

Gezondheidspark Hengelo

Stedenbouwkundige visie Deldenerstraat-Noord



13 juli 2009

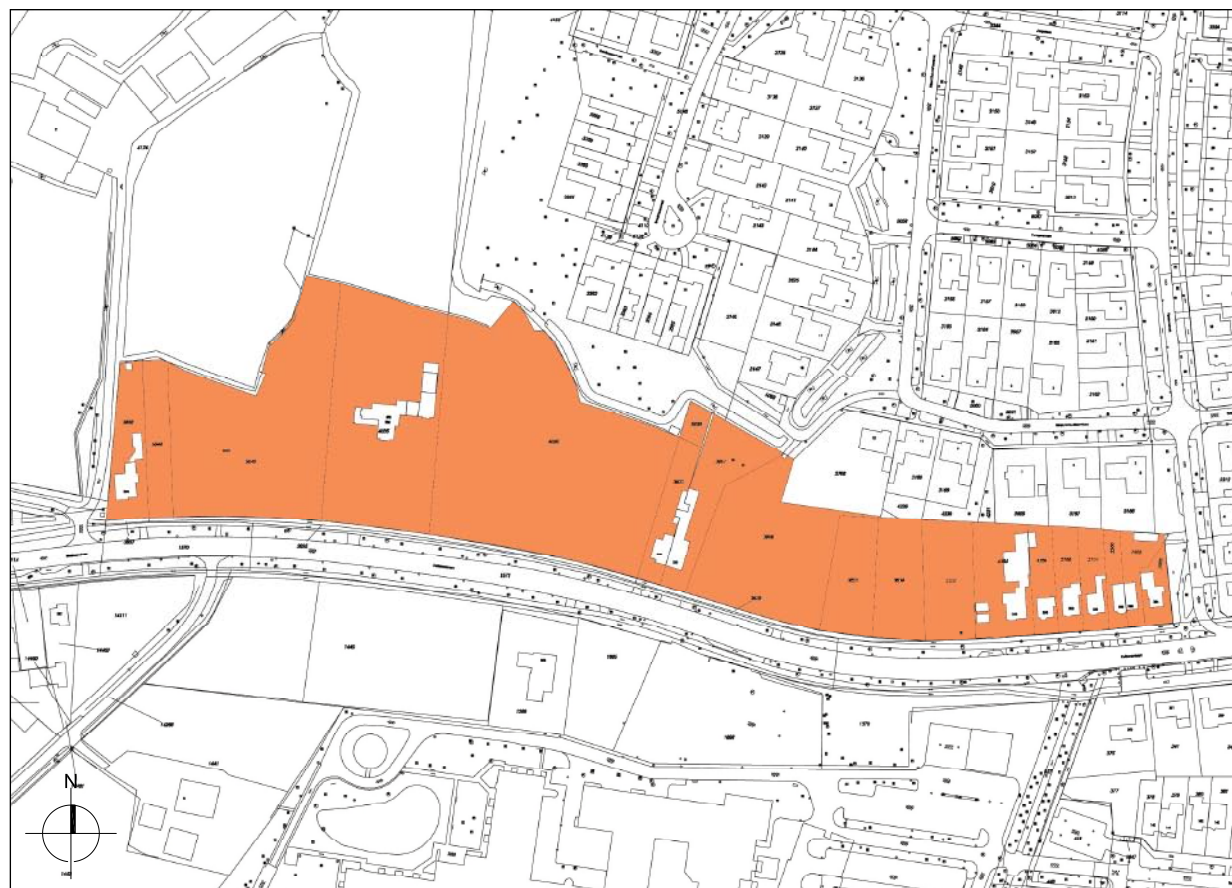


op ten noort blijdenstein

ARCHITECTEN EN ADVISEURS

Inhoudsopgave

1	Aanleiding	5
2	Locatiebeschrijving	7
3	Stedenbouwkundige visie	11
4	Beeldkwaliteit	15
4.1	Deelgebieden	15
4.2	Algemene beeldkwaliteitseisen	15
4.3	Deelgebied "Overgang linten-buitengebied"	17
4.4	Deelgebied "Linten"	19
4.5	Deelgebied "Buitengebied"	20
5	Voorschriften	21
5.1	Algemeen	21
5.2	Deelgebieden	21
5.3	Deelgebied "Overgang linten-buitengebied"	21
5.4	Deelgebied "Linten"	21



