



HVZ - De Oude Ketelmakerij

Uitgangspunten voor het
opstellen van het ontwerp

www.hengelo.nl



Gemeente
Hengelo

Inhoud

1.	Waterhuishouding en de riolering	3
2.	Verkeer	4
3.	Wonen	5
4.	Groen	6
5.	Speelplek	7
6.	Civiel	8
7.	Milieu	11

Colofon

Versie: maart 2022. Uitgave van de gemeente Hengelo. Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten ontleend worden.

1. Waterhuishouding en de riolering

- Het hemelwater wordt gescheiden afgevoerd naar een bergingsvoorziening. De afvoer geschiedt bovengronds en is dus zichtbaar.
- De bergingscapaciteit bedraagt 30 mm.
- Waterbuffering geschiedt bij voorkeur door middel van een wadi of wadi's welke voldoende robuust worden uitgevoerd.
- Het hemelwater wordt vertraagd afgevoerd naar de Balktsbeek of (indien mogelijk) naar de nabijgelegen BerflobEEK.
- Hoge grondwaterstanden worden beteugeld door middel van drainage.
- Overtollig grondwater wordt afgevoerd naar oppervlaktewater.
- Het afvalwater wordt middels DWA riolering afgevoerd naar het omliggende gescheiden rioolstelsel of naar de omliggende DWA riolering.
- Vloerpeilen liggen waar mogelijk minimaal **30** cm hoger dan de wegpeilen.
- Water stroomt van hoog naar laag en is daarmee een ordenend principe voor het stedenbouwkundig ontwerp.
- Het waterschap Vechtstromen wordt in een vroegtijdig stadium betrokken bij de planontwikkeling.

2. Verkeer

Algemeen

Het plan dient te voldoen aan de eisen gesteld in het GVVP van de gemeente Hengelo en de Parkeernormennota Binnenstad en Hart van Zuid;

Over het ontwerp dient advies van de hulpdiensten ingewonnen te worden;

Het wegontwerp dient een duidelijke en herkenbare structuur te hebben;

Vormgeving dient principieel te voldoen aan de richtlijnen CROW;

Voldoende aandacht voor de langzaam verkeer routes;

Het wordt een inclusief ontwerp met aandacht voor de minder valide doelgroepen;

Voldoende mogelijkheden tot elektrisch laden conform laadpalenvisie 2022. (norm volgt)

Ontsluiting plangebied

Aan de zuidzijde van het plangebied wordt ontsloten op het Esrein;

Langelermaatweg dient zo veel als mogelijk ontzien te worden aan verkeersbeweging vanuit het plan gegenereerd;

Aan de noordzijde Langelermaatweg is een ontsluiting in de kop aan de Laan Hart van Zuid mogelijk (halve aansluiting op de laan);

Alternatief is een parkeerontsluiting op de Langelermaatweg recht tegenover de Molenweg;

Halverwege het plangebied is op de Laan Hart van een Zuid een bestaande uitweg middels een brugconstructie aanwezig. Deze is alternatief bespreekbaar als halve entree van het plangebied.

Er worden géén nieuwe uitwegen op de Laan toegestaan.

Ontwerp infrastructuur binnen het plangebied is gericht op langzaam verkeer, er gelden geen voorrangssituaties, auto is ondergeschikt.

Ontwerp infrastructuur

- Breedte wegen:
 - breedte rijstrook hoofdontsluiting éénrichting minimaal 3,65 m;
 - woonstraat tweerichtingen verkeer 5,50 m breed, i.v.m. comfortabele passeerbaarheid fietsers/auto's;
- Breedte fietspaden:
 - vrijliggend fietspad breedte eenrichting 2,50 m (minimaal 2,20 m i.v.m. straatreiniging);
- Breedte voetpaden:
 - voetpadbreedte 1,50m met een minimum van 1,20 m,
- Minimale werkruimte ten behoeve van afvalinzameling:
- loopafstanden localisering ondergrondse afvalinzameling:
- Bij parkeerbewegingen rekening houden met benodigde minimale uitrijruimte

Parkeren

De parkeerbalans dient te voldoen aan de Parkeernormennota Binnenstad en Hart van Zuid. Belangrijkste uitgangspunt daarin is parkeervoorzieningen op eigen terrein, waarbij eigen parkeren zoveel mogelijk in gebouwde of overdekte voorzieningen plaatsvindt.

