

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	AFDELING	PORT. HOUDER
4022312	Beld, Youri	RL-VTH	Gerard Gerrits
ONDERWERP			
4022312 - Advies mbt omgevingsvergunning voor afwijken regels in het omgevingsplan (BOPA) 29 appartementen aan de Berfloweg 106			



BESLUIT

De Raad besluit:

1. Op grond van artikel 16.15a, lid b onder 1 van de Omgevingswet en artikel 4.21 van het Omgevingsbesluit een positief advies te geven met betrekking tot de omgevingsvergunning voor het afwijken van de regels in het omgevingsplan voor het oprichten van een appartementencomplex met 29 appartementen.

INLEIDING

Op 3 oktober 2025 is een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van een appartementencomplex met 29 appartementen aan de Berfloweg 106, op de voormalige locatie van Boensma Automaterialen (ook wel Erve Boensma). Hiervoor moet worden afgeweken van regels in het omgevingsplan.

Initiatief

De initiatiefnemer wenst het plangebied aan de Berfloweg 106 t/m 120 te Hengelo (Ov) te herontwikkelen. Momenteel is in het plangebied een bedrijf gevestigd en heeft het perceel een gemengde bestemming. Met dit initiatief worden 29 appartementen gerealiseerd.

In de huidige situatie is het plangebied in gebruik door automaterialenhandelaar Boensma. Het pand aan de Berfloweg 106 t/m 120 wordt hiervoor gebruikt. Dit pand is in het verleden gebruikt als bakkerij. Verder zijn op het plangebied enkele garageboxen en opslagschuren aanwezig. Het overige deel van het plangebied is verhard en wordt gebruikt ten behoeve van het stallen van automobielen.

Binnen het plangebied zullen in totaal 29 appartementen worden gerealiseerd. Op de binnenplaats achter de nieuwe bebouwing zal een parkeerterrein worden aangelegd ten behoeve van 38 parkeerplaatsen, en 5 nieuwe parkeerplaatsen aan de Berfloweg in het openbaar gebied. Dit geeft een totaal van 43 parkeerplaatsen. Ook zullen hier 30 bergingen worden gerealiseerd. Voor de appartementen op de begane grond is een eigen tuin of terras voorzien.

Het voorliggende initiatief is strijdig met het omgevingsplan, omdat het ziet op het toevoegen van woningen. Voorts zal er buiten het bouwvlak worden gebouwd. Daarnaast zal de toegestane bouwhoogte in een deel van het plangebied worden overschreden.

Strijd met het omgevingsplan/BOPA

Op basis van het voorgaande is de beoogde (her)ontwikkeling ter plaatse van het projectgebied planologisch niet mogelijk; hiertoe ontbreken de gebruiks- en bouw mogelijkheden. Een afwijking van het planologisch regime is noodzakelijk om de beoogde ontwikkeling planologisch mogelijk te maken. In het voorliggende geval wordt middels een omgevingsvergunning (BOPA) afgeweken van het vigerende planologische regime.

Het bevoegd gezag mag een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit alleen verlenen met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) (zie artikel 8.0a, lid 2, Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)). In de bijgevoegde Onderbouwing ETFAL (zie bijlage 1) is gemotiveerd waarom het plan niet in strijd is met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Op 5 oktober 2022 heeft de gemeenteraad op grond van artikel 16.15a, lid b onder 1, Ow en artikel 4.21 Ob categorieën aangewezen van gevallen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit waarvoor de gemeenteraad advies wil uitbrengen.

Omdat er sprake is van het toevoegen van 29 woningen buiten het bestaande gebouw, wordt de gemeenteraad om advies gevraagd.

ARGUMENTEN

- 1.1** *De omgevingsvergunning kan alleen worden verleend als er sprake is van een Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)*
De aanvraag is voorzien van een onderbouwing van de gevolgen voor de fysieke leefomgeving (de ETFAL-onderbouwing). De aanvraag is beoordeeld aan de hand van wet- en regelgeving en beleid. Het gaat onder andere om aspecten als wonen, verkeer, stedenbouw, erfgoed, brandweer en bouwtechnische eisen. De gevraagde vergunning kan alleen worden verleend als deze aspecten inhoudelijk akkoord worden bevonden en er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor een klein deel is dit nog onderhanden werk, maar naar verwachting zal het plan op korte termijn overal aan voldoen.
- Met het realiseren van dit plan krijgt dit hoekperceel een nieuwe invulling. Hoewel bij een waardevol pand geen advies van de Erfgoedcommissie hoeft te worden gevraagd, omdat het geen formele status betreft, is het plan op 13 januari 2026 ter advisering voorgelegd. De adviseur monumentenzorg is tijdens de behandeling van de aanvraag continu betrokken. Er is veel aandacht besteed aan de waardevolle voorgevel. De voorgevel is echter in een slechte staat, maar er wordt zoveel mogelijk gekeken of deze gevel in bestaande toestand kan worden herbouwd. De overige bebouwing in het plangebied wordt geamoveerd.
- 1.2** *De omgeving is geïnformeerd en betrokken*
De bewoners van woningen in de omgeving zijn geïnformeerd over de plannen. Op maandag 16 december 2024 is een buurtbewonersinformatieavond georganiseerd waarbij 76 burens aanwezig waren. Vervolgens is op 30 juni 2025 een vervolg-buurtbewonersinformatieavond georganiseerd waarbij circa 35 burens aanwezig waren. Van deze avond, en van de rest van het traject, is een participatieverslag opgesteld. Zie hiervoor bijlage 2.
- 1.3** *Om de gevraagde omgevingsvergunning te kunnen verlenen is advies benodigd van de Raad.*
Het adviesrecht is wettelijk geregeld in artikel 16.15a van de Omgevingswet (Ow) en artikel 4.21 van het Omgevingsbesluit (Ob). Op 5 oktober 2022 heeft de gemeenteraad op grond van artikel 16.15a, lid b onder 1, Ow en artikel 4.21 Ob categorieën aangewezen van gevallen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit waarvoor de gemeenteraad advies wil uitbrengen. Omdat er sprake is van het toevoegen van 29 woningen buiten het bestaande gebouw, is voor het mogelijk maken van dit initiatief advies van de gemeenteraad nodig.

KANTTEKENINGEN

- 1.1** *Het kan zijn dat het plan nog op kleine onderdelen moet worden aangepast.*
Dat is het geval als blijkt dat er nog geen sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) of als uit de verdere beoordeling blijkt dat nog niet alle onderdelen akkoord zijn. In dat geval moet het plan op onderdelen worden aangepast. Dit kan ook aan de orde zijn, ondanks dat de gemeenteraad een positief advies heeft afgegeven. In het voortraject is echter al veel vooronderzoek gedaan en zijn de meeste onderdelen inmiddels beoordeeld. De verwachting is daarom dat het plan kan voldoen aan de gestelde eisen.

VERVOLG

Bestuurlijk vervolg

Na het uitbrengen van het advies van de raad, eventuele verwerking daarvan en de verdere beoordeling van de vergunningaanvraag, wordt een besluit genomen op de aanvraag. Daartegen kunnen belanghebbenden een bezwaarschrift indienen. Het college neemt vervolgens, na advies van de Commissie Bezwaarschriften, een besluit op de bezwaarschriften. Daarna kunnen belanghebbenden eventueel beroep instellen bij de Rechtbank Overijssel en hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Financiën

De kosten voor de vergunningprocedure worden middels een legesfactuur verhaald op de aanvrager. De Legesverordening voorziet hierin. De kosten voor de realisatie van het plan zelf komen voor rekening van de aanvrager.

Communicatie

Het besluit wordt gepubliceerd in het Hengelo's Weekblad en het Gemeentebblad. Gedurende zes weken kan bezwaar worden ingediend.

BIJLAGEN

Bijlage 1: BOPA onderbouwing ETFAL (versie 20-1-2026)

Bijlage 2: Participatieverslag

Bijlage 3: 3D-beelden

RAADSBESLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
4022312	Beld, Youri	RL-VTH	Gerard Gerrits
ONDERWERP			
4022312 - Advies mbt omgevingsvergunning voor afwijken regels in het omgevingsplan (BOPA) 29 appartementen aan de Berfloweg 106			



DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGELO BESLUIT:

Op grond van artikel 16.15a, lid b onder 1 van de Omgevingswet en artikel 4.21 van het Omgevingsbesluit een positief advies te geven met betrekking tot de omgevingsvergunning voor het afwijken van de regels in het omgevingsplan voor het oprichten van een appartementencomplex met 29 appartementen.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

De raad geeft het college van B en W positief advies om af te wijken van regels in het omgevingsplan, voor de realisatie van een appartementencomplex met 29 appartementen op de voormalige locatie van Boensma Automaterialen aan de Berfloweg 106.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGELO,

DATUM

De griffier

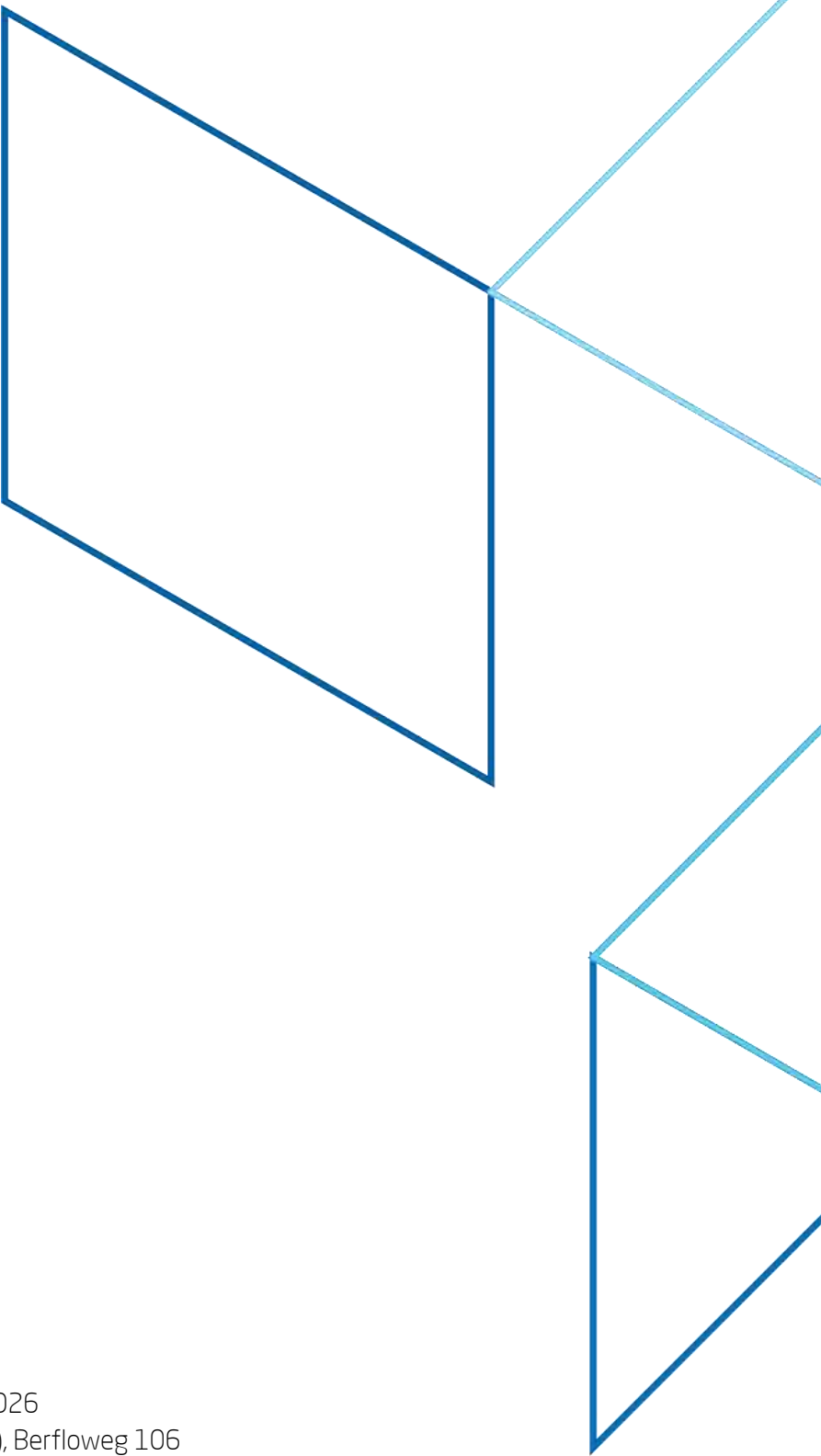
De voorzitter

Onderbouwing BOPA

Hengelo (Ov), Berfloweg 106
Gemeente Hengelo



A Kerkewijk 156
3904 JJ Veenendaal
Dreef 4C
7202 AG Zutphen
T 0318 - 505 637
E info@kubiek.nu
WWW.KUBIEK.NU



Onderbouwing BOPA

Hengelo (Ov), Berfloweg 106

Gemeente Hengelo

PLANGEGEVENS

Projectnummer:	K25080
Datum:	20 januari 2026
Titel:	Hengelo (Ov), Berfloweg 106
Projectleider:	P. Keizer
Auteur:	J.W. van den Brink en P. Keizer

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	6
1.1.	Aanleiding.....	6
1.2.	Ligging en begrenzing planlocatie.....	6
1.3.	Geldend Omgevingsplan	7
2.	Beschrijving van de bestaande en toekomstige situatie.....	9
2.1.	Bestaande situatie	9
2.2.	Gewenste situatie.....	10
2.3.	Stedenbouwkundige inpassing.....	10
3.	Beleidskader.....	13
3.1.	Rijksbeleid	13
3.1.1.	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	13
3.1.2.	Besluit kwaliteit leefomgeving.....	13
3.2.	Provinciaal beleid.....	14
3.2.1.	Omgevingsvisie Overijssel.....	14
3.2.2.	Omgevingsverordening Overijssel.....	14
3.2.3.	Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel.....	15
3.2.4.	Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel	17
3.2.5.	Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid	20
3.3.	Gemeentelijk beleid	20
3.3.1.	Omgevingsvisie Hengelo.....	20
3.3.2.	Woonvisie gemeente Hengelo 2016-2026	21
3.3.3.	Woonagenda 2021-2030.....	29
4.	Effecten op en van de fysieke leefomgeving	31
4.1.	Omgevingsveiligheid	31
4.2.	Water	33
4.3.	Gezondheid en milieu.....	37
4.4.	Luchtkwaliteit	37
4.5.	Geluid	38
4.6.	Trilling.....	39
4.7.	Slagschaduw bij windturbines.....	40

4.8.	Bodem.....	40
4.9.	Geur.....	45
4.10.	Landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed	46
4.11.	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	47
4.12.	Cultuurhistorie en archeologie	47
4.13.	Ruimte voor toekomstige functies, infrastructuur en openbare buitenruimte	49
4.14.	Flora en fauna.....	49
4.15.	Milieuhinderlijke activiteiten	52
4.16.	Duurzaamheid.....	53
4.17.	Parkeren en verkeer.....	54
4.18.	Kabels en leidingen.....	55
4.19.	Milieueffectrapportage.....	56
5.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	58
5.1.	Economische uitvoerbaarheid	58
5.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	58
5.2.1.	Participatie	58
5.2.2.	Procedure	58
6.	Eindconclusie	59

Bijlagen

Bijlage 1 – Stedenbouwkundig ontwerp

Bijlage 2 – Weging waterbelang

Bijlage 3 – Rapportage akoestisch onderzoek

Bijlage 4 – Rapportage milieu hygiënisch vooronderzoek

Bijlage 5 – Rapportage verkennend bodemonderzoek incl. asbest

Bijlage 6 – Rapportage quickscan flora en fauna

Bijlage 7 – Notitie vleermuizenonderzoek

Bijlage 8 – Bureau- en booronderzoek archeologie

Bijlage 9 – Rapportage bouwfysica en brandoverslag

Bijlage 10 – Stikstofdepositieberekening

Bijlage 10.1 – Aanlegfase

Bijlage 10.2 - Gebruiksfase

Bijlage 11 – Notitie activiteiten en milieuzonering

Bijlage 12 – Participatieverslag

Bijlage 13 – Notitie ritgeneratie

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De initiatiefnemer wenst het plangebied aan de Berfloweg 106 t/m 120 te Hengelo (Ov) te herontwikkelen. Momenteel is in het plangebied een bedrijf gevestigd. Middels onderhavig initiatief worden er 29 appartementen gerealiseerd.

Het initiatief kan niet worden gerealiseerd op grond van het ter plaatse geldende omgevingsplan. Met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) kan worden afgeweken van het omgevingsplan om het voornemen alsnog planologisch te regelen. Aangetoond dient te worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, lid 2 Bkl). Met deze onderbouwing wordt dit gemotiveerd.

1.2. Ligging en begrenzing planlocatie

Het plangebied is gelegen aan de Berfloweg 106 t/m 120 te Hengelo. In de omgeving van het plangebied zijn voornamelijk woningen en enkele bedrijven. De planlocatie is gelegen op (delen van) de percelen die kadastraal bekend staan als gemeente Hengelo Overijssel, sectie S, percelen 10, 12, 725, 726 en 975. De planlocatie heeft een totale oppervlakte van 2.609 m². In onderstaand figuur is de ligging van het plangebied aangegeven.



Uitsnede kadastrale kaart met ligging plangebied (bron: perceelloop.nl).

1.3. Geldend Omgevingsplan

Het plangebied ligt in het omgevingsplan van de gemeente Hengelo in de provincie Overijssel. Dit omgevingsplan bestaat op de planlocatie uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan, hetwelk bestaat uit de bruidsschatregels en het bestemmingsplan 'Hengelo Zuid - Berflo Es e.o.'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Hengelo op 11 januari 2013.

In het (tijdelijke deel van) het omgevingsplan kent het plangebied de bestemming 'Gemengd'. Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor wonen, waaronder woongebouwen ten behoeve van kamerverhuur/kamerbewoning. Verder is de begane grond bestemd voor onder meer detailhandel, kantoor, dienstverlenende bedrijven en/of instellingen en maatschappelijke voorzieningen, niet zijnde geluidsgevoelig. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak gebouwd te worden. Het plangebied kent de maatvoering van een maximum bebouwingspercentage van 70% en kent een deel van het bouwvlak de maximum bouwhoogte van 4 meter, en het overige deel de maximum bouwhoogte van 10 meter.

Voorts is het plangebied gelegen binnen de vrijwaringszone radar. Hierdoor kennen bouwwerken van boven de 30 meter extra regels. Met onderhavig initiatief worden er geen bouwwerken hoger dan 30 meter gerealiseerd.

Verder kent het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie Hoog (binnen kom)'. Binnen deze bestemming zijn de gronden mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van archeologische waarden.

Overige bestemmingsplannen

Naast bovengenoemd bestemmingsplan bestaat het tijdelijke deel van het omgevingsplan op de planlocatie ook uit de navolgende bestemmingsplannen.

Parapluplan parkeren Hengelo

Onderhavig plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Parapluplan parkeren Hengelo'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Hengelo op 22 mei 2018. Hierin staat dat er met een initiatief rekening gehouden dient te worden met de "Nota Autoparkeren". In hoofdstuk 4.17 van voorliggende onderbouwing zal hier nader op worden ingegaan.

Parapluherziening Wonen

Onderhavig plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Parapluherziening Wonen'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Hengelo op 3 september 2019. Onderhavig plangebied is gelegen binnen de bestemming 'Overige zone – toevoegen (on)zelfstandige wooneenheden niet toegestaan'. Binnen deze bestemming is niet toegestaan om het bestaand aantal (on)zelfstandige wooneenheden te vergroten.

Parapluplan Flitsbezorgdiensten

Onderhavig plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Parapluplan Flitsbezorgdiensten'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Hengelo op 21 juni 2023. Hierin staat dat er binnen dit werkingsgebied niet mag worden gebouwd indien dit leidt tot de realisatie van een darkstore en/of een city-hub. Voorliggend initiatief ziet niet op de realisatie van een dezer functies.

Parapluplan afwijkingsregels

Onderhavig plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Parapluplan afwijkingsregels'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Hengelo op 20 december 2023. In dit bestemmingsplan zijn voorwaarden opgenomen om af te wijken van de bestaande bestemmingsregels. Verder zijn er voor enkele werkzaamheden aanvullende eisen gesteld. Voor onderhavig initiatief zijn de algemene voorwaarden uit dit parapluplan van toepassing. Hierop zal in voorliggende onderbouwing worden ingegaan.

Parapluplan standplaatsen

Onderhavig plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Parapluplan standplaatsen'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Hengelo op 10 april 2024. Onderhavige planlocatie is niet gelegen binnen een van de aanduidingen uit dit bestemmingsplan. Voorts ziet onderhavig initiatief niet op het realiseren van ruimte voor standplaatsen.

Conclusie

Voorliggend initiatief is strijdig met het omgevingsplan, omdat het ziet het toevoegen van woningen. Voorts zal er buiten het bouwvlak worden gebouwd. Verder zal de toegestane bouwhoogte in een deel van het plangebied worden overschreden.



Uitsnede Omgevingsplan met liggend plangebied (bron: regels op de kaart).

2. Beschrijving van de bestaande en toekomstige situatie

2.1. Bestaande situatie

In de huidige situatie is het plangebied in gebruik door een automaterialenhandelaar Boensma. Het pand aan de Berfloweg 106 t/m 120 wordt hiervoor gebruikt. Dit pand is in het verleden gebruikt als bakkerij. Verder zijn op het plangebied enkele garageboxen en opslagschuren aanwezig. Het overige deel van het plangebied is verhard en wordt gebruikt ten behoeve van het stallen van automobielen. Zie onderstaande afbeeldingen voor een indruk van de huidige situatie.



Foto plangebied (bron: Google Maps)



Overzicht plangebied (bron: Google Earth)

2.2. Gewenste situatie

In de gewenste situatie wordt de bestaande bebouwing in het plangebied geamoveerd. Binnen het plangebied zullen in totaal 29 appartementen gerealiseerd worden. Op de binnenplaats achter de nieuwe bebouwing zal een parkeerterrein komen ten behoeve van 38 parkeerplaatsen. Ook 30 bergingen zullen hier worden gerealiseerd. Voor de appartementen op de begane grond is een eigen tuin of terras voorzien.



Impressie bouwmassa gewenste situatie

Onderhavig initiatief bestaat uit 7 appartementen in de betaalbare koop of sociale huur (24%), 13 appartementen middeldure koop en 10 appartementen dure koop.

2.3. Stedenbouwkundige inpassing

De locatie wordt gekenmerkt door zijn ligging in een bestaande woonwijk en is geen plek voor een landmark of hoge verdichting van woningen. Daarnaast dient de huidige rooilijn aangehouden te worden. In de stedenbouwkundige uitwerking is hieraan tegemoet gekomen door een meerlaags ontwerp dat zich karakteriseert door verschillende soorten materiaalgebruik en lichte verspringen in de gevellijn en gevelaanzichten. Er wordt zorgvuldig omgesprongen met bouwhoogtes en inijk ten opzichte van de omgeving van de projectlocatie. Hierdoor sluit het ontwerp goed aan op bestaande bebouwing aan de Berfloweg. Het binnenterrein waar geparkeerd zal worden is ruim opgezet ten behoeve van invulling door groene elementen en duidelijk overzicht voor gebruikers. In de navolgende afbeeldingen is een impressie van de planontwikkeling weergegeven. Zie ook bijlage 1 voor een nadere uitwerking van de gewenste situatie.





3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie voor een duurzame fysieke leefomgeving in Nederland. De NOVI vervangt onder andere de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).

Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Nederland heeft een lange traditie van zich aanpassen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de generaties na ons. De NOVI biedt een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen.

De NOVI heeft de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Onder deze prioriteiten hangen 21 nationale belangen die het lokale, regionale en provinciale niveau overstijgen. Deze belangen hebben onder andere betrekking op het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit, zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op woonbehoeften, het beperken van klimaatverandering, et cetera. De verantwoordelijkheid van het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen, waardoor inhoudelijke keuzes in veel gevallen ook het beste regionaal kunnen worden gemaakt. Met de NOVI wordt het proces in gang gezet waarmee de keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Planspecifiek

Onderhavig initiatief betreft een ontwikkeling van beperkte omvang zonder strijdigheid met rijksbelangen. De ontwikkeling is passend binnen de NOVI.

3.1.2. Besluit kwaliteit leefomgeving

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is een van de vier algemene maatregelen van bestuur (amvb's) en bevat specifieke regels waar lagere overheden zich aan moeten houden. In hoofdstuk 5 zijn regels opgenomen voor het opstellen van een omgevingsplan en het beoordelen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Deze instructieregels hebben betrekking op de volgende onderwerpen (afdeling 5.1):

- Waarborgen van de veiligheid;
- Beschermen van de waterbelangen;
- Beschermen van de gezondheid en van het milieu;
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking);
- Behoud van ruimte voor toekomstige functies;
- Behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten; en
- Bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen.

In bijzondere gevallen is het mogelijk dat minister ontheffing verleend van de instructieregels.

Planspecifiek

In hoofdstuk 4 van deze onderbouwing wordt ingegaan op de onderwerpen die van belang zijn voor deze ontwikkeling, en wordt onder meer getoetst aan de instructieregels uit het Bkl. Daaruit blijkt dat er geen strijdigheid is met de instructieregels van het Rijk.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De hoofddambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst door een passend en flexibel aanbod van woonmilieus (typen woningen en woonomgeving) die voorzien in de vraag (kwantitatief en kwalitatief);
- versterken complementariteit van bruisende steden en vitaal platteland als ruimtelijke, cultureel, sociaal en economisch samenhangend geheel. Dit door behoud en versterking van leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied, stedelijke netwerken versterken, behoud en versterken van cultureel erfgoed als drager van identiteit;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- beter benutten van ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur door multifunctioneel en complementair ruimtegebruik (zowel- boven als ondergronds), hergebruik en herbestemming en het concentreren van ontwikkelingen rond bestaande infrastructuurknooppunten;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

3.2.2. Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en

efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie Overijssel. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

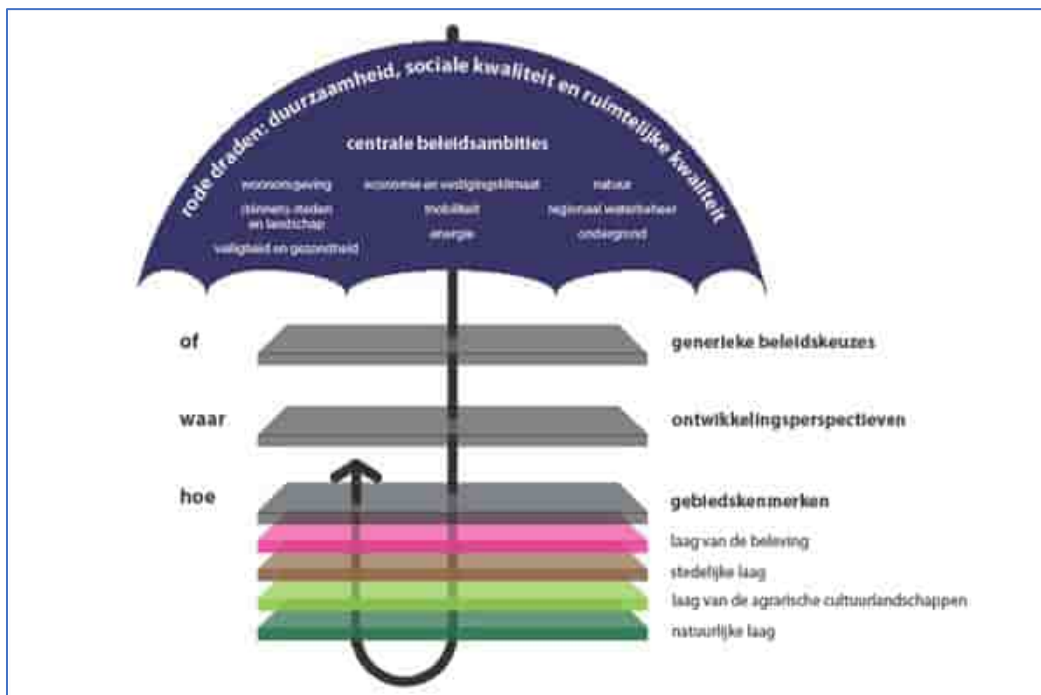
Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie Overijssel te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is

3.2.3. Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de provinciale ambities wordt gebruik gemaakt van het 'Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel'. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen **of**, **waar** en **hoe** centraal. Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, et cetera kun je aan de hand van deze drie stappen bepalen of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

De eerste stap, het bepalen van de **of**-vraag, lijkt in strijd met de wens zoveel mogelijk ruimte te willen geven aan nieuwe initiatieven. Met het faciliteren van initiatieven moet echter wel gekeken worden naar de (wettelijke) verantwoordelijkheden zoals veiligheid of gezondheid. Het uitvoeringsmodel maakt helder wat kan en wat niet kan.

Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing: soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.



Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Hierna worden de lagen nader toegelicht.

Of - generieke beleidskeuzes

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in ons handelen. Allereerst is het dan ook de vraag of er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk hierbij aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantorenlocaties – en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten – te voorkomen. In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd. De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden: het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende publieke belangen. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de omgevingsverordening.

Waar - ontwikkelingsperspectieven

Na het beantwoorden van de of-vraag, is de vraag waar het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de omgevingsvisie op de toekomst van Overijssel onderscheidt de provincie zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaaleconomische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de – voor dat ontwikkelingsperspectief – geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging t.a.v. functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

Hoe - gebiedskenmerken

Ten slotte is de vraag hoe het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskenmerken worden verstaan de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is in de Catalogus Gebiedskenmerken beschreven welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal zijn en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden. De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Voor de normerende uitspraken geldt dat deze opgevolgd dienen te worden; ze zijn dan ook in onze omgevingsverordening geregeld. De richtinggevende uitspraken zijn randvoorwaarden waarmee in principe rekening gehouden moet worden. Hier kan gemotiveerd van worden afgeweken mits aannemelijk is gemaakt dat met het alternatief de kwaliteitsambities even goed of zelfs beter gerealiseerd kunnen worden. De inspirerende uitspraken bieden een wenkend perspectief: het zijn voorbeelden van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteitsambities ingevuld kunnen worden. Initiatiefnemers kunnen zich hierdoor laten inspireren, maar dit hoeft niet.

3.2.4. Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

Of - Generieke beleidskeuzes

Ten aanzien van de generieke beleidskeuzes is met name artikel 4.14 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang, omdat er in voorliggend geval nieuwe woningen wordt gerealiseerd.

Artikel 4.14: Woonafspraken

1. *Omgevingsplannen staan alleen toe dat nieuwe woningen worden gerealiseerd als de bouw van deze woningen past binnen de geldende woonafspraken, zoals deze zijn gemaakt door de regio en vastgelegd in bestuurlijke afspraken tussen provincie en gemeenten.*
2. *Nieuwe woningen zijn nog te realiseren woningen waarvoor nog geen omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit is afgegeven.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 4.14 van de Omgevingsverordening Overijssel

Voorliggend initiatief voorziet in het toevoegen van een gebouw met 29 appartementen. In hoofdstuk 4.11 van voorliggende onderbouwing wordt onderbouwd dat er in de gemeente Hengelo voldoende vraag bestaat naar deze woningbouwontwikkeling. Het initiatief is hiermee uitvoerbaar op de generieke beleidskeuze uit artikel 4.14 van de omgevingsverordening.

Waar- Ontwikkelingsperspectieven

Het projectgebied kent op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart van de provincie Overijssel het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken'.



Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel met aanduiding plangebied (Bron: Provincie Overijssel)

“Woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken”

Rond de binnensteden liggen de diverse woon- en werklocaties, elk met hun eigen woon-, werk- of mixmilieu. Herstructurering en transformatie moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur of water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld door in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening te houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

Toetsing van het initiatief aan het “Ontwikkelingsperspectief”

Onderhavig initiatief van het amoveren van bestaande bebouwing en het realiseren van 29 appartementen sluit naadloos aan bij het streven om wijken vitaal en aantrekkelijk te houden. Door de ontwikkeling wordt binnen het bestaand stedelijk gebied in een deel van de woningbehoefte van Hengelo voorzien. Bovendien draagt de ontwikkeling bij aan het voorkomen van verloedering en leegstand wat zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en levendigheid in de buurt. Verder wordt er bij onderhavig initiatief rekening gehouden met het watersysteem. Met onderhavig initiatief neemt het bebouwde oppervlakte af. Voorts wordt er voldoende waterberging gerealiseerd. De ontwikkeling vormt geen belemmering voor overige functies in de omgeving. Gesteld wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief.

Hoe - Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Bij toetsing van het ruimtelijke initiatief aan de gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) is van belang dat de locatie ligt in stedelijk gebied. Dit betekent dat de 'Natuurlijke laag' en de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' buiten beschouwing kunnen blijven, aangezien deze oorspronkelijke waarden niet meer voorkomen in het projectgebied. Daarnaast wordt de 'Laag van de beleving' buiten beschouwing gelaten omdat er geen kenmerken of elementen vanuit deze laag op het projectgebied of de directe omgeving van toepassing zijn.

De 'Stedelijke laag'

De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden.

De ligging van een stad of dorp in het landschap, op een kruispunt van infrastructuur of in de nabijheid van grondstoffen speelt een belangrijke rol in het functioneren ervan. Efficiëntie en bereikbaarheid zijn belangrijke vestigingsfactoren, maar daarbij wordt de kwaliteit, eigenheid en het onderscheidend vermogen van de regio steeds belangrijker.

De ontstaansgeschiedenis is medebepalend voor de huidige identiteit en terug te vinden in de ruimtelijke opbouw van de kernen, maar ook in de economische en sociale dynamiek. Daarnaast hebben door de tijd heen veranderende ideeën over de ideale vormgeving van de stad invloed gehad op de ruimtelijke opbouw. Cultuurhistorisch of architectonisch waardevolle gebouwen en structuren zijn hierbij vaak bepalend voor de stedelijke identiteit en de belevingswaarde voor bewoners en bezoekers. Zo is in Overijssel een rijk palet ontstaan aan onderscheidende steden en dorpen. Elk met een eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteit. Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Stedelijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Bebouwingsschil 1900-1955'. Zie onderstaande afbeelding voor een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart 'Stedelijke laag'.



Uitsnede van de 'Stedelijke laag' met aanduiding plangebied (Bron: Provincie Overijssel)

Bebouwingsschil 1900 – 1955

De bebouwingsschil 1900-1955 bestaat uit gemengde stadswijken en woonwijken direct aansluitend op de historische centra en binnensteden. Op sommige plaatsen liggen (voormalige) grootschalige fabriekscomplexen direct aansluitend aan woonwijken. Deze stadswijken kennen een gesloten, compacte vorm (bouwblokken) en zijn veelal opdeelbaar in wijken met eigen karakter. De wijken worden van elkaar gescheiden door doorgaande lanen, singels en stadsstraten. Als herstructurering, inbreiding en toevoeging van bebouwing plaats vinden in de individueel ontwikkelde stadswijken van de bebouwingsschil 1900 - 1955, dan dragen deze bij aan behoud, versterking en vernieuwing van de individuele bebouwing met een eigen karakter en uitstraling. Ontwikkelingen voegen zich in maat, schaal en ritme naar de omliggende bebouwing.

Toetsing van het initiatief aan de 'Stedelijke laag'

De herontwikkeling van het bestaande bedrijfspand en het verrommelde terrein sluit functioneel en stedenbouwkundig goed aan bij de ruimtelijke en functionele structuur van de omgeving. Daarnaast zorgt de gewenste ontwikkeling voor een kwaliteitsimpuls ten opzichte van de huidige situatie omdat een verloederd terrein en bedrijfspand een toekomstbestendige vervolgfunctie krijgen. Voor een

nadere toelichting hierop wordt ook verwezen naar de planbeschrijving in hoofdstuk 2 van voorliggende onderbouwing. Hier wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling op de bewuste locatie goed past bij het huidige karakter van het omliggende gebied en derhalve passend is binnen de 'stedelijke laag'.

3.2.5. Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het provinciaal beleid zoals genoemd in de Omgevingsvisie Overijssel en is verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Omgevingsvisie Hengelo

Op 15 mei 2025 is de omgevingsvisie door de gemeenteraad van de gemeente Hengelo vastgesteld. Deze omgevingsvisie gaat over de gebieden die een belangrijke rol spelen in het dagelijks leven van onze inwoners en ondernemers. Met deze visie wordt er ingezet op het behoudt van de vitale leefomgeving. Hengelo is in 2040 een bruisende, inclusieve en duurzame stad, met een gezonde leefomgeving en een sterke maakindustrie. Als onderdeel van de technologische topregio Twente, wordt er gefocust op de hightech maakindustrie en innovaties die bijdragen aan duurzaamheid en een sterke internationale concurrentiepositie. Met daarbij voldoende ruimte voor zowel bedrijven als woningen, en aandacht voor een sociale, groene en gezonde leefomgeving. In de omgevingsvisie zijn vijf thema's voor de vitale leefomgeving uitgewerkt.

1. De innovatieve maak- en werkstad
2. De bereikbare stad
3. De sociaal en betrokken woonstad
4. De gezonde en groene stad
5. De energieneutrale en circulaire stad

Planspecifiek

Onderhavig initiatief betreft het amoveren van enkele bijgebouwen en de realisatie van nieuwe bebouwing ten behoeve van 29 appartementen. Op onderhavig initiatief is vooral thema drie van toepassing, de sociaal en betrokken woonstad. In dit thema wordt ingezet op een diversiteit aan woningen met een daarbij passende leefomgeving. Met onderhavig initiatief worden er nieuwe woningen gerealiseerd in verschillende segmenten, waardoor er invulling wordt gegeven aan de bestaande woonbehoefte.

Conclusie

Onderhavig initiatief is in lijn met de omgevingsvisie van de gemeente Hengelo.

3.3.2. Woonvisie gemeente Hengelo 2016-2026

Algemeen

De gemeenteraad van Hengelo heeft op 22 november 2016 de woonvisie Hengelo 2016-2026 vastgesteld. In de woonvisie geeft de gemeente haar visie op de wijze waarop Hengelo zich de komende jaren verder kan ontwikkelen als prettige woonstad.

Uitgangspunt is dat gemeenten bouwen voor de eigen behoefte. In deze woonafspraken is voor de afzonderlijke gemeenten de woningbehoefte voor de periode 2015-2025 in beeld gebracht. De woningbehoefte voor gemeente Hengelo bestaat in de periode 2015-2025 uit 2.408 woningen (100%, peildatum 2016) en is als volgt opgebouwd:

- Autonome woningbehoefte op basis van Primos 2013: 1.565;
- Vervangingsbehoefte als gevolg van gesloopte of binnenkort te slopen woningen: 693;
- Extra woningbehoefte als gevolg van de huisvestingstaakstelling voor statushouders: 150.

