

VELDWIJK NOORD | FBK VILLAGE
VELDWIJK NOORD PLUS
NOTA VAN UITGANGSPUNTEN

VELDWIJK NOORD | FBK VILLAGE
VELDWIJK NOORD PLUS
NOTA VAN UITGANGSPUNTEN

12 FEBRUARI 2009

INHOUD

4 INLEIDING

- 5 BERFLO ES
- 6 GESCHIEDENIS
- 8 VELDWIJK NOORD
- 10 SOCIAAL PLAN
- 11 STAP VOOR STAP
- 11 WERKPROCES

16 AMBITIE

- 17 STAD EN DORP
- 19 MET DE BLIK NAAR BUITEN
- 21 KLOPPEND HART

22 WONEN, WERKEN & LEVEN

- 23 WONEN
- 24 WOONSERVICEGEBIED
- 26 ONDERWIJS & WELZIJN
- 27 BUURTWINKELCENTRUM
- 29 SPORTBOULEVARD
- 29 BROEDPLAATS

32 RUIMTE, STRUCTUUR & MILIEU

- 33 PLANGEBIED
- 33 1E FASE
- 33 HOOFDSTRUCTUUR
- 37 GROEN
- 38 SPELEN
- 40 WATER
- 41 CULTUURHISTORIE
- 43 VERKEER
- 48 PARKEREN
- 49 SOCIALE VEILIGHEID
- 49 AKOESTIEK
- 51 BODEM
- 52 VEILIGHEID & ZONERING
- 52 DUURZAAM BOUWEN



INLEIDING



BERFLO ES

De Berflo Es staat aan de vooravond van grote veranderingen. De gemeente Hengelo en marktpartijen ontwikkelen Hart van Zuid. Daarnaast zijn de gemeente en woningcorporaties, samen met bewoners, ondernemers en partners op het gebied van zorg, onderwijs, welzijn en sport, een veelomvattend vernieuwingsproces gestart. Zij investeren in de Berflo Es met als doel om een aantrekkelijke, veilige en levensloopbestendige woon- en leefomgeving te creëren. De wijk als een 'thuis', waar huidige en nieuwe bewoners graag wonen en zich kunnen ontplooiën.

Om dat mogelijk te maken, worden in de periode tot 2020 circa 1.100 kleine en versleten woningen gesloopt. Hiervoor in de plaats komen ruim 1.200 ruime en comfortabele woningen in verschillende buurten, elk met een eigen sfeer en karakter. Zo ontstaat er een 'mozaïek' van woonmilieu's en valt er voor bewoners echt iets te kiezen: een betaalbaar huis plus tuin in een gezellige buurt, een appartement met zorg op maat, een vrijstaande woning op een steenworp afstand van de binnenstad of wonen & werken in een 'doe-het-zelf' loft? Zuid heeft het allemaal!

De vernieuwing van de Berflo Es is meer dan 'stenen stapelen'. Volgens prognoses zal de wijk, in de periode tot 2020, tegelijkertijd 'verjongen' (meer gezinnen met jonge kinderen) en 'vergrijzen' (meer senioren). Dat stelt eisen aan de inrichting van de openbare ruimte en voorzieningenstructuur.

De Berflo Es heeft weinig openbaar groen. De industrie langs het Twentekanaal en de spoorlijn Hengelo-Enschede snijden de wijk af van het omringende landschap. De interne groen- en waterstructuur moet daarom worden versterkt. Het historische bekenstelsel wordt hersteld en uitgebreid. Het voormalige waterwingebied gaat, als een waterrijk doe-park, een tweede jeugd tegemoet. De omgeving van het FBK-

stadion kan uitgroeien tot een toegankelijke en multifunctionele sportboulevard. Zo ontstaat stap voor stap een fijnmazig netwerk met kleine en grote trekkers voor jong en oud. Spelen, scoren of luieren? Het kan in de Berflo Es!

De fysieke, sociale en economische vernieuwing zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Zo willen drie scholen, samen met partijen uit onder andere het welzijnswerk, zorg peuterspeelzaalwerk en kinderopvang, een gecombineerde brede school en multifunctionele accommodatie (MFA) in het waterwinpark realiseren. Samen met het nieuwe buurtwinkelcentrum ontstaat zo, aan de Kuipersdijk, het kloppende hart van de wijk. Een open vizier richting de maatschappelijke en commerciële sportactiviteiten rond het tegenoverliggende FBK-stadion doet de rest. Zo ontstaat een levendig en economische vitaal hart van de wijk. FBK Games? Scoren in de wijk? Ook dat is de Berflo Es!

1888
DROGE ES & NAT VELD



GESCHIEDENIS

Hengelo was tot 1868, toen Charles Stork zijn ijzer- en metaalgietijerij en draaierij van Borne naar Hengelo verplaatste, een boerendorp. Vanuit het kleine centrum waaierden landwegen uit in het ommeland. De Tweekelerweg, Berfloweg en Langelermaatweg ontsloten de Berflo Es. De es is in de middeleeuwen ontstaan. Toen gingen boeren over tot intensievere bemesting en zetten zij gemeenschappelijke akkers om in permanent akkerland. Dat deden zij op plekken die niet te nat en niet te droog waren. De Berflo Es, gelegen op een lichte glooiing, was ideaal. De Berflobeek en Waarbeek garandeerden een continue aan- en afvoer van water, terwijl het vee op het natte 'veld' ten oosten van de Tweekelerweg graasde.

De Berflo Es speelde een bescheiden rol in de daarop volgende industrialisering. Ten noorden van het gebied werd, vanaf 1865, een internationaal spoorwegknooppunt aangelegd. Ten westen van de wijk vlogen de fabriekscomplexen van Stork uit de grond. De

Berflo Es kreeg afgeleide functies toebedeeld. Het waterwingebied aan de Kuipersdijk produceerde schoon drinkwater voor de stad. Kort na de opening in 1896, vestigde de Hengelose brouwerij zich in de wijk. De brouwerij lag ingeklemd tussen de spoorlijn Hengelo-Enschede en de lokaalspoorweg Hengelo-Haaksbergen-Winterswijk. De huidige Parallelweg ligt op de plek van het vroegere tracé. Het lokaalspoor liep vervolgens achter de Tweekelerweg langs, dwars door wat nu Veldwijk Noord heet. In Veldwijk Noord is de lijn verdwenen; het AKZO-lijntje volgt ten zuiden van de Pruisische Veldweg nog altijd het historische tracé.

Intussen eiste Stork alle aandacht op. Niet alleen de onderneming was een succes, maar ook Tuindorp 't Lansink zette alle andere Hengelose wijken in de schaduw. Dat is weleens ten koste gegaan van de waardering voor iets eenvoudiger vooroorlogse buurten, zoals de oude kern van Berflo Es Noord. Deze buurt bestaat uit een netwerk van no-nonsense straten, waarlangs vrijstaande of twee-onder-een-kap woningen strak in het gelid staan. De afstand tussen de woningen bedraagt vaak niet meer dan 1,0 meter, net voldoende om met een kruiwagen rondom de woning te lopen.

Na de Tweede Wereldoorlog verliest de stedenbouw haar regionale 'fingerspitzengefühl'. Het witte dorp met haar noodwoningen op riante kavels appelleert nog aan het Twentse 'mijn huis op mijn kavel', maar de uniforme bouwblokken in de Berflo Es Zuid doen dat al een stuk minder. De echte breuk met het verleden doet zich in Veldwijk Noord en Veldwijk Zuid voor. De jaren '50 verkaveling bestaat hier uit een herhaling van 'licht, lucht en ruimte' stempels, waarin nagenoeg identieke portieketageflats en eengezinswoningen elkaar afwisselen.

6 |



1896

BOUW WATERTOREN

1948

FANNY WINT GOUD



Stork aan de Industriestraat

Hoewel Veldwijk Noord en Veldwijk Zuid op het eerste gezicht op elkaar lijken, zijn er ook verschillen. Veldwijk Zuid is, net als de Berflo Es Zuid, tamelijk in zichzelf gekeerd. Veldwijk Noord is dat niet. Het centraal gelegen Olympiaplein is ontworpen als een geste naar het sportpark aan de overzijde van de Kuipersdijk. Deze liefde bleef onbeantwoord, waardoor het plein tot op heden een ietwat onbestemd karakter heeft.

De afgelopen decennia doen zich vooral in de randen van de Berflo Es grote veranderingen voor. Het landschap ten zuiden van de wijk is inmiddels een industriegebied. Het kleine sportpark aan de Kuipersdijk is uitgegroeid tot een complex met internationale betekenis. Stork maakt de weg vrij voor een Hart van Zuid. De brouwerij is vertrokken en in herontwikkeling.

Tegenwoordig weet de 'oude' Berflo Es Noord een nieuw en jong publiek aan te spreken terwijl Veldwijk Noord, Veldwijk Zuid en Berflo Es Zuid in de problemen zijn geraakt. Hoewel een deel van de oude garde er nog met plezier woont, verblijven nieuwkomers er vaak kort. Dat straalt af op de voorzieningen. Het Berfloplein, Olympiaplein en Vuurdoornplein, ooit ontworpen als het levendige middelpunt van de buurt, zijn dat al lang niet meer. De gemeente en corporaties zijn daarom een vernieuwingsproces gestart.

Zelf klussen in de Berflo Es Noord





VELDWIJK NOORD

Veldwijk Noord telt 680 woningen, waarvan 545 portieketageflats (80%). In het Olympiacomplex bevindt zich een winkelstrip en benzinestation. Daarnaast liggen de Paus Joannesschool, een dependance van het Leger des Heils en buurthuis & speeltuinvereniging Tweekelerweg in de buurt.

Veldwijk Noord kampt in toenemende mate met problemen (o.a. Wijkanalyse 2003):

Eenzijdige voorraad

De eenzijdige woningvoorraad heeft in een eenzijdige bevolkingssamenstelling geresulteerd. Dat hoeft op zich geen probleem te zijn, ware het niet dat de maatschappelijke participatie laag is. Bewoners ondervinden in hun directe woonomgeving weinig prikkels om weer maatschappelijk actief te worden.

Weinig binding

Bewoners voelen zich onveilig. De sociale cohesie staat onder druk. Er is weinig sociaal contact tussen groepen. De 'oude garde' mist de gezelligheid van vroeger. Turkse bewoners, die vooral in de complexen ten noorden van het Olympiaplein wonen, leiden hun eigen leven.

Matige woonkwaliteit

De bouw- en woontechnische staat van de woningen laat ernstig te wensen over (onderzoek KAW, 2006). Alle woningen zijn klein, gehorig en slecht geïsoleerd. In de flats ontbreekt een lift. De kosten voor een structurele renovatie of sloop-nieuwbouw zijn daardoor nagenoeg gelijk. Ook de gevolgen voor bewoners zijn in beide gevallen ingrijpend; zij moeten naar een andere (wissel)woning verhuizen.

1950

STADION VELDWIJK

1958

VELDWIJK NOORD KLAAR

Voorzieningen onder druk

Het aanbod van sociaal-maatschappelijke (scholen, buurthuizen ed.) en commerciële voorzieningen is versnipperd en marginaliseert. Zorgpartijen klagen over de woningen die ongeschikt zijn om ouderen en mensen met een beperking langer zelfstandig te laten wonen.

Saai en schraal

De sobere en uniforme architectuur spreekt nog maar weinig mensen aan. Ook de open verkaveling eist zijn tol. De overmaat aan semi-openbare ruimte valt nauwelijks te beheren. Het groen oogt kaal en sleets. Veel straten zijn te smal om de gestegen parkeerdruk op te vangen.

Dalende populariteit

De regionale woningmarkt is volop in beweging. De woningbouwproductie stijgt en woningzoekenden worden steeds kritischer. Het aanbod van kleine huurwoningen zal op termijn de vraag overtreffen. Vooral ouderwetse portieketagewoningen gaan lijden onder een dalende populariteit.

Weinig wisselwerking

De buurt maakt weinig 'contact' met haar omgeving. Een relatie met het waterwingebied ontbreekt. Het Tweekelerwegkwartier lijkt letterlijk en figuurlijk een andere wereld. De wisselwerking met de maatschappelijke en commerciële sportactiviteiten rond het tegenoverliggende FBK-stadion is, ondanks de inspanningen van FC Twente, nog beperkt.

Deze analyse heeft geleid tot tal van acties op sociaal, economisch en fysiek gebied. De ambities en plannen werpen nu reeds hun vruchten af. Zo blijkt uit het Leefbaarheids en Veiligheids Onderzoek van 2007 dat het vertrouwen van de bewoners in de toekomst van de wijk significant is toegenomen. En dat, terwijl de eerste paal nog moet worden geslagen!

Ajaxstraat: zicht op de watertoren





Evenementen in het FBK-stadion

SOCIAAL PLAN

Bij sloop-nieuwbouw moeten de rechten van bewoners gewaarborgd zijn. St. Joseph Wonen heeft daarom, in overleg met de bewonerscommissie, een sociaal plan opgesteld. St. Joseph Wonen en HBS Ons Belang hebben inmiddels hun krachten gebundeld in De Hengelse Woningcorporatie (werknaam).

Het sociaal plan geldt voor bewoners met een 'vaste' huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. De belangrijkste uitgangspunten daarin zijn:

Huurders van een te slopen woning uit de eerste fase (Achmeacomplex) met een vaste huurovereenkomst krijgen vanaf 1 november 2007

voorrang bij de toewijzing van een andere woning. Zij hebben recht op een woning die gelijkwaardig is. Hebben bewoners specifieke wensen, zoals de overstap van een portieketageflat naar een seniorenwoning, dan doet St. Joseph haar best om daaraan tegemoet te komen.

Huurders hebben voorrang bij de keuze voor een nieuw te bouwen huur- of koopwoning in Veldwijk Noord. De gemeente en St. Joseph onderzoeken bovendien de mogelijkheid om goedkope koopwoningen in de vorm van collectief particulier opdrachtgeverschap te realiseren. Zij spelen daarmee in op het verzoek van een aantal enthousiaste initiatiefnemers uit de Berflo Es.

1981

START FBK GAMES

1985

VEEL PIONIERS VERTREKKEN

Huurders die willen terugkeren, moeten meestal eerst naar een wisselwoning verhuizen. Is deze wisselwoning duurder, dan compenseert St. Joseph het verschil. Huurders krijgen een eenmalige tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten van €5.000,- (excl. inflatiecorrectie). Voorzieningen in het kader van de WMO zullen in de wisselwoning en definitieve woning worden aangebracht. Zelf aangebrachte voorzieningen mogen worden meegenomen. Is dat niet mogelijk, dan kan de huurder recht op een vergoeding hebben.

STAP VOOR STAP

De vernieuwing van Veldwijk Noord verloopt stapsgewijs, zodat na elke stap de vraag kan worden gesteld: doorgaan of niet? Het sociaal plan heeft betrekking op fase 1A. Er is voor dit deelgebied gekozen, omdat de bouwtechnische kwaliteit van deze complexen slecht is. De kwaliteit van wonen en leven staat hier zwaar onder druk. Vernieuwing van dit centraal gelegen deelgebied biedt bovendien de kans om een nieuwe impuls 'in het hart' te geven. Denk daarbij aan het nieuwe voorzieningencluster en het waterwinpark.

