

RAADSBSLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2052253	Bouwhuis, Debby	FYS-REO	Marcel Elferink
ONDERWERP			
Vaststellen ontwikkelcriteria Bos Zuid			



DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGelo BESLUIT:

de ontwikkelcriteria Bos Zuid vast te stellen.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

Uitgangspunt voor Dalmeden is dat een hoog ambitieniveau gehanteerd wordt. Het landschap is karakteristiek voor Dalmeden, de bebouwing is volgend. Om de landschappelijke kaders te borgen en te combineren met een zo groot mogelijke vrijheid voor het bouwen is het opstellen van beeldkwaliteitseisen (ontwikkelcriteria) noodzakelijk. In Dalmeden worden meerdere woongebieden onderscheiden. Elk woongebied past bij de landschappelijke karakteristieken ter plaatse. Per woongebied worden één of soms meerdere beeldkwaliteitplannen dan wel ontwikkelcriteria opgesteld, waarin de minimale eisen worden beschreven voor de bebouwing die noodzakelijk zijn om het gewenste eindbeeld te realiseren. Eén van de deelgebieden in Dalmeden is het deelgebied Bos Zuid. Voor dit deelgebied zijn ontwikkelcriteria opgesteld.

De ontwerp ontwikkelcriteria Bos Zuid hebben van 15 juni tot en met 26 juli 2016 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. De raad wordt nu voorgesteld de ontwikkelcriteria Bos Zuid vast te stellen.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGelo,

DATUM

De griffier

De voorzitter

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2052253	Bouwhuis, Debby Marije Brummelhuis	FYS-REO	Marcel Elferink
ONDERWERP			
Vaststellen ontwikkelcriteria Bos Zuid			



AANLEIDING, DOEL EN WAT GING ER AAN VOORAF

In Dalmeden worden meerdere woongebieden onderscheiden. Elk woongebied past bij de landschappelijke karakteristieken ter plaatse. Per woongebied worden één of soms meerdere beeldkwaliteitplannen dan wel ontwikkelcriteria opgesteld. Hierin worden de minimale eisen beschreven voor de bebouwing die noodzakelijk zijn om het gewenste eindbeeld te realiseren.

INHOUD VAN HET VOORSTEL

Uitgangspunt voor Dalmeden is dat een hoog ambitieniveau gehanteerd wordt. Het landschap is karakteristiek voor Dalmeden, de bebouwing is volgend. Om de landschappelijke kaders te borgen en te combineren met een zo groot mogelijke vrijheid voor het bouwen is een beeldkwaliteitplan (ontwikkelcriteria) noodzakelijk.

In het woongebied Bos Zuid kunnen maximaal 25 woningen worden gebouwd. Voor het woongebied Bos Zuid van Dalmeden zijn ontwikkelcriteria opgesteld. Deze criteria zullen worden gehanteerd bij de welstandstoetsing. Het gebied waarvoor de criteria gelden wordt globaal begrensd door de woningen aan de zuidzijde van de Bornsedijk en de Beneluxlaan en ligt aan weerszijden van de Vlierbes.

Inspraak

De ontwerp ontwikkelcriteria Bos Zuid hebben van 15 juni t/m 26 juli 2016 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

De raad wordt nu voorgesteld de ontwikkelcriteria Bos Zuid vast te stellen.

BESPREEK- EN BESLISPUNTEN

n.v.t.

FINANCIËLE ASPECTEN

n.v.t.

BIJLAGE(N)

- *Ontwikkelcriteria Bos Zuid*

Dit raadsadvies is vastgesteld door het college van B & W van Hengelo.