De gemeente Hengelo wil daarbij uitnodigend zijn naar initiatiefnemers met vernieuwende woonconcepten op beeldbepalende locaties in de stad. Specifiek ziet de gemeente Hengelo hierin een opgave voor de transformatie van (leegstaand) vastgoed: denk aan kantoren, winkels en schoolgebouwen. Voor goede initiatieven die bijdragen aan het verbeteren van de kwaliteit van de stad wil de gemeente ruimte opnemen in het woningbouwprogramma.

Thema's

De woonvisie is opgebouwd aan de hand van een viertal thema's:

1. Betaalbaarheid en beschikbaarheid
2. Wonen, zorg en welzijn
3. Leefbaarheid en kwaliteit
4. Kwalitatief programmeren

Bij voorliggend initiatief zijn met name 'Betaalbaarheid en beschikbaarheid', 'Wonen, zorg en welzijn' en 'Leefbaarheid en kwaliteit' van belang. Hierna wordt hier nader op ingegaan.

Betaalbaarheid en beschikbaarheid

De betaalbaarheid en beschikbaarheid van het wonen staat onder druk. Daarvoor zijn diverse redenen. De gemeente wil vanuit een integrale aanpak voorkomen dat inwoners in de knel komen. De Woonvisie richt zich op maatregelen om de betaalbaarheid en de beschikbaarheid van het wonen te bevorderen. Ook het armoedebelief maakt deel uit van de integrale aanpak. De gemeente wil toe naar voldoende woningen en passend wonen voor iedereen met focus op de sociale doelgroep en de (lage) middeninkomens.

De gemeente zet in op:

- Sociale woningvoorraad in omvang gelijk houden met aandacht voor het goedkope deel.
- Betaalbare woonlasten voor de laagste inkomensgroepen door de goedkope huurwoningen in levensduur te verlengen met een minimale noodzakelijke investering.
- In beginsel geen oplopende zoektijden.

- Een focus op maatwerk waarbij iedereen zijn verantwoordelijkheid pakt.
- Scheiding daeb en niet-daeb: rol Welbions bij huisvesting lagere inkomens.
- Aanpak voor (tijdelijk) extra goedkope en betaalbare huur/ koopwoningen op korte termijn.
- Huisvesting en integratie statushouders.

Aanpak voor (tijdelijk) extra goedkope en betaalbare huur/koopwoningen op korte termijn

Vanwege de verhoogde instroom (van o.a. statushouders en woonurgenten) is er een tijdelijke vraag naar goedkope huurwoningen. Daarin wil de gemeente voorzien. Om dit te bereiken werkt de gemeente langs twee sporen. De gemeente onderzoekt de mogelijkheden van transformatie van bestaand vastgoed of toevoeging van tijdelijke woonruimte (prefab woningen). Hiervoor zal de gemeente locaties benoemen. Tijdelijke huurcontracten kunnen hierbij een oplossing bieden. Ook kijkt de gemeente naar de mogelijkheden van gemeentelijk vastgoed.

Daarnaast zet de gemeente in op het bevorderen van doorstroming van scheefwonders naar middeldure huur en naar goedkope koopwoningen (sociale koop). De gemeente ziet dat het huidige aanbod in de sociale koop op dit moment binnen het woningmarktgebied voldoende is. Op kleine schaal zijn er in bepaalde wijken kansen voor toevoeging in dit segment door nieuwbouw of transformatie.

De gemeente denkt aan vernieuwende woonconcepten die uitgaan van een compacte en flexibele indeling, zeer duurzaam en heel betaalbaar voor 1-persoonshuishoudens. Welbions voorziet met de verkoop van huurwoningen op dit moment voor een belangrijk deel in dit segment.

Wonen, zorg en welzijn

De gemeentelijke ambitie is dat inwoners zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen. Het is een ambitie, die verder reikt dan de woonvisie alleen. Dat vraagt zowel in het huur- als koopsegment om geschikte (passende en betaalbare) woningen of woningen die geschikt kunnen worden gemaakt aan de zorgbehoefte (levensloopbestendig wonen). Daarnaast betekent dit een behoefte aan voorzieningen, ontmoeting, welzijn en zorg in de directe nabijheid van woningen.

Met een aangepast aanbod aan voorzieningen

Leegkomend intramuraal zorgvastgoed levert kansen op voor transformatie naar zelfstandig wonen met eventueel een vorm van begeleiding of ondersteuning. Behalve de fysieke opgave is het vooral van belang de ondersteuning bij de mensen thuis goed te regelen. Dit vraagt om voldoende zorg- en welzijn aanbod in de directe omgeving. Bezuinigingen op welzijn en zorg maken dat aanbod steeds moeilijker realiseerbaar. De vraag naar mantelzorg en vrijwilligersondersteuning zal toenemen.

Faciliterende rol gemeente bij langer zelfstandig wonen

De gemeente maakt ruimte voor wonen met zorg en zijn maximaal flexibel als het gaat om toekomstbestendig wonen. Dit heeft een ruimtelijke component: het bestemmingsplan kan lokaal een beperkende factor zijn. Reguliere zorgwoningen passen binnen de bestemming 'wonen'. Denk daarbij aan seniorenwoningen en aan het levensloopbestendig maken van woningen. Voor intensieve extramurale zorg is er een speciale aanduiding in het bestemmingsplan nodig.

Leefbaarheid en kwaliteit

De gemeente werkt naar een toekomstbestendige, kwalitatieve woningvoorraad voor inwoners. Het beleid is erop gericht met name de bestaande woningvoorraad en woonomgeving klaar te maken voor de toekomst. Hiervoor geeft de gemeente ruimte aan inwoners om hun woning en woonomgeving zelf in te richten en waar nodig aan te passen. Leefbaarheid zit in alle thema's van deze woonvisie. Hier richt de gemeente zich met name op de kwaliteit van de woning en de woonomgeving. Duurzaam wonen, wonen in de binnenstad en ruimte voor initiatief hebben hierbij een centrale positie.

Pijlers

In de woonvisie Hengelo zijn verschillende pijlers opgenomen;

- Betaalbaar wonen, nu en in de toekomst
- Werk maken van duurzaam wonen
- Dynamiek in de woningvoorraad
- Wonen in de binnenstad
- Zorgwoningen in de buurt van voorzieningen
- Anders samenwonen, anders samenleven

Bij voorliggend initiatief is met name de pijler 'betaalbare woningen' van belang.

Betaalbaar wonen, nu en in de toekomst

De sociale woningvoorraad blijft op peil. Dit betekent dat Welbions verkoop en nieuwbouw meer in balans moet brengen. Daarbij heeft de gemeente speciaal oog voor de huishoudens met laagste inkomens. De gemeente houdt de woningen in het laagste huursegment in stand door voor dit segment bij levensduurverlenging te kiezen voor de minimaal noodzakelijke maatregelen.

Afwegingskader

De gemeente maakt hierbij gebruik van kwalitatief afwegingskader voor het toetsen van nieuwe woningbouw initiatieven. Het meeste recente afwegingskader betreft het "Kwaliteitskader voor nieuwe woningbouw initiatieven (versie 2024)" (in werking sinds 18 juni 2024). Het maakt hierbij gebruik van een 'grote kwaliteitsslag' en vervolgens een 'fijne kwaliteitsslag'. De grote kwaliteitsslag bevat de toetsing aan een aantal harde uitgangspunten, dit zijn de minimale voorwaarden waaraan een woningbouwplan moet voldoen. Wanneer een initiatief voldoet aan de harde uitgangspunten, dan zal het worden getoetst op verschillende 'zachte' uitgangspunten: de fijne kwaliteitsslag. In de fijne kwaliteitsslag worden initiatieven beoordeeld op hun toegevoegde waarde voor de stad. Onderdelen van deze fijne kwaliteitsslag worden – wanneer daartoe noodzaak bestaat – herzien en aangepast. De fijne kwaliteitsslag speelt in op de actuele vraag van dit moment.

Grote kwaliteitsslag:

- Inbreiding gaat voor uitbreiding. Hierbij vormen de contouren van de bestaande stad het uitgangspunt. Initiatieven in het landelijk gebied zijn uitgesloten van het doorlopen van het Kwaliteitskader. Hierop is het Rood voor Rood (RvR) of Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) beleid van toepassing.

- Plannen voor transformatie en herstructurering van panden/gebieden gaan vóór plannen voor binnenstedelijke verdichting. Het bebouwen van lege plekken is geen doel op zich. Niet iedere locatie hoeft te worden ingevuld. Open plekken in de stad, onderbrekingen in linten, groene gebiedjes en openheid op achtererven/binnenterreinen kennen een eigen waarde. Het feit dat een plek leeg is, is geen argument om deze te bebouwen.
- Woningbouw in de hoofdgroenstructuur is in beginsel niet toegestaan.
- Het verdichten van achter-/ binnenterreinen met woningen is in beginsel niet toegestaan.
- Een woningbouwplan moet bijdragen aan een goede verscheidenheid aan woonmilieus, woningtypes en prijsklassen voor de stad als geheel. Dit wordt getoetst door de gemeente. Hiervoor geldt geen vaste formule, dit is maatwerk en voor een deel door de markt te motiveren.
- Bij wooninitiatieven moet de woonkwaliteit voldoende geborgd zijn. Dit geldt zowel voor nieuwbouw, transformatie als voor het opsplitsen van een woning in meerdere wooneenheden. Voor het opsplitsen van woningen in appartementen, studio's of kamers gelden uitgangspunten voor behoud van woonkwaliteit.
- Woon-zorginitiatieven zijn primair gericht op een lokale behoefte waarin nog niet of onvoldoende wordt voorzien. Om dit vast te stellen raadplegen wij de woon-zorgwijzer. Voldoet het plan hieraan dan wordt het plan getoetst aan de uitgangspunten wonen met zorg.
- Sinds 1 januari 2023 geldt de verordening Opkoopbescherming. Deze verordening is van toepassing op woningen die na 1 januari 2023 zijn gekocht en die een WOZ-waarde hebben van minder dan 435.000 euro. Voor deze woningen geldt dat deze niet kunnen worden verhuurd in buurten waar aantoonbare schaarste is op de betaalbare koopmarkt. In Hengelo is dit het geval in Groot Driene, Woolde en het Centrum (buiten het herontwikkelingsgebied). In de verordening Opkoopbescherming staat vermeld voor welke gevallen de regeling geldt en wat uitzonderingssituaties zijn.

Fijne kwaliteitsslag:

1. Behoort het plan tot een focusgebied? De geprioriteerde locaties zijn de binnenstad, begrensd door de centrumring, Hart van Zuid. Deze gebieden hebben voorrang op ontwikkelingen buiten de geprioriteerde gebieden;
2. Draagt het plan bij aan sociale differentiatie van de buurt/wijk? Als sprake is van een toevoeging die leidt tot een versterking van de sociale differentiatie scoort het plan positief;
3. Heeft het plan betrekking op een monumentaal of karakteristiek pand/gebied? De gemeente hecht sterk aan het behoud en hergebruik van karakteristieke panden, monumenten (rijks- en gemeentelijke monumenten) en gebieden zodat deze voor het nageslacht behouden blijven;
4. Is er sprake van transformatie? De gemeente geeft voorkeur aan woningbouw door middel van transformatie waarbij bestaand bebouwd gebied een nieuwe, op de behoefte afgestemde invulling krijgt;
5. Voorziet het plan in een nichemarkt of een ander experimentele vorm? De gemeente vindt het belangrijk dat maatschappelijke trends vertaald kunnen worden naar de wijze waarop mens willen wonen;
6. Voorziet het plan in mogelijkheden voor langer zelfstandig thuis wonen? De gemeente Hengelo vindt het belangrijk dat plannen voorzien in langer thuis wonen in de nabijheid van voorzieningen.

7. Draagt het plan bij aan de huisvesting van aandachtsgroepen genoemd in de woonvisie? Initiatieven die voorzien in de huisvesting van specifieke doelgroepen worden met voorrang behandeld
 - a. Doelgroep met een laag inkomen, de sociale doelgroep. Uit het RIGO onderzoek blijkt voor de periode 2014-2025 een gewenste toename van circa 580 woningen in de goedkope en betaalbare(huur)voorraad. Daarbovenop is er een aanvullende behoefte van circa 150 woningen in dit segment als gevolg van de grotere instroom statushouders. Het aanbod aan goedkope voorraad mag van tijdelijke aard zijn;
 - b. De doelgroep met een laag middeninkomen of ZZP'ers (geen vast inkomen). Deze doelgroep komt noch in aanmerking voor een sociale huurwoning noch in aanmerking voor een hypotheek;
8. Draagt het plan bij aan suburbaan wonen in bestaand stedelijk gebied? Het is de ambitie om binnen de gemeente Hengelo voldoende verscheidenheid aan woonmilieus aan te bieden. Hiervoor ligt er een opgave om binnen de contouren van het bestaand stedelijk gebied suburbane woonmilieus toe te voegen. Dit zijn woonmilieus met grondgebonden woningen in een lage dichtheid.

Planspecifiek

Met onderhavig initiatief worden 29 appartementen gerealiseerd. Een deel van de woningen zijn geschikt voor huishouden met een laag inkomen, middels betaalbare koop of sociale huur. De woningen betreffen nieuwbouwwoningen en worden energiezuinig gebouwd. Het project draagt bij aan het beschikbaar stellen van woningen in de sociale koop sector voor gezinnen en één- en tweepersoonshuishoudens met een klein tot middel inkomen. Daarnaast worden de woningen gebouwd op een inbreidingslocatie in de gemeente Hengelo.

Hieronder wordt getoetst aan de fijne kwaliteitsslag. Voor de fijne kwaliteitsslag geldt dat het plan kan worden toegevoegd bij 6 punten of meer.

Criterium (omgeving of pmc)	Toelichting vraag	Punten	Score	Toelichting score
1. Behoort het plan tot één van de focusgebieden?	De focusgebieden zijn Hart van Hengelo (binnenstad en Hart van Zuid) en de <i>ringen en radialen</i> . Primair is onze inspanning gericht op woningbouwprojecten in de geprioriteerde gebieden. Deze gebieden hebben voorrang op ontwikkelingen buiten de focus gebieden	0/1 (X1 Hart van Hengelo) (X1 ringen, radialen)	0	Onderhavig plangebied is niet gelegen binnen de prioritaire locaties.
2. Draagt het plan bij aan sociale differentiatie van de buurt/wijk?	We vinden sociale differentiatie binnen wijken en buurten belangrijk. Om de sociale situatie van een buurt te beoordelen gebruiken wij de informatie uit de monitor woningbouw en/of de	-1/0/1	1	Onderhavig initiatief draagt bij aan een differentiatie binnen de wijk, door

	woonzorgwijzer. Hiermee kunnen we vroegtijdig (potentiële negatieve) ontwikkelingen op subbuurniveau signaleren. Als sprake is van een toevoeging van 'meer van hetzelfde' in een sociaal zwakkere wijk, dan scoort het plan negatief, als sprake is van een toevoeging die leidt tot een versterking van de sociale differentiatie scoort het plan positief. Als het plan niet leidt tot meer differentiatie scoort het plan niet.			appartementen uit meerdere segmenten toe te voegen in een wijk met veel grondgebonden woningen. Er is sprake van appartementen in diverse prijsklassen, conform de afspraken uit de anterieure overeenkomst met de gemeente.
3. Heeft het plan betrekking op een monumentaal of karakteristiek pand/gebied?	De gemeente hecht sterk aan het behoud en hergebruik van karakteristieke panden, monumenten (rijks- en gemeentelijke monumenten) en gebieden zodat deze voor toekomstige generaties behouden blijven. In relatie tot de woningbouwopgave kennen wij waarde toe aan het behoud c.q. versterking van de culturele waarde van Klein Driene, de binnenstad (aandachtsgebied, wederopbouwgebied van nationaal belang), het bekenherstel en het beschermd stads- en dorpsgezicht Tuindorp.	0/1	0	Het plan heeft geen betrekking op een monumentaal of karakteristiek gebied.
4. Is er sprake van transformatie?	De gemeente geeft voorkeur aan woningbouw door middel van transformatie waarbij bestaand bebouwd gebied een nieuwe, op de behoefte afgestemde invulling krijgt.	0/1 (X2)	2	In voorliggend geval is sprake van de transformatie van een gebouw en verrommeld terrein naar woningbouw binnen bestaand bebouwd gebied in de gemeente Hengelo.

5. Voorziet het plan in een nichemarkt of een ander experimentele vorm?	We vinden het belangrijk dat maatschappelijke trends vertaald kunnen worden naar de wijze waarop mensen willen wonen. Een woning moet hieraan uiting kunnen geven. Dit kan bijdragen aan een inspirerende woonomgeving en participatie van onderop (eigen kracht). Ook modulaire woonconcepten en bepaalde duurzaamheidsconcepten vallen onder het begrip niche. Wij stimuleren plannen die hier een invulling aan geven.	0/1 (X2)	0	Onderhavig initiatief voorziet niet in een nichemarkt.
6. Voorziet het plan in mogelijkheden voor langer zelfstandig thuis wonen?	Wij vinden het belangrijk dat plannen die voorzien in langer zelfstandig thuis wonen. Dit kan op basis van de locatie in de nabijheid van voorzieningen, zoals bushalte, treinstation en wijk-welzijnsvoorzieningen en wijkwinkelvoorzieningen. Maar, ook door inpandig rekening te houden met gelijkvloers koken, slapen en baden met aandacht voor drempels, draaicirkels en deurdoorgangen.	0/1 (X2 indien zowel de locatie als de inpandige situatie voldoet)	2	Inpandig is in de appartementen rekening gehouden met gelijkvloers koken, slapen en baden met aandacht voor drempels, draaicirkels en deurdoorgangen. Verder is er een lift aanwezig waardoor ook appartementen op de eerste en tweede verdieping toegankelijk zijn. Het plan is gerealiseerd in het de kern van Hengelo waar op een loopafstand van 10 minuten meerdere drogisterijen, supermarkten, sportvoorzieningen en het treinstation aanwezig zijn.

7. Draagt het plan bij aan huisvesting van aandachtsgroepen genoemd in de Woonvisie?	Vanuit diverse maatschappelijke trends zien wij behoefte aan woningen voor specifieke doelgroepen. Initiatieven die voorzien in de huisvesting van specifieke doelgroepen worden met voorrang behandeld. • Doelgroep met een laag inkomen (starters, studenten, de sociale doelgroep). De doelgroep met een laag midden-inkomen of ZZP'ers (geen vast inkomen): middenhuur • Diverse doelgroepen wonen met zorg: ouderen, mensen met een lichamelijke (LG) of verstandelijke beperking (VG) en mensen met een psychische aandoening (GGZ). Cliënten van beschermd wonen (BW), vrouwenopvang (VO), jongvolwassenen die uitstromen uit de jeugdzorg. (Het gaat bij deze doelgroepen om behoefte aan geclusterd wonen (mogelijkheid van 24-uurs zorg)) • Doelgroep woonwagenvoerwoningen, statushouders en studenten. • Naast deze doelgroepen waarvoor vanuit het woonbeleid extra aandacht is, toetsen we of een plan voorziet in een actuele behoefte. Hiervoor gebruiken we de woningbouwmonitor, op basis waarvan we op het niveau van een buurt of wijk kunnen aangeven in hoeverre een plan voorzien in een behoefte. Als het plan goed aansluit	-1/0/1 (X2 indien zowel de doelgroep als de in pandige situatie voldoet)	1	Met onderhavig initiatief worden 29 appartementen gerealiseerd voor onder meer een doelgroep met een laag inkomen en middeninkomen.
---	--	---	----------	--

	op de behoefte in die wijk, dan scoort dat plan goed. Is er sprake van een plan waaraan geen behoefte bestaat, dan scoort dat plan negatief op dit onderdeel en moet de kwaliteit van het plan op andere wijze worden aangetoond.			
8. Voegt het plan woningen toe in het betaalbare/middeldure grondgebonden segment in bestaand stedelijk gebied?	Er is een grote behoefte in Hengelo naar woningen in het betaalbare/middeldure grondgebonden segment. Voorziet het plan hierin en is het binnen bestaand stedelijk gebied, dan kunnen hier punten voor worden toegekend. Hierbij geldt wel dat het plan in positieve zin moet bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit en het woonmilieu dat we op die plek willen creëren.	0/1 (X3)	0	Onderhavige ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Echter worden er geen grondgebonden woningen gerealiseerd.

In voorliggend geval scoort de ontwikkeling 6 punten waardoor het plan kan worden goedgekeurd. Het voornemen is in overeenstemming met de woonvisie.

Conclusie

Onderhavig initiatief is in lijn met de woonvisie van de gemeente Hengelo, en het bijbehorende kwaliteitskader voor nieuwe woningbouw initiatieven uit 2024.

3.3.3. Woonagenda 2021-2030

De regio Twente heeft met de provincie Overijssel nieuwe afspraken gemaakt. In de afspraken staat vooral centraal dat men wil sturen op kwaliteit en betaalbaarheid. En minder op het sturen van woningbouw aantallen. De nieuwe afspraken met de provincie zijn vertaald in de zogeheten Woonagenda 2021-2030. De Woonagenda 2021-2030 is een gedeeltelijke herziening van het onderdeel 'kwalitatief programmeren' in de Woonvisie Hengelo 2016-2026.

In het aangepaste woonbeleid gaat het vooral om ambitie, focus en sturing. De ambitie is om de komende 10 jaar 3.000-4.500 woningen te realiseren. De focus ligt daarbij op de binnenstad en Hart van Zuid. Sturing vindt vooral plaats op de kwaliteit van de producten. In de stationsomgeving bestaat bijvoorbeeld de behoefte aan meer betaalbare appartementen voor jongeren. Daarbij vinden we het wel van belang dat deze een bepaalde kwaliteit hebben. Dus geen 'hokken', maar appartementen met een woonkamer, slaapkamer en buitenruimte.

De Woonagenda 2021-2030 creëert vooral meer ruimte in het woningbouwprogramma. Het uitgangspunt blijft om te bouwen in bestaand stedelijk gebied en voor nieuwe plannen geldt dat ze

moeten voorzien in een aantoonbare behoefte. Ook moet er bij nieuwe plannen afstemming zijn met buurgemeenten. Maar de woonagenda geeft ook antwoord op de vraag vanuit de markt om betaalbare woningen te bouwen en om bijvoorbeeld winkel- en kantoorpanden die niet toekomstbestendig zijn, te transformeren naar woningen.

Planspecifiek

Bij voorliggende ontwikkeling worden 29 appartementen gerealiseerd binnen verschillende segmenten in de kern van Hengelo. De voorliggende ontwikkeling voldoet daarmee aan het uitgangspunt om woningen te realiseren in bestaand stedelijk gebied. Daarnaast draagt de ontwikkeling bij aan de ambitie om de komende 10 jaar 3.000 tot 4.500 woningen te realiseren. Het voornemen is in overeenstemming met de woonagenda.

Conclusie

Onderhavig initiatief is in lijn met de Woonagenda 2020-2030 van de gemeente Hengelo.

4. Effecten op en van de fysieke leefomgeving

In dit hoofdstuk wordt getoetst of het plan een bijdrage levert aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hierbij wordt ingegaan op verschillende aspecten van de fysieke leefomgeving. Paragraaf 4.1 tot en met 4.13 zijn opgebouwd aan de hand van de instructieregels die het Bkl in hoofdstuk 5 geeft. Paragraaf 4.14 en verder bestaat uit overige relevante instructies, regels en beleid vanuit het rijk, de provincie of gemeente.

4.1. Omgevingsveiligheid

Wettelijk kader

In paragraaf 5.1.2 van het Bkl worden regels gegeven over de toelaatbaarheid van de verschillende categorieën gebouwen en locaties in verband met een veiligheidsrisico dat ontstaat door een activiteit die op grond van het omgevingsplan op die locatie is toegestaan.

Kwetsbare gebouwen en locaties

Het Bkl werkt, net als het voorgaande recht, met de begrippen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. In bijlage VI bij het Bkl is aangegeven welke soorten gebouwen en locaties tot de verschillende categorieën behoren. Belangrijk om op te merken is dat ook gebouwen en locaties die nog niet bestaan, maar wel op grond van een omgevingsplan mogelijk gemaakt worden, tot deze categorieën worden gerekend. De lijst in bijlage VI betreft een limitatieve lijst. Indien een functie niet is genoemd in de bijlage, valt het hier dus niet onder. Het staat het bevoegd gezag vrij om functies onder een strengere categorie te scharen dan vereist. In H4 van het Bal worden de minimale afstanden van verschillende milieubelastende activiteiten tot kwetsbare locaties genoemd.

Plaatsgebonden risico

Artikel 5.7 Bkl bepaalt dat het plaatsgebonden risico voor kwetsbare gebouwen en locaties en zeer kwetsbare gebouwen niet groter mag zijn dan 1 op de 1.000.000. In artikel 5.8 Bkl, in combinatie met de verschillende onderdelen van bijlagen VII van het Bkl en H4 van het Bal, is aangegeven bij welke afstanden aan het vereiste van artikel 5.7 Bkl wordt voldaan. Artikel 5.9 Bkl bepaalt vervolgens tot waar de afstanden gemeten dienen te worden.

Voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties geldt dat het bevoegd gezag het plaatsgebonden risico van maximaal 1 op de 1.000.000 niet in acht neemt maar er rekening mee houdt. Dit houdt in dat het bevoegd gezag een eventuele afwijking van dit getal moet kunnen verantwoorden, maar dat die afwijking dus eventueel wel toegestaan is.

Aandachtsgebieden

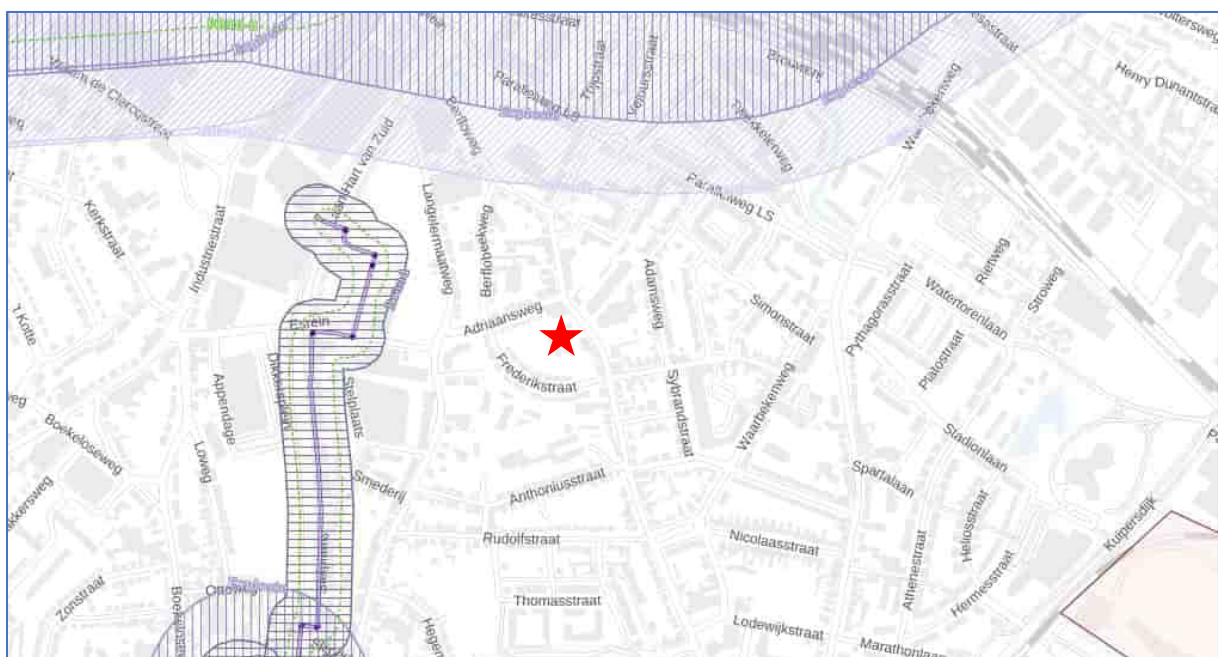
Het plaatsgebonden risico, gekoppeld aan de afstanden die daar krachtens artikel 5.8 Bkl voor gelden, zorgen voor een contour rondom het risico-object waarbinnen geen kwetsbare gebouwen of locaties gerealiseerd mogen worden. De zogenaamde aandachtsgebieden voegen meer lagen aan deze contour toe.

Het Bkl kent drie soorten aandachtsgebieden: een brandaandachtsgebied, explosieaandachtsgebied en een gifwolkaandachtsgebied. Net als bij het plaatsgebonden risico worden ook voor de aandachtsgebieden de begrenzingsregels gegeven in het Bkl.

Het aanwijzen van een aandachtsgebied heeft twee belangrijke consequenties. Ten eerste kan in het geval van een brand- dan wel explosieaandachtsgebied het gebied worden aangewezen als brand- respectievelijk explosievoorschriftgebied. Dit heeft gevolgen voor de bouwvoorschriften waar in het gebied te realiseren gebouwen aan moeten voldoen. Ten tweede moet rekening gehouden worden met het groepsrisico. Het groepsrisico is de kans op het overlijden van minstens tien personen per jaar als gevolg van een ongewoon voorval veroorzaakt door de risico-gevende activiteit. Het bevoegd gezag moet, net als bij het plaatsgebonden risico voor beperkt kwetsbare functies, rekening houden met dit groepsrisico. Het Bkl geeft zelf aan hoe het bevoegd gezag hier in ieder geval aan kan voldoen: er kan voor worden gekozen om geen (beperkt) kwetsbare gebouwen en locaties of zeer kwetsbare gebouwen te realiseren in dit aandachtsgebied. Indien deze categorieën wel worden gerealiseerd, kan het bevoegd gezag verplichten dat maatregelen worden getroffen voor de mensen in die locaties of door het aantal mensen in die locaties te beperken.

Beoordeling

Een woning betreft een kwetsbaar gebouw, zodat getoetst dient te worden aan de wetgeving omtrent omgevingsveiligheid. Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle activiteiten en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn, is de risicokaart geraadpleegd. Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van deze kaart.



Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied (bron: Atlas Leefomgeving)

Transport gevaarlijke stoffen

Er ligt in de directe omgeving van het plangebied (binnen 200 meter) geen hoofdvaarweg, spoorbaan of rijksweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Ook bevindt zich in of nabij het plangebied geen buistransportleiding met een $PR 10^{-6}$ contour.

Activiteiten

In de directe nabijheid van het plangebied vinden geen omgevingsveiligheid-relevante activiteiten plaats, zodat er geen sprake is van een belemmering. Anderzijds is de voorgenomen planontwikkeling geen risicovolle inrichting in het kader van het Bkl, waardoor de ontwikkeling geen gevaar vormt voor de omgeving.

Conclusie

Vanuit het aspect omgevingsveiligheid bestaan er geen belemmeringen ten aanzien van onderhavig initiatief.

4.2. Water

Wettelijk kader

Paragraaf 5.1.3 van het Bkl bevat het wettelijk kader voor het beschermen van waterbelangen. Hierin worden regels gegeven ter bescherming van primaire waterkeringen, de kust, grote rivieren en het IJsselmeergebied. Als een omgevingsplan of omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een locatie in een van deze gebieden, gelden er regels ter bescherming van waterbelangen.

De gemeente heeft de verplichting het waterbelang mee te wegen bij het vaststellen van een omgevingsplan of het verlenen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (artikel 5.37 Bkl). Hierbij moet het waterschap betrokken worden. Dit kan door middel van een watertoets. Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

Beoordeling

De ontwikkeling is niet gelegen in of nabij een primaire waterkering, in het kustfundament, bij grote rivieren of in het IJsselmeergebied. De instructieregels uit het Bkl met betrekking tot deze gebieden zijn daarom niet van toepassing.

Het wateradvies is uitgevoerd om na te gaan of het waterschap positief staat tegenover het plan. Hieruit blijkt dat een normale procedure doorlopen dient te worden.

Ten aanzien van het waterbelang heeft door BOOT een afweging plaatsgevonden. De rapportage is als bijlage 2 bij voorliggende onderbouwing bijgevoegd.

Wateropgave

Om de huidige afvoersituatie ter plaatse van het plangebied te verbeteren, dient voor de toekomstige verharding watercompensatie gerealiseerd te worden.

Vanuit het waterschap Vechtstromen geldt dat over de toename van verhard oppervlak berging gerealiseerd dient te worden. Binnen het plangebied is er sprake van een afnemend verhard oppervlak. Daarom hoeft op basis van het waterschapbeleid geen waterberging gerealiseerd te worden. Vanuit de gemeente Hengelo dient over het totaal toekomstig verhard oppervlak binnen het plangebied 55

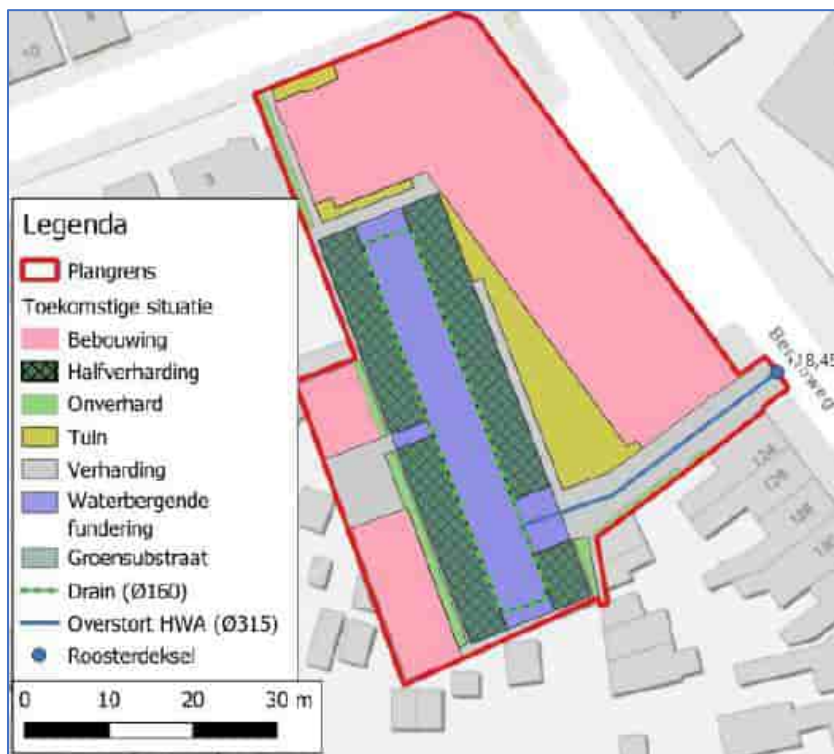
mm berging gerealiseerd te worden. Daarbij dient 25 mm geborgen te worden zonder dat er wateroverlast ontstaat. Op basis hiervan is onderstaande berging benodigd voor de ontwikkelingen binnen het plangebied:

- Waterberging in voorziening : $2.355 \text{ m}^2 \cdot 55 \text{ mm} = 129,5 \text{ m}^3$
- Waterberging op straat: $2.355 \text{ m}^2 \cdot 25 \text{ mm} = 58,9 \text{ m}^3$

Hierbij wordt opgemerkt dat bij de bovenstaande berekend het uitgangspunt is dat de terrassen en galerijen op het hemelwaterstelsel aangesloten worden. Mogelijk kan dit, in verband met het mogelijke gebruik van schoonmaakmiddelen, niet gewenst zijn en dient op het vuilwaterstelsel aangesloten te worden. Hiermee zal de bergingsopgave afnemen.

Watercompensatie

De waterberging wordt voorzien op het achter terrein van het appartementencomplex. Hier is ter plaatse van de parkeerplaats en rijbaan voldoende ruimte beschikbaar om waterbergende fundering toe te passen. In onderstaand figuur is de ligging van de waterbergende fundering weergegeven.



Ligging waterbergende voorzieningen

Waterberging wordt gerealiseerd in de vorm van waterbergende fundering omdat bovengrondse waterberging op het maaiveld niet mogelijk is in verband met de andere opgaves (o.a. parkeren) binnen het plangebied. Tevens is de afweging gemaakt om waterberging op het dak of in infiltratiekratten te realiseren. Deze voorzieningen zijn echter aanzienlijk duurder. Tevens is de afweging gemaakt om waterberging op het dak of in infiltratiekratten te realiseren. Deze voorzieningen zijn echter aanzienlijk duurder.

Ter plaatse van de rijbaan en onder de parkeerplaatsen is circa 790 m² aan oppervlakte beschikbaar. Op deze locatie wordt een waterbergend funderingspakket van 0,45 m dik aangebracht. Een

waterbergende funderingspakket kan onder andere bestaan uit gebroken hardsteen, betongranulaat of een waterbergend groensubstraat.

De waterbergende fundering onder de rijbaan heeft een porositeit van 30%. Het groensubstraat onder de parkeerplaatsen heeft een porositeit van 40%. De beschikbare waterberging binnen de waterbergende fundering en groensubstraat is $126,5 \text{ m}^3$ ($350 \text{ m}^2 * 30\% * 0,45 \text{ m} + 440 \text{ m}^2 * 40\% * 0,45 \text{ m}$). Om het pakket te vullen wordt tussen de kolken drainage aangelegd. Ten behoeve van de drainage wordt een sleuf met waterbergende fundering aangebracht. Met een extra diepte van 0,3 m, breedte van 0,4 m en lengte van 100 m is de beschikbare waterberging in de sleuven $3,6 \text{ m}^3$ ($0,3 \text{ m} * 0,4 \text{ m} * 100 \text{ m} * 30\%$). Binnen de waterbergende fundering/substraat wordt dus $130,1 \text{ m}^3$ ($126,5 \text{ m}^3 + 3,6 \text{ m}^3$) berging gerealiseerd. Hiermee wordt binnen het plangebied voldoende waterberging gerealiseerd in een voorziening om te voldoen aan de waterbergingseis ($129,5 \text{ m}^3$).

Het vloerpeil van het appartementencomplex komt gelegen op NAP +18,50 m. Dit is 0,1 m tot 0,4 m hogere dan de as van de bestaande rijbanen (hoogste punt). Hierdoor kan water op straat staan zonder dat dit gelijk resulteert in water in het gebouw. Tot een hoogte van NAP +18,45 blijft het water binnen het plangebied op het maaiveld staan. In figuur 4-2 is de ligging van water-op-sstraat tot NAP +18,45 weergegeven. Met een gemiddelde waterdiepte van 0,08 m is de beschikbare waterberging op straat 48 m^3 . Daarbij zal onder de parkeerplaatsen en de rijbaan de waterbergende fundering zich ook vullen tot NAP +18,45 m (gemiddelde 0,10 m extra vulling). De beschikbare waterberging is 24 m^3 ($685 \text{ m}^2 * 0,35 \text{ m} * 0,10 \text{ m}$).