Voldoende aandacht voor fietsparkeren, ook hier geldt Parkeernormennota.

Er wordt een vorm van parkeerregulering ingevoerd.

3. Wonen

De basisuitgangspunten voor het wonen zijn vastgelegd in onderstaande documenten. Deze staan op onze website: Woonvisie Hengelo 2016-2026

- De woonvisie 2016 – 2026
- De woonagenda 2021 – 2030 (vormt onderdeel van de woonvisie)
- Het kwalitatief afwegingskader programmeren woningbouw (vormt onderdeel van de woonvisie)
- Het dynamisch woningbouwprogramma Hart van Zuid
- De aanvraag woningbouwimpuls:

De aanvraag bij de woningbouwimpuls vormt het vertrekpunt van het woningbouwprogramma.

Voor de Oude Ketelmakerij geldt:

338 woningen in totaal, onderverdeeld als volgt:

88 appartementen sociale huur

52 appartementen middendure huur

63 appartementen betaalbare koop

88 appartementen middendure koop

2 appartementen dure koop

13 grondgebonden betaalbare koop

24 grondgebonden middendure koop.

8 grondgebonden dure koop

Anno 2022 hanteren we de onderstaande prijscategorieën.

	Betaalbaar	Middenduur	Duur
Huur	<€ 763	€ 763 - €1.000	>€ 1.000
Koop appartement	<€ 275.000	€ 275.000 - € 375.000	>€ 375.000
Koop grondgebonden	<€ 330.000	€ 330.000 - € 450.000	>€ 450.000

4. Groen

Bestaand groen

Voor de start van het stedenbouwkundige plan moet eerst een goede groeninventarisatie gemaakt worden. Gezonde duurzame bomen met een goede toekomstverwachting moeten (zoveel mogelijk) zorgvuldig worden ingepast conform de eisen uit het Handboek Bomen 2018.

Nieuw groen

Nieuwe bomen zoveel mogelijk in het groen aanplanten. In ieder geval zorgen voor voldoende goede groeiruimte, zowel bovengronds als ondergronds. Zie voor de eisen omtrent nieuwe aanplant bomen ons PvE of het Handboek Bomen 2018.

Robuuste groenstructuren aanleggen en niet teveel kleine snippervakjes.

Voorkeur voor aanplant van biodivers groen met waarde voor ecologie. En vooral soorten die passen op de plek en goed te beheren zijn.

De groene hoofdstructuur langs de Laan Hart van Zuid moet behouden blijven.

De groen/blauwe wadstructuur die langs de Steltplaats ligt verder het plangebied intrekken.

Een bomenstructuur langs de Langelermatweg doorzetten.

Evt. aan de noordzijde van de Esrein ook een groene verbinding aanleggen?

Overige groene oost-westverbindingen? Stedenbouw? Verbinding richting ROC?

Klimaat

Zorg voor voldoende groen, op maaiveld en in de lucht, voor een klimaatbestendige inrichting en leefbare buurt. Minimaal verhard oppervlak, maximaal groen. Zie bijv. de richtlijnen van de HVA; De hittebestendige stad.

Richtlijn is dat 30% van het totale projectgebied openbaar groen moet zijn.

En zorg ook voor voldoende schaduw, met name langs loop- en fietsroutes en op verblijfs- en recreatieve plekken.

Op particuliere grond waar mogelijk versterken van het groen en de leefbaarheid door aanleg van groene wanden en daken (waarbij dit geen vervanging is van openbaar groen op maaiveld).

Aandacht voor natuur inclusief bouwen en ecologische routes.

Vastgestelde kaders

En tot slot nog de vastgestelde kaders waar rekening mee gehouden moet worden:

Bomenverordening

Groenplan Hengelo

Klimaatadaptatiestrategie

We hebben ons als gemeente Hengelo geconfirmeerd aan het Handboek Bomen 2018 van het Norminstituut. Hierin staan veel richtlijnen en eisen omschreven over bijv. duurzaam behoud van bestaande bomen en ontwerpen van nieuwe bomen.

5. Speelplek

Uitgaande van het type woningen dat je beschrijft zal het vermoedelijk uitkomen op een speelplek categorie A.

We hebben daarvoor geen standaard oppervlaktes. De categorie bepaalt hoeveel er in de speelplek geïnvesteerd mag worden en hoe hij kan worden ingericht (hoe meer kinderen, hoe bredere speluitdaging).

