

Ruimtelijke visie



Ruimtelijke visie

Hiddinks Weide | Hengelo (Gld)

Rotterdam, 29 april 2024



Colofon

Deze uitgave is tot stand gekomen in opdracht van gemeente Bronckhorst.

Het kaartmateriaal in dit document is gemaakt door BGSV.

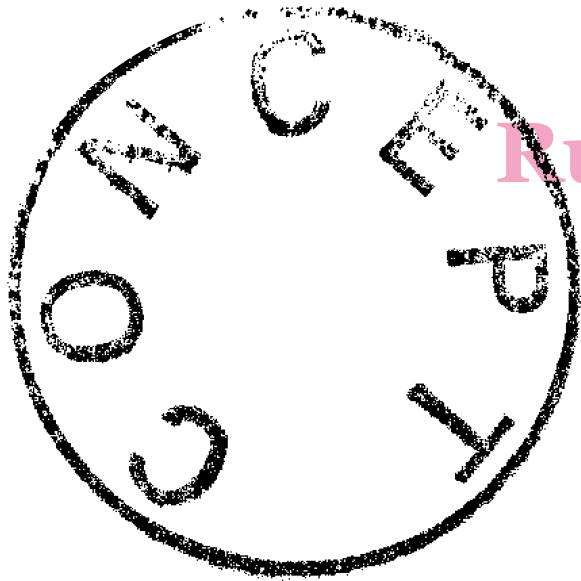
Rotterdam, 29 april 2024

adres Westblaak 51
3012 KD Rotterdam

t 010 240 85 40
e bgsv@bgsv.nl
w www.bgsv.nl

BGSV

bureau voor stedenbouw en landschap



Ruimtelijke visie

Hiddinks Weide

Hengelo (Gld)

Inhoud

Inleiding	5
Opgave	7
Locatie	9
Kansen voor Hengelo	12
Visie op het woonmilieu	16
Participatie en communicatie	21



Regelinklaan



Vordens voetpad



Solarpark De Kwekerij



Hiddinkdijk



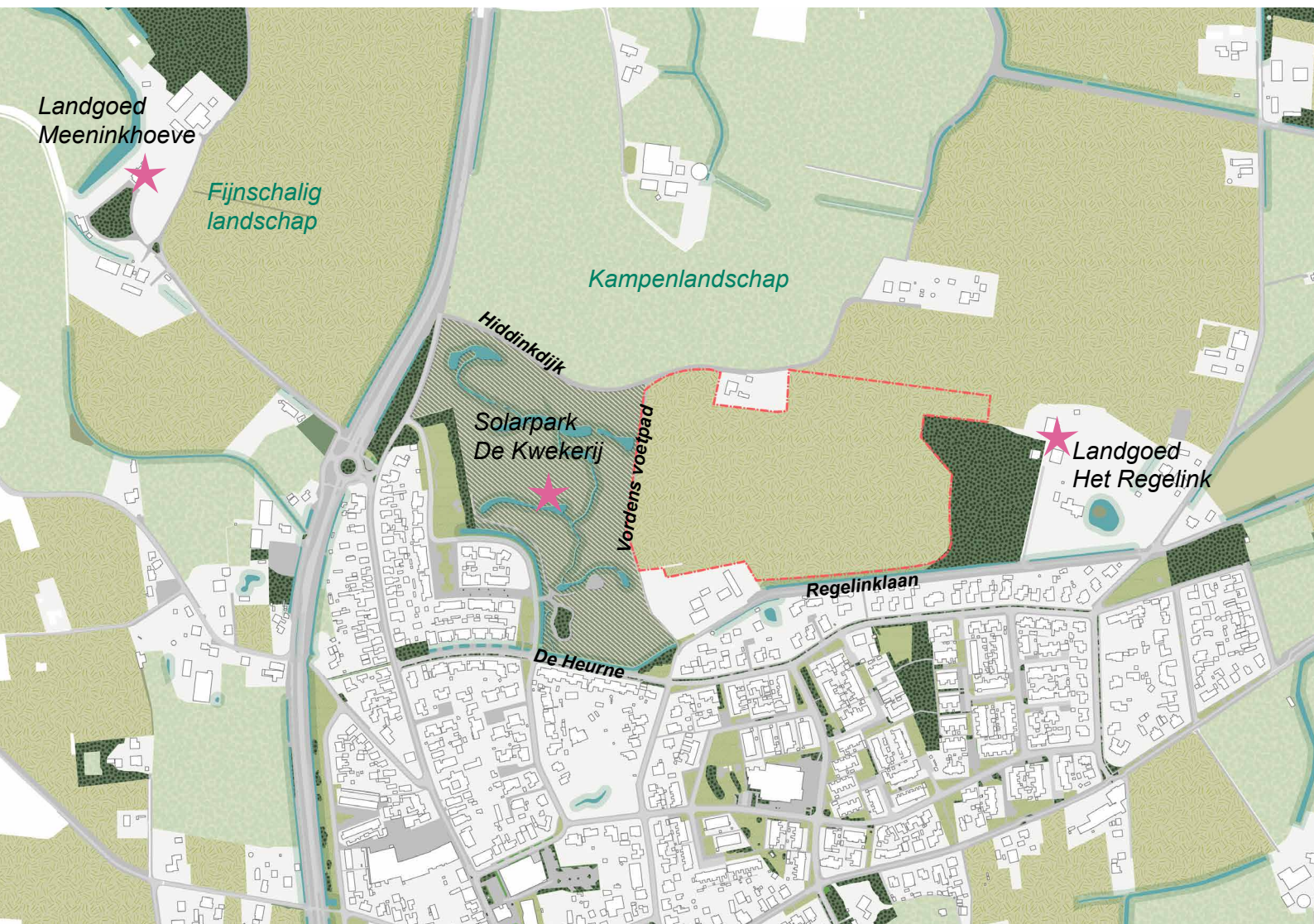
Plangebied

Inleiding

De gemeenteraad heeft in 2021 de actualisatie van de woonvisie 'Ruimte voor Wonen in Bronckhorst 2019-2025' vastgesteld. Hierin wordt naast woningbouw binnen de bebouwde kom ingezet op het zoeken naar potentiële woningbouwlocaties aan de randen van de dorpen. Op basis van de woningbouwambitie heeft het college op 1 februari 2022 vijf locaties aangewezen voor de woningbouwopgave, waaronder de locatie Hiddinks Weide in Hengelo.

Het landelijk gebied aan de noordrand van Hengelo is aangewezen als een onderzoekslocatie voor de benodigde toekomstige ontwikkeling van woningbouw. De ambitie is dat de dorpsuitbreiding aansluit op het dorpse en groene karakter van Hengelo en met respect voor de nabijgelegen landgoederen. De uitbreiding draagt bij aan de vitaliteit van de bestaande dorpskern en draagt bij aan de woningbouwopgave voor Bronckhorst. De ligging nabij landgoed Het Regelink vraagt om een zorgvuldig ontworpen en hoogwaardige invulling met veel respect voor de landschappelijke ligging van het plangebied. De ontsluiting van het plangebied vraagt om zorgvuldige afwegingen met betrekking tot de bereikbaarheid en toenemende verkeersintensiteit op de bestaande wegen. Daarnaast speelt het behoud van de karakteristieke Regelinklaan als langzaam verkeersverbinding een belangrijke rol bij het tot stand komen van de ruimtelijke visie.

Deze visie schetst de ambitie voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de dorpsuitbreiding en vormt de basis voor de verdere uitwerking tot het stedenbouwkundig plan. De ruimtelijke visie laat zien hoe circa 180 woningen een nieuwe landschappelijke woonbuurt vormen aan de dorpsrand van Hengelo. Voor het opstellen van deze visie is tevens een zorgvuldig participatietraject met belanghebbenden en omwonenden doorlopen. Het uitgangspunt daarbij is een inpassing die zo veel mogelijk rekening houdt met de belangen van de direct omwonenden en kansen biedt voor de inwoners van Hengelo of daarbuiten om door te stromen of een nieuwe passende woning te vinden.



