

Van: E [redacted]@bronckhorst.nl>

Verzonden: 29-08-2022 19:53

Aan: [redacted]t@bronckhorst.nl>,
[redacted]@bronckhorst.nl>,
[redacted]@bronckhorst.nl>,
I [redacted]@bronckhorst.nl>

CC: [redacted]@bronckhorst.nl>

Onderwerp: FW: Hengelo (gld) - Hiddinkdijk

Beste mensen,

Hierbij de stukken zoals ik die zojuist van [redacted] heb ontvangen. Het is een visie die ze eerder hebben laten maken en ongeveer een jaar geleden aan de gemeente hebben gepresenteerd. Het is overduidelijk opgesteld om de gemeente warm te maken voor de locatie. Wat mij betreft is het geen diepgaande analyse van het gebied en van de (on)mogelijkheden van een woningbouwontwikkeling en/of landschappelijke inpassing e.d.

Uitgangspunt voor ontwikkelaars is dat ze zoveel mogelijk zelf willen (laten) doen. Ze hebben er weinig vertrouwen in dat wij dingen efficiënt oppakken. Volgens mij speelt ook dat ze graag inhoudelijk het voortouw (regie) willen nemen. Daarom willen ze ook dit graag in eigen hand houden.

Ik heb vanmiddag in het overleg met ontwikkelaars gezegd dat wij een ruimtelijke visie zelf op laten stellen en dat opstellen van een stedenbouwkundige plan op basis van die ruimtelijke visie bespreekbaar is.

Maar hetzelfde geldt voor participatie, opstellen bestemmingsplan e.d. Lijkt mij goed om hier in het kernteam een keer over door te praten. Wat doen wij en wat doen zij?

Overigens stellen ze ook voor om de anterieure overeenkomst door een advocaat op te laten stellen. Wat vinden jullie daarvan?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Aanwezig ma en wo



gemeente Bronckhorst

Elderinkweg 2

T (0575) 75 02 50

7255 KA Hengelo (Gld)

Postbus 200

7255 ZJ Hengelo (Gld)

W www.bronckhorst.nl

Van: [redacted]@vanwanrooij.nl>

Verzonden: maandag 29 augustus 2022 17:52

Aan [redacted]@bronckhorst.nl>

CC: [redacted]@roosdomtjhuis.nl>; [redacted] e

[redacted]@roosdomtjhuis.nl) [redacted]@roosdomtjhuis.nl>; [redacted]

[redacted]@vanwanrooij.nl>

Onderwerp: Hengelo (gld) - Hiddinkdijk

Hallo [redacted]

Als besproken de volgende informatie:

- ·Eerste presentatie aan de gemeente door Eelerwoude. We hebben Eelerwoude indertijd voor de eerste ideevorming geselecteerd gezien hun uitgebreide ervaring met herontwikkeling / inpassing van landgoederen.
- ·De tweede presentatie is gemaakt door Atelier Dutch. Zij zijn verder de diepte in gegaan en hebben voorgeborduurd op het werk van Eelerwoude en hebben gestudeerd op welke wijze bestaande concepten op een goede wijze in een stedenbouwkundige opzet kunnen landen.

Zoals door ons al aangegeven geven wij er de voorkeur aan om de omgevingsvisie / stedenbouwkundige uitwerking door 1 bureau te laten verzorgen en dat zou wat ons betreft Atelier Dutch zijn.

We vernemen graag je reactie,

Metvriendelijkegroet

,

[redacted]
Projectontwikkelaar

VANWANROOIJPROJECTONTWIKKELINGBV

Postbus4,5386ZGGeffen
Broekstraat2,5386KDGeffen
KvK16038747

[redacted]
E [redacted]

[redacted]
I

[OverVanWanrooi](#) | [Werkenbij](#) | [Onzenieuwbouwprojecten](#)

i



BEKIJK ONZE VACATURES!
DAT WIL JE.



