
LANGENHORSTERWEG DELDENERBROEK

STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN

20-12-2021
IN OPDRACHT VAN DE GEMEENTE HOF VAN TWENTE
PROJECTNR 1114514.02

RHO ADVISEURS

ONTWIKKELING

Nabij het buurtschap Deldenerbroek aan de Langenhorsterweg 6 in de gemeente Hof van Twente ligt een voormalige fabriek. De beide hoge gebouwen op de locatie werden in 1914 gebouwd. Midden zeventiger jaren werd naast melk ook reinigingsmiddelen geproduceerd. In 1982 werd Delco Chemie opgericht. 1992 werd Delco Chemie verkocht aan Laporte P.L.C. uit Engeland. Op 1 januari 1999 ging het bedrijf verder als Kleencare. 1 januari 2002 werd Kleencare overgenomen door Ecolab uit Nieuwegein. De toenmalige directeur Arie de Groot verkocht het perceel met gebouwen en installaties aan BM Vastgoed BV voor haar zusterbedrijf Desmepol B.V. en Sapouni BV. Medio 2018 werd de activiteiten onderbroken in afwachting van het huidige bestemmingplan.

In de zomer van 2017 zijn met de betrokkenen (eigenaar, buurtbewoners en gemeente) de mogelijkheden voor herontwikkeling van de locatie verkend. In 2018 is er een stedenbouwkundige visie opgesteld. In deze visie is aan de hand van drie schetsmodellen de stedenbouwkundige invulling van deze locatie onderzocht. Uit de visie bleek dat het wenselijk was om de fabriek als uitgangspunt te nemen bij de herontwikkeling. In ieder geval als referentie. Uit nader onderzoek blijkt dat een deel van het gebouw te herontwikkelen is.

In dit document zijn een aantal verkavelingsmodellen opgenomen waarbij de uitgangspunten voor de stedenbouwkundige invulling van het gebied zijn opgenomen. De geschetste verkaveling en type bebouwing in de modellen in dit document geeft een mogelijk beeld van de ontwikkeling. De kavelgroottes, ligging wegen en type bebouwing kunnen wijzigen binnen het plangebied.

Dit document dient als beeldkwaliteitsplan, waaraan aanvragen voor omgevingsvergunningen worden getoetst.



Melkaanvoer bij de zuivelfabriek van Deldenerbroek (Twente), omstreeks 1960. (Foto Ger Dekkers/coll. Oversticht)

LIGGING PLANGEBIED



STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN MODEL 1

Op de kop van het gebied worden appartementen gerealiseerd. In het bestaande volume (de voormalige maalderij) worden maximaal 4 studio's gerealiseerd. Daarnaast zal er aan de noordzijde van en aansluitend aan de maalderij een nieuw appartementencomplex worden gerealiseerd met 3 bouwlagen, voor maximaal 3 appartementen. Het gebouw markeert de entree van het gebied. Deze is gesitueerd op de locatie van de huidige entree van het fabrieksterrein. De structuur van de hoofdontsluiting heeft de uitstraling van een erf met beplanting, met daaromheen de woningen gesitueerd. De woningen zijn met de voorzijde georiënteerd op het nieuwe 'erf'. De achtertuinen grenzen aan de randen van het gebied. Hierdoor ontstaat een informele, tamelijk besloten nieuwe buurt. Het parkeren wordt zoveel mogelijk op de kavels van de woningen opgelost. Voor de rijwoningen en appartementen wordt er een parkeercluster gerealiseerd tussen de rijwoningen en het appartementengebouw. Om de architectonische uitwerking van het bouwplan aan te laten sluiten bij de omgeving zijn de volgende stedenbouwkundige aspecten uitgangspunt bij de ontwikkeling.