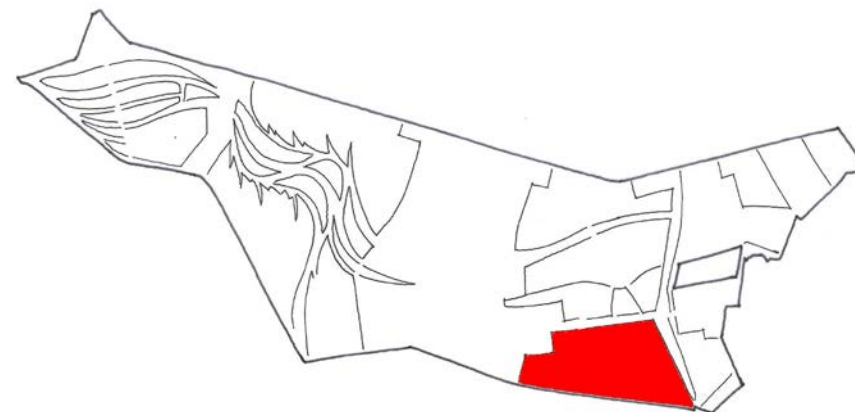
Juni 2016

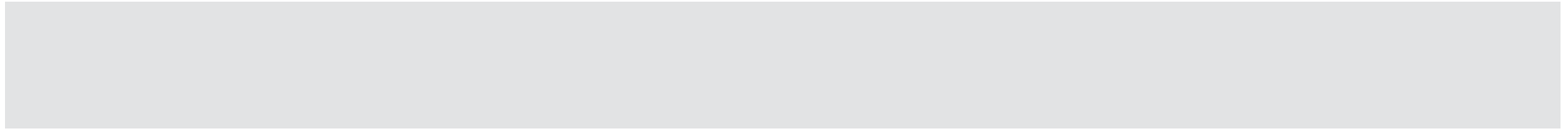
Ontwikkelcriteria Bos - Zuid



dalMeden
BUITENGEWOON

1	INLEIDING	5
1.1	Algemeen	5
1.2	Waarom ontwikkelcriteria en wat betekent dat voor u	5
2	UITGANGSPUNTEN	6
2.1	Algemeen	6
2.2	Historie	6
2.3	Karakteristieke ruimtelijke elementen	6
2.4	Toegankelijkheid	6
2.5	Voorgeschiedenis	6
3	WONEN IN BOS - ZUID	8
3.1	Openbare ruimte	8
3.2	Weide	8
3.3	Brink	8
3.4	Waterdynamiek	8
3.5	Wegen en paden	9
3.6	Beplanting, erfafscheidingen	10
4	SPELREGELS PER KAVEL	11
4.1	Regels voor het bouwen van een huis in Bos -Zuid	11
5	WATERHUISHOUDING	12
6	DUURZAAMHEID	12
7	QUALITY-TEAM (Q-TEAM)	13





1 Inleiding

1.1 ALGEMEEN

Dalmeden wordt een wijk waar de aanstaande bewoners zelf opdrachtgever zijn met alle vrijheden die daarbij mogelijk zijn. Zelf opdrachtgever zijn geeft zeggenschap over de indeling van de woning en over de uiterlijke verschijning: de architectuur. De gemeente Hengelo vindt de vrijheid voor bewoners om lang gekoesterde dromen waar te kunnen maken belangrijk. Daarnaast wil ze van Dalmeden een aantrekkelijk gebied maken. Niet alleen aantrekkelijk voor degenen die er wonen, maar ook voor iedereen die verder nog gebruik maakt van dit gebied of hier toevallig of doelbewust passeert.

Er wordt veel geïnvesteerd in de openbare ruimte, het landschap, waarin de nieuwe woningen komen te staan. Verwijzingen naar historie en geografische ondergrond van het gebied dragen bij aan het ontstaan van een heel eigen, herkenbaar gebied.

1.2 WAAROM ONTWIKKELCRITERIA EN WAT BETEKENT DAT VOOR U?

De gemeente vindt het belangrijk om een duurzaam kwalitatief hoogwaardig milieu te creëren zodat het ook in toekomst een waardevol gebied blijft. Niet alleen in de beleving, maar ook economisch.

Daarnaast wil de gemeente dat in Dalmeden veel vrijheid in architectuur moet kunnen bestaan zodat mensen daadwerkelijk hun droom kunnen verwezenlijken. Ontwikkelcriteria zijn bedoeld om zowel de vrijheid in architectuur, als de herkenbaarheid en ruimtelijke samenhang binnen een bepaald woongebied te waarborgen.