plangebied

1 Aanleiding

Door de ontwikkeling van het Gezondheidspark wordt de grens van de bebouwde kom van Hengelo in westelijke richting verplaatst. De aanleg van een nieuwe rotonde in de Deldenerstraat vormt de herkenbare grens van de bebouwde kom. Door de uitbreiding van de bebouwde kom wordt de grens van de maximum snelheid van 50 km/uur eveneens in westelijke richting verplaatst naar direct voor of na de rotonde. Hierdoor neemt de geluidsoverlast van de Deldenerstraat op de aanliggende bebouwing af. Deze ontwikkelingen vormen de aanleiding voor het heroverwegen van de bebouwingsmogelijkheden aan de noordzijde van de Deldenerstraat ter hoogte van het Gezondheidspark.



luchtfoto van het plangebied



2 Locatiebeschrijving

De Deldenerstraat tussen de Pasteurstraat en de Oude Deldenerweg kent een open bebouwing met twee grotere onbebouwde stukken tussen bestaande woningen. De meest westelijk gelegen onbebouwde zone is ca. 160m breed, de oostelijke 120m.

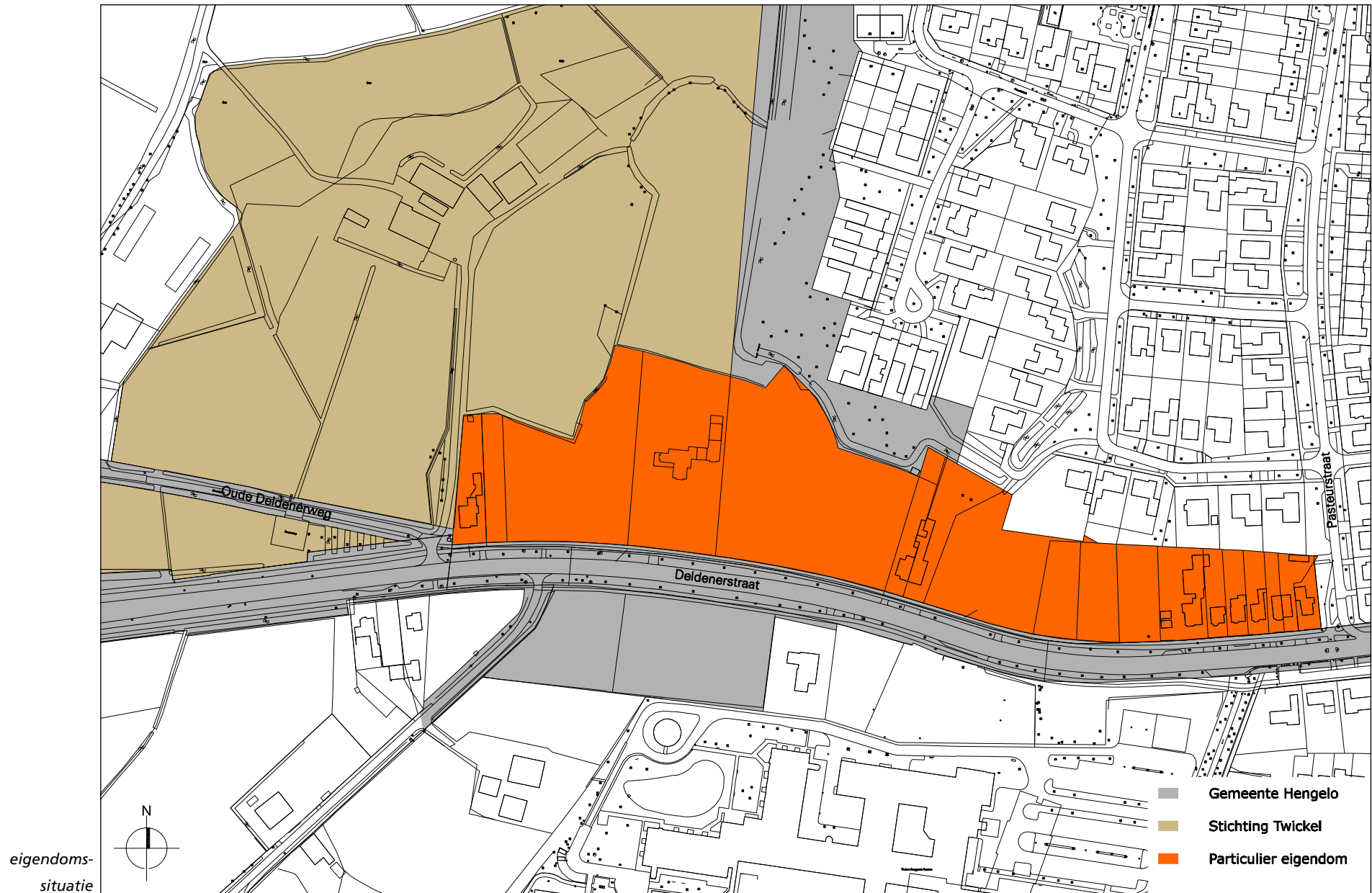
In de westelijke zone is in 2007 een grote vrijstaande villa gerealiseerd. Het oorspronkelijk vrije zicht op het achterliggende landgoed Twickel is daardoor verstoord. De oostelijke zone ligt tegen de woonwijk Woolderes. Beide kavels worden begrensd door natuurlijke in het landschap herkenbare grenzen met sloten en beplanting.