Opgave

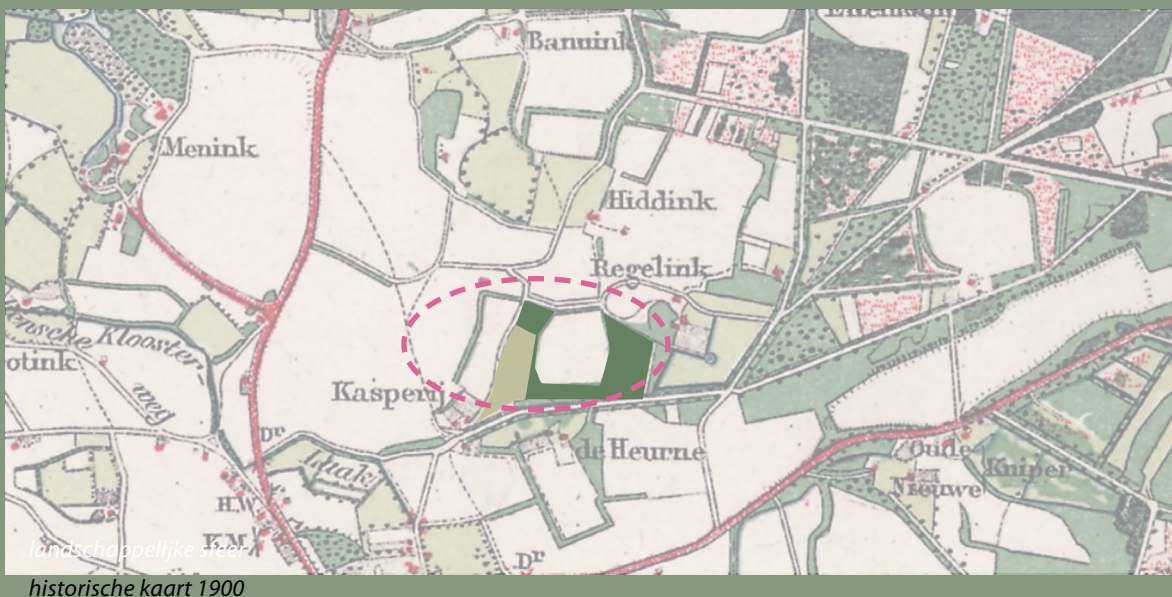
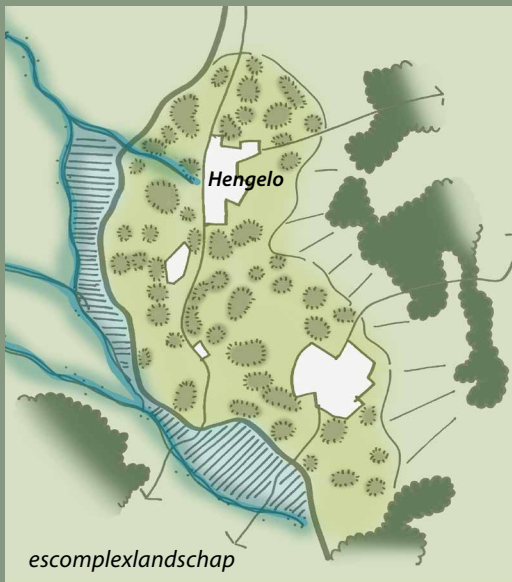
In de afgelopen tijd zijn we gezamenlijk op ontdekking gegaan met het streven om een gemeenschappelijke kijk op de kansen en opgaven van de locatie Hiddinks Weide te benoemen. Die ontdekkingstocht bestond uit een reeks projectgroepvergaderingen en participatiebijeenkomsten met omwonenden. De belangen lopen uiteen en vooral bij de direct omwonenden is de zorg groot voor het verlies van hun uitzicht en de landschappelijke kwaliteit van de huidige open overgang naar het landschap. Door alle partijen wordt de noodzaak van een goede landschappelijke inpassing onderschreven en wordt veel waarde gehecht aan het creëren van een bijzondere woonbuurt met hoge ambities op het gebied van duurzaamheid, klimaatadaptatie en het inpassen van landschappelijke kwaliteiten. De inpassing van de nieuwe buurt wordt gemaakt met respect voor landgoed Het Regelink en de zichtlijn richting de Hiddinkdijk en landgoed Meeninkhoeve. De groene randen en het bosplantsoen behorende bij Het Regelink worden zorgvuldig ingepast in het ontwerp.

De ruimtelijke visie geeft vorm aan de ontwikkeling van circa 180 woningen. Daarbij is de ambitie uitgesproken om een duurzaam woonmilieu te maken dat past bij het dorpse karakter van Hengelo. In de visie wordt een flexibele structuur vastgelegd waarbinnen de woningtypes later nog kunnen worden verdeeld over het plan. Deze visie laat zien hoe de locatie Hiddinks Weide getransformeerd kan worden tot een bijzonder woonmilieu geïnspireerd op de landschappelijke kwaliteiten. Voor voetgangers wordt gezocht naar verbinding met de omliggende buurten en het omliggende landschap. De auto-ontsluiting is onderzocht middels een verkeerskundig onderzoek dat is uitgevoerd door een externe mobiliteitsadviseur. Daarnaast is een onderzoek uitgevoerd naar bodem, hydrologie en ecologie in het gebied en is nog een aanvullend onderzoek gedaan naar de impact op het watersysteem bij extreme neerslag. De adviezen en aanbevelingen uit de onderzoeken zijn meegenomen bij het opstellen van de ruimtelijke visie.

De ontwikkeling van Hiddinks Weide biedt niet alleen kansen voor de locatie en voor toevoeging van een aantrekkelijk woonmilieu, maar ook voor Hengelo ontstaan hiermee nieuwe kansen. We hebben daarbij de volgende doelstellingen:

1. Een nieuw duurzaam woonmilieu toevoegen, als verrijking van het woningaanbod in Hengelo.
2. Voorzien in de woningbouwopgave voor Hengelo door toevoeging van ca 180 woningen.
3. Een substantieel aandeel van de woningen wordt gebouwd voor de starters en ouderen, omdat daar de grootste vraag naar is.
4. Klimaatadaptief woonmilieu met veel ruimte voor natuurwaarden en waterberging.
5. Voor woningzoekenden biedt de ontwikkeling van de locatie de mogelijkheid om een woning te kopen of huren op een prachtige locatie tussen het dorp en het buitengebied.
6. Landschappelijke inpassing door een natuurlijke en meer geleidelijke overgang van woongebied naar agrarisch gebied.

De ontwikkeling van Hiddinks Weide biedt kans voor de toevoeging van een uniek landschappelijk woonmilieu aan de rand van Hengelo. Een duurzaam woonmilieu dat geïnspireerd is op de kwaliteiten en kenmerken van de plek. Een dorpse buurt met een autoluw karakter, met brede doorzichten naar het buitengebied, klimaatadaptief ingericht en verweven met het landschap.



Locatie

Landschap

De locatie ligt aan de noordrand van Hengelo en wordt begrensd door de Solarpark de Kwekerij aan de westzijde, de Hiddinkdijk aan de noordzijde en de Regelinklaan aan de zuidzijde. Aan de oostkant van het plangebied ligt landgoed Het Regelink. Het terrein is op dit moment nog in agrarisch gebruik. Het onderzoeksgebied is circa 9,4 ha. groot en is in eigendom van twee projectontwikkelaars. Het gebied is op dit moment onbebouwd en wordt gebruikt voor akkerbouw. Het gebied heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Om de woningbouwontwikkeling mogelijk te maken zal een wijziging van het Omgevingsplan moeten plaatsvinden. Het stuk grond ten noorden van het struweel aan de voorzijde van Het Regelink blijft vrij van bebouwing om de zichtlijn richting N316 en landgoed Meeninkhoeve vrij te houden.

Aan de noordzijde van het plangebied ligt een solitaire woning en aan de zuidzijde een boerderij. Deze bestaande gebouwen moeten zorgvuldig worden ingepast met respect voor de huidige landschappelijke ligging. Een groene bufferzone rondom de huidige bebouwing moet ervoor zorgen dat de landschappelijke kwaliteit behouden blijft en ze als solitaire gebouwen herkenbaar blijven.

De locatie ligt aan de rand van Hengelo en geeft daarmee vorm aan de overgang van de bebouwde kern naar het open landschap. Een idyllisch landschap met oude boerderijen, lichte glooiingen, bosjes, houtwallen en landgoederen. Dit cultuurlandschap bestaat uit dekzandreliëf met dekzandruggen- en kopjes. De hoger gelegen delen in het kampenlandschap zijn ontstaan door jarenlange bemesting door boeren. De tussengelegen lagere delen waren geschikt voor begrazing. Het resultaat is een landschap dat zich laat afwisselen door cultuurgronden: weilanden, bolle akkers met daartussen bosjes, houtsingels en andere natuurelementen. Deze zijn duidelijk af te lezen binnen het plangebied en daar omheen. Deze landschappelijke kenmerken vormen de basis voor de transformatie van het gebied naar een landschappelijke woonbuurt. Daarbij is de lage ligging van het plangebied ten opzichte van de omgeving een belangrijke aanleiding om extra ruimte te reserveren voor waterberging en om te kiezen voor een klimaatadaptieve inrichting met wadi's. De grote open ruimtes in het plan bieden ruimte voor inpassing van grote wadi's die bij extreme neerslag kunnen vollopen en tijdens droge periodes te gebruiken zijn om te wandelen en spelen. De wadi's hebben als doel om water vast te houden vanwege toegenomen verharding en ophoging voor de woningbouw en bieden tevens ruimte aan opvang van water dat op een natuurlijk wijze in incidentele gevallen naar het gebied stroomt vanwege de lage ligging.