Beeld aan de Schoolstraat

In het verkavelingsplan wordt het beeld aan de Schoolstraat gecontinueerd door middel van de positie van de vrijstaande woning aan de weg. De overige woningen worden ontsloten door middel van een inprikkertussen het appartementengebouw en de vrijstaande woning. Het appartementengebouw op de kop van het gebied vormt het beeldbepalende element.

Massa en kapvorm

De kapvorm is in principe een zadeldak, andere kapvormen zijn eventueel mogelijk. De woning aan de Schoolstraat heeft een zadeldak met de nokrichting haaks op de Schoolstraat. De bebouwing in het achterliggende woongebied bestaat uit vrijstaande woningen, twee-onder-een-kap woningen en een rij van 3; er wordt aangesloten op de korrelgrootte van het buurtschap.

Kleur- en materiaalgebruik

Het kleur- en materiaalgebruik is in overeenstemming met de omgeving; er wordt aangesloten op het bebouwingsbeeld van het buurtschap. Bij de architectonische uitwerking van de bebouwing is een eigentijdse uitstraling en een moderne interpretatie van het traditionele bebouwingsbeeld mogelijk. Indien voldoende kwaliteit, is daarbij een afwijkende kleur- en materiaalgebruik ten opzichte van de omgeving mogelijk. Daarbij is de integratie van duurzaamheidsproducten in de gevel of kap mogelijk. De bebouwing is in samenhang ontworpen en heeft een gelijkwaardige uitstraling op zo'n manier dat de ontwikkeling als totaal een rustig beeld uitstraalt.



Ontsluiting / erf

De woningen worden door een inprikkertussen de Schoolstraat ontsloten, net als de overige woningen in het buurtschap. De hoofdontsluiting heeft de uitstraling van een erf met beplanting, met daaromheen de woningen gesitueerd. Een secundaire ontsluiting aan de Langenhorsterweg is eveneens mogelijk.

Bestaande fabriek als markant element

De groene rand rondom het gebied opent zich op de kop, op deze plek vormt het fabrieksgebouw het beeldbepalende element van de nieuwe buurt. Het gebouw (de voormalige maalderij) is een transformatie van de voormalige melkfabriek op deze plek. Het gebouw bestaat uit een hoger volume met een zadeldak en borduurt qua uitstraling voort op het huidige beeld. Dit deel telt vier bouwlagen en biedt ruimte aan 4 studio's. Het volume van 3 bouwlagen heeft in de huidige situatie geen architectonische kwaliteit, dit deel wordt nieuw gerealiseerd, qua uitstraling wordt aangesloten bij het industriële karakter van de plek. Dit deel biedt ruimte aan 3 appartementen en bergingen waardoor in totaal 7 appartementen worden gerealiseerd binnen de contouren van het bestaande volume. Het gebouw wordt vanaf het binnenterrein ontsloten, hier vindt ook het parkeren plaats. In afwijking van de overige woningen in de nieuwe buurt is de oriëntatie van dit volume sterk naar buiten gericht.

Oriëntatie

De woningen rondom het centrale erf, zijn met de voorzijde georiënteerd op het erf / de openbare ruimte.

Beeld aan de Langenhorsterweg

Het huidige beeld van de Langenhorsterweg wordt gerespecteerd. De groenstructuur aan de westzijde van de weg wordt gecontinueerd en vormt de begrenzing van de achterzijde van de percelen. Schuttingen zijn niet toegestaan; erfafscheidingen zijn groen en gaan op in het huidige (groene) beeld. De ontwikkeling krijgt aan deze zijde een besloten karakter.