Binnen het plangebied wordt 202 m^3 ($130 \text{ m}^3 + 48 \text{ m}^3 + 24 \text{ m}^3$) berging gerealiseerd. Dit is meer dan de vereiste 80 mm ($129,5 \text{ m}^3 + 58,9 \text{ m}^3 = 188,4 \text{ m}^3$).

Als het waterpeil gestegen is tot NAP +18,45 m (0,05 m beneden vloerpeil) stort het overtollige hemelwater via een put met roosterdeksel de Berfloweg op.

Wijze van afwatering

Het dakoppervlak (met bladvang) wordt ondergronds aangesloten op het waterbergende funderingspakket. Ter plaatse van de parkeerplaatsen wordt water middels kolken (met zandvang) verzameld. De kolken worden aangesloten op het waterbergende funderingspakket. Via de waterbergende fundering zal het water infiltreren. Ten behoeve van extreme neerslagsituaties wordt richting de Berfloweg een overstortvoorziening aangelegd. Deze overstortvoorziening wordt gerealiseerd doormiddel van een HWA stelsel met een put met roosterdeksel.

Op moment van schrijven is er nog geen bodemonderzoek op de locatie van het plangebied uitgevoerd, enkel een vooronderzoek op basis van bodemonderzoeken in de directe omgeving. Aanbevolen is om tijdens het bodemonderzoek te onderzoeken of binnen het plangebied ook sprake is van een leemlaag in de ondiepe ondergrond (tot circa 1,5 m-mv). Indien dit het geval is, is het aanbevolen om deze laag tijdens de uitvoering te doorbreken.

Beheer en onderhoud

Bij waterbergende fundering is het van belang dat het goed aangelegd wordt. Hierbij zijn kolken en putten met slibvang en bladvang op de daken van belang. De kolken en putten dienen regelmatig gereinigd te worden om te voorkomen dat overtollig slib de waterbergende fundering in stroomt. Voor

een optimale werking is het belangrijk bouwverkeer na aanleg zoveel mogelijk te beperken, zandopslag zorgvuldig te beheren en bodemvervuiling te voorkomen.

Meekoppelkansen in het gehele plangebied

Om binnen het plangebied klimaatadaptieve kansen te benutten op het gebied van verkoeling en biodiversiteit kunnen onderstaande meekoppelkansen toegepast worden:

- Realiseren van flora- en faunavoorzieningen;
- Realiseren van schaduw door het aanplanten van bomen rond de parkeerplaatsen in het plangebied
- Realiseren van groenparkeervakken;
- Realiseren van voorzieningen om (hemel)water op te slaan en te benutten.

Waterkwaliteit

De Europese Kaderrichtlijn water (KRW), de Nota Waterhuishouding (NW4) en de Omgevingswet stellen eisen aan de kwaliteit van het oppervlaktewater. Schoon water draagt bij aan een aantrekkelijke leefomgeving, ook voor ruimtelijke plannen is waterkwaliteit daarom een aandachtspunt. Om vervuiling van het hemelwater te beperken, wordt geadviseerd het gebruik van uitlogende bouwmaterialen te voorkomen conform beleid gemeente en waterschap.

Grondwater en toekomstige peilen

Vanuit het beleidsplan water en riolering van de gemeente Hengelo zijn er richtlijnen betreffende het omgaan met water bij ontwikkelingen. Op basis hiervan dient voldoende ontwateringsdiepte aanwezig te zijn. De GHG binnen het plangebied ligt op circa NAP +16,9 m (circa 1,5 m-mv). Hiermee is de ontwateringsdiepte voldoende voor de ontwikkeling van een appartementencomplex.

Vuilwater

Het vuilwater dient aangesloten te worden op de gemeentelijke riolering. De verwachte vuilwater productie binnen het plangebied is als volgt:

- 29 woningen x 2,5 inwoners x 12 l/uur/inwoner = 0,9 m³/uur = 0,24 l/s.

Door de gemeente dient bepaald te worden of het vuilwater aangesloten kan worden op het gemeentelijke gemengde stelsel.

Oppervlaktewater

In de bestaande situatie stroomt het hemelwater van de verharding en bebouwing richting het gemengde rioolstelsel. Met de toekomstige ontwikkeling zal de belasting op het gemengde rioolstelsel tijdens piekbuien afnemen. Hierdoor neemt de overstort hoeveelheden richting het oppervlaktewater af en zal de waterkwaliteit minder verstoord worden. Daarbij neemt tevens waterkwantiteit richting het oppervlaktewater af. Dit omdat het hemelwater (tot een neerslagsituatie 55 mm) infiltreert binnen het plangebied.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.3. Gezondheid en milieu

Wettelijk kader

In paragraaf 5.1.4 van het Bkl wordt het wettelijk kader voor het beschermen van de gezondheid en het milieu gegeven. In deze paragraaf worden instructieregels gegeven voor luchtkwaliteit (paragraaf 5.1.4.1), geluid (paragraaf 5.1.4.2 en 5.1.4.3), trilling (paragraaf 5.1.4.4), slagschaduw van windturbines (paragraaf 5.1.4.4a), bodem (paragraaf 5.1.4.5) en geur (paragraaf 5.1.4.6). In de volgende paragrafen wordt per milieuaspect ingegaan op de effecten van de ontwikkeling op gezondheid en milieu.

4.4. Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Onder de Omgevingswet is het niet meer in alle gevallen nodig om te toetsen aan luchtkwaliteit. Wel moet bij het toelaten van specifiek aangewezen activiteiten de bijdrage aan de concentratie van stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) altijd worden beoordeeld. Dit geldt bij een aanvraag omgevingsvergunning voor milieubelastende activiteiten, voor het realiseren van een tunnel van ten minste 100 meter en bij de aanleg van een autoweg of autosnelweg.

Daarnaast zijn er aandachtsgebieden aangewezen waarbinnen getoetst moet worden aan de luchtkwaliteit. Voor zowel stikstofdioxide als fijnstof gaat dat om de agglomeraties en gemeentes Amsterdam/Haarlem (16 gemeenten: Aalsmeer, Amstelveen, Amsterdam, Beverwijk, Bloemendaal, Diemen, Haarlem, Haarlemmermeer, Heemskerk, Heemstede, Ouder-Amstel, Uithoorn, Velsen, Weesp, Zaanstad en Zandvoort), Arnhem, Eindhoven (6 gemeenten: Best, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen, Gerwen en Nederwetten en Veldhoven), Etten-Leur, 's-Gravenhage/Leiden (12 gemeenten: Delft, Den Haag, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Leidschendam-Voorburg, Midden-Delfland, Oegstgeest, Rijswijk, Voorschoten, Wassenaar en Westland), Rotterdam/Dordrecht (15 gemeenten: Albrandswaard, Barendrecht, Capelle aan de IJssel, Dordrecht, Hendrik-Ido-Ambacht, Maassluis, Nissewaard, Papendrecht, Ridderkerk, Rotterdam, Schiedam, Sliedrecht, Vlaardingen, Zuidplas en Zwijndrecht) en Utrecht (4 gemeenten: Houten, Nieuwegein, Utrecht en IJsselstein). Voor alleen fijnstof gaat het om de gemeenten Asten, Barneveld, Bernheze, Ede, Leudal, Nederweert, Scherpenzeel en Venray.

Het project draagt 'niet in betekende mate' (NIBM) bij, als de kalenderjaargemiddelde concentratie stikstofdioxide en fijnstof onder de 1,2 µg/m³ blijft. Dan hoeft niet getoetst te worden aan te rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit.

Effecten van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit

De ontwikkeling is niet gelegen in een van de aandachtsgebieden uit het Bkl. Toetsing van de effecten van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit is daardoor niet noodzakelijk. Er hoeft niet getoetst te worden aan de rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit ter plaatse

Vanuit het Bkl gelden omgevingswaarden voor stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀) en zeer fijn stof (PM_{2,5}). Daarnaast hanteert de World Health Organization (WHO) advieswaarden voor stikstofdioxide, fijn stof en zeer fijn stof. In de volgende tabel wordt een overzicht gegeven van de waarden ter plekke

van het plangebied, de grenswaarden en de advieswaarden. De waarden van de concentratie luchtverontreinigende stoffen in de lucht op de onderhavig planlocatie zijn gebaseerd op het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit.

Stof	jaar 2025	jaar 2030	Grenswaarde	Advieswaarde
NO ₂	12,2 µg/m ³	9,5 µg/m ³	40 µg/m ³	10 µg/m ³
PM ₁₀	14,1 µg/m ³	13,0 µg/m ³	40 µg/m ³	15 µg/m ³
PM _{2,5}	7,6 µg/m ³	6,6 µg/m ³	20 µg/m ³	5 µg/m ³

Waarden in het plangebied, omgevingswaarden en advieswaarden luchtkwaliteit

Op de planlocatie wordt ruimschoots voldaan aan de omgevingswaarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}. Zoals blijkt uit bovenstaande tabel is de verwachting dat de jaargemiddelde concentraties in de toekomst verder zullen afnemen. De huidige waarden zijn acceptabel voor een goed woon- en leefklimaat op de planlocatie.

Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit bestaan er geen belemmeringen ten aanzien van onderhavig initiatief.

4.5. Geluid

Wettelijk kader

Onder de Omgevingswet is de aanvaardbaarheid van geluidbelasting veel meer een decentrale afweging dan voorheen. In het omgevingsplan nemen gemeentes regels op waar activiteiten die geluid veroorzaken en geluidgevoelige gebouwen aan moeten voldoen. Zolang de gemeente daar nog geen keuze in heeft gemaakt, gelden de regels zoals opgenomen in paragraaf 22.3.4 van de Bruidsschat.

Het Bkl stelt op rijksniveau regels voor geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen in afdeling 3.5. In plaats van geluidzones zal er worden gewerkt met geluidaanachtsgebieden en geluidproductieplafondwaarden (gpp).

Een geluidsaandachtsgebied is een gebied rondom bijvoorbeeld wegen, spoorwegen en industrieterreinen. Ook drukke 30km/u wegen worden hierin meegenomen. Dit gebied wordt op basis van berekeningen bepaald en beslaat het gebied waarbinnen de standaardwaarde voor geluid mogelijk wordt overschreden. Als binnen dit geluidsaandachtsgebied een geluidgevoelig gebouw wordt gerealiseerd, moet getoetst worden of voldaan wordt aan de standaardwaarden voor geluid op de gevel van een geluidgevoelig gebouw. Wat geluidgevoelige gebouwen en ruimten zijn, wordt beschreven in artikel 3.21 en 3.22 van het Bkl. Er kan onder voorwaarden afgeweken worden van de standaardwaarden voor geluid, mits wordt voldaan aan de grenswaarden. Geluid boven de grenswaarde is niet toegestaan, behoudens enkele uitzonderingen.

Een gpp is het gebied langs een (spoor)weg of rond een industrieterrein waar het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde voor geluid. Het gpp geeft aan hoeveel geluid maximaal is toegestaan op een geluidreferentiepunt. Het bevoegd gezag monitort het geluid op dit punt.

Beoordeling

Een woning wordt beschouwd als een geluidsgevoelig gebouw, waardoor nagegaan moet worden of de locatie is gelegen in een geluids aandachtsgebied of geluidsproductieplafond. De locatie is niet gelegen binnen een geluidsproductieplafond van een (spoor)weg of industrieterrein. Wel ligt het plan op korte afstand van meerdere drukke wegen, waardoor akoestisch onderzoek nodig is. De rapportage van dit akoestisch onderzoek is als bijlage 3 bijgevoegd aan voorliggende onderbouwing.

Naar aanleiding van het onderzoek wordt gesteld dat het plan ligt binnen de invloedsfeer van de naastgelegen bedrijventerrein. Tevens is het geluid vanwege het wegverkeer hoger dan de standaardwaarde.

Voor het geluid vanwege het wegverkeer wordt voldaan aan het vastgesteld beleid dat als uitgangspunt gaat gelden in het omgevingsplan. Het geluid vanwege activiteiten is niet hoger dan de standaardwaarde van 50 dB(A) per bedrijf. De cumulatieve geluidbelasting vanwege de verschillende geluidbronnen bedraagt 58 dB. Deze waarde voldoet nog aan de genoemde waarde in de Nota Geluid voor het gebiedstype "verkeerszone" waarin dit plan is gelegen.

De gezamenlijke geluidbelasting bedraagt maximaal 58 dB. De gemeente Hengelo legt deze waarde van het gezamenlijk geluid op de gevel in het omgevingsplan of in de omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit vast.

Als aanvullende voorwaarde geldt dat de gevels een geluidwering dienen te bezitten van maximaal $G_{AK} = 25$ dB. Ten aanzien van de bouwfysica is een nadere uitwerking uitgevoerd die eveneens geen belemmeringen oplevert ten aanzien van het planvoornemen. Deze rapportage is opgenomen als bijlage 9 bij deze onderbouwing.

Conclusie

Er wordt voldaan aan de aanvullende voorwaarde. Vanuit het aspect geluid bestaan er geen belemmeringen ten aanzien van onderhavig initiatief.

4.6. Trilling

Wettelijk kader

Trillinggevoelige gebouwen worden beschermd tegen trillingen van activiteiten en bedrijven. Wat een trillinggevoelig gebouw en trillinggevoelige ruimte is, wordt beschreven in artikel 5.80 en 5.81 van het Bkl. De gemeente neemt in haar omgevingsplan regels op omtrent trillingen. Zolang de gemeente daar nog geen keuze in heeft gemaakt, gelden de regels zoals opgenomen in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. In het Bkl worden standaardwaarden voor trillingen gegeven. De gemeente mag in haar omgevingsplan lagere waarden vaststellen. Ook mag zij onder voorwaarden hogere waarden vaststellen.

In het algemeen moet binnen een afstand van 100 meter van het spoor het risico op trillingshinder worden beoordeeld. In sommige gevallen kan het zelfs nodig zijn om het onderzoeksgebied tot 250 meter aan weerszijden van het spoor uit te breiden. De afwegingen daarvoor zijn in de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen opgenomen. Met behulp van deze handreiking kunnen plannen worden gemaakt voor een gezonde fysieke leefomgeving.

Beoordeling

In de naaste omgeving van het plangebied is geen spoorlijn aanwezig. Bovendien betreft onderhavig initiatief geen trillinggevoelig object. Een onderzoek naar trillingshinder voor onderhavig initiatief is niet benodigd.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is niet gelegen in de buurt van een spoorlijn, waardoor er geen strijdigheid is met de gestelde regels over trillingshinder.

4.7. Slagschaduw bij windturbines

Wettelijk kader

In paragraaf 5.1.4.4a van het Bkl worden regels gesteld voor slagschaduw van windturbines. Het gaat hierbij om regels voor windturbines met een rotordiameter van 2 meter of meer die langer dan 10 jaar ergens zullen staan. Slagschaduwgevoelige gebouwen zijn gebouwen met een woonfunctie, onderwijsfunctie, gezondheidszorgfunctie en een bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebruik (artikel 5.98b Bkl). De gemeente moet in haar omgevingsplan rekening houden met de aanvaardbaarheid van slagschaduw van windturbines. Deze regels zijn opgenomen in paragraaf 22.3.18 van de Bruidsschat en zijn gelijk aan het beschermingsniveau uit het Activiteitenbesluit, zolang de gemeente deze regels nog niet heeft verplaatst en/of.

Beoordeling en conclusie

De beoogde ontwikkeling is niet gelegen in de buurt van een windturbine, waardoor er geen strijdigheid is met de gestelde regels over slagschaduw.

4.8. Bodem

Wettelijk kader

In paragraaf 5.1.4.5 van het Bkl zijn instructieregels voor het aspect bodem opgenomen. Deze regels zijn van toepassing op bodemgevoelige gebouwen. Artikel 5.89g geeft aan wanneer een gebouw als bodemgevoelig gebouw wordt aangemerkt. De gemeente moet in haar omgevingsplan de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem opnemen. Zolang de gemeente daar nog geen keuze in heeft gemaakt, gelden de regels zoals opgenomen in paragraaf 22.2.3 en 22.3.7 van de Bruidsschat.

De regels voor bodem zijn berust op drie pijlers:

1. Het voorkomen van nieuwe verontreiniging of aantasting (preventie);
2. Het meewegen van bodemkwaliteit als onderdeel van een brede afweging over de kwaliteit van de leefomgeving in relatie tot functies (toedeling van functies aan locaties); en
3. Het op duurzame en doelmatige wijze beheren van resterende historische verontreinigingen (beheer historische verontreinigingen).

Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Door middel van zo'n onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

Beoordeling

Met onderhavig initiatief wordt een bodemgevoelige functie gerealiseerd. Ten aanzien hiervan zijn verschillende bodemonderzoeken uitgevoerd. De bijbehorende rapportages zijn als bijlage 4 en 5 opgenomen bij voorliggende onderbouwing.

Milieuhygiënisch vooronderzoek NEN 5725

Conclusie

Met het uitgevoerde vooronderzoek is een beeld verkregen van de verwachte bodemkwaliteit en bijzonderheden op de onderzoekslocatie en zijn de onderzoeksvragen vanuit de norm NEN 5725 zo goed mogelijk beantwoord. De relevante informatie wordt hieronder weergegeven.

Uit het vooronderzoek (bureaustudie) blijkt dat de onderzoekslocatie reeds lange tijd in bedrijfsmatig gebruik is geweest. Vanaf 1925 hebben diverse bedrijfsactiviteiten plaatsgevonden, waaronder een broodfabriek, autoreparatiebedrijf, transport- en verhuisbedrijf, laad-, los-, op- en overslagbedrijf (goederen) en een metaalbewerkingsbedrijf. In periode 1951 tot 1953 zijn op adres Berfloweg 118, 17 garageboxen gerealiseerd, waarbij uit het bouwdoossier niet duidelijk is geworden welke activiteiten hierin hebben plaatsgevonden. De laatste activiteiten op de onderzoekslocatie betreffen een automaterialenhandel en een autobedrijf.

Tijdens de bedrijfsactiviteiten vanaf 1925 hebben potentieel bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden, zoals kolenopslag, brandstoffenopslag (vermoedelijk kolen), beerput en diverse werkplaatsen. In periode 1963 tot 1993 is een ondergrondse dieseltank á 12.000 liter met afleverpomp op locatie in gebruik geweest.

In de omgevingsrapportage wordt melding gemaakt van drie ondergrondse HBO-tanks op perceel Berfloweg 118. In het bouw- en milieudossier is hierover geen informatie aangetroffen. Diverse (voormalige) bebouwingen zijn of waren voorzien van asbesthoudende dakbedekking (golfplaten).

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen recente bodemonderzoeken beschikbaar. Op het zuidelijk deel van de onderzoekslocatie is in 1993 door Tebodin een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd volgens de destijds geldende NVN 5740. Hierbij is ter plaatse van de reeds verwijderde ondergrondse dieselolietank een dieseloliegeur waargenomen tot een diepte van 110 cm-mv. In de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten koper en chryseen aangetoond. In het monster van de ondergrond overschrijden geen van de onderzochte parameters de detectiegrens. In het grondwater (peilbuis nabij voormalige afleverzuil) zijn licht verhoogde gehalten tolueen en xylenen aangetoond.

Gehele onderzoekslocatie

Op basis van de bodemkwaliteitskaart wordt voor de bovengrond bodemkwaliteitsklasse wonen verwacht en voor de ondergrond klasse landbouw/natuur. Gelet de overige verkregen informatie uit het vooronderzoek is verwachting dat deze (deels) niet representatief zijn voor het plangebied. Doordat de onderzoekslocatie reeds lange tijd in bedrijfsmatig gebruik is geweest is mogelijk een heterogeen

verdeelde verontreiniging aanwezig bestaande uit zware metalen, PAK-totaal, PCB, minerale olie en asbest. De heterogeen verdeelde verontreiniging bevindt zich overwegend in de geroerde bovengrond. Voor het bodemonderzoek ter plaatse van het gehele perceel is de hypothese 'diffuse bodembelasting met heterogeen verdeelde verontreiniging' conform de NEN 5725 van toepassing. De onderzoekslocatie is niet lijnvormig.

Waar nodig worden de boordieptes en veldwaarnemingen aangepast met het oog op eventuele aanwezigheid (voormalige) ondergrondse HBO-tanks in de ondergrond. Eventueel kan het (verdachte) terreindeel worden gescand met een metaaldetector. Indien (voormalige) ondergrondse tanks worden aangetroffen dient de onderzoekstrategie hierop te worden aangepast.

In de diepere ondergrond en het grondwater hebben geen activiteiten of calamiteiten plaatsgevonden die een negatieve invloed op de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse hebben uitgeoefend. Voor de ondergrond en het grondwater is de hypothese 'onverdacht kleinschalig conform de NEN 5725 van toepassing. De onderzoekslocatie is niet lijnvormig.

Voormalige ondergrondse dieseltank met pomp

De voormalige ondergrondse dieseltank á 12.000 liter met afleverpomp is in het verleden onderzocht waarbij tot 110 cm-mv een dieseloliegeur is waargenomen. Het onderzoek is uitgevoerd conform een verouderde onderzoeksnorm (NVN 5740) en er zijn geen aanwijzingen dat recente bodemonderzoeken hebben plaatsgevonden. Voor het bodemonderzoek ter plaatse van de reeds verwijderde ondergrondse dieseltank á 12.000 liter met afleverpomp is de hypothese 'plaatselijke verontreiniging met duidelijke kern' van toepassing.

In onderstaande tabel is een overzicht weergegeven van de (deel)locaties, bijbehorende hypothese en verdachte parameters.

OMSCHRIJVING	OPPERVLAKTE (M ²)	HYPOTHESE	STRATEGIE ¹	VERDACHTE PARAMETERS
Berfloweg 106 t/m 118 Gehele locatie	2.630	Verdachte bovengrond	NEN 5740 VED-HE-NL	Zware metalen, minerale olie, PCB, PAK-totaal
		Verdachte bovengrond	NEN 5707 VED-HE-AS	Asbest
		Onverdachte ondergrond	ONV-NL	Geen (overwegend)
Voormalige ondergrondse diesel-tank á 12.000 liter met pomp	30	Plaatselijke verontreiniging	VEP	Minerale olie, vluchtige aromaten

1)

VED-HE-NL : verdacht, diffuse bodembelasting heterogeen verdeeld, niet lijnvormig, conform NEN 5740

VED-HE-AS : verdacht, diffuus belast heterogeen verdeeld, asbest, conform NEN 5707

ONV-NL : onverdacht, niet lijnvormig, conform NEN 5740

VEP : verdacht, plaatselijke bodembelasting met duidelijke verontreinigingskern, conform NEN 5740

Overzicht deellocaties met onderzoeksstrategie

Geconcludeerd wordt dat op basis van historische bebouwing, het langdurig bedrijfsmatig gebruik en de digitaal beschikbare gegevens sprake is van een verdachte locatie, waarbij op grond van historische activiteiten bodemverontreiniging kan worden verwacht.

De bedrijfsmatige activiteiten hebben verspreidt over de gehele onderzoekslocatie plaatsgevonden (deels inpandig). Hierdoor is sprake van een diffuse bodembelasting. De potentieel bodembedreigende activiteiten kolenopslag, brandstoffenopslagen (vermoedelijk kolen), beerput en diverse werkplaatsen hebben allen in het verleden plaatsgevonden. Met de voorgestelde strategieën en opzet van onderzoek en bijbehorende analyseparameters worden deze (voormalige) activiteiten in voldoende mate onderzocht. In verband met de aard van het (historische) bedrijfsmatige gebruik en met het oog op de toekomstige graafwerkzaamheden is advies tevens PFAS als extra (kritische) parameter mee te nemen in de analyses.

Opgemerkt wordt dat de te verwachten bodemkwaliteit is vastgesteld op basis van verkregen informatie van de opdrachtgever/exploitant, digitale dossiers en websites. De daadwerkelijke milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is niet vastgesteld en er heeft nog geen locatiebezoek plaatsgevonden. Om de daadwerkelijke bodemkwaliteit in het licht van het toekomstige gebruik en de activiteiten vast te stellen, is een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 en NEN 5707 nodig. Het milieuhygiënische vooronderzoek kan gebruikt worden als input voor het verkennend bodemonderzoek.

Aanbevelingen

De verkregen informatie is voldoende om een inschatting te maken van de bodemverdachte aspecten op de onderzoekslocatie in het licht van de voorgenomen ontwikkeling. Onderdeel van een vooronderzoek is een terreinverkenning, waarbij de bevindingen uit het vooronderzoek worden geverifieerd tijdens een terreinverkenning. Daarnaast kunnen verdachte bronlocaties worden aangetroffen die tijdens het vooronderzoek niet aan het licht zijn gekomen.

Om de actuele bodemkwaliteit in het licht van de voorgenomen nieuwbouw, de herinrichting en de hiermee gemoeide activiteiten vast te stellen wordt geadviseerd om een verkennend bodemonderzoek uit te voeren.

Verkennen bodemonderzoek NEN 5740 en NEN 5707

Conclusie

Uit het uitgevoerd bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

Verdachte bodemlaag (geroerde bovengrond)

- De verdachte bodemlaag voor het verkennend bodemonderzoek betreft de humeuze bovengrond (zand) tot een diepte van circa 80 cm-mv. Veelal is op de verdachte bodemlaag een cunetlaag bestaande uit matig fijn zand aanwezig;
- Tijdens uitvoering van de veldwerkzaamheden is op diverse plaatsen bodemvreemd materiaal in de bodem aangetroffen bestaande uit aardewerk, slakken, baksteen, metselpuin, glas en/of kooldeeltjes;
- In de verdachte bodemlaag is visueel geen asbestverdacht materiaal (>20 mm) aangetroffen;
- In grondmengmonsters MM01, MM02 en MM03 betreffen een humeuze zandlaag waarin al dan niet bodemvreemde bijmengingen zijn aangetroffen en waarin de interventiewaarde wordt overschreden voor koper en/of zink. Het aantreffen van gehalten boven de interventiewaarden geeft aanleiding tot aanvullend bodemonderzoek (uitsplitsing

mengmonsters). Op basis van deze resultaten dient mogelijk een nader bodemonderzoek uitgevoerd te worden om vast te stellen of saneringsmaatregelen genomen dienen te worden vanuit de Omgevingswet;

- In grondmengmonster MM04 van de verdachte bodemlaag waarin geen bodemvreemde bijmengingen zijn aangetroffen wordt de interventiewaarde niet overschreden;
- Grondmonsters van boringen 01, 10, 11 en 13 worden ingedeeld in bodemkwaliteitsklasse "sterk verontreinigd". De overige grondmengmonster MM04 en diverse deelmonsters van de bovengrond worden maximaal ingedeeld in bodemkwaliteitsklasse "industrie";
- De sterke verontreinigingen met zink en/of koper in de boringen 01,10, 11 en 13 zijn verticaal (zowel boven- als onderliggende laag) voldoende (tot onder interventiewaarde) ingeperkt. De horizontale omvang is niet vastgesteld;
- In de grondmengmonsters van de verdachte bodemlaag zijn zeer licht verhoogde gehalten PFAS aangetoond. De grondmonsters voldoen indicatief aan bodemkwaliteitsklasse landbouw/natuur, de achtergrondwaarden voor PFAS worden niet overschreden;
- In het grondwater overschrijden geen van de onderzochte parameters de signaleringsparameters.

Verdachte bodemlaag (voormalige ondergrondse dieseltank met afleverpomp)

- De verdachte bodemlaag betreft de bovengrond (afleverpomp) en de bodem rondom het grondwater (voormalige ondergrondse dieseltank);
- Tijdens uitvoering van de veldwerkzaamheden nabij de voormalige ondergrondse dieseltank met afleverpomp zijn visueel geen waarnemingen gedaan die wijzen op een bodemverontreiniging met minerale olie;
- In de grondmengmonsters van de verdachte bodemlaag (MM11 en MM12) wordt de interventiewaarden niet overschreden. MM11 en MM12 worden ingedeeld in bodemkwaliteitsklasse Landbouw/natuur;

Ondergrond

- In grondmengmonster MM05 van de ondergrond wordt de interventiewaarde niet overschreden;
- Grondmonster MM05 wordt ingedeeld in bodemkwaliteitsklasse "Landbouw/natuur";
- In grondmengmonster MM05 van de ondergrond zijn zeer licht verhoogde gehalten PFAS aangetoond. Het grondmonster voldoet indicatief aan bodemkwaliteitsklasse Landbouw/natuur, de achtergrondwaarden voor PFAS worden niet overschreden

Resumé

- In de toekomstige situatie is sprake van een bodemgevoelige locatie. De toelaatbare kwaliteit (interventiewaarde bodemkwaliteit) wordt (mogelijk) overschreden en de resultaten van het verkennend bodemonderzoek vormen in milieuhygiënische zin een belemmering voor de geplande nieuwbouw van woningen en de hiermee gemoeide (graaf)activiteiten. Op basis van de resultaten is de bodemkwaliteit niet geschikt voor de nieuwe situatie en het gebruik, om het geschikt te maken kan bodemsanering nodig zijn;
- De resultaten geven vanuit de Omgevingswet noodzaak voor het uitvoeren van aanvullend bodemonderzoek. Het betreft een humeuze en geroerde bodemlaag die op een groot deel van

de onderzoekslocatie aanwezig is. In kader van verdere herinrichting dient nader bodemonderzoek uitgevoerd te worden om vast te stellen of en welke saneringsmaatregelen genomen dienen te worden vanuit de Omgevingswet;

- Ten aanzien van graafwerkzaamheden op de onderzoekslocatie dient rekening te worden gehouden dat de bovengrond niet voldoet aan de lokaal geldende bodemfunctieklassen. De bovengrond wordt op basis van het verkennend bodemonderzoek ingedeeld in bodemkwaliteitsklasse “sterk verontreinigd” en “industrie”.

Aanbevelingen

- Geadviseerd wordt om nader onderzoek uit te voeren gericht op de inperking van de horizontale omvang van de sterke verontreiniging(en) met zink en/of koper in de (boven)grond. Dat richt zich op het vaststellen van de omvang in kader van de beoogde graafwerkzaamheden en het vaststellen van de benodigde milieubelastende activiteit (MBA) graven en/of saneren). Het nader bodemonderzoek vindt ook plaats met het oog op gescheiden ontgraven van grond- en materiaalstromen met verschillende samenstelling en/of milieuhygiënische kwaliteit en om risico's vast te stellen bij het gebruik van de locatie of werken in de grond. Op grond hiervan kan bepaald worden of er al dan niet sprake is van de noodzaak voor en zonodig de aard en mate van vervolgmaatregelen of bodemsanering;
- Doordat tijdens het verkennend bodemonderzoek, sterk verhoogde gehalten zijn aangetoond kunnen op het perceel vooralsnog geen grondroerende werkzaamheden worden uitgevoerd. Bij graven en saneren gelden er algemene zorgplicht- en basisregels ten aanzien van zorgvuldig graven en gescheiden houden van verschillende kwaliteiten grond en bodemvreemde materialen;
- Uit historische informatie zijn meerdere meldingen van ondergrondse tanks. Tijdens het vooronderzoek is voor één tank aanwijzingen gevonden dat deze is verwijderd. Er is geen eenduidigheid over die andere meldingen. Geadviseerd wordt tijdens de voorgenomen graafwerk- en inrichtingswerkzaamheden alert te zijn op eventuele andere, op dit moment niet bekende, ondergrondse tanks.

Conclusie

Ten aanzien van de bodem is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Ter aanvulling hierop zijn de mengmonsters nader verticaal ingeperkt, met als doel vast te stellen in welke lagen de verontreiniging aanwezig is. Uit de analyses is gebleken dat zich rondom één van de loodsen in de tweede bodemlaag (circa 30 tot 50 cm onder maaiveld) een verontreiniging bevindt.

De uiteindelijke omvang van de sanering zal in de praktijk worden vastgesteld tijdens de uitvoering. Het is zelden mogelijk om de exacte saneringsgrenzen uitsluitend op basis van onderzoek volledig vast te leggen.

4.9. Geur

Wettelijk kader

Het Rijk heeft in het Bkl voor een aantal gebouwen specifieke regels voor geur gesteld. Het gaat hierbij om de zogenoemde geurgevoelige gebouwen. Dit zijn onder andere gebouwen met een woonfunctie.

Gevangenis, hotels, asielzoekerscentra en recreatiewoningen worden niet als woonfunctie aangemerkt. De gemeente moet voor alle geurgevoelige gebouwen zoals opgenomen in artikel 5.91 van het Bkl regels stellen in het omgevingsplan om deze gebouwen te beschermen tegen geurhinder. Voor overige gebouwen of locaties mag de gemeente zelf kiezen of zij daar specifieke regels voor geur over opneemt in het omgevingsplan.

De gemeente moet daarnaast in haar omgevingsplan een 'bebouwingscontour geur' vastleggen rondom een rioolwaterzuiveringsinstallatie, rondom locaties waar landbouwhuisdieren in een dierenverblijf worden gehouden en rondom agrarische activiteiten als deze activiteiten geur veroorzaken op een geurgevoelig gebouw. Binnen de contour geldt een 'hoge bescherming' en daarbuiten een 'lage bescherming'. Voor andere geurveroorzakende activiteiten mag een gemeente zelf bepalen of zij daar geurregels voor opstelt in het omgevingsplan.

Zolang de gemeente zelf nog geen regels in haar omgevingsplan heeft opgenomen omtrent geur, gelden de regels uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Dit zijn de regels uit de gemeentelijke geurverordening en de regels zoals opgenomen in paragraaf 22.3.6 van de Bruidsschat. Hierin wordt nog onderscheid gemaakt tussen locaties binnen en buiten de bebouwde kom, in plaats van een bebouwingscontour.

Beoordeling

Een woning betreft een geurgevoelig gebouw. Aangezien er in de nabijheid van de locatie geen geurveroorzakende activiteit plaatsvindt, ontstaan er geen belemmeringen.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.10. Landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed

Paragraaf 5.1.5 van het Bkl bevat regels met het oog op het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden. Landschappelijke of stedenbouwkundige waarden zijn een element van omgevingskwaliteit en het beschermen van die waarden is in artikel 2.1, derde lid, van de Omgevingswet opgenomen als één van de oogmerken die van belang kan zijn bij de uitoefening van taken en bevoegdheden op grond van de wet. De invulling hiervan wordt grotendeels overgelaten aan gemeenten en provincies. Op rijksniveau worden er onder meer regels gesteld over de kust, over de Waddenzee en het Waddengebied, over het zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand (de ladder voor duurzame verstedelijking) en over cultureel erfgoed. De ontwikkeling is niet in of nabij de kust, de Waddenzee of het Waddengebied gelegen, waardoor die instructieregels niet van toepassing zijn. De laatste twee onderwerpen, de laddertoets en cultureel erfgoed, komen in de volgende paragrafen aan bod.

4.11. Ladder voor duurzame verstedelijking

Wettelijk kader

Het nationale beleid vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Artikel 5.129g van het Bkl geeft aan dat als een ontwikkeling voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, rekening moet worden gehouden met:

- a. De behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
- b. Als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

Dit geldt voor een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.

Beoordeling

Voor onderhavig initiatief dient eerst vastgesteld te worden of er sprake is van verstedelijking. Artikel 5.129g van het Bkl bepaalt geen ondergrens. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet. De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel'-grenzen. Bij nieuwbouw geldt dat er in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vanaf de realisatie van 12 woningen. Onderhavig initiatief betreft de bouw van 29 woningen. De ontwikkeling wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waardoor de laddertoets is doorlopen.

Uit de diverse beleidsstukken als benoemd in hoofdstuk 3 blijkt dat de woningen passen. Zo geeft de woonagenda van de gemeente Hengelo aan dat er 3.000 tot 4.500 woningen gerealiseerd dienen te worden. Met onderhavig initiatief van 29 appartementen wordt hier invulling aan gegeven. Voorts wordt er bijgedragen aan de behoefte in betaalbare koop / sociale huur en middeldure koop. Het plan voldoet aan de eisen van de woonvisie van de gemeente Hengelo.

Conclusie

De Ladder voor duurzame verstedelijking vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.12. Cultuurhistorie en archeologie

Wettelijk kader

In het Bkl is bepaald dat gemeenten in hun omgevingsplan een beschermingsregime moeten opnemen voor cultureel erfgoed. Hierbij moeten de instructieregels uit paragraaf 5.1.5.5 van het Bkl in acht worden genomen. Dit gaat onder meer over:

- ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- verplaatsing van beschermde monumenten;
- gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- aantasting van de omgeving van een beschermd monument;
- aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen; en
- conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

Tot dat de gemeentes regels over cultureel erfgoed in het omgevingsplan hebben opgenomen, geldt het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Dit bestaat uit de geldende ruimtelijke regelingen zoals bestemmingsplannen, de gemeentelijke erfgoedverordening en de regels uit de bruidsschat.

Beoordeling cultuurhistorie

Het pand kent geen aanduiding als rijks- of gemeentelijk monument en is niet aangemerkt als beeldbepalende pand in het geldende omgevingsplan. Ook is de planlocatie niet gelegen in een cultuurhistorisch waardevol gebied of waardevolle structuur. Geconcludeerd kan worden dat met het plan geen schade wordt toegebracht aan bestaande cultuurhistorische panden of structuren.

Beoordeling archeologie

Ten aanzien van het aspect archeologie is een bureauonderzoek en een booronderzoek uitgevoerd. De rapportage hiervan is als bijlage 8 bij voorliggend onderbouwing toegevoegd.

Het plangebied ligt op de Berflo Es en bestaat grotendeels uit (historische) landbouwgronden. Het gebied kent een middelhoge tot hoge verwachting voor alle archeologische perioden vanaf het Laat-Paleolithicum tot en met de Nieuwe Tijd. Deze resten kunnen voorkomen vanaf dicht onder maaiveld. Vanwege de reeds aanwezige bebouwing en vanwege relatief recent verdwenen bebouwing en de verwachting dat eventuele archeologische waarden zich dicht onder maaiveld bevinden, is de kans groot dat zich in de bebouwde of eerder bebouwde delen van het plangebied op geringe diepte geen intacte bodem en dus geen archeologische waarden meer bevinden. Deze verwachting is door middel van een verkennend booronderzoek getoetst.

