordening worden stedelijk - economische ontwikkelingen gebundeld bij vijf stedelijke netwerken. Daarvan is Almelo-Borne-Hengelo-Enschede als nationaal stedelijk netwerk aangewezen. De huidige verdeling van wonen en werken tussen de stedelijke netwerken en de gebieden daarbuiten moet minimaal worden gehandhaafd. Het rijk vraagt de provincies om de samenwerking tussen netwerk gemeenten te stimuleren. Daarbij gaat het onder andere om de gemeenschappelijke uitwerking van de contourenbenadering, het locatiebeleid, de herstructurering en transformatie van naoorlogse woonwijken en visie- en beleidsvorming bij grensoverschrijdende samenwerking.

Nationaal milieubeleidsplan: "een wereld en een wil"

In het vierde nationale Milieubeleidsplan neemt de leefomgeving een prominente plaats in. Dit in verband met de verwachting dat de kwaliteit van de leefomgeving in de toekomst zal afnemen door een toename van geluidshinder en luchtverontreiniging. Naar verwachting zal in 2030 het aantal geluidgehinderden met 20% tot 50% toenemen en zullen ongeveer een half tot één miljoen mensen blootgesteld worden aan te hoge niveaus van luchtverontreiniging (volgens EU-norm).

Het streven is om de samenhang tussen milieu en ruimtelijk beleid te vergroten. Bij de bepaling van gebiedskwaliteit spelen bovendien naast milieu ook anderen waarden. In sommige gevallen is het sociaal rechtvaardig om een hogere kwaliteit te realiseren op plekken waar sociale, economische en milieuproblemen elkaar onderling versterken.

Belangrijke punten zijn verder: meer nadruk op vergunningverlening en handhaving, inspraak van burgers en heldere besluitvorming.

4 HET PLAN

4.1 UITGANGSPUNTEN VAN HET BESTEMMINGSPLAN

Het plangebied Wilderinkshoek is een niet beeldbepalend en conserverend gebied. Uitgangspunt voor het gebied is derhalve de bestaande situatie. Het bestemmingsplan krijgt dan ook het karakter van een beheerplan. De huidige situatie wordt vastgelegd in het bestemmingsplan, waarbij binnen de verschillende bestemmingen vaak wel een passend meervoudig gebruik mogelijk is. Qua bebouwingsvoorschriften (bijvoorbeeld goot- en nokhoogten) wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de bestaande situatie, en ook de bebouwingsgrenzen volgen zoveel mogelijk de bestaande bebouwing, of volgen de lijn evenwijdig aan de straat. Om het bestemmingsplan niet te star te maken wordt in veel gevallen alleen gewerkt met een maximale goot- en nokhoogte, en wordt er bijvoorbeeld een uitzondering gemaakt voor die bouwwerken die al hoger zijn dan de maximale hoogte. Om nog verdere flexibiliteit te bewerkstelligen zal met vrijstellingsbepalingen worden gewerkt.

Voor het terrein van de voormalige Tuindorpschool zal het plan zodanig worden gemaakt dat hier de ontwikkeling van een Woonzorgcomplex, in combinatie met winkelvoorzieningen en seniorenwoningen rechtstreeks mogelijk wordt gemaakt (de bouwvergunning voor dit complex is al verleend middels een vrijstellingsprocedure).

De locatie Vikkerhoekweg vraagt specifieke aandacht in verband met de aanwezigheid van bijzondere natuurlandschappelijke waarden, met name als onderdeel van de ecologische structuur van de westrand van Hengelo (omgeving inundatie en retentiegebied). Voor de omgeving Vikkerhoekweg geldt dat sprake is van een omgeving met een sterk landschappelijke en agrarisch karakter aan de rand van het stedelijk gebied. Als landelijk uitloopgebied voor West-Hengelo heeft deze omgeving een zeer nauwe functionele en fysieke samenhang met het onlangs gerealiseerde Retentiegebied Woolderbinnenbeek. Het is van belang dat de bestaande landschappelijke waarde van de omgeving Vikkerhoekweg in ieder geval gehandhaafd blijft en waar mogelijk wordt versterkt. Dat houdt in dat zeer terughoudend moet worden omgegaan met het toevoegen van functies die daaraan afbreuk kunnen doen zoals bedrijven en woningen.