Fase 1B omvat de realisering van de noordelijke ontsluiting naar Veldwijk Zuid.

De keuze voor een stapsgewijze vernieuwing heeft gevolgen voor de opzet van de stedenbouwkundige structuur. Partners moeten na elke fase het herstructureringsproces kunnen bijsturen, zonder dat er sprake is van een wijk die 'half af' is. De 1e fase mag daarom geen negatieve en onomkeerbare gevolgen voor de andere deelgebieden hebben.

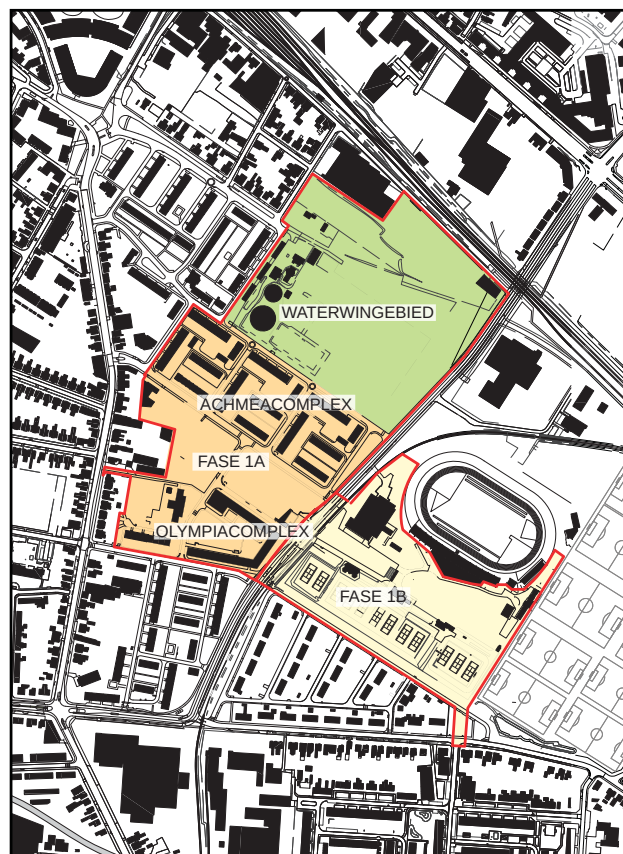
WERKPROCES

De vernieuwing van Veldwijk Noord is een combinatie van problemen oplossen én kansen benutten. De gemeente en woningcorporatie hebben daarom hard gewerkt aan een verbreding van de agenda:

Waterwinpark en FBK Village

De vernieuwing beperkte zich oorspronkelijk tot het SOK-gebied. Deze begrenzing ging voorbij aan de ruimte en kwaliteiten die in de directe omgeving van Veldwijk Noord te vinden zijn. Het historische waterwingebied aan de Kuipersdijk biedt de kans om, in samenhang met het herstel en de uitbreiding van het bekenstelsel, een waterrijk doe-park voor de hele Berflo Es te realiseren.

Fase 1A en 1B

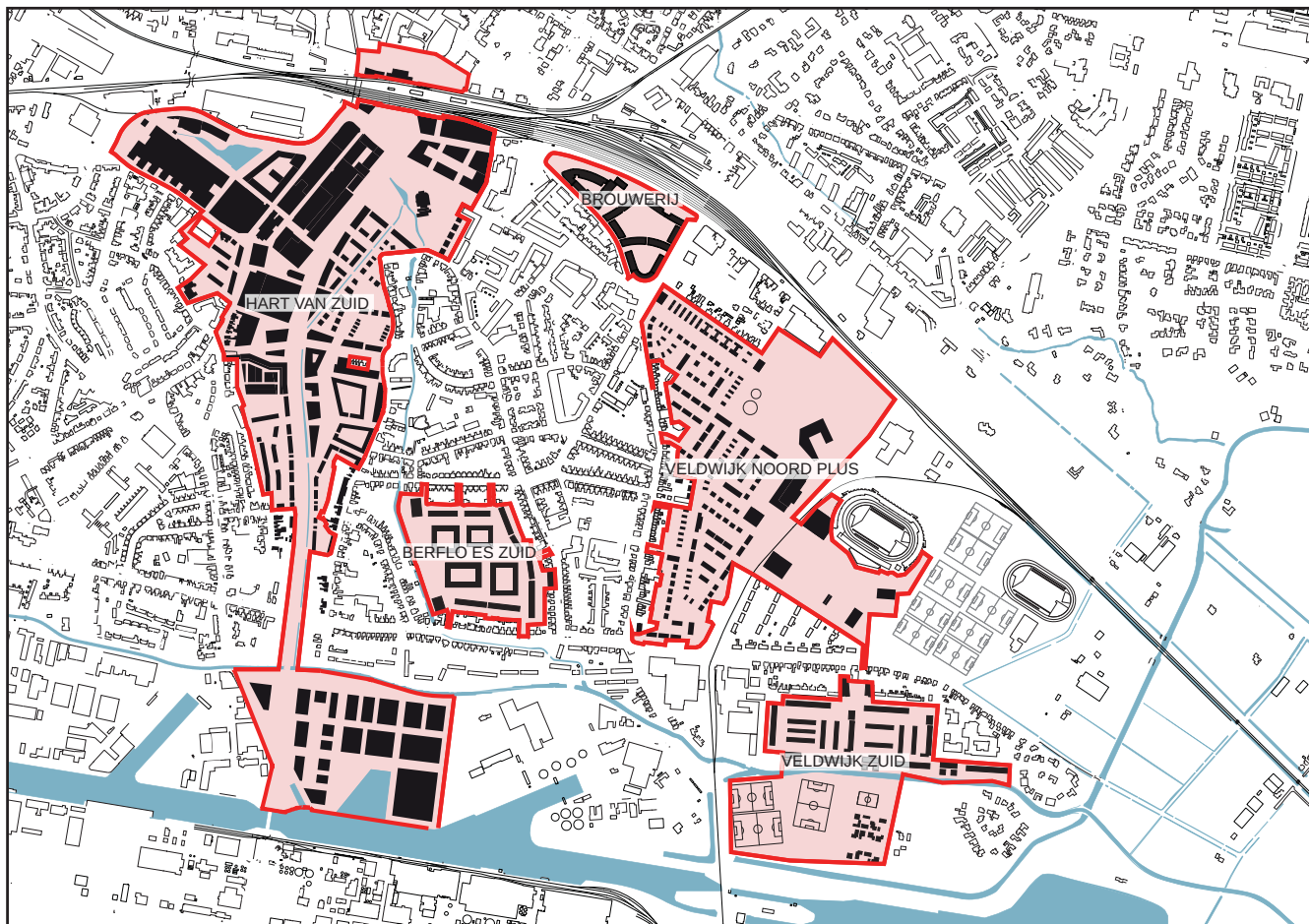


2001

SLUITING BROUWERIJ

2003

BERFLO ES WEER MOOI



Veldwijk Noord & FBK Village in de Berflo Es

De omgeving van het FBK-stadion kan uitgroeien tot een FBK Village. Sport is hip én verbindt. Sport helpt mee om de sociaal-economische en culturele verschillen tussen bevolkingsgroepen te overbruggen. De combinatie van sport en wonen is daarom een prachtig middel om de vernieuwing een extra dimensie te geven. Bovendien ontstaat zo een aantrekkelijke en levendige schakel tussen Veldwijk Noord en, het ietwat geïsoleerde, Veldwijk Zuid.

Onderwijs, welzijn en zorg

Partners op het gebied van onderwijs, welzijn en zorg hebben in een aantal creatieve discussie- en ontwerpssessies invulling gegeven aan de 'ideale' sociale infrastructuur voor de Berflo Es:

Brede school & MFA

Het aantal kinderen in de Berflo Es neemt naar verwachting toe van 349 in 2007 tot minimaal 525 in 2012; een voortzetting van deze groei na 2012 ligt in de verwachting. De Wingerd, Paus Joannes en Waarbeekschool willen tijdig inspelen op deze 'verjonging'. Zij zien dit als een gezamenlijk belang van gemeente, woningcorporaties en bewoners c.q. ouders. De schoolbesturen achten het noodzakelijk om, op het moment dat de eerste woningen worden opgeleverd, een nieuwe brede school in het Waterwinpark te openen. Deze 24-klassige school herbergt tevens Spring! Peuterspeelzalen Hengelo, buitenschoolse opvang en een voorziening voor dagopvang van 0 tot 4-jarigen. In de directe omgeving moeten

2005

SCOREN IN DE WIJK

2006

BEWONERS DENKEN MEE

voldoende uitbreidingsmogelijkheden zijn, zodat de verwachte groei na 2012 kan worden opgevangen.

Een belangrijk deel van de activiteiten van de buurt- en speeltuinverenigingen De Heester en Tweekelerwegkwartier worden ondergebracht in de nieuwe multifunctionele accommodatie. Dit MFA wordt uitgebreid met een diensten op het gebied van zorg en welzijn. Met De Jeugd, die een zelfstandig sociaal filiaal blijft, zal nauw worden samengewerkt.

Vanwege de nauwe inhoudelijke en functionele relaties tussen de activiteiten van de brede school en de MFA, hebben participanten aangegeven een gecombineerde huisvesting in het waterwingebied te willen. Ook de speeltuin, die nu nog aan de Heraklesstraat is gevestigd, past prima bij het doe-karakter van het park.

Pilot woonservicegebied

De Berflo Es wordt een levensloopbestendige wijk die geschikt is voor iedereen: jong en oud, gezond of met beperkingen. De gemeente heeft het gebied aangewezen als pilot voor de realisering

van een woonservicegebied, waar bewoners die zorg nodig hebben 'een zo gewoon mogelijk leven kunnen leiden'. Daarvoor is het nodig dat wonen en zorg goed op elkaar zijn afgestemd. Nieuwe woningen moeten aantrekkelijk, comfortabel en toegankelijk zijn. Datzelfde geldt voor de woonomgeving. Het is daarbij de uitdaging om het 'gewone' wonen en het zorgwonen dusdanig te mixen, dat er een gemengde en levendige wijk zonder 'zorgstempel' ontstaat.

Hoewel het woonservicegebied in principe de hele Berflo Es beslaat, bestaat de kern uit een gebied met een straal van circa 250 meter rond de nieuwe MFA in Veldwijk Noord. Vanuit het MFA zal bijvoorbeeld de zorg aan huis, klussendienst of boodschappendienst worden gecoördineerd. Ook is het de plek voor (mantelzorg) ondersteuning, cursussen, begeleid werken, recreatieve activiteiten, maaltijdvoorziening, informatie & advies en sociaal contact.

Maar niet alles hoeft centraal te gebeuren. Naar gelang de behoefte, kunnen bijvoorbeeld in Berflo Es Noord en Veldwijk Zuid kleinschalige 'sociale filialen' of buurtkamers ontstaan.

Sponsorloop bij de Joannes





De gemeente, woningcorporaties en veertien zorg- en welzijnspartijen willen samen deze maatschappelijke ambitie verwezenlijken. Uitgangspunt is dat organisaties zoveel mogelijk voorzieningen koppelen, infrastructuur delen en zorg & diensten combineren, om zo voldoende financieel en organisatorisch draagvlak te verkrijgen. Het realiseren van combinaties zorgt niet alleen voor een groter financieel draagvlak, maar heeft ook concrete meerwaarde voor wijkbewoners. De realisering van een waterspeelpark komt bijvoorbeeld een stap dichterbij, als bewoners met een verstandelijke handicap het beheer en onderhoud voor hun rekening kunnen nemen.

Samenhang voorzieningen

Vanuit de hoek van onderwijs, welzijn en zorg wordt aangedrongen op een clustering van de brede school, MFA én het nieuwe buurtwinkelcentrum, bij voorkeur met een 'adres' aan het Waterwinpark en de Kuipersdijk. Zo profiteren de verschillende functies van elkaars aanloop en ontstaat er een kloppend hart dat ook 's avonds en in het weekend leeft. De locatie tegenover het FBK-stadion biedt bovendien de mogelijkheid om de samenwerking op het gebied van top- en breedtesport, gezondheid en integratie verder te ontwikkelen.

2007

DE SOCIALE AGENDA

2009

1e PAAL VELDWIJK NOORD

Een huis met een tuin

Hengelo bouwt in de periode 2007-2020 circa 4.500 nieuwe woningen, waarvan een substantieel aandeel in Hengelo Zuid. In het Hart van Zuid en op het brouwerijterrein ligt het accent op appartementen. Veldwijk Noord, Veldwijk Zuid en Berflo Es Zuid moeten in het grondgebonden aanbod voorzien, zodat de wijk ook voor nieuwe wijkbewoners aantrekkelijk wordt (Woonvisie 2005-2015).

De Hengelose Woningcorporatie wil daarom in Veldwijk Noord vooral 1, 2, 3 & 4-onder-een-kapwoningen realiseren. De 1 & 2-kappers lenen zich goed voor particulier opdrachtgeverschap. De 3 & 4-kappers voorzien in de grote vraag naar betaalbare huur- en koopwoningen met tuin. Voor senioren komt er een variant met de woon-, slaap- en badkamer op de begane grond. Als bewoners dat op prijs stellen, dan kunnen zij meebeslissen over het ontwerp en beheer van hun woning en directe woonomgeving.

St. Joseph stimuleert dergelijke vormen van collectief opdrachtgeverschap, ook voor bewoners met een kleine beurs.

De ruim 100 bestaande appartementen en eengezinswoningen in het zuiden van de buurt (Atalantestraat e.o.) vormen een speciale categorie. Onderzoek heeft uitgewezen dat de woontechnische en stedenbouwkundige kwaliteit van deze complexen aanknopingspunten biedt voor renovatie & samenvoeging (van Schagen architecten, 2007). Het plan tekent daarom twee opties: sloop-nieuwbouw én renovatie & samenvoeging. Hoewel de woningcorporatie in principe uitgaat van de eerste optie, zal de definitieve beslissing pas in een later stadium worden genomen.

Bewonersavond op 18 september 2007



2012
1e FASE KLAAR



16 |

AMBITIE



STAD EN DORP

Veldwijk Noord wordt een gemengde en levendige buurt. Nu bestaat de buurt nog vooral uit portieketageflats. De komende jaren ontstaat hier een grondgebonden woonmilieu. Bewoners kunnen kiezen uit een 1, 2, 3 of 4-onder-een-kapwoning mét tuin. De koop- en huurvarianten staan losjes geschakeerd langs lommerrijke woonstraten en rond intieme hofjes. Op die manier ontstaat er een gevarieerd straatbeeld. De mix legt tevens de basis voor 'gewoon' sociaal contact tussen burens, waar zij ook vandaan komen. Het is echt Twents wonen, maar dan op 5 minuten fietsen van de binnenstad, het Hart van Zuid en FBK Village. Deze combinatie van ontspannen wonen mét de voorzieningen, uitdagingen en diversiteit van de stad spreekt veel mensen aan. Veldwijk Noord wordt daarom een thuis voor uiteenlopende doelgroepen en leefstijlen, variërend van no-nonsense rustzoekers tot jonge 'doeners' met kinderen tot senioren die met beide benen in de samenleving willen blijven staan.



