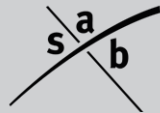


DE MARKE III - HENGEVELDE

Beeldkwaliteitplan





Inhoud

1. Inleiding	5
2. Het plan	7
3. Criteria bebouwing	13
4. Openbare ruimte	17

SAB

opdrachtgever:
Gemeente Hof van Twente

projectnummer:
220471

bezoekadres:
Frombergdwarsstraat 54
6814 DZ
Arnhem

correspondentieadres:
Postbus 479
6800 AL
Arnhem

T: 026-3576911
F: 026-3576611
I: www.sab.nl
E: info@sab.nl



Plangebied

1 Inleiding

Aanleiding

De Marke III is de beoogde uitbreidingswijk van Hengevelde. Het voornemen is om hier circa 100-120 woningen te bouwen. Inmiddels is het noordelijk deel grotendeels ontwikkeld, waarbij overwegend particuliere bouw gerealiseerd is. Deze woningen zijn gerealiseerd conform het beeldkwaliteitplan De Marke III dd. 13 maart 2014. Voor het zuidelijk deel van de Marke III is het stedenbouwkundig plan op een aantal onderdelen gewijzigd, ondermeer om gewijzigde wensen ten aanzien van het woningbouwprogramma in te passen. Het beeldkwaliteitplan is daarom ook geactualiseerd in 2020. Voor de zuidwestelijke lobben is het stedenbouwkundig plan in 2023 gewijzigd. Daarbij is de beoogde sfeer en beeldkwaliteit onveranderd, zodat een goede aansluiting op het noordelijk en oostelijk deel gewaarborgd is, maar zijn wel de relevante afbeeldingen en teksten geactualiseerd in het voorliggende geactualiseerde beeldkwaliteitplan.

Dit rapport legt de beeldkwaliteitscriteria vast voor de uitbreidingswijk De Marke III van Hengevelde.

De Marke III kent veel vrijheden voor de toekomstige eigenaren in de keuze voor het soort woning en hoe de woning eruit komt te zien. De architectuurstijl is vrij. Dit beeldkwaliteitplan streeft naar het behoud van deze keuzevrijheid, waarbij ingezet wordt op kwaliteit en het creëren van samenhang in de wijk.

Een kwalitatief hoogwaardige wijk heeft herkenbare woongebieden, een hoogwaardige openbare ruimte en een logische en leesbare (verkeers)structuur. Deze (stedenbouwkundige) kwaliteit heeft een direct verband met de woonkwaliteit van de bewoner, maar ook de waardevastheid van wijk en woning. Het beperkte aantal regels zorgt ervoor dat er een beeld van de nieuwe wijk ontstaat die past bij de aard en schaal van Hengevelde.

Status

Dit beeldkwaliteitplan is juridisch een onderdeel van de welstandsnota Hof van Twente. Het moet gezien worden als een aanvulling op de welstandsnota. Het in de welstandsnota gehanteerde systeem wordt ook gebruikt in dit beeldkwaliteitplan. Initiatieven met een hoogwaardige architectuur die niet passen binnen de kaders van dit beeldkwaliteitplan worden getoetst aan de algemene criteria van de welstandsnota.

Plangebied De Marke III

Het plangebied wordt aangeduid op de luchtfoto op pagina 4. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Diepenheimsestraat, aan de oostzijde door de bestaande woonwijk De Marke II, aan de zuidzijde door de Needsestraat en aan de westzijde door de Janninksweg.

MHZ en Ter Doest

Het bestemmingsplan 'De Marke III, Hengevelde' omvat naast nieuwbouwwijk De Marke III ook de aangrenzende bedrijfslocaties MHZ en Ter Doest. In dit beeldkwaliteitplan zijn geen richtlijnen voor deze locaties opgenomen. Voor locatie Ter Doest is reeds een beeldkwaliteitplan opgesteld. Locatie MHZ valt onder het regime 'bedrijventerrein' uit de welstandsnota. In het bestemmingsplan 'De Marke III, Hengevelde' is een uitbreiding van de bedrijfswoning bij MHZ opgenomen. De beoogde uitbreiding heeft één bouwlaag en een plat dak. Dit is niet mogelijk binnen de kaders van de welstandsnota. In afwijking van de welstandsnota wordt toegestaan deze uitbreiding met een plat dak af te dekken.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het plan beschreven. De stedenbouwkundige opzet en samenhang van het plan wordt uiteengezet. Hieruit komt voort wat dit betekent voor de individuele gebruiker: de beeldkwaliteitscriteria. In hoofdstuk 3 worden de beeldkwaliteitscriteria uiteengezet. In hoofdstuk 4 worden criteria uiteengezet die betrekking hebben op de inrichting van de openbare ruimte. Deze criteria zijn vooral relevant voor de gemeente. Voor de (toekomstige) bewoner geeft het inzicht in de opbouw van het plan en de inrichting van de openbare ruimte.



Diepenheimsstraat

Janinksweg

Needsestraat

Stedenbouwkundig concept

2 Het plan

Planbeschrijving

De nieuwe woonwijk De Marke III sluit ten westen aan op de woonwijk De Marke II. Het vormt de rand van Hengevelde en de overgang naar het landelijk gebied.