foto's plangebied



omringend
landschap



3 Stedenbouwkundige visie

De twee zones aan de Deldenerstraat hebben door hun maat en ligging een verschillend karakter. Bij eventuele bebouwing kan dit verschil in karakter aanleiding vormen voor verschillende bebouwingstypologieën.

De Deldenerstraat is een radiale invalsweg vanuit Delden en vanaf de A35 richting het centrum van Hengelo. Dit deel van de Deldenerstraat kenmerkt zich als een woonstraat met allure. Wonen eventueel met een aan de woning gebonden praktijk of kantoorruimte versterkt de continuïteit van de functie.

Indien uitgegaan wordt van de bestaande korrelgrootte passen in het oostelijk deel maximaal 6 kavels met vrijstaande of geschakelde woningen.

Aan de kavelmaat en de onderlinge afstand van de woningen evenals aan de beeldkwaliteit dienen duidelijke randvoorwaarden worden gesteld om de inpassing in de bestaande kwaliteit van de Deldenerstraat te verzekeren.

In het stedenbouwkundig ontwerp voor de locatie is rekening gehouden met de huidige eigendomssituatie.

Het westelijk deel kan ruimte bieden aan een vijftal nieuwe vrijstaande grote woningen als aanvulling op de in 2007 gerealiseerde vrijstaande woning.

Een buffer tussen de eventuele nieuwbouw en het landgoed Twickel, te realiseren op de kavels, vraagt om duidelijke bebouwingsafspraken.

stedenbouwkundige visie

Ter versterking van de allure van deze zone dient het profiel van de Deldenerstraat ter plaatse van de vier vrijstaande villa's verruimd te worden met een brede groenstrook, ingeplant met gras met eiken, tussen de rijweg en het fietspad. Het fietspad kan worden verruimd tot een parallelweg voor de ontsluiting van de vier aanliggende villa's.

Gekoppeld aan de stedenbouwkundige visie zijn er beeldkwaliteitseisen van toepassing, deze worden beschreven in het hoofdstuk "Beeldkwaliteit".

De stedenbouwkundige visie en beeldkwaliteitseisen zijn uitgewerkt in voorschriften welke zullen worden opgenomen in het bestemmingsplan, zie het hoofdstuk "Voorschriften".







variant op de stedenbouwkundige visie: combinatie van vrijstaande en twee-onder-één-kap-woningen in oostelijk deel van het plangebied

4 Beeldkwaliteit

4.1 Deelgebieden

Voor heel Hengelo zijn de welstandscriteria vastgelegd in de welstandsnota. Het plangebied valt binnen deze nota in twee verschillende deelgebieden, namelijk "linten" en "buitengebied".

Voor het deelgebied "linten" zijn de welstandscriteria onveranderd van toepassing.

Het deel "buitengebied" is op deze locatie een overgang tussen de lintbebouwing en het daadwerkelijke buitengebied en zal hier dus "overgang linten-buitengebied" genoemd worden, derhalve zijn hier de welstandscriteria "buitengebied" niet één op één van toepassing.