MET DE BLIK NAAR BUITEN

Veldwijk Noord wordt 'met de blik naar buiten' vernieuwd. Daar liggen idylle en dynamiek, klaar om ontdekt te worden. Het waterwingebied staat aan de vooravond van een tweede jeugd. Deze 'watermachine' vormt het middelpunt van een nieuw en, dankzij het bestaande broekbos, natuurlijk Waterwinpark. Het is een park voor de hele Berflo Es, dé ideale plek voor spelen, pootje baden, 'kuieren' of luieren. FBK Village moet uitgroeien tot de stoere tegenhanger van deze groene oase. Het Olympiaplein 'verschuift' naar het FBK-stadion en wordt, in tegenstelling tot het huidige grasveld, een echt plein met ruimte voor grote evenementen, parkeren, straatvoetbal en 'zien en gezien worden'. Het plein krijgt een groen-blauwe zoom in de vorm van een nieuwe beek. Deze Veldbeek is een onmisbare verbinding in de waterhuishouding en symboliseert de innige verweving van stad, sport en landschap.



KLOPPEND HART

Veldwijk Noord wordt het hart van de Berflo Es. De stedenbouwkundige structuur weerspiegelt dat. De nieuwe Veldlaan, die met een sierlijke boog op de watertoren uitkomt, vormt de ruggengraat van de buurt. Deze laan 'schampt' het Waterwinpark, om vervolgens -via de Parklaan- het Tweekelerplein en de Brouwerij te bereiken. De FBK-laan takt halverwege aan. Het verbindt Veldwijk Noord met FBK Village én Veldwijk Zuid. De Lodewijkstraat blijft de belangrijkste verbinding richting het Berfloplein en de Berflo Es Zuid. Drie 'doorsteekjes' completeren het fijnmazige netwerk. Bewoners uit de 'oude' Berflo Es kunnen op die manier snel en veilig naar de kop van het nieuwe Olympiaplein wandelen en fietsen. Daar wordt een centrum voor de hele wijk gerealiseerd. Het centrum ligt ten westen van de Kuipersdijk, aan het plein én aan het park. Het bestaat uit een brede school, MFA en buurtwinkelcentrum. Deze combinatie creëert samenwerking en synergie. De oversteek naar de tegenovergelegen sportboulevard wordt veilig vormgegeven, ook voor ouderen en schoolkinderen.



WONEN, WERKEN & LEVEN



WONEN

In het vernieuwingsproces van Veldwijk Noord wordt een nieuwe sociale identiteit gekoppeld aan een nieuwe fysieke structuur. De nieuwe voorzieningen op het gebied van onderwijs, zorg, welzijn en winkelen, in combinatie met de hoogwaardige openbare ruimte, bieden kansen om verschillende woonmilieus met een eigen herkenbare bevolkingsopbouw te ontwikkelen, zodat de buurt nieuwe doel- en inkomensgroepen aantrekt. Met het nieuwe woningaanbod wordt gestreefd om het aandeel bewoners dat afhankelijk is van een sociale huurwoning, in de richting van het Hengelse gemiddelde te brengen.

Veldwijk Noord telt in de huidige situatie 680 woningen. De buurt telt in 2020, na voltooiing van de vernieuwing, circa 500 woningen. De dichtheid daalt van 48 naar 36 woningen per hectare. De verhouding tussen grondgebonden wonen en appartementen verandert sterk: circa

65% (nu: 20%) versus 35% (nu: 80%). Gezien het aanbod op de woningmarkt, is er aan gewone appartementen geen behoefte. Nieuwe appartementen krijgen daarom een 'plus' op het gebied van zorg, prijs, comfort, lokatie en/of woon-werkmogelijkheden.

FBK Village telt 100 tot 200 woningen, afhankelijk van welke ontwikkelingsvariant wordt gekozen. Dat brengt het totaal van Veldwijk Noord Plus (Veldwijk Noord + FBK Village) op 600 tot 700 woningen.

Het aandeel sociale huur- en zorgwoningen in Veldwijk Noord en FBK Village voldoet aan de afspraken tussen gemeente en woningcorporaties: circa 30%. Hiervoor geldt een resultaatsverplichting van circa 20% voor 'gewone' sociale huurwoningen en een inspanningsverplichting van circa 10% voor het realiseren van sociale huurwoningen waar

Wonen aan een hofje





De tribune: elke dag voetbal

zorg of begeleiding op afroep mogelijk is, het zogenaamde verzorgd of begeleid wonen. Het 'beschermd wonen' en een deel van het 'verzorgd wonen' worden uit de AWBZ gefinancierd en tellen daarom in principe niet mee als sociale huurwoning.

Het aandeel goedkope koop bedraagt 10 tot 25%. Het aandeel middeldure koop bedraagt 20 tot 30%; de dure categorie beweegt zich tussen de 25 tot 40%. Een (middel)dure koopwoning kan ook als (middel)dure huurwoning worden gerealiseerd. Het betaalbare en middeldure segment beslaat ongeveer 60 tot 75% van het totaal. Er valt dus

Villa's met zorgappartementen



volop te kiezen, ook voor mensen met een laag of modaal inkomen. Dit aanbod stelt bewoners uit de Berflo Es in staat om een volgende stap 'opwaarts' in hun wooncarrière te maken.

WOONSERVICEGEBIED

Het woonzorg-programma in Berflo Es Zuid, Veldwijk Zuid en Veldwijk Noord omvat circa 145 eenheden, waarvan circa 100 in Veldwijk Noord inclusief FBK Village. Deze woningen zijn te verdelen in vormen van beschermd wonen voor mensen met dementie, verzorgd wonen voor ouderen en begeleid wonen van mensen met lichamelijke, verstandelijke of psychiatrische beperkingen.

Beschermd wonen

Het beschermd wonen biedt 24-uurs zorg en toezicht. Deze woonvorm is bedoeld voor dementerende ouderen en ernstig meervoudig gehandicapten. Carint wil in de directe nabijheid van het buurtcentrum starten met de bouw van 3 woongroepen met elk 6 bewoners. De 24-uurs

zorg en toezicht en de onplanbare zorg vereisen de toepassing van domotica en ICT. De aanleg van glasvezel is in dat licht zeer gewenst.

Verzorgd of begeleid wonen

Het verzorgd of begeleid wonen betreft zelfstandige wooneenheden, waar onplanbare zorg of begeleiding op afroep mogelijk is. Carint wil in deze categorie 32 woningen voor ouderen realiseren. De overige zorgwoningen worden evenwichtig verspreid:

Circa 12 wooneenheden voor mensen met een lichamelijke beperking (InteraktContour).

Circa 12 wooneenheden voor mensen met een verstandelijke beperking (Aveleijn).

Circa 26 wooneenheden voor mensen met psychiatrische problemen (RIBW & Mediant).

Levensloopbestendig wonen

Er is daarnaast een grote groep ouderen of anderen met functiebeperkingen die geen behoefte heeft aan een vorm van beschermd of verzorgd wonen. Zij hebben voldoende aan thuiszorg en individuele woningaanpassing. Vanwege hun leeftijd of

handicap stelt de gemeente wel hogere eisen aan de toegankelijkheid van hun woning en woonomgeving.

Alle eengezinswoningen worden, conform gemeentelijk beleid, als 'bezoekbaar' gebouwd. Er komen in het plangebied in totaal 200 nultredewoningen, inclusief (zorg) appartementen, die voldoen aan de eisen van integrale toegankelijkheid. Voor woonzorgcomplexen hanteert de gemeente een specifiek programma van eisen voor toegankelijkheid, aanpasbaarheid en thuiszorg.

De inrichting van de woonomgeving moet de bereikbaarheid, toegankelijkheid en bruikbaarheid voor alle bewoners waarborgen. De volgende publicaties gelden daarom als richtlijn:

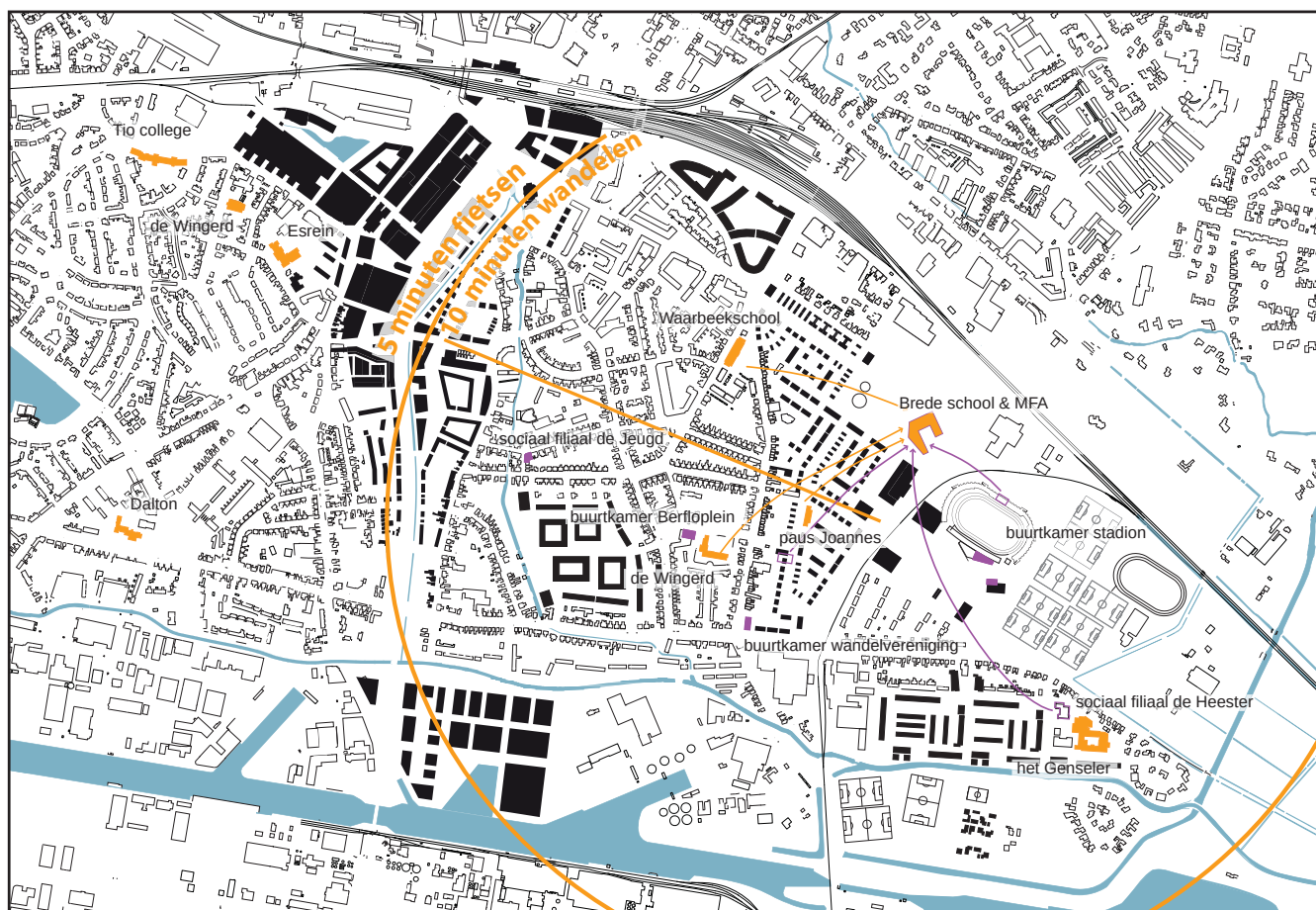
NEN 1814 beschrijft de eisen waaraan toegankelijke buitenruimten, gebouwen en woningen moeten voldoen.

Publicatie 177 en 201 van de CROW omvat richtlijnen voor de inrichting en de uitvoering van de buitenruimten.

| 25

Ideeën en reacties van bewoners





Brede school & MFA voor de hele Berflo Es

ONDERWIJS & WELZIJN

Brede school

De basisscholen De Wingerd, Paus Joannes en De Waarbeek, Scala peuterspeelzaalwerk en de stichting Kinderopvang Esrein willen in Veldwijk Noord een brede school van circa 4.000 m² (bvo) realiseren. Zij hebben de ambitie om:

De brede school een voorziening te laten zijn voor alle inwoners van de Berflo Es, waarbij het kind centraal staat.

De gezamenlijke pedagogische visie zichtbaar te maken in de toekomstige voorziening; sport vormt een centraal thema.

Synergie met de MFA te realiseren, zoals samenwerking met jeugdgezondheidszorg, muziekschool, bibliotheek en Crea.

De bereikbaarheid en veiligheid te garanderen, zodat kinderen en ouders zich overdag en 's avonds welkom voelen.

De situering in het waterrijke doe-park optimaal te benutten: het buitenspelen als essentieel onderdeel van het kind-zijn!

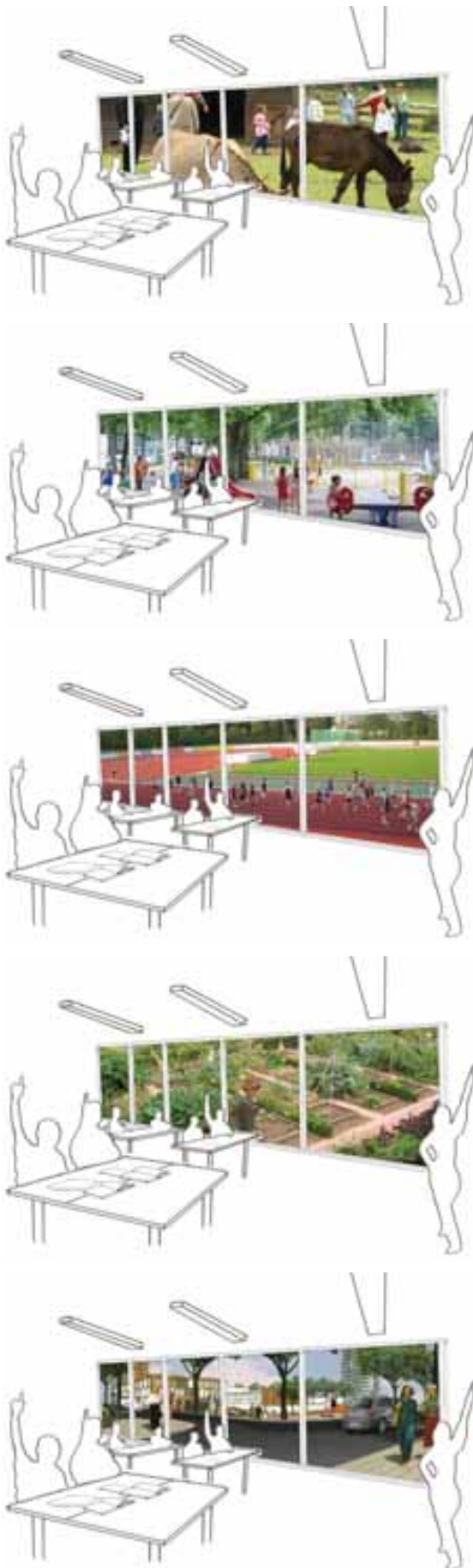
Multifunctionele accommodatie

Ook de MFA wordt een voorziening voor alle inwoners van de Berflo Es: autochtoon, allochtoon en van alle leeftijden. Deze NvU reserveert hiervoor 1.000 tot 2.500 m² (bvo). De volgende uitgangspunten ondersteunen die ambitie:

De MFA moet uitgroeien tot de centrale ontmoetingsplaats van de wijk, naast de beoogde sociale filialen in andere buurten.