VERKAVELINGSPLAN MODEL 1



STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN MODEL 2A

Op de kop van het gebied worden appartementen gerealiseerd. In het bestaande volume (de voormalige maalderij) worden maximaal 3 studio's gerealiseerd. Daarnaast zal er aan de noordzijde van en aansluitend aan de maalderij een nieuw appartementencomplex worden gerealiseerd met 3 bouwlagen, voor maximaal 3 appartementen. Het gebouw markeert de entree van het gebied. Deze is gesitueerd op de locatie van de huidige entree van het fabrieksterrein. De structuur van de hoofdontsluiting heeft de uitstraling van een erf met beplanting, met daaromheen de woningen gesitueerd. De woningen zijn met de voorzijde georiënteerd op het nieuwe 'erf'. De achtertuinen grenzen aan de randen van het gebied. Hierdoor ontstaat een informele, tamelijk besloten nieuwe buurt. Het parkeren wordt zoveel mogelijk op de kavels van de woningen opgelost. Voor de rijwoningen en appartementen wordt er een parkeercluster gerealiseerd haaks op de weg. Om de architectonische uitwerking van het bouwplan aan te laten sluiten bij de omgeving zijn de volgende stedenbouwkundige aspecten uitgangspunt bij de ontwikkeling.

Beeld aan de Schoolstraat

In het verkavelingsplan wordt het beeld aan de Schoolstraat gecontinueerd door middel van de positie van de vrijstaande woning aan de weg. De overige woningen worden ontsloten door middel van een inprikker tussen het appartementengebouw en de vrijstaande woning. Het appartementengebouw op de kop van het gebied vormt het beeldbepalende element.

Massa en kapvorm

De kapvorm is in principe een zadeldak, andere kapvormen zijn eventueel mogelijk. De woning aan de Schoolstraat heeft een zadeldak met de nokrichting haaks op de Schoolstraat. De bebouwing in het achterliggende woongebied bestaat uit vrijstaande woningen, twee-onder-een-kap woningen en een rij van 3; er wordt aangesloten op de korrelgrootte van het buurtschap.

Kleur- en materiaalgebruik

Het kleur- en materiaalgebruik is in overeenstemming met de omgeving; er wordt aangesloten op het bebouwingsbeeld van het buurtschap. Bij de architectonische uitwerking van de bebouwing is een eigentijdse uitstraling en een moderne interpretatie van het traditionele bebouwingsbeeld mogelijk. Indien voldoende kwaliteit, is daarbij een afwijkende kleur- en materiaalgebruik ten opzichte van de omgeving mogelijk. Daarbij is de integratie van duurzaamheidsproducten in de gevel of kap mogelijk. De bebouwing is in samenhang ontworpen en heeft een gelijkwaardige uitstraling op zo'n manier dat de ontwikkeling als totaal een rustig beeld uitstraalt.



Ontsluiting / erf

De woningen worden door een inprikker vanaf de Schoolstraat ontsloten, net als de overige woningen in het buurtschap. De hoofdontsluiting heeft de uitstraling van een erf met beplanting, met daaromheen de woningen gesitueerd. Er is een tweede ontsluiting aanwezig aan de Langenhorsterweg.

Bestaande fabriek als markant element

De groene rand rondom het gebied opent zich op de kop, op deze plek vormt het fabrieksgebouw het beeldbepalende element van de nieuwe buurt. Het gebouw (de voormalige maalderij) is een transformatie van de voormalige melkfabriek op deze plek. Het gebouw bestaat uit een hoger volume met een zadeldak en borduurt qua uitstraling voort op het huidige beeld. Dit deel telt vier bouwlagen en biedt ruimte aan 3 studio's en een ander functie. Het volume van 3 bouwlagen heeft in de huidige situatie geen architectonische kwaliteit, dit deel wordt nieuw gerealiseerd, qua uitstraling wordt aangesloten bij het industriële karakter van de plek. Dit deel biedt ruimte aan 3 appartementen en bergingen waardoor in totaal 6 appartementen worden gerealiseerd binnen het bestaande volume. Het gebouw wordt vanaf het binnenterrein ontsloten, hier vindt ook het parkeren plaats. In afwijking van de overige woningen in de nieuwe buurt is de oriëntatie van dit volume sterk naar buiten gericht.