De wijk zal, aan de zuidwestzijde, de dorpsrand van Hengevelde gaan vormen. Toch wordt het aan de meeste zijden al omringd door bestaande bebouwing. Aan de oostzijde ligt de bestaande woonwijk De Marke II, ten noorden van de woonwijk ligt de Diepenheimsestraat en de bebouwing van jongste woonwijk van Hengevelde, De Witte-Veldhuis. De Diepenheimsestraat is een oude uitvalsweg met vooral lintbebouwing. Ten westen van het plangebied ligt de Janninksweg met daaraan de bedrijven MHZ en Ter Doest. In het zuiden wordt het plangebied begrensd door de Needsestraat, een provinciale weg.

Er is een aantal belangrijke factoren van invloed op het stedenbouwkundige plan voor de wijk:

- Het plan grenst aan twee zijden aan bestaande woonwijken. In het geval van De Marke II zelfs aan achterkanten.
- Er dient rekening te worden gehouden met enkele milieuhinderzones. Zo zijn er bijvoorbeeld de omringende wegen en de twee bedrijven MHZ en Ter Doest.
- De opvang en retentie van regenwater is een belangrijk onderdeel van het stedenbouwkundige plan. De ruimtereservering hiervoor is een structuurbepalend onderdeel.
- De wijk dient ontsloten te worden via de Diepenheimsestraat en de Janninksweg. Daarnaast dient de woonwijk De Marke II een (nood)ontsluiting te krijgen naar De Marke III.

Het stedenbouwkundige plan is opgebouwd vanuit de volgende uitgangspunten:

- Waterberging en wijkgroen worden zo veel mogelijk gecombineerd tot robuuste groenstukken. Het gros van de groene ruimte ligt tussen de woonwijk en de bedrijven MHZ en Ter Doest.
- Om de bewoners van de wijk zo veel mogelijk van het groen te laten profiteren zijn er in oost-

westrichting groene wiggen bedacht, die diep de wijk inkomen. Deze groene wiggen hebben een minimale breedte van vijf meter en zijn grotendeels ingericht als wadi.

- De groene wiggen hebben een uitwaaiend profiel. Tevens kenmerken ze zich door gebogen vormen. Dit als contrast met de rechte lijnen in het oostelijke deel van het plangebied.
- Het oostelijke deel van het plangebied, grenzend aan De Marke II, kenmerkt zich door een gelijkmatige verkaveling in oost-westrichting. Deze verkaveling sluit aan op de wegenstructuur van De Marke II en refereert aan de huidige rechte verkaveling van het landschap.
- Deze oost-westverkavelingsstructuur wordt doorsneden door een weg en voetpad in noord-zuidrichting. Waar deze elkaar kruisen verbreden en vergroenen de wegprofielen, uitlopend in de groene bufferzone.
- De entree van de wijk vanaf de Janninksweg biedt ruim zicht op de groenstructuren en sluit vervolgens aan op een rechte weg in oost-westrichting. Deze weg ligt min of meer op de plek waar nu de centrale watergang ligt. De weg



**Stedenbouwkundig plan met
verkavelingssuggestie**

Schaal 1:2000

vormt een centrale lijn in het plan. De groene wig langs de ontsluitingsweg is breder dan de overige wiggen en markeert de entree van de wijk. Centraal in deze centrale wig is ruimte voor spelen. Er is tevens een suggestie voor een markering (bijvoorbeeld een kunstwerk) aangeduid op de plek waar de zichtlijnen vanuit 4 straten samenkomen.

- De overgang tussen het groene buffergebied en het bebouwde gebied wordt gevormd door een dorpsrand met een gemengd beeld van voor- en achterkanten van woningen, wadi's en boomgroepen.
- De Marke III zal voor een groot deel bestaan uit particuliere woningen. Daarnaast zullen ook een aantal (rij)woningen projectmatig ontwikkeld worden. Het programma bestaat uit een mix van vrijstaande, twee-onder-een-kapwoningen en rijwoningen. Ook kleinschalige ontwikkelingen in de vorm van CPO (collectief particulier opdrachtgeverschap) behoren tot de mogelijkheden. Deze manier van ontwikkelen past goed bij Hengevelde, waar veel zelf gebouwd wordt en een groot aandeel van de woningen particulier tot stand is gekomen. Het gevolg hiervan is een gevarieerd bebouwingsbeeld.

De Marke III en beeldkwaliteit

Het kenmerkende gevarieerde bebouwingsbeeld van Hengevelde is een kwaliteit die ook in De Marke III als uitgangspunt geldt. Een grote mate van vrijheid om individuele woonwensen te realiseren is dan van belang. Is een beeldkwaliteitplan dan wel noodzakelijk?

Ja, een beeldkwaliteitplan is namelijk een integraal kwaliteitsdocument. Het behandelt alle aspecten die de aanblik van een omgeving bepalen: stedenbouw (opzet van de wijk), openbare ruimte en architectuur. De manier waarop we onze woonomgeving beleven hangt dus van meer zaken af dan alleen de architectuur van de bebouwing.

Voor de individuele bewoner is het van belang dat de omgeving waarin hij woont van goede kwaliteit is en dat de wijk sociaal veilig en goed ontsloten is. De wijk moet een visitekaartje voor de bewoners zijn. Ook is het belangrijk dat men (de bezoeker) zich goed kan oriënteren in de wijk. Een goede kwaliteit woonwijk met een hoge ambitie vertaalt zich ook in een hogere waardering van de woning.