Om binnen het deelgebied "overgang linten-buitengebied" daadwerkelijk een overgang te kunnen creëren tussen de "linten" en het "buitengebied" kan binnen dit deelgebied voor wat betreft beeldkwaliteitscriteria door de ontwikkelende partij zelf gekozen worden of er aangesloten wordt bij de beeldkwaliteitscriteria van de "linten" of van het "buitengebied". Welke keuze er gemaakt wordt hangt samen met de goot- en nokhoogte van het hoofdgebouw, zie ook paragraaf 4.3.

Voor de volledigheid worden hieronder alle van toepassing geachte beeldkwaliteitseisen weergegeven, inclusief aanvullende eisen.

4.2 Algemene beeldkwaliteitseisen

- Ondanks het feit dat binnen de locatie twee verschillende welstandsdeelgebieden samenkomen dient de locatie als één geheel te worden beschouwd.

- De wenselijke uitstraling van de opeenvolging van de verschillende bouwwerken binnen de locatie wordt bestempeld als "eenheid in verscheidenheid", binnen de gestelde welstandscriteria.

deelgebieden beeldkwaliteit




- linten
- overgang lint-buitengebied



- deelgebied "overgang"
- linten-buitengebied"



beeldkwaliteitseisen:

-  rooilijn
-  grens bebouwing achterzijde
-  bebouwingsvlak

4.3 Deelgebied "Overgang linten-buitengebied"

De hieronder genoemde beeldkwaliteitseisen zijn allen aanvullend op het beeldkwaliteitsplan.

A Kavels

- A1 Kavelbreedte minimaal 28 meter.
- A2 De bestaande en vijf nieuwe kavels worden ontsloten via een parallelweg met eenrichtingsverkeer in westelijke richting. Op de parallelweg wordt auto- en fietsverkeer gecombineerd.
- A3 De erfafscheiding aan de voorzijde van de kavel dient te worden uitgevoerd in de vorm van een lage, over de kavels doorlopende, haag welke het gehele jaar bladdragend is. Aan de achterzijde van de kavel is dit een erfafscheiding van natuurlijke materialen welke aansluit op het karakter van de directe omgeving en het Twentse landschap.

B Situering van het bouwwerk

- B1 De eventuele nieuwbouw in dit deelgebied vormt een visuele barrière tussen de Deldenerstraat en landgoed Twickel. Om deze visuele barrière zo klein mogelijk te laten zijn dient het bouwwerk(ensemble) in de diepterichting van de kavel gesitueerd te worden en niet in de breedte (zoals al wel reeds gebouwd is ter plaatse van huisnummer 360). Daarnaast dient de afstand van het nieuwe hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 8 meter te bedragen, voor bijgebouwen geldt een afstand van 4 meter. Voor dit deelgebied is een bebouwingsvlak aangegeven waarbinnen het bouwwerk(ensemble) gerealiseerd dient te worden. Buiten dit bebouwingsvlak mogen

geen bijgebouwen of andere bouwwerken worden gerealiseerd.

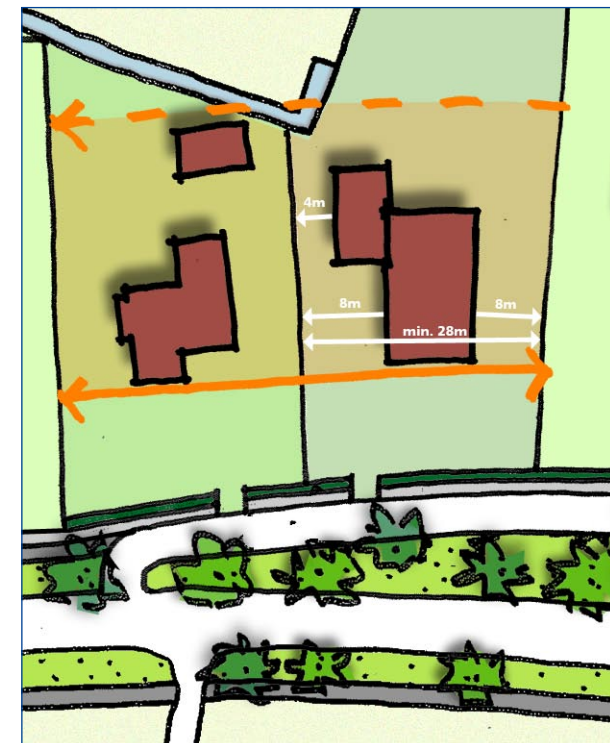
- B2 De rooilijnen welke voor de afzonderlijke voorgevels geldt is aangegeven op de plankaart. Uitgangspunt is dat de nieuw te bouwen bouwwerken op een dusdanige rooilijn geplaatst worden dat zij een vloeiende overgang creëren tussen de verschillende bouwwerken van de reeds bestaande bebouwing. De voorgevels zijn evenwijdig aan de straat gesitueerd.
- B3 De voorgevels dienen te worden georiënteerd op de straat.