Inwoners kunnen hier terecht bij een groot aantal aan organisaties en instellingen die bijdragen aan het dagelijks welzijn.

De MFA is goed bereikbaar, uitnodigend en gezellig; vrijwilligers en professionals werken er in goede harmonie samen.



De activiteiten, diensten en inrichting van gebouw en omgeving maken dat jong en oud zich er veilig en thuis voelen.

Vanwege de gewenste synergie, krijgen de brede school en MFA een gemeenschappelijke entree en binnenplein.

De sociale partners hechten aan de locatie in het Waterwinpark. Deze 'zichtlocatie' biedt volop ruimte voor sport & spel en uitbreidingsmogelijkheden om de verwachte groei na 2012 op te vangen. De gemeente is echter (nog) geen eigenaar van deze locatie.

BUURTWINKELCENTRUM

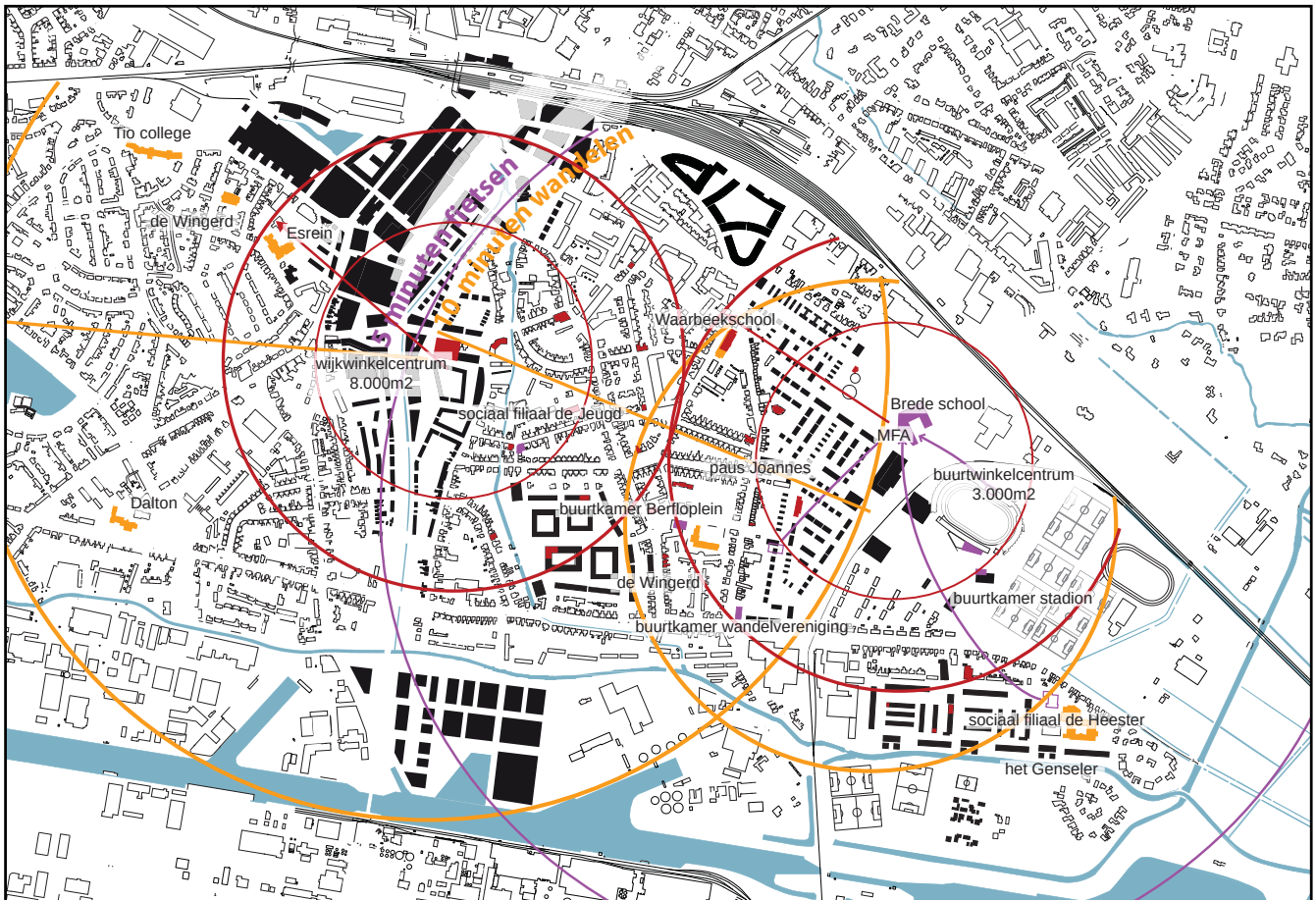
Hengelo kiest in de nota EZ voor het behoud van kleinschalige bedrijvigheid in de wijk en functiemenging in nog te ontwikkelen woonwijken. Daarnaast wordt gestreefd naar concentratie van winkels; nieuwbouw van solitaire supermarkten wordt niet toegestaan.

Eén van de ambities is om eigentijdse wijk- en buurtvoorzieningen voor de dagelijkse boodschappen te behouden en of te realiseren (Beleidsvisie Detailhandel Hengelo 2006-2016). Ten aanzien van de Berflo Es staat het volgende beschreven:

De beoogde detailhandelsstructuur in Hengelo Zuid bestaat uit een wijkwinkelcentrum en twee buurtsteunpunten. In de Berflo Es zijn de winkels nog erg verspreid. Het is gewenst om in deze wijk tot een buurtsteunpunt te komen, die voorziet in de directe dagelijkse behoeften. De ontwikkeling van dit buurtsteunpunt wordt meegenomen in de visie op Veldwijk Noord.

De NvU voorziet in een nieuw buurtwinkelcentrum dat de huidige winkelstrip aan het Olympiaplein vervangt. Het nieuwe centrum krijgt een omvang van maximaal 3.000 m² (bvo).

Dit buurtwinkelcentrum moet, samen met de brede school en MFA, het kloppend hart van de Berflo Es worden. Voorop staat dat het winkelcentrum een kwalitatief goede invulling krijgt, zodat het -ook op lange termijn- aansluit op de wensen van bewoners.



Het is uitdrukkelijk de ambitie om dit winkelcentrum een functie te geven voor de dagelijkse boodschap 'dichtbij huis'. Eén volwaardige fullservice-supermarkt, aangevuld met dagelijks specialisten als bakker, slager, drogist, bloemen en huishoudelijke artikelen, vormt de basis van het programma. De aanvulling met een complementaire discounter behoort tot de mogelijkheden.



Het programma dient zich bij voorkeur te vullen met supermarkten, winkels en dienstverlening die nu reeds in de Berflo Es gevestigd zijn. Een dergelijke verhuizing betekent een herverkaveling van functies en, bijvoorbeeld rond het Bertloplein en Vuurdoornplein, een herinvulling en/of herontwikkeling van achterblijvend vastgoed. Voorkomen moet worden dat het per saldo leidt tot uitbreiding van het aantal m² winkels.

SPORTBOULEVARD

De vernieuwing van Veldwijk Noord biedt de mogelijkheid tot een betere positionering van sport binnen de Berflo Es. Er is verschil in de mate waarin verenigingen die hier nu gehuisvest zijn, binding hebben met de wijk c.q. de bewoners. Herpositionering van de sportaccommodaties draagt er toe bij dat, letterlijk en figuurlijk, ruimte gecreëerd wordt voor het stimuleren van wijkgebonden activiteiten en het zoeken naar nieuwe verbindingen.

Daarnaast is er nu de kans om topsport en breedtesport met elkaar te linken. De al aanwezige topsport kan als trekker voor de breedtesport fungeren. Met mogelijk nieuwe voorzieningen, als een bijvoorbeeld een gecombineerde wielerskeelerbaan of een hardloopcircuit, kan een sportboulevard met regionale meerwaarde worden gecreëerd.

Ook de samenwerking met partners op het gebied van gezondheid, onderwijs en participatie in de wijk biedt kansen. Sport- en beweegactiviteiten en -arrangementen in de wijk dragen bij aan een gezond leven en bevorderen de leefbaarheid en de sociaal-economische ontwikkeling. Vanuit deze uitgangspunten moet vervolgens een

behoefte- en capaciteitsbepaling plaatsvinden, zowel voor de verenigingen binnen Berflo Es en de sporthal als voor het sport- en beweegaanbod in wijk, stad en regio. Deze visie kan vervolgens worden uitgewerkt en geconcretiseerd in een programma van eisen betreffende de herinrichting van het gebied. In deze NvU is, vooruitlopend op dit programma van eisen, een fysieke reservering van 7.650 m² (bvo) ten behoeve van een nieuwe sporthal plus additionele, deels commerciële functies opgenomen.

BROEDPLAATS

De fysieke en sociale opgave biedt kansen voor bewoners van de wijk om, door middel van ondernemerschap, werk en sociale activering, te participeren in de samenleving en zelfstandig een inkomen te verwerven. Er zijn veel partijen bij deze aanpak betrokken, zoals de sectoren SZW, SE & Wijkzaken van de gemeente, St. Joseph en HBS Ons Belang, uitvoerders van re-integratieactiviteiten (ROZ, Oostwerk & Surplus), Scoren in de wijk, CWI & UWV, SWB/SWIMT en andere projecten gericht op participatie en werk.

Sportboulevard: landschap, sport en recreatie



Tijdens een werkconferentie op 29 juni 2007 hebben gemeente en woningcorporaties de intentieovereenkomst: 'Het werkt in de wijk' ondertekend. Hierin is vastgelegd dat zij in het herstructureringsproces, hetzij als uitvoerder hetzij als opdrachtgever, bijzondere aandacht zullen geven aan het inschakelen van werkzoekende wijkbewoners door middel van sociale activering, leerwerkprojecten, stages en arbeidscontracten met uitvoerende bedrijven, wijkbedrijven en zelfstandigen zonder personeel. Zij zullen daarvoor de bestaande instrumenten en nieuw te ontwikkelen initiatieven op het gebied van sociale economie, re-integratie, arbeidsinpassing en startersondersteuning optimaal inzetten.

Wat doen we al?

De nota Startersbeleid en het programma Wijkeconomie geven richting aan het beleid. Het project Sociale Economie rust op drie pijlers: 'social return on investment', het bedrijfsleven (incl. maatschappelijk verantwoord ondernemen) en sociale ondernemingen. Veel initiatieven hebben reeds tot actie geleid:

Sociale activering; wijkbewoners krijgen meer kans op de arbeidsmarkt, dankzij aanvullende instrumenten en activiteiten.

Werk; de kortste weg naar werk, dankzij de inzet van diverse re-integratie instrumenten in de ketensamenwerking (gemeente, CWI, UWV).

Ondernemerschap; vanaf 1 januari 2006 kunnen startende bedrijven die vanuit een uitkeringssituatie willen beginnen, een beroep doen op Startkans. Dit project liep tot 31 december 2007. De dienstverlening is daarna geïntegreerd in het aanbod van ROZ.

Per 1 januari 2007 is de maatschappelijke onderneming Oostwerk opgericht. Startende zzp-ers die zich richten op persoonlijke dienstverlening kunnen zich als franchisenemer aanmelden. De franchisegever zorgt voor coaching, administratieve begeleiding en marktbenadering voor grotere projecten.

Behoud en versterking ondernemerschap; gericht op bedrijven en starters die met de herstructurering te maken krijgen, o.a. accountmanagement, deregulering en kanszone, huisvestingsfaciliteiten.

Talentedfabriek; onderzoek naar de mogelijkheid van een bedrijfsverzamelgebouw, waar startende zelfstandigen en kleine bedrijfjes worden gestimuleerd en begeleid.

Stimulering werkgelegenheid; een sociale onderneming opzetten c.q. koppelen aan bestaande maatschappelijke ondernemingen. Hierin kunnen activiteiten als buurtbeheer, veiligheidstoezicht en werkzaamheden tijdens herstructurering (bewaking, licht sloopwerk) worden ondergebracht, mogelijk deels met doorstroom- of leerwerkplaatsen.

Bevordering participatie; nader uitwerken van het idee 'Berflo Es als stageplaats' met circa 15 permanente stagiaires.

± 700 huur- en
koopwoningen
Veldwijk Noord
en FBK Village.

Herstructurering Berflo Es:
een wijk met toekomst.



074 256 11 11

Call center service: www.stjoseph.nl

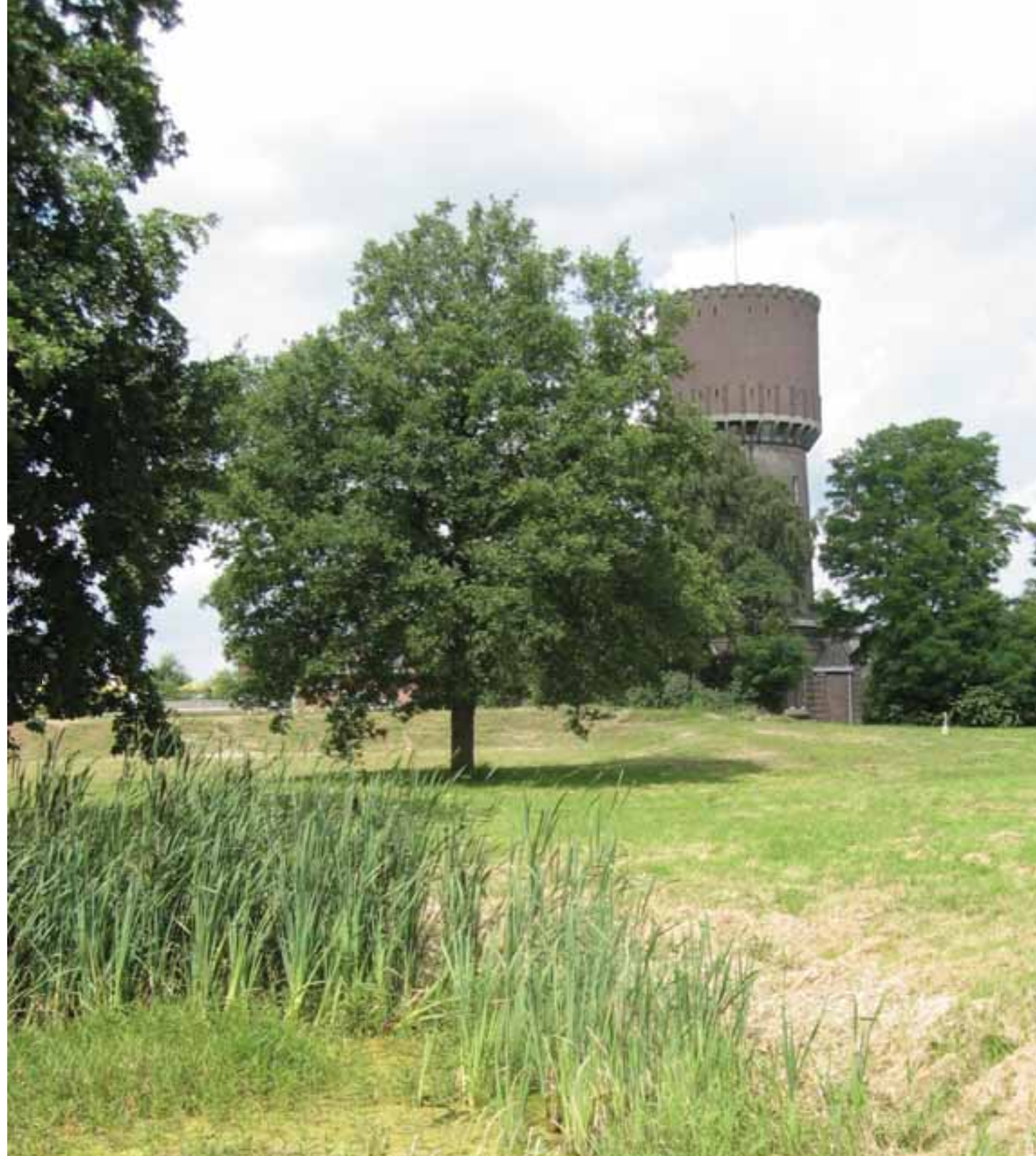
St. Joseph
wonen



Berflo



Hengelo Bouwstichting
Ons Belang



RUIMTE, STRUCTUUR & MILIEU



PLANGEBIED

Het SOK-gebied beslaat circa 15,4 hectare, dat is inclusief de aansluiting Kuipersdijk & FBK-laan (0,5 ha) en de ontsluiting Veldwijk Zuid (0,8 ha). De vernieuwing 'met de blik naar buiten' leidt tot een vergroting van het plangebied: Waterwinpark (+3,9 ha) en FBK Village (+4,0 ha), Veldwijk Noord Plus beslaat in totaal circa 23,3 hectare.