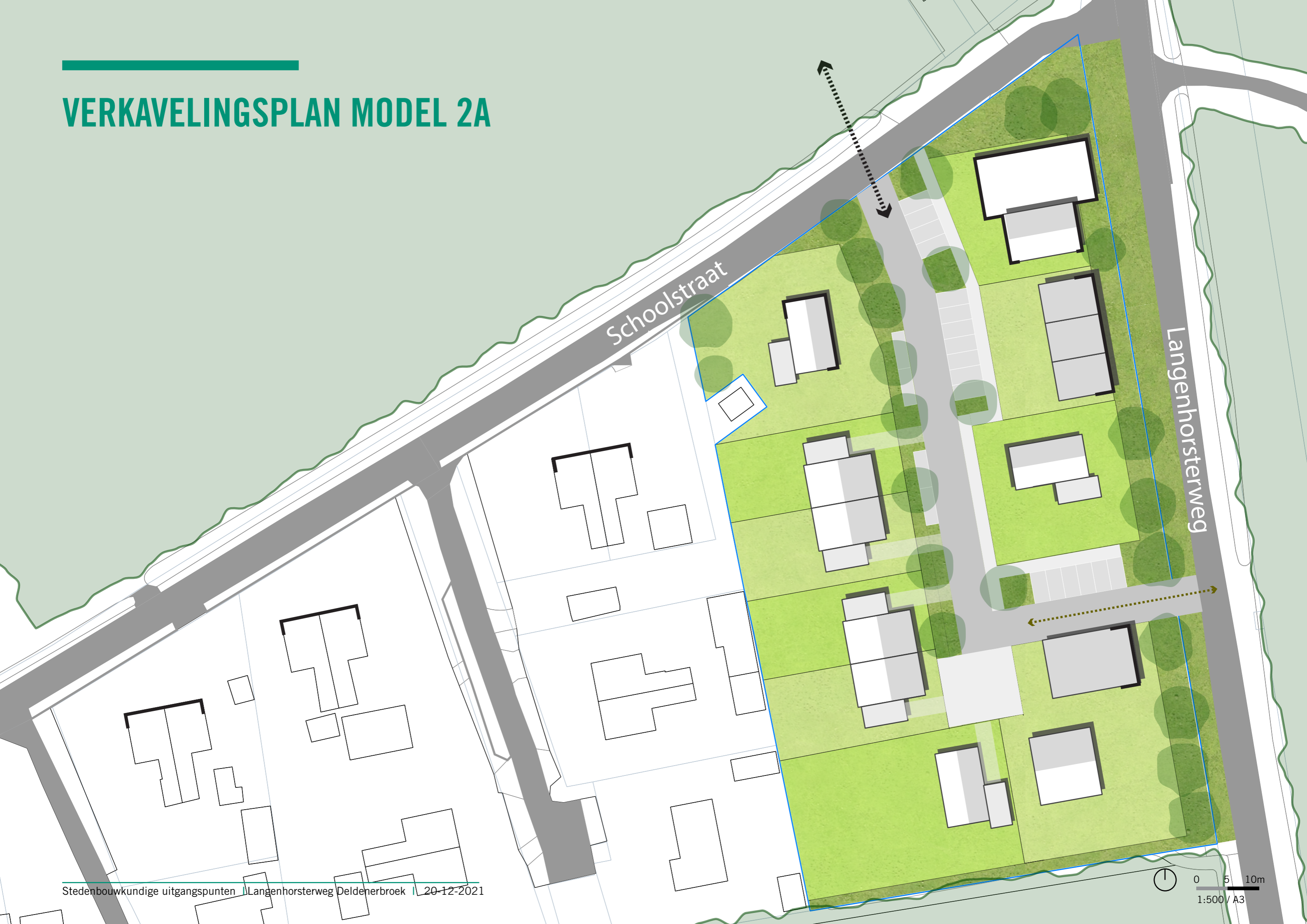
Te handhaven bebouwing als identiteitsdrager van de plek

In model 2A blijven naast de maalderij twee gebouwen gehandhaafd. Het meest noordelijke (kantoor)gebouw wordt getransformeerd tot gebouw met drie starterswoningen. Dit gebouw is net als de andere bestaande bebouwing sterk georiënteerd op de rand van het gebied. Dit vraagt aandacht voor de overgang openbaar / privé aan de westzijde van de tuinen. Het zuidelijke gebouw is een garagegebouw en wordt gehandhaafd als bijgebouw voor het meest zuidoostelijke perceel.