In Dalmeden worden meerdere woongebieden onderscheiden die passen bij de landschappelijke karakteristieken ter plaatse. Voor elk woongebied worden ontwikkelcriteria opgesteld. Nadat deze door de gemeenteraad zijn vastgesteld is het een herziening van de Welstandsnota en wordt het gebruikt bij de welstandstoetsing van bouwplannen in dit woongebied. Voor Bos-Zuid worden ook ontwikkelcriteria vastgesteld. Die zijn hetzelfde als die voor woongebied Bos-Noord en Bos-Noord (midden) zijn vastgesteld.

Ontwikkelcriteria bevatten ruimtelijke spelregels die niet alleen voor u, maar ook voor uw buurman gelden. Daardoor kent iedereen vooraf de uitgangspunten en zult u niet door onverwachte of onaangename ruimtelijke ontwikkelingen rondom uw huis verrast worden.

In Dalmeden is het landschap bepalend voor het stedenbouwkundige plan. Zo bestaan er hoogteverschillen tussen de west- en de oostzijde. Bestaande lijnen in het landschap zijn bepalend voor de ligging van de wegen van de toekomstige woongebieden. De westzijde is ook 'opener' dan de oostzijde. Dit wordt weerspiegeld in de hoogte en de hoeveelheid beplanting die momenteel al aanwezig is en zal met de toekomstige bebouwing en beplanting verder worden geaccentueerd. Daarnaast worden in heel Dalmeden hagen toegepast die voor samenhang zorgen binnen een woongebied en tussen de verschillende woongebieden. Een haag geeft meer (dieren)leven en speelt een belangrijke rol als natuurschakel. Dat is gunstig voor de verspreiding van dieren over het gebied.

In hoofdstuk 2 wordt uitgelegd op welke uitgangspunten het stedenbouwkundige plan voor Dalmeden is gebaseerd.

In hoofdstuk 3 wordt specifiek ingegaan op Bos-zuid. Hierin worden de spelregels omschreven die gelden voor de gemeente Hengelo als ontwerper en beheerder van de openbare ruimte en hoe de openbare ruimte op een samenhangende wijze wordt ingericht.

In hoofdstuk 4 worden de spelregels genoemd die gelden voor u en het ontwerp van uw woning.

In hoofdstuk 5 wordt de waterhuishouding beschreven en in hoofdstuk 6 worden aspecten beschreven die met duurzaamheid te maken hebben.

Om de verschillende bouwplannen in meer of mindere mate op elkaar af te stemmen en om te zien of de bouwplannen voldoen aan de ontwikkelcriteria is er een Quality-team ingesteld. In hoofdstuk 7 wordt omschreven hoe dit team functioneert en welke procedure de bouwplannen zullen volgen voordat deze als bouwvraag kunnen worden ingediend.

2 Uitgangspunten

2.1 ALGEMEEN

Dalmeden is niet zozeer een stadsuitbreiding, maar eerder een landschapstransformatie. Natuur en landschap staan voorop, de bebouwing is volgend. Het oorspronkelijke landschap bevat diverse elementen die in het 'nieuwe' landschap op een andere wijze kunnen worden ingepast. Het nieuwe Dalmeden is een prima plek waar ruimte is voor flora en fauna, wonen en recreatie.

De diversiteit van het landschap is vertaald in vijf verschillende te bebouwen woongebieden en drie landschapszones. De westelijke gelegen woongebieden zijn het laagst gelegen en open, terwijl opgaande bomen en beslotenheid het landschapsbeeld in de oostelijke gebieden bepalen. In heel Dalmeden speelt water een belangrijke rol. De inrichting van de openbare ruimte en de ontwikkelcriteria die gelden voor de toekomstige bebouwing zijn met name bedoeld om de landschappelijke karakteristieken van het betreffende woongebied te waarborgen.