Het vigerende bestemmingsplan is verjaard. De beoogde ontwikkeling van het gebied maakt een herziening noodzakelijk. Op 20 maart 2007 is daartoe een voorbereidingsbesluit genomen.

1e FASE

De vernieuwing van Veldwijk Noord verloopt stapsgewijs. Fase 1A omvat het middengebied (Achmea- en Olympiacomplex) en het Waterwinpark. Fase 1B bestaat uit de aanleg van de nieuwe ontsluiting naar Veldwijk Zuid, inclusief een nieuwe kruising tussen de Kuipersdijk en FBK-laan.

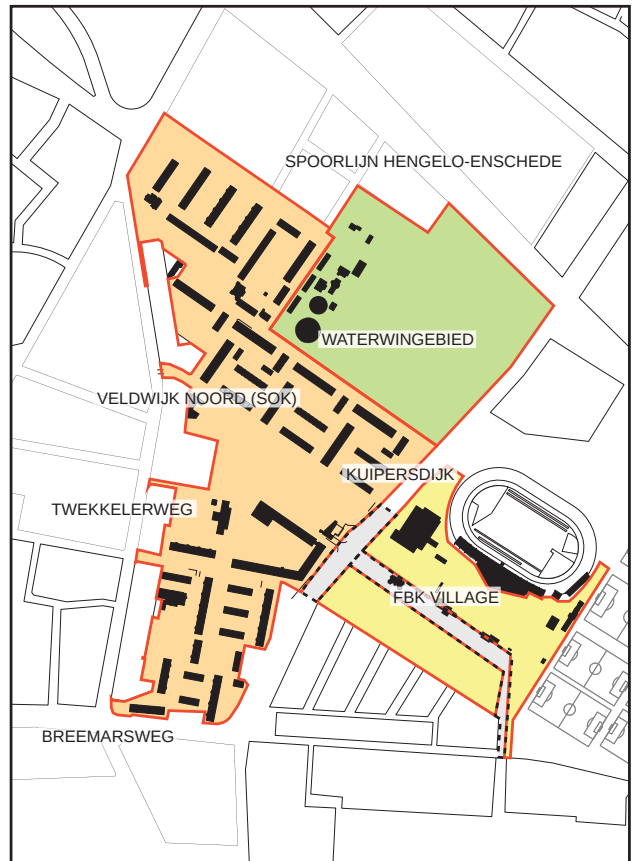
In fase 1A worden circa 310 woningen, het merendeel portieketageflats, en 1.200 m² winkelruimte gesloopt. Het nieuwbouwprogramma in het zogenaamde Parkkwartier telt circa 250 woningen, een mix van grondgebonden woningen en appartementen. Fase 1A voorziet daarnaast in de realisering van een kloppend hart voor de Berflo Es, inclusief brede school, MFA en buurtwinkelcentrum.

HOOFDSTRUCTUUR

Lange lijnen

De huidige openbare en semi-openbare ruimte kenmerkt zich door versnippering en ligt veelal verscholen binnen de in zichzelf gekeerde stempels. Ooit bedoeld als 'ruimte voor iedereen' blijkt het in de praktijk 'ruimte van niemand' te zijn. Dat moet veranderen.

In de nieuwe situatie krijgen veel meer woningen een tuin. De openbare ruimte wordt zoveel mogelijk geconcentreerd in lange lanen en bijzondere plekken. De lanen, al dan niet



Plangebied Veldwijk Noord

vergezeld door de Veldbeek, verbeteren de oriëntatie in de buurt en maken contact met de omgeving. De nieuwe Parklaan en Veldlaan zijn beide op de monumentale watertoren gericht. De laatste is eigenlijk het belangrijkste: de Veldlaan moet uitgroeien tot een nieuwe ruggengraat die noord en zuid met elkaar verbindt.

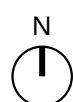
Het onderliggende netwerk van doorsteekjes en hofjes zorgt voor een goede 'doorbloeding'. Zo ontstaan tal van wandelroutes en zichtlijnen richting het omringende landschap; zij geven een gevoel van weidsheid en 'van je af kunnen kijken'. Veldwijk Noord, ooit een nat en open veld, blijft zich op die manier van de oude en glooiende es onderscheiden.

Park & plein

Het Waterwinpark bouwt voort op bestaande kwaliteiten. Het broekbos vormt een prachtig landschappelijke decor. De 'watermachine' betekent een tweede jeugd voor het historische complex. De nieuwe Veldbeek begeleidt de wandeling van het park naar het centrum op de kop van het nieuwe Olympiaplein. Het nieuwe centrum moet uitgroeien tot een 'daar is altijd wat te doen' plek aan de Hengelose ring. Het heeft een dubbele oriëntatie: park en plein.



34 |



Het park biedt ruimte, rust en 'uitloop' voor jonge en oude bewoners uit de Berflo Es. Het plein bedient een breder publiek. Het is een podium voor tal van lokale, regionale en internationale evenementen. Maar het is niet altijd feest. Op gewone dagen fungeert het nieuwe Olympiaplein daarom als parkeerterrein. Het openbare speelveld op het plein 'breekt' de verharding en biedt jong talent de kans om hun voetbaltrucs aan de scouts van FC Twente en Heracles te showen. De voormalige kaartjesverkoop fungeert daarbij als een grappig meubelstuk dat op verschillende manieren kan worden gebruikt, zoals voor een mini-kiosk of skateverhuur.

De realisering van het nieuwe centrum, park en plein heeft gevolgen voor bestaande straten en pleinen:

Het centrum ligt tussen een echt park en een echt plein. Die vervangen het huidige Olympiaplein dat plein noch park is.

De nieuwe FBK-laan maakt de Marathonlaan overbodig. Het lommerrijke 'bospad' langs het Witte Dorp blijft wel behouden.

De NvU schetst drie verschillende opties voor de toekomst van de tennisvelden. Een beslissing daarover wordt in een later stadium genomen. De verkeerskundige kwaliteit van de nieuwe ontsluitingsweg naar Veldwijk Zuid, de sociale veiligheid langs deze route én het toekomstperspectief sportboulevard spelen een rol bij de uiteindelijke keuze.

Accenten

Hoewel zij buiten het plangebied vallen, tekent deze NvU voor herstel van de oorspronkelijke laanbeplanting in de Tweekelerweg en de Breemarsweg-Pruisische Veldweg. Ook de Kuipersdijk vraagt om een landschappelijke aanpak van de 'dijk'. Ter hoogte van het FBK-stadion neemt de stad de overhand. Twee torens bieden hier een 'woning with a view' én accentueren het belang van deze plek binnen Hengelo. De woontoren in het nieuwe centrum is onderdeel van fase 1A. De FBK-toren bij het stadion is een optie voor de lange termijn. Het markeert de sprong over de Kuipersdijk, vormt een eerbetoon aan Fanny's gouden race in 1948 en zet 'haar' stadion op de kaart.

Variant: Handhaven huidige tennispark



Variant: Herontwikkeling tot woongebied





36

PROEFVERKAVELING

0m 50m 250m



GROEN

De Berflo Es heeft weinig openbaar groen. De industrie langs het Twentekanaal snijdt de wijk af van het buitengebied. Datzelfde geldt voor de spoorlijn Hengelo-Enschede, waar de geplande sluiting van twee overgangen de situatie verder zal doen verslechteren. De ontwikkeling van Veldwijk Noord en FBK Village wordt aangegrepen om het contact met het landschap te herstellen:

Groene Wig

Het voormalige waterwingebied (3.9 hectare) en broekbos (1,7 hectare) worden onderdeel van de oostelijke Groene Wig. Het Waterwinpark bouwt voort op bestaande ecologische kwaliteiten. Nieuwbouw blijft beperkt tot maximaal 6.500 m² (bvo) aan onderwijs- en andere maatschappelijke voorzieningen. Door slim stapelen in twee of drie lagen kan het ruimtebeslag verder worden beperkt.

Sportboulevard

Het nieuwe Olympiaplein vormt de 1e fase van een mogelijke sportboulevard. De 2e fase, die

buiten deze NvU valt, voorziet mogelijk in eenerschikking en uitbreiding van sportfaciliteiten ten oosten van het stadion. Dat biedt de kans om de landschappelijke en recreatieve 'dooradering' van het gebied te versterken.

Groene hoofdstructuur

De Breemarsweg-Kuipersdijk dient, ter versterking van de hoofdstructuur uit het Gemeentelijk Groen Plan Hengelo 2010, als robuuste groene verbinding te worden ingericht. De nieuwe noord-zuidverbinding in Veldwijk Noord vormt een belangrijke groenstructuur op wijkniveau.

Robuuste samenhang

Versnipperd groen is ongewenst. Nieuwe groenen waterstructuren in de buurt moeten daarom samenhangend en robuust worden vormgegeven. De laanbeplanting bestaat uit duurzame bomen van de 1e grootte. De aanplant in de hofjes kan worden afgestemd op hun rol als speel- en ontmoetingsplek.

Referentie: Cabbage Town, Toronto



Waardevolle groenstructuren, zoals het natte broekbos en de 'bosrand' langs het Witte Dorp, dienen zo veel mogelijk in het nieuwe plan te worden ingepast. Een nauwkeurige groeninventarisatie en -waardering dient hieraan ten grondslag te liggen. Bestaande bomen worden naar standplaats, kroonvang, stamdiameter en vitaliteit geïnventariseerd en gewaardeerd. Waardevolle bomen worden zoveel mogelijk ingepast. Groen dat verdwijnt dient, in overleg met de afdeling Wegen, Groen en Water, gecompenseerd te worden volgens gemeentelijke richtlijnen uit de Bomenverordening.

De volgende richtlijnen beïnvloeden de keuze van de grootte, kroonhabitus en gewenste omlooptijd van nieuwe bomen:

De benodigde bovengrondse standplaatsruimte is afgestemd op de benodigde kroonruimte van de boom in de eindfase, waarbij rekening wordt gehouden met de groeiruimte, zicht- en lichtafscherming.

De grootte en maatvoering van de ondergrondse groeiplaats dienen afgestemd te worden op de benodigde bewortelbare ruimte en stabiliteitsbehoefte van de boom in het eindbeeld.

Aandacht moet worden besteed aan de kwaliteit

van de plantlocatie en het plantmateriaal. De inrichtingseisen zijn afhankelijk van de boomsoort en de toepassingswijze.

Flora- en Faunawet

In 2002 is de Flora- en faunawet van kracht geworden. Deze wet geeft aan, dat bij ruimtelijke ingrepen rekening gehouden moet worden met wilde planten en dieren. In beginsel dienen beschermde soorten niet verstoord te worden. Is dit wel het geval dan moet een compensatieplan worden opgesteld. Voor beschermde plant- en diersoorten dient ontheffing te worden aangevraagd.

SPELEN

Het aanbod van speelvoorzieningen is belangrijk in een 'verjongende' wijk. In het SOK-gebied wordt minimaal 3% 'officiële' speelruimte gerealiseerd, conform de gemeentelijke ABC-methode. Maar de wijk biedt meer. Alle kinderen wonen op maximaal 5 minuten wandelen van het Waterwinpark, waar extra speelgelegenheid voor alle leeftijdscategorieën ('van 0 tot 16') wordt gerealiseerd. Ook de speeltuinvereniging krijgt hier een plek, bij voorkeur dichtbij de brede school en MFA.

Hoofdstructuur groen



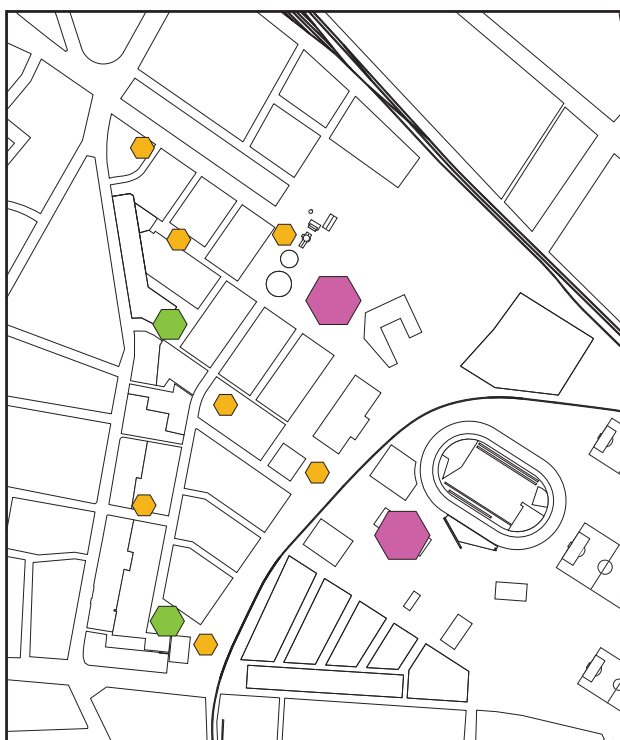
Mijn tuin, onze straat





Ontwerpprijsvraag 2006: sport & spelen centraal in de wijk

Spelen volgens ABC



De nieuwe Veldbeek



Hondenbeleid

De inrichting van de nieuwe buurt moet voldoen aan de richtlijnen uit de nota Terugdringen overlast hondenpoep.