Een oppervlakte van 75 m² is wel het minimum. Liever meer, en bij voorkeur gelegen in groen, en niet direct naast een drukke(re) weg.

6. Civiel

In de woonstraten;

- gebakken klinkers, Padova A4/12, Eq+, dikformaat, in keperverband in de rijbaan.
- Als trottoirband een rijwielpadband 5/20 voorzien van een deklaag gewassen graniet aan de kant van de langsparkeervakken. En een trottoirband 130/150 x 250 mm aan de kant van de groenstrook/trottoir
- Langs- en haaksparkeervakken in gebakken klinkers, dikformaat, Omber + 5% Paviona A4/12 Eq+ gemixt in halfsteens/elleboogverband,
- In de trottoirs gebakken klinkers of Omber + 5% Paviona A4/12 Eg+ gemixt in halfsteensverband
- of trottoirtegels 300 x 300 x 60mm in de trottoirs
- lichtmasten aluminium Avenue V035PT01.8^E.012, RAL 9005 voorzien van het armatuur City Louvre , RAL 9005
- Rondom boomplantvakken een opsluitband 100x 200 mm
- Voor de ondergrondse riolering, putdeksels, straat/trottoirkolken, banken, afvalbakken en fietsbeugels wordt verwezen naar het meest recente materialenhandboek

Doorgaande (grotere) wegen;

- Zelfde materialen als in de woonstraten, behalve
- Als trottoirband een 400 x200, kleur MG18, aan de kant van de haaks/langsparkeervakken een inritband Profiel 400 x 1000 x 130/200 mm (zie voorbeeld van de Industriestraat hieronder)

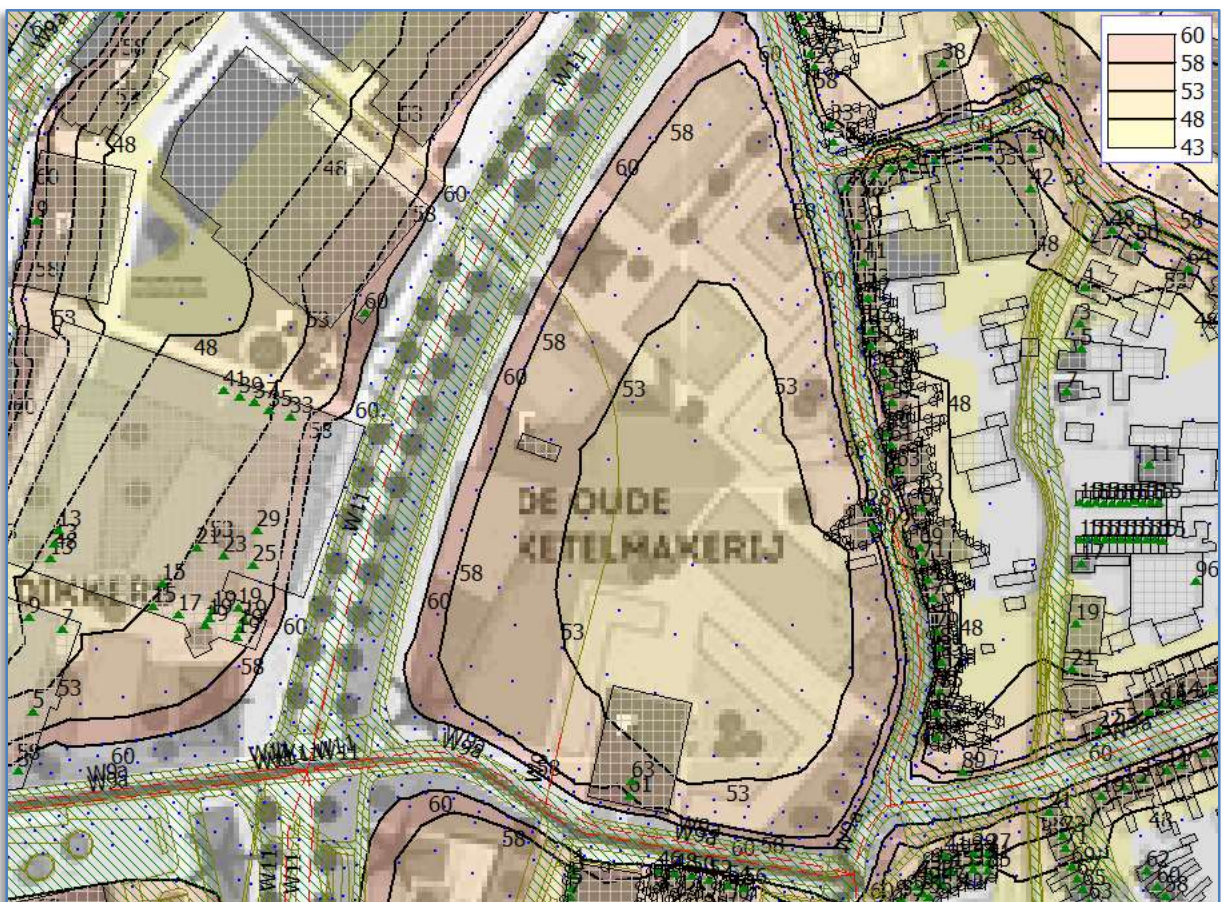
Onderstaand 2 voorbeelden van een straat elders in Hengelo en de Industriestraat.