2.2 HISTORIE

De zuidflank van het plangebied Dalmeden wordt doorsneden door de Beneluxlaan, de noordgrens wordt gevormd door de Dalmedenweg. Op oude topografische kaarten zijn grillig kronkelende beekjes te herkennen in een vochtig heidegebied. De hoger gelegen gebieden waren in gebruik als hooiland. De oude naam daarvoor is 'made' of 'mede', en vandaar namen als Schalmeden en Dalmeden.

De graspercelen van Schal- en Dalmeden zijn omzoomd door houtsingels en houtwallen.

Vanuit de Dalmedenweg en de Bornsedijk worden de eerste heideontginningen uitgevoerd. In 1941 is alle heide veranderd in weiland of akker en zijn de beken rechtgetrokken. De houtsingels zijn echter nog voor een belangrijk deel intact.

Tegenwoordig is van het verschil tussen het meden-landschap en het ontginningslandschap weinig tot niets meer te zien. Ruilverkaveling en beeknormalisatie hebben het onderscheid vervaagd en ook van de houtwallen is weinig meer over.

2.3 KARAKTERISTIEKE RUIMTELIJKE ELEMENTEN

Het plan Dalmeden heeft karakteristieke elementen uit diverse fasen in de ontwikkeling van het cultuurlandschap als bouwstenen genomen voor inrichting en wonen in het nieuwe Dalmeden. Dit zijn op de eerste plaats het water en de waterdynamiek van weleer. Het is de 'blauwe draad' die door het plan van Dalmeden loopt. Het water van de beek is bepalend voor de ruimtelijke inrichting in het lager gelegen, westelijk deel van het plangebied: bij de buurten Stromen en Meander en op de Weide in het centrum van het plangebied. Een ander ruimtelijk instrument is de afwisseling van het besloten/ half besloten landschap van de oude meden met de openheid van het jonge ontginningslandschap. In de buurten 'Kamers' en 'Meander' zijn de kavels omkaderd door houtsingels en houtwallen, in Bos zelfs door stroken aaneengesloten bos en struweel. Woongebied Stromen daarentegen ontleent zijn kracht juist aan de openheid. Het oude Dalmeden kende geen nederzetting of buurtschap, het nieuwe Dalmeden wel: in de buurt 'Kern'. Een kern rond een plein. Daaromheen een kring van privé- en openbare erven als een eigentijdse knipoog naar het oude Twentse cultuurlandschap.

2.4 TOEGANKELIJKHEID

Dalmeden is voor een zeer groot gedeelte openbaar toegankelijk. Binnen Dalmeden wordt een fijnmazig netwerk van fiets- en wandelpaden aangelegd. Vanuit Dalmeden voeren langzaam verkeer verbindingen ook naar de omringende gebieden. In de waterrijke westelijke woongebieden Stromen en Meander volgen deze paden de slingerende loop van de beek en zijn uitlopers. In de oostelijke woongebieden Bos en Kamers voeren ze door bestaand en nieuw bos en struikgewas. Drie groene zones doorsnijden Dalmeden van noord naar zuid: Weide, Brink en Beemd. Ook deze zones zijn openbaar toegankelijk.