Nieuwe bebouwing passend bij het industriële karakter

Aan de oostzijde ontstaat een afwisseling van oude en nieuwe bebouwing. Dit vraagt wat van het ontwerp van de nieuwe bebouwing en inrichting van de percelen. In de architectonische uitwerking zal de aansluiting moeten worden gezocht bij de gebouwen op de belendende percelen en qua beeldkwaliteit en sfeer passen bij het industriële karakter van de plek.

VERKAVELINGSPLAN MODEL 2A



STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN MODEL 2B

Op de kop van het gebied worden appartementen gerealiseerd binnen het bestaande casco. In de voormalige maalderij worden maximaal 3 studio's en een andere functie gerealiseerd. Binnen het bestaande volume grenzend aan de maalderij worden maximaal 2 appartementen gerealiseerd. Dit deel heeft geen architectonische kwaliteit, het casco wordt wel hergebruikt. Het gebouw markeert de entree van het gebied. Deze is gesitueerd op de locatie van de huidige entree van het fabrieksterrein. De structuur van de hoofdontsluiting heeft de uitstraling van een erf met beplanting, met daaromheen de woningen gesitueerd. De woningen zijn met de voorzijde georiënteerd op het nieuwe 'erf'. De achtertuinen grenzen aan de randen van het gebied. Hierdoor ontstaat een informele, tamelijk besloten nieuwe buurt. Het parkeren wordt zoveel mogelijk op de kavels van de woningen opgelost. Voor de rijwoningen en appartementen wordt er een parkeercluster gerealiseerd haaks op de weg. Om de architectonische uitwerking van het bouwplan aan te laten sluiten bij de omgeving zijn de volgende stedenbouwkundige aspecten uitgangspunt bij de ontwikkeling.

Beeld aan de Schoolstraat

In het verkavelingsplan wordt het beeld aan de Schoolstraat gecontinueerd door middel van de positie van een tweekapper aan de weg. De overige woningen worden ontsloten door middel van een inprikker tussen het appartementengebouw en de tweekapper. Het appartementengebouw op de kop van het gebied vormt het beeldbepalende element.

Massa en kapvorm

De kapvorm is in principe een zadeldak, andere kapvormen zijn eventueel mogelijk. De woning aan aan de schoolstraat heeft een zadeldak met de nokrichting parallel aan de Schoolstraat. De bebouwing in het achterliggende woongebied bestaat uit vrijstaande woningen, twee-onder-een-kap woningen en een rij van 3; er wordt aangesloten op de korrelgrootte van het buurtschap.

Kleur- en materiaalgebruik

Het kleur- en materiaalgebruik is in overeenstemming met de omgeving; er wordt aangesloten op het bebouwingsbeeld van het buurtschap. Bij de architectonische uitwerking van de bebouwing is een eigentijdse uitstraling en een moderne interpretatie van het traditionele bebouwingsbeeld mogelijk. Indien voldoende kwaliteit, is daarbij een afwijkende kleur- en materiaalgebruik ten opzichte van de omgeving mogelijk. Daarbij is de integratie van duurzaamheidsproducten in de gevel of kap mogelijk. De bebouwing is in samenhang ontworpen en heeft een gelijkwaardige uitstraling op zo'n manier dat de ontwikkeling als totaal een rustig beeld uitstraalt.