Aan de Vikkerhoekweg is in het bestemmingsplan een tweetal percelen een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het betreft een bevoegdheid om de huidige bestemming agrarische doeleinden in de toekomst te kunnen wijzigen in de bestemming Woondoeleinden. De kavels waarvoor de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen liggen aan de rand van het Vikkerhoekpark in de groene scheg die aan de westzijde de stad binnendringt. Het huidige gebruik van de kavels

past binnen het halfagrarisch karakter van de omgeving en draagt bij aan de diversiteit van het gebied. Eventuele toekomstige woningbouw op de beide kavels maakt het mogelijk om deze diversiteit ook voor de toekomst in stand te houden. Op dit moment ontbreekt een duidelijke geleidelijke overgang van het stedelijk gebied naar de meer landelijke omgeving. De nieuwe bebouwing versterkt in de toekomst deze overgang en vormt een meerwaarde voor de totale omgeving wanneer deze wordt gecombineerd met het huidige diverse gebruik van de andere kavels

Qua opzet van de bestemmingsplankaart en voorschriften zal de Nirov publicatie "op de digitale leest" worden aangehouden.

4.2 PLANOPZET

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de voorschriften, milieuzoneringskaart en bijbehorende plankaart (bestaande uit 3 deelkaarten) waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De kaarten en de voorschriften dienen in samenhang te worden bekeken.

Uit het vooroverleg artikel 10 BRO is gebleken dat verschillende instanties er waarde aan hechten dat verschillende kabels en leidingen, waar een zoning van toepassing is, op de plankaart worden aangegeven. Het gemeentebestuur kiest ervoor om de plankaart zo zuiver en leesbaar mogelijk te houden, waardoor ervoor gekozen is alleen de zoning industrielaai van bedrijventerreinen op de plankaart op te nemen. Alle overige zones en leidingen worden weergegeven op de milieuzoneringskaart, welke deel uitmaakt van dit bestemmingsplan.

De voorschriften zijn onderverdeeld in drie hoofdstukken:

1. Inleidende bepalingen;
2. Bestemmingsbepalingen;
3. Algemene bepalingen.

In het navolgende worden de voorschriften per hoofdstuk toegelicht.

4.2.1 Inleidende bepalingen

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

Begripsbepalingen

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

Wijze van meten

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

4.2.2 Bestemmingen

Hoofdstuk 2 van de voorschriften bevat de juridische vertaling van de verschillende bestemmingen die voorkomen in het plangebied. Voor ieder gebied op de plankaart is de bestemming aangegeven. In de voorschriften is per bestemming onder andere aangegeven welk gebruik is toegestaan, wat er gebouwd mag worden en wat verboden is. Hieronder worden de verschillende bestemmingen toegelicht.

Woondoeleinden

De bestaande woningbouw is als zodanig in het plan opgenomen. Ook de nieuw op te richten woningbouw op de locatie Tuindorpschool en op het perceel Theresiastraat-Geleenstraat is als zodanig bestemd. Binnen de bestemming woondoeleinden zijn verschillende woonvormen toegestaan, zoals bijvoorbeeld eengezinswoningen, bejaardenhuizen, woonzorgwoningen, kamerbewoning, serviceflats, etcetera. Verder is het toegestaan om binnen de woonbestemming een vrij beroep uit te oefenen.

Binnen de bestemming "Woondoeleinden" zijn in principe beroepsmatige activiteiten toegestaan. Om hinder voor de directe omgeving te voorkomen zijn hieraan wel een aantal voorwaarden verbonden. In de eerste plaats mag slechts een gedeelte van de woning (maximaal 1/3 van de totale vloeroppervlakte van de woning met een maximum van 45 m²) worden gebruikt als praktijkruimte door de bewoner. Is er meer dan 45 m² in gebruik voor het uitoefenen van een beroep, dan is er geen sprake meer van een 'beroep aan huis' en derhalve strijd met het bestemmingsplan. Voorts mag door dit gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat (bijvoorbeeld beperkte reclamemogelijkheden) noch een onevenredige parkeerdruk ontstaan. Tot slot zijn er vormen van beroepsuitoefening expliciet uitgezonderd, omdat ze te veel overlast voor de omgeving veroorzaken (detailhandel, prostitutie, horeca-activiteiten en beroepen die milieuoverlast veroorzaken).

Op de plankaart zijn de bouwgrenzen, maximale goot- en nokhoogten en maximaal aaneen te bouwen aantal woningen opgenomen. In de voorschriften zijn de overige bebouwingsvoorschriften aan te treffen. De maximale bouwdiepte van hoofdgebouwen (gemeten van voorgevel tot achtergevel van de hoofdbouw) is 11 meter. Dit is in een stedelijke omgeving een acceptabele maat.