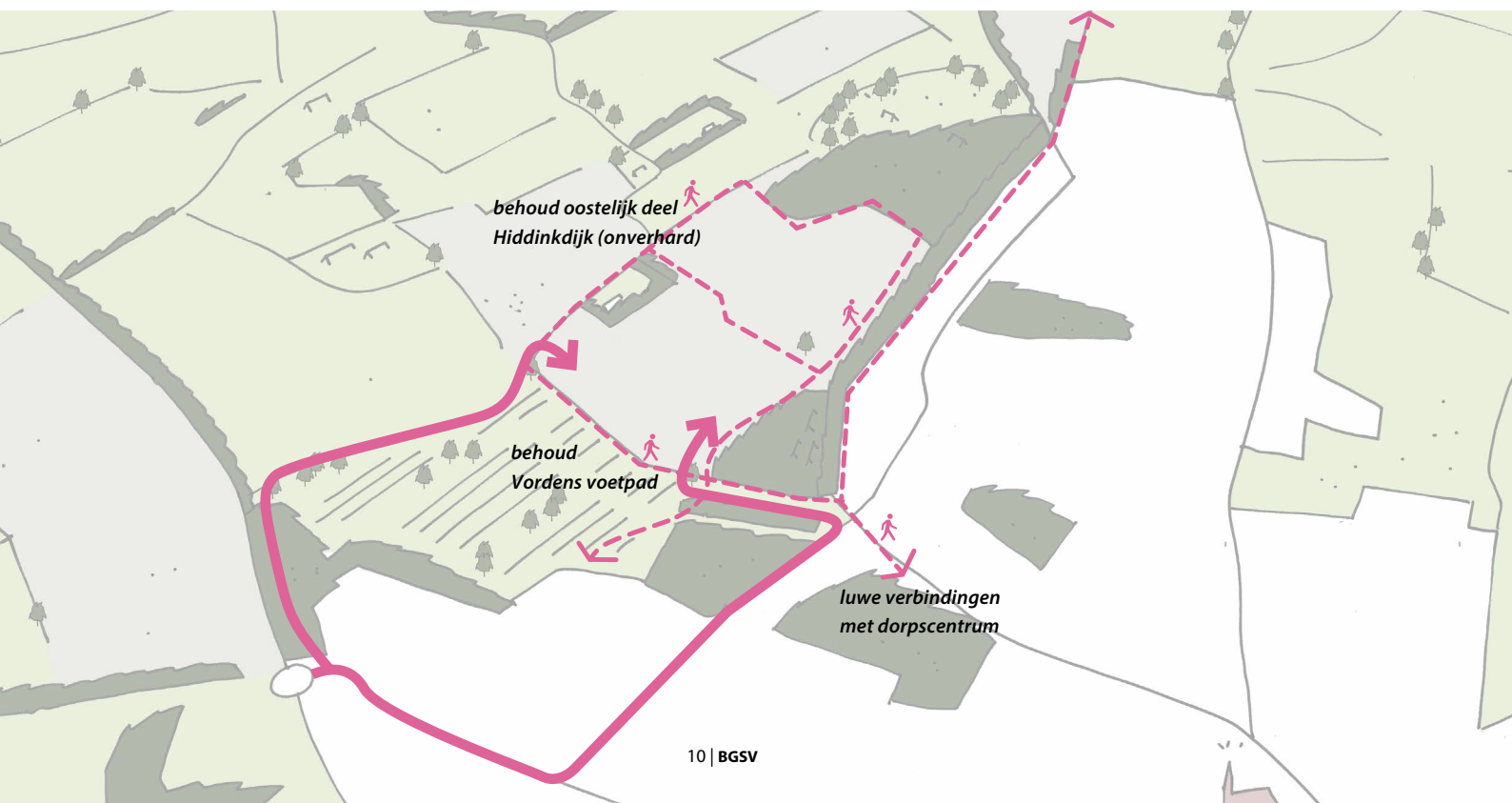


Verbindingen

De locatie is op dit moment niet toegankelijk voor autoverkeer. Het terrein is alleen vanaf Hiddinkdijk aan de noordzijde te bereiken. Aandachtspunt bij de ontwikkeling van woningbouwlocatie Hiddinks Weide is een goede verkeersontsluiting van het toekomstig woongebied. Bij de omwonenden grote zorg is over de toenemende verkeersdruk op De Heurne en Vordenseweg. Om een zorgvuldige afweging te kunnen maken met betrekking tot de gebiedsontsluiting is door een externe partij onderzoek gedaan naar verkeersintensiteiten en de doorstroming. Uit het verkeersonderzoek dat is uitgevoerd blijkt dat de toename van het verkeer als gevolg van de woningbouwontwikkeling geen knelpunten of overbelasting van het bestaande wegennet oplevert. Er wordt vanuit het plangebied een verbinding gemaakt op de Hiddinkdijk aan de noordkant en op De Heurne aan de zuidkant. Door realisatie van twee aansluitingen is de verwachting dat het verkeer zich zal verdelen, zodat tijdens de spits wordt voorkomen dat het vastloopt op De Heurne of Vordenseweg. Ook voor calamiteiten en voor nood- en hulpdiensten is een tweede ontsluitingsweg wenselijk.

De aansluiting op de Hiddinkdijk wordt gemaakt aan de westkant van het plangebied. Het westelijk deel van de Hiddinkdijk tot aan de aansluiting Vordenseweg zal worden verhard. Het oostelijke deel van de Hiddinkdijk dat voor de boerderij loopt richting het Regelink blijft onverhard en behoudt de karakteristieke landschappelijke uitstraling. Aan de zuidkant wordt de locatie begrensd door de Regelinklaan. Dit onverharde historische laantje heeft een grote landschappelijke waarde en maakt onderdeel uit van landgoed Het Regelink. De laan is toegankelijk voor voetgangers, maar afgesloten voor fietsers en autoverkeer. Omdat ontsluiting op de Regelinklaan niet mogelijk en niet wenselijk is wordt aan de zuidkant een nieuwe ontsluitingsweg aangelegd die in het verlengde van de Hofstraat aansluit op De Heurne. De nieuwe weg komt ten westen van de boerderij aan Regelinklaan 1 en loopt parallel aan het Vordens voetpad door het zuidelijke deel van Solarpark De Kwekerij.

Voor fietsers en voetgangers is een goede verbinding met het dorp en de omliggende buurten een belangrijke randvoorwaarde, zeker omdat het gebruik van de auto zo veel mogelijk ontmoedigd zal worden. Logische langzaam verkeersaansluitingen zijn die op het Vordens voetpad, De Heurne en de Hiddinkdijk. De omliggende wandelpaden kunnen samen met de nieuwe wandelpaden door het plangebied onderdeel worden van een netwerk van aantrekkelijke wandel- en struinpaden. De ambitie is dat het gebied zo aantrekkelijk wordt dat ook omwonenden er graag komen.

