



VERSLAG INFORMATIEAVOND BUURT ONTWIKKELING 'CAFE ASSINK'

ontwikkeling 13 appartementen en commerciële ruimte

Doel van de informatieavond

In het kader van de voorgenomen herontwikkeling van het perceel aan de Goorsestraat 13 te Hengevelde – de voormalige locatie van 'Café Assink' – tot een commerciële ruimte met 13 appartementen, is op donderdagavond 5 juni 2025 een informatieavond georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomst werden omwonenden geïnformeerd over de plannen en kregen zij de gelegenheid om vragen te stellen of opmerkingen te maken. In het onderstaande overzicht is weergegeven welke omwonenden een uitnodiging voor de informatieavond hebben ontvangen. Daarnaast zijn – op verzoek van de werkgroep Wonen van Dorpscoöperatie Hengevelde – enkele bestuursleden van deze werkgroep uitgenodigd om bij de bijeenkomst aanwezig te zijn.



Alle aanwezigen werd verzocht een aanwezigheidsformulier in te vullen, waarop zij hun naam en adres konden noteren. Tevens konden zij op dit formulier aangeven of zij op de hoogte willen blijven van de verdere ontwikkelingen met betrekking tot het plan.

Presentatie van de Plannen

Tijdens de informatieavond is een uitgebreide presentatie gegeven over de voorgenomen ontwikkeling aan de Goorsestraat 13 in Hengevelde. Bezoekers kregen hierbij de gelegenheid de plannen te bekijken, vragen te stellen en hun mening te geven. De opkomst was goed; een groot deel van de omwonenden was aanwezig.

Aanwezig waren vertegenwoordigers van de ontwikkelaar; de architect, de aannemer en de makelaar. Zij gaven toelichting op verschillende onderdelen van het plan. Daarnaast was een vertegenwoordiger van de gemeente Hof van Twente aanwezig als toehoorder; waar nodig heeft hij aanvullende informatie verstrekt met betrekking tot het gemeentelijk beleid en de procedures.

De presentatie begon met een korte terugblik op de ontwikkelgeschiedenis van de locatie en de eerdere planinitiatieven die op deze plek zijn overwogen. Vervolgens werd stilgestaan bij de woonwensen en ambities die leven in Hengevelde, mede zoals verwoord door Samen Hengevelde en de Dorpscoöperatie Hengevelde. Er werd ingegaan op hoe de inwoners, waaronder ook jongeren, aankijken tegen een toekomstbestendig Hengevelde en welke rol woningbouw daarin speelt.

Daarna werd de planontwikkeling toegelicht. Vanuit stedenbouwkundige uitgangspunten is het plan stapsgewijs uitgewerkt. De opzet bestaat uit meerdere bouwvolumes, waarmee bewust is gekozen voor het behouden en versterken van het kleinschalige en dorpse karakter van Hengevelde. Ook het gebruik van verschillende materialen en kleuren draagt bij aan deze gewenste uitstraling. De schaal van het plan sluit aan op de bestaande bebouwing aan de Goorsestraat, met goothoogtes van circa 3 tot 3,5 meter en een dakopbouw in de vorm van een mansardekap – een vorm die kenmerkend is voor deze straat.

Het uiteindelijke plan voorziet in de realisatie van in totaal 13 appartementen en één commerciële ruimte, verdeeld over drie bouwlagen en meerdere bouwvolumes.



In het afsluitende deel van de presentatie werd dieper ingegaan op de beoogde doelgroepen, de verdeling van de commerciële ruimte en de appartementen, de voorgestelde parkeeroplossingen en de wijze van verkeersafwikkeling. Daarnaast werd toegelicht hoe het plan stedenbouwkundig aansluit bij de bestaande bebouwing in de directe omgeving.

Tot slot werd er aandacht besteed aan de planning van het project, inclusief de verwachte start van de bouw en het moment waarop de ontwikkeling gereed zal zijn.

De presentatie gaf een helder en compleet beeld van de nieuwbouwplannen. Ter ondersteuning werd een interactief 3D-model gepresenteerd. Hierbij nam de architect de aanwezigen – samen met buurtbewoners – virtueel mee door het plan en liet hij verschillende realistische perspectieven en zichtlijnen zien.

Alle tijdens de informatieavond getoonde informatie is als bijlage bij dit document gevoegd.

Vragen en reacties uit de buurt

Tijdens de informatieavond kregen buurtbewoners de gelegenheid om vragen te stellen en hun mening te geven over de gepresenteerde plannen. Hieronder zijn de belangrijkste punten uit de presentatie en de daaropvolgende vragenronde weergegeven.

De opzet is als volgt:

De gestelde vraag of opmerking is vet gedrukt

Het antwoord of toelichting vanuit de initiatiefnemer is in normale tekst weergegeven

Eventuele vervolgstappen of acties zijn cursief weergegeven

- **Hoe is het met de inkijk t.a.v. de woningen aan de achterzijde aan de Nieuwstraat?**

Het appartementencomplex wordt op grotere afstand van de achterste perceelgrens geplaatst dan de huidige bebouwing. Daarnaast zijn de appartementen aan de achterzijde trapsgewijs teruggelegd naarmate de bouwhoogte toeneemt, waardoor directe inkijk wordt voorkomen.