Deze zaken kunnen voor een groot deel in een goed stedenbouwkundig plan en inrichtingsplan worden geregeld. Maar soms heeft het ook invloed op het private perceel en woning.

Om de basiskwaliteit te waarborgen en om een woonwijk te maken met samenhang en eenheid dient een aantal zaken vastgelegd te worden. Het streven is inzetten op kwaliteit en samenhang met voldoende aandacht voor flexibiliteit en variatie, passend bij de aard en schaal van Hengevelde.

De criteria hebben betrekking op zaken die de stedenbouwkundige samenhang en aanblik van de wijk bepalen. Denk daarbij aan:

- **Woningtypologie.** Op hoeken (kruising van wegen) en beeldbepalende plekken in het plan gaat de voorkeur uit naar een vrijstaande woning. Het voordeel van een vrijstaande woning op hoeken is de flexibiliteit die dit geeft in oriëntatierichting van de woning en plaatsing van bijgebouwen. De extra bouwmassa die de vrijstaande woning vaak heeft ten opzichte van andere woningtypen zorgt ervoor dat de hoeken en beeldbepalende

plekken geaccentueerd worden. Bij entrees van de wijk geldt voor de woningen dat het aanbrengen van accentuering aan de woning verplicht is. Voor hoekpercelen in het plan geldt dat er geen bijgebouw op de hoek gebouwd mag worden. De hoek wordt daardoor altijd gevormd door een representatieve gevel met voldoende openheid (zie pag. 13).

- **Bijgebouwen** worden gebouwd achter de voorgevelrooilijn. In het bestemmingsplan is een minimale maat van 2,5 meter achter de voorgevelrooilijn opgenomen. Bij een hoekperceel wordt het bijgebouw niet op de hoek gebouwd maar aan de zijde van het aangrenzende buurperceel (zie pag. 13).
- **Kleuren en materialen.** Door uitspraken te doen over de te gebruiken bouwmaterialen en kleuren zorg je voor een basiskwaliteit en samenhang. Door te kiezen voor één kleur dakpan ontstaat er een sterke samenhang in de wijk. Het dak is namelijk een zeer beeldbepalend element.
- Er zijn natuurlijk altijd initiatieven die niet binnen de criteria in het beeldkwaliteitplan passen. Indien er sprake is van een uitzonderlijke situatie met hoogstaande architectuur kan er door de welstandscommissie besloten worden om

medewerking te verlenen. Er zal dan getoetst worden aan de algemene welstandscriteria, zoals opgenomen in de welstandsnota Hof van Twente.

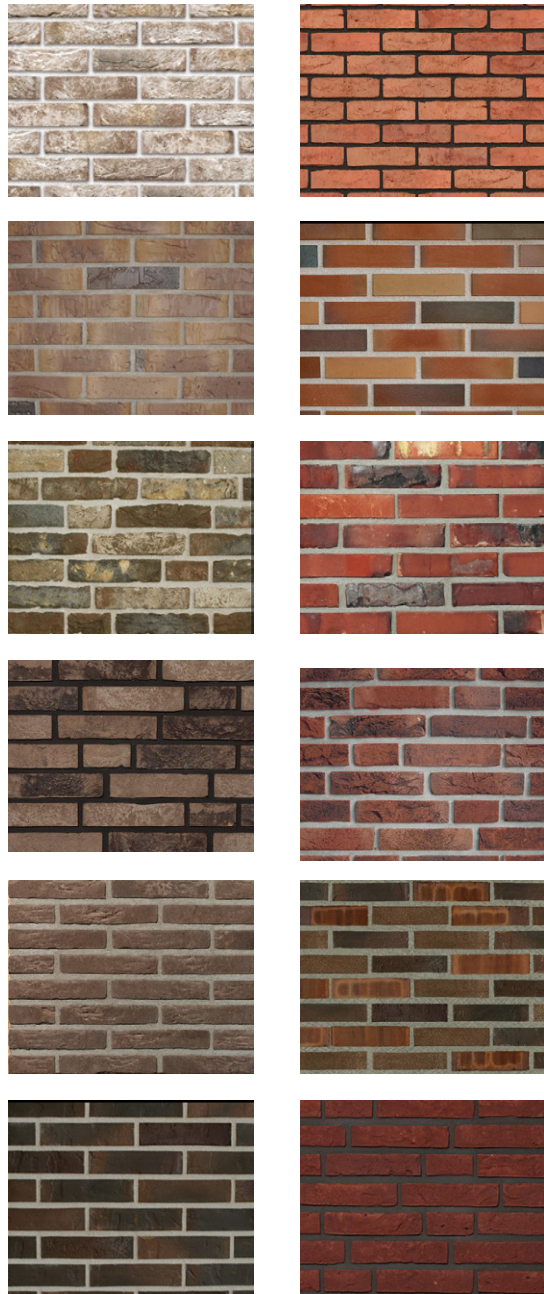
- De **openbare ruimte** is een verbindend element voor de gehele wijk. Een eenduidige inrichting zorgt voor een grote samenhang.

Bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan

Een groot deel van de hierboven beschreven criteria worden vastgelegd in het bestemmingsplan. Denk daarbij aan zaken als woningtypologie, rooilijn, goot- en bouwhoogte, dakhelling en positionering van bijgebouwen.