2.5 VOORGESCHIEDENIS

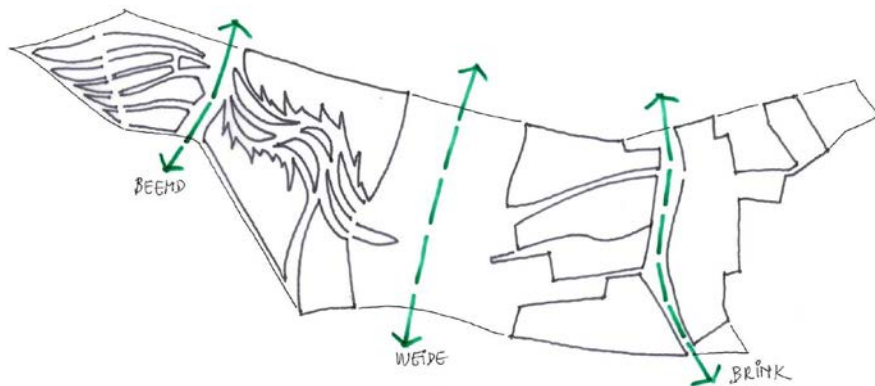
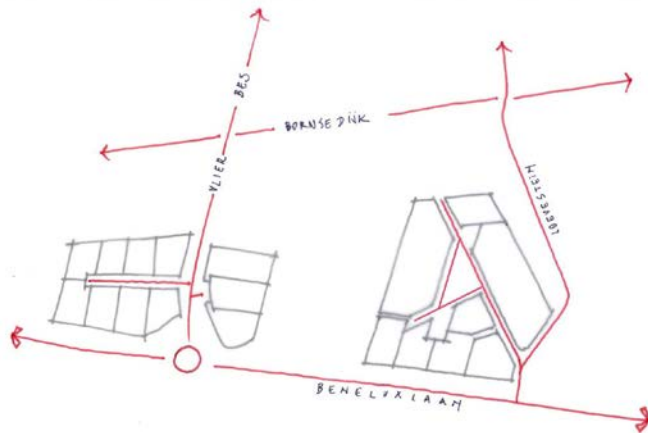
De gemeente Hengelo stelt zich positief op ten aanzien van beleidsexperimenten en vernieuwende ontwerpen op het gebied van architectuur en openbare ruimte. Zij wil ruimte bieden aan particulieren

om een woning naar eigen wensen en inzichten te bouwen en daarbij ondersteuning bieden en stimuleren tot innovatie.

Het is vanuit deze grondhouding dat de gemeente het plan voor Dalmeden heeft ontwikkeld. De materiële en ruimtelijke basis voor dat plan werd in 2001 gelegd, toen Hengelo een bestuursovereenkomst met de provincie sloot. In de overeenkomst werd onder andere bepaald dat er, in het kader van de 'Ruimte voor ruimte'-regeling, 70 bouw kavels van minimaal 1000 m² in het plan gerealiseerd zullen worden.

In 2005 is de Nota van Uitgangspunten Dalmeden opgesteld en in 2006 was het Voorlopige Stedenbouwkundige Plan gereed. In 2007 volgden de eerste Definitieve Stedenbouwkundige Plannen. Inmiddels zijn al veel kavels uitgegeven en wordt er volop gebouwd en gewoond in Dalmeden.

3 Wonen in Bos-zuid



3.1 OPENBARE RUIMTE

De Bornsedijk is de eeuwenoude ontsluitingsweg tussen Borne en Deurningen. Nu start de uitgifte van Bos-Zuid. Dit is de laatste fase van woongebied Bos en ligt ten zuiden van de Bornsedijk. De kavels liggen rondom een oud waardevol broekbos. De westzijde van het woongebied grenst aan kavels van al bestaande bebouwing; de oostzijde wordt door Brink begrensd.

De inrichting en het beheer van de openbare ruimte zijn verantwoordelijkheden van de gemeente. Niet alleen u maar ook de gemeente Hengelo dient zich aan de ontwikkelcriteria te houden, zodat de kwaliteit van Dalmeden nu en in de toekomst, gegarandeerd is. De zorg voor de openbare ruimte blijkt onder andere uit de samenhang in de materiaalkeuze. In héél Dalmeden wordt zoveel mogelijk gekozen voor één model zitelement, verlichtingsarmatuur, straatprofiel en materiaalkeuze. Daarnaast wordt voor een beplantingssoort gekozen die past bij de grondsoort ter plekke en die wordt onderhouden door de gemeente. De zorg die de gemeente besteedt aan een samenhangende inrichting van de openbare ruimte moet een grote diversiteit aan architectuur mogelijk maken.

3.2 BRINK

Brink is de smalste landschapszone. Eigenlijk meer een open, groene gang tussen woongebied Kamers en het oostelijke deel van Bos-Zuid. Het bovengronds opvangen van afgekoppeld regenwater uit de aangrenzende woongebieden is hier een belangrijke functie.