Ook is in overleg met de eigenaar van De Gebrande Waateren afgesproken dat er aan de achterzijde een hoge haag wordt gerealiseerd, die extra visuele afscherming biedt richting de tuin van 'De gebrande Waateren' en de tuinen van de woningen aan de Nieuwstraat.

Na afloop van de presentatie zijn aanvullende 3D-beelden getoond aan bewoners van de Nieuwstraat. Hieruit werd duidelijk dat er vanaf de eerste en tweede verdieping van het complex geen zicht is op de achterliggende woningen.

- **Eerder zijn al gesprekken geweest met de eigenaar van Gebrande Waateren over de inkijk in de tuin van het zalencentrum?**

Tijdens deze gesprekken is aangegeven dat het gebouw trapsgewijs wordt opgebouwd, juist om directe inkijk te beperken.

Uit de getoonde 3D-beelden en verschillende zichtpunten werd echter duidelijk dat er mogelijk wel enige mate van inkijk is in de tuin van het zalencentrum, met name vanaf het balkon op de eerste verdieping aan de rechterzijde van het gebouw. Dit werd door de eigenaar als onwenselijk ervaren..

In het eerdere overleg met de eigenaar van het zalencentrum heeft de ontwikkelaar toegezegd dat er op de perceelsgrens een hoge haag zal worden geplaatst om inkijk vanaf het terrein te beperken.

Daarnaast worden op de verdiepingen, ter hoogte van de terrassen, bloembakken met heggetjes aangebracht om ook daar visuele afscherming te realiseren.

Specifiek bij het balkon van het appartement aan de rechterzijde van het gebouw wordt een vaste schutting geplaatst, eventueel bekleed met groenvoorziening. Dit moet voorkomen dat er vanaf dit punt zicht ontstaat op de tuin van De Gebrande Waateren. Deze maatregelen worden opgenomen in de verdere planuitwerking en met betrokkenen afgestemd.

- **Is de hoogte van het gebouw niet te hoog: Sommige bewoners vroegen naar de impact van de bouwhoogte op hun uitzicht en privacy en wat de welstand vindt van het plan?**

Zoals eerder toegelicht is het gebouw trapsgewijs opgebouwd, waardoor het op een natuurlijke wijze aansluit bij de bestaande bebouwing en het dorps karakter van Hengevelde behouden blijft.

Met betrekking tot de welstand is aangegeven dat het plan is beoordeeld door stedenbouwkundigen, die positief over het ontwerp hebben geoordeeld. Ook de gemeente Hof van Twente staat positief tegenover het initiatief en beschouwt het als een waardevolle toevoeging aan de dorpskern.

Eventuele aanvullende wensen of opmerkingen rondom bouwhoogte worden meegenomen in de verdere planuitwerking.

Waarom zijn er nu wél 13 appartementen toegestaan, terwijl dit bij eerdere planinitiatieven niet mogelijk was?

De ontwikkelaar kan geen uitspraken doen over eerdere initiatieven of de afwegingen die daarbij door de gemeente zijn gemaakt. Wel is duidelijk dat de huidige ontwikkeling door de gemeente positief is beoordeeld en als een waardevolle bijdrage wordt gezien aan de ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkeling van Hengevelde.

Een belangrijk verschil is de veranderde omstandigheden: waar in het verleden sprake was van bevolkingskrimp en wooncontingenten, is er nu sprake van woningnood en een grote behoefte aan nieuwe woningen en appartementen. Volgens de vertegenwoordiger van de gemeente kan dit gewijzigde beleid en de maatschappelijke urgentie een rol hebben gespeeld in het mogelijk maken van deze ontwikkeling.

Daarnaast betreft het huidige plan een volledige nieuwbouwontwikkeling, in tegenstelling tot eerdere initiatieven waarbij sprake was van hergebruik of verbouwing van een bestaand pand. Bij nieuwbouw kan namelijk beter worden voldaan aan de hedendaagse stedenbouwkundige en bouwkundige eisen, zoals voldoende parkeergelegenheid, waterberging en de voorschriften uit het Bouwbesluit.

De vertegenwoordiger van de gemeente gaf aan dat deze verschillen in aanpak mogelijk ook een rol hebben gespeeld in het feit dat in het verleden op deze locatie of vergelijkbare plekken minder woningen werden toegestaan. Een verbouwing van een bestaand pand waarbij enkele appartementen worden gerealiseerd, kent immers andere voorwaarden en beperkingen dan een nieuwbouwproject.

- **Is er wel markt voor deze appartementen en worden ze niet te duur?**

De ontwikkelaar geeft aan dat er naar verwachting zeker vraag is naar de appartementen. In overleg met de gemeente is afgesproken dat een groot deel van de appartementen betaalbaar zal zijn. Dit betekent dat de verkoopprijs onder de betaalbaarheidsgrens van €350.000,- blijft.

De verwachting is dat er voldoende gegadigden zijn die geïnteresseerd zijn in de aankoop van een appartement binnen deze prijsklasse. Tijdens de informatieavond is ook aan jongeren in de zaal gevraagd of zij interesse hadden, waarop zij positief reageerden.