Ontsluiting / erf

De woningen worden door een inprikker vanaf de Schoolstraat ontsloten, net als de overige woningen in het buurtschap. De hoofdontsluiting heeft de uitstraling van een erf met beplanting, met daaromheen de woningen gesitueerd. Er is een tweede ontsluiting aanwezig aan de Langenhorsterweg.

Bestaande fabriek als markant element

De groene rand rondom het gebied opent zich op de kop, op deze plek vormt het fabrieksgebouw het beeldbepalende element van de nieuwe buurt. Het gebouw (de voormalige maalderij) is een transformatie van de voormalige melkfabriek op deze plek. Het gebouw bestaat uit een hoger volume met een zadeldak en borduurt qua uitstraling voort op het huidige beeld. Dit deel telt vier bouwlagen en biedt ruimte aan 3 studio's. Het volume van 3 bouwlagen heeft in de huidige situatie geen architectonische kwaliteit. Het casco wordt getransformeerd waarbij qua beeld -aansluiting wordt gezocht bij het industriële karakter van de plek. Dit deel biedt ruimte aan 2 appartementen, een andere functie en bergingen waardoor in totaal 5 appartementen worden gerealiseerd binnen het bestaande volume. Het gebouw wordt vanaf het binnenterrein ontsloten, hier vindt ook het parkeren plaats. In afwijking van de overige woningen in de nieuwe buurt is de oriëntatie van dit volume sterk naar buiten gericht.

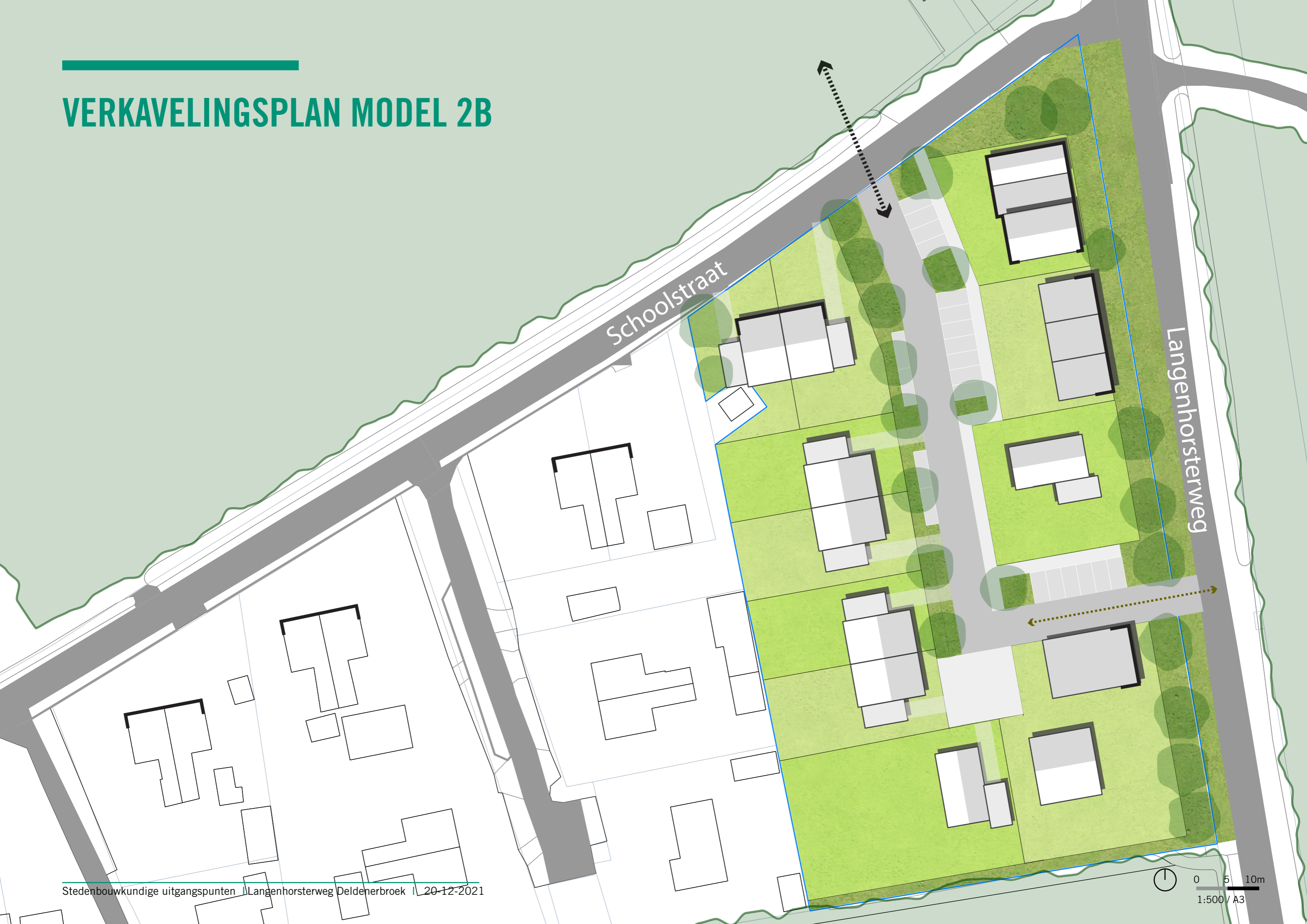
Te handhaven bebouwing als identiteitsdrager van de plek