3.4 WATERDYNAMIEK

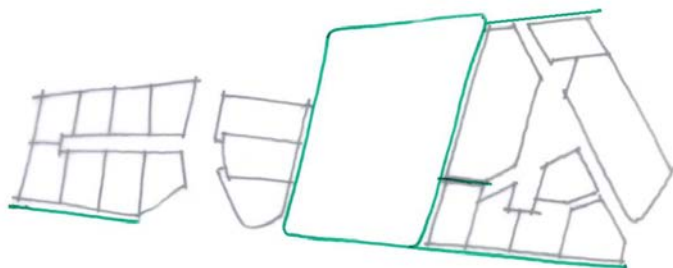
Waterdynamiek is in Dalmeden vooral te vinden ter hoogte van woongebied Kern en de Weide. De aanwezigheid van een broekbos geeft aan dat water ook in Bos-zuid een belangrijke rol speelt. Bestaande waterlopen worden in het stedenbouwkundige plan ingepast of worden, als dat niet mogelijk is, verlegd.

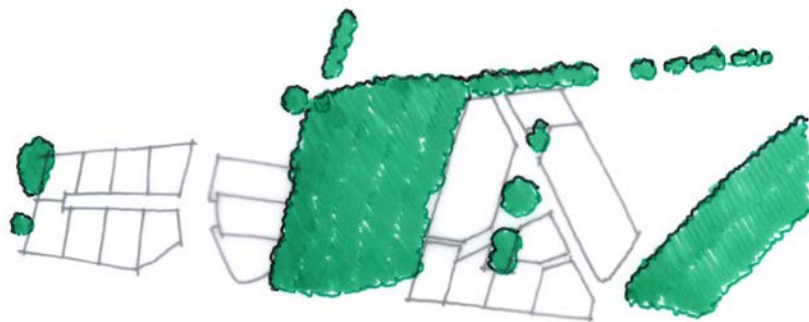
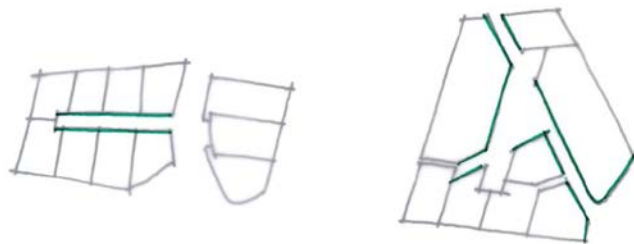
3.5 WEGEN EN PADEN

Woongebied Bos-zuid wordt doorsneden door de Vlierbes in noord-zuidelijke richting en begrensd door de Bornsedijk en de Beneluxlaan in oost-westelijke richting. Vanuit Vlierbes worden de aanliggende kavels ontsloten. Voor de toekomstige ontsluiting van woongebied Kamers zal een nieuwe weg worden aangelegd tussen de Beneluxlaan en Loevestein. De oostelijke kavels van Bos-Zuid worden ook via deze weg ontsloten. De woonstraten worden aan één of twee zijden voorzien van overrijdbare stroken en zijn bestemd voor zowel auto- en fietsverkeer als wandelaars. De overrijdbare stroken zijn bedoeld om passeerbewegingen makkelijker te maken en kunnen door bezoekers als parkeerplaats worden gebruikt.

Ontsluiting: asfalt

Overrijdbare berm: graskeien, grijs.





3.6 BEPLANTING, ERFAFSCHEIDINGEN

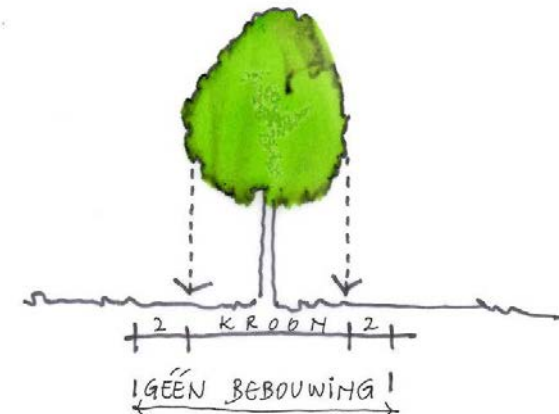
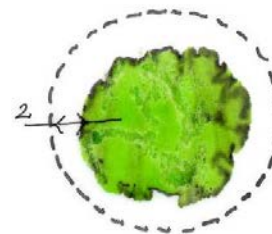
In Dalmeden worden de grenzen van de kavels vastgelegd door het aanplanten van hagen of het aanbrengen van grondkeringen. In Bos-zuid worden de kavels aan de voorzijde, waar dat mogelijk is, voorzien van een beukenhaag. Deze wordt aangeplant op gemeenteground en de hoogte bedraagt 1 meter. De gemeente houdt de haag op de juiste hoogte en verzorgt het onderhoud aan de straatzijde. De tuinzijde wordt door de bewoners onderhouden.