Het booronderzoek bevestigt de gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied niet. Gedurende het onderzoek zijn geen indicatoren aangetroffen die wijzen op een (middel)hoge archeologische verwachting. Aangezien de top van het dekzand, als gevolg van diepe verstoring, in het overgrote deel van het plangebied, veelal ontbreekt, dient de archeologische verwachting binnen het plangebied bijgesteld worden naar laag.

Er wordt derhalve adviseert om geen vervolgonderzoek uit te voeren en het plangebied vrij te geven voor verdere ontwikkeling.

Indien tijdens de uitvoering van het grondwerk archeologische (toevals)vondsten worden gedaan, geldt nog steeds de wettelijke plicht om deze te melden bij de bevoegde overheid, zoals staat aangegeven in de Erfgoedwet.

Conclusie

Vanuit de aspecten cultuurhistorie en archeologie bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.13. Ruimte voor toekomstige functies, infrastructuur en openbare buitenruimte

Wettelijk kader

Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties vereist in bepaalde gevallen dat gebieden worden vrijgehouden voor toekomstige ontwikkelingen die alleen op bepaalde locaties kunnen plaatsvinden. Zo kan uitbreiding van een infrastructuurnetwerk meestal beter – en goedkoper – gebeuren op de locatie waar dat netwerk al aanwezig is. Tegelijkertijd is op veel van die locaties sprake van een vrij grote ontwikkeldruk. Daarom wordt in paragraaf 5.1.6 van het Bkl in navolging van het voormalig Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) een aantal reserveringsgebieden aangewezen. Het gaat om gebiedsreserveringen voor de lange termijn voor de grote rivieren, gebieden rond autowegen, autosnelwegen en hoofdspoorwegen, gebieden voor de aanleg van buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimte voor de Parallele Kaagbaan en de reservering van de Tweede Maasvlakte voor *deep sea* gebonden activiteiten.

In paragraaf 5.1.7 van het Bkl wordt geregeld dat ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor militaire terreinen en objecten, oefen- en schietgebieden, militaire zend- en ontvangstinstallaties, laagvliegroutes voor jacht- en transportvliegtuigen, militair radarbeeld, elektriciteitsopwekking, kernenergiecentrales, hoogspanningsverbindingen, rijkswaagen, scheepvaart, communicatie-, navigatie- en radarapparatuur burgerluchtvaart en landelijke fiets- en wandelroutes.

Tot slot moet conform paragraaf 5.1.8 van het Bkl rekening gehouden worden met het belang van het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen met een functiebeperking.

Beoordeling en conclusie

Het plangebied is niet gelegen in een gebied zoals bedoeld in paragraaf 5.1.6 en 5.1.7 van het Bkl. Er is vanuit dit aspect dan ook geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling. Zover in het plangebied openbare ruimte aanwezig is of zal zijn, zal deze ook toegankelijk zijn voor personen met een functiebeperking.

4.14. Flora en fauna

Wettelijk kader

Er moet ten allen tijde rekening gehouden worden met de flora en fauna om de natuur te beschermen. In artikel 5.1 van de Omgevingswet wordt geregeld dat er een omgevingsvergunning nodig is voor Natura 2000-activiteiten en flora- en fauna-activiteiten. Een Natura 2000-activiteit is een activiteit die significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied. Een flora- en fauna-activiteit wordt omschreven als een activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren

of planten. Daarnaast bevat ook de provincie regels voor het beschermen van flora en fauna. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen soortenbescherming en gebiedsbescherming.

Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantensoorten beschermd. Het gaat om soorten van nationaal belang en soorten van Europees belang die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijnen vallen. Voor de soortenbescherming gelden rijksregels. De provincies zijn echter verantwoordelijk voor de soortenbescherming. Door de brede formulering van een 'flora- en fauna-activiteit' is het bij activiteiten in de fysieke leefomgeving vrijwel altijd nodig om te controleren of er soorten aanwezig zijn en welke soorten dat zijn, om te onderzoeken of de activiteit mogelijk gevolgen heeft voor beschermde soorten.

Gebiedsbescherming

Er zijn verschillende gebieden met belangrijke waarde voor flora en fauna: Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland (NNN) en andere bijzondere gebieden en landschappen. De Natura 2000-gebieden worden op Europees niveau beschermd en de instandhoudingsdoelstellingen zijn vastgelegd in de Omgevingswet. Het NNN is een samenhangend landelijk ecologisch netwerk dat door de provincies is aangewezen. Bijna alle Natura 2000-gebieden zijn onderdeel van het NNN. Een Natura 2000-activiteit kan zowel binnen als buiten een Natura 2000-gebied plaatsvinden, want een activiteit buiten een Natura 2000-gebied kan ook van invloed zijn op het gebied. Voor de bescherming van NNN gelden voornamelijk provinciale regels.

Stikstofdepositie

Veel Natura 2000-gebieden bevatten stikstofgevoelige habitattypen. Toename van de stikstofdepositie op het gebied betekent een verslechtering van de habitattypen. Om die reden moet vooraf onderzocht worden of de betreffende activiteit niet leidt tot onevenredige toename van stikstofdepositie op beschermde stikstofgevoelige gebieden. Met de AERIUS calculator kan berekend worden of er bij het uitvoeren van een activiteit sprake is van een toename van de stikstofdepositie. Hierbij dient zowel de gebruikersfase als de realisatiefase doorgerekend te worden. Zodra er geen rekenresultaten boven de 0,00 mol/ha/jaar zijn, is er geen belemmering voor een plan op het gebied van stikstofdepositie.

Zorgplicht

Ten tijde van de uitvoering van werkzaamheden geldt ten allen tijde de zorgplicht (artikel 11.6 en 11.27 Bal). Deze schrijft voor dat nadelige gevolgen voor flora en fauna en Natura 2000-gebieden zoveel als mogelijk voorkomen moeten worden. Concreet betekent dit dat iemand die een activiteit wil verrichten op een plek, eerst moet controleren of er aanwijzingen zijn dat op die plek of in de buurt bepaalde soorten of habitats voorkomen. Als er aanwijzingen zijn dat de beschermde soorten of habitats aanwezig zijn, dan is het verplicht om na te gaan of nadelige gevolgen voor die dieren of planten uit te sluiten zijn. Als nadelige gevolgen niet uit te sluiten zijn, moet degene die de activiteit verricht alle passende preventieve maatregelen treffen om nadelige gevolgen voor dier- en plantensoorten te voorkomen.

Beoordeling

Onderhavig initiatief betreft onder meer het amoveren van een groot deel van de bestaande bebouwing in het plangebied, en de realisatie van 29 appartementen. Deze voorgenomen activiteit betreft een flora- en fauna-activiteit.

Quickscan flora en fauna

Ten aanzien van onderhavig initiatief is een quickscan flora en fauna uitgevoerd om na te gaan of de ontwikkeling leidt tot significante negatieve gevolgen op beschermde flora en fauna. De bijbehorende rapportage is als bijlage 6 bij voorliggende onderbouwing toegevoegd.

Vleermuizen (Ow-Habitatrichtlijn, Bal 11.46)

Door de sloop van het hoofdgebouw kan verstoring, sterfte en verlies van verblijfplaatsen optreden. Daarom dient een nader onderzoek naar de functie van de gebouwen voor vleermuizen plaats te vinden. Het onderzoek naar verblijfplaatsen moet gebeuren in de periode 15 mei – 15 juli en 15 augustus – 30 september.

Broedvogels zonder jaarrond beschermde nestplaatsen (Ow-Vogelrichtlijn, Bal 11.37)

In opgeslagen materialen op het buitenterrein kunnen broedsels aanwezig zijn. Daarom wordt geadviseerd het terrein buiten het broedseizoen leeg te ruimen. De piek van het broedseizoen beslaat de periode van 15 maart tot 15 juli, maar eerdere en vooral latere broedgevallen zijn mogelijk. In de periode van 1 september tot 1 maart is de kans op broedgevallen gering.

Tabel 2. Maatregelen en vervolgacties n.a.v. quick scan		
Soortgroep	Soort	Maatregel/vervolgactie
Planten	Alle	—
Vleermuizen	Alle	Aanvullend onderzoek vleermuizen in de periode 15 mei-30 sep
Zoogdieren	Alle	—
Vogels z. vaste verblijfplaats	Alle	Buitenterrein leegruimen buiten de periode (1 mrt) 15 mrt-15 jull (1 sep)
Vogels met vaste verblijfplaats	Alle	—
Amfibieën	Alle	—
Reptielen	Alle	—
Vissen	Alle	—
Ongewervelden	Alle	—

Vervolgonderzoek Vleermuis

Ten aanzien van het noodzakelijke vervolgonderzoek is in het voorjaar en najaar 2025 vervolgonderzoek uitgevoerd. De rapportage hiervan is als bijlage 7 bij voorliggende onderbouwing toegevoegd. Uit het onderzoek volgt dat er een verblijfsplaats is geconstateerd waarbij, om negatieve effecten te voorkomen, het noodzakelijk is een activiteitenplan met mitigerende maatregelen op te stellen en dit in te dienen bij de provincie Overijssel voor ontheffing middels een vergunning. Dit is reeds gebeurd, en de benodigde vergunning is verleend.

Stikstofdepositie

Om te beoordelen wat de effecten op Natura 2000-gebieden zijn, is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd met behulp van de AERIUS Calculator. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft 'Lonnekermeer' en ligt op circa 3,5 kilometer afstand van het plangebied. Uit de berekening blijkt dat de gewenste ontwikkeling niet leidt tot een stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden die hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. De rapportage van de stikstofdepositieberekening is als bijlage 10 tot 10.2 bij voorliggende onderbouwing bijgevoegd.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering ten aanzien van onderhavig initiatief. Een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit is aangevraagd, en reeds verleend.

4.15. Milieuhinderlijke activiteiten

Wettelijk kader

De Omgevingswet zorgt voor een samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving. In de Omgevingswet worden het ruimtelijk spoor en het milieuspoor verder geïntegreerd. Het gemeentelijke omgevingsplan is straks hét instrument waarin deze integratie op lokaal niveau plaatsvindt. Het beleid stelt zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen.

Overal, maar voornamelijk ter plekke van bedrijven, kunnen milieuhinderlijke activiteiten plaatsvinden die hinder opleveren voor gevoelige functies, zoals woningen. Daarom is het belangrijk om voldoende afstand te houden. Wat voldoende afstand is, is afhankelijk van de aard van de activiteiten. Meestal is geluid de belangrijkste factor, maar ook geur kan de afstand tot gevoelige functies bepalen. Gemeenten kunnen binnen de bandbreedte die het rijk geeft zelf bepalen wat aanvaardbare afstanden of aanvaardbare geluid- of geurhinderniveaus zijn.

Voor het bepalen welke activiteiten aanvaardbaar zijn, kan de VNG uitgave 'Handreiking activiteiten en milieuzonering' uit 2024 worden geraadpleegd. Kern van deze publicatie is om de toelating van bedrijven te reguleren op basis van een voor een locatie beschikbaar gestelde milieuruimte per bedrijf, aan de hand van concrete milieuwaarden. Niet meer met een vaste richtafstand per bedrijfstype, maar aan de hand van een concrete waarde per activiteit wordt het ruimtebeslag bepaald.

Beoordeling

Ten aanzien van de milieuhinderlijke activiteiten is een memo opgesteld. Deze concludeert het navolgende.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, dienen twee vragen te worden beantwoord, te weten:

1. Is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de nieuw te ontwikkelen woningen?
2. Worden de bedrijven door de ontwikkeling belemmerd?

In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat op basis van de oude VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering, versie 2009, aan alle richtafstanden in een gemengd gebied wordt voldaan, met uitzondering van het bedrijf gevestigd aan de Berfloweg 39, direct tegenover de planlocatie.

Onder de vigeur van de nieuwe VNG-publicatie Activiteiten en milieuzonering dient aan de standaardwaarden te worden voldaan en dienen drie bedrijven getoetst te worden, te weten Berfloweg 39, 41 en 96. Omdat deze bedrijven reeds omringd worden door bestaande woningen is in beginsel geen reden om aan te nemen dat geen sprake zou zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Om hier zeker van te zijn dient aanvullend akoestisch onderzoek te worden verricht naar de bedrijfsactiviteiten en de te behalen 50 dB(A) etmaalwaarde uit artikel 5.65 Bkl.

De tweede vraag, of de omliggende functies extra belemmerd zouden worden kan negatief beantwoord worden. De omliggende functies worden niet belemmerd door de komst van woningbouw, nu er in alle gevallen al sprake is van benutting van maximale planologische mogelijkheden en/of bestaande gevoelige functies direct rondom die bedrijven zijn gelegen, waardoor deze reeds belemmerd zijn.

Een en ander is nader uitgewerkt in een rapportage ten behoeve van de beoordeling van de milieuhinderlijke activiteiten in de omgeving van het plangebied. Zie hiervoor de bijgevoegde bijlage 11 bij voorliggende onderbouwing.

Het genoemde akoestisch onderzoek naar de bedrijfsactiviteiten is uitgevoerd in combinatie met het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï. In paragraaf 4.5 van voorliggende onderbouwing is hier nader op ingegaan. Geconcludeerd wordt dat de gezamenlijke geluidbelasting maximaal 58 dB bedraagt. De gemeente Hengelo legt deze waarde van het gezamenlijk geluid op de gevel in het omgevingsplan of in de omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit vast. Als aanvullende voorwaarde geldt dat de gevel een geluidwering dienen te bezitten van maximaal $G_{AK} = 25$ dB. Hieraan zal worden voldaan.

Conclusie

Ten aanzien van het aspect milieuhinderlijke activiteiten bestaan er geen belemmeringen ten aanzien van onderhavig initiatief.

4.16. Duurzaamheid

Duurzame leefomgeving

Een duurzame leefomgeving is belangrijk voor het goed functioneren van de natuur en mens. Voor ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang te werken aan instandhouding en/of verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en moet schade en overlast voorkomen worden. Daarbij moet rekening worden gehouden met toekomstige veranderingen, verwachtingen en onzekerheden; denk daarbij aan klimaatveranderingen. Goede stedenbouwkundige plannen en bouwplannen geven hieraan een passende invulling. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in klimaatbestendigheid en energietransitie.

Klimaatbestendigheid

Klimaatverandering is merkbaar en heeft steeds meer een effect op ons dagelijks leven. De zomers worden heter, langer en droger, en als er regen valt dan komt die vaak in grote hoeveelheden. De winters

worden warmer en natter. Dit heeft effect op het woon- en leefklimaat door hittestress, periodes van droogte en een verandering van de biodiversiteit. Door met het stedenbouwkundig plan en bouwplan rekening te houden met het veranderende klimaat, kan overlast worden voorkomen en is er sprake van een klimaatbestendige ontwikkeling.

Energietransitie

Nederland heeft de ambitie om in 2050 energieneutraal te zijn en om de uitstoot van CO₂ drastisch te verminderen. Om dit te kunnen realiseren zijn grote en kleine veranderingen nodig: de energietransitie. De omschakeling van het gebruik van fossiele brandstoffen naar meer duurzame vormen van energie is de grootste omslag, maar we zullen er ook bewust van moeten zijn dat we anders moeten gaan kijken naar ons energieverbruik. De energietransitie heeft ook een ruimtelijke inslag: het bestaand stedelijk gebied en buitengebied moeten (steden)bouwkundig worden aangepast en nieuwe ontwikkelingen worden toekomstbestendig ontwikkeld.

Dit kan bijvoorbeeld op de volgende wijzen:

- de woningen zullen voldoen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving ten aanzien van de energieprestatie;
- de woningen worden 'aardgasvrij' gebouwd.

Beoordeling

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt voldaan aan de wettelijke normen en vereisten, en aangesloten bij de gestelde duurzaamheidskaders. Zo worden de te realiseren gebouwen in ieder geval gasloos en als BENG gerealiseerd.

Conclusie

Op grond van voorgaande vormt het aspect duurzaamheid geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling

4.17. Parkeren en verkeer

Parkeren auto

Op basis van de Nota Autoparkeren Hengelo 2008-2012 kan inzicht worden verkregen in de nieuwe parkeersituatie. De planlocatie is gelegen binnen de stedelijke zone 'Tot grens wijkring'. Voor een goedkope woning geldt hier een parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen per woning. Onderhavig initiatief voorziet in 29 appartementen. Dit geeft een parkeerbehoefte van 43,5 parkeerplaatsen. Met voorliggend initiatief worden 38 parkeerplaatsen op het eigen terrein gerealiseerd, en 6 nieuwe parkeerplaatsen aan de Berfloweg in het openbaar gebied. Dit geeft een totaal van 44 parkeerplaatsen. Er wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm.



Overzicht parkeerplaatsen planlocatie

Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten via de Berfloweg

In de huidige en toekomstige situatie is de verkeersgeneratie te bepalen aan de hand van kencijfers van de CROW-publicatie 744 'Parkeerkencijfers 2024, basis voor parkeernormering'. Ten behoeve van de verkeersgeneratie is notitie opgesteld. Hierin wordt geconcludeerd dat de verkeersaantrekkende werking van de voorgenomen planontwikkeling geen probleem vormt voor een goede verkeersafwikkeling in de omgeving middels het bestaande wegennet. Deze vraag kwam naar voren tijdens het participatietraject met de directe omgeving van het plangebied en is ter beeldvorming verder uitgewerkt en als bijlage 13 bij deze onderbouwing gevoegd.

Conclusie

Daar de parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden, vormt het aspect parkeren geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. De verkeersbewegingen nemen met onderhavig initiatief toe met maximaal 156 mvt/etmaal. Gezien de ligging en de verkeerssituatie ter hoogte van het plangebied wordt aangenomen dat dit niet tot problemen leidt met de verkeersafwikkeling in het plangebied.

4.18. Kabels en leidingen

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgasleidingen afhankelijk van druk;
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

Uit het geldende omgevingsplan is op te maken dat er geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan aanwezig zijn.

Voor de verdere realisatie van het plan zal indien nodig een KLIC-melding gedaan worden om te achterhalen of er relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan aanwezig zijn.

4.19. Milieueffectrapportage

Wettelijk kader

De wet- en regelgeving omtrent de m.e.r. is geen puur nationale aangelegenheid. De verplichting om in bepaalde gevallen een soort m.e.r. op te stellen volgt uit het Europese recht, te weten de m.e.r.-richtlijn en de Europese richtlijn voor Strategische Milieubeoordeling (hierna: SMB-richtlijn).

De m.e.r.-regelgeving wordt onder de Omgevingswet geïmplementeerd in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en hoofdstuk 11 en bijlage V van het Omgevingsbesluit. Aangezien de regelgeving moet blijven voldoen aan de Europese richtlijnen verandert er relatief weinig met de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

In bijlage V bij het Omgevingsbesluit in 1 lijst zijn zowel de mer-plichtige als de mer-beoordelingsplichtige gevallen opgenomen en de daarvoor benodigde besluiten.

Beoordeling

Voorliggende ontwikkeling kan gezien worden als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' (J.11 uit bijlage V Ob), waardoor beoordeeld moet worden of er sprake zal zijn van aanzienlijke milieueffecten. Bij deze beoordeling is rekening gehouden met de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn (de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect).

Kenmerken van het project

In de gewenste situatie wordt het pand met aan de Berfloweg 106 opgetopt. De overige bebouwing in het plangebied worden geamoveerd. Binnen het plangebied zullen in totaal 29 appartementen gerealiseerd worden.

Locatie van het project

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Hengelo in een gemengde omgeving. Het plangebied ligt niet in of in de nabijheid van Natura 2000-gebied of NNN gebied.

Kenmerken van het potentiële effect

Met het initiatief treden geen overtredingen op in het kader van de flora en faunawetgeving. Het voornemen leidt niet tot een onevenredige toename van verkeer en omliggende woningen, leidt niet tot luchtvervuiling, geluidsoverlast en bedrijven worden in milieutechnische zin niet extra belemmerd.

In deze onderbouwing worden de diverse milieuaspecten zorgvuldig afgewogen. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten. Het plan is niet gelegen in kwetsbaar of waardevol gebied en het heeft geen nadelige milieugevolgen voor de omgeving. Voor deze BOPA is het dan ook niet noodzakelijk een milieueffectrapportage op te stellen.

Conclusie

Op grond van het voorgaande wordt het uitvoeren van een milieueffectrapportage niet noodzakelijk geacht.

5. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

De planontwikkeling komt geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De ontwikkeling zal geschieden conform hetgeen bepaald is in de Omgevingswet. De verwezenlijking van het plan is dan ook niet afhankelijk van gemeentelijke investeringen. De kosten voor de ambtelijke afhandeling van de procedure worden verrekend op basis van de daarvoor geldende leges. Voor wat betreft nadeelcompensatie heeft de gemeente met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten. Het plan wordt dan ook economisch haalbaar geacht.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1. Participatie

Voor het nieuwbouwproject is een uitgebreide participatieaanpak toegepast, afgestemd op de mate van betrokkenheid van verschillende groepen. Directe burens kregen de mogelijkheid om mee te beslissen over onderwerpen die hen direct raakten, zoals privacy, lichtinval, verkeersveiligheid en het recht van overpad. Omwonenden binnen een straal van circa 200 meter konden meedenken over zaken zoals de inrichting van de openbare ruimte, groenvoorzieningen, parkeren, woningaanbod, energiezuinigheid en duurzame voorzieningen. Brede geïnteresseerden werden geïnformeerd via digitale nieuwsbrieven, een projectwebsite, sociale media en participatiebijeentkomsten.

De opgehaalde input is zorgvuldig verzameld, geanalyseerd en waar mogelijk verwerkt in het ontwerp. Suggesties die buiten de gestelde kaders vielen, zijn gemotiveerd teruggekoppeld. Terugkoppeling aan de betrokkenen gebeurde via persoonlijke toelichting, bijeenkomsten en online updates, zodat iedereen inzicht had in hoe hun input is meegenomen. Dankzij deze aanpak konden belanghebbenden niet alleen inspraak uitoefenen, maar ook daadwerkelijk invloed hebben op het uiteindelijke plan, wat heeft geleid tot een ruimtelijk verantwoord en maatschappelijk gedragen project binnen de wijk en de gemeente Hengelo.

Het verslag dat is opgesteld naar aanleiding van de gevoerde participatie is als bijlage 12 bijgevoegd bij voorliggende onderbouwing.

5.2.2. Procedure

Op onderhavig besluit is de reguliere procedure als bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het besluit tot verlenen van de omgevingsvergunning wordt op de voorgeschreven wijze bekendgemaakt.

6. Eindconclusie

In deze onderbouwing is gemotiveerd dat de ontwikkeling aan de Berfloweg in Hengelo in lijn is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarnaast blijkt uit deze onderbouwing dat voldaan wordt aan de instructieregels van het Rijk en de provincie. Om dit te beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving aspecten (voor zover relevant) nader onderzocht en afgewogen.

Voorts past het initiatief binnen het beleid van de gemeente Hengelo en voorziet het initiatief in 29 appartementen waarmee het een bijdrage levert aan de invulling van de bestaande woonbehoefte.

Alles overwegende is de ontwikkeling aanvaardbaar.



kubiek



DE CONCURRENT, HENGELO

PARTICIPATIEVERSLAG

**VAST
BOUW**

Amersfoort, 16-9-2025

Project: Nieuwbouw de Concurrent Hengelo

Projectnummer: S04114

Titel document: Participatieverslag project NB

Opsteller: Annet Hemstra

Beheerder: Annet Hemstra

Datum: 16-09-2025

Versie: 1

Status document: Definitief

Inhoud

Participatieverslag.....	1
Inleiding	4
1. Verslag.....	5
1.1 Participatiebijeenkomsten	5
1.1.1 Eerste participatiebijeenkomst.....	5
1.1.2 Tweede participatiebijeenkomst.....	6
1.2 Verslaglegging Adriaansweg 3.....	23
1.3 Verslaglegging Berfloweg 124 t/m 132	27
1.4 Sloopbrief	40
1.4.1 Verslaglegging Frederikstraat 22	40
1.4.2 Verslaglegging Frederikstraat 34	54
1.5 Bouwplaatsinrichting.....	56
2. Werkwijze en verder uitwerking verslag	57
2.1 Bespreek jouw initiatief volgens de participatieaanpak uit punt 3.	57
2.2 Wat vinden de betrokkenen gezamenlijk belangrijk?	59
2.3 Hoe past het initiatief binnen die gezamenlijke belangen?	60
2.4 Schrijf op hoe het eindresultaat tot stand is gekomen.....	61
2.5 Geef indien van toepassing aan waarom je geen gevolg hebt gegeven aan bepaalde suggesties die zijn gedaan door betrokkenen.	63
Bijlage	65

Inleiding

Dit verslag beschrijft het participatieproces dat is doorlopen rondom het initiatief aan de Berfloweg 106 en 118 in Hengelo. De vraag die hierin centraal staat, is of er sprake was van een communicatievraag of een daadwerkelijke participatievraag. In dit traject is ervoor gekozen om verder te gaan dan alleen informeren: er is actief ingezet op het betrekken van omwonenden en andere belanghebbenden, met als uitgangspunt dat hun inbreng – binnen de kaders – invloed kon hebben op het proces en op onderdelen van het plan. Daarmee is sprake van een volwaardig participatietraject.

Het doel van dit verslag is om inzicht te geven in hoe het participatieproces is ingericht, welke keuzes hierin zijn gemaakt en welke doelen hiermee zijn nagestreefd. Er wordt niet diep ingegaan op de inhoud van het plan zelf, maar op de wijze waarop betrokkenen zijn benaderd, welke vorm van participatie per doelgroep passend werd geacht, en hoe de samenwerking is verlopen. Daarbij wordt gereflecteerd op de rolverdeling tussen initiatiefnemer, gemeente en inwoners, en op de balans tussen speelruimte en invloed. Het verslag is hierbij opgesteld op basis van het *Denkkader Participatie* van de gemeente Hengelo, welke terug te vinden is in bijlage 5. Dit geeft richting aan de gekozen aanpak en uitgangspunten.

Het participatietraject had als doel om enerzijds te zorgen voor bewustwording, begrip en betrokkenheid, en anderzijds om de kwaliteit van het plan te verbeteren door lokaal perspectief op te halen. Tegelijkertijd werd het proces benut om te bouwen aan vertrouwen en samenwerking, wat past binnen het bredere streven naar een transparante en zorgvuldige gebiedsontwikkeling.

In dit verslag worden de gekozen aanpak, het gehanteerde participatieniveau, de wijze van communicatie en terugkoppeling, en de manier waarop met belangen en zorgen is omgegaan, op een overzichtelijke manier gepresenteerd. Het verslag vormt daarmee een verantwoording van het proces, en dient als toetssteen voor de mate waarin het participatiedoel is behaald.

De totstandkoming van de aanpak, evenals de inbreng en belangen van bewoners, zijn beschreven in de bijlagen 1 tot en met 3.

1. Verslag

1.1 Participatiebijeenkomsten

Eén van de onderdelen waarvoor is gekozen binnen dit project is het participatieniveau 'meedenken'. Hierbij zijn omwonenden en andere belanghebbenden actief uitgenodigd om hun ideeën, wensen en zorgen te delen. Hiervoor zijn participatiebijeenkomsten georganiseerd waarin de plannen werden toegelicht, vragen konden worden gesteld en reacties zijn verzameld.

Op deze manier is aan de betrokkenen een platform geboden om hun perspectief naar voren te brengen, wat heeft bijgedragen aan een zorgvuldig en transparant proces met breed draagvlak. Het ophalen van lokale inzichten bleek van grote waarde, omdat deze hebben bijgedragen aan het optimaliseren van het plan binnen de gestelde kaders. Door bewoners te stimuleren actief mee te denken, is de kans op een eindresultaat vergroot dat beter aansluit bij de omgeving en zorgt voor meer tevredenheid onder de direct betrokkenen.

1.1.1 Eerste participatiebijeenkomst

Op 16 december 2024 is de eerste participatiebijeenkomst gehouden. In een straal van circa 200 meter rondom het plangebied is de uitnodiging van de bijeenkomst rondgestuurd, wat neerkomt op circa 400 huishoudens. Al deze adressen hebben een uitnodiging ontvangen en op deze avond zijn er 76 personen geweest die de bijeenkomst hebben bijgewoond. 29 personen hebben de vragenlijst ingevuld met de volgende vragen:

1. Wat vindt u van deze bestemmingswijziging met respect en behoud van het historisch karakter van deze wijk?
2. Hebt u belangrijke aandachtspunten gemist in deze presentatie?
3. Wilt u betrokken blijven bij verdere herontwikkeling van Erve Boensma of heeft u interesse in één van de appartementen?

De uitkomst van de avond is dat positief gereageerd werd op het plan. Aandachtspunten die hierin benoemd werden is de verkeersdruk op de locatie, de hoeveelheid appartementen is aan de hoge kant, verzoek om uitleg over de doorgang naar Berfloweg 124.

Het volledige verslag van de eerste participatiebijeenkomst is opgenomen op de volgende pagina.

Verslag Informatieve buurtbijeenkomst Erve Boensma

Maandag 16 december 2024

Versie1.1



Inhoudsopgave

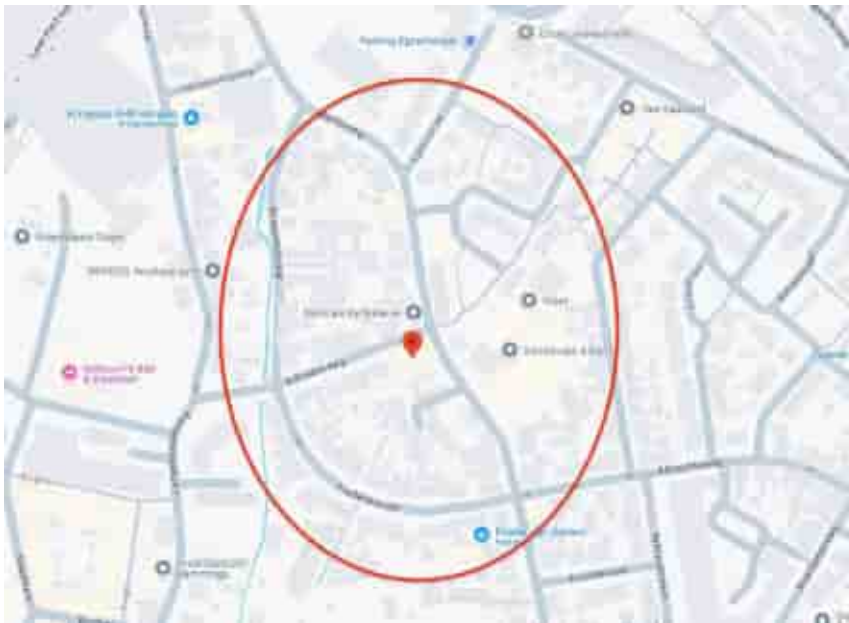
Opzet informatieavond	pagina 3
Informatie over de wijk	pagina 3
Het plan	pagina 4
Antwoorden op het vragenformulier	pagina 5

Opzet Informatie Avond:

Om tot een voor alle partijen en belanghebbenden een acceptabele herontwikkeling van het project 'Erve Boensma' te komen, willen Leverink en Assen gebiedsontwikkeling B.V. en Vastbouw B.V. met de directe omgeving de dialoog aangaan. Deze dialoog zijn wij gestart door een informatieavond te organiseren voor buurtbewoners en belanghebbenden.

Op deze informatieavond zijn d.m.v. verschillende A1 Borden de plannen visueel weergegeven. Medewerkers van Vastbouw, Peters en Lammerink architecten, Leverink en Assen Gebiedsontwikkeling en Leverink en Assen Resultaatmakelaars zijn bij deze informatieavond aanwezig geweest om de belangstellenden te woord te staan en van informatie te voorzien.

Het genodigde gebied:



Voor deze avond zijn 400 huishoudens in de directe buurt uitgenodigd via een schrijven.

Informatie over de wijk:

Van de 400 huishoudens hebben 76 personen de informatiebijeenkomst bezocht.

Van de 76 personen hebben 29 personen de moeite genomen om de vragenlijst in te vullen.

"Berflo es zuid" is onderdeel van de wijk "Berflo Es". De bevolking van de wijk Berflo Es is met 385 personen toegenomen van 6.640 personen in 2013 tot 7.025 personen

in 2023 (dat is een stijging van 5,8%). Het gemiddelde verschil per jaar over de hele periode van 2013 tot en met 2023 was 38 personen (0,57%). De ontwikkeling van de data in de tijd volgt een licht stijgende trend: De cijfers groeien meer wel dan niet.

Van de 3820 woningen in de Berflo Es is 40% koop, 55% is type Eengezinswoning en 77% heeft een bouwjaar voor 2000.

Het Plan:

Op het terrein van de voormalig bakkerij komt een modern wooncomplex met dertig 2 en 3 kamer appartementen. De appartementen variërend in grootte van 45m² tot 90m² tevens worden er 45 parkeerplaatsen gerealiseerd.





Antwoorden op het vragenformulier

De bezoekers van de informatieavond is gevraagd een vragenformulier in te vullen. Dit formulier bestond uit 3 vragen:

1. Wat vindt u van deze bestemmingswijziging met respect en behoud van het historisch karakter van deze wijk?

21 van de 29 ingevulde formulieren hebben op deze vraag gereageerd

- 19 x is men positief
- 1 x vindt men de hoeveelheid appartementen te veel
- 1 x vindt men de uitstraling te standaard.

2. Hebt u belangrijke aandachtspunten gemist in deze presentatie?

17 van de 29 ingevulde formulieren hebben op deze vraag gereageerd:

- 5 x maakt men zich zorgen over de verkeersdruk.
- 1 x vraagt men naar de appartementsindeling
- 2 x wordt er gevraagd naar duurzaamheid en de eventuele geluidsoverlast van de warmtepompen.
- 8 x niets gemist.
- 1 x uitleg over de doorgang naar NR 124

3. Wilt u betrokken blijven bij verdere herontwikkeling van Erve Boensma of heeft u interesse in één van de appartementen?

17 van de 29 ingevulde formulieren hebben op deze vraag gereageerd:

- 15 x wel interesse in de ontwikkeling maar geen interesse in een appartement
- 2 x wel interesse in appartement en interesse in de ontwikkeling

1.1.2 Tweede participatiebijeenkomst

Op 30 juni 2025 vond de tweede participatiebijeenkomst plaats over nieuwbouwproject *De Concurrent* in Hengelo. De avond werd georganiseerd in de Franciscuskerk en was bedoeld om buurtbewoners te informeren over de geactualiseerde plannen en om hun mening te peilen. Er waren 35 bezoekers aanwezig, uitgenodigd uit de directe omgeving (ca. 400 adressen). Tijdens deze bijeenkomst werden nieuwe presentatiematerialen getoond, waaronder exterieur renders, situatieschetsen en woningplattegronden. Ook werd de projectnaam 'De Concurrent' onthuld, als verwijzing naar de bakkerij die sinds 1925 op deze locatie gevestigd was.

Diverse betrokken partijen, zoals ontwikkelaar Vastbouw, architectenbureau Peters & Lammerink en Leverink en Assen (gebiedsontwikkeling en makelaardij), gaven toelichting. Er werd uitleg gegeven over onder meer de architectuur, de inrichting van het terrein en de maatregelen richting omwonenden. Zo zijn er visualisaties getoond over afstand, groeninrichting en hoogte ten opzichte van aangrenzende percelen.

Ook werd een vragenlijst uitgedeeld om input van bewoners op te halen. Van de aanwezigen vulden vier personen de lijst in. Hoewel dit een beperkt aantal is, waren de reacties overwegend positief. De projectnaam werd gewaardeerd vanwege de historische link en het woningaanbod werd als passend ervaren. Aandachtspunten betroffen onder andere zorgen over verkeersdrukke tijdens en na de bouw, en het belang van duurzame en energiezuinige maatregelen zoals zonnepanelen en warmtepompen.

Het volledige verslag van de tweede participatiebijeenkomst is opgenomen op de volgende pagina.

Verslag buurtbijeenkomst 2 – De Concurrent



Datum	30 juni 2025
Locatie	Franciscuskerk, Hengelo
Opgesteld door	Annet Hemstra

Inhoudsopgave

Opzet informatieavond	9
Getoonde informatie en planinhoud	9
Vragenformulier	10
Het plan	12
Presentatie maatregelen richting omwonenden	15

Opzet informatieavond

Eerste participatiebijeenkomst – 16 december 2024

Op maandag 16 december 2024 vond de eerste participatiebijeenkomst plaats. In een straal van circa 200 meter rondom het plangebied is de uitnodiging van de bijeenkomst rondgestuurd, wat neerkomt op circa 400 huishoudens. Al deze adressen hebben een uitnodiging ontvangen. Tijdens deze avond werd de eerste opzet van het bouwplan gepresenteerd aan omwonenden en andere belangstellenden. Doel van deze bijeenkomst was het delen van het initiatief en het ophalen van eerste reacties en aandachtspunten vanuit de buurt.

Tweede participatiebijeenkomst – 30 juni 2025

De tweede participatiebijeenkomst werd georganiseerd op maandag 30 juni 2025. Wederom is op dezelfde schaal de uitnodiging verzonden naar alle adressen die zich binnen een straal van circa 200 meter van het plangebied bevinden, wat neerkomt op 400 adressen. Tijdens deze avond werd een geactualiseerde versie van het plan gepresenteerd, waarbij met name de invulling van het plangebied en de architectonische uitwerking werden toegelicht. In totaal waren er 35 bezoekers aanwezig.

Aanwezigen en toelichting

Tijdens de bijeenkomst stonden verschillende betrokken partijen klaar om toelichting te geven en vragen van bezoekers te beantwoorden. Aanwezig waren vertegenwoordigers van:

- Vastbouw – ontwikkelaar en bouwer van het plan;
- Architectenbureau Peters & Lammerink – architect betrokken bij het plan;
- Leverink en Assen Gebiedsontwikkeling – initiatiefnemer van het plan;
- Leverink en Assen Resultaat Makelaars – makelaar betrokken bij het plan.

Deze partijen hebben gedurende de avond belangstellenden geïnformeerd over alle aspecten van het plan, van ontwerp tot realisatie en verkoop.

Getoonde informatie en planinhoud

Tijdens de bijeenkomst werden diverse presentatiematerialen getoond, waaronder grote A1-panelen met nieuwe exterieur renders van het project en een geactualiseerde situatieschets. Ook waren de plattegronden van de toekomstige woningen beschikbaar, evenals de inrichting van de achterzijde van het terrein.

Gelijktijdig met de tweede participatieavond is de projectnaam bekendgemaakt: De Concurrent. Tevens is de bijbehorende projectwebsite gelanceerd:

www.nieuwbouwdeconcurrent.nl.