Van Wanrooij
Bouw & Ontwikkeling

E-mailberichten worden door Van Wanrooij niet gebruikt voor het aangaan van externe verplichtingen. Aan een e-mailbericht toegevoegde bijlage(n) verplichten de organisatie alleen indien en voor zover deze voor akkoord zijn ondertekend door de daartoe bevoegde rechtspersonen. Deze e-mail is uitsluitend bestemd voor geadresseerde(n). Indien deze e-mail onverhoopt niet voor u bestemd dan verzoeken wij u vriendelijk contact op te nemen met de afzender en daarna het bericht te vernietigen. Deze e-mail mag niet worden doorgestuurd, openbaar gemaakt of verveelvoudigd worden zonder de toestemming van de afzender. Van Wanrooij betracht grote zorgvuldigheid bij het verzenden van e-mails, maar kan echter niet garanderen dat deze e-mail juist, volledig, tijdig en virusvrij wordt overgebracht. In een dergelijk geval is Van Wanrooij op geen enkele wijze aansprakelijk voor enige schade, direct dan wel indirect, in welke vorm dan ook.



 Eelerwoude

Inhoud presentatie


- Plangebied
- Kansen voor ontwikkeling
- Thema's voor ontwikkeling
- Natuurinclusieve visie
- Landschapskamers en woonvelden





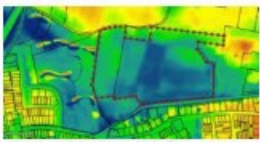






Landschap: context en inspiratie

- Overgang kern naar buitengebied
- Herstel raamwerk: toevoeging landschapselementen
- Grillige patronen en micro reliëf: organische structuur





Cultuurhistorie: waarde en identiteit

- Essen/enken: openheid met dichte rand
- Kerkenpaden: herstellen en benutten
- Landgoed 't Regelink





Co-creatie: dorp, omgeving en nieuwe bewoners

- Verschillende doelgroepen: diverse wensen en eisen
- Ruimte bieden voor CPO
- Koppeling landgoed 't Regelink

 Eelerwoude


Natuur, ecologie, biodiversiteit: meerwaarde

- Verhogen en stimuleren biodiversiteit
- Natuurinclusief ontwikkelen: voor mens, plant én dier!







 Eelerwoude

Water en klimaatadaptatie: positieve impact

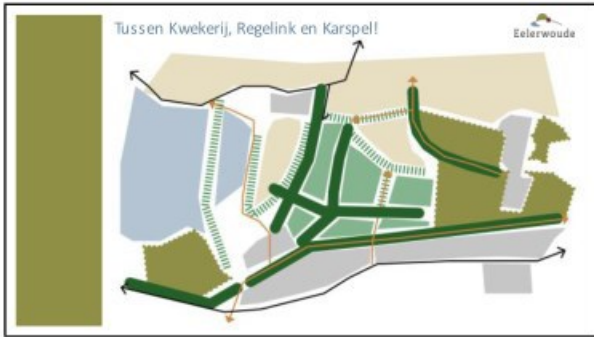
- Prettige leefomgeving realiseren
- Gesloten systeem van landschap, water en buurt
- Verre toekomst voor volgende generaties!

 Eelerwoude

Energie/zelfvoorzienendheid: geen standaard buurt!

- Zonne-energie collectief: samenwerking coöperatie.
- Ruimte voor eigen voedsel(bos) teelt en educatie.
- Leidend principe in buurt en individuele kavels.













Ontwikkelvisie dorpsrand Hengelo

Natuurinclusief wonen tussen Kwekerij, Regelink en Karspel



Eelerwoude werkt

met passie aan een mooi

en groen Nederland

Kansen benutten voor ontwikkeling dorpsrand

Inspiratie uit verleden en omgeving

Dorpsrand duurzaam ontwikkelen

Voor u ligt de ontwikkelvisie voor de dorpsrand van Hengelo. Dit document zet onze (RoosdomTijhuis bouwbedrijf, Van Wanrooij Projectontwikkeling en adviesbureau Eelerwoude) eerste ideeën en visie uiteen voor het onderstaande plangebied.