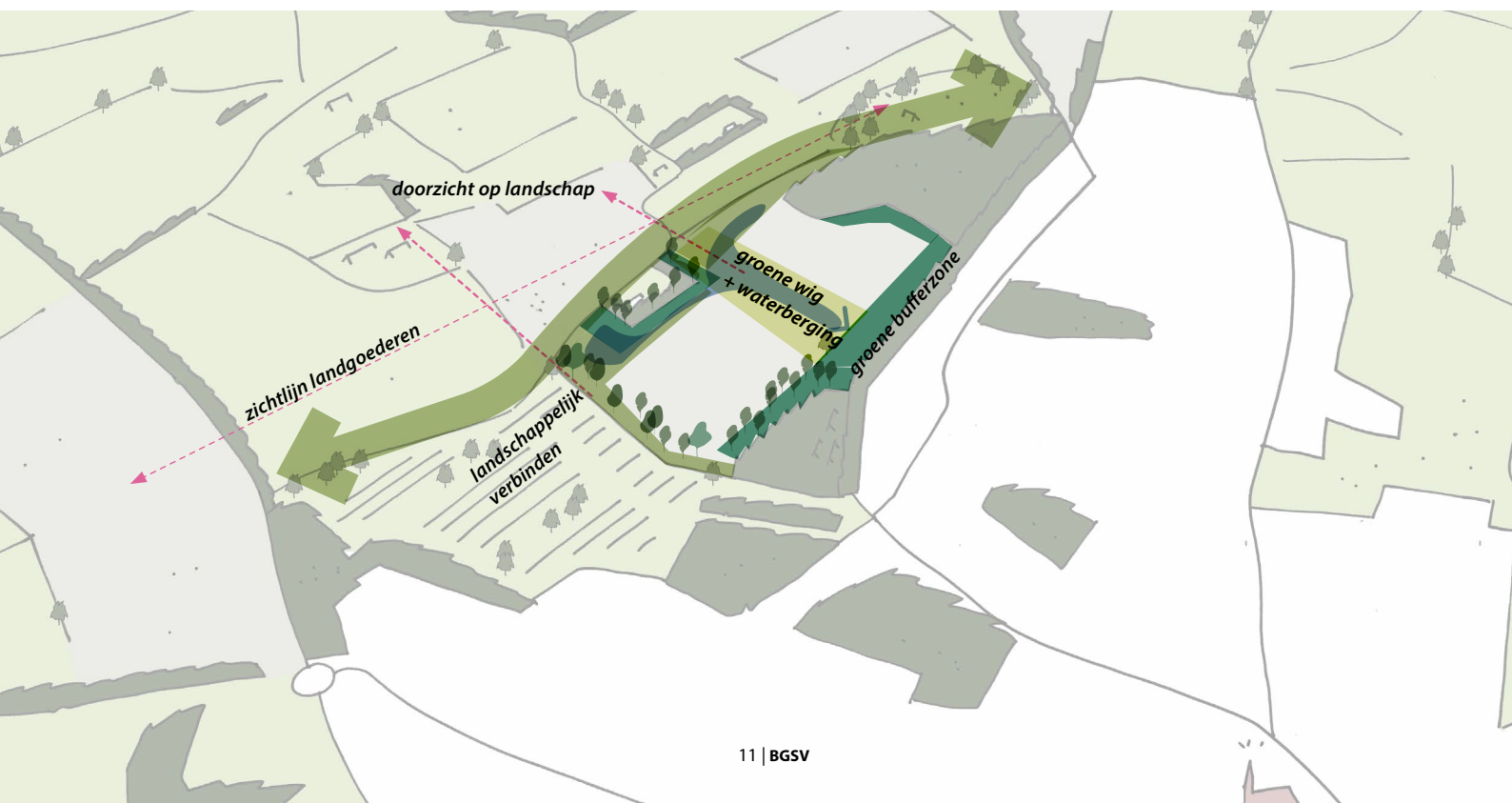


Groen en water

De groene kwaliteit van de locatie wordt vooral ontleend aan het open karakter en weidse uitzicht op het landschap in combinatie met opgaande beplantingsstructuren rondom het plangebied. Het struweel behorende bij Het Regelink vertegenwoordigt samen met de beplantingsstructuur van de Regelinklaan een hoge landschappelijke waarde. Niet alleen als buffer tussen de nieuwbouw en de bestaande woningen, maar ook omdat dit het leefgebied is van diverse diersoorten, zoals de grote bonte specht, waterhoen, putter, patrijs, das en ree.

Het maken van een passende en bijzondere nieuwe dorpsrand is onlosmakelijk verbonden met het behoud en het versterken van het landschap en de aanwezige groenstructuren. De beplantingsstructuren en hoogteverschillen in het gebied vormen de basis voor het raamwerk. Op historische kaarten van de locatie is duidelijk te zien dat het gebied rond 1900 werd gekenmerkt door een boskamer die de uitloper vormde vanuit landgoed het Regelink langs de Regelinklaan. Inspiratie voor de ruimtelijke visie is het terugbrengen van deze historische boskamer. Ontwerpaanleidingen die we daarnaast zien in het gebied zijn het microreliëf met subtiele hoogteverschillen en het meer open agrarische landschap aan de noordzijde. De laagte centraal in het plangebied vormt een interessante aanleiding voor een laaggelegen centrale groenzone met veel ruimte voor waterberging en klimaatadaptatie. Uitgangspunt is dat het hemelwater in z'n geheel wordt afgekoppeld van het riool. Dat betekent dat hemelwater op een natuurlijke wijze dient te infiltreren in de bodem. Dit geldt voor water van bebouwde delen in het plangebied maar ook voor water dat via omliggende hogere delen incidenteel naar het lagergelegen gebied stroomt. Hiervoor dient binnen het plangebied voldoende ruimte voor wadi's en natuurlijke waterberging aanwezig te zijn. Tevens ontstaat hiermee een opening centraal in het plangebied die doorzicht geeft op het buitengebied.

Er wordt zorgvuldig omgegaan met aanwezige landschappelijke kwaliteiten en rekening gehouden met de inpassing van de bestaande solitaire boom in het plangebied. Deze is ingemeten en zal in het groen worden ingepast. In een zone van minimaal 10 meter uit de stam, worden geen wijzigingen aangebracht in de maaiveldhoogte en wordt geen verharding toegepast, zodat de wortels niet beschadigen en druk op de wortels wordt voorkomen. De centrale groenzone en de groene verbindingzone aan de noordzijde van het plangebied krijgen een verlaagd maaiveld, waarbij de bodem van de wadi's circa 1,2m lager ligt dan het toekomstige maaiveldpeil van de omliggende woonstraten. De plantsoenen dienen tevens als belangrijke plek voor waterberging.



Kansen voor Hengelo

De ontwikkeling van het plangebied biedt allerlei kansen om een bijzondere woonbuurt toe te voegen aan Hengelo. Een buurt met een dorps karakter en een sterke eigen identiteit die wordt ontleend aan de landschappelijke ligging en het toegevoegde groen op de locatie. Daarnaast liggen er kansen om de plek veel toegankelijker te maken, zodat nieuwe en bestaande bewoners van de locatie kunnen genieten.

De nieuwbouw is duurzaam en past bij het karakter van Hengelo en de omliggende landgoederen. De opzet is ruim, informeel en groen met een voelbare relatie met het landschap. De gebouwen hebben een dorpse bouwstijl en refereren op een eigentijdse manier aan het naastgelegen landgoed. Vanaf de locatie kijk je uit over het mooie open escomplexlandschap en natuurontwikkelingslocatie Solarpark De Kwekerij. Behoud en inpassing van de bestaande grote boom en omliggende groenstructuren spelen daarin natuurlijk een belangrijke rol. Ook de landschappelijke aansluiting op Solarpark De Kwekerij vormt een mooie kans om beide gebieden met elkaar te verbinden. Zowel landschappelijk als door middel van fysieke wandelverbindingen kan een sterke relatie worden gecreëerd tussen de nieuwe buurt en het naastgelegen solarpark. We benutten de kansen voor het combineren van opgaven: zoals het wandelen van ommetjes en spelen, waterberging en landschapsversterking en duurzame energie.

Landschappelijk wonen

De landschappelijke ligging draagt bij aan de toekomstige woonkwaliteit. De kenmerken van de ondergrond zijn als basis genomen voor de ruimtelijke structuur. Het besloten karakter van de locatie dat wordt gecreëerd door de aanwezige bosjes en houtwallen dient als inspiratie voor het woonconcept waarin het terugbrengen van de historische boskamer centraal staat. Kleinschaligheid en differentiatie in woonsfeer kan worden versterkt door in het oostelijk deel meer aan te sluiten op het besloten karakter van de boskamer en in het westelijk deel juist aan te sluiten op de openheid en landschappelijke ondergrond van het solarpark. Centraal in het gebied is ruimte voor een brede groenzone waar de boskamer en het ruigere laaggelegen landschap samenkomt in een brede wadi-zone. Dit interessante gebied zal betekenis krijgen als ontmoetings- en verblijfsplek voor nieuwe en bestaande bewoners. Het middengebied is ruim opgezet en biedt veel ruimte voor waterberging en natuurlijk spelen en faciliteert het behoud van het zicht op het open landschap aan de noordzijde.

Nieuwe verbindingen

De ontwikkeling van Hiddinks Weide vraagt om nieuwe verbindingen. Voor voetgangers wordt gestreefd naar een fijnmazig netwerk met aansluitingen op de Hiddinkdijk, De Heurne, de Hofstraat en op het Vordens voetpad om het gebied een sterke aanhechting te geven aan de omliggende buurten. Het gebied is daarmee geschikt voor het lopen van een ommetje. Het grootste deel van deze verkeersbeweging zal worden ingevuld door langzaam verkeer, aangezien het centrum van Hengelo op slechts 10 minuten lopen of 3 minuten fietsafstand ligt.