Op de website kunnen geïnteresseerden zich aanmelden voor het project. Daarnaast biedt de site informatie over het plan, de locatie, impressies, nieuwsberichten en toekomstige mijlpalen. Zo blijven belangstellenden op een toegankelijke manier op de hoogte van de voortgang.

Maatregelen richting omwonenden

Tijdens de bijeenkomst zijn ook visualisaties gepresenteerd die inzicht geven in de maatregelen die worden genomen met betrekking tot de aangrenzende bewoners aan de

Berfloweg 124 t/m 132 en de Adriaansweg 3. Deze beelden tonen onder andere de ruimtelijke afstanden, groeninrichting en hoogteverhoudingen. Hiermee willen wij laten zien dat wij actief meedenken met de directe omgeving en waar mogelijk rekening houden met de belangen van de omwonenden.

Vragenformulier

Aan het einde van de bijeenkomst werd bezoekers gevraagd een nieuw vragenformulier in te vullen. Hiermee werd input verzameld over specifieke aandachtspunten, wensen of zorgen ten aanzien van het plan. De vragen waren onder andere gericht op::

1. Wat vindt u belangrijk bij de inrichting van de directe omgeving van het nieuwbouwproject (bijvoorbeeld groen, parkeren, enz.)?
2. Wat zijn volgens u belangrijke aandachtspunten voor de toekomstige bewoners van De Concurrent om goed onderdeel te worden van deze buurt?
3. Zijn er zorgen of vragen die u heeft over de impact van dit project op uw leefomgeving (zoals verkeer, geluid, privacy)?
4. Sluit het huidige woningaanbod (grootte, prijs, type) volgens u aan bij de behoefte in deze wijk of stad?
5. Welke type appartementen spreekt u het meest aan (bijv. klein en betaalbaar, middelgroot voor starters of gezinnen, ruim voor senioren)? En waarom?
6. Wat vindt u belangrijk aan de indeling of afwerking van een woning (denk aan: buitenruimte, berging, energiezuinigheid, toegankelijkheid)?
7. Hoe belangrijk vindt u duurzame en energiezuinige voorzieningen in een woning (bijv. zonnepanelen, warmtepomp, goede isolatie)?
8. Ziet u uzelf of iemand uit uw netwerk hier eventueel willen wonen? Waarom wel of niet?

Door middel van de vragenlijst kregen omwonenden en geïnteresseerden de gelegenheid om actief mee te denken over een aantal belangrijke thema's binnen de ontwikkeling van het project. Deze input helpt om het plan zo goed mogelijk af te stemmen op de wensen en aandachtspunten vanuit de omgeving.

Van de 35 aanwezigen hebben 4 bezoekers de vragenlijst ingevuld. Hoewel dit een relatief klein aantal is, geven de reacties waardevolle inzichten. De algemene tendens in de feedback is positief.

De keuze voor de projectnaam 'De Concurrent' werd gewaardeerd. Bezoekers gaven aan het passend te vinden dat hiermee een verwijzing wordt gemaakt naar de voormalige bakkerij die vroeger op deze locatie was gevestigd. Dit draagt bij aan een gevoel van herkenning en verbondenheid met de plek.

Daarnaast werd benoemd dat het woningaanbod goed aansluit bij de behoefte in de wijk. Ook werd de wijze van communicatie als positief ervaren.

Naast de positieve reacties werden ook enkele aandachtspunten gedeeld:

- Eén van de omwonenden sprak zijn zorg uit over de verkeersdruk op de Adriaansweg, zowel tijdens de bouwperiode als na de oplevering van het project. Deze zorg heeft met name betrekking op de verkeersveiligheid en mogelijke overlast door bouwverkeer en toekomstige bewoners.

- Een geïnteresseerde gaf aan het belangrijk te vinden dat de woningen worden voorzien van duurzame en energiezuinige maatregelen. Denk hierbij aan goede isolatie, energiezuinige installaties en eventueel het toepassen van hernieuwbare energiebronnen zoals zonnepanelen of warmtepompen.

Deze opmerkingen worden meegenomen in de verdere planvorming en uitwerking, waarbij gestreefd wordt naar een balans tussen woonkwaliteit, duurzaamheid en leefbaarheid voor de directe omgeving.



Afbeelding 1 t/m 4: 2^e participatiebijeenkomst in de Franciscuskerk in Hengelo

Het plan

Het project draagt de naam ‘De Concurrent’, een verwijzing aan de voormalige bakkerij die sinds 1925 op deze locatie gevestigd was. Met deze naam wordt bewust aansluiting gezocht bij de historie van de plek, waarmee het plan een vertrouwd en herkenbaar karakter krijgt voor de buurt.

Binnen het project worden in totaal 29 appartementen gerealiseerd, variërend in grootte van circa 49 m² tot 95 m². De appartementen richten zich op een brede doelgroep, waaronder starters, alleenstaanden, senioren en kleine huishoudens.

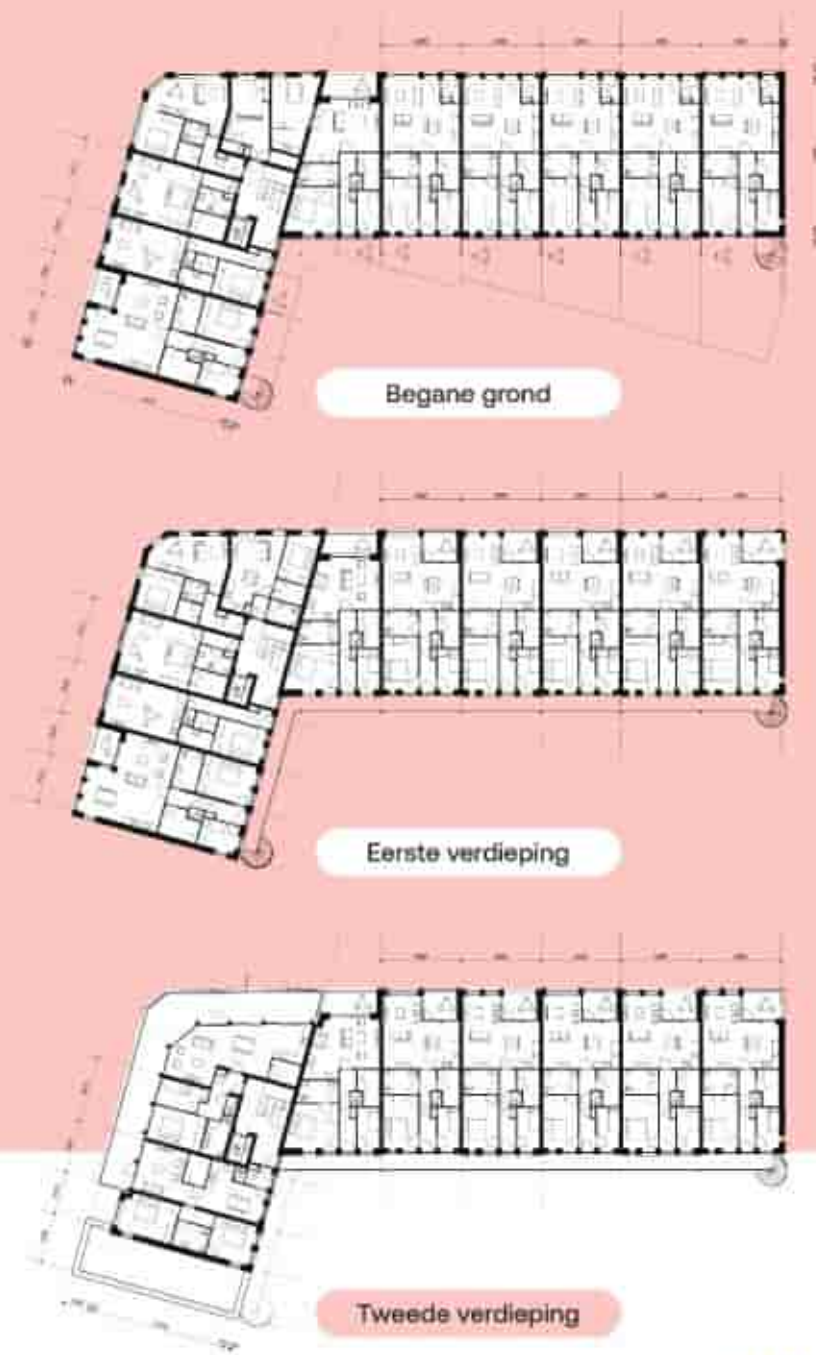
Naast de woningen worden 38 parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd. Hiermee wordt voorzien in een goede parkeergelegenheid voor bewoners en bezoekers, zonder extra druk op de omliggende straten te leggen.



Figuur 1: Presentatiebord 1 die tijdens de participatiebijeenkomst gedeeld is.

De Concurrent

Historisch wonen aan de Berfloweg



**VAST
BOUW**

**Leverink
+Assen®**
Bouwfachtersmaatschappij

Figuur 2: Presentatiebord 2 die tijdens de participatiebijeenkomst gedeeld is.

De Concurrent

Historisch wonen aan de Berfloweg



Een plek waar
herinneringen blijven
en waar nieuwe
verhalen beginnen.



**VAST
BOUW**

**Leverink
+ Assen**
ResultaatFabriek

Figuur 3: Presentatiebord 3 die tijdens de participatiebijeenkomst gedeeld is.

Presentatie maatregelen richting omwonenden

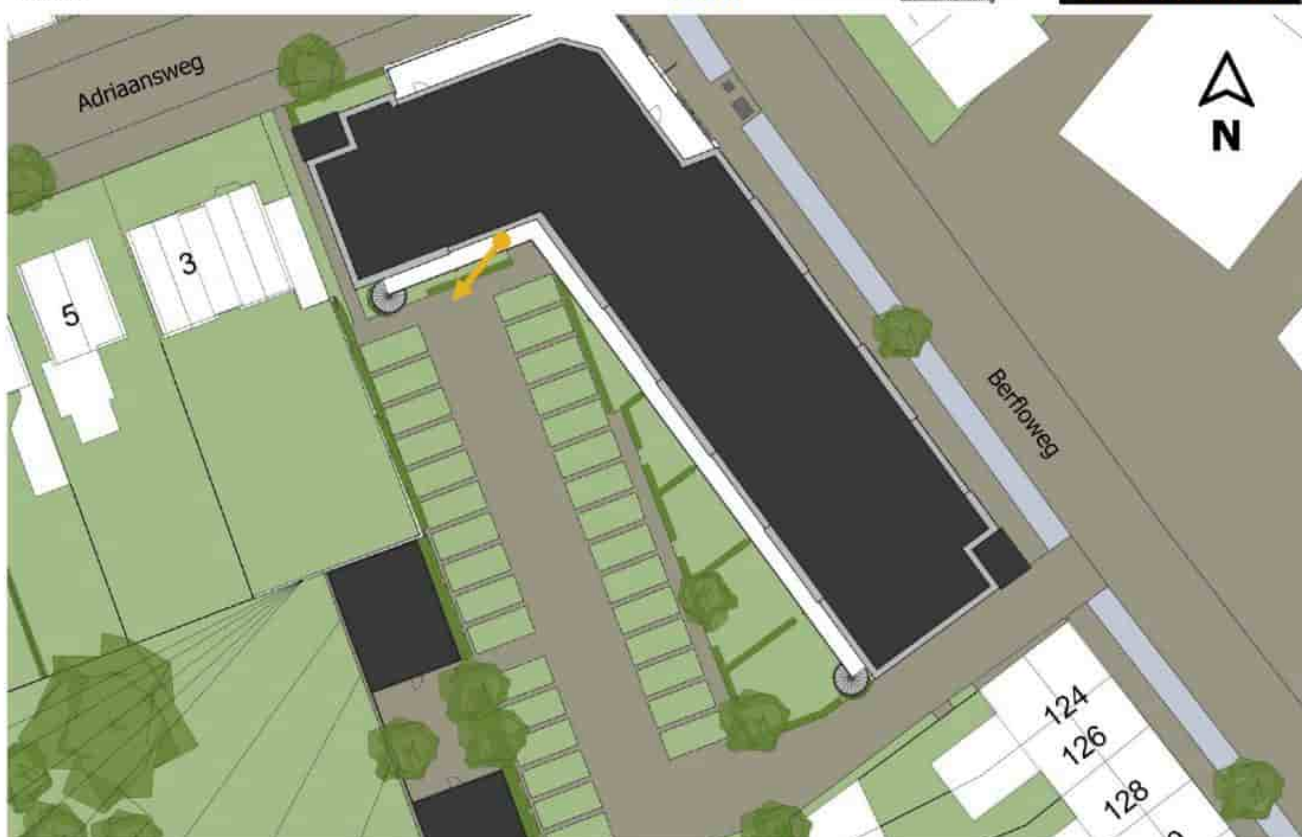


www.nieuwbouwdeconcurrent.nl



www.nieuwbouwdeconcurrent.nl

Situatie



www.nieuwbouwdeconcurrent.nl

Uitzicht vanaf galerij op 2^e verdieping

VAST
BOUW

Leverink & Assen Groep
Gedetailleerde bouw

Peters & Lammerink
architecten



www.nieuwbouwdeconcurrent.nl

Situatie

VAST
BOUW

Leverink & Assen Groep
Gedetailleerde bouw

Peters & Lammerink
architecten



www.nieuwbouwdeconcurrent.nl

Uitzicht vanuit tuin Adriaansweg 3



www.nieuwbouwdeconcurrent.nl

Situatie



www.nieuwbouwdeconcurrent.nl



www.nieuwbouwdeconcurrent.nl



www.nieuwbouwdeconcurrent.nl

Uitzicht vanuit binnenplaats

VAST BOUW

Leverink & Assen Groep ^{nv}
Gebiedsontwikkeling

Peters & Lammerink
architecten



www.nieuwbouwdeconcurrent.nl

Situatie

VAST BOUW

Leverink & Assen Groep ^{nv}
Gebiedsontwikkeling

Peters & Lammerink
architecten



www.nieuwbouwdeconcurrent.nl

Uitzicht vanuit inrit

VAST BOUW

Leverink & Assen Groep
Gebouwenontwikkeling

Peters & Lammerink
architecten



www.nieuwbouwdeconcurrent.nl

Situatie

VAST BOUW

Leverink & Assen Groep
Gebouwenontwikkeling

Peters & Lammerink
architecten



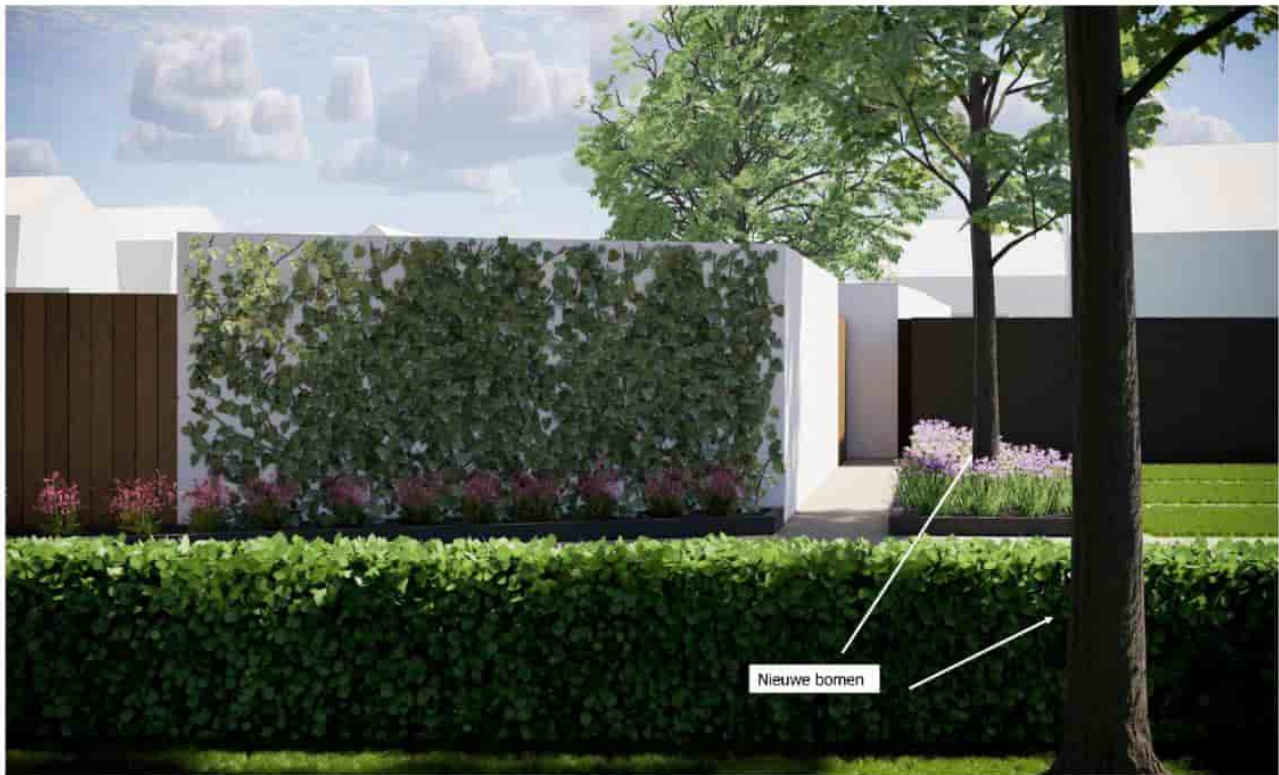
www.nieuwbouwdeconcurrent.nl

Uitzicht vanuit binnenplaats

**VAST
BOUW**

Leverink & Assen Groep
Gebiedsontwikkeling

Peters & Lammerink
architecten



Nieuwe bomen

www.nieuwbouwdeconcurrent.nl

De Concurrent

Wilt u meer weten? [Contacteer ons](#)



29 Appartementen
met vleugje historie

Bouwen met 2018 tot 2020

[Contacteer ons](#)

1.2 Verslaglegging Adriaansweg 3

Met de bewoners van Adriaansweg 3 zijn meerdere gesprekken gevoerd over de toekomstige situatie, wat naast hun woning zal plaatsvinden. Deze gesprekken zijn geweest met Michiel Lammerink (Peters & Lammerink), de architect van het plan, en Gerard Assen (Leverink & Assen), de makelaar en initiatiefnemer van het plan. Het eerste gesprek is gevoerd op 31 januari 2025. Hier zijn de tekening besproken zoals deze ook op de participatiebijeenkomst d.d. 16 december 2024 zijn getoond. Dit betreft het ontwerp dd. 14 november 2024, zie bijlage 4.2.1.

Uit het gesprek is het volgende naar voren gekomen:

De bewoners waren geschrokken van de omvang van de bebouwing en zijn bang voor hun privacy. De inkijk verstoort hun privé gevoel en verminderd in hun ogen de waarde van de woning.

Op de erfgrans staan nu muren welke wit zijn afgewerkt. Deze zijn echter niet hun eigendom, maar geven beschutting, doordat het gesloten gemetselde muur is van circa 3 meter hoog.

Daarnaast hebben de bewoners een aanbouw/schuur gemaakt, die grenst aan de huidige bebouwing van Berfloweg 106. De eigenaar heeft toen verteld dat deze aanbouw los is gebouwd van de muur van de burens, omdat dit destijds door de eigenaar werd geëist. Volgens de bewoners is het wenselijk/benodigd om een oplossing te verzinnen indien het gebouw van de burens gesloopt wordt.

Naar aanleiding van dit gesprek heeft op 7 mei 2025 het tweede gesprek plaatsgevonden met de bewoners van Adriaansweg 3. Aan de hand van het aangepaste ontwerp dd. 9 april 2025 en de presentatie met beelden dd. 6 mei 2025, is uitgelegd wat er is aangepast aan de situatie.

Zo is allereerst het bouwvolume direct naast de Adriaansweg 3 op de hoek met 1 bouwlaag verminderd, waardoor een setback aan de zijkant ontstaan. Daarnaast zal de gemetselde scheidende muur tussen de Berfloweg 106 en de tuin van Adriaansweg 3 blijven staan en zal er op deze muur circa 1,2 meter hoge begroeiing komen, om de inkijk in de tuin weg te nemen. Daarnaast zullen rondom de brandtrappen, die op de uiteinden van de galerijontsluiting zitten, een hekwerk van geperforeerd staal komen om inkijk vanaf de vluchttrap tegen te gaan en daarop komt klimop. Hiermee wordt het beeld vanuit de tuinen verzacht. Tevens zullen de ramen die aan de zijkant van het gebouw worden gerealiseerd, ondoorzichtig en niet-verwijderbare matte folie op de ramen worden toegepast, om de inkijk vanuit de toekomstige woningen weg te nemen.

Vanuit deze beelden waren er enkele vragen vanuit de bewoners van Adriaansweg 3. Graag zouden zij een strook grond hebben om een inrit op te kunnen realiseren. De inrit in de straat dient hierop te worden aangepast en bij de gemeente nagevraagd te worden. Tevens zouden ze het pad dat langs hun woning komt, gesloten willen houden. Dit is mogelijk door een poort te plaatsen die alleen bij calamiteiten van binnenuit te openen is. Verder hebben ze de wens dat de

aanbouw/schuur na de sloop dicht moeten worden gemaakt of dat de bestaande muur blijft staan.

Op 19 mei 2025 is een nieuwe afspraak geweest. Tijdens deze afspraak is er een nieuw voorstel geweest voor de laatste vragen die vanuit de bewoners van Adriaansweg 3 zijn gedeeld. Allereerst is het voorstel gedaan om een nieuwe inrit te maken en de bestaande inrit aan te passen/te verplaatsen. Daarnaast is er een strook van ca. 1,2 meter breed, waar de bewoners van Adriaansweg 3 recht van overpad hebben. De strook is tevens ook een vluchtweg voor de appartementen. Tevens is naast het pad met recht van overpad, een pad met recht van stalling, die de bewoners kunnen gebruiken als oprit en voor een opstelplaats voor containers. Tijdens dit gesprek is aangekondigd dat alle afspraken die tot nu toe gemaakt zijn, vastgelegd zullen moeten worden.

Op 26 augustus 2025 is een afspraak gepland met de bewoners en Vastbouw (Ontwikkelaar en bouwer van het plan). Vóór deze afspraak is telefonisch contact en mailcontact geweest over de te overeenkomen voorwaarden. Op 26 augustus is Annet Hemstra (Junior projectontwikkelaar) samen met Mathijs Slamp (planvoorbereider) bij de bewoners van Adriaansweg 3 langsgegaan om allereerst afspraken te maken over het dichtzetten van de aanbouw/schuur. Uit deze afspraak is het volgende verslag ontstaan:

*Van: Vastbouw
Aan: Bewoners Adriaansweg 3
Datum: 29-08-2025*

Afgelopen dinsdag 26 augustus zijn ik en mijn collega Mathijs Slamp bij u langs geweest om de afspraken omtrent de ontwikkeling van 'De Concurrent' met u en uw vrouw door te nemen.

Zoals afgesproken stuur ik u hierbij de concept vaststellingsovereenkomst met de aangebrachte wijzigingen. Deze wijzigingen in de conceptovereenkomst in het rood aangegeven. Daarnaast ontvangt u de definitieve versie in Pdf-formaat.

Tijdens ons gesprek heeft u de volgende verzoeken gedaan:

Plaatsing van een deur in de nieuw te realiseren houten wand.

Helaas is dit niet mogelijk. Vanwege de vereiste vrije doorgang van 1,20 meter, welke fungeert als vluchtweg en recht van overpad voor het naastgelegen appartement, kan hier geen deur worden geplaatst. De draaicirkel van de deur zou immers deze doorgang belemmeren.

Doortrekken van de afscherming met groenblijvende begroeiing tot circa 2 meter, zodat deze aansluit op de achtergevel.

De huidige scheidingsmuur van het gebouw wordt gesloopt tot aan de achtergevel van het pand aan de Berfloweg 106. De tuinmuur begint echter pas circa 2 meter achter uw achtergevel. Alleen achter deze tuinmuur zal een gaasafscheiding met groenblijvende begroeiing worden geplaatst. Het doortrekken van de begroeiing tegen de houten constructie is niet mogelijk, aangezien deze hierdoor sneller zou kunnen rotten. Om die reden kan de beplanting niet verder worden doorgezet dan de stenen tuinmuur.

Inzicht in de constructie van de groenblijvende afscheiding.

In de overeenkomst is een gaasafscherming opgenomen. Hierbij gaat het om een afscherming met een maaswijdte van 10 x 10 cm. Denk hierbij aan de volgende afbeelding:

Doordat een groenblijvende begroeiing wordt toegepast, zal de constructie niet zichtbaar zijn door de begroeiing. Belangrijk om te vermelden is dat wij een soort zullen planten die circa 2,0 meter hoog is bij plaatsing en 1,0 tot 1,5 jaar nodig heeft om de hoogte van circa 4 meter te bereiken.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en zie uw akkoord graag tegemoet.

Mocht u nog vragen hebben, dan ben ik uiteraard bereikbaar.

Naar aanleiding van deze verslaglegging hebben wij het volgende bericht ontvangen van de bewoners van de Adriaansweg 3:

Van: Bewoners Adriaansweg 3

Aan: Vastbouw

Datum: 31-08-2025

dank voor je bericht.

Na de lezing van je bezoekverslag van 26 augustus en de conceptovereenkomst bekruipt ons een gevoel van niet duidelijk overgekomen of genegeerde wensen.

Plaatsing van deur in houten wand (overigens een suggestie van makelaar en architect in eerder gesprek) zou niet mogelijk zijn. De deur kan natuurlijk ook naar binnen opengaan zoals de meeste deuren die in een gevel zitten.

Houten wand uitgevoerd in Zweeds rabat ZWART GESPOTEN DOUGLAS HOUT, bij voorkeur aan binnenzijde voorzien van multiplex.

Op de tuinmuur spreek je over gaasafscheiding met mazen van 10 x 10 cm.

Tijdens ons gesprek met makelaar en architect is zgn. lamel systeem voorgesteld zoals architect eerder heeft toegepast in het ontwerp voor een gebouw in Almelo. (wij kunnen overigens je afbeelding van het voorstel niet openen)

Ook is in dat gesprek afgesproken dat wij in overleg met hovenier inspraak hebben in de keuze van de aanplant.

Over bestrating lees ik niets in je verslag.

Je hebt van ons een notitie over onze wensen meegekregen maar we zien daar helaas te weinig van terug.

Wij zullen maandag 1 september telefonisch contact met je opnemen.

Naar aanleiding van eerder e-mailcontact is telefonisch overleg gevoerd over de toepasbaarheid van de genoemde maatregelen. In de daaropvolgende telefonische gesprekken is gezamenlijk gezocht naar een passende oplossing. Op 12 september 2025 heeft het laatste telefonische overleg plaatsgevonden, waarbij beide partijen mondeling akkoord zijn gegaan. Op 15 september 2025 is overeengekomen door beide partijen, om de gemaakte afspraken vast te leggen.

De vastgelegde afspraken zijn als volgt:

- De bestaande tuinmuur die het terrein van Berfloweg 106 en Adriaansweg 3 van elkaar scheidt, blijft behouden en wordt geplaatst op de grond van Adriaansweg 3.
- Aan de tuinmuur wordt een constructie bevestigd met een gaasafscherming van circa 1,2 meter hoog, voorzien van groenblijvende beplanting. Deze komt boven op de bestaande tuinmuur van 3,0 meter, waardoor de totale hoogte uitkomt op circa 4,2 meter. Hiermee wordt inkijk in de tuin van de bewoners voorkomen.
- De ramen in de zijgevel van het gebouw worden uitgevoerd met ondoorzichtig glas. In de akte wordt vastgelegd dat dit in de toekomst niet mag worden gewijzigd.
- Rondom de vluchtrap wordt geperforeerd staal met begroeiing aangebracht, om inkijk vanaf de trap in de tuin van de bewoners weg te nemen.
- Op het dak, direct grenzend aan de woning aan de Adriaansweg 3, mag in de toekomst geen dakterras worden gerealiseerd. Dit wordt expliciet opgenomen in de splitsingsakte.
- Voor de bewoners van Adriaansweg 3 wordt de huidige oprit verplaatst. Via een erfdienstbaarheid krijgen zij recht van overpad en recht van stalling, zodat er een nieuwe inrit beschikbaar komt.
- De schuur van de bewoners, die momenteel grenst aan de bestaande bebouwing van Berfloweg 106, wordt aan de zijkant dichtgemaakt door de aannemer, conform afspraak.
- Tussen het nieuw te realiseren gebouw en de schuur van Adriaansweg 3 wordt een afsluitbaar hek geplaatst. Dit hek mag uitsluitend worden gebruikt als vluchtroute.

1.3 Verslaglegging Berfloweg 124 t/m 132

Op 10 februari 2025 heeft het eerste gesprek plaatsgevonden tussen de bewoners van Berfloweg 124 tot en met 132 en Michiel Lammerink (Peters & Lammerink), architect van het plan, en Gerard Assen (Leverink & Assen), makelaar en initiatiefnemer van het plan. Tijdens deze afspraak is het ontwerp dd. 14 november 2024 getoond. Naar aanleiding van dit gesprek hebben de bewoners een gezamenlijk verslag gemaild met daarin hun opmerking. Deze betreft de volgende punten :

A. Afmetingen nieuwbouw:

Volgens de conceptstukken zou de nieuwbouw 14 meter diep worden met hierachter een galerij constructie van ca. 1,5 meter, huidig bestemmingsplan (wonen) omschrijft 11 meter voor de hoofdgebouwen.

124 t/m 132 krijgt hierdoor te maken met niet wenselijke inkijkt in de tuinen (ook in de woningen wanneer de kop van de galerij niet goed wordt afgesloten) Lichtinval bij 124 wordt ernstig verstoord, zowel hoofdgebouw als keuken worden bijna volledig afgesloten van het daglicht. Uitzicht op een blinde gemetselde gevel van 5,5 breed en 10 meter hoog is voor het hele blok (124-132) kolossaal en zal grote invloed hebben op het woongenot en naar het uitziet ook op de waarde van de woningen.

B. Positie nieuwbouw:

De nieuwe kopgevel is 4 meter vanaf de rijwoningen ontwerpen met hiernaast een in-/uitrit, tijdens de info avond werd er aangegeven dat de bewoners van 124, 126 en 128 gebruik moeten gaan maken van een gemeenschappelijke weg (ook voor de toekomstige bewoners van de appartementen) van 4 meter breed, dit zou inhouden dat het huidige pad zou vervallen. Een schutting met poort tegen de openbare weg is zeer onveilig en niet acceptabel.

C. Verkeersveiligheid concept in-/uitrit:

De in-/uitrit wordt dan maximaal 3 meter breed, gesitueerd tussen 2 gevels en tegenover een zeer drukke uitrit (in spitsuren 40-60 auto's) van het tegenoverliggende terrein bij het uitrijden zie je de voetgangers niet en zul je niet genoeg ruimte hebben om veilig de straat op te draaien, aangezien er 38 parkeerplaatsen zijn ontworpen op het nieuwe terrein zal dit als gevolg hebben dat er gevaarlijke situaties ontstaan en veel verkeershinder optreedt, zeker tijdens de uitvoering.

D. Bouwplaatsinrichting en uitvoering:

Hoe worden alle opstallen beschermd tijdens de uitvoering?

Hoe worden de werktijden ingericht? Er zijn bewoners die thuiswerken en thuiswerkdagen hebben, parkeren personeel bouwplaats, met huidige concept kan dit niet op de bouwplaats (inrit minus steiger is te smal), grote druk op het verkeer en hoe ziet de bouwplaatsinrichting eruit, waar komt het ketenpark en de toiletvoorzieningen, hoe wordt deze beveiligd (stil alarm) en wordt deze dag en nacht verlicht (voorkeur groen licht), waar komen de kranen te staan, de toelevering en opslag bouwmaterialen, bouw en puinafval, etc. We zijn bang voor veel logistieke problemen en overlast.

E. Constructie en behoud woningen:

De inrit is “strak” tegen de bestaande woningen ontworpen, deze woningen zijn meer dan 100 jaar oud met als basisconstructie een gemetselde fundatie op 60/70cm minus maaiveld, steens gemetselde muren op de BG en halfsteens gemetselde muren op de verdiepingen. Buiten het toekomstig verkeer zal ook tijdens de bouwwerkzaamheden dit als inrit functioneren. Zonder enige bescherming van de woningen zal hierdoor schade en/of hinder ontstaan. Laat staan de overlast die dit gaat veroorzaken tijdens de nieuwbouwwerkzaamheden. Ook het bestaande riool en bijhorende put is bij de bedachte weg gesitueerd.

F. Parkeeroverlast:

Er zijn 30 woningen ontworpen, op eigen terrein zijn 38 parkeerplaatsen getekend en aan de openbare weg 7 parkeerplaatsen. Er is aangegeven dat hiermee aan de norm wordt voldaan, echter zijn de 7 plaatsen buiten eigen terrein niet realistisch, de bezoekers van de dansschool, bezoekerscentrum Hengelo, bewoners Berfloweg 21-35, eigenaren en bezoekers middenstand Adriaansweg (die allemaal nu de stoepen vol zetten) zullen deze volledig in gebruik nemen waardoor de druk op de parkeermogelijkheden niet afneemt maar juist gaat toenemen. Tijdens de info avond heeft u zelf ervaren welke onveilige situaties er ontstaan (regelmatig aanrijdingen/ongelukken/bijna ongelukken), alle parkeerplaatsen vol, auto's op het trottoir, dubbel geparkeerd, opritten vastgezet, etc.

G. Afvalverwerking appartementen:

Waar worden de ondergrondse containers geplaatst? Wij zijn erg bang voor een openbare vuilstort met bijhorende stank zoals op veel plekken in de Berflo-es.

H. Suggesties vanuit de bewoners:

Hoofdgebouw maximaal 11 meter diep, erg wenselijk is een verticale tuin om zo het beeld te verzachten en draaglijker te maken, hierdoor ook minder inkijk en acceptabel lichtinval verlies, dit kan dan ook doorgetrokken worden voor de kop van de galerij.

- *Concept inrit verplaatsen*
- *Meer parkeerplaatsen op eigen terrein welke afgesloten is voor derden (poort o.i.d.)*
- *Bewoners doen geen afstand van het bestaande pad en de huidige afmetingen en zien graag dat deze veilig blijft voor, tijdens en na de werkzaamheden, bijkomend voordeel is dat de boom ook kan blijven bestaan wat erg wenselijk is.*

I. Afsluiting:

- J.** *Als bewoners zijn we erg blij met het initiatief tot deze ontwikkeling, de jarenlange ergernis en overlast van de naastgelegen “vuilnisbult” kunnen we hopelijk snel achter ons laten. Wij hopen dan ook dat deze participatie zal leiden tot een project waar alle partijen achter staan.*

Naar aanleiding van de bovengenoemde punten, is het ontwerp aangepast dd. 9 april 2025 en de presentatie met beelden is op 6 mei 2025 besproken.

Hieruit is een verslag geschreven a.d.h.v. de punten uit de samenvatting dd. 10 februari 2025:

- A. *De diepte van het appartementengebouw is een andere als die van een woning. Vanuit daglicht zijn hier geen belemmeringen omdat de nieuwbouw ten noorden ligt van de bestaande woningen. Ten behoeve van de inkijk is een afscherming rondom het trappenhuis bedacht met beplanting om het geheel te verzachten. Tevens is de kopgevel verfraait en voorzien van ramen met ondoorzichtig glas. Dit wordt positief ontvangen.*
- B. *De inrit is verbreed van 4 naar 5 meter. Daarnaast is het voorstel om ter plaatse van de bestaande schutting een groenstrook aan te brengen. Hierdoor kan de bestaande poort open zonder tegen een auto aan te komen. De bewoners van de Berfloweg behouden hun recht van overpad en kunnen gebruik maken van de weg.*
- C. *De inrit is verbreed om beter in en uit te kunnen rijden. Verder is er geen verkeershinder te verwachten. Het terrein wordt niet afgesloten. Mocht hier in de toekomst toch behoefte aan zijn dan zal de vve dit in gezamenlijkheid met de bewoners die een recht van overpad hebben regelen.*
- D. *Er wordt in een later stadium een bouwplaats inrichting gemaakt welke met de bewoners wordt besproken.*
- E. *De aannemer zal de bestaande woning beschermen en zorgen voor een rapportage. Vooralsnog worden hier geen problemen verwacht.*
- F. *Het aangepaste plan heeft 1 appartement minder en voldoet aan de door de gemeente bepaalde parkeernormen. Doordat er 1 appartement minder is kunnen er langs de Berfloweg 2 nieuwe bomen worden geplant en is er ruimte voor een ondergrondse vuilcontainer. Hier is dan 1 parkeerplaats minder.*
- G. *Zie F.*
- H. *Zie beantwoording voorgaande punten.*
- I. *De bewoners zijn blij dat de rotzooi verdwijnt en dat er is meegedacht over hun zorgen.*

Op 30 juni 2025 heeft de tweede participatie plaatsgevonden en toen bleek dat de bewoners van Berfloweg 124 t/m 132 niet tevreden zijn met de uitkomst van het laatste gesprek. Daarom is er op 16 juli 2025 een nieuw gesprek ingepland met de volgende aanwezigen: bewoners van Berfloweg 124 t/m 132, Annet Hemstra (junior ontwikkelaar) en Leon Kunst (ontwikkelaar) namens Vastbouw, Michiel Lammerink (Peters & Lammerink) als architect van het plan en Anneloes Lammerink (Leverink & Assen) en Gerard Assen (Leverink & Assen) als makelaars en initiatiefnemer van het plan. Tijdens deze avond zijn allereerst de samenvatting en punten van 10 februari 2025 doorgenomen en daarna hoe deze zijn verwerkt in het overleg van 6 mei 2025.

Ten opzichte van het gesprek dd. 6 mei 2025, is het volgende op 16 juli besproken en in een verslag neergezet:

*Van: Vastbouw
Aan: Bewoners Berfloweg 124 en 130
Datum: 21-07-2025*

Verslag Bespreking bewoners Berfloweg 124 t/m 132

Aanwezigen

Annet Hemstra

Leon Kunst

Michiel Lammerink

Gerard Assen

De heer en mevrouw

De heer en mevrouw

De heer

De heer en mevrouw

Mevrouw

Projectontwikkelaar, Vastbouw

Projectontwikkelaar, Vastbouw

Architect, Peters & Lammerink

Makelaar, Leverink & Assen

Bewoners, Berfloweg 124

Bewoners, Berfloweg 126

Bewoner, Berfloweg 128

Bewoners, Berfloweg 130

Bewoner, Berfloweg 132

Samenvatting

Op 16 juli 2025 heeft er een gesprek plaatsgevonden tussen Vastbouw, Leverink & Assen, Peters & Lammerink en de bewoners van Berfloweg 124 t/m 132. Tijdens deze bijeenkomst zijn de opmerkingen en zorgen van de bewoners, zoals eerder kenbaar gemaakt op 10 februari 2025, besproken. Daarbij is toegelicht op welke wijze deze punten zijn verwerkt in het aangepaste voorstel van 6 mei 2025.