C Hoofdvorm van het bouwwerk

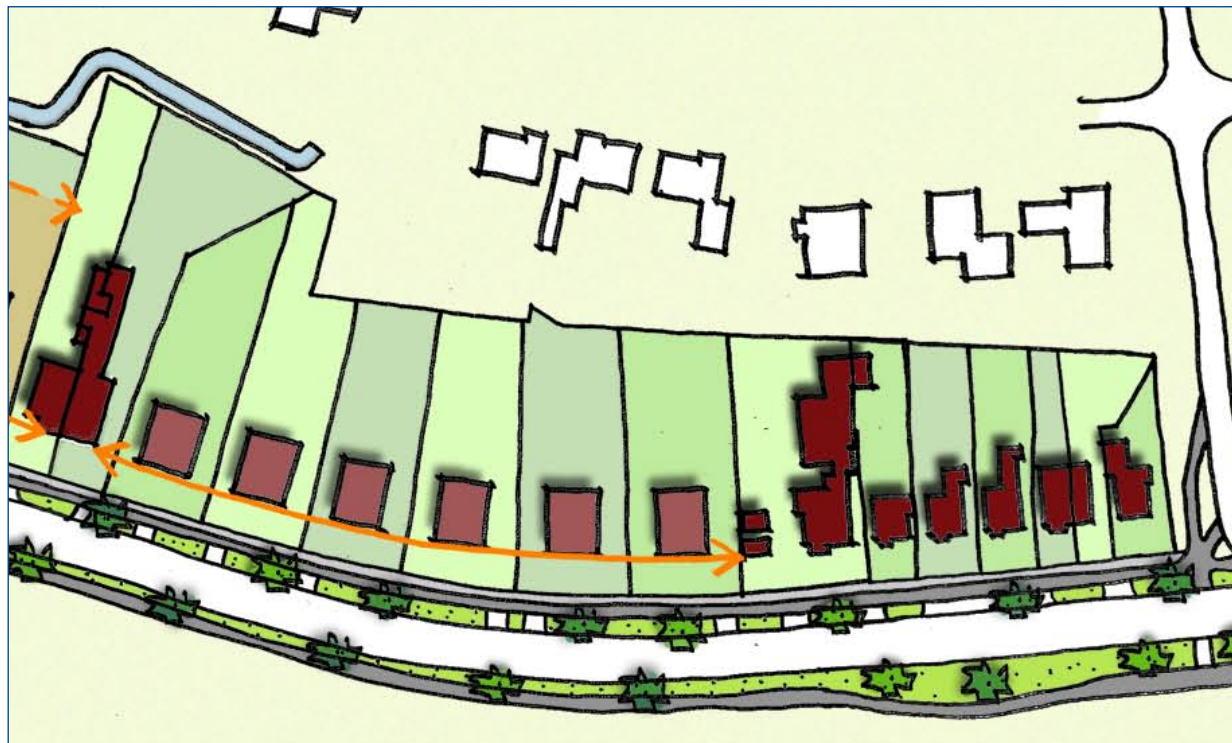
- C1 Hier dienen vrijstaande woningen gerealiseerd te worden.
- C2 Ieder hoofdgebouw dient te worden voorzien van een kap. Variatie in kapvormen en -hellingen is geboden.
- C3 Afhankelijk van welke van onderstaande hoofdvormen voor het bouwwerk gekozen wordt zijn tevens de genoemde beeldkwaliteitseisen op het gebied van toepassing:
 - 1) Hoofdvorm twee bouwlagen met een kap: F1, F2, F3, G1, G2, G3, H1, H2, J9
 - 2) Hoofdvorm één bouwlaag met een kap: K1, K2, L1, L2, L4, M1, M2, M3, N1, N2, N3, O1

D Gevelaanzicht

- D1 De gevelopeningen dienen qua schaal en maat aan te sluiten bij de gevelopeningen elders in het lint.