De twee kadastrale percelen (12 ha) zijn in de huidige situatie in gebruik als



Plangebied en noordelijke dorpsrand Hengelo tussen 't Regelink, Karspel en zonneveld De Kwekerij

agrarische grond en het is onze ambitie om hier een zelfvoorzienende en duurzame woonomgeving te realiseren op de overgang van dorp naar buitengebied. Dit willen we doen met ecologische meerwaarde en de opwaardering van de ruimtelijke kwaliteit. Het huidige omgeving en het historisch gegroeide landschap geven hier aanleiding toe en wij vinden dit essentieel om dit te doen in de context van dorp en buitengebied. Hiermee zetten we twee stappen voorwaarts voor Hengelo!

Thema's: basis voor ontwikkeling

Deze twee pagina zet enkele thema's uiteen die essentieel zijn voor de ontwikkeling van deze gronden op een vooruitstrevende manier. Deze beschreven kansen willen we graag benutten om een nieuwe plek voor mens, flora en fauna te realiseren. De pagina's daarna geven een beeld van de inrichting en gewenste uitstraling van woningen, openbare ruimte en de ontwikkeling in zijn totaliteit.

Daarbij is het nadrukkelijk de bedoeling om inwoners en partijen in het dorp te betrekken in de plannen. Op deze manier kan de ontwikkeling gezamenlijke doelen realiseren van verschillende partijen en het dorp Hengelo in zijn geheel.

Landschap en cultuurhistorie

Vanuit bestaand ruimtelijk beleid zien we kansen en voor de ontwikkeling waarmee een landschappelijk raamwerk is te ontwikkelen voor de toekomst. Hiermee is de ontwikkeling in staat om op een lokaal en regionaal schaalniveau bij te dragen aan een herkenbaar en beleefbaar landschap met cultuurhistorische waarde. Hiervoor is gekeken naar de landschapsontwikkelingsvisie en provinciaal beleid. Het plangebied is onderdeel van 'De Graafschap' en ligt op de esrug Hengelo-Zelhem. Essen, enken, micro reliëf en grillige patronen zijn kenmerkend voor dit landschapstype. Echter de cultuurhistorische structuur van dit landschap is aangetast en deels verdwenen. De volgende punten bieden inspiratie voor de ontwikkeling om de essentie van dit landschap te behouden en versterken:

- Toevoeging van landschapselementen in het enkenlandschap.
- Behoud openheid essen enken.
- Essen en enken behouden hun agrarische functie.
- Accentuering van de randen van essen en kampen.
- Realisatie van fijnmazig netwerk van kerkenpaden.
- Ontwikkeling van (nieuwe) landgoederen in relatie met natuurbouw.

Om nadrukkelijk de relatie te zoeken met de nabije omgeving en de aansluiting bij de dorpsrand te vinden zijn de volgende principes essentieel om mee te nemen.

- Stedenbouwkundige creativiteit is noodzakelijk.
- Overgang van kern naar buitengebied vormgeven.
- Kenmerkende landschapselementen gebruiken, organische structuren.



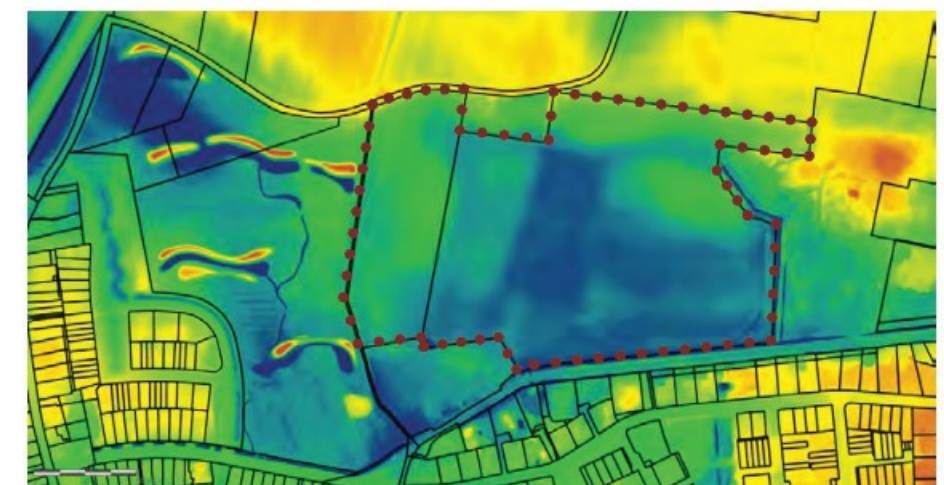
Historische kaart (1900): beeld van een kleinschaliger landschap met houtwallen en (kerke)paden