Criteria die niet in het bestemmingsplan opgenomen kunnen worden krijgen een plek in dit beeldkwaliteitplan, denk daarbij onder andere aan de oriëntatie van de woning, de kapvorm en kleuren materiaalgebruik.

Materiaal en kleurgebruik gevel (voorbeelden)



Sfeerbeelden materiaal- en kleurgebruik



3 Criteria bebouwing

Situering hoekwoningen

- Woningen die op hoeken gelegen zijn kenmerken zich door een dubbele oriëntatie. Dat wil zeggen dat er twee representatieve gevels zijn. Dit komt tot uiting in het minimale aandeel gevelopening. Beide gevels bestaan voor minimaal 25% uit glas. Een gevelopening is een deur, raam of erker. Het oppervlak wordt gemeten in het vooraanzicht van de gevel en is inclusief kozijnen.
- Een volledig gesloten kopgevel bij hoekwoningen is niet toegestaan. Een opening in de kopgevel zorgt voor een verhoging van de ruimtelijke



Sfeerbeeld van een woning met een dubbele oriëntatie

kwaliteit én indien deze zich op de begane grond bevindt, bevordert deze ook de interactie met de openbare ruimte.

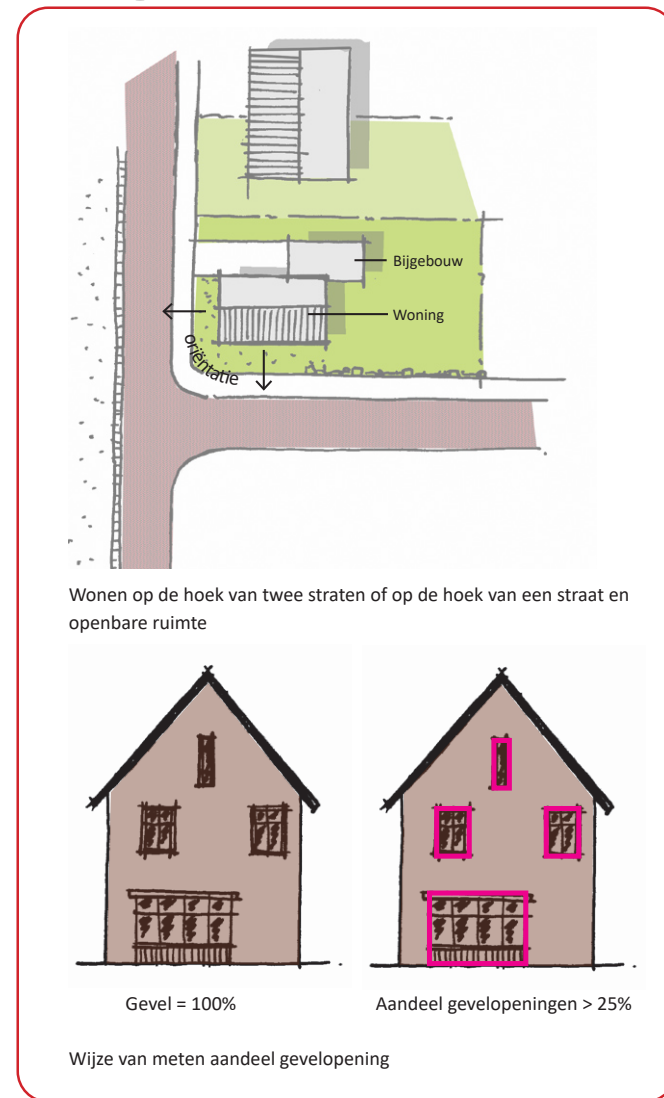
- Bij een hoekperceel worden oprit en garage nooit op de hoek gebouwd.

Hoofdvorm alle woningen

- De woning heeft een kap.
- De minimale dakhelling is 40 graden.