Naar aanleiding van dit overleg zijn alle punten opnieuw gezamenlijk doorgenomen en van aanvullende toelichting voorzien. Hieronder volgt een overzicht van de besproken onderwerpen.

Inkijk en Zicht

- De bewoners van Berfloweg 124 hebben aangegeven niet tevreden te zijn met het uitzicht vanuit hun tuin op het nieuwe appartementengebouw.
- Momenteel worden er maatregelen getroffen om de zichtbaarheid rond de vluchtrap te beperken door middel van groenbegroeiing. Daarnaast zal in de zijgevel van het appartementengebouw gebruik worden gemaakt van ondoorzichtig glas, zodat er vanuit de hoekwoning geen inkijk ontstaat richting de tuinen van Berfloweg 124 t/m 132. In de koopakte van toekomstige bewoners zal worden opgenomen dat dit glas niet verwijderd of vervangen mag worden door doorzichtig glas.
- Bewoners zijn van mening dat de inkijk vanaf de galerij zal leiden tot verlies van privacy. Daarom wordt tevens onderzocht of de vluchtrap anders gepositioneerd kan worden om deze inkijk verder te beperken.
- Bewoners zijn verbaasd over de overgang van bestaande bouw naar de nieuwbouw, bestaande hoofdgebouwen zijn 9m1 diep en 7,5m1 hoog, nieuwbouw zal ca. 14 m1 diep en 10m1 hoog zijn, met daar achter een galerij en vluchtrap van ø ca. 2m1 waardoor de totale diepte ter plaatse van de overgang minimaal 16m1 diep wordt.
- Bewoners hebben met klem verzocht om een andere oplossing dan de "kale" gemetselde gevel, die als erg confronterend wordt ervaren. Naar aanleiding hiervan onderzoekt Vastbouw de mogelijkheid om de gevel visueel te "breken" en extra groen aan te brengen tegen de zijgevel van het appartementengebouw, ter verzachting van het aanzicht.

Verkeersveiligheid (in -en Uitrit)

- *In het bewonersbericht van 10 februari 2025 hebben de bewoners van Berfloweg 124 t/m 132 hun zorgen geuit over de verkeersveiligheid ter hoogte van de in- en uitrit aan de zuidoostzijde van het plan. Zij gaven aan dat het zicht op voetgangers beperkt is bij het in- en uitrijden en dat er onvoldoende ruimte is om veilig de straat in te draaien.*
- *Op deze locatie is deels een pad aanwezig waar de bewoners van Berfloweg, 124, 126 en 128 een recht van overpad hebben. Bewoner van Berfloweg 130 onderzoekt of zij dit pad ook in de toekomst kunnen gebruiken.*
- *Eerder is voorgesteld om op deze plek bloembakken van 0,5 meter breed te plaatsen ter afscherming van de zijgevel van Berfloweg 124 en voor een veilige doorgang naar de straat. Tijdens de bijeenkomst op 16 juli jl. is echter gebleken dat hier geen behoefte aan is.*
- *In plaats daarvan is het voorstel gedaan om een stoep aan te leggen van 4 tegels breed en de in- en uitrit te versmallen tot circa 3,5 meter. Hiermee wordt beoogd het verkeer te vertragen.*
- *Daarnaast hebben de bewoners de voorkeur uitgesproken voor een afscheiding in de vorm van een hek, op de plaats en hoogte van het huidige hekwerk. Vastbouw zal hiervoor een voorstel doen betreffende het type afscheiding.*
- *De in- en uitrit zal een éénrichtingsweg worden. De wijze van verkeersregulering is nog niet vastgesteld; Vastbouw onderzoekt de opties. De bewoners zijn bang voor opstoppen op de Berfloweg omdat het éénrichting is. Zij hebben onder andere het idee aangedragen om een verkeerslicht of verkeersborden te plaatsen.*
- *Bewoners zijn het meest ongerust over de positie van de nieuwe in-/uitrit, deze is gepositioneerd tegenover de uitrit van het bedrijventerrein, zoals aangegeven is dit nu al het drukste punt van de Berfloweg, tussen 14:30 en 19:00 uur is het een aan en af rijden van auto's en fietsen (met jonge kinderen) en zorgt voor veel gevaarlijke situaties. Ook in de avond wanneer beide dansscholen hun lessen geven zorgt dit voor veel verkeersonveiligheid. Er is daarom ook gevraagd of een verkeersonderzoek niet nodig is, ons inziens moet de situatie veranderd worden om veilig verkeer te garanderen.*
- *Bewoners hebben gevraagd of het terrein afgesloten wordt, privé terrein/openbaar?*

Parkeren

- *De parkeerdruk in de wijk is momenteel hoog, vooral aan de Berfloweg. Bewoners uitten hun zorgen over de situatie tijdens de bouwfase, waarin aannemersbussen extra parkeerdruk zullen veroorzaken. Er zijn geen plekken voor het bouwverkeer om te parkeren, in de gehele straat staan auto's op het trottoir vanwege het gebrek aan parkeerplekken, ook na uitvoering zal dit een probleem zijn.*
- *De bewoners verzoeken dat er voor de adressen Berfloweg 53 t/m 61 en 124 t/m 138 (11 adressen x 1,3 parkeerplaatsen = 14,3 parkeerplaatsen) een parkeervergunning wordt geregeld gedurende de bouwperiode.*
- *Vastbouw zal dit verzoek bij de gemeente neerleggen en de mogelijkheden bespreken.*

Afvalvoorziening

- *In het huidige plan is op gemeentelijke grond ruimte gereserveerd voor een ondergrondse afvalcontainer. De definitieve locatie en het type containers worden echter bepaald door de gemeente. De bewoners maken zich zorgen over zwerfafval en plastic verzamelpunten die in de buurt worden gebruikt als vuilstort.*
- *Vastbouw zal hierover het gesprek aangaan met de gemeente. Afbeelding 1 Voorontwerp positie eventuele afvalcontainers.*

Vooropname

- *Voorafgaand aan de bouw zal een bouwkundige vooropname worden uitgevoerd van de omliggende gebouwen, straten en overige objecten. Dit dient als objectieve nulmeting van de situatie voorafgaand aan de werkzaamheden. * De bewoners hebben hun zorgen geuit over het verkeer tijdens en na de bouwwerkzaamheden Voordat er werkzaamheden beginnen zal Vastbouw met een voorstel komen om de grondverplaatsing op te vangen bij de fundatie van 124 om schade en overlast (trillen en geluid) te voorkomen. Vastbouw heeft aangegeven dat één van de mogelijkheden is om te werken met keerwanden o.i.d. , maar dit zal onderzocht moet worden.*

Planning

- *De geplande verkoop van het projectstart begin vierde kwartaal 2025, gevolgd door de sloop van het terrein.*
- *De start van de bouwwerkzaamheden staat gepland voor het eerste kwartaal van 2026.*
- *Voorafgaand aan de sloop zal met de direct omwonenden gecommuniceerd worden over de exacte startdatum. Tevens ontvangen zij het telefoonnummer van de projectleider zodat zij gedurende de sloop- en bouwfase rechtstreeks contact kunnen opnemen.*
- *Er zal een aparte afspraak worden gemaakt met de bewoners van Berfloweg 128 om de situatie rondom hun berging en de loods te beoordelen, met bijzondere aandacht voor de fundering van de loods.*
- *De bouwplaatsinrichting zal worden besproken met de bewoners, rekening houdend met de eerdere opmerkingen*

Het bovenstaande verslag is met de bewoners van de Berfloweg 124 gedeeld. Naar aanleiding hiervan ontvingen wij van de bewoner(s) van Berfloweg 30 de volgende reactie:

Van: *Bewoner(s) Berfloweg 130*
Aan: *Vastbouw*
Datum: *28-07-2025*

Bedankt voor de notulen van de participatieavond, omdat er meerdere bewoners deze weken met vakantie zijn gegaan zal ik deze ook namens hun beantwoorden.

Morgenvroeg ontvang je van mij onze schriftelijke reactie, wij zien namelijk dat er zaken niet genoemd en/of verkeerd geïnterpreteerd zijn, deze licht ik dan ook graag toe.

Wil je mij het voorstel van de erfafscheiding mailen, dan kunnen we dit meenemen in de reactie van morgen.

Op 28 juli is naar de bewoners van Berfloweg 124 en 130 een reactie gestuurd m.b.t. de voorstellen van het hekwerk als scheiding van het pad tussen de inrit op Berfloweg 118 en het pad van Berfloweg 124, 126 en 128.

*Van: Vastbouw
Aan: Bewoners Berfloweg 124 en 130
Datum: 28-07-2025*

Bedankt dat jij namens de bewoners een reactie wilt geven, aangezien zij momenteel op vakantie zijn.

Vervelend om te horen dat enkele punten niet zijn benoemd of mogelijk verkeerd zijn geïnterpreteerd in onze notulen. Ik ontvang graag jouw schriftelijke reactie hierop.

Met betrekking tot het voorstel hebben wij de volgende opties onderzocht:

1. Stadshekken

Deze stadshekken kenmerken zich door hun robuuste uitvoering. Ze zijn vervaardigd uit staal, thermisch verzinkt en standaard gecoat in kleur DB 703 (antracietgrijs).

Specificaties:

- *Lengtes: 1000 mm en 1500 mm*
- *Totale hoogte staanders: 1200 mm*
- *Staanders: standaard 70 x 70 mm of Ø 76 mm (andere maten op aanvraag)*



2. Beschermbogen

Een hekwerk voor zijbescherming, gemaakt van gegalvaniseerd staal. Deze biedt een discrete maar doeltreffende bescherming voor buitenomgevingen.

Afmetingen:

- Hoogte: 650 mm
- Lengte: 1800 mm
- Diameter: Ø 50 mm



3. RVS Afzetpaal

Een zichtbare en stabiele oplossing voor het afzetten van bijvoorbeeld voetgangerszones.

Specificaties:

- Diameter: 89 mm of 102 mm
- Hoogte: 1200 mm



Wel belangrijk om bij het voorstel te vermelden is dat de bijbehorende afbeeldingen ter illustratie zijn en kunnen afwijken van de daadwerkelijke uitvoering. Afmetingen of uitvoeringen kunnen variëren, afhankelijk van de beschikbaarheid.

Daarnaast geldt dat alle keuzes onder voorbehoud zijn van goedkeuring door de architect.

Graag zie ik je reactie tegemoet.

Vanuit de bovenstaande mail met keuzes voor de afscheiding, is vanuit de bewoner(s) van Berfloweg 130 de volgende reactie gestuurd:

*Van: Bewoner(s) Berfloweg 130
Aan: Vastbouw
Datum: 30-07-2025*

Hierbij onze aanvulling op de notulen van de participatieavond, ik heb wat zaken toegevoegd die zal helpen met het onderzoek/overleg met de gemeente voor de parkeerplekken en de gewenste parkeervergunningen. Zoals je in het rooster van de dansschool kunt zien is de piek tussen 14:45 en 20:00 uur, zowel voor het verkeer als het parkeren.

*De voorkeur voor het hekwerk:
dubbelstaafmat hekwerk zwart 1000 hoog tot einde bestaande bouw, vanaf daar verder 1800 hoog i.v.m. veiligheid.
1e paal aan de straat verzwaard uitvoeren als aanrijdbeveiliging.*

Naar aanleiding van deze reactie is het volgende gedeeld met de bewoner(s) van Berfloweg 124 en 130 vanuit Vastbouw:

*Van: Vastbouw
Aan: Bewoners Berfloweg 124 en 130
Datum: 07-08-2025*

*Hartelijk dank voor je reactie en het aanvullen van de notulen.
Zoals telefonisch besproken, stuur ik je hierbij de definitieve versie van de notulen toe. Hierin zijn de in het overleg besproken punten vastgelegd. De onderwerpen die niet expliciet tijdens het overleg zijn benoemd, heb ik in een apart document toegelicht voor de volledigheid.
Graag geef ik hieronder een beknopte samenvatting van de belangrijkste punten die uit de notulen naar voren komen:*

Inkijk en zicht

Om de inkijk in de aangrenzende tuinen te beperken, komt er rondom de brandtrap geperforeerd staal met groene bekleding. Deze afscherming is bedoeld om het zicht vanuit de galerij en trap naar de tuinen te beperken. In het overleg van 16 juli is aangegeven dat we zullen onderzoeken of de brandtrap met afscherming iets verplaatst kan worden, zodat de inkijk verder beperkt wordt. We willen hierbij opmerken dat een verplaatsing leidt tot een grotere zichtbaarheid van de trap zelf. Om die reden is de trap minimaal opgeschoven.

Daarnaast is verzocht om de gemetselde gevel visueel te verzachten door extra groen toe te voegen. Wij hebben hiernaar gekeken en zullen op de zijgevel beplanting aanbrengen om de gevel minder massief te laten ogen.

Verder zal in de koopakte worden opgenomen dat het ondoorzichtige glas in de zijgevel niet verwijderd of vervangen mag worden door doorzichtig glas, om privacy te waarborgen.

Verkeersveiligheid

Om de verkeersveiligheid bij de geplande oprit te verbeteren, zal het bestaande pad op zijn huidige locatie behouden worden en de inrit wordt versmald, zodat het verkeer geforceerd wordt om langzamer te rijden. Het pad (van 4 stoeptegels, circa 1,20 meter breed) zal worden afgescheiden met een hekwerk, zodat de veiligheid van bewoners met recht van overpad gewaarborgd is. Daarnaast is het verzoek gedaan om de eerste paal aan de straatzijde extra stevig uit te voeren in verband met mogelijke aanrijdingen. Hier komen we nog op terug.

Ook is de wens geuit om aan de zuidzijde van het pad een hoger hek te plaatsen ten behoeve van de veiligheid en het voorkomen van inbraak. Vastbouw onderzoekt op dit moment of deze aanvullende maatregel benodigd en mogelijk is.

Verder zijn er zorgen geuit over de algemene verkeersveiligheid in de omgeving. Het verzoek is om een verkeersonderzoek uit te voeren. Ook dit punt wordt momenteel door Vastbouw onderzocht, en we komen hierop terug zodra er duidelijkheid is.

Tot slot is gevraagd of het terrein openbaar toegankelijk zal zijn. Hierover is op dit moment nog geen definitieve beslissing genomen. Dit zal worden meegenomen bij de verdere uitwerking van de infrastructuur en terreininrichting.

Parkeren

Tijdens het overleg is zorg uitgesproken over de mogelijke parkeerdruk tijdens de bouwfase, met name door aannemers. Als oplossing is het verzoek gedaan om 14 parkeervergunningen bij de gemeente aan te vragen ten behoeve van de omwonenden. Vastbouw heeft hierover binnenkort een gesprek met de gemeente en zal dit verzoek daarbij inbrengen. Hierbij gebruiken wij het, door jullie aangeleverde, schema van de dansschool met de daarbij behorende tijden.

Wat betreft de parkeerplaatsen na realisatie: er worden in totaal 44 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarvan 38 op eigen terrein en 6 op gemeentegrond. Dit aantal voldoet aan het gemeentelijk parkeerbeleid van de gemeente Hengelo en is door de gemeente akkoord bevonden.

Afvalvoorziening

Tijdens het overleg met de gemeente zal tevens het voorstel worden besproken om een ondergrondse afvalcontainer te plaatsen. Hiervoor is op de locatie ruimte gereserveerd. De definitieve positie en plaatsing hiervan zijn echter ter beoordeling van de gemeente.

Vooropname en bouwfase

Voorafgaand aan de bouw zal er een vooropname plaatsvinden van de omliggende bebouwing en omgeving. De constructeur beoordeelt vervolgens welke maatregelen nodig zijn om eventuele schade en overlast te voorkomen. Vastbouw komt hierop terug zodra dit onderzoek is afgerond.

Ten aanzien van de mogelijke lichtbundels richting de achtergevels: dit punt wordt op dit moment nader onderzocht door Vastbouw.

Planning en communicatie

Zodra de sloopplanning definitief is vastgesteld, zullen wij hierover communiceren met de omliggende bewoners. Daarnaast zal er specifiek contact worden opgenomen met de bewoners van Berfloweg 128, om de situatie rondom de berging en loods te bespreken.

Ook de inrichting van de bouwplaats zal in overleg met de bewoners plaatsvinden, waarbij rekening wordt gehouden met de hierboven genoemde punten.

Hekwerk

Wat betreft het hekwerk: in week 36 zullen wij met een definitief besluit komen. Zoals jij, Edwin, ook aangaf tijdens ons telefoongesprek, is het van groot belang dat het hekwerk bijdraagt aan een veilige en goed afgeschermd situatie, met oog voor zowel veiligheid als inbraakpreventie. Dit uitgangspunt nemen wij vanzelfsprekend mee in onze overwegingen.

Ik hoop jullie hiermee voldoende geïnformeerd te hebben en hou jullie op de hoogte.

Als afsluitende reactie op de bewoners van Berfloweg 124 t/m 132 is het volgende met hen gedeeld, waarin hun vragen zijn beantwoord en de vervolgstappen zijn toegelicht.

*Van: Vastbouw
Aan: Bewoners Berfloweg 124 en 130
Datum: 05-09-2025*

Zoals beloofd komen wij terug op ons bericht van 7 augustus. De afgelopen weken hebben wij de punten die jullie eerder hebben aangedragen zorgvuldig onderzocht. Graag nemen wij je mee in de uitkomsten hiervan.

Parkeervergunning

We begrijpen dat de parkeerdruk aan de Berfloweg en de zorgen rondom parkeergelegenheid tijdens de bouwfase belangrijk voor jullie zijn. Dit punt

hebben wij bij de gemeente neergelegd. De gemeente heeft ons echter laten weten dat dit een bredere kwestie is tussen bewoners en gemeente, en dat zij dit los zien van de ontwikkeling van het nieuwbouwproject. Dat betekent dat wij jullie hierin helaas niet verder kunnen ondersteunen. Mochten jullie dit onderwerp verder willen bespreken, dan kun je rechtstreeks bij de gemeente terecht.

Hekwerk

Met betrekking tot het hekwerk hebben we ons ingespannen om een oplossing te vinden die recht doet aan de wensen van beide partijen. Wij hebben gekozen om het spijlenhekwerk Theia van Heras toe te passen (zie bijlage). Het pad zal 1,2 meter breed zijn en circa 25 meter in horizontale richting worden doorgezet. De eerste paal aan de straatzijde wordt verzwaard uitgevoerd, zoals verzocht, om de veiligheid extra te borgen.

Aan het einde van het pad wordt in verticale richting hetzelfde hekwerk geplaatst, met een hoogte van 1,8 meter, zodat ook inbraakveiligheid is gegarandeerd. In de bijlage vind je een tekening ter verduidelijking.

Afval

Rondom afvalcontainers hebben we navraag gedaan bij de gemeente. Zij beoordelen dit punt pas zodra het plan officieel is ingediend, en kunnen daar nu nog geen uitspraken over doen. Dit betekent dat we dit moeten afwachten totdat de aanvraag verder in behandeling is.

Met deze informatie hopen wij zo goed mogelijk te zijn ingegaan op jullie vragen en zorgen. We vertrouwen erop u voldoende geïnformeerd te hebben en hopen dat jullie tevreden zijn met de hierdoor ontstane wijzigingen in het ontwerp. We nemen dit op in de vergunningsaanvraag.

Wij zullen u te zijner tijd informeren over de invulling van de bouwfase en de sloop. Wanneer u deze informatie kan verwachten, is op dit moment niet bekend.

Met de overleggen, terugkoppelingen en aanpassingen in het ontwerp heeft Vastbouw zich maximaal ingespannen om de zorgen en wensen van de bewoners van de Berfloweg 124 t/m 132 zorgvuldig te behandelen. Alle aangedragen punten zijn onderzocht, besproken met de gemeente waar nodig, en vertaald naar passende maatregelen of onderbouwde reacties. Op onderdelen waar geen directe oplossing mogelijk bleek, is dit transparant gecommuniceerd.

Gezien het feit dat er na het overleg van 5 september 2025 geen verdere reactie van bewoners is ontvangen, gaan wij ervan uit dat de gestelde vragen en zorgen afdoende en naar tevredenheid zijn behandeld. Daarmee achten wij dit traject zorgvuldig en volledig afgerond.

De eerder gevoerde gesprekken en afstemmingen hebben geleid tot de definitieve maatregelen zoals hieronder beschreven, die zorgvuldig zijn afgestemd op veiligheid, bereikbaarheid en het wooncomfort van de omliggende woningen.

- **Beperking van inkijk en visuele impact**

Om de inkijk vanuit omliggende woningen te beperken, wordt rondom de vluchtrap groenbegroeiing aangebracht. In de zijgevel van het appartementengebouw wordt ondoorzichtig glas geplaatst. Daarnaast wordt extra beplanting tegen de gevel gerealiseerd om het aanzicht visueel te verzachten. In de koopakte wordt vastgelegd dat het ondoorzichtige glas niet mag worden verwijderd of vervangen door doorzichtig glas. Tevens is de positie van de vluchtrap zodanig aangepast dat het zicht vanuit de galerij verder wordt beperkt. Deze maatregelen zijn specifiek gericht op de woningen Berfloweg 124 tot en met 132, die direct zicht hebben op de nieuwbouw.

- **Verkeersveiligheid bij de zuidoostelijke in-/uitrit**

De in- en uitrit aan de zuidoostzijde van het plangebied wordt versmald tot circa 3,5 meter om de snelheid van gemotoriseerd verkeer te reduceren en de verkeersveiligheid te waarborgen. Het bestaande pad blijft gehandhaafd, zodat voetgangers en bewoners van Berfloweg veilig kunnen passeren. De in- en uitrit wordt ingericht als éénrichtingsweg. De verkeersregulering is nader onderzocht en de resultaten zijn opgenomen in de vergunningsaanvraag; hieruit blijkt dat het aantal verkeersbewegingen afneemt.

- **Tijdelijke looproutes tijdens de bouw**

Tijdens de bouwfase wordt een tijdelijke looproute gerealiseerd voor de bewoners van Berfloweg 124 tot en met 128. De route loopt via het achterpad over de percelen Frederikstraat 28 en 30, waardoor de bereikbaarheid van de woningen gewaarborgd blijft. Voor het gebruik van Frederikstraat 30 is telefonisch akkoord verkregen. Voor Frederikstraat 28 zijn meerdere brieven verzonden, waarop geen reactie is ontvangen. De route is zorgvuldig ingepast in de bouwplaatsinrichting, zoals weergegeven op de bijgevoegde tekening (figuur 4.5).

- **Bouwkundige vooropname en aanvullende maatregelen**

Voorafgaand aan de bouw wordt een bouwkundige vooropname uitgevoerd van de omliggende gebouwen, straten en objecten. Indien nodig worden aanvullende maatregelen getroffen, zoals het plaatsen van keerwanden bij de fundering van Berfloweg 124. De precieze maatregelen worden vastgesteld op basis van de resultaten van de vooropname.

- **Afzetting en beveiliging bouwplaats**

Het hekwerk rondom de bouwplaats wordt uitgevoerd met spijlenhekwerk 'Theia' van Heras. Het pad wordt circa 1,2 meter breed en 25 meter lang. De eerste paal aan de straatzijde wordt verzaagd, en aan het einde van het pad wordt een hek van 1,8 meter hoogte geplaatst. Hiermee zijn zowel veiligheid als inbraakpreventie gewaarborgd.

1.4 Sloopbrief

Aan alle bewoners van wie de tuin grenst aan het perceel van Berfloweg 106 of 118 is een brief verstuurd. In de afgelopen tientallen jaren hebben enkele bewoners bebouwingen direct tegen de bestaande gebouwen binnen het plangebied gerealiseerd. In de brief wordt vriendelijk verzocht om, vóór de geplande aanvang van de werkzaamheden, eventuele eigen bergingen, aanbouwen, begroeiing of andere constructies die direct verbonden zijn met de betreffende loods, los te maken of te verwijderen.

Daarnaast wordt in de brief gewezen op de tweede participatiebijeenkomst, die plaatsvindt op 30 juni. Tijdens deze bijeenkomst is er gelegenheid om vragen te stellen en afspraken te maken voor een persoonlijke bezichtiging van de situatie ter plaatse. Wij danken u bij voorbaat voor uw medewerking en begrip, zodat de werkzaamheden zo soepel mogelijk kunnen verlopen. De volledige brief is in bijlage 4.4.1 terug te vinden.

1.4.1 Verslaglegging Frederikstraat 22

Tijdens de participatiebijeenkomst op 30 juni 2025 heeft de bewoner van Frederikstraat 22 zich gemeld met enkele vragen over de aanbouw en schuur die in zijn tuin staan. Op 8 juli 2025 hebben medewerkers van Vastbouw een bezoek gebracht aan de bewoners van Frederikstraat 22. Tijdens dit bezoek is geconstateerd dat een bestaande aanbouw direct tegen de loods op het plangebied is gerealiseerd. De eigenaar heeft tijdens het gesprek de wens uitgesproken om de huidige opstallen te verwijderen en te vervangen door een nieuwe overkapping met berging.

Vastbouw heeft actief meegedacht over deze wens en de bewoners betrokken bij het opstellen van een passend voorstel. Daarbij is ruimte geboden voor inbreng van de bewoners, zodat het nieuwe ontwerp zoveel mogelijk aansluit bij hun behoeften en tegelijkertijd uitvoerbaar blijft binnen de kaders van het project.

Opname Frederikstraat 22 Hengelo

Datum	08-07-2025
Aanwezig	Bewoners (meneer en mevrouw) Vastbouw (René Baan en Mathijs Slamp)

De bestaande schuur van de bewoners van Frederikstraat 22 is in de jaren 80 of 90 geplaatst in overleg met de vorige eigenaar van het pand waar tegenaan is gebouwd. Volgens de bewoners heeft hier eerder een aannemer in gezeten waar meneer ook werkzaam is geweest of werkzaamheden voor heeft gedaan. De schuur en de aanbouw is van een dermate leeftijd. In feite zijn het 3 aan elkaar gebouwde schuren welke tot 1 bebouwing fungeren. In het verleden zijn door de naaste burens ook allerlei bouwsels eraan vastgeknoopt waardoor het 1 groot dak is geworden van schuren.

Zie hieronder in rood de kavel van de bewoners, in groen de bebouwing.



Wens bewoners: Vervanging van de complete overkapping door een Douglas-schuur met veranda van circa 7x3,5 meter.

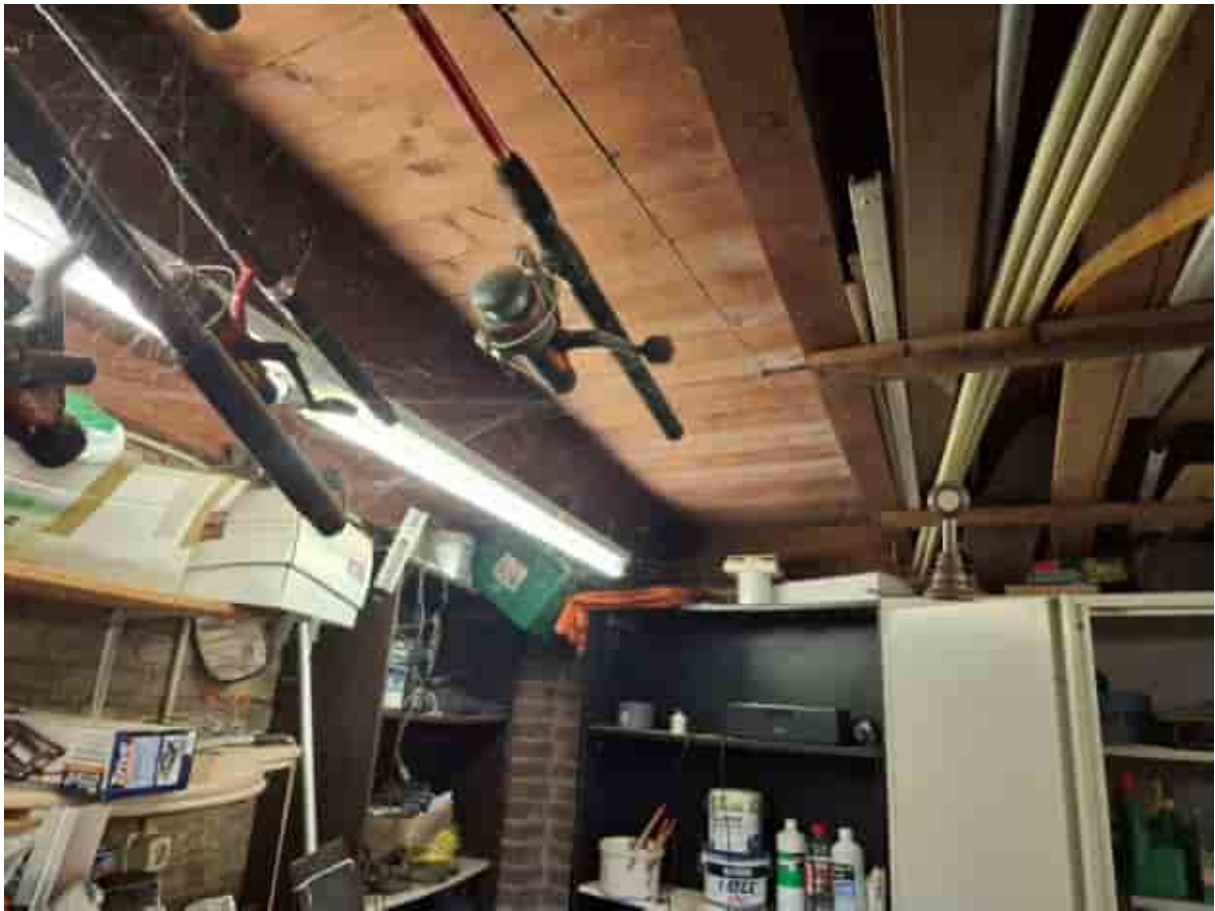






















Naar aanleiding van het eerste bezoek, is telefonisch- en mailcontact geweest tussen de bewoner van Frederikstraat 22 en Annet Hemstra van Vastbouw (junior ontwikkelaar.). Hierin is de volgende informatie uitgewisseld op 23 juni 2025:

*Van: Vastbouw
Aan: Bewoners Frederikstraat 22
Datum: 23-07-2025*

Goedemiddag meneer,

Zojuist heb ik telefonisch contact met u gehad. Op 8 juli 2025 hebben twee collega's van mij bij u ter plaatse de situatie bekeken met betrekking tot de schuur en aanbouw in uw tuin, die in verbinding staan met de achterliggende loods.

Tijdens dit bezoek heeft u aangegeven de wens te hebben om de huidige schuur te vervangen door een veranda met daaraan een schuur. Van mijn collega heb ik begrepen dat u bereid bent deze overkapping zelf aan te schaffen en dat onze collega's van de bouw bereid zijn om deze te monteren.

Ons voorstel is als volgt:

U zoekt een veranda met schuur uit en deels de specificaties met ons. Indien wij

hiermee akkoord gaan, zullen wij zorgen voor de montage. De kosten voor het in elkaar zetten zijn dan voor onze rekening.

Er zijn enkele belangrijke aandachtspunten:

- *De veranda dient als een nieuw, kant-en-klaar bouwpakket te worden geleverd.*
- *De opbouw moet in maximaal twee dagen uitvoerbaar zijn.*
- *Wij kunnen geen garantie bieden op het product; die verantwoordelijkheid ligt bij de leverancier/fabrikant.*

Wij stellen voor om op dinsdag 26 augustus om 11:00 uur bij u langs te komen om te beoordelen of de door u gekozen veranda met schuur passend is.

Wat betreft de sloop: wij zullen ervoor zorgen dat uw huidige schuur wordt meegenomen in de sloopwerkzaamheden door de aannemer.

Tot slot verzoeken wij u vriendelijk om dit voorstel vooralsnog niet met de burens te delen, aangezien het nog niet definitief is.

Indien u vragen heeft of als er onduidelijkheden zijn, kunt u bij mij terecht. Ik hoop u voldoende te hebben geïnformeerd.

Op 26 augustus 2025 zijn Annet Hemstra (junior ontwikkelaar) en Mathijs Slamp (planvoorbereider) van Vastbouw langs geweest bij de bewoners van Frederikstraat 22 om afspraken te maken met betrekking tot de berging in de tuin van de bewoners. Naar aanleiding van het bezoek op 26 augustus, zijn de volgende afspraken gemaakt:

*Van: Vastbouw
Aan: Bewoners Frederikstraat 22
Datum: 29-08-2025*

Afgelopen dinsdag 26 augustus zijn ik en mijn collega Mathijs Slamp bij u langs geweest om de situatie omtrent de sloop van de Berfloweg 106 t/m 118 te bespreken.

Uit het gesprek is het volgende gekomen:

- **Leegmaken schuur**
De aangrenzende schuur zal vóór de start van de sloopwerkzaamheden volledig worden leeggehaald. Alle materialen en objecten die aan de muur van de loods bevestigd zijn, zullen vooraf van de gevel worden verwijderd.
- **Tijdelijke voorzieningen**
Na het verwijderen van de gevel van de loods wordt de achterzijde van uw schuur tijdelijk dichtgezet met plaatmateriaal. Dit dient tevens ter ondersteuning van de constructie van de schuur gedurende de werkzaamheden.
- **Gebruik afvalcontainers**
Tijdens de sloopwerkzaamheden krijgt u de mogelijkheid om afval in de vorm van hout (tot een maximum van 2 m³) te deponeren in de afvalcontainers van de sloper.

- **Definitieve voorziening**

Bij het woonrijp maken van het terrein zal aan de achterzijde van uw schuur een nieuwe wand worden geplaatst ter vervanging van de tijdelijke voorziening.

Indien u vragen of aanvullingen hebt, kun u mij telefonisch en via de mail bereiken.

Ik vertrouw erop u op dit moment voldoende geïnformeerd te hebben.

1.4.2 Verslaglegging Frederikstraat 34

Naar aanleiding van de verstuurde sloopbrief en de participatiebijeenkomst op 30 juni 2025, is door de bewoner van Frederikstraat 34 contact opgenomen met het projectteam. Tijdens de bijeenkomst sprak de bewoner met een van de aanwezige medewerkers over een bestaande, kleine overkapping voor brandhout, die al ruim 25 jaar tegen de betonnen muur van de loods is bevestigd. Aangezien deze muur onderdeel is van de geplande sloop, zou ook de overkapping verwijderd moeten worden.

De bewoner heeft, conform het advies tijdens de bijeenkomst, per e-mail een verzoek ingediend om gezamenlijk te kijken naar een mogelijke oplossing voor deze situatie. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de inhoud van dit verzoek, de gevoerde communicatie en de vervolgstappen die in overleg met de bewoner zijn afgesproken.

*Van: Bewoner(s) Frederikstraat 34
Aan: Vastbouw
Datum: 08-07-2025*

*Goedenavond,
Op maandag 30 juni tijdens de informatiebijeenkomst heb ik met een van u gesproken.
Dit betrof de kleine overkapping voor ons brandhout dat aan de betonnen muur is bevestigd. Aangezien de muur wordt gesloopt, zal ook de overkapping weg moeten. Deze staat er inmiddels al ruim 25 jaar.
Mijn vraag was en is of u wilt meedenken over een oplossing hiervoor.
Ik kreeg het verzoek om een mail te sturen waarna een afspraak gemaakt wordt om te overleggen wat de mogelijkheden zijn. Bij deze dus.
Graag ontvang ik van u een reactie.*

Op 17 juli 2025 zijn medewerkers van Vastbouw (René Baan en Mathijs Slamp) langs geweest bij de bewoner(s) van Frederikstraat 34 om de desbetreffende situatie te beoordelen en af te spreken hoe het beste kan worden gehandeld met het afdak van de houtberging.

Als volgt is op 17 juli 2025 het volgende bericht gestuurd vanuit de bewoonster van Frederikstraat 34:

*Van: Bewoners Frederikstraat 34
Aan: Vastbouw
Datum: 17-07-2025*

*Goedemiddag,
Zoals afgesproken zijn vanmiddag 2 heren bij mij geweest om het een en ander te overleggen.
Afgesproken is dat kort voor de sloop van de muur aangrenzend onze tuin contact wordt opgenomen om aan te kondigen wanneer dit zal gebeuren.
De klimop kan blijven en hoeft niet door ons te worden verwijderd.
Ook mag het opnieuw groeien tegen de achterwand van bergingen. Uiteraard moet het door ons goed worden onderhouden.*

Het afdak voor het hout halen wij er zelf af en mag opnieuw wordt bevestigd aan de achterwand van de bergingen.

Graag ontvang ik van u een bevestiging dat dit op deze manier afgesproken is.

Naar aanleiding van de mail van de bewoonster van Frederikstraat 34, is de volgende reactie gegeven op 21 juli 2025 door Vastbouw:

*Van: Vastbouw
Aan: Bewoners Frederikstraat 34
Datum: 29-08-2025*

Goedemiddag mevrouw,

Mijn collega's zijn inderdaad bij u langs geweest en hebben bevestigd dat dit is besproken en dit is akkoord.

Wel wil ik u erop attenderen om bij het opnieuw bevestigen van de houtberging, dat de schroeven niet te lang moeten zijn, omdat deze anders in de bergingen zichtbaar zijn en mogelijk schade kunnen aanrichten.