WATER

Ontkoppeling & infiltratie

Schoon hemelwater en vuil afvalwater worden gescheiden. Het afvalwater gaat, middels het rioolstelsel, naar de rioolwaterzuivering. Hemelwater wordt, waar mogelijk via wadi's, in de bodem geïnfiltreerd. In het plangebied dient 20 mm berging te worden gerealiseerd. Dit kan in het SOK-gebied worden gerealiseerd, maar een natuurlijke inbedding in het Waterwinpark heeft de voorkeur. Deze 'watermachine' heeft een capaciteit van circa 10.000 m² open water, waarvan 2.000 m² in de historische bekkens bij de watertoren.

Het regenwater wordt bij voorkeur zichtbaar naar het park geleid. De Veldbeek speelt daarbij een sleutelrol. Deze nieuwe beek loopt vanaf de Koppelleiding -via het stadion- naar het

park, waar het de berging voedt. De beek in de parklaan garandeert de afvoer van eventueel overtollig water richting de waterlopen op het brouwerijterrein en in het Hart van Zuid.

Bij de aanleg van de Veldbeek en de bergingsvijver in het park zijn de volgende aandachtspunten belangrijk:

De beek mag niet droog komen te staan. Nader onderzoek moet uitwijzen of de Koppelleiding ook in droge periodes voldoende water kan leveren.

Beek en vijver krijgen een natuurvriendelijk profiel; bij de aanleg moet voldoende ruimte zijn gereserveerd voor het onderhoud door gemeente en/of waterschap.

Grondwater

Onder het FBK-stadion zijn pompen geplaatst die het grondwater geforceerd laag houden: diepe verticale onttrekking. Het overtollige grondwater gaat via een pijp naar de Grolsch in Boekelo. Aanvullend onderzoek met behulp van peilbuizen moet de komende periode nader inzicht geven in de actuele grondwaterstand. Mocht blijken dat het gebied nog steeds met te hoge

Mogelijkheden voor zelfbouw achter de Tweekelerweg





Variant: renovatie woningen zuidelijke veld



grondwaterstanden kampt, dan kan dit middels drainage onder de openbare weg en onder eventuele wadi's worden opgelost. Het overtollige water moet dan naar de Veldbeek worden afgevoerd. In dat geval is het tevens raadzaam om te bouwen zonder kruipruimte.

CULTUURHISTORIE

Het plangebied heeft een lage archeologische verwachtingswaarde.

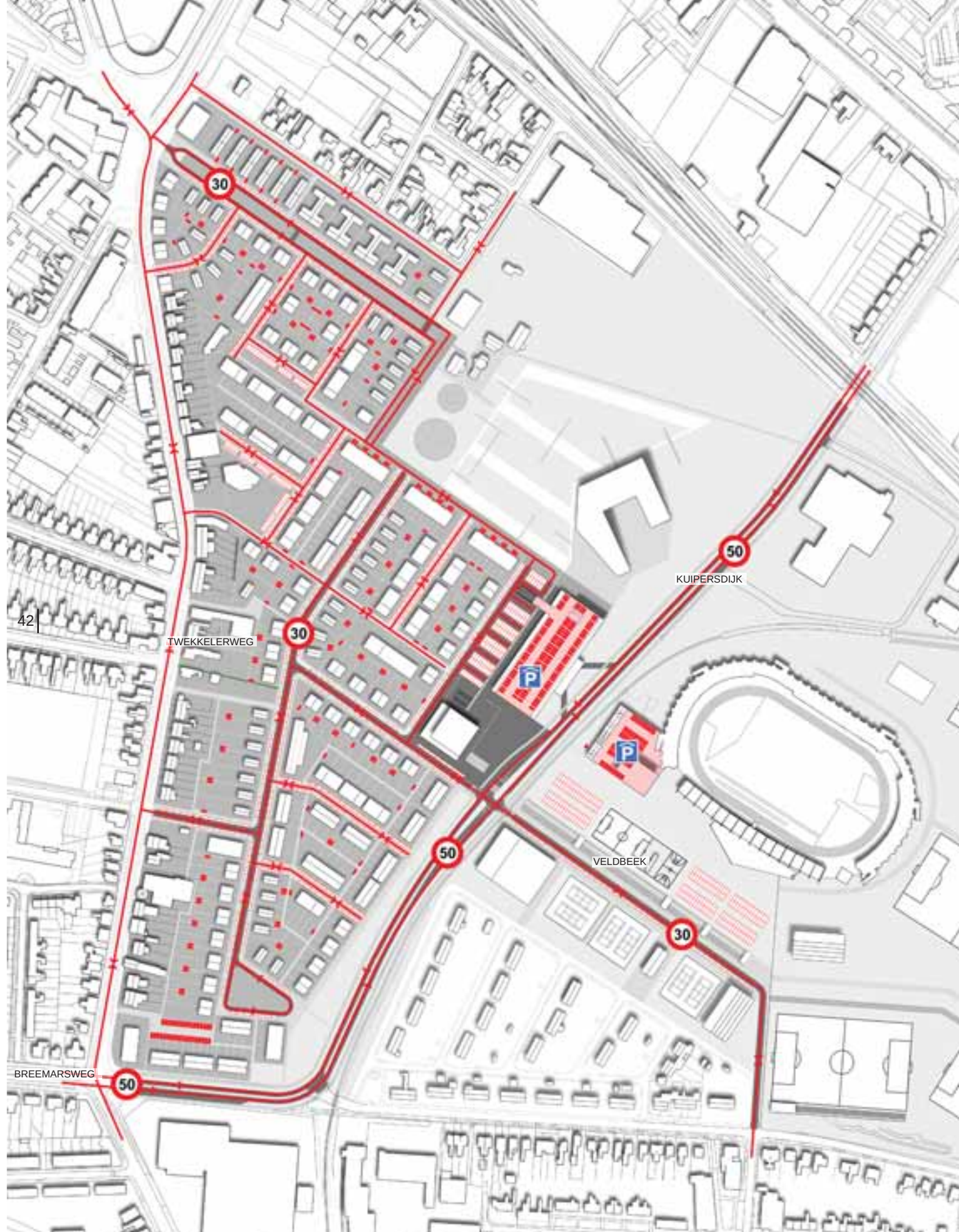
Het historische watertorencomplex (1896) is een rijksmonument. Het plangebied telt verder geen gebouwen, ensembles of andere objecten met een erkende cultuurhistorische waarde. Dat wil niet zeggen, dat deze NvU voorbijgaat aan waardevolle aanknopingspunten:

Veldwijk Noord, ooit een nat en open veld, blijft zich van de oude en glooiende es onderscheiden. Tal van zichtlijnen leggen de verbinding tussen de

stad en het open landschap. De samenhang met 'Stadion Veldwijk' wordt hersteld. De Kuipersdijk krijgt een open 'dijk' karakter.

De historische korrel van de Tweekelerweg wordt, ter hoogte van het Tweekelerplein, versterkt. De richting van de Tweekelerweg en de maat en sfeer van het Tweekelerwegkwartier zijn terug te vinden in de nieuwe stedenbouwkundige structuur van Veldwijk Noord.

Het NvU schetst voor het zuidelijke deel van de buurt twee opties: sloop & nieuwbouw of renovatie & samenvoegen. Hoewel de eigenaar in principe uitgaat van de eerste optie, zal de definitieve beslissing pas in een later stadium worden genomen (zie: Werkproces).



42

TWEEKELERWEG

KUIPERSDIJK

VELDBEEK

BREEMARSWEG

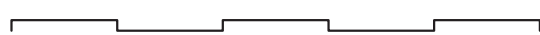
0m

50m

250m

N

VERKEER & PARKEREN



VERKEER

Oosttangent & veiligheid

De Breemarsweg-Kuipersdijk is onderdeel van de Oosttangent (50km/h). De verkeersintensiteit bedraagt 16.000 mtv/etmaal (2007). Het dwarsprofiel blijft gebaseerd op 2 x 1 rijbaan. Ter hoogte van de spoorlijn Hengelo-Enschede is ruimte voor de aanleg van een korte tunnelbak gereserveerd. De verwachting is dat de verkeersintensiteit op de Oosttangent zal toenemen. De prognoses zijn afhankelijk van maatregelen en projecten die elders in Hengelo worden gerealiseerd, bijvoorbeeld het wel of niet aanleggen van een verlengde Laan van Driene. De verkeersintensiteit bedraagt in het maximale scenario 25.000 mtv/etmaal (2025).

Het aantal aansluitingen op de Kuipersdijk dient, met het oog op de doorstroming en verkeersveiligheid, te worden beperkt. De FBK-laan (30km/h) vormt daarom de nieuwe hoofdontsluiting van Veldwijk Noord, FBK Village en Veldwijk Zuid. Vier bestaande aansluitingen komen te vervallen: Stadionlaan, Marathonlaan, Atalantestaart en Heraklesstraat. De situatie rondom de Pruisische Veldweg is gecompliceerder. De Pruisische Veldweg vormt, samen met de Tweekelerweg, de 'hoofduitrukroute' brandweer. Het is tevens de route van buslijn 10. De nieuwe FBK-laan kan die rol in principe overnemen. Dat betekent niet dat de aansluiting op de Kuipersdijk volledig kan vervallen. Met onderneming Giethart is namelijk de afspraak gemaakt, dat zij het als erfontsluiting mogen blijven gebruiken.

De situering van de FBK-laan heeft tot gevolg dat de huidige, tamelijk provisorische, overweg in het AKZO-lijntje circa 25 meter moet verschuiven. Ook het Shell-station moet worden verplaatst. Zo ontstaat letterlijk ruimte voor de realisering van een veilig en overzichtelijk kruispunt.

Verblijfsgebied: 30 km

In Veldwijk Noord vertakt de FBK-laan zich, via de nieuwe Veldlaan, Parklaan en Lodewijkstraat. Deze 'vork' ontsluit de buurt, zonder dat er een snelle oost-westverbinding voor de auto ontstaat. Om het eventuele sluipverkeer verder te ontmoedigen, wordt de Spartalaan afgesloten voor doorgaand autoverkeer. Bovendien worden alle straten, met uitzondering van de

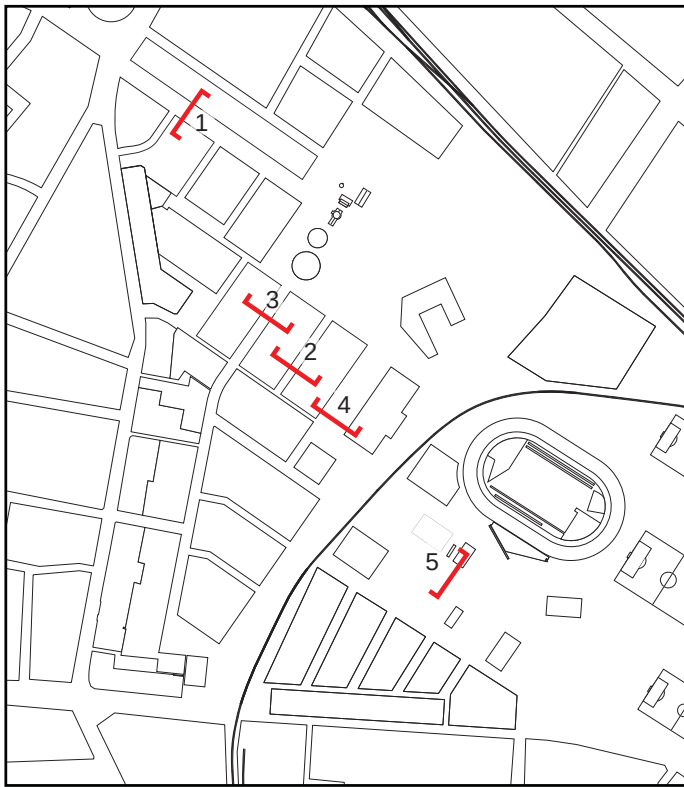
Oosttangent, ingericht als 'verblijfsgebied' (30km/h). De inrichtingsprincipes voldoen aan de uitgangspunten van duurzaam veilig verkeer. Dat betekent dat er op logische plekken in de buurt, bijvoorbeeld waar veel kinderen oversteken, verkeersremmende maatregelen (drempels, plateau's ed.) worden gerealiseerd.

Fijnmazig wandel- en fietsnetwerk

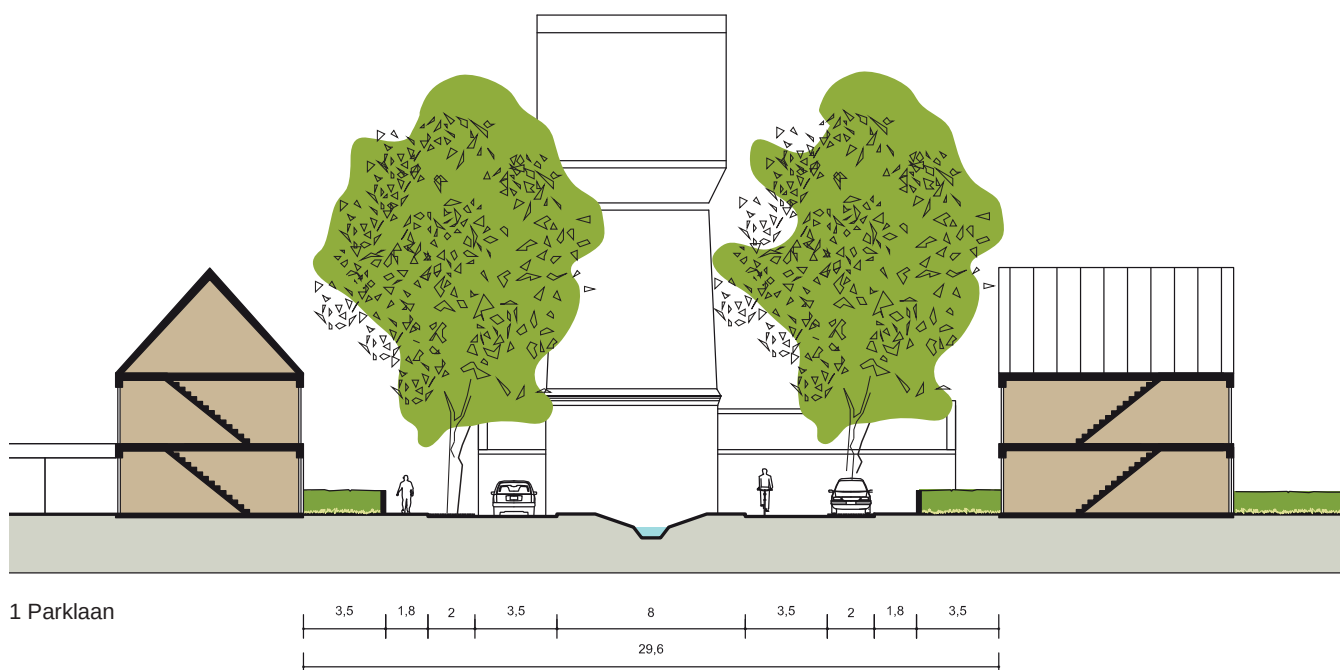
Het samenspel van lanen, hofjes en doorsteekjes resulteert in een veilig en fijnmazig wandel- en fietsnetwerk tussen de 'oude' Berflo Es, Veldwijk Noord, FBK Village en Veldwijk Zuid. De Kuipersdijk is in dat netwerk een barrière. Daarom is gekozen voor een kruising die is beveiligd met een verkeersregelinstallatie (VRI). De combinatie van verkeerslichten plus een breed 'eiland' in het midden van de weg garandeert een veilige oversteek voor het langzaam verkeer, ook waar het extra kwetsbare groepen betreft.