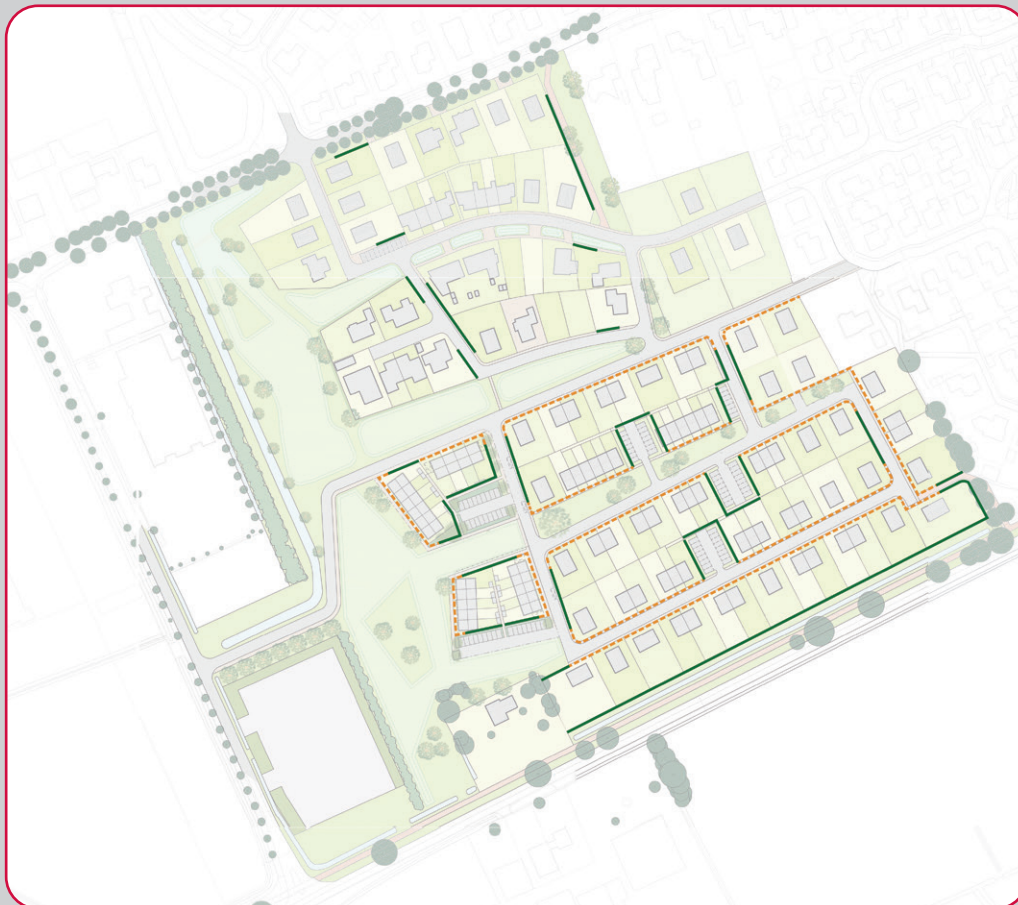
Detailering alle woningen



- Voor zichtbare, straatgerichte gevels geldt dat baksteen het basismateriaal is. Minimaal 60% van de dichte gevel, bestaat uit baksteen. Aanvullend kan bijvoorbeeld gebruik worden gemaakt van houten delen of wit keim- en stucwerk.
- De kleur van de steen is een aardetint zoals rood, bruin, brons of mangaan. Een mix van deze kleuren is mogelijk. Gele of witte stenen zijn niet toegestaan.
- Als dakbedekking wordt een gebakken antraciete pan gebruikt, niet glimmend.



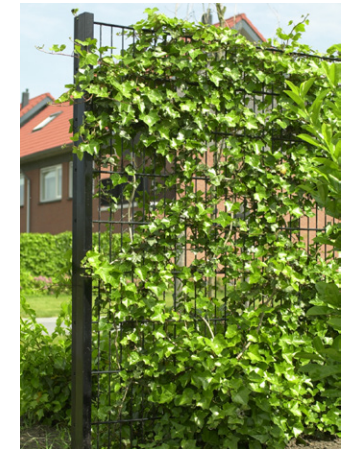
Situering: dubbele oriëntatie op hoeken

Erfafscheidingen, beeldbepalende locaties



-  lage kwaliteitserfafscheiding (max. 1,0m hoog)
-  hoge kwaliteitserfafscheiding (max. 1,8m hoog)

Voorbeelden kwaliteits erfafscheidingen



Dakkapellen

- Voor het bouwen van een dakkapel aan de voorzijde of een dakvlak dat gekeerd is naar openbaar gebied is een omgevingsvergunning nodig. De volgende welstandseisen gelden dan:
 - De hoogte van de dakkapel is maximaal 1,5 meter;
 - De breedte van de dakkapel is maximaal de helft van de breedte van het eigen dakvlak;
 - Binnen een dakvlak zijn uitsluitend dakkapellen van dezelfde afmeting en uitstraling toegestaan;
 - Per woning niet meer dan één kapel per dakvlak;
 - Dichte delen aan de voorzijde zijn niet toegestaan;
 - De indeling van het kozijn is afgestemd op het hoofdgebouw;
 - Randon dakkapel blijft ten minste een halve meter dak over;
 - Zijwanden gesloten, gebroken wit, in kleur dakvlak of donker gekleurd;
 - De dakkapel staat niet op een bijgebouw.

Warmtepompen

- Buitenunits van warmtepompen mogen niet voor de voorgevel en in het zicht van de openbare ruimte gesitueerd worden. Buitenunits kunnen goed geïntegreerd worden in het dakvlak of aan de achterzijde van de woning nabij de bergingen uit het zicht van de openbare ruimte.

Uitbreiding bedrijfswoning MHZ

- Ten aanzien van de uitbreiding van de bedrijfswoning bij MHZ is één bouwlaag met een plat dak toegestaan.

Afwijkingsmogelijkheid

- Indien er sprake is van architectuur met een hoogwaardige beeldkwaliteit én die aansluit bij het dorpse karakter van Hengevelde dan kan de stadsbouwmeester besluiten om af te wijken van bovengenoemde criteria. Er kan niet worden afgeweken voor platte daken bij bebouwing.

overgang privé - openbaar / erfafscheidingen

Erfafscheidingen die grenzen aan het openbaar gebied zijn beeldbepalend voor het gehele plan. Hier schrijven we een duurzame kwaliteitsscheiding voor. Dit is een erfafscheiding die (deels) is opgebouwd uit duurzaam materiaal, zoals metselwerk en deels uit groen. Een hekwerk met hедера begroeiing kan ook hiertoe gerekend worden. De afbeelding 'erfafscheiding, beeldbepalende locaties' op pagina 14 toont de betreffende locaties voor lage erfafscheidingen (bij voortuinen) en hoge erfafscheidingen (bij zij- en achtertuinen grenzend aan openbaar gebied) aan.