Het plangebied is in de huidige situatie niet bereikbaar met de auto. Er moet een nieuwe ontsluitingsweg worden aangelegd, waarmee wordt aangesloten op het bestaande wegennet. Uit het verkeersonderzoek van blijkt dat het mogelijk is om de nieuwe woonbuurt te ontsluiten door middel van één nieuwe ontsluitingsweg op De Heurne. De toekomstige verkeersintensiteiten zullen naar verwachting geen problemen opleveren op de omliggende bestaande woonstraten. Vanwege het uitvoerig doorlopen participatieproces met omwonenden is een enkelzijdige ontsluitingsstructuur heroverwogen. Om verschillende redenen wordt toch gekozen voor een dubbele ontsluitingsstructuur op De Heurne en op (het westelijk deel van) de Hiddinkdijk. Door het verkeer te spreiden over de Hiddinkdijk aan de noordkant en De Heurne aan de zuidkant is de verwachting dat het verkeer ook in de toekomst niet zal vastlopen. De Regelinklaan en het oostelijk deel van de Hiddinkdijk blijven behouden in hun huidige vorm. Landschappelijk heeft het verharderen van het westelijk deel van de Hiddinkdijk geen bezwaar en qua verkeersveiligheid is door de tweede ontsluiting ook toegankelijkheid bij calamiteiten gewaarborgd.

Dorpse schaal

De woonomgeving wordt gekarakteriseerd als een landschappelijke dorpsuitbreiding in een landelijk gebied. Het wordt een woonmilieu met een dorpse schaal dat past bij de sfeer van de landgoederen. Hiddinks Weide wordt een groene buurt waar het rustig wonen is met een centrale waterrijke groenzone waar veel ruimte is voor ontmoeting van burens en andere dorpsbewoners. Binnen de dorpsuitbreiding onderscheiden we twee sfeergebieden. Het oostelijk deel ligt in de nieuwe boskamer en sluit aan op Landgoed Het Regelink. De westelijke woonvelden sluiten aan op het waterrijke karakter van Solarpark De Kwekerij. Binnen dit concept ontstaan allerlei aanleidingen om verschil te maken in woonsfeer en identiteit. Binnen de boskamer wordt de sfeer van de beplanting en van de architectuur geïnspireerd op de landgoederen. De twee westelijke ontwikkelvelden zijn meer naar buiten gericht en krijgen een net iets andere herkenbare identiteit. Om de dorpse kwaliteit te behouden en om verschillende doelgroepen te bedienen worden in het plan verschillende type woningen gerealiseerd. De grote verscheidenheid aan woningen draagt bij aan een dorpse sfeer en een kleinschalig karakter. In het plan zal veel aandacht zijn voor woningtypen die aansluiten op de woningbehoefte van starters en ouderen.

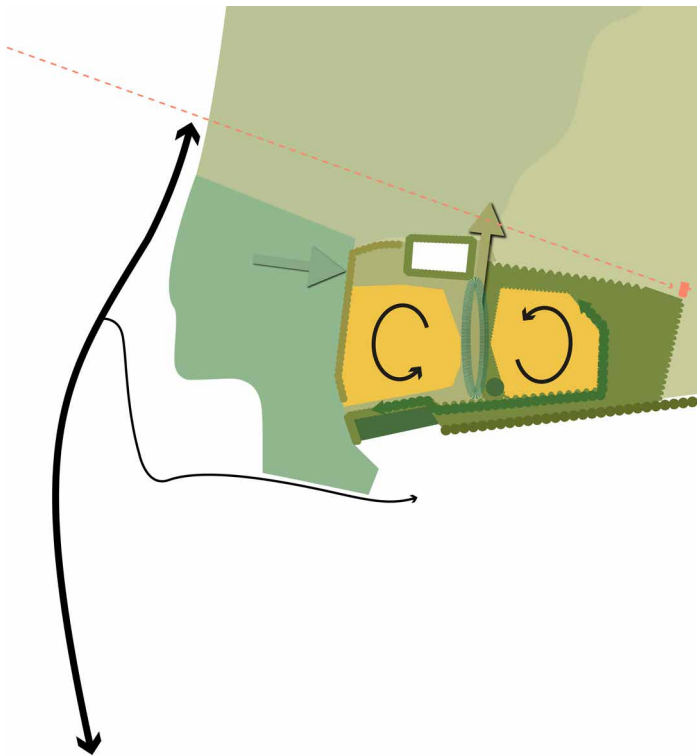
Klimaatadaptief en duurzaam

De gemeentelijke duurzaamheidsambities en de ambities op het gebied van klimaatadaptief bouwen zijn hoog en sluiten feilloos op elkaar aan. Op de locatie is rekening gehouden met behoud van de bestaande solitaire eik en een grote oppervlakte en capaciteit voor waterberging. De klimaatadaptieve inrichting is niet alleen een grote woonkwaliteit voor de nieuwe woonbuurt, maar zorgt er ook voor dat het een duurzame gebiedsontwikkeling wordt die lang bestand is tegen klimaatverandering. Daarnaast biedt het aanleggen van wadi's en vennen ook de mogelijkheid om het hemelwater in z'n geheel af te koppelen van het riool en op natuurlijke wijze te infiltreren. De wadi's zijn tegelijkertijd aantrekkelijke speelplekken voor kinderen en hebben hoge biodiversiteit. Bij incidentele extreme neerslag dienen de wadi's als buffer om overloop van water naar de omgeving te voorkomen. De nieuwe woningen worden gerealiseerd met hoge eisen op het gebied van energie en voorzien van zonnepanelen (BENG). De materialen waarmee gebouwd wordt zijn duurzaam en de architectuur is hoogwaardig uitgewerkt, zodat de woningen zeer lang mee gaan en geliefd blijven. In de stedenbouwkundige structuur wordt voorrang gegeven aan fietsers en voetgangers en wordt ingezet op het minimaliseren van verharding en autoverkeer.