Andere belangrijke verbeteringen in het wandel en fietsnetwerk liggen buiten het plangebied. De no-nonsense hoofdfietsroute naar Enschede loopt langs de spoorlijn.



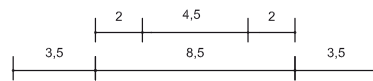


Plaatsbepaling straatprofielen

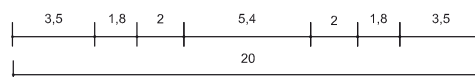


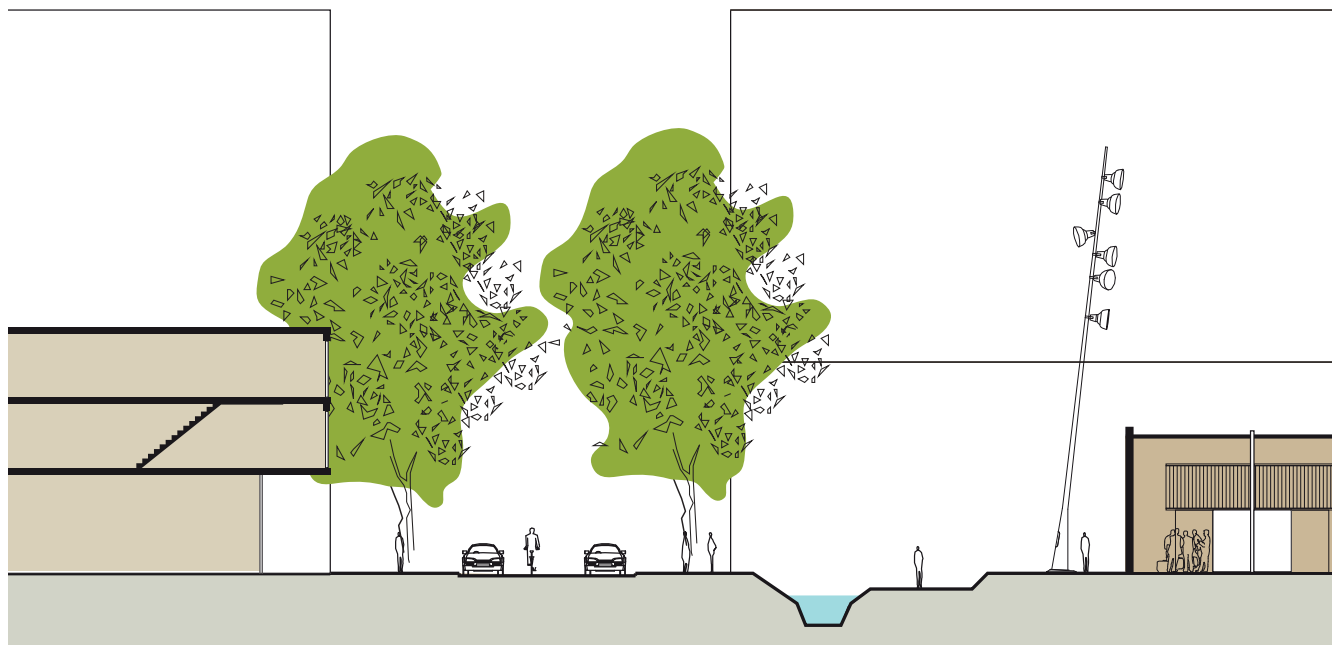


2 Woonstraatje

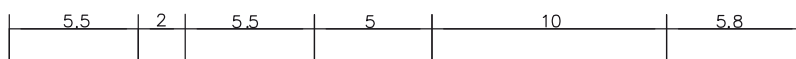


3 Veldlaan

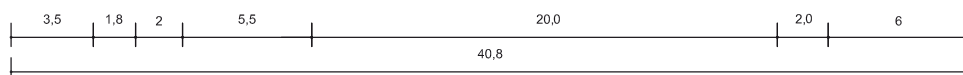




4 Het nieuwe Olympiaplein



5 FBK Centrum





Een aftakking door het Waterwinpark en/of de sportboulevard vormt op termijn een welkome (recreatieve) aanvulling op het netwerk.

De auto domineert de Kuipersdijk. Het wandelen en fietsen lijkt bijzaak. Een eventuele herinrichting van de 'dijk' kan worden aangegrepen om de kwaliteit van het fietsen richting Driene te verbeteren.

Het Tweekelerplein is onbestemd en mist oriëntatie. Door de loop van de stokoude Tweekelerweg -tevens fietsradiaal- leidend te maken, kan hier een prettige plek op weg naar de binnenstad ontstaan.

PARKEREN

Bij de ontwikkeling van Veldwijk Noord en FBK Village worden de volgende parkeernormen gehanteerd:

48

Wonen

zorg	0,6 pp/unit
goedkoop	1,6 pp/unit
middelduur	1,7 pp/unit
duur	1,9 pp/unit

opmerking: de parkeernorm omvat tevens het bezoekersparkeren

Werken & voorzieningen

brede school	0,5 pp/lokaal
MFA	1 pp/100 m ² (bvo)
winkels	3,3 pp/100 m ² (bvo)

opmerking: dubbelgebruik voorziet in voldoende capaciteit voor halen & brengen

FBK-stadion	100 pp
-------------	--------

sporthal	1 pp/100 m ² (bvo)
buurtfabriek	1 pp/100 m ² (bvo)

opmerking: de feitelijke capaciteit is groter, dankzij dubbelgebruik door de verschillende gebruikers van de voorzieningen

De totale parkeercapaciteit bedraagt 1.275 tot 1.450 plaatsen. De verdeling is als volgt:

Veldwijk Noord: ca. 900 pp

in het openbaar gebied: max. 575 pp (65%)
op eigen erf: min. 325 pp (35%), incl. een parkeergarage in het centrum.

FBK Village: 375-550 pp

in het openbaar gebied: max. 275 pp

Voor grote evenementen dienen er tijdelijke parkeervoorzieningen elders te worden georganiseerd.

Fietsstructuur: regio (rood), stadsdeel (oranje) en buurt (geel)



Bestaande activiteiten met hindercirkel



SOCIALE VEILIGHEID

Door een zorgvuldig ontwerp en beheer van de gebouwde omgeving kan de veiligheid worden verbeterd en overlast worden verminderd. Het politiekeurmerk voor nieuwbouw biedt hiervoor een goed handvat en dient, waar mogelijk, te worden toegepast. Het keurmerk gaat ervan uit dat 'sociale ogen' de kans op onveiligheid doen verminderen. Concrete aanbevelingen zijn:

Vermijd dichte gevels langs routes. Voorkom langzaam verkeersroutes door 'doodse' monofunctionele gebieden.

Zorg voor alternatieve routes in de vorm van dag- en nachtroutes. Laat geen tussenliggende terreinen braak liggen.

Organiseer het wonen, het werken en de voorzieningen dusdanig, dat zij bijdragen aan de levendigheid in de openbare ruimte.

Garandeer een aantrekkelijk vormgegeven en goed onderhouden woonomgeving. Betrek bewoners en ondernemers bij hun buurt en straat.

Combineer de verkeers- en verblijfsfunctie in de openbare ruimte, zodat er maximaal 'contact' tussen buurtbewoners ontstaat.

AKOESTIEK

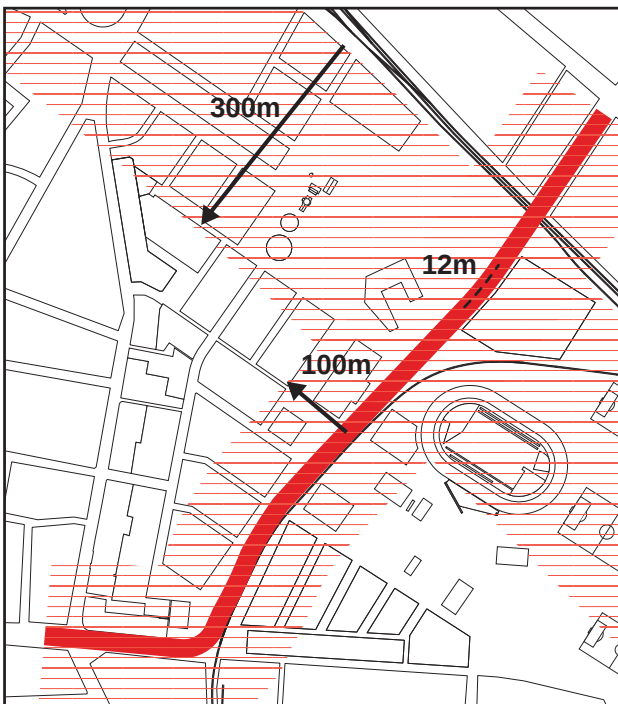
Autoverkeer

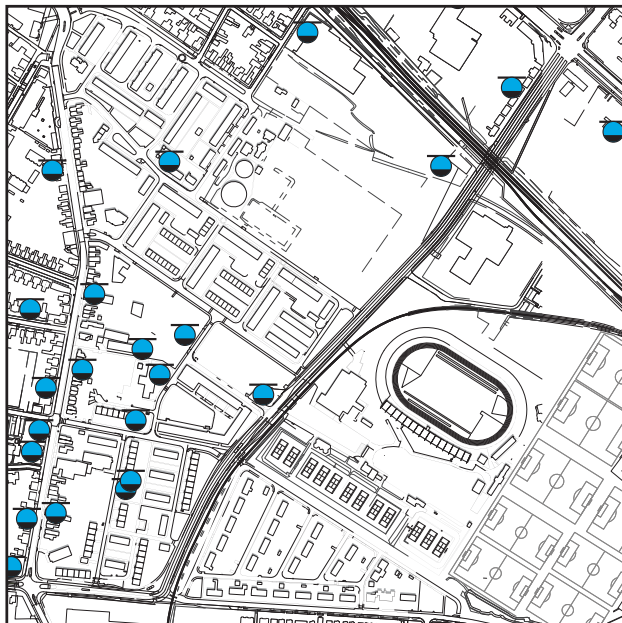
Voor alle straten in en rond het plangebied, inclusief de Twekkelerweg, wordt een maximum snelheid van 30 km/h ingevoerd. De Breemarsweg-Kuipersdijk (50 km/h) vormt de enige uitzondering. De 48 dB contour (grenswaarde) ligt op ongeveer 100 meter uit de as van de weg. De 63 dB contour (maximale ontheffingswaarde) ligt op ongeveer 12 meter uit de as van de weg. De contouren 'krimpen' als, bij een eventuele herinrichting van de Kuipersdijk, het wegdek van geluidsreducerend asfalt wordt voorzien. Onder bepaalde voorwaarden is voor nieuwbouw binnen de zone ontheffing mogelijk tot maximaal 63 dB.

Railverkeer

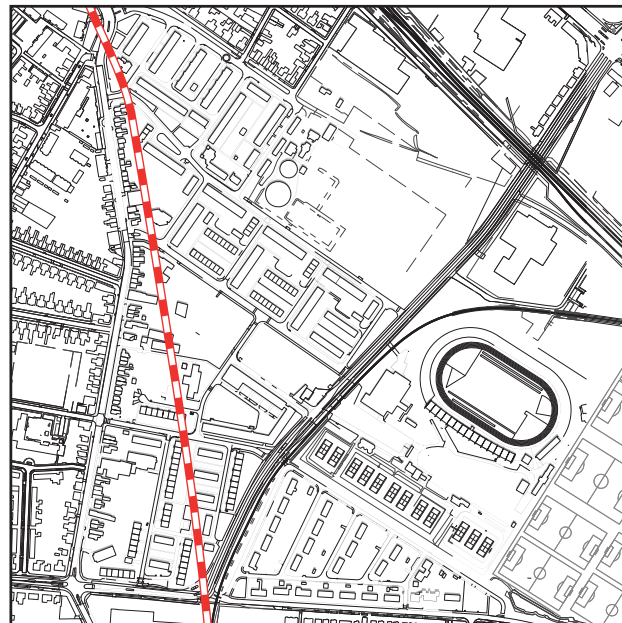
Binnen een zone van 300 meter langs de spoorlijn Hengelo-Enschede moet in beginsel voldaan worden aan de grenswaarde van 55 dB. Voor nieuwbouw binnen de zone is (onder voorwaarden) ontheffing mogelijk tot 68 dB. Het AKZO-lijntje is niet gezoneerd, daarom gelden hiervoor geen wettelijke geluidnormen. In het licht van de beoogde ontwikkeling rondom het FBK-stadion en een goede ruimtelijke ordening, is het wenselijk om de geluidsbelasting van het -toekomstige- railverkeer over het AKZO-lijntje alsnog in beeld te brengen.