7. Milieu

1. Geluid (rail, verkeer, industrie en cumulatie);
 - Railverkeer > geen randvoorwaarden i.v.m. afstand tot project.
 - Industrielawaai/lawaai van omliggende bedrijven > maximaal 50 dB(A) cumulatief. Onderzoek en model op aanvraag beschikbaar. Lijkt geen beperking.
 - Verkeerslawaai > Langs de Laan Hart van Zuid een geluidbelasting van maximaal 60 dB zonder aftrek. Dit is mogelijk indien er bij zoveel mogelijk woningen langs de Laan Hart van Zuid een geluidluwe gevel aanwezig is. In het gebied daarachter de ambitiewaarde van wonen 53 dB zonder aftrek. Langs de Langelermaatweg en het Esrein een geluidbelasting van maximaal 58 dB zonder aftrek. Dit is mogelijk indien er bij zoveel mogelijk woningen langs de Langelermaatweg en het Esrein een geluidluwe gevel aanwezig is. De waarden zijn zonder aftrek en cumulatief zodat e.e.a. aansluit bij de systematiek onder de omgevingswet. Zie figuur. Het rekenmodel is op aanvraag beschikbaar. Het jaar is 2033.
 - Bij de ontsluitingen gelden de volgende randvoorwaarden:
 - Bij bestaande kruispuntstructuren op het Esrein/Stelplaats en Langelermaatweg/Molenstraat.
 - Een inrit cq uitrit is mogelijk in het meest noordelijke puntje van het plangebied.
 - Lichthinder dient te worden voorkomen door slim te kiezen voor inrit en uitrit.
 - Bij de woningen in het plangebied die liggen langs een ontsluiting is de geluidbelasting maximaal 58 dB zonder aftrek.
 - Bij woningen langs bestaande wegen die te maken hebben met invloeden van in- en uitritten is de geluidbelasting maximaal 60 dB zonder aftrek.



Cumulatieve geluidbelasting wegverkeer zonder aftrek in dB.