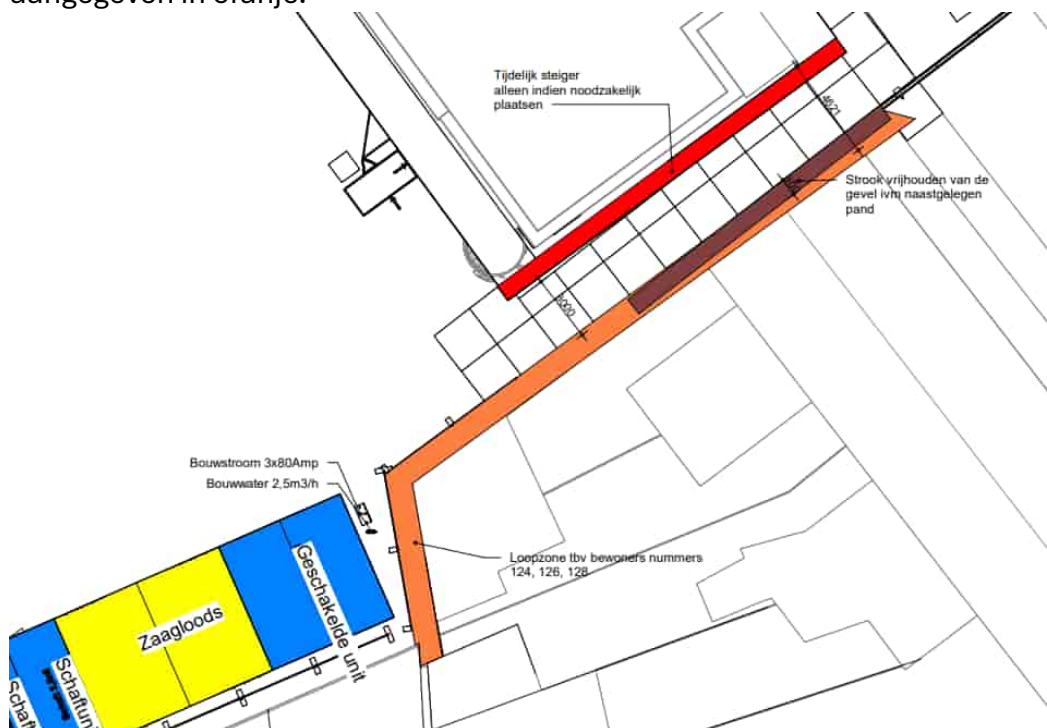
Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Indien er andere vragen zijn hoor ik het graag.

Na deze uitwisselingen op de mail, is met de bewoner(s) van Frederikstraat 34 geen contact geweest en zijn geen vervolgacties meer vereist.

1.5 Bouwplaatsinrichting

Voor de inrichting van de bouwplaats is nadrukkelijk gekeken naar de veiligheid van zowel de werkzaamheden als de omliggende bewoners. Uit het ontwerp van de bouwplaatsinrichting is gebleken dat de ruimte tussen het nieuw te realiseren gebouw en de woning aan de Berfloweg 124 beperkt is. Hierdoor kan tijdens de bouwfase het gebruik van het bestaande pad door de bewoners van Berfloweg 124 tot en met 128 niet op een veilige wijze worden gegarandeerd.

Om dit te ondervangen is gekozen voor een tijdelijke alternatieve route. Tijdens de bouwfase zullen de bewoners van Berfloweg 124 tot en met 128 gebruikmaken van het achterpad dat loopt over de percelen Frederikstraat 28 en 30. Deze woningen grenzen aan de zuidzijde van het terrein van Berfloweg 118 en lenen zich goed voor het creëren van een veilige doorgang. In de bijgevoegde tekening (figuur 4.5) is deze looproute aangegeven in oranje.



Figuur 4.5 Bouwplaatsinrichting loopzone bewoners Berfloweg 124, 126 en 128

Ten aanzien van de benodigde toestemming voor het gebruik van dit pad is reeds contact gezocht met de betreffende eigenaren. Met de eigenaar van Frederikstraat 30 is telefonisch overleg gevoerd, hetgeen heeft geleid tot een mondeling akkoord. De eigenaar van Frederikstraat 28 is meermaals schriftelijk benaderd, maar heeft vooralsnog niet gereageerd. Kopieën van deze brieven zijn opgenomen in bijlage 4.4 en 4.5.

Met deze tijdelijke maatregel wordt de bereikbaarheid voor de bewoners van Berfloweg 124 tot en met 128 gewaarborgd en wordt tegelijkertijd voldaan aan de vereisten voor een veilige bouwplaatsinrichting.

2. Werkwijze en verder uitwerking verslag

2.1 Bespreek jouw initiatief volgens de participatieaanpak uit punt 3.

Voor de ontwikkeling van het nieuwbouwproject is een brede en zorgvuldige participatieaanpak gehanteerd, passend bij de uitgangspunten van de gemeente Hengelo. Het doel was om een plan te realiseren dat zo goed mogelijk aansluit bij de wensen en belangen van de omgeving. Daarom zijn belanghebbenden niet alleen geïnformeerd, maar is hen ook daadwerkelijke invloed geboden op onderdelen van het plan. Het betrof nadrukkelijk een participatievraag, geen communicatievraag: betrokkenen kregen de mogelijkheid om binnen vastgestelde kaders invloed uit te oefenen.

Allereerst zijn de relevante belanghebbenden in kaart gebracht. Dit betrof directe burens (zoals bewoners van Berfloweg 124 t/m 132 en Adriaansweg 3), omwonenden binnen een straal van circa 200 meter, gebruikers van omliggende percelen (zoals ondernemers of huurders), geïnteresseerde inwoners van Hengelo en diverse gemeentelijke en externe stakeholders, waaronder het waterschap, nutsbedrijven enz.

Afhankelijk van de mate waarin deze groepen geraakt werden door het project, is per doelgroep het passende participatieniveau bepaald. Voor directe burens, die te maken kregen met concrete veranderingen in privacy, lichtinval, verkeersveiligheid en het gedeelde recht van overpad, is het niveau 'meebeslissen' toegepast. Omwonenden binnen 200 meter en andere betrokkenen konden op het niveau 'meedenken' hun ideeën en aandachtspunten delen. Voor de bredere groep geïnteresseerden is vooral het niveau 'informereren' gehanteerd via onder andere een projectwebsite.

De benadering van belanghebbenden is zorgvuldig afgestemd op hun betrokkenheid. Directe burens zijn persoonlijk benaderd via huisbezoeken, telefoongesprekken, e-mails en brieven. Voor omwonenden en geïnteresseerden zijn twee participatiebijeenkomsten georganiseerd. De eerste bijeenkomst had als doel om het plan toe te lichten en input op te halen, zoals zorgen, wensen of ideeën. De tweede bijeenkomst was bedoeld om terug te koppelen op de verwerkte suggesties en gemaakte keuzes, en om een update van het plan te geven. Voor bredere communicatie is gebruikgemaakt van digitale nieuwsbrieven, een projectpagina en sociale media.

De opgehaalde input is systematisch verzameld en geanalyseerd. Waar mogelijk zijn ideeën verwerkt in het ontwerp. Directe burens hebben bijvoorbeeld meegedacht en mee kunnen beslissen over afspraken over het recht van overpad, verkeersveiligheid, lichtinval, privacy en de inrichting van de bouwplaats. Omwonenden is de mogelijkheid geboden om input te geven op de inrichting van de openbare ruimte (zoals groenvoorzieningen en parkeren), het woningaanbod, energiezuinigheid, toegankelijkheid en de toepassing van duurzame voorzieningen, zoals waterberging.

Indien bepaalde suggesties buiten de gestelde kaders vielen en niet konden worden overgenomen, is dit helder gemotiveerd en gecommuniceerd. De terugkoppeling naar de betrokkenen is op verschillende manieren verzorgd. Directe burens en nauw betrokkenen

zijn individueel geïnformeerd via brief, e-mail of persoonlijke toelichting. Tijdens de tweede participatiebijeenkomst is aan de bredere groep belanghebbenden inzicht gegeven in welke inbreng is meegenomen en hoe dit is verwerkt in het plan. Op de projectwebsite zijn updates, besluiten en documentatie gepubliceerd. Gemeentelijke en externe partijen zijn via formele overleggen en verslagen op de hoogte gehouden.

Door deze aanpak, waarin meerdere niveaus van participatie zijn gecombineerd – informeren, meedenken, meewerken en meebeslissen – is een zorgvuldig en transparant traject doorlopen. Hierdoor heeft de omgeving niet alleen inspraak gekregen, maar ook daadwerkelijk invloed uitgeoefend op het uiteindelijke plan. Het resultaat is een ontwikkeling die niet alleen ruimtelijk verantwoord is, maar ook maatschappelijk gedragen wordt binnen de wijk en de gemeente Hengelo

2.2 Wat vinden de betrokkenen gezamenlijk belangrijk?

Alle betrokkenen – van directe burens aan de Berfloweg en Adriaansweg tot omwonenden, gebruikers van aangrenzende percelen, maatschappelijke organisaties en gemeente – hechtten waarde aan een aantrekkelijke, veilige en leefbare woonomgeving waarin zij zich gehoord en serieus genomen voelen. Wat hen verbindt, is het streven naar een plan dat rekening houdt met de bestaande omgeving en dat zorgvuldig wordt ingepast binnen de wijk. Daarbij speelden de volgende punten een centrale rol:

1. Behoud van privacy en woonkwaliteit

Voor de direct omwonenden stond het behoud van privacy, rust en zichtlijnen voorop. Zo kwamen onderwerpen als lichtinval, inkijk, gebruik van de tuin en de beleving van de openbare ruimte nadrukkelijk ter sprake. Er werd bijvoorbeeld specifiek meegedacht over de plaatsing van woningen, het gebruik van groen om inkijk te beperken, en het voorkomen van te hoge bouwvolumes dicht bij de perceelgrenzen.

2. Verkeersveiligheid en bereikbaarheid

Een ander gezamenlijk belang betrof de verkeersveiligheid rondom het plangebied. Belanghebbenden gaven aan zorgen te hebben over de in- en uitrit, verkeersafwikkeling in de straat en de gevolgen voor de parkeersituatie. In reactie hierop werd gezamenlijk gekeken naar het verbeteren van de doorstroming, het veilig houden van voet- en fietspaden, en het behoud van bestaande parkeerplekken. De mogelijkheid om eenrichtingsverkeer in te voeren werd hierbij besproken.

3. Zorgvuldige omgang met het recht van overpad

Het bestaande recht van overpad – waarbij bewoners van Berfloweg 124 t/m 128 en enkele bewoners van het plangebied over elkaars terrein mogen – werd herbevestigd als een belangrijk aandachtspunt. Zowel gebruikers als eigenaren wilden duidelijkheid en zekerheid over het behoud en de praktische werking ervan in de nieuwe situatie. Hierover is gezamenlijk overleg gevoerd en zijn passende afspraken gemaakt.

4. Ruimte voor duurzame en toekomstbestendige oplossingen

Vele bewoners zagen het belang van een duurzame invulling van het plan. Denk aan energiezuinige woningen, het gebruik van zonnepanelen, warmtepompen, groene erfafscheidingen en voldoende waterberging. Deze elementen werden besproken als voorwaarden om het plan niet alleen technisch haalbaar, maar ook maatschappelijk verantwoord te maken.

5. Duidelijke en transparante communicatie

Betrokkenen gaven aan veel waarde te hechten aan een helder en open communicatieproces, waarin zij niet alleen tijdig werden geïnformeerd, maar ook echt invloed konden uitoefenen. Dit uitte zich in de behoefte aan begrijpelijke bewonersbrieven, interactieve participatiebijeenkomsten, een toegankelijke projectwebsite en persoonlijke terugkoppeling per e-mail of huisbezoek. De behoefte om te weten wat er met hun inbreng is gedaan was groot en werd als essentieel ervaren voor het vertrouwen in het proces.

2.3 Hoe past het initiatief binnen die gezamenlijke belangen?

Passende inpassing binnen de bestaande woonomgeving

Het plan voor Berfloweg 106 is zorgvuldig ontworpen om de bestaande kwaliteiten van de buurt te behouden en versterken. Dit blijkt bijvoorbeeld uit de aandacht voor de schaal en vorm van de nieuwbouw, die aansluit bij de omliggende woningen en het straatbeeld niet verstorend beïnvloedt. Ook is rekening gehouden met het voorkomen van inkijk en het waarborgen van voldoende privacy voor de directe burenen, door slimme plaatsing van ramen en groenvoorzieningen.

Verkeersveiligheid en bereikbaarheid

Bij het ontwerp is nadrukkelijk stilgestaan bij de verkeerssituatie rond het plangebied. De inrit is zo gesitueerd dat deze de verkeersveiligheid niet schaadt en zorgt voor een goede doorstroming zonder extra overlast. De mogelijkheden voor parkeergelegenheid zijn meegenomen om parkeerdruk te minimaliseren en de bereikbaarheid voor bewoners en bezoekers te waarborgen. Ook de route voor fietsers en voetgangers blijft veilig en toegankelijk.

Behoud en duidelijke regeling van het recht van overpad

Het initiatief heeft het bestaande recht van overpad zorgvuldig herbevestigd en waar nodig aangepast in overleg met de betrokken bewoners. Hierdoor blijft de toegang voor de gebruikers van het overpad gewaarborgd, wat bijdraagt aan het vertrouwen en de goede verstandhouding tussen burenen.

Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Berfloweg 106 omvat duurzame bouwprincipes, zoals energiezuinige woningen met isolatie, zonnepanelen en mogelijkheden voor groen en waterberging. Deze duurzame aspecten sluiten aan bij de wens van de bewoners om de wijk toekomstbestendig te maken en bijdragen aan een beter milieu. De integratie van waterberging helpt tevens wateroverlast te voorkomen, wat de leefomgeving veiliger en comfortabeler maakt.

Transparantie en betrokkenheid van bewoners

Gedurende het proces is veel aandacht besteed aan heldere communicatie richting omwonenden en andere belanghebbenden. Door participatiebijeenkomsten, schriftelijke informatie en persoonlijke gesprekken zijn bewoners actief betrokken en kon hun input worden verwerkt in het plan. Ook is duidelijk teruggekoppeld wat met hun suggesties is gedaan, wat het vertrouwen in het proces versterkt heeft.

2.4 Schrijf op hoe het eindresultaat tot stand is gekomen.

Om zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de zorgen van de direct omwonenden, zijn verschillende aanvullende maatregelen getroffen en specifieke afspraken gemaakt. Deze aanpassingen zijn gebaseerd op de inbreng van betrokken bewoners tijdens het participatietraject en richten zich op het behoud van privacy, beperking van hinder en een zorgvuldige inpassing van het bouwplan in de bestaande omgeving.

Allereerst is, op verzoek van bewoners, de naam van het project aangepast. Oorspronkelijk droeg het de naam “Erve Boensma”, maar deze is gewijzigd omdat omwonenden aangaven dat de naam niet passend voelde. Uiteindelijk is gekozen voor een naam met een verwijzing naar “bakkerij”, wat beter aansluit bij de historische context en de beleving van de buurt. Het project is hiermee de naam ‘De Concurrent’ gaan dragen.

In het ontwerp is specifiek voor Adriaansweg 3 een belangrijk ruimtelijk gebaar gemaakt: een deel van de derde verdieping aan de zijde van deze woning is verwijderd. Hiermee is de overgang tussen het nieuwe wooncomplex en de bestaande bebouwing verzacht, wat ten goede komt aan het ruimtelijke beeld en de beleving vanuit Adriaansweg 3. Voor deze bewoner wordt daarnaast zowel het recht van stalling als het recht van overpad vastgelegd. Ook wordt er een nieuwe inrit gerealiseerd, met daarbij voldoende ruimte voor parkeren op eigen terrein. Aan de zijkant van zijn perceel, grenzend aan het bouwterrein, blijft de bestaande tuinwand behouden, zodat de privacy gewaarborgd blijft. Tevens wordt er een groene afscherming geplaatst op de tuinmuur om de inkijk te beperken. De schuur op zijn terrein, die verbonden is met het te slopen gebouw aan de Berfloweg 106, zal door de initiatiefnemer zelf worden dichtgetimmerd. De doorgang naast zijn woning, die voorheen incidenteel werd gebruikt, zal definitief worden afgesloten met een hek, zodat deze geen doorgang meer vormt en de erfgrans wordt gerespecteerd.

Voor de percelen Berfloweg 124 tot en met 128 blijft het bestaande pad aan de rechterzijde gehandhaafd. Tussen dit pad en de inrit wordt een hekwerk geplaatst van 1,20 meter, zodat de veiligheid voor de bewoners van de nummers 124, 126 en 128 wordt gewaarborgd.

Aan de straatzijde wordt de eerste paal van het hekwerk extra verzwaard uitgevoerd ten behoeve van de veiligheid. Aan de achterzijde van het pad komt, op verzoek van de bewoners, een hekwerk met een hoogte van 1,80 meter. Dit draagt bij aan de inbraakwerendheid van zowel het parkeerterrein als de aangrenzende tuinen. Daarnaast is de inrit bewust versmald om de verkeersveiligheid te verbeteren. Door de beperkte breedte wordt de snelheid van in- en uitrijdend verkeer verlaagd, wat bijdraagt aan voorzichtiger rijgedrag bij gebruik van het pad.

Om het gebouw visueel vriendelijker te maken en het massale karakter te verzachten, wordt de gevel aan de achterzijde – richting Berfloweg – voorzien van groene beplanting. Rondom de vluchtrap, die deels richting de achtertuinen van Berfloweg is gepositioneerd, wordt een scherm van geperforeerd staal geplaatst, in combinatie met

verticale begroeiing. Dit verkleint de inkijk vanuit de galerij en verbetert het visuele beeld van het gebouw vanaf de tuinen van omwonenden.

Met betrekking tot zorgen over afvalbeheer is namens de bewoners een verzoek bij de gemeente ingediend om afvalcontainers in de openbare ruimte te plaatsen op een locatie die niet tot overlast leidt voor aangrenzende woningen. Ook is een verzoek gedaan voor het tijdelijk verstrekken van parkeervergunningen voor bewoners van Berfloweg 124 t/m 132, gedurende de bouwfase.

Tot slot wordt er, ter bescherming van bewoners en om discussie over mogelijke bouwschade te voorkomen, voorafgaand aan de werkzaamheden een opname gemaakt van de directe omgeving en aangrenzende woningen. Hiermee wordt objectief vastgelegd wat de bestaande staat is, zodat bij eventuele meldingen van schade duidelijkheid bestaat over de oorzaak.

Met deze combinatie van ontwerpaanpassingen en praktische maatregelen is geprobeerd om zoveel mogelijk recht te doen aan de belangen, wensen en zorgen van de omwonenden. Binnen de grenzen van het plan is actief gezocht naar oplossingen die bijdragen aan een goede verstandhouding en een evenwichtige inpassing van het initiatief in de bestaande buurt.

2.5 Geef indien van toepassing aan waarom je geen gevolg hebt gegeven aan bepaalde suggesties die zijn gedaan door betrokkenen.

Op basis van alle eerder verstrekte informatie en de gevoerde participatie is er zorgvuldig gekeken naar de input van omwonenden. Toch zijn er enkele onderdelen waarop geen directe aanpassing van het plan mogelijk was, ondanks de betrokkenheid van bewoners en het streven naar een zo groot mogelijke aansluiting bij hun wensen.

Een belangrijk punt dat naar voren kwam vanuit de bewoners van Berfloweg 124 t/m 132, is de beleving van het nieuwe gebouw. Zij ervaren het ontwerp als fors en nadrukkelijk aanwezig ten opzichte van de bestaande bebouwing. Hoewel die zorg duidelijk is erkend, was het niet mogelijk om het bouwvolume van het wooncomplex aan te passen. De afmetingen vallen binnen de planologische kaders en zijn beoordeeld én goedgekeurd door de welstandscommissie. Wel is geprobeerd het visuele effect van het gebouw te verzachten. Zo is er bewust gekozen voor een gevelontwerp waarin groene elementen zijn geïntegreerd, om het aanzicht vanaf Berfloweg 124 t/m 132 vriendelijker en meer in harmonie met de omgeving te maken.

Ook met betrekking tot de zorgen over inkijk vanuit het gebouw naar de achtertuinen van de aangrenzende woningen, is geprobeerd een evenwichtige oplossing te vinden. Om directe inkijk te beperken, is geperforeerd staal met begroeiing rondom de vluchtrap geplaatst. Daarnaast is de trap aan de zijde van de Berfloweg iets verder opgeschoven om de zichtlijnen richting de achtertuinen te verkleinen. Een volledige verplaatsing van de vluchtrap bleek echter niet wenselijk, omdat dit zou leiden tot een minder fraai zicht voor bewoners aan de voorzijde – zij zouden dan direct uitkijken op geperforeerde staal met begroeiing. Hierin is gekozen voor een balans tussen privacy en esthetiek.

Ten aanzien van afvalverwerking zijn zorgen gedeeld over de inrichting van voorzieningen tijdens en na de bouw. Aangegeven is dat dit onder de verantwoordelijkheid van de gemeente valt. Als initiatiefnemer is alleen een inspanningsplicht mogelijk: het verzoek is overgebracht aan de gemeente om tot een passende oplossing te komen, maar daadwerkelijke besluitvorming ligt buiten de invloed van het planinitiatief en dient bij de vergunningsaanvraag te worden beoordeeld.

Hetzelfde geldt voor de tijdelijke parkeerdruk en het verzoek tot parkeervergunningen tijdens de bouwfase. Deze vergunningen worden uitgegeven door de gemeente. Vanuit het project is dit signaal doorgegeven en een verzoek ingediend. De gemeente heeft echter aangegeven dat dit vraagstuk losstaat van de voorgenomen ontwikkeling en derhalve niet door de ontwikkelaar georganiseerd wordt.

Wat betreft de bouwplaatsinrichting was deze bij de indiening van het plan nog niet volledig uitgewerkt. De definitieve invulling zal op een later moment, in overleg met de direct omwonenden, worden vastgesteld. Ook over de sloopwerkzaamheden, de exacte

start- en einddatum van de bouw en andere praktische zaken is afgesproken dat hierover tijdig en actief overleg zal plaatsvinden met de betrokken bewoners.

Hoewel niet op alle punten gehoor kon worden gegeven aan de wensen van bewoners, is op verschillende manieren geprobeerd de zorgen serieus te nemen en binnen de kaders van het project tot verzachtende of alternatieve oplossingen te komen. Transparantie, maatwerk en communicatie bleven hierbij centraal staan.



DE CONCURRENT, HENGELO

BIJLAGE

**VAST
BOUW**

Inhoudsopgave

1. Waar gaat het over?	67
1.1 Wat is de bedoeling van jouw initiatief? (Wat wil je bereiken?)	67
1.2 Wat wil je precies gaan doen en hoe wil je dat aanpakken?	67
1.3 Hoe zorg je ervoor dat iedereen de benodigde informatie heeft?.....	68
2. Belangenanalyse	69
2.1 Wat kunnen de gevolgen van je initiatief zijn voor je omgeving?	69
2.2 Voor wie gaat je initiatief iets veranderen/betekenen?	69
2.3 Waar kunnen zij over meedenken of ideeën over inbrengen?	70
2.4 Hoe ver gaat die inbreng (informereren, meedenken, meewerken of meebeslissen)?	71
3. Participatieaanpak.....	72
3.1 Welke personen en/of organisaties moet je betrekken op basis van punt 2.	72
3.2 Hoe benader je de betrokkenen?	72
3.3 Op welke manier verwerk je de inbreng van betrokkenen?.....	73
3.4 Hoe koppel je de reacties aan de verschillende mensen terug?	73
4.1 Uitnodiging 1 ^e participatiebijeenkomst.....	75
4.2 Uitnodiging 2 ^e participatiebijeenkomst.....	76
4.2.1 Schetsontwerp dd. 14 november 2024	77
4.2.2 Voorlopig ontwerp dd. 9 april 2025.....	83
4.3 Sloopbrief	92
4.4 Brief inrichting bouwplaats.....	93
4.5 Brief herhaling inrichting bouwplaats	94
5. Participatie Stappenplan Gemeente Hengelo	95

1. Waar gaat het over?

1.1 Wat is de bedoeling van jouw initiatief? (Wat wil je bereiken?)

Met dit nieuwbouwproject willen wij een plan realiseren dat zoveel mogelijk aansluit bij de wensen en belangen van de omgeving. Daarom is het ons doel om omwonenden en andere geïnteresseerden actief te betrekken bij de planvorming. Dit doen we niet alleen door hen te informeren, maar vooral door hen daadwerkelijk invloed te geven op bepaalde onderdelen van het plan.

We zijn benieuwd naar hun ideeën, wensen en zorgen, zodat we die – waar mogelijk – kunnen meenemen in de verdere uitwerking. Daarmee is dit nadrukkelijk een participatievraag en geen communicatievraag: we zien participatie als een proces waarbij betrokkenen invloed kunnen uitoefenen op het plan, binnen de kaders die er zijn. We willen bovendien inzicht krijgen in:

- Wie de betrokkenen zijn;
- Welke belangen zij hebben;
- Hoe we eventuele zorgen tijdig kunnen signaleren en wegnemen.

Tegelijkertijd vinden we het belangrijk om belanghebbenden goed te informeren en op de hoogte te houden van de voortgang. Informeren is in dit proces dus geen doel op zich, maar een essentieel onderdeel van de participatie.

1.2 Wat wil je precies gaan doen en hoe wil je dat aanpakken?

Om het participatieproces op een zorgvuldige en effectieve manier te laten verlopen, willen we het eerste ontwerpplan actief onder de aandacht brengen bij omwonenden en geïnteresseerden. Het doel hiervan is hen tijdig te informeren over de plannen en signalen op te vangen over mogelijke zorgen, belangen of suggesties. Gezien de bestaande kaders en beperkte ruimte voor aanpassing, is een brede participatie niet in alle gevallen mogelijk. Toch streven we naar een passende mate van betrokkenheid.

In dit geval kiezen we voor het participatieniveau 'meedenken', waarbij we omwonenden en andere belanghebbenden uitnodigen om hun ideeën of wensen te delen. Dit doen we door het organiseren van een participatiebijeenkomst waarin de plannen worden toegelicht, vragen kunnen worden gesteld en reacties verzameld. Op deze manier geven we betrokkenen gelegenheid om hun perspectief te delen, wat bijdraagt aan een zorgvuldig proces en breed draagvlak.

We zien meerwaarde in het ophalen van lokale inzichten die kunnen bijdragen aan optimalisatie binnen de gestelde randvoorwaarden. Door bewoners te stimuleren om mee te denken, vergroten we de kans op een plan dat beter aansluit bij de omgeving én zorgen we voor meer tevredenheid onder direct betrokkenen.

Indien bewoners aangeven een grotere mate van invloed te wensen, kunnen we samen met de gemeente verkennen of onderdelen van het project ruimte bieden voor intensievere vormen van participatie zoals 'meedoen'.

1.3 Hoe zorg je ervoor dat iedereen de benodigde informatie heeft?

Om een zorgvuldig en transparant participatieproces te realiseren, is het van groot belang dat alle betrokkenen en belanghebbenden over de juiste informatie beschikken. Dit vormt de basis voor vertrouwen, draagvlak en – waar mogelijk – invloed op het plan.

Doelgroepen in beeld

In eerste instantie brengen we in kaart wie de belanghebbenden zijn. Daarbij kijken we niet alleen naar geografische nabijheid (bijvoorbeeld binnen een straal van 50 tot 100 meter rond het plangebied), maar ook naar functionele en sociale betrokkenheid. Denk hierbij aan omwonenden, ondernemers, instellingen, maatschappelijke organisaties, gebruikers van nabijgelegen voorzieningen, wijkraden en andere belanghebbenden die mogelijk geraakt worden door het project.

Aansluiting bij het juiste participatieniveau

In de gemeente Hengelo onderscheiden we vier niveaus van participatie: informeren, meedenken, meedoen en meebepalen. Afhankelijk van de beschikbare speelruimte binnen het project én de verwachte impact, bepalen we het passende niveau per doelgroep. Voor het brede publiek hanteren we vaak het niveau ‘informeren’. Voor direct omwonenden en andere direct betrokkenen kiezen we in dit geval voor het niveau ‘meedenken’, waarbij we actief vragen om suggesties en aandachtspunten. Inwoners die meer invloed wensen, kunnen dit aangeven, waarna we samen met de gemeente bekijken of onderdelen van het project ruimte bieden voor intensievere participatie, zoals ‘meedoen’.

Gebruik van meerdere communicatiekanalen

Goede informatievoorziening betekent dat we verschillende middelen inzetten om zoveel mogelijk mensen te bereiken. We combineren formele en informele communicatie, zoals:

- Bewonersbrieven of flyers voor direct omwonenden
- Digitale nieuwsbrieven of e-mails naar bekende belanghebbenden
- Een projectpagina op de website met alle relevante informatie en documenten
- Een participatiebijeenkomst of inloopavond, waar plannen worden toegelicht en vragen kunnen worden gesteld
- Updates via sociale media of wijkplatforms, om ook een jonger en breder publiek te bereiken

Terugkoppeling en borging

Alle input uit het participatieproces wordt verzameld en zorgvuldig gedocumenteerd. Waar mogelijk verwerken we suggesties in het plan. Ook zorgen we voor een duidelijke terugkoppeling naar de deelnemers, zodat zij weten wat er met hun inbreng is gedaan en waarom bepaalde keuzes wel of niet zijn meegenomen.

Toegankelijkheid en bereik controleren

We evalueren gedurende het proces of iedereen die betrokken had moeten zijn ook daadwerkelijk bereikt is. Mochten bepaalde groepen ondervertegenwoordigd zijn – zoals jongeren, mensen met een taalachterstand of moeilijk bereikbare doelgroepen – dan

ondernemen we gerichte acties, zoals persoonlijke uitnodigingen, extra toelichting of ondersteuning.

2. Belangenanalyse

2.1 Wat kunnen de gevolgen van je initiatief zijn voor je omgeving?

Het initiatief brengt verschillende veranderingen met zich mee die de omgeving op een positieve en constructieve manier kunnen beïnvloeden. Door de nieuwe ontwikkeling ontstaat een verbetering van de leefomgeving, bijvoorbeeld door een aantrekkelijke en eigentijdse invulling van de ruimte die bijdraagt aan de kwaliteit en uitstraling van de buurt.

Er zullen veranderingen zichtbaar zijn in het straatbeeld en de inrichting van de openbare ruimte, wat kan zorgen voor een frisse, uitnodigende uitstraling. Ook draagt het initiatief bij aan het verduurzamen van de buurt, bijvoorbeeld door groene elementen, moderne bouwtechnieken én het integreren van effectieve waterberging. Deze waterberging helpt om overtollig regenwater op te vangen en zo wateroverlast in de omgeving te voorkomen, wat bijdraagt aan een klimaatbestendige en veilige leefomgeving.

Tijdens de uitvoering kan er tijdelijke hinder zijn, zoals bouwactiviteiten en aanvoer van materialen, maar dit wordt zo goed mogelijk georganiseerd en beperkt om overlast te minimaliseren. Hierdoor blijft de bereikbaarheid gewaarborgd en verloopt het proces transparant.

Daarnaast kan het initiatief een positieve bijdrage leveren aan de sociale samenhang doordat bewoners en belanghebbenden betrokken worden bij de ontwikkeling en meedenken over de invulling van het plan. Dit versterkt het gevoel van eigenaarschap en tevredenheid in de omgeving.

2.2 Voor wie gaat je initiatief iets veranderen/betekenen?

Het initiatief brengt veranderingen met zich mee voor verschillende groepen in en rondom het plangebied. Op basis van een analyse van de omgeving onderscheiden we de volgende doelgroepen:

1. **Direct aangrenzende burens**

Voor deze groep verandert er het meest. Het initiatief heeft direct effect op hun woonomgeving, zoals het uitzicht, privacy, gebruik van de tuin of beleving van rust. Zij worden actief betrokken en kunnen meedenken en meebeslissen over onderdelen van het plan.

2. **Adressen binnen een straal van 200 meter rond het plangebied**

Voor deze omwonenden kunnen de veranderingen merkbaar zijn in bijvoorbeeld verkeersdruk, geluid, parkeerdruk of de ruimtelijke uitstraling van de wijk. Deze

groep wordt geïnformeerd en kan meedenken via participatiebijeenkomsten en schriftelijke communicatie.

3. Gebruikers van aangrenzende percelen (bijvoorbeeld huurders of ondernemers)

Voor deze groep kan het initiatief gevolgen hebben voor het dagelijks gebruik van hun perceel, zoals bereikbaarheid, overlast tijdens de uitvoering of het gebruik van gemeenschappelijke voorzieningen. Zij worden geïnformeerd via gerichte brieven.

4. Geïnteresseerde inwoners van Hengelo

Hoewel de directe impact op deze groep beperkt is, kan het initiatief bijdragen aan bredere ruimtelijke ontwikkeling of stedelijke doelen die relevant zijn voor bewoners van Hengelo als geheel. Zij worden op de hoogte gehouden via een projectwebsite en kunnen zich aanmelden voor updates.

2.3 Waar kunnen zij over meedenken of ideeën over inbrengen?

Betrokkenen krijgen op verschillende manieren de kans om mee te denken en ideeën aan te dragen over diverse aspecten van het initiatief, afgestemd op hun relatie tot het plangebied en de impact die zij ervaren.

Directe burens worden actief betrokken bij de invulling van de ruimte direct naast hun woning. Hierbij staat vooral verkeersveiligheid centraal, zoals de situatie rondom in- en uitrijden van voertuigen in de nieuwe situatie. Ook de inrichting van de bouwplaats en de uitvoering van de werkzaamheden worden in nauw overleg met hen afgestemd om eventuele hinder en overlast te beperken.

Een belangrijk aandachtspunt is het recht van overpad dat momenteel geldt: bewoners van Berfloweg 124 tot 128 maken gebruik van een overpad over het terrein, en ook bewoners van het plangebied gebruiken deels het terrein van hen. Hoe dit recht van overpad in de nieuwe situatie wordt geregeld, zal zorgvuldig worden vastgelegd en in overleg met de betrokkenen worden afgestemd.

Verder kunnen de directe burens meedenken over praktische zaken als afvalverwerking en het schoonhouden van de straat, onderwerpen die direct hun leefomgeving raken. Ook aspecten als lichtinval, inkijk en privacy kunnen veranderen door de nieuwe ontwikkeling. Daarom wordt hierover het gesprek aangegaan om samen passende oplossingen te vinden. Daarnaast is er ruimte om mee te denken over de mogelijke plaatsing van een nieuwe inrit.

Omwonenden binnen een straal van circa 200 meter krijgen de gelegenheid om hun ideeën te delen over de inrichting van de directe omgeving, zoals groenvoorzieningen en parkeermogelijkheden. Zij kunnen ook hun aandachtspunten, vragen en zorgen uiten over de impact van het project op de leefomgeving, bijvoorbeeld op het gebied van verkeer, geluid en privacy.

Daarnaast is het voor hen van belang om mee te denken over het woningaanbod, waarbij wordt gekeken in hoeverre de grootte, prijs en het type woningen aansluiten op de behoeften van de wijk en de stad. Ook wordt gevraagd naar welke onderdelen zij belangrijk vinden in de indeling en afwerking van de woningen, zoals buitenruimte, berging, energiezuinigheid en toegankelijkheid. Het stimuleren van duurzame en energiezuinige voorzieningen binnen de woningen is daarbij een onderwerp waar inwoners actief over kunnen meepraten.

Door deze gestructureerde participatie ontstaat er ruimte voor een brede en zinvolle betrokkenheid van alle belanghebbenden. Dit zorgt ervoor dat het initiatief niet alleen technisch en ruimtelijk goed wordt vormgegeven, maar ook aansluit bij de wensen, zorgen en behoeften van de omgeving. Zo draagt het project bij aan een leefbare, duurzame en toekomstbestendige buurt.

2.4 Hoe ver gaat die inbreng (informereren, meedenken, meewerken of meebeslissen)?

Bij dit initiatief wordt een combinatie van vier participatieniveaus toegepast: informeren, meedenken, meewerken en meebeslissen, afhankelijk van het onderwerp en de betrokkenheid van de belanghebbenden.

Informereren is de basis van het proces. Alle betrokkenen worden tijdig en helder geïnformeerd over de plannen, voortgang en belangrijke besluitmomenten via brieven, participatiebijeenkomsten en een projectwebsite. Zo heeft iedereen toegang tot de benodigde informatie.

Meedenken is een belangrijk onderdeel waarbij bewoners en omwonenden actief worden uitgenodigd om hun ideeën, wensen en zorgen te delen over thema's zoals verkeersveiligheid, inrichting van de openbare ruimte, woningindeling, energiezuinigheid en privacy. Deze input wordt zorgvuldig meegenomen in de verdere planontwikkeling.

Meewerken vindt plaats in specifieke onderdelen van het proces, zoals de afstemming over de bouwplaatsinrichting en het maken van afspraken rondom het recht van overpad. Hierbij werken bewoners samen met de projectorganisatie om praktische en uitvoerbare oplossingen te vinden.

Meebeslissen wordt toegepast waar inwoners directe invloed krijgen op besluitvorming. Bijvoorbeeld de directe burens worden betrokken bij belangrijke afspraken die hen raken, zoals de definitieve regeling van het recht van overpad en de plaatsing van een nieuwe inrit. Hierbij hebben zij een stevige stem en kunnen zij mede bepalen hoe deze zaken worden vormgegeven.

Door deze combinatie van informeren, meedenken, meewerken en meebeslissen ontstaat een participatieproces waarbij de omgeving niet alleen wordt betrokken, maar

ook daadwerkelijk invloed heeft op het eindresultaat, binnen de geldende kaders en mogelijkheden van het project.

3. Participatieaanpak

3.1 Welke personen en/of organisaties moet je betrekken op basis van punt 2.

Voor de uitvoering van dit initiatief zal een brede, zorgvuldige en transparante participatieaanpak worden ingezet. Deze aanpak sluit aan bij de participatieprincipes van de gemeente Hengelo en de uitgangspunten van de Omgevingswet. Het participatietraject zal gericht zijn op informeren, meedenken, meewerken én meebeslissen, afhankelijk van de mate van betrokkenheid en invloed van de doelgroep.

Omdat het plan impact zal hebben op de directe leefomgeving, zal een verscheidenheid aan belanghebbenden worden betrokken. De volgende doelgroepen zullen actief benaderd worden:

1. Directe burens: bewoners van Berfloweg 124 t/m 132 en Adriaansweg 3.
2. Aangrenzende bewoners: waarvan de tuinen grenzen aan het plangebied.
3. Omwonenden binnen een straal van circa 200 meter.
4. Geïnteresseerden en inwoners van Hengelo.
5. Gemeentelijke en externe stakeholders, waaronder beleidsafdelingen, nutsbedrijven, afvalverwerkers en het waterschap.