Ontheffingswaarde oosttangent en spoor

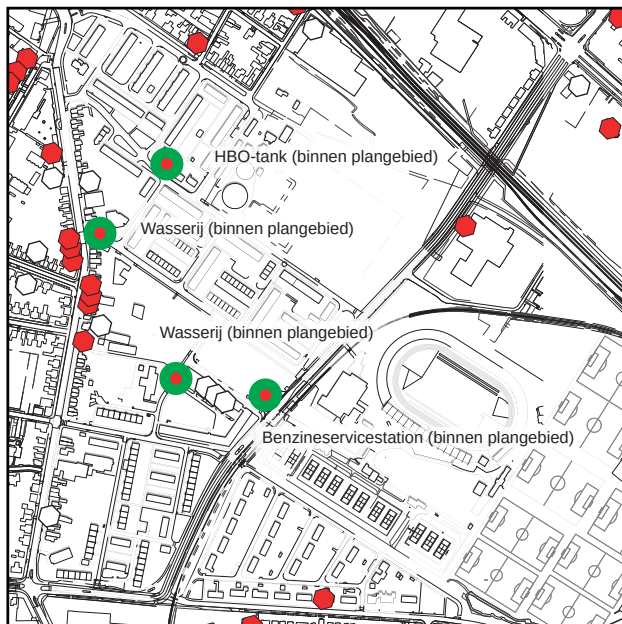




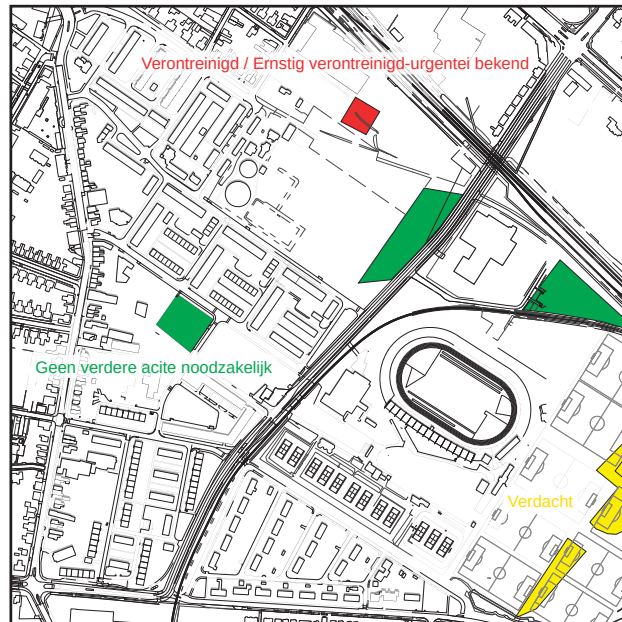
Ondergrondse tanks



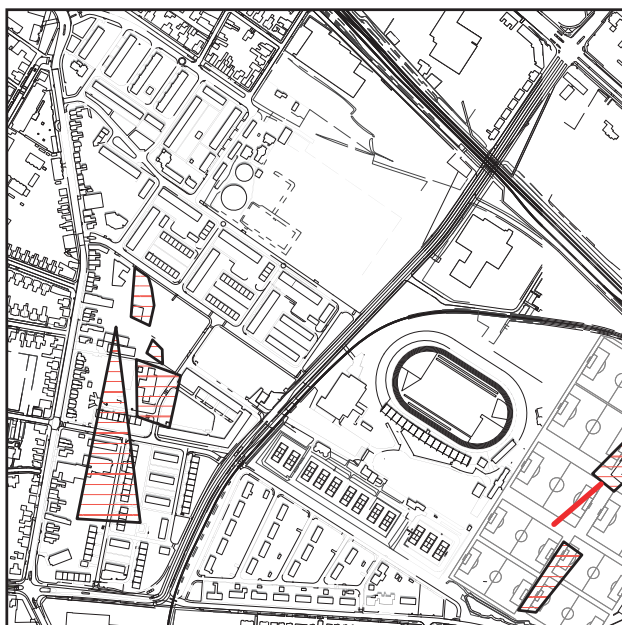
Voormalige lokaalspoorweg



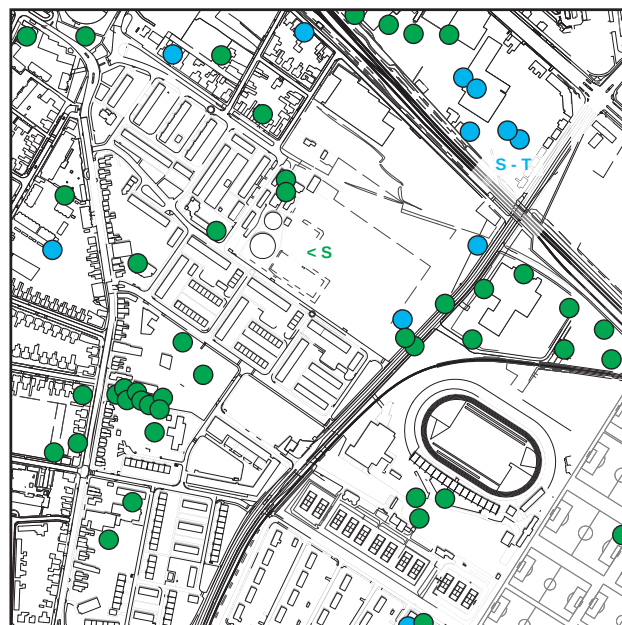
Verdachte locaties (klasse 5 t/m 8)



Overzicht HCH-locaties



Dempingen



Grondwaterverontreinigingen

Vliegbasis

Het oostelijke deel van FBK Village ligt binnen de 35 Ke-contour van vliegbasis Twente. Na sluiting van de militaire vliegbasis wordt het geldende zonebesluit ingetrokken. De eventuele doorstart als civiele luchthaven vereist een nieuw zonebesluit. De 35 Ke-contour zal daarbij, zo is de voorzichtige inschatting, opschuiven tot buiten het plangebied.

Twentekanaal

Het plangebied ligt buiten de wettelijk vastgestelde geluidszone van het industrieterrein Twentekanaal.

BODEM

In het plangebied bevinden zich diverse locaties met een matige tot grote kans op bodemverontreiniging:

Ondergrondse tanks

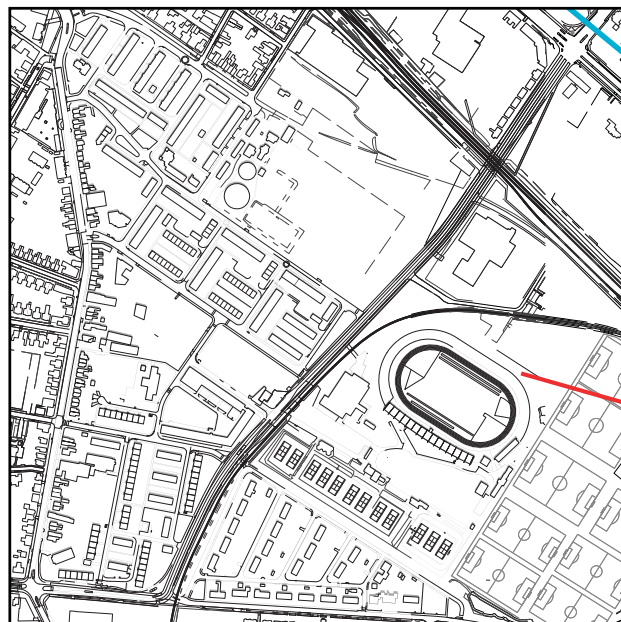
Het plangebied telt 8 ondergrondse tanks voor de opslag van oliehoudende producten, inclusief een HBO-tank (Stadionlaan 1). De meeste tanks zijn niet meer in gebruik en verwijderd of onklaargemaakt. Het Shell-station op Olympiaplein 64 is in het verleden gesaneerd, maar er is een lichte restverontreiniging achtergebleven.

Verdachte bedrijfslocaties

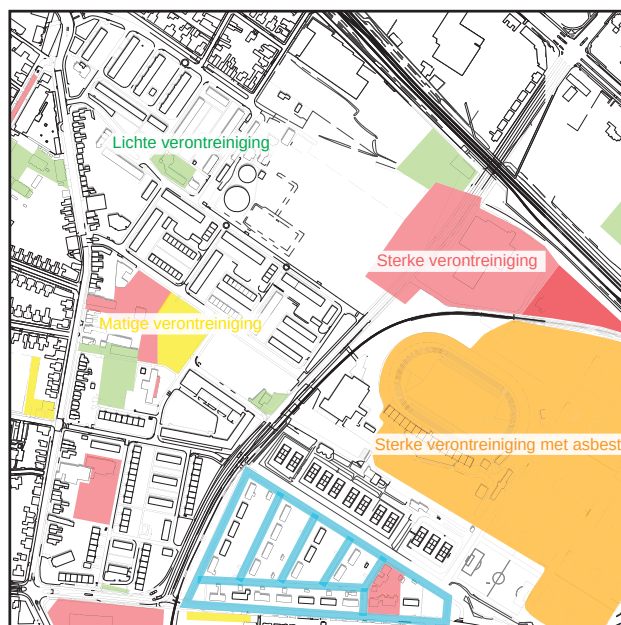
De wasserij op Olympiaplein 1 vormt een verdachte locatie op basis van bedrijfsactiviteiten. Diverse (voormalige) bedrijfsperven langs de Twekkelerweg en Watertorenlaan, net buiten het plangebied, vallen in dezelfde categorie.

Dempingen

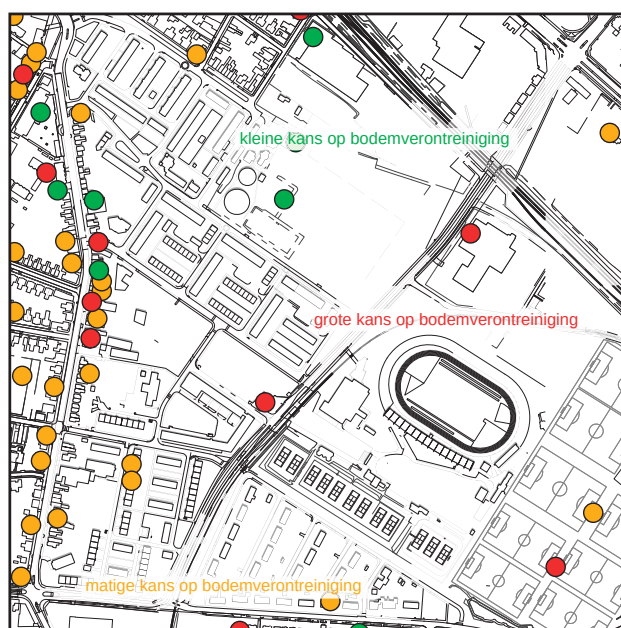
Ten zuiden van de Spartastraat ligt een aantal dempingen uit het verleden. Ook het voormalige tracé van de lokaalspoorweg naar Haaksbergen, dat Veldwijk Noord doorkruiste, is een verdachte locatie. NGE's of verontreinigde HCH-locaties zijn niet aangetroffen. In het broekbos langs de spoorlijn bevindt zich wel een verontreinigde HCH-locatie; een aantal plekken op het sportpark geldt op dit punt als verdacht. Bij een eventuele aankoop en/of ontwikkeling van die gebieden, die buiten deze NvU vallen, dient daarmee rekening te worden gehouden.



Navos stortplaats



Bodemkwaliteit bovengrond



Verdachte locaties met kansscore

Overige verontreinigingen

In het verleden zijn er, verspreid door het gebied, bodemonderzoeken uitgevoerd. Plaatselijk bleek er sprake van verontreinigingen die de interventiewaarde overschrijden. Zware metalen, PAK en olie, alsmede puin- en kooldeeltjes, kwamen regelmatig in de bovengrond voor; in het grondwater werden zware metalen aangetroffen. Sterk verhoogde concentraties aan gechloreerde koolwaterstoffen, olie en aromaten zijn niet waargenomen.

Een algemene conclusie kan pas na een gebiedsdekkend bodemonderzoek (NEN 5740) worden getrokken. Wordt er in dit onderzoek een verontreiniging met meer dan 25 m³ bodemvolume en/of meer dan 100 m³ grondwatervolume en concentraties boven de interventiewaarde geconstateerd, dan geldt dit als 'ernstig' en dient er te worden gesaneerd (artikel 29 Wet Bodembescherming). Daarnaast moeten er mitigerende maatregelen worden getroffen om mobiele verontreinigingen die zich buiten het plangebied bevinden, maar zich -als gevolg van bemalingen en onttrekkingen- dreigen te verspreiden, zoveel mogelijk te beperken.

VEILIGHEID & ZONERING

Externe risico's

Het spoor vormt geen extern veiligheidsrisico. Het chloortransport over het AKZO-lijntje is beëindigd. Over de spoorlijn Hengelo-Enschede worden evenmin gevaarlijke stoffen vervoerd. Over de Kuipersdijk mogen geen routeringsplichtige gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Enig transport van gevaarlijke stoffen, zoals benzine, is echter niet uitgesloten. Deze hoeveelheden zijn zo beperkt, dat er -buiten de rand van de weg- geen significant extern veiligheidsrisico is.

Zonering

De zoneringsafstand van het FBK-stadion bedraagt 300 meter (VNG-publicatie Bedrijven & Milieuzonering). Deze afstand is gebaseerd op grootschalige evenementen die daar met enige regelmaat plaatsvinden. De huidige situatie rechtvaardigt een dergelijke afstand niet. Bij de ontwikkeling van FBK Village dient daarom een goede afweging tussen sportactiviteiten, evenementen en wonen te worden gemaakt.

Als gebouwen hoger zijn dan 80 meter boven NAP, dan moet dit aan Defensie gemeld worden.

De zoneringsafstand van bestaande activiteiten overlapt het wonen en/of andere hindergevoelige bestemmingen in het plangebied en dient daarom nader te worden onderzocht:

zoneringsafstand: 10 meter

Leger des Heils, Agonstraat 10
Olde Hensken, Tweekelerweg 129

zoneringsafstand: 30 meter

Auto Mulder, Tweekelerweg 139
De Mandarijn, Tweekelerweg 239
Garage Olde Heuvel, Waarbekenweg 27

zoneringsafstand: 50 meter

Lamers Natuursteen, Tweekelerweg 137
Cafe-zalencentrum Het Twents Ros,
Tweekelerweg 227

De zoneringsafstand van nieuwe en/of te verplaatsen activiteiten overlapt het wonen en/of andere hindergevoelige bestemmingen en dient daarom nader te worden onderzocht:

zoneringsafstand: 30 meter

brede school
MFA & speeltuinvereniging
Shell-station & autowasstraat

zoneringsafstand: 50 meter

buurtwinkelcentrum
tennispark
sport & health complex

Fijn stof

Fijn stof is naar verwachting geen probleem in het plangebied. Om dit te verifiëren, zal de komende periode nader onderzoek worden verricht.

DUURZAAM BOUWEN

In het Plan van Aanpak Duurzaam Hengelo -dat in 1997 is vastgesteld- zijn de ambities vastgesteld voor een duurzame toekomst. Deze ambities zijn gebaseerd op een drie-stappen-strategie: beperk de vraag, gebruik duurzame bronnen en gebruik eindige bronnen verstandig.

Voor de uitvoering van dit beleid is de kwaliteitsmenukaart Duurzaam Bouwen voor wijkniveau samengesteld die bij de ontwikkeling van Veldwijk-Noord wordt gehanteerd. Het streven is om het twee sterren niveau van de menukaart te bereiken.

Op objectniveau is het DUBO-pakket Hengelo van toepassing, waarbij minimaal gemiddeld een 7,0 per thema binnen het instrument GPR Gebouw moet worden gehaald.

Hergebruik sloopafval

Bij een grootschalige vernieuwingsoperatie, zoals bij Veldwijk Noord, komt veel sloopafval vrij. Het kost veel energie om dit materiaal door vrachtwagens te laten afvoeren. Een enorme energiewinst valt te behalen door het afval in het gebied zelf te vergruizen en te hergebruiken. Het gebakken straatmateriaal in de buurt wordt zoveel mogelijk hergebruikt.

Ontkoppeling

Schoon hemelwater en vuil afvalwater worden gescheiden. Het afvalwater gaat, middels het rioolstelsel, naar de rioolwaterzuivering. Hemelwater wordt geïnfiltreerd en, indien nodig, via de nieuwe Veldbeek naar de bergingsvijvers in het Waterwinpark geleid (zie paragraaf Water).

Efficiënt energieverbruik

De gemeente heeft besloten tot de aanleg van een warmtenet dat gebruikt maakt van de restwarmte van Twence. Veldwijk Noord valt binnen het leveringsgebied van het warmtenet en wordt aangesloten. Dit wil niet zeggen dat op gebied van isolatie minder gedaan hoeft te worden. De eisen ten aanzien van duurzaam bouwen blijven gelden.

Werkmaquette tijdens een bewonersavond



De gemeente Hengelo en de woningcorporaties St. Joseph en HBS Ons Belang willen Veldwijk Noord vernieuwen. Dat doen zij samen met bewoners, ondernemers en partners op het gebied van zorg, onderwijs, welzijn en sport. De inhoud van deze Nota van Uitgangspunten weerspiegelt die samenwerking. Naast aandacht voor fysieke aspecten, zoals ruimte, structuur en milieu, neemt de sociaal-maatschappelijke agenda van wonen, werken en leven een prominente plaats in. Dat maakt deze Nota van Uitgangspunten anders dan anders.