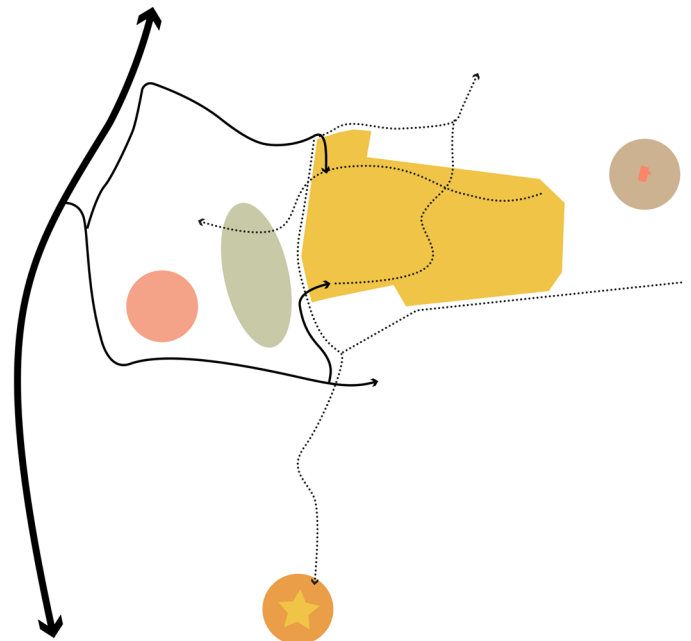
Ruimtelijke structuur

AMBITIES



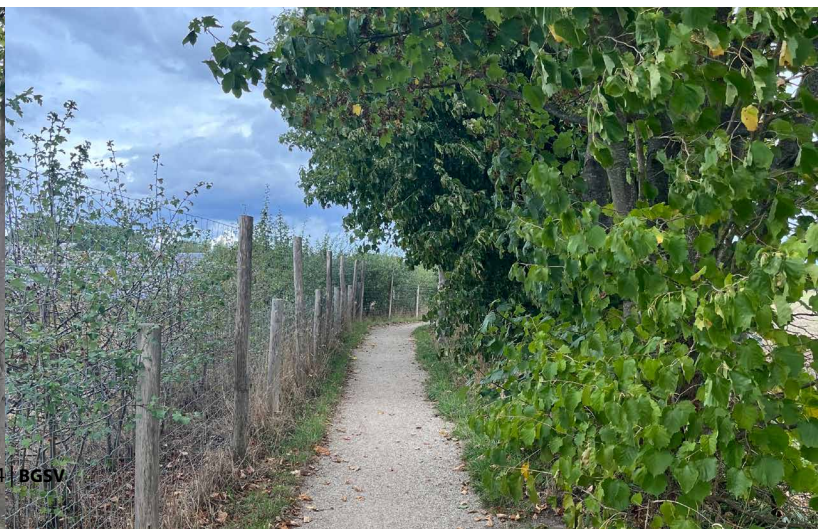
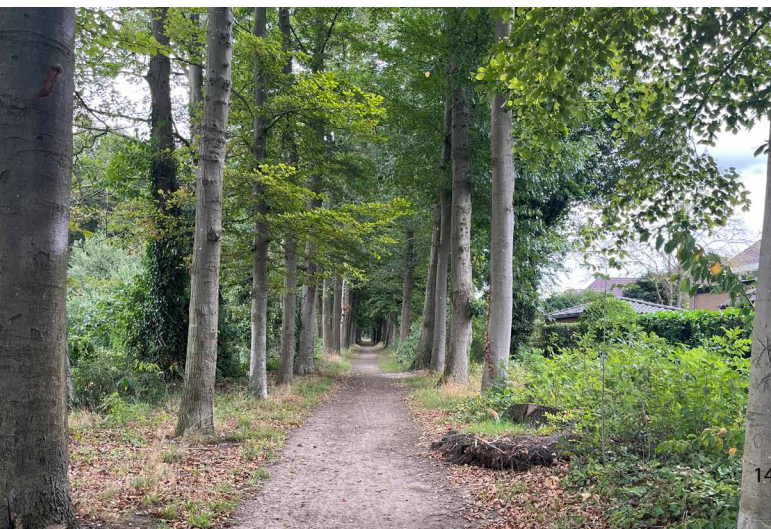
Landschappelijk wonen

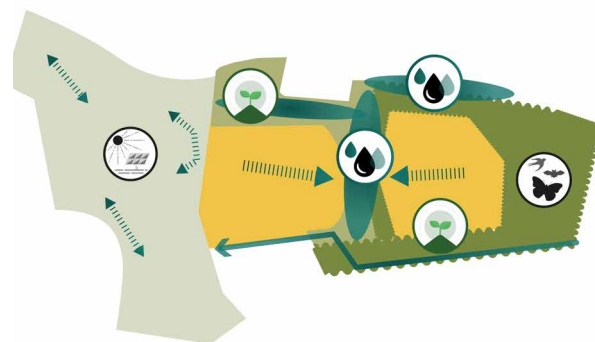
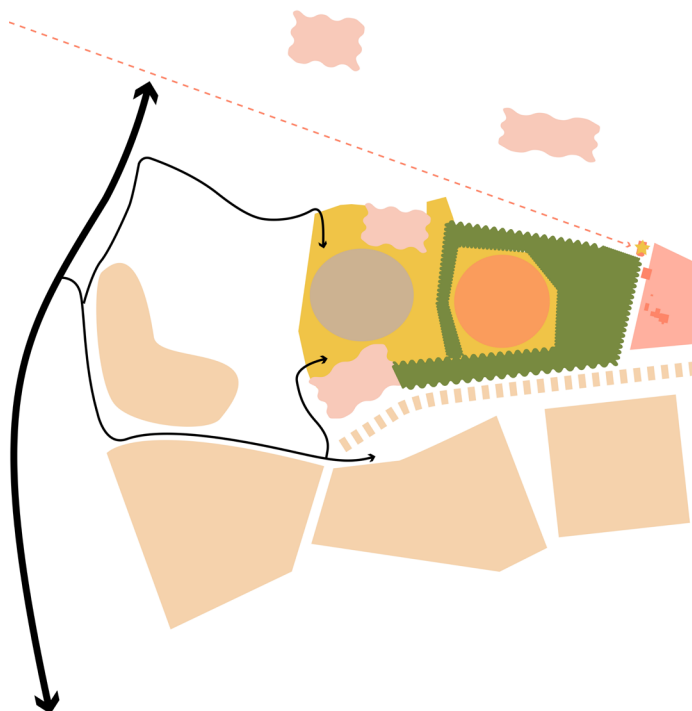
- Wonen in de boskamer of aan de wadi
- Landgoed Het Regelink vormt een belangrijke identiteitsdrager
- Groene en waterrijke ontmoetings- en verblijfsplekken
- Verschil in woonsfeer ontleend aan contrast tussen de boskamer en de waterrijke open vizieren naar het landschap
- Bosmantel langs bestaande struweel bij Het Regelink
- Brede haag langs west- en noordzijde van het plangebied
- Regelinklaan blijft onverhard en behouden



Verbonden

- Versterken langzaam verkeersverbinding met de omliggende woonbuurten
- Fietsers en voetgangers op 1 als het gaat om de verbinding met het centrum van Hengelo
- Versterken als recreatief netwerk voor voetgangers door Solarpark, nieuwe woonbuurt, Regelinklaan en Hiddinkdijk
- Bereikbaarheid met de auto via De Heurne aan de zuidkant en via de Hiddinkdijk aan de noordkant





Dorpse schaal

- Contrast besloten boskamer en open tussengebied met wadi's en uitzicht op landschap
- Rustig en groen wonen
- Identiteit sluit aan op kwaliteiten en kenmerken van de landgoederen
- Zichtbaarheid vanaf de Vordenseweg (N316) van nieuwe woonbuurt met voorkanten woningen naar het landschap
- Groene bufferzone rondom bestaande woning en boerderij in het gebied
- Diversiteit door verschillende doelgroepen en woningtypologieën
- Extra aandacht voor starters en ouderen

Klimaatadaptief en duurzaam

- Inzetten op een groen en klimaatadaptief woonmilieu
- Ontmoeting en gezondheid stimuleren door logische wandel- en fietsverbindingen
- Terugbrengen van historische boskamer
- Centrale groenzone en verbindingzone aan de noordrand inrichten als landschappelijke wadi
- Verblijfsplekken toevoegen in centrale groenzone
- Biodiversiteit versterken door verschillende maaivelhoogtes
- Beplanting passend bij verschillende woonsferen (boskamer; hoog-droog en waterrijk; laag-nat)
- Zorgvuldig ontworpen energiezuinige woningen
- Duurzaamheid door materiaalkeuze en lange levensduur van de woningen
- Faciliteren elektrisch vervoer



Visie op het woonmilieu

Ruimtelijk raamwerk

De identiteit van de woonbuurt is geïnspireerd op de historische boskamer die wordt teruggebracht en op de sfeer van de landgoederen in de omgeving. Daarnaast wordt sterk ingezet op waterberging waarvoor het landschap vanuit Solarpark De Kwekerij wordt doorgetrokken het plangebied in tot dat deze tegen de boskamer aan 'botst'. Daar waar de boskamer en het waterrijke ruigere landschap met wadi's elkaar ontmoeten ontstaat een bijzondere landschappelijke groenzone centraal in de buurt. Deze wordt vrijgehouden van bebouwing, zodat natuurwaarden optimaal tot hun recht kunnen komen. Het vormt de centrale ontmoetingsplek in de wijk en over het lager gelegen natte deel ontstaan prachtige zichtlijnen naar buiten over het open landschap aan de noordzijde. De centrale groenzone vormt niet alleen een plek met een hoge biodiversiteit, maar ook een belangrijke speel- en ontmoetingsplek voor bestaande en nieuwe bewoners. Door het inpassen van de bestaande solitaire eik en omdat de groenzone functioneert als waterbergingsgebied ligt de centrale groenzone ongeveer op de huidige maaiveldhoogte en daarmee een stuk lager dan de omliggende opgehoogde woonvelden en straten. De brede maat van het groen biedt voldoende ruimte om natuurlijke taluds te maken. Zo ontstaat in het plangebied een aantrekkelijk hoogteverschil met veel ruimtelijke kwaliteit.