3.2 Hoe benader je de betrokkenen?

Voor een effectieve en gerichte benadering van de verschillende groepen, zal een mix van communicatiemiddelen en participatievormen worden toegepast:

- Directe burens zullen persoonlijk benaderd worden via brieven, e-mails, telefoongesprekken en huisbezoeken. In deze gesprekken zullen onderwerpen zoals de bouwplaatsinrichting, afvalverwerking, verkeersveiligheid, het gedeelde recht van overpad, lichtinval, privacy en de ligging van een nieuwe inrit aan bod komen. Zij zullen actief worden betrokken op het niveau van meedenken en meebeslissen.
- Voor omwonenden binnen een straal van 200 meter zullen twee participatiebijeenkomsten worden georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomsten zullen zij geïnformeerd worden over het plan en kunnen zij hun zorgen, vragen en ideeën delen. De eerste bijeenkomst zal gericht zijn op informeren en ophalen van input; de tweede op terugkoppeling van keuzes en verwerking van suggesties.
- Aangrenzende bewoners zullen, net als de directe burens, schriftelijk benaderd worden en – waar nodig – worden bezocht om gerichte toelichting en ruimte voor vragen te bieden.

- Geïnteresseerden en inwoners van Hengelo zullen de mogelijkheid krijgen zich via een nog te lanceren projectwebsite aan te melden voor updates, informatie en terugkoppeling. Op deze website zullen ook samenvattingen van bijeenkomsten en veel gestelde vragen worden gepubliceerd.
- Gemeentelijke en externe partijen zullen via formele afstemmingsoverleggen en schriftelijke communicatie worden betrokken, onder meer op het gebied van ruimtelijke ordening, mobiliteit, afvalverwerking en klimaatadaptatie.

3.3 Op welke manier verwerk je de inbreng van betrokkenen?

De verschillende betrokkenen zullen worden uitgenodigd om op een aantal belangrijke thema's mee te denken of zelfs mee te beslissen:

- Directe burens kunnen input geven over:
 - De plaatsing en vormgeving van de inrit;
 - Verkeersveiligheid en verkeersafwikkeling;
 - Gebruiksafspraken voor het recht van overpad;
 - Lichtinval, privacy en inkijk;
 - Afvalbeheer, netheid en onderhoud van de openbare ruimte;
 - De bouwplaatsinrichting en communicatie tijdens de bouw.
- Omwonenden en geïnteresseerden kunnen zich uitspreken over:
 - De inrichting van de openbare ruimte (groen, parkeren, paden);
 - De aansluiting van het woningaanbod op de wijkbehoefte (prijs, grootte, type woning);
 - Kwaliteitsaspecten van de woningen (energiezuinigheid, buitenruimte, toegankelijkheid);
 - De wenselijkheid en waarde van duurzame voorzieningen, waaronder waterberging;
 - Mogelijke zorgen over geluid, verkeer, of sociale inpassing.

3.4 Hoe koppel je de reacties aan de verschillende mensen terug?

De ontvangen reacties en ideeën zullen zorgvuldig worden verzameld, geanalyseerd en afgewogen op hun haalbaarheid binnen de gestelde projectkaders. Waar mogelijk zal inbreng daadwerkelijk leiden tot aanpassing of verfijning van het plan. Wanneer bepaalde suggesties niet gerealiseerd kunnen worden, zal dit met een duidelijke motivering worden gecommuniceerd. Deze transparantie zal bijdragen aan vertrouwen en duidelijkheid richting de betrokkenen.

Terugkoppeling aan betrokkenen

De terugkoppeling naar de verschillende doelgroepen zal op passende wijze plaatsvinden:

- Directe burens en nauw betrokkenen zullen per e-mail, brief of huisbezoek geïnformeerd worden over de verwerking van hun inbreng.
- Tijdens de tweede participatiebijeenkomst zal een overzicht worden gepresenteerd van welke ideeën en aandachtspunten zijn meegenomen, en wat de uiteindelijke keuzes zijn geworden.

- Op de projectwebsite zullen voortgangsupdates en besluiten toegankelijk worden gepubliceerd, zodat ook een bredere groep bewoners en geïnteresseerden op de hoogte blijft.
- Gemeentelijke en externe stakeholders zullen terugkoppeling ontvangen via formele verslagen of besluitvorming overleggen.

Samenvatting

Deze participatieaanpak zal zorgen voor een goed georganiseerd en inclusief proces, waarin de juiste personen en organisaties op passende wijze worden geïnformeerd, betrokken en in de gelegenheid gesteld om invloed uit te oefenen. Door te werken op meerdere niveaus van participatie – informeren, meedenken, meewerken en meebeslissen – ontstaat een zorgvuldig afgestemd ontwerp dat niet alleen planologisch verantwoord is, maar ook maatschappelijk gedragen wordt.

Op deze manier zal het project bijdragen aan een toekomstbestendige en goed ingebedde ontwikkeling binnen de wijk en de gemeente Hengelo.

4.1 Uitnodiging 1^e participatiebijeenkomst

Aan bewoners en
belanghebbenden

Uitnodiging voor een informatiemiddag: Nieuwe appartementen 'Erve Boensma'

Hengelo, 12 december 2024

Onze ref.: NVe/GAs/ErveBoensma

Beste bewoners en belanghebbende(n),

Hierbij nodigen wij u uit voor een informatiemiddag over de realisatie van een nieuw project op de locatie van automaterialenbedrijf Boensma, gelegen op de hoek Berfloweg/Adriaansweg. Deze locatie in de Berflo Es kent een rijke geschiedenis. Op het terrein van de voormalige bakkerij 'de Concurrent' wordt een modern en duurzaam wooncomplex gerealiseerd. Het plan voorziet in de bouw van ca. 30 appartementen met bergingen en ca. 45 parkeerplaatsen.

Tijdens deze bijeenkomst presenteren wij uitgangspunten en afbeeldingen uit het stedenbouwkundig plan. Zo geven wij een beeld van het plangebied, krijgt u inzicht in de huidige en nieuwe situatie met diverse gevoelbeelden.

Datum : maandag 16 december

Tijd : 17.30 uur tot 19.00 uur

Locatie : De Ontmoetingsruimte naast de Franciscus Kerk aan het
Berfloplein 18 in Hengelo

Als omwonende en/of belanghebbende geven wij u graag de gelegenheid om tijdig kennis te nemen van de voorgenomen plannen. Wij hopen u op maandag 16 december, tussen 17.30 uur en 19.00 uur, te mogen verwelkomen.

Met vriendelijke groet,



Ontwikkelingscombinatie Erve Boensma

4.2 Uitnodiging 2^e participatiebijeenkomst

Aan de bewoners en
belanghebbenden

Uitnodiging voor informatieavond: Nieuwe appartementen 'Erve Boensma'
Hengelo, 11 juni 2025
Onze ref.: NVe/Gas/ErveBo

Beste bewoners en belanghebbende(n),

Hierbij nodigen wij u uit voor een informatieavond over de realisatie van het nieuwe project op de locatie van automaterialenbedrijf Boensma, gelegen op de hoek Berfloweg/Adriaansweg.

Voor dit project vond op 16 december 2024 de eerste bijeenkomst plaats. Inmiddels zijn we een stap verder in het proces. Het plan voorziet in de bouw van circa 29 appartementen met bergingen en circa 44 parkeerplaatsen.

Tijdens de inloopavond blikken we kort terug op de eerdere bijeenkomst en praten we u bij over de voortgang van het project en de volgende stappen.

Datum : maandag 30 juni
Tijd : 17.30 uur tot 19.00 uur
Locatie : De Ontmoetingsruimte naast de Franciscus Kerk aan het Berfloplein 18 in Hengelo

Als omwonende en/of belanghebbende geven wij u graag de gelegenheid om tijdig kennis te nemen van de voorgenomen plannen. Wij hopen u op maandag 30 juni, tussen 17.30 en 19.00 uur, te mogen verwelkomen.

Met vriendelijke groet,

Ontwikkelcombinatie Erve Boensma

Bestaande situatie



5 november 2024

Historie locatie

2024



1980



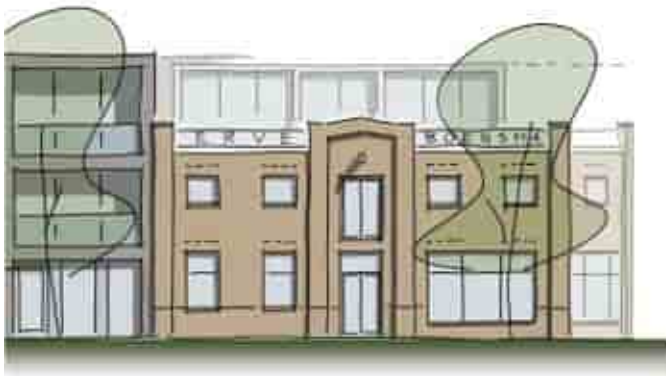
1940



1920

5 november 2024

Beeld na transformatie huidige hoekpand



De liggering heeft Achterweg, voormalig pand van bakkerij 'De Concurrant', volgens bericht uit het handelsregister verhuurd te zijn de Langereimaatweg op 18 December 1925 naar de liggering, later vertigde zich het automatenbedrijf van Bloema in de oude bakkerij. Op het beschikking terrein stait appartementen en woningen. Geheel links het bedrijf van de terrazzo werkers David & Martina op no. 37-38 en op de andere hoek de droogsterij en verhuurwinkels van Janshorst.



Situation (1:500)



Programma:

- 30 appartementen
- Bergingen op het achterterrein
- Parkeren op het achterterrein 38 stuks en langs de Berfloweg 7 stuks

Impressie

Leverink & Assen Group
Bouw- en Ontwikkelingsmaatschappij

PATON & LOMMAIX

APRIL 2024



5 november 2024

Impressie

Leverink & Assen Group
Bouw- en Ontwikkelingsmaatschappij

PATON & LOMMAIX

APRIL 2024



5 november 2024

Plattegrond beganegrond (1:200)

Leverink & Assen Group
Gedrukt op 100% gerecycled papier

Petris & Lommerikx

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

Programma:
8 appartementen goedkope koop (25%)
22 appartementen midden



5 november 2024

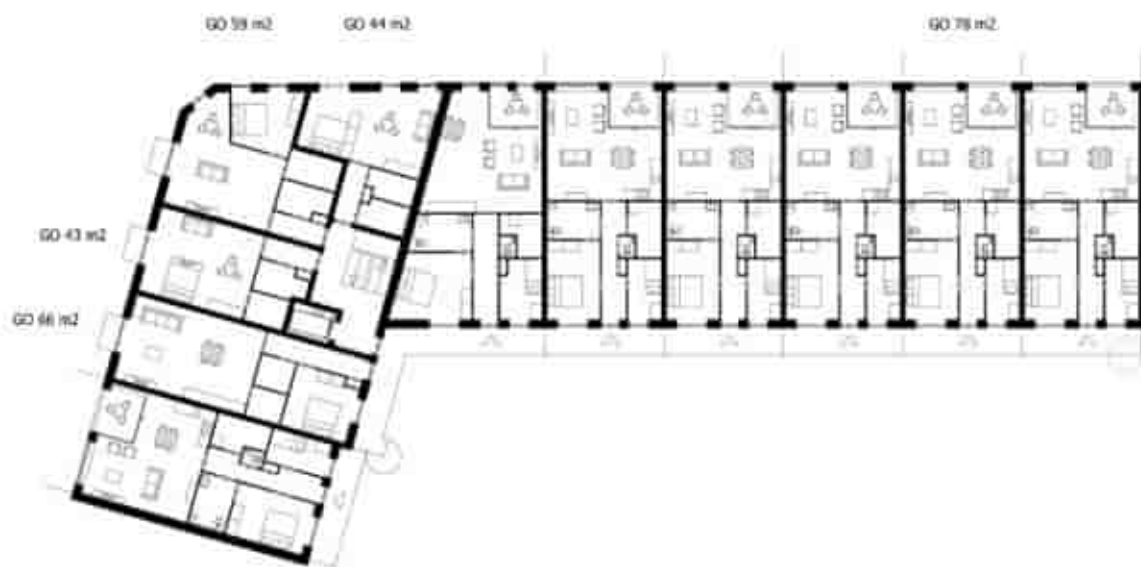
Plattegrond eerste verdieping (1:200)

Leverink & Assen Group
Gedrukt op 100% gerecycled papier

Petris & Lommerikx

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

Programma:
8 appartementen goedkope koop (25%)
22 appartementen midden



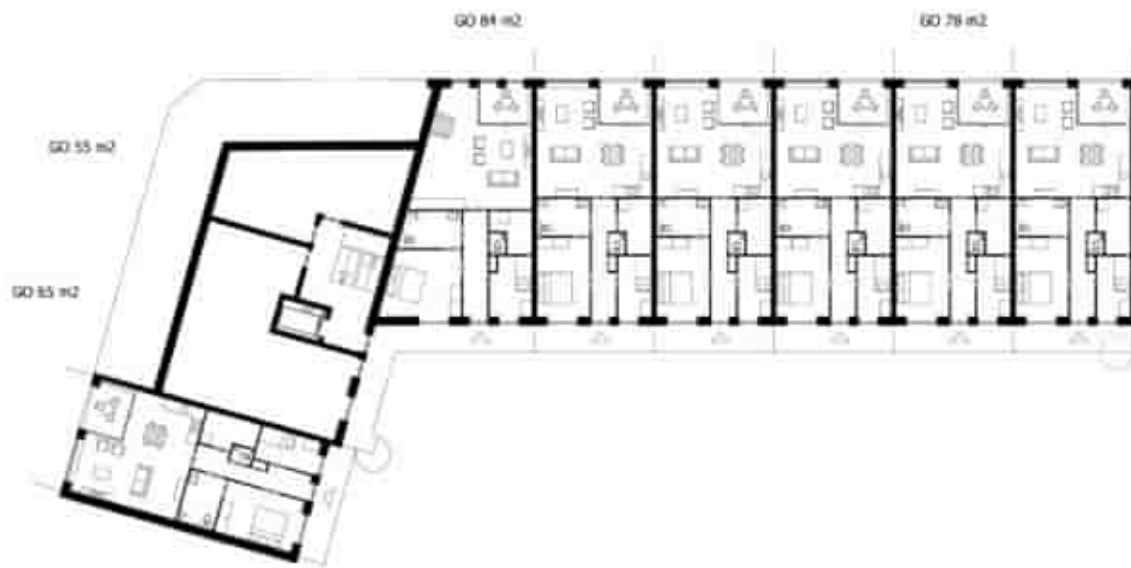
5 november 2024

Plattegrond tweede verdieping (1:200)

Leverink & Assen Groep
Bouwen met de Beste

PAUSE & LERNEN AFRIKANA

Programma:
8 appartementen goedkope koop (25%)
22 appartementen midden



5 november 2024

Principe plattegronden

Leverink & Assen Groep
Bouwen met de Beste

PAUSE & LERNEN AFRIKANA

Plattegrond verdiepingen:
Galerijontsluiting
Buitenruimte aan de Berfloweg



Plattegrond beganeerd:
Entree aan de Berfloweg
Tuin aan de binnenzijde



5 november 2024

4.2.2 Voorlopig ontwerp dd. 9 april 2025

Ontwikkeling Erve Boersma – Straatgevel Adriaansweg

**VAST
BOUW**

Landmark & Assen Group
Real Estate Development

Peters & Lammertink
ARCHITECTEN



Ontwikkeling Erve Boersma Berfloweg Hengelo

**VAST
BOUW**

Landmark & Assen Group
Real Estate Development

Peters & Lammertink
ARCHITECTEN



9 april 2025

Situatie (1:500)

VAST BOUW

Lamwerk & Assen Groep

Peters & Lommerink
ARCHITECTUUR



9 april 2025

Ontwikkeling Erve Boersma - Architectuur

VAST BOUW

Lamwerk & Assen Groep

Peters & Lommerink
ARCHITECTUUR

Beeld na transformatie huidige hoekpand



Berfroweg hoek Achterweg, voormalig pand van kleding 'De Concorde', volgens bericht uit het handelsregister verkocht op van de Landreemaatschap op 13 December 1925 voor de Berfroweg. Hier vestigde zich het automobielbedrijf van Boersma in de oude bakkerij. Op het braakliggend terrein staan appartementen en woningen. Snel was het bedrijf van de twee werkers David & Marlene op no. 37-33 en op de andere hoek de drogisterij en verhuurwinkel van Broekman.



9 april 2025

Ontwikkeling Erve Boersma – Straatgevel Adriaansweg

VAST
BOUW

Lammerink & Aasen Group
Bouwen en Ontwikkelen

Peters & Lammerink
ARCHITECTEN



9 april 2025

Ontwikkeling Erve Boersma – Straatgevel Adriaansweg

VAST
BOUW

Lammerink & Aasen Group
Bouwen en Ontwikkelen

Peters & Lammerink
ARCHITECTEN



9 april 2025

Ontwikkeling Erve Boensma – Binnenterrein

VAST
BOUW

Limmerink & Assen Group
Bouwen aan de toekomst

PRINCE & LAMMERINK
ARCHITECTEN



9 april 2025

Ontwikkeling Erve Boensma – Binnenterrein

VAST
BOUW

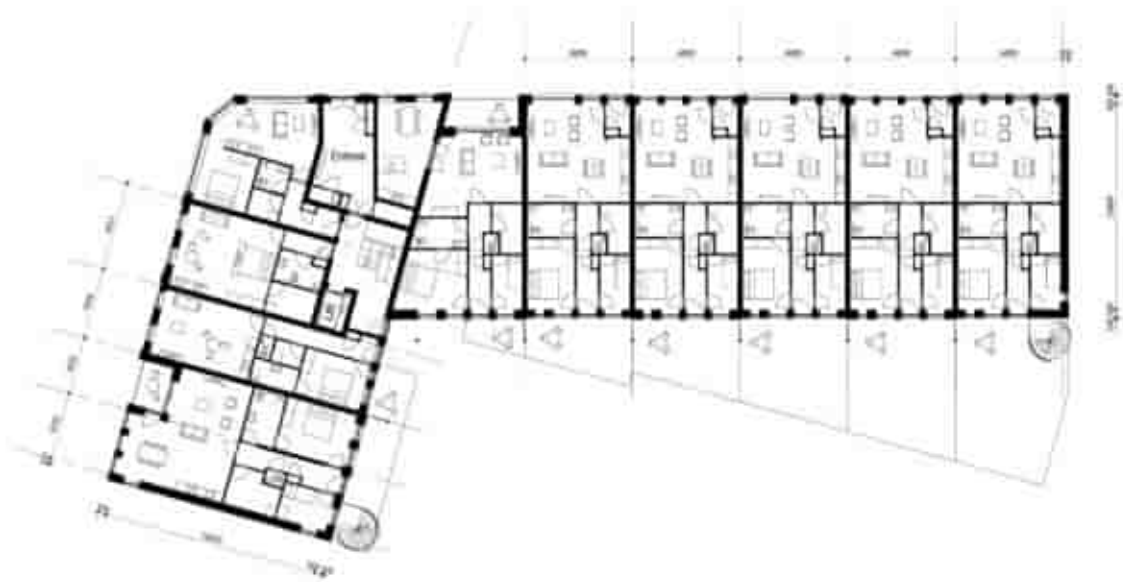
Limmerink & Assen Group
Bouwen aan de toekomst

PRINCE & LAMMERINK
ARCHITECTEN



9 april 2025

Plattengrund begane grond (1:200)



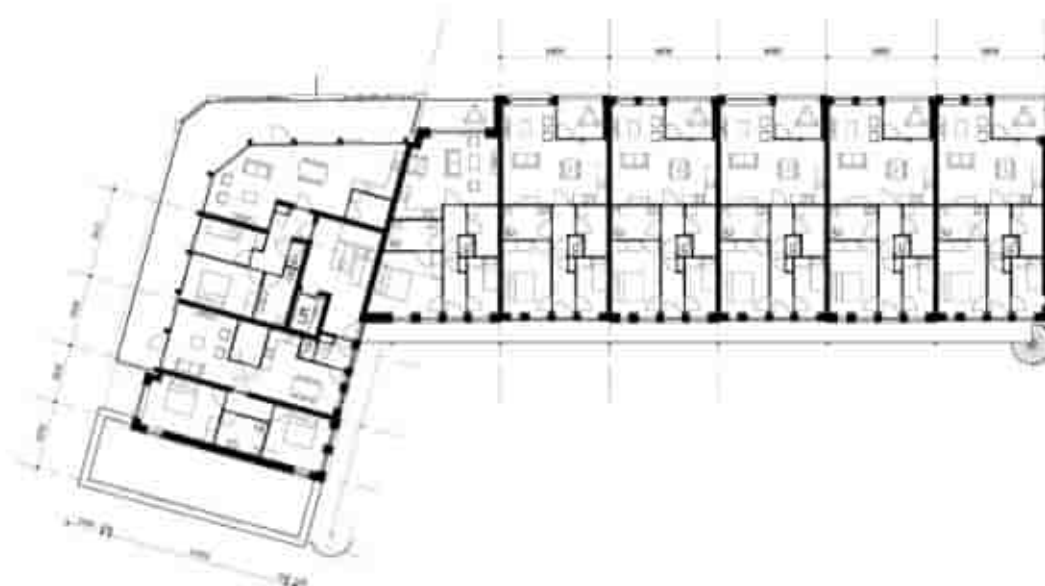
15 April 2024

PlatTEGROND eerste verdieping (1:200)



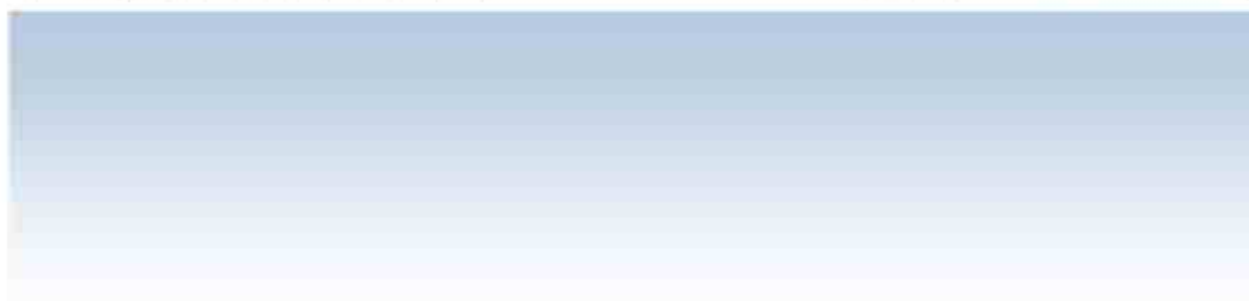
9 April 2025

Plattegrond tweede verdieping (1:200)



9 april 2023

Ontwikkeling Erve Boensma - Straatgevel Berfloweg 1:200



9 april 2023

Ontwikkeling Erve Boensma – Straatgevel Adriaansweg 1:200

VAST BOUW

Limmerink & Assen Group

PETER & LEMMERINK
architecten



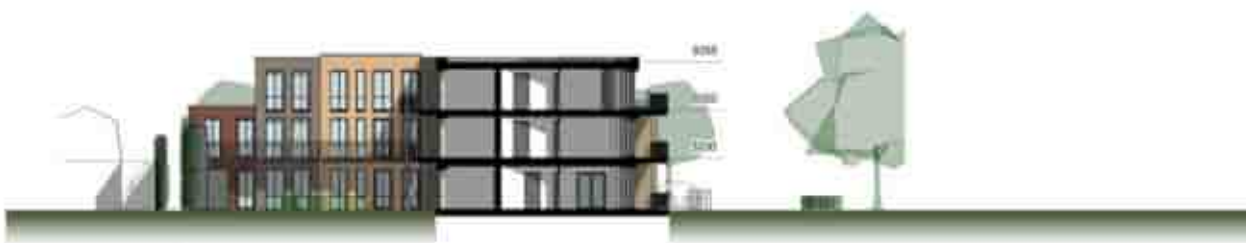
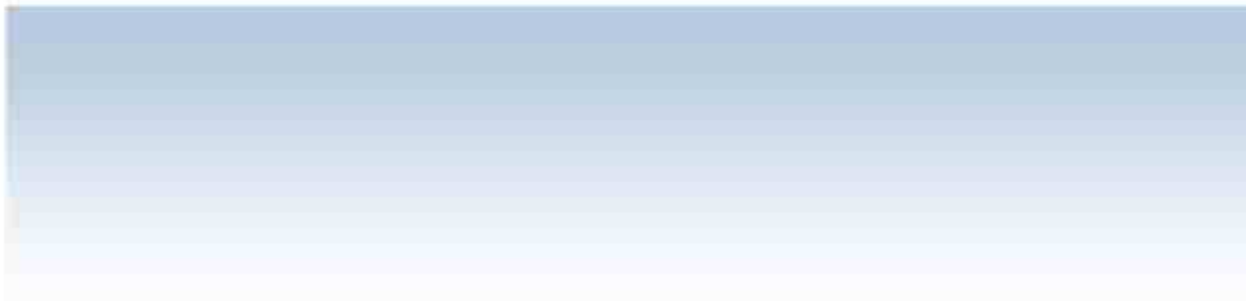
12 april 2025

Ontwikkeling Erve Boensma – Galerij Adriaansweg 1:200

VAST BOUW

Limmerink & Assen Group

PETER & LEMMERINK
architecten



9 april 2025

Ontwikkeling Erve Boensma – Galerij Berfloweg 1:200

VAST
BOUW

Lamertink & Assen Group
Real Estate Development

Peters & Lammerink
architecten



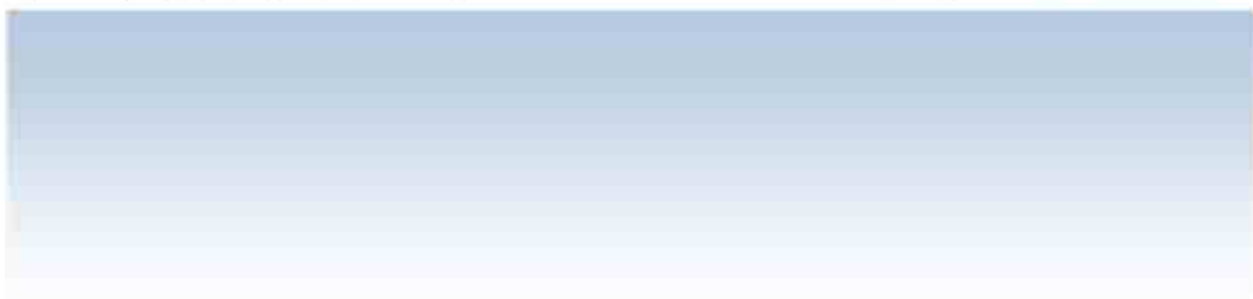
9 april 2023

Ontwikkeling Erve Boensma – Kopgevel Adriaansweg 1:200

VAST
BOUW

Lamertink & Assen Group
Real Estate Development

Peters & Lammerink
architecten



9 april 2023



4.3 Sloopbrief

Betreft: Aankondiging sloopwerkzaamheden Berfloweg 106, 118 en 120

Amersfoort, 24 juni 2025

Onze ref.: Vastbouw Vastgoedontwikkeling

Geachte bewoner,

Graag informeren wij u middels deze brief over de geplande sloopwerkzaamheden op het terrein aan de Berfloweg 106, 118 en 120 te Hengelo.

De aanvang van de werkzaamheden staat gepland voor Q4 2025.

Onder de te slopen bebouwing vallen ook de loodsen en andere opstallen die aan uw tuin grenzen of daarmee mogelijk verbonden zijn.

In dit kader willen wij u vriendelijk verzoeken om – mocht dit op uw situatie van toepassing zijn - uiterlijk vóór de geplande start van de werkzaamheden eventuele eigen bergingen, aanbouwen, begroeiing of andere constructies die aan deze loodsen verbonden zijn, los te maken of te verwijderen.

Mochten er vragen zijn over het verwijderen/loskoppelen van bebouwing of eigendom, kunt u contact met ons opnemen via info@nieuwbouwdeconcurrent.nl of bel naar 0548 539 999 voor contact met ons.

Daarnaast nodigen wij u van harte uit voor onze informatieavond op 30 juni 2025 van 17.30 tot 19.00 uur. Deze vindt plaats in de ontmoetingsruimte naast de Franciscuskerk, gelegen aan het Berfloplein 18 te Hengelo. Tijdens deze bijeenkomst geven wij een toelichting op de plannen en is er gelegenheid om vragen te stellen.

Wij danken u bij voorbaat voor uw medewerking en hopen u op de informatieavond te mogen verwelkomen.

Met vriendelijke groet,

Vastbouw Vastgoedontwikkeling B.V.

4.4 Brief inrichting bouwplaats

Betreft: Inrichting bouwplaats Berfloweg 106, 118 en 120
Amersfoort, 4 september 2025
Onze ref.: Vastbouw Vastgoedontwikkeling

Geachte bewoner(s) van Frederikstraat 30,

Graag informeren wij u middels deze brief over de ontwikkeling op het terrein aan de Berfloweg 106, 118 en 120 te Hengelo. Momenteel zijn wij bezig met het inrichten van de bouwplaats en zouden hiervoor graag met u in contact komen.

Tijdens de bouwfase staat de veiligheid van de omwonenden en de werkzaamheden voorop. Thans geldt dat de bewoners van de percelen Berfloweg 124, 126 en 128 een recht van overpad hebben over het terrein van Berfloweg 118. Gedurende de bouw zal de in- en uitrit van het bouwverkeer worden gesitueerd naast het perceel Berfloweg 124, hetgeen tevens samenvalt met het pad waarover voormelde bewoners hun recht van overpad uitoefenen.

Om de veiligheid te waarborgen, onderzoeken wij mogelijke oplossingen om de bewoners van de Berfloweg 124, 126 en 128 gedurende de bouwperiode op een verantwoorde manier toegang te blijven bieden tot hun achtertuinen. Daarbij kijken wij ook naar tijdelijke voorzieningen.

Een van de opties die wij overwegen, is het gebruik van het pad tussen uw woning en de woning aan de Frederikstraat 28. Wij lichten dit idee graag persoonlijk aan u toe, zodat we u kunnen uitleggen wat onze gedachte hierbij is en samen kunnen kijken naar de haalbaarheid.

Zou u contact met ons willen opnemen via info@nieuwbouwdaconcurrent.nl of bellen naar Annet Hemstra via 06-44315372.

Wij danken u bij voorbaat voor uw medewerking en hopen u snel te spreken.

Met vriendelijke groet,

Vastbouw Vastgoedontwikkeling B.V.

4.5 Brief herhaling inrichting bouwplaats

Betreft: Herhaling brief inrichting bouwplaats Berfloweg 106, 118 en 120
Amersfoort, 16 september 2025
Onze ref.: Vastbouw Vastgoedontwikkeling

Geachte bewoner(s) van Frederikstraat 30,

Graag informeren wij u middels deze brief over de ontwikkeling op het terrein aan de Berfloweg 106, 118 en 120 te Hengelo. Momenteel zijn wij bezig met het inrichten van de bouwplaats en zouden hiervoor graag met u in contact komen.

Om de veiligheid te waarborgen, onderzoeken wij mogelijke oplossingen om de bewoners van de Berfloweg 124, 126 en 128 gedurende de bouwperiode op een verantwoorde manier toegang te blijven bieden tot hun achtertuinen. Daarbij kijken wij ook naar tijdelijke voorzieningen. Een van de opties die wij overwegen, is het gebruik van het pad tussen uw woning en de woning aan de Frederikstraat 28. Wij lichten dit idee graag persoonlijk aan u toe, zodat we u kunnen uitleggen wat onze gedachte hierbij is en samen kunnen kijken naar de haalbaarheid.

In week 37 hebben wij u hierover per brief geïnformeerd. Aangezien wij hierop geen reactie hebben ontvangen, sturen wij u hierbij een herinneringsbrief voor het geval de eerdere brief u niet correct heeft bereikt.

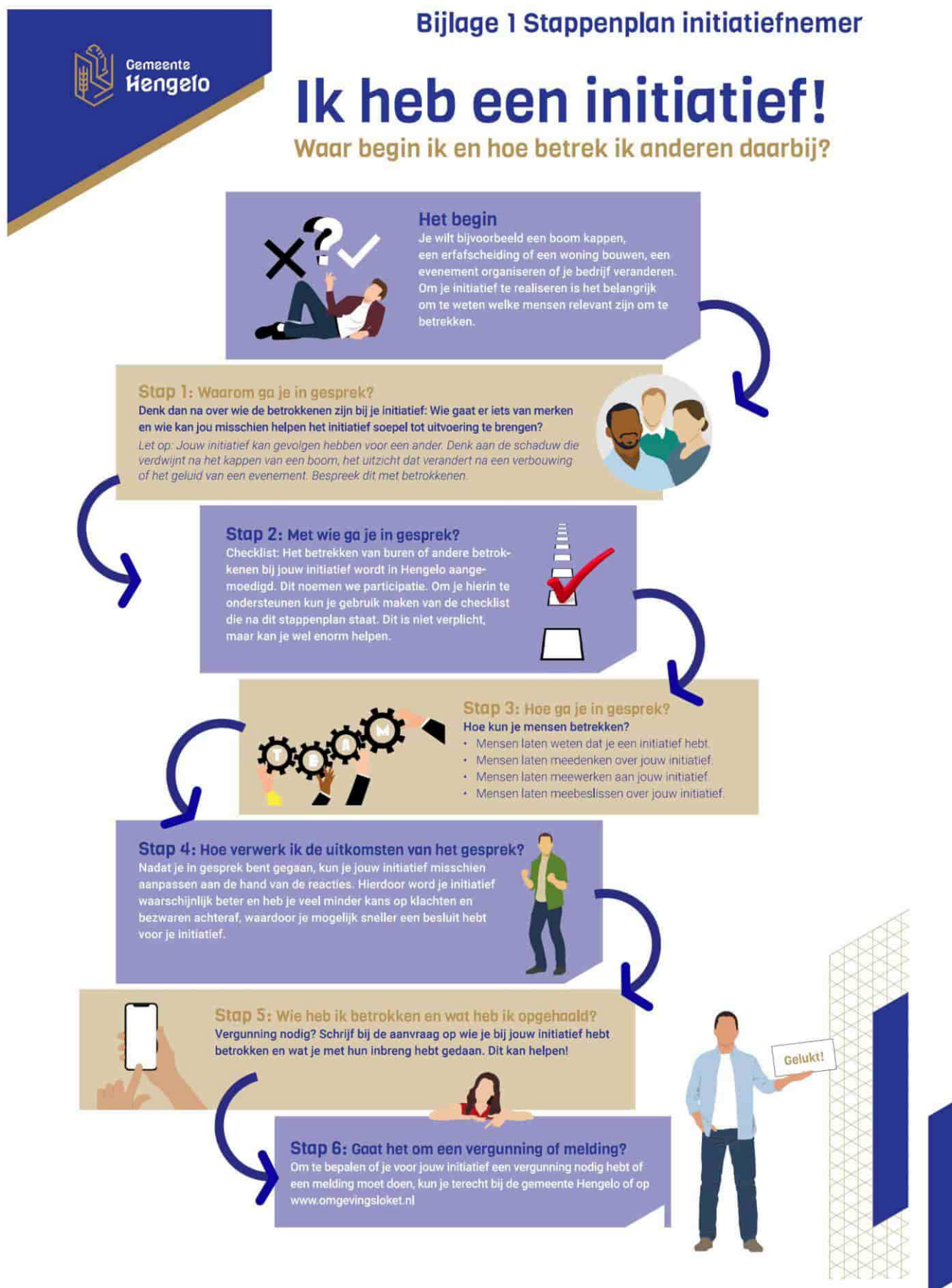
Zou u contact met ons willen opnemen via info@nieuwbouwdeconcurrent.nl of bellen naar Annet Hemstra via 06-44315372.

Wij danken u bij voorbaat voor uw medewerking en hopen u snel te spreken.

Met vriendelijke groet,

Vastbouw Vastgoedontwikkeling B.V.

5. Participatie Stappenplan Gemeente Hengelo



Bijlage 2 Checklist initiatiefnemer

Checklist voor initiatiefnemer

Hieronder staat de checklist die je kunt gebruiken voor stap 2 van het stappenplan uit bijlage 1. Het is zoals gezegd niet verplicht om deze checklist te gebruiken, maar het kan je wel enorm helpen! Probeer de vragen hieronder zo concreet en volledig mogelijk te beantwoorden. Het beantwoorden van alle vragen is geen verplichting. Voor een klein initiatief hoeft de beantwoording van deze vragen minder uitgebreid te zijn dan bij een groter initiatief. Houd rekening met de privacy van de mensen waarover je het hebt.

Initiatiefnemers zijn inwoners, ondernemers, maatschappelijke instellingen, (keten)partners en overige partijen die zelf met een initiatief aan de slag willen gaan.

1. Waar gaat het over?	1.1 Wat is de bedoeling van jouw initiatief? (Wat wil je bereiken?) 1.2 Wat wil je precies gaan doen en hoe wil je dat aanpakken? 1.3 Hoe zorg je ervoor dat iedereen de benodigde informatie heeft?
2. Belangenanalyse	2.1 Wat kunnen de gevolgen van je initiatief zijn voor je omgeving? 2.2 Voor wie gaat je initiatief iets veranderen/betekenen? 2.3 Waar kunnen zij over meedenken of ideeën over inbrengen? 2.4 Hoe ver gaat die inbreng (informerende, meedenken, meewerken of meebeslissen)?
3. Participatieaanpak	Maak een participatieaanpak waarin je het onderstaande verwerkt. 3.1 Welke personen en/of organisaties moet je betrekken op basis van punt 2. 3.2 Hoe benader je de betrokkenen? 3.3 Op welke manier verwerk je de inbreng van betrokkenen? 3.4 Hoe koppel je de reacties aan de verschillende mensen terug? Nadat je hebt bepaald wie je gaat betrekken en hoe je dit gaat doen is het verstandig dat je dit participatieplan met de verschillende betrokken personen/organisaties deelt, zodat iedereen weet waar ze aan toe zijn.
4. Verslag	In een verslag leg je vast welke stappen je precies hebt gezet en wat je met de reacties van de betrokkenen hebt gedaan. Het maakt niet uit in welke vorm je dit doet, als de stappen maar goed te volgen zijn.
5. Werkwijze en verdere uitwerking verslag	5.1 Bespreek jouw initiatief volgens de participatieaanpak uit punt 3. 5.2 Wat vinden de betrokkenen gezamenlijk belangrijk? 5.3 Hoe past het initiatief binnen die gezamenlijke belangen? 5.4 Pas jouw initiatief aan waar wenselijk en mogelijk. 5.5 Schrijf op hoe het eindresultaat tot stand is gekomen. 5.6 Geef indien van toepassing aan waarom je geen gevolg hebt gegeven aan bepaalde suggesties die zijn gedaan door betrokkenen. Je maakt je verslag compleet. Dit definitieve verslag bestaat uit het verslag van punt 4 aangevuld met de antwoorden op de vragen onder punt 5.
6. Aanvraag of melding indienen	Bij de vergunningaanvraag of melding kun je bijvoorbeeld de participatieaanpak en het verslag als bijlage meesturen.