Hoofdgroenstructuur

4 Openbare ruimte

Inleiding

Een belangrijke rol van de openbare ruimte in De Marke III is zorgen voor samenhang binnen de wijk. Die samenhang ontstaat voor een groot deel door de groene ruimten, maar ook de inrichting van wegen en straten draagt er aan bij. Dit hoofdstuk behandelt daarom achtereenvolgens de groene ruimten en de wegen en straten. Via een korte toelichting, referentiebeelden en principeprofielen komen de richtlijnen voor beeldkwaliteit aan bod.

Het uitgangspunt is een sobere en doelmatige inrichting, conform de gemeentelijke standaard. De richtlijnen zijn daar dan ook op gebaseerd. Gezien het belang van de openbare ruimte als verbindend element, is het passend om extra kwaliteit aan de inrichting te geven. Daarom doet dit beeldkwaliteitplan ook suggesties voor afwijking van de standaard. Deze zijn duidelijk aangegeven als suggestie, en onderscheiden zich van de standaardrichtlijnen. Deze suggesties kunnen worden overgenomen bij de aanleg, of later, bijvoorbeeld via een buurtinitiatief.



Locatie profielen



referentiebeelden open karakter groenzone, verlaagde wadi's, boomgroepen op verhoogde grasplateaus, kunst in openbare ruimte en overgang van wadi - achterkant percelen

Groene ruimten

groene buffer

De groene buffer vormt de hoofdgroenstructuur van het plan. De zone heeft meerdere functies. Het is deels ingericht als wadi ten behoeve van de wateropvang van de wijk. Het vormt de dorpsrand van Hengevelde en de overgang naar het buitengebied. Het vormt een buffer tussen de woonwijk en de bedrijfsmatige bebouwing van MHZ en Ter Doest. En als laatste kan het gebruikt worden om een ommetje te maken en als ruimte waar gespeeld kan worden. Het gebied heeft een overwegend open karakter. Door de inrichting als wadi krijgt het een natuurlijk en 'ruig' karakter. Enkele bomen en boomgroepen zorgen voor variatie in het beeld.

groene wiggen

De groene wiggen zijn de groene verbindingen de wijk in. Ze zorgen voor groene kwaliteit en ruimtelijkheid in de wijk. De groene wiggen waaiëren uit richting de groene bufferzone. Ze worden

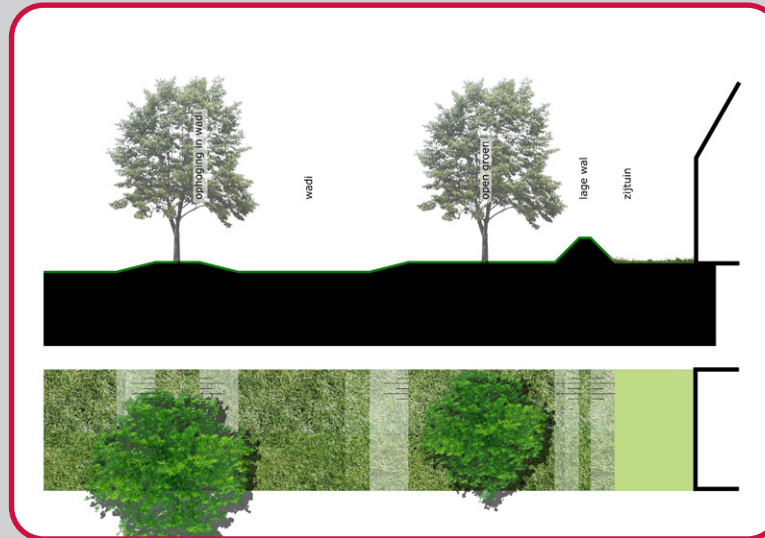
gebruikt als wadi, voor de opvang van hemelwater. De centrale groene wig is breder dan de drie andere wiggen en kan (deels) gebruikt worden voor een speelgelegenheid in de wijk.



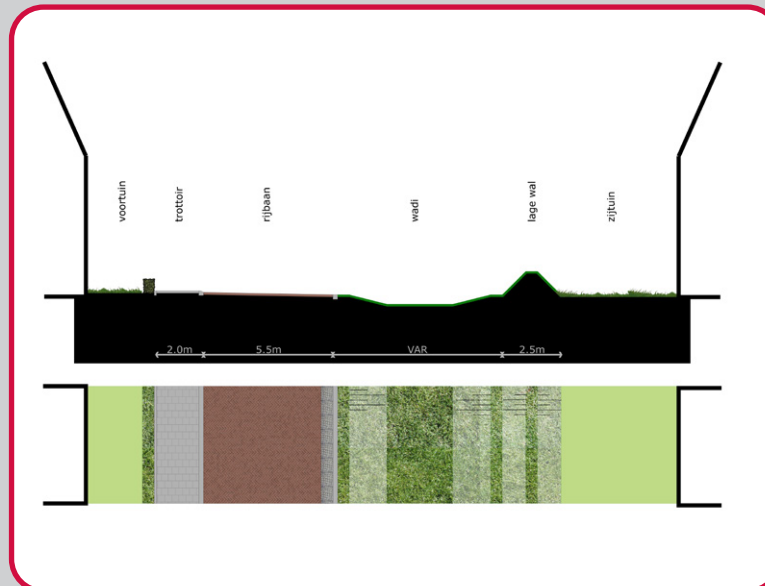
referentiebeelden suggestie: bloemrijk land met prairiemix, gesloten vegetatie