2. Externe veiligheid / buisleidingen en hoogspanning – advies veiligheidsregio hierover;
 - Belemmerde strook van 4 meter aan weerszijden van de gasleiding mag niet bebouwd worden
 - Langs de gasleiding gaat een brand- en explosieaandachtsgebied gelden. Op dit moment weten we nog niet hoe groot die aandachtsgebied zullen zijn. **Die informatie moet komen van de gasunie en is opgevraagd.**
 - Op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving moeten wij binnen de aandachtsgebieden een oordeel geven over het risico van een calamiteit en of dat risico aanleiding is om maatregelen te treffen.
 - Wel moet aandacht worden besteedt aan ontvluchtingsmogelijkheden van de gasleiding af.
 - Het advies van de brandweer moet in het ontwerp worden betrokken.
 - Grondwerkzaamheden boven de leiding is de belangrijkste risicobron; in overleg met de gasunie moet voorkomen worden dat ongemerkt deze kunnen plaatsvinden.
 - Binnen de aandachtsgebieden zijn zeer kwetsbare functies (met beperkt redzame mensen zoals scholen, kinderdagverblijven, verpleeghuizen) onwenselijk.
3. Luchtkwaliteit;
 - Geen.
4. Natura 2000/ stikstof (bouwphase én gebruiksfase);
 - Een dusdanig ontwerp, inrichting en gebruik dat er geen toename is van stikstof op Natura 2000 gebieden.
5. Vormvrije MER beoordeling – eerste toets of het MER-plichtig is, zo nee – dan vergewisplicht en vormvrije MER;
 - Dit zal naar verwachting geen randvoorwaarden opleveren naast de reeds genoemde.
6. Milieu-zonering intern en extern;
 - Op voldoende afstand van omliggende bestemde functies. De VNG afstand is leidend.
 - Nog nader te bepalen zijn de eventuele functies in het plangebied.
 - Bij eventuele horeca: verplicht een pijp aan de gevel of in pandig en 2 meter bovendaks.
 - Bij een eventueel terras: geen muziek, geen terrasverwarming en na 23.00 uur dicht.
 - Algemeen achter woningen (garages , andere activiteiten en trafo): ambitiewaarde wonen < 45 dB(A) etmaalwaarde en/of 45 dB(A) dag, 40 dB(A) avond en nacht op de erfgrans. Letten op tonaal geluid.
7. Radarverstoring;
 - De afstand van het plangebied tot de locatie van de radar bedraagt ca. 7,6 kilometer. De top van de radarantenne bevindt zich op 71 meter + NAP. Dit geeft voor het plangebied een hoogtebeperking voor bouwwerken van 104 meter + NAP. Uitgaande van een maaiveld dat gelegen is op ca. 18 meter + NAP zijn derhalve bouwwerken toegestaan tot een hoogte van 86 meter.
8. Windhinder op basis van NEN8100;
 - Windhinder: In het gebied een kwaliteit voor lopen, slenteren en zitten van klasse B. Tussen hoge gebouwen en rond de hoeken van gebouwen een kwaliteit voor lopen, slenteren en zitten van klasse C.
 - Windgevaar: Situaties waarvoor een overschrijdingskans geldt van $0,05 < p < 0,30$ mogen alleen worden geaccepteerd als deze vallen binnen activiteitenklasse I (doorlopen.) Voor activiteitenklasse II en III geldt de eis $p \leq 0,05$.

Deze randvoorwaarden zijn hard. Zonder nader overleg of berekeningen is hier niet van af te wijken.

Tabel 1 — Eisen voor de beoordeling van het lokale windklimaat voor windhinder

Overschrijdingskans $p(v_{\text{LOK}} > v_{\text{DR,H}})$ in procenten van het aantal uren per jaar	Kwaliteitsklasse	Activiteiten		
		I. Doorlopen	II. Slenteren	III. Langdurig zitten
< 2,5	A	Goed	Goed	Goed
2,5 – 5	B	Goed	Goed	Matig
5 – 10	C	Goed	Matig	Slecht
10 – 20	D	Matig	Slecht	Slecht
> 20	E	Slecht	Slecht	Slecht

OPMERKING 1 Bij een goed windklimaat ondervindt men geen overmatige windhinder. In een situatie zonder overmatige windhinder heeft het merendeel van het publiek geen last van windhinder.

OPMERKING 2 Bij een matig windklimaat ervaart men af en toe overmatige windhinder.

OPMERKING 3 In een slecht windklimaat ervaart men regelmatig overmatige windhinder. In een dergelijke situatie heeft het merendeel van het publiek last van windhinder.

Ten aanzien van het beoordelen van windgevaar wordt de indeling zoals is aangegeven in tabel 2 aangehouden.

Tabel 2 — Eisen voor de beoordeling van het lokale windklimaat voor windgevaar

Overschrijdingskans $p(v_{\text{LOK}} > v_{\text{DR;G}})$ in procenten van het aantal uren per jaar	Kwalificatie
$0,05 < p < 0,30$	Beperkt risico
$p \geq 0,30$	Gevaarlijk

Situaties waarvoor een overschrijdingskans geldt van $0,05 < p < 0,30$ mogen alleen worden geaccepteerd als deze vallen binnen activiteitenklasse I (doorlopen.) Voor activiteitenklasse II en III geldt de eis $p \leq 0,05$. Situaties met een overschrijdingskans van $p \geq 0,30$ zijn evident gevaarlijk en behoren te allen tijde te worden vermeden; het publiek mag hier niet aan worden blootgesteld.

Bezoekadres stadhuis
Burgemeester van der Dussenplein 1

Postadres
Postbus 18, 7550 AA Hengelo

Telefoonnummer
14-074

E-mail
Gemeente@hengelo.nl

www.hengelo.nl



Gemeente
Hengelo