Historische boskamer

De historische boskamer maakte rond 1900 onderdeel uit van het bosplantsoen van landgoed Het Regelink. Later is een deel van het bosplantsoen behouden en is het noordwestelijke deel van de bosrand gekapt. De gewenste woningbouwontwikkeling biedt aanleiding om de historische boskamer weer terug te brengen. De nieuwe boskamer zal ongeveer op dezelfde plek komen te liggen als de historische boskamer. Aan de noordkant van het plangebied en centraal in het plangebied wordt de boskamer weer hersteld. Aan de zuidkant langs de Regelinklaan wordt de bestaande houtwal opgedikt met een groene mantelzone. Hierdoor ontstaat een bredere groene buffer naar de woningen aan de overzijde van de Regelinklaan, zodat deze minder zicht hebben op de nieuwbouw. De bebouwing komt te liggen in de boskamer, zodat ook vanaf landgoed het Regelink en de Regelinklaan nauwelijks tot geen zicht zal zijn op de nieuwe bebouwing. Ook aan de oostzijde van het plangebied wordt extra ruimte gereserveerd om een groene overgangszone te maken. Door langs de bosrand van het landgoed een bosmantelzoomstrook aan te planten wordt lichtverstoring naar het landgoedbos en de Regelinklaan verminderd. Deze bosstrook dient tevens als een geschikte migratieroute voor fauna zoals de egel en de das. De herstelde bosrand aan de noordzijde van het plangebied komt in lijn te liggen met de huidige rand van het struweel behorende bij het Regelink (circa 25m ten zuiden van de plangrens). Zo is vrij zicht vanaf het Regelink op de solitaire woning en op landgoed Meeninkhoeve gewaarborgd. In de boskamer komen twee grotere ontwikkelvelden te liggen. Tussen de ontwikkelvelden ligt een plantsoen dat voldoende maat heeft als waterbergingsgebied voor de aangrenzende woonvelden. De ontwikkelvelden in de boskamer worden ontsloten door middel van een lus rondom het meest oostelijke veld. Voor het veld dat grenst aan de centrale groenzone wordt ingezet op een woonpad/ brede stoep langs het groen, zodat de toekomstige bewoners direct aan het groen komen te wonen. Door de brede maat van het ontwikkelveld ontstaat er in het middengebied een overmaat om aantrekkelijke en groen vormgegeven parkeerkoffers te realiseren. Hierdoor kan de zijde aan de centrale groenzone autovrij worden ingericht. Hierdoor wordt tevens de hoeveelheid verharding beperkt en houdt het gebied zo veel mogelijk haar groene karakter.

Aantrekkelijke contrasten

De twee westelijke ontwikkelvelden liggen in een zone die qua sfeer en identiteit het overgangsbied vormt vanaf Solarpark de Kwekerij richting de nieuwe boskamer die aansluit op landgoed Het Regelink. Deze zone heeft een andere sfeer dan de historische boskamer, zo ontstaat er ook diversiteit in het gebied en wordt er zo goed mogelijk aangesloten op de landschappelijke context.

De twee ontwikkelvelden hebben ruimtelijk een vergelijkbare structuur om de samenhang in het gebied te waarborgen. De inrichting van de openbare ruimte wordt gekenmerkt door meer openheid aansluitend op Solarpark de Kwekerij. Aan de noordzijde van de nieuwe ontwikkelvelden wordt een brede open groenzone gerealiseerd die landschappelijk het verlengde vormt van Solarpark de Kwekerij. Langs de noordgrens van het plangebied wordt een brede gevarieerde haag aangelegd op de taluds van de wadi. Deze brede hagen dienen als geschikte voedselbron voor fauna en bieden tevens een geschikte migratieroute voor kleine zoogdieren, reptielen en amfibieën. Het gebied bestaat uit wat ruigere voornamelijk lage beplanting en wadi's. Hierdoor blijft het uitzicht op het open landschap ten noorden van de Hiddinkdijk gewaarborgd. De groenzone vormt ook een groene bufferzone tussen de bestaande woning en de nieuwbouw en komt uit in de centrale groenzone. Hier komen de twee landschappelijke sferen samen.

De centrale groenzone wordt gevormd door de nieuwe bosrand aan de oostkant, een laaggelegen waterrijk middengebied en een open landschap aan de westkant. Via het lager gelegen natte deel, zonder opgaande hoge beplanting is ook het doorzicht op het buitengebied gewaarborgd. Het centrale middengebied geeft ruimte om het omliggende landschap de nieuwe woonbuurt in te trekken en opnieuw te verankeren. De twee ontwikkelvelden worden op dezelfde wijze ontsloten als de ontwikkelvelden in de boskamer. Rondom het meest westelijke ontwikkelveld komt een volledige ontsluitingslus. Het ontwikkelveld dat grenst aan de centrale groenzone kan op die manier ook autovrij worden ingericht. Beide ontwikkelvelden hebben voldoende diepte om interne parkeercoffers te maken uit het zicht vanaf het openbaar gebied. Het uitgangspunt is dat ieder appartement of rijwoning één eigen parkeerplaats krijgt op het binnenterrein. De overige parkeerplaatsen worden gerealiseerd in het openbaar gebied. Bij twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen worden twee parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien.



Centraal middengebied

De centrale laagte kan ingericht worden als groene infiltratiezone met wadi's en ondiepe poelen. Dit versterkt zowel de biodiversiteit als de waterberging van het plangebied. Een hogere waterberging is gunstig voor het grondwatersysteem van het gebied omdat minder water via sloten uit het gebied wordt afgevoerd. Langs de zuidgrens van de poelen kunnen ruige vegetaties met wilgen en riet ontwikkeld worden om de biodiversiteit van het plangebied te verhogen. Door de sloten te verbinden met wadi's kan een groter deel van het afstromende regenwater opgevangen worden waardoor de sloten langer en meer water vast kunnen houden wat gunstig is voor bijvoorbeeld amfibieën en libellen. Rondom de poelen en wadi's kan kruiden- en faunairijk grasland ingezaaid worden om de biodiversiteit van het gebied te vergroten.

Profielen

De interne straatprofielen zijn opgebouwd uit een stoep, eenzijdig langsparkeren en een rijbaan. Langs de centrale groenzone komt alleen een brede stoep die tevens geschikt is voor nood- en hulpdiensten. De profielen aan de buitenkanten van de ontwikkelvelden, langs de landschappelijke randen van het plan, bestaan enkel uit een stoep en een rijbaan en incidenteel enkele clusters van 5 haaksparkerplaatsen in het groen. Om de vijf parkeerplaatsen wordt een boom gesitueerd om lange rijen haaks parkeren te voorkomen. Maximaal drie cluster van 5 mogen naast elkaar gesitueerd worden om het zicht op het groen te garanderen. Hiermee kan op plekken waar dat nodig is, bijvoorbeeld bij appartementen of dichtbij locaties met een cluster van sociale huurwoningen extra parkeer capaciteit gemaakt worden. Op een aantal plekken in het plan zullen ook laadvoorzieningen worden gerealiseerd voor elektrische auto's en er wordt nog bekeken of het mogelijk is om deelauto's aan te bieden.

Woningtypologieën

Qua woningtypologie komt er een mix aan woningen waarbij rekening gehouden moet worden met de bereikbaarheid van die woningen. Een kleinschalig appartementengebouw, starterswoningen en rijwoningen kunnen aan het autovrije centrale plantsoen worden gesitueerd. Vrijstaande woningen, twee-onder-een kapwoningen, patiowoningen en levensloopbestendige woningen kunnen in verband met de bereikbaarheid van de auto vanaf de voorzijde beter niet gesitueerd worden langs het autovrije middengebied. Voor patiowoningen of levensloopbestendige woningen is wonen aan de noordrand van één van de ontwikkelvelden een fantastische woonkwaliteit vanwege het uitzicht op de weilanden en het landschap ten noorden van de Hiddinkdijk.



Ruimtelijk raamwerk



Programma

In het plan komt verder een mix aan woningtypes in lijn met de wettelijke afspraken met de regio, de provincie en de rijksoverheid. Het exacte programma moet nog worden bepaald en zal ook afgestemd worden op de woningvraag. Voornamelijk wordt uitgegaan van een mix van duur, middenduur en betaalbaar, om een zo breed mogelijke doelgroep te bedienen. Daarbij ligt de grootste druk op de woningmarkt in Hengelo op woningen voor starters en ouderen. Er wordt gedacht aan rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen, levensloopbestendige (semi)bungalows, patiowoningen, vrijstaande woningen en mogelijk enkele vrije kavels of een kleinschalig appartementencomplex. Een substantieel deel van het totale woningbouwprogramma wordt gerealiseerd in het betaalbare segment of als sociale huur/ koop, zodat er voldoende aanbod is voor starters en ouderen. Er zal een mix worden gemaakt van huur- en koopwoningen.

Binnen de ontwikkelvelden is de situering van de woningen nog nader in te vullen. Er moet wel rekening gehouden worden met de bereikbaarheid van de woningen. Appartementen, starterswoningen en rijwoningen kunnen aan het autovrije centrale plantsoen worden gesitueerd. Vooral voor kleinschalige appartementen in de vorm van een kleinschalig landgoed is de ligging aan het middengebied een logische keus, omdat hier voldoende maat is voor een iets groter volume en omdat de afstand naar de omliggende woningen hier groot is. Vrijstaande woningen, twee-onder-een kapwoningen, patiowoningen en levensloopbestendige woningen kunnen in verband met de bereikbaarheid van de auto vanaf de voorzijde beter niet gesitueerd worden langs het autovrije middengebied. Voor patiowoningen of levensloopbestendige woningen is wonen aan de noordrand van één van de ontwikkelvelden een fantastische woonkwaliteit vanwege het uitzicht op de weilanden en het landschap ten noorden van de Hiddinkdijk.