Daarnaast is afgesproken dat de woningen levensloopbestendig worden ontworpen. De appartementen op de eerste en tweede verdieping zijn bereikbaar via een lift en beschikken over gelijkvloerse plattegronden. Hierdoor zijn de woningen ook zeer geschikt voor ouderen die toekomstbestendig willen wonen.

- **Hoe wordt omgegaan met mogelijke geluidsoverlast richting de burens?**

De ontwikkelaar heeft voorafgaand aan het plan al gesprekken gevoerd met de directe burens aan beide zijden van het pand. In het gepresenteerde plan is rekening gehouden met hun wensen en eisen, alsook met de voorwaarden van de gemeente. De gemeente heeft aangegeven dat de minimale afstand tussen de woonfunctie en de erfgrans van de horecagelegenheid ten minste 10 meter moet bedragen. Het gebouw is dan ook zo gepositioneerd dat de woonfunctie meer dan 10 meter afstand heeft tot de horecagelegenheid.

In eerdere gesprekken met de eigenaar van De Gebrande Waateren is door deze eigenaar verzocht om een afstand van 15 meter aan te houden vanwege geluidsoverlast. Hierop is het plan aangepast door het gehele gebouw iets op te schuiven, waardoor de afstand tot de erfgrans van De Gebrande Waateren is vergroot. De eigenaar van De Gebrande Waateren heeft aangegeven dat deze aanpassing een verbetering is, maar dat het nog niet geheel aan de wensen voldoet. De ontwikkelaar zal daarom onderzoeken op welke wijze verdere maatregelen getroffen kunnen worden om aan de wensen van de eigenaar tegemoet te komen.

Eventuele aanvullende aanpassingen worden in overleg met betrokken partijen nader uitgewerkt..

- **Waar kunnen de bezoekers van de cafetaria straks parkeren?**

Bezoekers van de cafetaria kunnen, net als nu, parkeren aan de straat voor de cafetaria. Parkeren op het terrein naast de cafetaria (op het grondgebied van 't Assink) zal in de toekomst niet meer mogelijk zijn.

In eerdere gesprekken met de eigenaar van de cafetaria is gesproken over de erfgrens en de wens om de achterom- en bevoorradingsroute aan de zijkant van het pand goed te regelen. In onderling overleg is afgesproken dat het toegestaan wordt om, indien nodig, over elkaars terrein te rijden om bevoorrading en bereikbaarheid te waarborgen.

De ontwikkelaar zal hierover verdere afspraken maken en deze uitwerken in overleg met de eigenaar van de cafetaria.

- **Hoe is de parkeersituatie geregeld voor de bewoners en de commerciële ruimte?**

Elk van de 13 appartementen beschikt over een eigen parkeerplaats. Daarnaast zijn er extra parkeerplaatsen beschikbaar voor bezoekers of een tweede auto. Volgens het parkeerbeleid van de gemeente Hof van Twente, gebaseerd op de CROW-norm, geldt voor dit centrumgebied een parkeernorm van 1,4 parkeerplaats per etagewoning (goedkoop-middensegment). Dit betekent dat er voor de 13 appartementen in totaal 18 parkeerplaatsen benodigd zijn.

Voor de commerciële ruimte aan de rechterzijde geldt dezelfde gemeentelijke norm: 2,45 parkeerplaatsen per 100 m² commerciële ruimte. Dit leidt tot een behoefte van circa 6 parkeerplaatsen voor de commerciële functie.

In totaal zijn er dus 24 parkeerplaatsen benodigd. In het plan worden op het achter terrein en aan de voor- en zijkanten van het gebouw in totaal 27 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarmee aan de parkeerbehoefte ruimschoots wordt voldaan.

Daarnaast is het mogelijk om parkeerplaatsen dubbel te gebruiken; bijvoorbeeld dat de parkeerplaatsen voor de commerciële ruimte overdag worden benut en 's avonds en 's nachts door bewoners van de appartementen.

- **Wat is de planning van de ontwikkeling?**

De procedure voor het wijzigen van de bestemming wordt naar verwachting dit jaar opgestart en afgerond.

Begin volgend jaar zal de verkoop van de appartementen van start gaan. Naar verwachting kan medio volgend jaar met de bouw worden begonnen.

De oplevering van het gehele project staat gepland tegen het einde van het daaropvolgende jaar, dus waarschijnlijk eind 2027.

Vervolg

De aanwezigen kregen de mogelijkheid een contactformulier in te vullen om op de hoogte te blijven van nieuwe ontwikkelingen rondom deze locatie.

Dit verslag, inclusief de presentatie met impressies en tekeningen, zal worden toegezonden aan degenen die hebben aangegeven deze informatie te willen ontvangen. Er wordt gelegenheid geboden om opmerkingen en aanvullingen op dit verslag kenbaar te maken.

Na de informatieavond zal de initiatiefnemer de procedure voor het wijzigen van de bestemming voortzetten.

30 juni 2025

V2O Planontwikkeling,

R. Vogt, I. Oosting, W. Olde Engberink