De maximaal toegestane oppervlakte aan aan/uit- en bijgebouwen is gerelateerd aan de kavelgrootte. Verder wordt, indien er aan/uit- en bijgebouwen worden opgericht op dat gedeelte van het perceel waar het hoofdgebouw nog als hoofdgebouw uitgebreid kan worden, deze oppervlakte niet meegeteld in de maximaal toegestane oppervlakte aan aan/uit- en bijgebouwen. Voor wat betreft de maximaal toegestane goot- en nokhoogte voor aan- en bijgebouwen is aangesloten bij de bepalingen die Hengelo de laatste 15 jaar in de nieuwe bestemmingsplannen heeft opgenomen.

Onder het woonzorgcomplex locatie Tuindorpschool is het toegestaan, ter plaatse van de betreffende nadere aanduiding, ondergrondse parkeervoorzieningen op te richten.

Tenslotte zijn in de bestemming woondoeleinden woonwagens, woonschepen en bijvoorbeeld gevangenis en asielzoekerscentra niet begrepen. Deze vormen van wonen zijn, indien van toepassing, in een aparte bestemming opgenomen.

Bedrijfsdoeleinden

Binnen de bestemming bedrijfsdoeleinden zijn bedrijven uit de milieucategorieën 1 en 2 toegestaan. De bedrijven gelegen in het gebied achter de woningen aan de Krabbenbosweg en de spoorlijn worden als zodanig bestemd. Ook andere verspreid in het plangebied voorkomende bedrijven worden als zodanig bestemd. In de bij de voorschriften gevoegde staat van bedrijfsactiviteiten wordt aangegeven welke bedrijven hier zijn toegestaan. Enkele bedrijven met een hogere milieucategorie dan de maximaal toegestane categorie worden specifiek bestemd. Hier worden de bouwgrenzen direct om de bestaande bebouwing gelegd, om uitbreiding van dergelijke bedrijven tegen te gaan.

Recreatieve doeleinden

Het recreatiegebied gelegen rondom de jachthaven is bestemd als recreatieve doeleinden. Hier is de jachthaven gelegen, met de bijbehorende gebouwen en clubgebouwen van de roei- en kano-verenigingen.

Sportdoeleinden

De sportvelden van voetbalvereniging Wilhelminaschool zijn bestemd tot "sportdoeleinden". Op de gronden met deze bestemming mogen gebouwtjes worden opgericht, dienstbaar aan de bestemming, zoals kleedkamers, kantine opslagruimtes etcetera.

Maatschappelijke doeleinden

De bestemming "Maatschappelijke doeleinden" is bedoeld voor functies ten behoeve van onderwijs en ontwikkeling, welzijn, zorg, cultuur, sport, openbaar bestuur, levensbeschouwelijke doeleinden enzovoort. In het plangebied Wilderinkshoek hebben de aanwezige scholen, buurt- en speeltuinvereniging,

muziekvereniging en scoutingvereniging deze bestemming gekregen.

Gemengde doeleinden

Binnen de bestemming "Gemengde doeleinden" is een verzameling van stedelijke bestemmingen toegestaan, zoals bijvoorbeeld winkels, dienstverlenende bedrijven, kantoren etcetera. Wonen is binnen deze bestemming tevens toegestaan. De strook winkels, dienstverlenende bedrijven etcetera aan de Oelerweg is bestemd tot gemengde doeleinden.

Detailhandel

Binnen de bestemming "Detailhandel" zijn bedrijven toegestaan die zijn gericht op het verkopen van goederen aan particuliere consumenten. Binnen deze bestemming mogen tevens dienstverlenende bedrijven (gericht op het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, zonnestudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven) zich vestigen. Verder mogen er op deze gronden (boven)woningen worden opgericht. De bestaande winkels (met uitzondering van die winkels die in het gemengde gebied aan de Oelerweg zijn gelegen) in het plangebied zullen de bestemming detailhandel krijgen. Ook het winkelgedeelte van de wozoco locatie Tuindorpschool zal deze bestemming krijgen. Hier is tevens de aanduiding op de plankaart opgenomen waardoor het oprichten van ondergrondse parkeervoorzieningen hier is toegestaan.

Verkeersdoeleinden

De bestemming "Verkeersdoeleinden" is bedoeld voor verkeerszones die een doorgaand karakter hebben. Vaak zijn dit wegen waar maximaal 50 km/uur gereden mag worden, of wegen die onderdeel uitmaken van een busroute. Onder andere wegen, fietspaden, parkeerplaatsen, bushaltes met wachtruimten, trottoirs en groenaanleg zijn mogelijk in deze bestemming.