In model 2B blijven naast de maalderij twee gebouwen gehandhaafd. Het meest noordelijke (kantoor)gebouw wordt getransformeerd tot gebouw met drie starterswoningen. Dit gebouw is net als de andere bestaande bebouwing sterk georiënteerd op de rand van het gebied. Dit vraagt aandacht voor de overgang openbaar / privé aan de westzijde van de tuinen. Het zuidelijke gebouw is een garagegebouw en wordt gehandhaafd als bijgebouw voor het meest zuidoostelijke perceel.

Nieuwe bebouwing passend bij het industriële karakter

Aan de oostzijde ontstaat een afwisseling van oude en nieuwe bebouwing. Dit vraagt wat van het ontwerp van de nieuwe bebouwing en inrichting van de percelen. In de architectonische uitwerking zal de aansluiting moeten worden gezocht bij de gebouwen op de belendende percelen en qua beeldkwaliteit en sfeer passen bij het industriële karakter van de plek.

VERKAVELINGSPLAN MODEL 2B



STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN MODEL 2C

Op de kop van het gebied worden appartementen gerealiseerd binnen het bestaande casco. In de voormalige maalderij worden maximaal 3 studio's en een andere functie gerealiseerd. Binnen het bestaande volume grenzend aan de maalderij worden maximaal 3 appartementen gerealiseerd. Dit deel heeft geen architectonische kwaliteit, het casco wordt wel hergebruikt. Het gebouw markeert de entree van het gebied. Deze is gesitueerd op de locatie van de huidige entree van het fabrieksterrein. De structuur van de hoofdontsluiting heeft de uitstraling van een erf met beplanting, met daaromheen de woningen gesitueerd. De woningen zijn met de voorzijde georiënteerd op het nieuwe 'erf'. De achtertuinen grenzen aan de randen van het gebied. Hierdoor ontstaat een informele, tamelijk besloten nieuwe buurt. Het parkeren wordt zoveel mogelijk op de kavels van de woningen opgelost. Voor de rijwoningen en appartementen wordt er een parkeercluster gerealiseerd haaks op de weg. Om de architectonische uitwerking van het bouwplan aan te laten sluiten bij de omgeving zijn de volgende stedenbouwkundige aspecten uitgangspunt bij de ontwikkeling.

Beeld aan de Schoolstraat

In het verkavelingsplan wordt het beeld aan de Schoolstraat gecontinueerd door middel van een vrijstaande woning met de nok in de langsrichting aan de weg. De overige woningen worden ontsloten door middel van een inprikker tussen het appartementengebouw en de woning. Het appartementengebouw op de kop van het gebied vormt het beeldbepalende element.