••• deelgebied "linten"



beeldkwaliteitseisen:



rooilijn

4.4 Deelgebied "Linten"

E Situering van het bouwwerk

- E1 Alle gebouwen moeten haaks op of evenwijdig aan de straat staan.
- E2 De straatgevels dienen te worden georiënteerd op de straat.

F Hoofdvorm van het bouwwerk

- F1 Gebouwen dienen qua hoofdvorm en volume aan te sluiten op de eigen karakteristieke ritmische menging en variatie van bouwhoogte en kapvorm binnen het betreffende lint.
- F2 Een gebouw dient in schaal aan te sluiten op de gehanteerde schaal in het lint.
- F3 Toevoegingen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen moeten qua afmetingen en volume ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw.

G Gevelaanzicht

- G1 Variatie versus eenheid: gebouwen moeten qua architectuur en gevelopbouw variëren ten opzichte van de overige bebouwing in het lint, maar tegelijkertijd aansluiten op het eigen karakter van het lint.
- G2 Verhoudingen: de straatgevel van een pand moet hoger zijn dan dat deze breed is of moet bestaan uit geveldelen naast elkaar die elk hoger zijn dan breed.
- G3 Gevelopeningen: openingen (behoudens deuropeningen) moeten op minimaal 0,50m boven maaiveld beginnen. Geen blinde gevels aan de straatzijde. Elk pand dient de hoofdentree aan de straat te hebben.
- G4 Gevelaanpassingen en -toevoegingen dienen de architectonische kwaliteit van de oorspronkelijke gevel ten minste te evenaren.

H Materiaalkeuze, kleurgebruik en detaillering

- H1 Gebouwen en gevels moeten binnen het lint variëren en harmoniëren in kleur- en materiaalgebruik en detaillering.
- H2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen moeten qua kleur, materiaal en detaillering afgestemd zijn op het hoofdgebouw.

J Aanvullende eisen ten opzichte van het beeldkwaliteitsplan:

Kavels

- J1 Kavelbreedte minimaal 18 meter.
- J2 De kavels worden individueel en direct ontsloten vanaf de Deldenerstraat.
- J3 De erfafscheiding aan de voorzijde van de kavel dient te worden uitgevoerd in de vorm van een lage haag, bakstenen muur of houten hekwerk.

Situering van het bouwwerk

- J4 De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient minimaal 4 meter te bedragen bij vrijstaande woningen. Het bouwwerk dient aangesloten te worden gebouwd met de naastgelegen woning indien deze woningen als twee-onder-één-kap-woningen worden uitgevoerd.
- J5 De nieuwbouw dient geplaatst te worden in een rooilijn welke bepaald wordt door de bestaande aanliggende woningen. De voorgevels zijn evenwijdig aan de straat gesitueerd.

Hoofdvorm van het bouwwerk

- J6 Er kunnen zowel vrijstaande woningen als twee-onder-één-kap-woningen gerealiseerd worden.

- J7 Ieder hoofdgebouw dient te worden voorzien van een kap. Variatie in kapvormen en -hellingen is geboden.
- J8 Voor de bouwhoogte geldt maximaal twee bouwlagen met een kap, een goothoogte van maximaal 6 meter en een nokhoogte van maximaal 11 meter boven maaiveld.

Gevelaanzicht

- J9 De gevelopeningen dienen qua schaal en maat aan te sluiten bij de gevelopeningen elders in het lint.



4.5 Deelgebied "Buitengebied"

K Situering van het bouwwerk

- K1 Gebouwen en het bijbehorende erf moeten een samenhangende eenheid vormen en bijdragen aan de ruimtelijke opbouw van het landschap.
- K2 De positie en oriëntatie van bebouwing op de kavel moet inspelen op de specifieke situatie (het landschap, de straat, de naastgelegen bebouwing, belangrijke doorzichten en uitzichten) ter plaatse.

L Hoofdvorm van het bouwwerk

- L1 De gebouwen moeten een eenvoudig en bescheiden volume hebben, ze mogen het landschap niet domineren, echter wel variëren ten opzichte van naastgelegen bebouwing.
- L2 Gebouwen moeten vormgegeven worden in een landelijke typologie
- L3 Gebouwen moeten een kap hebben: zadeldak (eventueel met wolfseind), schilddak of mansardekap.
- L4 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen moeten qua afmetingen en volume ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw.