Co-creatie met omgeving

In het proces van het opstellen van deze visie zijn wij ook in gesprek gegaan met partijen die onze visie delen en mogelijkheden zien in de ontwikkeling. Door middel van co-creatie is het mogelijk om de ontwikkeling op een inclusieve manier te realiseren voor verschillende doelgroepen met diverse wensen.

- Een aantal ouderen hebben de ambitie om een 'Knarrenhof' (gezamenlijke woonvorm) te realiseren van ongeveer 30 woningen op 5.000 m².
- Het is de bedoeling om de samenwerking te zoeken met de lokale energie coöperatie de 'Groene Draad'. Op deze manier willen we de ontwikkeling op een duurzame en zelfvoorzienende manier mogelijk maken.
- Door Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) ruimte te bieden in de ontwikkeling is het mogelijk om het plangebied met het dorp op een organische manier en in gezamenlijkheid bewoonbaar te maken.
- Ten oosten van het plangebied ligt landgoed 't Regelink' waar we mee in gesprek zijn getreden. Hier liggen wensen om de historische loop van de toerit naar het hoofdhuis te herstellen zoals ook op historische kaarten en foto's is te zien. Deze wens ligt deels in het plangebied en biedt kansen.
- We willen graag aansluiting zoeken bij bestaande wandelpaden (ommetjes) om fietsen en wandelen te stimuleren voor bestaande en nieuwe bewoners.



Hoogtekaart (aht3): microrelief en de ligging van hogere gronden aan de noordzijde van het plangebied

Kansen benutten voor ontwikkeling dorpsrand

Landschapskamers

Ecologische meerwaarde

De ligging van het plangebied biedt bij uitstek aanleiding om ook naar de flora en fauna te kijken. Vanuit het Natuurbeheerplan GNN/GO valt de omgeving van het plangebied onder "24 Steenderen- Zelhem". Kernkwaliteiten van dit gebied dienen als inspiratie en kansen voor de ontwikkeling:

1. Overganglandschap van het heideontginnings- kampen- en essenlandschap via de nattere broekontginningen naar het hoevenlandschap dicht bij de IJssel; dicht en kleinschalig in het oosten, steeds opener naar het westen toe.
2. Noordelijk deel onderdeel van Nationaal Landschap Graafschap
3. Agrarisch gebied met enkele verbindingzones met als doelsoorten kamsalamander, das en kleine ijsvogelvinder. Grote en Kleine beek verbinden de landgoederen bij Keppel met de IJssel.
4. Leefgebied en doelsoort steenuil.
5. Cultuurhistorische waarden van de landgoederen, oude ontginningen en kavelpatronen, hakhout, houtwallen, singels, en boerderijen.
6. Ecosysteemdiensten: recreatie, drinkwater, waterberging.
7. Alle door de Natuurbeschermingswet beschermde soorten en hun leefgebieden in dit deelgebied

De volgende projectspecifieke (doel)soorten gelden als leidraad om de ontwikkeling op een natuurinclusieve manier te realiseren.

- Specifiek inzetten op de soorten kleine ijsvogelvinder, kamsalamander en steenuil. Andere soorten profiteren hierin mee.
- Voor kamsalamander (en ook andere mee profiterende amfibiesoorten) liggen er kansen om een poel te realiseren. Realiseren van een poel sluit goed aan op de natuurwaarden van het naastgelegen zonnepark (verbinden-versterken).
- Het leefgebied van das kan op deze locatie versterkt worden (geen waarnemingen bekend). Dassen houden van hooggelegen delen in het landschap (bos bij landgoed) en dit kan worden versterkt door de aanplant van houtwallen en struweel. Bouwlanden zijn voor dassen interessant om voedsel te zoeken. Dassen zoeken hun voedsel doorgaans op percelen waar veelal hakvruchten verbouwd wordt.
- Steenuilen houden van het kleinschalig landschap en verblijven voornamelijk in oude knotwilgen. Een alternatief voor de knotwilgen is de aanplant van een hoogstamfruitgaard. De variatie in het landschap met weitjes, struweel en heggen zijn voor steenuil essentieel om voedsel te zoeken (veelal grote insecten zoals kevers e.d.).
- Om het voedsel van voorkomende flora en fauna te versterken en te laten