Participatie en communicatie

Over deze visie is uitgebreid gecommuniceerd met omwonenden. In de uitwerking is ook met ontvangen reacties rekening gehouden. Van alle bijeenkomsten zijn verslagen gemaakt, die op de website van de gemeente Bronckhorst zijn geplaatst. Ook is voor degenen die op de avond zelf verhinderd waren de mogelijkheid geboden om nog via de website te reageren op de presentaties.

De volgende bewonersavonden (allemaal in het gemeentehuis) hebben plaatsgevonden:

- *14 november 2022*: een eerste kennismaking met buurt en projectteam. Er is ook een toelichting gegeven op het verdere proces
- *19 december 2022*: een extra buurtgesprek met vooral een toelichting op de locatiekeuze. Daarbij was een wethouder aanwezig om de locatiekeuze toe te lichten.
- *27 maart 2023*: diverse onderwerpen voor de gebiedsvisie zijn met bewoners besproken. Van de bewoners is input ontvangen ten behoeve van de ruimtelijke visie.
- *31 oktober 2023*: terugkoppeling van de laatste (concept)versie van de ruimtelijke visie en de mogelijkheid om daarop te reageren. Toegelicht is op welke punten met de input van de bewoners rekening is gehouden. Ook is een toelichting gegeven op het vervolgproces.

De punten waarbij met input en wensen van omwonenden rekening is gehouden, zijn met name:

1. Inpassing van het Regelink:

- Zichtlijn tussen het Regelink en de N316 blijft vrij en de zichtlijn krijgt aan de zuidzijde een groene rand waarmee de woningen uit het zicht worden gehouden. De afstand vanaf de te bouwen woningen in de uitbreidingslocatie tot Het Regelink is vergelijkbaar met de afstand van Het Regelink tot de woningen aan De Heurne.
- Oorspronkelijk was een langzaam verkeer aansluiting tussen het woongebied en de Regelinklaan ingetekend om het gebied als wandelgebied bij Hengelo te betrekken. Deze verbinding is echter op verzoek van eigenaren uit de visie gehaald.
- Ontsluiting van het woongebied zo ver mogelijk van Het Regelink

2. Inpassing solitaire woning Hiddinkdijk 2:

- Er is afgezien van bebouwing dicht bij de woning.
- Er is een groene zone om dit huis waardoor er een groene overgang wordt gecreëerd van de tuin naar de nieuw te bouwen woningen.

3. Inpassing boerderij Regelinklaan 1:

- De wegenstructuur komt ten westen van de boerderij en achter de boerderij te liggen.
- Waar mogelijk komt er een groene afscheiding tussen perceel en weg met een sloot voor waterafvoer.
- De woningen komen vanuit de boerderij gezien aan de overkant van de weg om de privacy van de boerderij te waarborgen.

4. Landschappelijke inpassing:

- Bosje van het Regelink blijft aan de noordkant vrij waardoor dieren vrij kunnen migreren.
- Hiddinkdijk blijft (voorbij zonnepark) onverhard waardoor het een minder harde, meer landelijke overgang van het woongebied naar het agrarisch achterland is.
- Midden in het woongebied is een groene (noord-zuid) zone (met waterberging) die het agrarisch achterland en de Regelinklaan visueel verbindt.
- Het percentage uitgeefbare grond in het exploitatiegebied is ca 50%. Dit betekent dat een vrij groot deel van het exploitatiegebied als openbaar gebied (met veel groen) wordt ingericht. Hierdoor ontstaat een rustige overgang van de nieuwe dorpsrand naar het agrarisch gebied.

5. Inpassing langzaam verkeer:

- Vordens voetpad blijft in stand en wordt waar mogelijk versterkt. Het voetpad blijft de hoofd wandelverbinding tussen De Heurne en Hiddinkdijk. Dit is ook de toegang voor wandelaars naar het woongebied.
- Er komt een extra aansluiting voor langzaam verkeer vanuit het woongebied naar het noorden op de Hiddinkdijk.
- Het vrij liggend deel van de Hiddinkdijk blijft halfverhard.

6. Ecologische inpassing en bescherming flora en fauna:

- Er komt om de oostelijke helft van het plan een groene bomenrijke zone (boskamer). Hiermee wordt aansluiting gezocht bij het feit dat het vroeger (vóórdat het gebied agrarisch werd) een bosrijk gebied was.
- Er komt op advies van de ecooloog als overgang tussen het bosje van het Regelink en het woongebied een verbrede groenstrook door middel van een houtwal.
- Tussen woongebied en Regelinklaan komt een groene zone met daarin waterberging en bestaande watergang (beek).
- De bestaande solitaire boom in het agrarisch perceel blijft gehandhaafd en wordt ingepast.
- Aanvullende adviezen van de ecooloog worden bij de uitwerking van de plannen meegenomen:
 - Bij keuze straatverlichting rekening houden met vleermuizen.
 - Bij bouwactiviteiten rekening houden met broedseizoenen.
 - Nader onderzoek naar leefgebied van de das.

7. Hydrologie:

- De grootste waterberging komt in het laagste deel van het gebied om zo min mogelijk op te hoeven hogen (en verlagen).
- De watergang (Hengelose beek) langs Regelinklaan blijft intact en behoudt functie. En kan in de toekomst ook dienen om water af te voeren.
- Advies hydroloog: het zuidoostelijk deel van het terrein zal moeten worden opgehoogd. Dat is ongeveer een kwart van het uitgeefbaar terrein. Onderzocht zal moeten worden of dit door middel van een sluitende grondbalans voor het hele exploitatiegebied kan.
- Gevolg extreem weer, zijn onderzocht en meegenomen in het ruimtelijk raamwerk voor Hiddinks Weide.
- Ten noorden van de bestaande boerderij aan Regelinklaan 1 wordt een nieuwe sloot aangelegd. Hiermee wordt vanaf de bestaande sloot langs de Regelinklaan een nieuwe verbinding met het watersysteem ten westen van het gebied gemaakt. Op die manier wordt ook een historische waterverbinding hersteld.

8. Verkeer en ontsluiting

Uit het verkeersonderzoek van blijkt dat (louter vanuit verkeer en verkeersstromen geredeneerd) ontsluiting via het noorden of zuiden niet zo veel uitmaakt. Er is een lichte voorkeur voor ontsluiten via het zuiden vooral omdat bij de ontsluiting via het noorden de rotonde met de aansluiting op de N316 mogelijk heringericht moet worden. Alles afwegende wordt op 31 oktober 2023 een enkelvoudige ontsluiting via de zuidzijde voorgesteld met een nooduitgang in het noorden. Hiertegen zijn op de laatste bewonersavond veel bezwaren gekomen. Dit heeft tot een heroverweging geleid van de ontsluitingsstructuur. Deze is aangepast van een enkele naar een dubbele gebiedsontsluiting.

De versie van de ruimtelijke visie die op 31 oktober 2023 aan omwonenden is gepresenteerd is later nog op twee punten gewijzigd:

1. Op 31 oktober 2023 liep nog een onderzoek naar het watersysteem bij extreme buien. De uitkomsten van dat onderzoek zijn inmiddels besproken met het waterschap. Het onderzoek heeft geleid tot het ophogen van de waterbergingscapaciteit en tot een sloot aan de zuidkant van het plangebied voor verbeterde afvoer van regenwater.

2. Naar aanleiding van de presentatie op 31 oktober 2023 zijn van omwonenden met name veel reacties ontvangen over de ontsluiting van het plangebied. Er is vooral zorg dat bij een enkele ontsluiting aan de zuidzijde De Heurne te druk zal worden. We hebben veel verzoeken gekregen om het gebied (ook) aan de noordzijde via de Hiddinkdijk te ontsluiten. In de ruimtelijke visie worden nu twee ontsluitingen (noord en zuid) gerealiseerd en daarbij wordt is het uitgangspunt om de landelijke uitstraling van Hiddinkdijk zoveel mogelijk te handhaven. Het westelijk deel wordt verhard met een smal profiel, het oostelijk deel blijft onverhard.



Plankaart ruimtelijke raamwerk Hiddinks Weide in extreem natte periode

adres Westblaak 51
3012 KD Rotterdam

T 010 240 05 40
E bgsv@bgsv.nl
W www.bgsv.nl

BGSV | bureau voor stedenbouw en landschap