Verkeers- en verblijfsdoeleinden

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

Complexen van garageboxen (en dus niet de garages die op een perceel bij een woning staan) krijgen op de plankaart de aanduiding "garageboxen". Voor deze bestemming geldt een maximale bouwhoogte. Naast het stallen van auto's is een beperkte opslag toegestaan, mits gerelateerd aan de woonfunctie. Wonen in garageboxen is niet toegestaan evenmin als bijvoorbeeld detailhandel, prostitutie en bedrijfsmatige activiteiten.

Agrarische doeleinden

Aan de Vikkerhoekweg zijn enkele percelen aanwezig die bestemd zijn tot agrarische doeleinden. Enkele van deze percelen hadden in het bestemmingsplan Buitengebied 1963 de bestemming recreatiegebied en zijn als zodanig in gebruik genomen, maar dan wel sterk gelieerd aan het agrarisch gebruik (bijvoorbeeld ponystalletjes). De bestemming maakt (hobbymatig) agrarisch gebruik en gebruik ten behoeve van recreatie in de open lucht dan ook mogelijk. Het oprichten van kleine gebouwtjes ten dienste aan de bestemming is mogelijk.

Nutsdoeleinden

Deze bestemming is bedoeld voor percelen van nutsbedrijven of soortgelijke instellingen. Dit zijn bedrijven, gericht op de levering van elektriciteit, gas, water en warmte, de verzorging van telecommunicatie of de afvoer en verwerking van afvalstoffen. Daarnaast zijn er nutsvoorzieningen van geringe omvang zoals transformatorstations en schakelhuisjes, die niet apart bestemd zijn. Voor dergelijke voorzieningen kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen (algemene vrijstellingsbevoegdheid).

Groenvoorzieningen

De groenstroken die structuurbepalend zijn op wijkniveau, zijn bestemd als "Groen". Binnen deze bestemming is het toegestaan om groen in de breedste zin (grasvelden, struiken, speelvelden) aan te leggen en in stand te houden. Ook het Vikkerhoekbos is bestemd tot groenvoorzieningen. Het aanleggen van voetpaden, fietspaden, waterlopen en waterpartijen en voorzieningen voor bestemmingsverkeer zijn eveneens toegestaan. Wegen voor doorgaand autoverkeer zijn niet toegestaan.

Water

De belangrijkste waterlopen en waterpartijen zijn bestemd tot water. Binnen deze bestemming is het tevens mogelijk groenvoorzieningen aan te leggen.

Dubbelbestemmingen

Deze bestemmingen liggen over andere bestemmingen (basisbestemming) heen en geven aanvullende voorschriften boven op de voorschriften van de basisbestemming.

Leidingen

Deze bestemming geeft aan waar binnen het plangebied de hoogspanningsleidingen en de hoofdgasleiding met de bijbehorende zoneringsvelden liggen. Vanwege de aanwezigheid van de leidingen gelden er binnen een bepaalde zone beperkende voorschriften. Behalve bouwwerken ten behoeve van de dubbelbestemming wordt het bouwen van bouwwerken verboden. Slechts een bouwwerk geen gebouw zijnde van maximaal 2 m hoog is toegestaan. Middels een vrijstelling wordt dit echter wel verruimd.

Geluidzone

Deze bestemming geeft binnen het plangebied Wilderinkshoek de geluidzone vanwege een industrieterrein aan. De zonering van het industrieterrein Twentekanaal loopt namelijk in het zuid-oosten van het plangebied. Binnen deze zone mogen geen geluidgevoelige gebouwen worden gebouwd. Ook binnen deze bestemming kan middels een vrijstelling onder randvoorwaarden van dit verbod worden afgeweken.

4.2.3 Overige voorschriften

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

Anti-dubbeltel bepaling

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

Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

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

Algemene vrijstellingsbevoegdheid

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

Overgangsbepalingen

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

Milieuzoneringen

Dit artikel bevat een inspanningsbevoegdheid ten aanzien van de ruimtelijk relevante zoneringen, die op de milieuzoneringskaart zijn aangegeven.

Slotbepaling

In dit artikel staat de naam van het bestemmingsplan.

4.3 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het bestemmingsplan Wilderinkshoek is beheersmatig van aard. De uitvoering van het bestemmingsplan brengt derhalve geen kosten met zich mee. Een onderbouwing van de economische uitvoerbaarheid kan achterwege gelaten worden.