Project specifieke (doel)soorten: kleine ijsvogelvinder, kamsalamander, kleine maters, steenuil

toenemen is het mogelijk hier kruidrijk grasland te realiseren.

- Mantel-zoom toepassen aan de randen van de percelen/lanen is ook een kans voor flora en fauna.
- Voor het versterken van het leefgebied voor kleine ijsvogelvinder zijn op korte termijn doeltreffende maatregelen te realiseren zoals het aanplanten van wilde kamperfoelie (waardplant) en braam (nectarplant). Door het creëren van open/ ruige plekken neemt mogelijk ook de groei van de bramen toe, dit heeft een gunstig effect op de nectarvoorziening van kleine ijsvogelvinder.

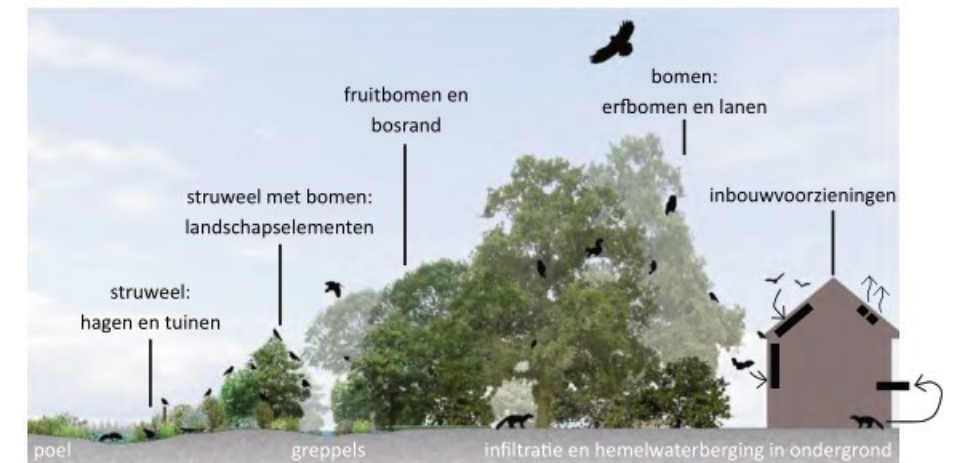
Vanuit de NDFF-gegevens zijn waarnemingen bekend van o.a. eekhoorn en steenmarter. Eekhoorns zijn met name aanwezig rond het bos van landgoed Regelink. Kansen voor eekhoorn doen zich niet echt voor, het aanbieden van voldoende voedsel (in de vorm van notenbomen) is een optie. Een eekhoorn komt ook voor op in parken en tuinen, als er maar voldoende voedsel aanwezig is.

Hoewel er geen verspreidingsgegevens bekend zijn van kleine marters (hermelijn, wezel en bunzing) is de kans groot dat deze soorten wel voorkomen binnen en rondom het plangebied. Het aanplanten van struweel, ruige plekken, kruidrijk grasland, mantel-zoom en het realiseren van een knotwilgenrij is positief voor deze soorten. Met name wezels hebben verblijfplaatsen in knotwilgen. Het aanbieden van schuilplaatsmogelijkheden (takkenhopen of takkenrillen) hebben ook een positief effect op het leefgebied van kleine marters.

Natuurinclusief

Het gedachtegoed van de initiatiefnemers in combinatie met ecologische kansen bieden inspiratie en de aanleiding om de ontwikkeling op een natuurinclusieve manier te realiseren. Hierdoor is het mogelijk om ecologische doelen en kansen te koppelen met landschappelijke meerwaarde en woongenot. De ontwikkeling kan op deze manier het landschap, ten opzichte van de huidige situatie (monotone akker), een forse impuls geven.