M Gevelaanzicht

- M1 Gebouwen moeten qua architectuur harmoniëren met gebouwen in de omgeving en een positieve bijdrage leveren aan het Twentse landschapsbeeld.
- M2 Alle gevels van gebouwen dienen een verzorgde architectuur te hebben.
- M3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overige toevoegingen moeten zijn afgestemd op de architectuur van het hoofdgebouw.

N Materiaalkeuze, kleurgebruik en detaillering

- N1 De materiaalkeuze en detaillering van een gebouw dient te harmoniëren met het ontwerp en met de landelijke omgeving.
- N2 Kleuren moeten niet contrasteren met de landelijke omgeving.
- N3 Aan- en uitbouwen en overige toevoegingen en bijgebouwen moeten qua materiaal en kleur afgestemd zijn op het hoofdgebouw. De detaillering dient ondergeschikt te zijn aan die van het hoofdgebouw.

O Aanvullende eisen ten opzichte van het beeldkwaliteitsplan

Hoofdvorm van het bouwwerk

- O1 Voor de bouwhoogte geldt maximaal één bouwlaag met een kap, een goothoogte van maximaal 4,5 meter en een nokhoogte van maximaal 10 meter boven maaiveld.

5 Voorschriften

5.1 Algemeen

De stedenbouwkundige visie en beeldkwaliteitseisen zijn uitgewerkt in voorschriften welke zullen worden opgenomen in het bestemmingsplan.

5.2 Deelgebieden

De locatie bestaat uit twee deelgebieden, "linten" en "overgang linten-buitengebied".

5.3 Deelgebied "Overgang linten-buitengebied"

Kavels

- Kavelbreedte minimaal 28 meter.
- De bestaande en vijf nieuwe kavels worden ontsloten via een parallelweg met eenrichtingsverkeer in westelijke richting.

Situering van het bouwwerk

- De afstand van het nieuwe hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimaal 8 meter, voor bijgebouwen geldt een afstand van 4 meter. Voor dit deelgebied is een bebouwingsvlak aangegeven waarbinnen het bouwwerk(ensemble) gerealiseerd dient te worden. Buiten dit bebouwingsvlak mogen geen bijgebouwen of andere bouwwerken worden gerealiseerd.
- De rooilijnen welke voor de afzonderlijke voorgevels geldt is aangegeven op de plankaart. De voorgevels zijn evenwijdig aan de straat gesitueerd.

Hoofdvorm van het bouwwerk

- Hier dienen vrijstaande woningen gerealiseerd te worden.
- Hoofdgebouwen dienen voorzien te worden van een kap.
- Indien voor de hoofdvorm van het bouwwerk gekozen wordt voor één bouwlaag met een kap geldt een maximale goothoogte van 4,5m en een nokhoogte van 10m. Indien gekozen wordt voor twee bouwlagen met een kap gelden respectievelijk 6m en 11m.

5.4 Deelgebied "Linten"

Kavels

- Kavelbreedte minimaal 18 meter.
- De kavels kunnen individueel en direct worden ontsloten vanaf de Deldenerstraat.

Situering van het bouwwerk

- De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient minimaal 4 meter te bedragen bij vrijstaande woningen. Het bouwwerk dient aaneengesloten te worden gebouwd met de naastgelegen woning indien deze woningen als twee-onder-één-kapwoningen worden uitgevoerd.
- De nieuwbouw dient geplaatst te worden in een rooilijn welke bepaald wordt door de bestaande aanliggende woningen. De voorgevels zijn evenwijdig aan de straat gesitueerd.

Hoofdvorm van het bouwwerk

- Er kunnen zowel vrijstaande woningen als twee-onder-één-kapwoningen gerealiseerd worden.
- Hoofdgebouwen dienen voorzien te worden van een kap.
- Voor de bouwhoogte geldt maximaal twee bouwlagen met een kap, een goothoogte van maximaal 6 meter en een nokhoogte van maximaal 11 meter boven maaiveld.



op ten noort blijdenstein

ARCHITECTEN EN ADVISEURS

Postbus 18
7550 AA Hengelo
T 074 245.9.876
I www.hengelo.nl

Lunettenbaan 51
Postbus 4020
3502 HA Utrecht
T 030 750.9.750
F 030 750.9.751
E info@onb.nl
I www.onb.nl

Contactpersoon: Hans ter Beek
T 030 750.9.750
E hans.terbeek@onb.nl

Projectnummer 3163.01 Kenmerk 316301-D119

13 juli 2009