referentiebeelden avontuurlijk, natuurlijk spelen



profiel A:
overgang bufferzone - aangrenzende percelen

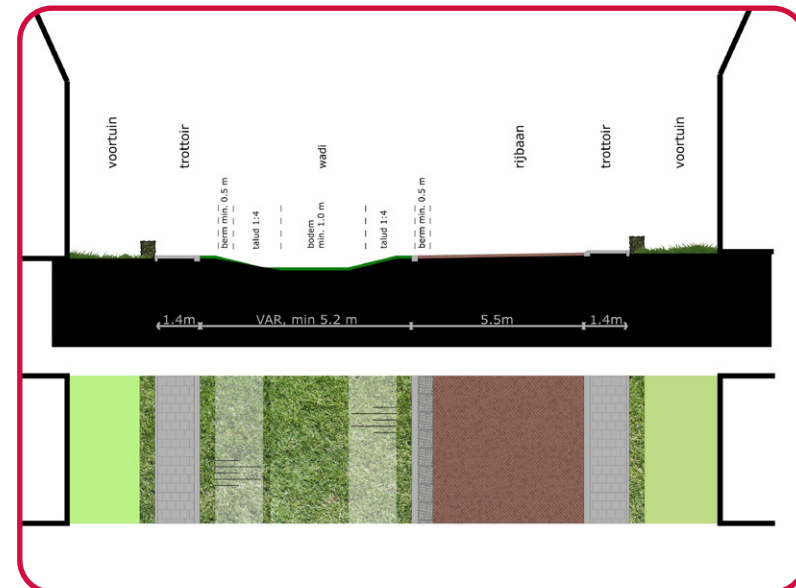


profiel B:
overgang groene wig - aangrenzende percelen

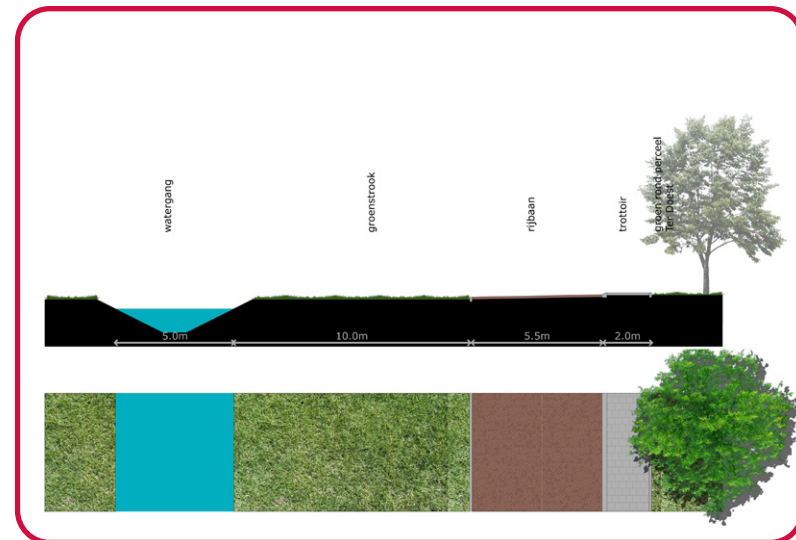
Wegen en straten

De wegen en straten stralen eenheid en rust uit. Dit betekent dat het materiaal- en kleurgebruik niet te veel opvalt, en dat er geen onderscheid is tussen de verschillende straten onderling. Onderscheid in type straat vindt plaats door de indeling van het profiel en de maatvoering.