Bij deze manier van ontwikkelen wordt de natuur (doelsoorten) als extra opdrachtgever voor de ontwikkeling beschouwd. Dit geldt voor zowel de groene elementen als de openbare ruimte en woningen. Met als doel het bevorderen van de (doel)soorten en het beter verankeren van het plangebied in zijn omgeving. De ontwikkeling heeft hiermee een hoge ambitie voor zowel mens als flora en fauna!



Natuurinclusief ontwikkelen: elk inrichtingselement heeft meerwaarde voor flora, fauna en de mens

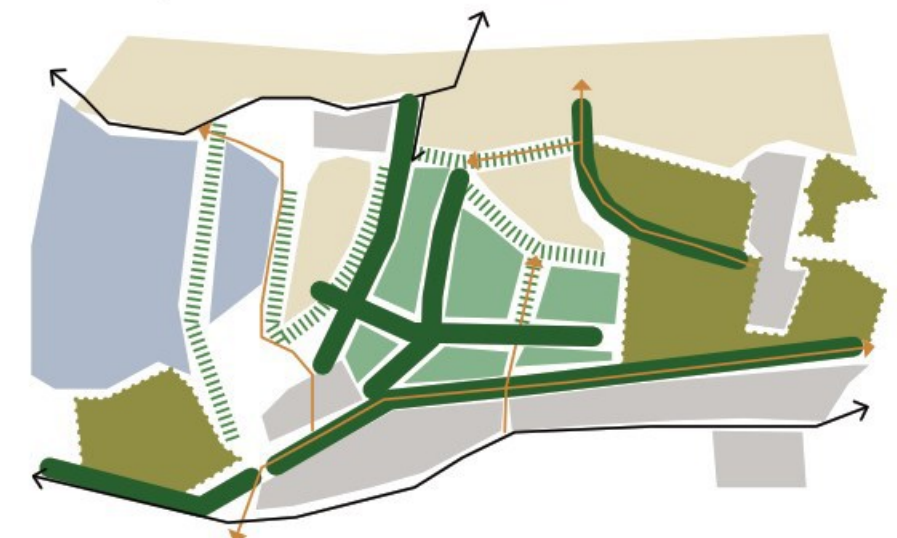
Water en klimaatadaptatie

Om de impact op de omgeving en het klimaat te minimaliseren én juist een extra meerwaarde te leveren is het van belang om in de plannen rekening te houden met water en klimaat. Voor de buffering en infiltratie van hemelwater wordt met de ontwikkeling van de kavels en ruimtes ruimte vrijgehouden. Hierdoor ontstaat een duurzame en prettige leefomgeving voor mens, flora en fauna in een aangenaam microklimaat.

Energie en zelfvoorzienendheid

De ligging van het plangebied naast het bestaande zonnenveld is de inspiratie om zelfvoorzienendheid van de ontwikkeling na te streven. Het is uitdrukkelijk de bedoeling om door middel van zonne-energie in de eigen elektriciteits- (en warmte) vraag van de nieuwe woningen te voorzien. Dit kan door middel van een kleinschalig zonnenveld en door gebruik van diverse technische systemen zoals zonnepanelen en warmtepompen in de nieuwe woningen.

Binnen het gedachtegoed van zelfvoorzienendheid en gezamenlijkheid bieden de oude bouwlanden (microreliëf) kansen voor het behouden van deze openheid. Op deze voormalige akkers kunnen bewoners samen voedsel verbouwen.