Waar de gemeente geen hagen aanplant is de keuze aan de bewoners. De vrijheid die bestaat in architectuur geldt daar ook voor het wel of niet aanplanten en de soortkeuze van de haagbeplanting. Voor de overige erfafscheidingen gaat de voorkeur uit naar groenelementen omdat die het beste passen bij het landschap in dit woongebied.

Het bestaande natte broekbos en bestaande waardevolle beplantingen in Bos-zuid worden ingepast in het stedenbouwkundige plan. Stelregel is dat binnen 2 meter van de projectie van de kroon op het maaiveld niet gebouwd mag worden. Het bouwvlak is daarop ook afgestemd.

Beukenhaag: 1,0 x 0,50 mtr.

Onderlinge erfafscheidingen bij voorkeur groenelementen.



4 Spelregels per kavel

Er zijn ruimtelijke regels opgesteld voor de inrichting van de openbare ruimte en voor de te bouwen woningen in Dalmeden.

De regels voor de inrichting van de openbare ruimte zijn bedoeld om ruimtelijke samenhang te krijgen tussen de verschillende woongebieden én om de landschappelijke kaders te borgen voor de langere termijn. Regels die gelden voor de te bouwen woningen zorgen voor de specifieke identiteit van een woongebied. Ze zijn vastgelegd in deze ontwikkelcriteria en in het bestemmingsplan Dalmeden, uitwerking Bos-zuid.

Het vormt voor alle toekomstige bewoners een uniform ontwerp kader waardoor ruimtelijk onaangename (ontwerp)verrassingen voorkomen kunnen worden.

4.1 REGELS VOOR HET BOUWEN VAN EEN HUIS IN BOS-ZUID

Zoals al werd vermeld stelt de gemeente Hengelo zich positief op ten aanzien van beleidsexperimenten en vernieuwende ontwerpen op het gebied van architectuur en openbare ruimte.

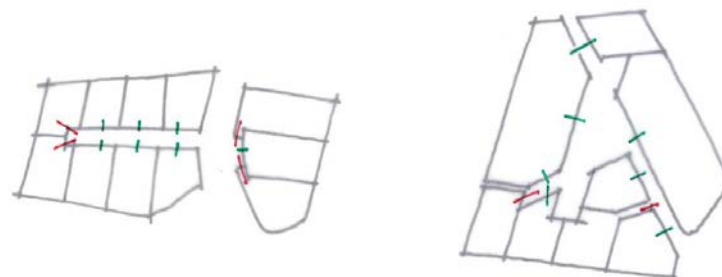
Het woonhuis

- In Bos-zuid wordt geen kapvorm, dakbedekking en/of een bepaalde materiaalkeuze voorgeschreven; De bouwplannen zullen door het Q-team worden beoordeeld aan de hand van de ontwikkelcriteria Bos-Zuid en de algemene welstandscriteria zoals die omschreven zijn in de Welstandsnota. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om maat en schaal, gebruik, materiaalkeuze en constructie. Deze aspecten samen bepalen of een ontwerp in zichzelf voldoende kwaliteit heeft. Plannen die akkoord worden bevonden door het Q-team voldoen daarmee aan redelijke eisen van welstand.

De uitweg (of inrit)

- De inrit is de formele en enige entree en is gelegen aan de straatzijde. De breedte bedraagt maximaal 5 meter.