profiel C: noordelijke groene wig

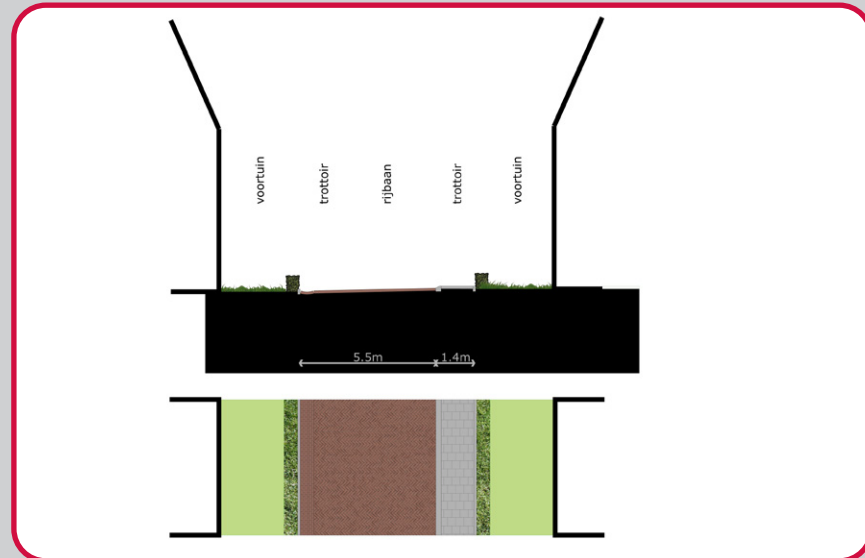


profiel D: westelijke entree





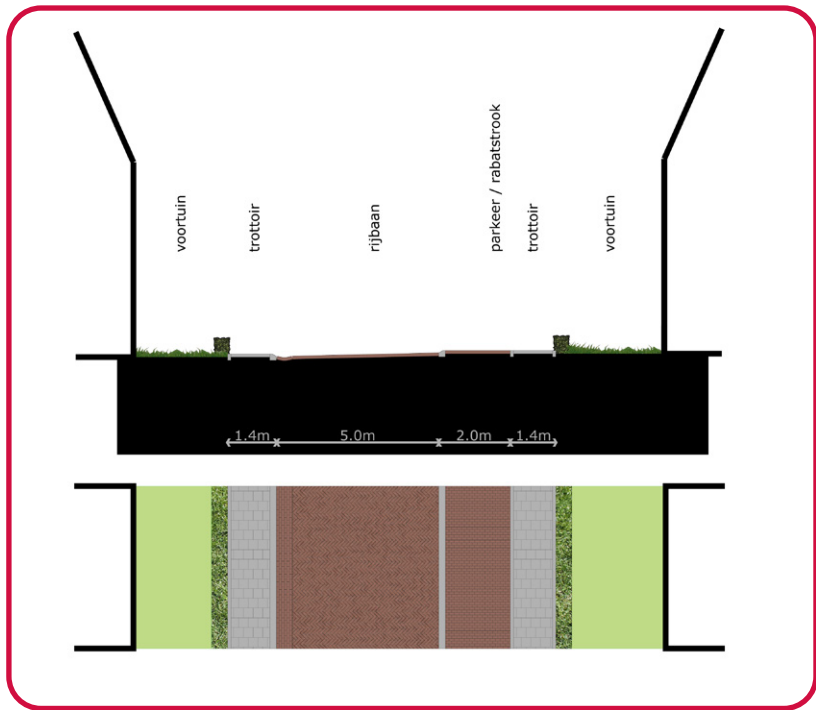
referentiebeelden verharding, gebakken materialen, rabatstrook rond groene ruimten, diagonaal gestraatte trottoirtegels, groen en verharding in zelfde vlak



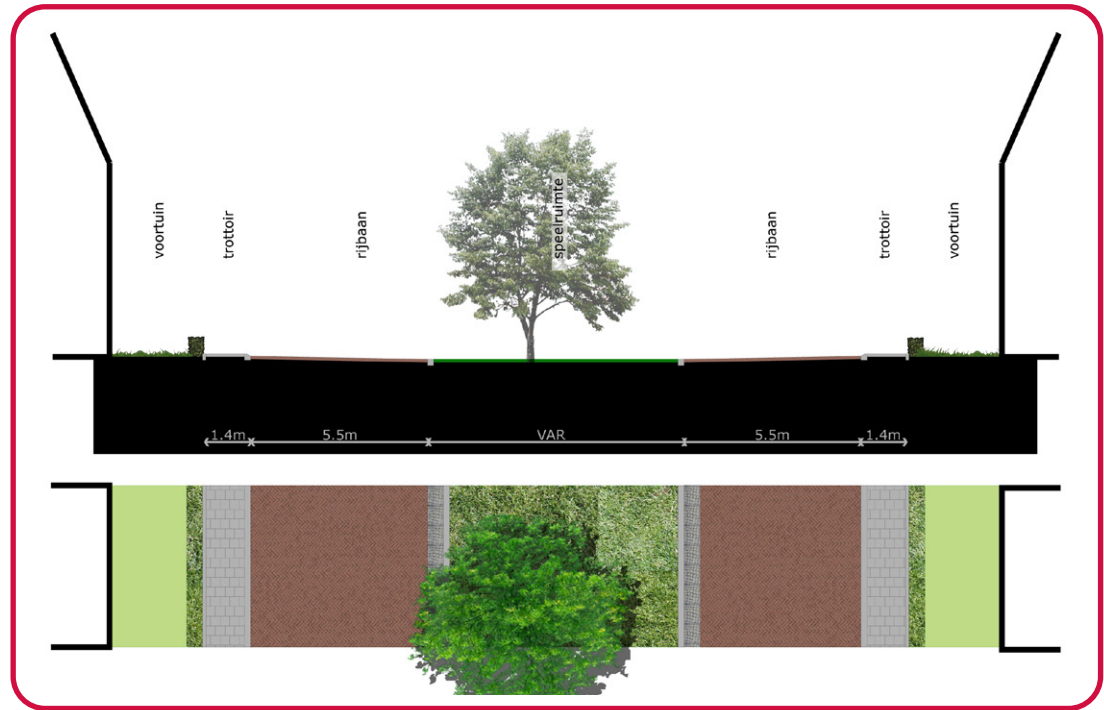
profiel E: woonstraat met enkelzijdig trottoir



kleurspectrum gebakken materialen



profiel F: woonstraat met dubbelzijdig trottoir en parkeer/rabatstrook



profiel G: groene wig met aan weerszijde een woonstraat