Concept op basis van thema's en analyse: landschappelijk raamwerk met ruimte voor functies

Natuurinclusief wonen in landschapskamers

Visie voor ontwikkeling



Natuurinclusief wonen in landschapskamers

Landschapskamers en openbare ruimte

Hemelwaterinfiltratie in reliëf en openbare ruimte



Aanleg gebiedseigen landschapselementen



Realiseren lanen op cultuurhistorische locaties voor ontsluiting woningen en verbinding met omgeving



Solitaire eik als middelpunt van het gebied



Realiseren pool in laagste delen plangebied



Nieuwe landschapselementen om oude bouwlanden op (steil)randen



Stimuleren wandelen en fietsen door realiseren kerkepaden



Openbare ruimte met landschappelijke kwaliteiten



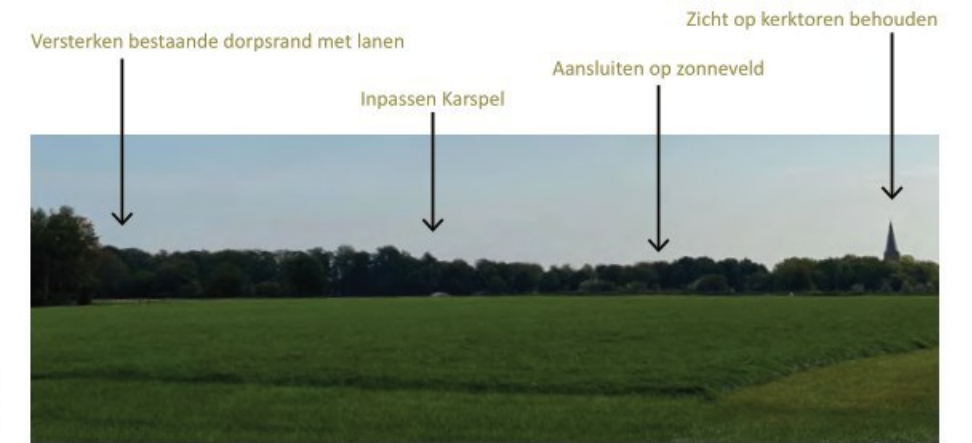
Herstellen paden naar het buitengebied



Ruimte voor spelen en groene bermen



Benutten bos(rand) en omgeving voor inpassing



Oude bouwlanden open houden en gebruiken voor (gezamenlijke) voedselvoorziening en sociale cohesie



Natuurlijke overgang openbare ruimte naar kavels



Natuurinclusief wonen tussen Kwekerij, Regelink en Karspel

Woonvelden en uitstraling woningen

Modern wonen in het bos



Eigentijdse en streekeigen uitstraling



Plat dak is een groen dak (met zonnepanelen)



Wonen in landschapskamers



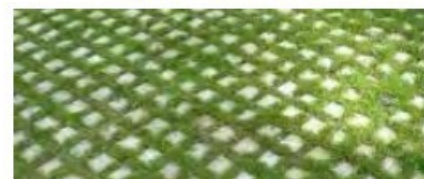
Kleine privétuinen en relatie woning met landschapselementen



Natuurlijke uitstraling gevels en buitenruimte



Halfverharding op erf voor hemelwaterinfiltratie



Landschap tot aan de woningen



Hoogwaardige architectuur en samenhang tussen bebouwing (geen cataloguswoningen)



Natuurlijke uitstraling woningen en kavels past bij buitengebied en omliggend bos



Wonen in een bosrijke omgeving



Groene ruimtes om kavels



Tuinen lopen over in bosrand



Verschillende type woningen voor diverse doelgroepen zoals rijwoningen voor starters



Ruimtelijke Visie Dorpsrand Noord Hengelo

9 JUNI 2021

LANDGOED .. HET REGELINK "