- Eventuele entreehekken hebben maximaal de breedte van de inrit en zijn maximaal 1 meter hoog. Bij voorkeur houten (entree)hekken toepassen.
- Voor een aantal kavels is de locatie van de uitrit vooraf bepaald. Bij de overige kavels kunnen de bewoners zelf de exacte locatie bepalen (zie afbeelding).
- In het ontwerp moeten op het kavel twee opstelplaatsen voor auto's worden opgenomen. Geadviseerd wordt deze zodanig te situeren dat een uitweg van maximaal 5m breed volstaat.



Rood: exacte locatie uitweg vooraf bepaald.

Groen: exacte locatie uitweg door kavel koper te bepalen

5 Waterhuishouding

In Dalmeden heeft water een belangrijke ecologische en beeldbepalende rol. De gemeente Hengelo streeft er ook in Dalmeden naar zo weinig mogelijk regenwater af te voeren naar het gemeentelijk riool. Dat verkleint niet alleen de druk op het rioolnetwerk en de zuiveringsinstallatie maar laat het regenwater ook op de plek waar het valt. Daar kan het geleidelijk in de bodem infiltreren. Chemische resten, schoonmaakmiddelen, etcetera zijn een bedreiging voor een gezonde waterkwaliteit. Bewoners hebben daarin een eigen verantwoordelijkheid. Ook in Bos-Zuid dienen alle hemelwaterafvoeren bovengronds afgekoppeld te worden. Op eigen terrein kan waterberging of –afvoer worden gerealiseerd met bijvoorbeeld grindkoffers, een tuinvijver, eventuele wadi's of bovengrondse waterafvoer. De omliggende openbare ruimte wordt ingericht om het overtollige hemelwater op te kunnen vangen en af te voeren. Bij het indienen van de plannen bij het Q-team moet op de tekening vermeld staan hoe met het hemelwater op eigen kavel wordt omgegaan.

6 Duurzaamheid

Duurzaamheid is een kwaliteit die niet alleen bij de ontwikkeling, maar ook bij de realisatie van Dalmeden een rol speelt. De gemeente Hengelo heeft als beleid de regenwaterafvoeren te ontkoppelen van het gemeentelijke riool. Als u een omgevingsvergunning aanvraagt moet uw aanvraag aan dat beleid voldoen en daarop zal ook worden getoetst. Bij het ontwikkelen van de plattegronden van woningen kan ook aandacht worden besteed aan 'compact' bouwen waarbij zo weinig mogelijk geveloppervlakte gerealiseerd wordt. Daarnaast speelt het gebruik van verantwoorde bouwmaterialen (zoals bijvoorbeeld FSC-hout) een rol bij duurzaamheid. Ook de toepassing van niet uitloogbare materialen (zoals bijvoorbeeld gecoat zink) hoort daarbij. Tot slot is het gebruikmaken van passieve en actieve zonne-energie een wijze van duurzaam bouwen. Hierbij valt te denken aan het oriënteren van leefruimtes zoals woonkamer en keuken, of een dakvlak op het zuiden waardoor er - in de toekomst - zonnepanelen of zonnecollectoren geplaatst kunnen worden. Maatregelen ten behoeve van duurzaamheid moeten passen bij of worden geïntegreerd in de architectuur van het bouwwerk.

7 Quality-team (Q-team)

Dalmeden is een landschappelijk, nieuw stuk Hengelo. Hoe steviger de borging van de landschappelijke kaders, hoe groter de vrijheid in regelgeving voor de bebouwing kan zijn. In Dalmeden worden alle kavelkopers door het Q-team begeleid. Dit team komt zeer regelmatig bijeen, en bestaat uit de stadsbouwmeester, een stedenbouwkundige van de gemeente Hengelo, een afgevaardigde van de afdeling Vergunningen en een klantenbegeleider. Om een goed overzicht te krijgen hoe het beste een goede, ruimtelijk samenhangende woonwijk ontwikkeld kan worden, adviseert het Q-team alle kavelkopers vanaf een eerste idee of schets tot aan een voorlopig ontwerp.