4.4 HANDHAVING VAN HET PLAN

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

1. **Voldoende kenbaarheid van en draagvlak voor het bestemmingsplan**
Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden, indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het bestemmingsplan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is om die reden wenselijk. Uiteraard zal niet iedereen zich kunnen vinden in elk onderdeel van het plan.
2. **Realistische en inzichtelijke regeling**
Een juridische regeling dient inzichtelijk en realistisch te zijn. Dat wil zeggen, dat het plan niet onnodig beperkend of inflexibel dient te zijn. De voorschriften dienen niet meer, maar ook niet minder te regelen dan noodzakelijk is.
3. **Actief handhavingsbeleid**
Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle op de feitelijke situatie in het plangebied. Indien de voorschriften worden overtreden moeten adequate maatregelen worden getroffen. Indien dit wordt nagelaten ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

Nota handhaving

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

Bovenstaande Nota handhaving zal ook voor de handhaving van het bestemmingsplan Wilderinkshoek als leidraad gaan fungeren.

4.5 STARTDOCUMENT, INSpraak, VOOROVERLEG, VERDER VERLOOP VAN DE PROCEDURE

Startdocument

Om belanghebbenden en andere belangstellenden eerder te betrekken bij het opstellen van het bestemmingsplan is gekozen voor een soort voorfase waarin een startdocument is opgesteld. Het startdocument vormt het concept van de toelichting van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan. Naast de beschrijving van het plangebied is ook een concept plankaart getekend waarop de bestemmingen zijn weergegeven. In deze fase zijn nog geen bouwgrenzen of hoogtebepalingen opgenomen.

Op deze manier is het mogelijk om buiten de bestemmingsplanprocedure om met de mensen over de opzet van het plan van gedachten te wisselen. Op 26 juni 2003 heeft er, na publicatie in het weekblad en de huis-aan-huis verspreiding van de informatieflyer, in het gebouw van speeltuinvereniging de Nijverheid aan de Paulinastraat tussen 17.00 en 22.00 uur een inloopbijeenkomst plaatsgevonden met betrekking tot het startdocument voor het bestemmingsplan "Wilderinkshoek". Het bezoekersaantal van de avond wordt geschat op circa 250 personen.

Tijdens de avond hebben mensen op een informele wijze hun (on)genoegen omtrent het plan kenbaar kunnen maken. De reacties op het plan zijn samengevat in een rapport dat als bijlage (bijlage 3) bij dit bestemmingsplan is gevoegd. Een groot aantal opmerkingen is in het bestemmingsplan verwerkt. Daarnaast zijn fouten in de concept plankaart gerepareerd.

Inspraak

Conform artikel 150 van de gemeentewet heeft de raad een inspraakverordening vastgesteld. In die verordening is onder andere aangegeven op welke wijze belanghebbende natuurlijke- en rechtspersonen bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid worden betrokken. Met toepassing van deze verordening is via een advertentie in het Hengelo's weekblad bekend gemaakt dat het voorontwerp van het bestemmingsplan Wilderinkshoek van 17 december tot en met 13 januari ter inzage heeft gelegen bij de Gemeentewinkel van de gemeente Hengelo. Aandacht is geschonken aan de wijze waarop en hoe men kan reageren op het voorontwerp bestemmingsplan. Van de gelegenheid tot het inwinnen van informatie is door een aantal personen en instanties gebruik gemaakt.

Verder heeft er, na publicatie in het Hengelo's weekblad en de huis-aan-huis verspreiding van een informatieflyer, op donderdagavond 18 december een informatieavond plaatsgevonden, in het gebouw van speeltuin de Nijverheid aan de Paulinastraat. Tijdens deze inloopavond kon men het voorontwerpbestemmingsplan bekijken, vragen stellen en opmerkingen kenbaar maken. De avond is bezocht door ongeveer 120 personen.

In een verslag van de inspraak en het vooroverleg zijn de reacties met daarop het commentaar van de gemeente opgenomen en als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd (bijlage 4).

Vooroverleg

Ingevolge artikel 10 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. Daar er sprake is van een omvangrijk plan is het wenselijk dat vooroverleg wordt gevoerd met de provincie en eventueel andere overleginstanties. In een verslag van de inspraak en het vooroverleg zijn de reacties met daarop het commentaar van de gemeente opgenomen en als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd (bijlage 4).

Verdere verloop van de procedure

1. het ontwerpbestemmingsplan wordt gezamenlijk met de eventueel ingediende zienswijzen voorgelegd aan de gemeenteraad. Deze stelt het plan eventueel inclusief wijzigingen vast;
2. 2e ter inzage legging: het vastgestelde bestemmingsplan ligt gedurende 4 weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen bedenkingen worden ingediend bij Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel;
3. Gedeputeerde Staten neemt een beslissing op het plan; de beslissing van Gedeputeerde Staten ligt vervolgens gedurende 6 weken ter inzage. Tijdens deze termijn is beroep mogelijk bij de Raad van State; indien geen beroep is ingesteld bij de Raad van State treedt de beslissing van Gedeputeerde Staten in werking daags na afloop van de beroepstermijn.