Massa en kapvorm

De kapvorm is in principe een zadeldak, andere kapvormen zijn eventueel mogelijk. De woning aan aan de schoolstraat heeft een zadeldak met de nokrichting parallel aan de Schoolstraat. De bebouwing in het achterliggende woongebied bestaat uit vrijstaande woningen, twee-onder-een-kap woningen en een rij van 3; er wordt aangesloten op de korrelgrootte van het buurtschap.

Kleur- en materiaalgebruik

Het kleur- en materiaalgebruik is in overeenstemming met de omgeving; er wordt aangesloten op het bebouwingsbeeld van het buurtschap. Bij de architectonische uitwerking van de bebouwing is een eigentijdse uitstraling en een moderne interpretatie van het traditionele bebouwingsbeeld mogelijk. Indien voldoende kwaliteit, is daarbij een afwijkende kleur- en materiaalgebruik ten opzichte van de omgeving mogelijk. Daarbij is de integratie van duurzaamheidsproducten in de gevel of kap mogelijk. De bebouwing is in samenhang ontworpen en heeft een gelijkwaardige uitstraling op zo'n manier dat de ontwikkeling als totaal een rustig beeld uitstraalt.



Ontsluiting / erf

De woningen worden door een inprikker vanaf de Schoolstraat ontsloten, net als de overige woningen in het buurtschap. De hoofdontsluiting heeft de uitstraling van een erf met beplanting, met daaromheen de woningen gesitueerd. Er is een tweede ontsluiting aanwezig aan de Langenhorsterweg.

Bestaande fabriek als markant element

De groene rand rondom het gebied opent zich op de kop, op deze plek vormt het fabrieksgebouw het beeldbepalende element van de nieuwe buurt. Het gebouw (de voormalige maalderij) is een transformatie van de voormalige melkfabriek op deze plek. Het gebouw bestaat uit een hoger volume met een zadeldak en borduurt qua uitstraling voort op het huidige beeld. Dit deel telt vier bouwlagen en biedt ruimte aan 3 studio's en een ander functie. Het volume van 3 bouwlagen heeft in de huidige situatie geen architectonische kwaliteit. Het casco wordt getransformeerd waarbij qua beeld -aansluiting wordt gezocht bij het industriële karakter van de plek. Dit deel biedt ruimte aan 3 appartementen en bergingen waardoor in totaal 6 appartementen worden gerealiseerd binnen het bestaande volume. Het gebouw wordt vanaf het binnenterrein ontsloten, hier vindt ook het parkeren plaats. In afwijking van de overige woningen in de nieuwe buurt is de oriëntatie van dit volume sterk naar buiten gericht.

Te handhaven bebouwing als identiteitsdrager van de plek

In model 2C blijven naast de maalderij twee gebouwen gehandhaafd. Het meest noordelijke (kantoor)gebouw wordt getransformeerd tot gebouw met drie starterswoningen. Dit gebouw is net als de andere bestaande bebouwing sterk georiënteerd op de rand van het gebied. Dit vraagt aandacht voor de overgang openbaar / privé aan de westzijde van de tuinen. Het zuidelijke gebouw is een garagegebouw en wordt gehandhaafd als bijgebouw voor het meest zuidoostelijke perceel.

Nieuwe bebouwing passend bij het industriële karakter

Aan de oostzijde ontstaat een afwisseling van oude en nieuwe bebouwing. Dit vraagt wat van het ontwerp van de nieuwe bebouwing en inrichting van de percelen. In de architectonische uitwerking zal de aansluiting moeten worden gezocht bij de gebouwen op de belendende percelen en qua beeldkwaliteit en sfeer passen bij het industriële karakter van de plek.

VERKAVELINGSPLAN MODEL 2C