INHOUD

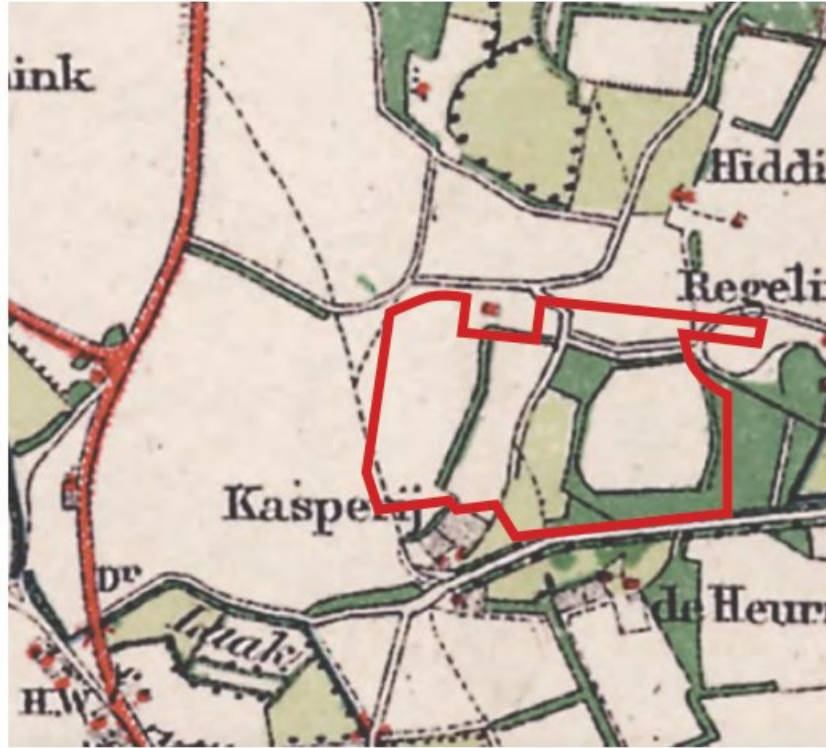
1. Huidige Situatie	4
1.1 Plangebied	4
1.2 Geschiedenis van de plek	5
2. Ambitiethema's	6
2.1. Landschap en cultuurhistorie	7
2.2. Doelgroepen	8
2.3. Recreatie	9
2.4. Ecologie en biodiversiteit	10
2.5. Water en klimaatadaptatie	11
3. Ruimtelijke visie	12
3.1. Ruimtelijke visie	12
3.2. Fasering	13
3.3. Onderzoeksvarianten Ontsluiting	14
3.4. Beoogde sfeer	15
4. Woonsfeer	18
4.1. Seniorenwoning Rij	20
4.2. Seniorenwoning Twee-onder-een-kapwoning	21
4.3. Starterswoning Rij	22
4.4. Tiny houses	23

1. HUIDIGE SITUATIE

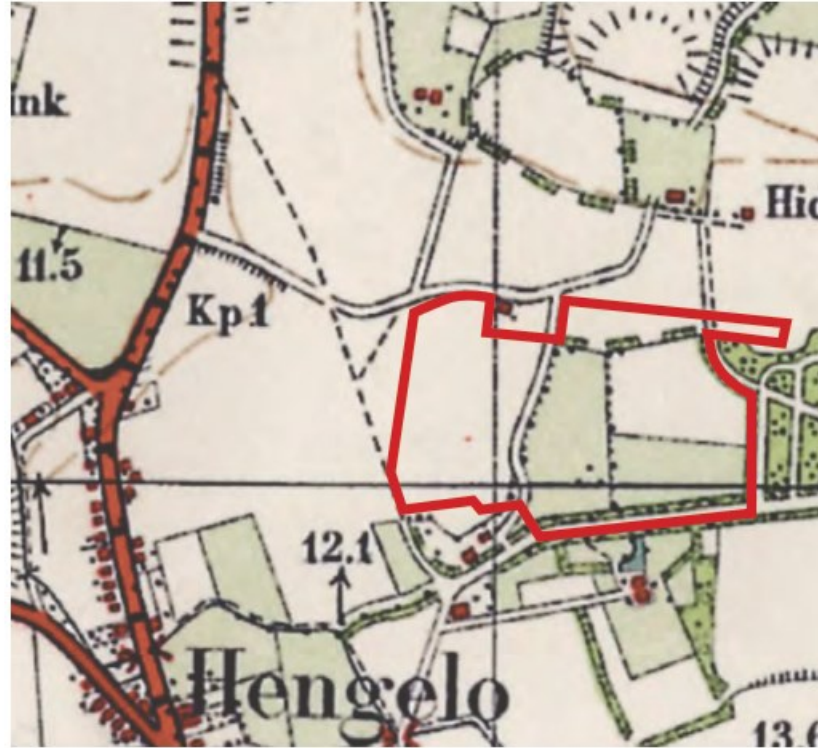
1.1 PLANGEBIED

93.832 m²

1.2 GESCHIEDENIS VAN DE PLEK



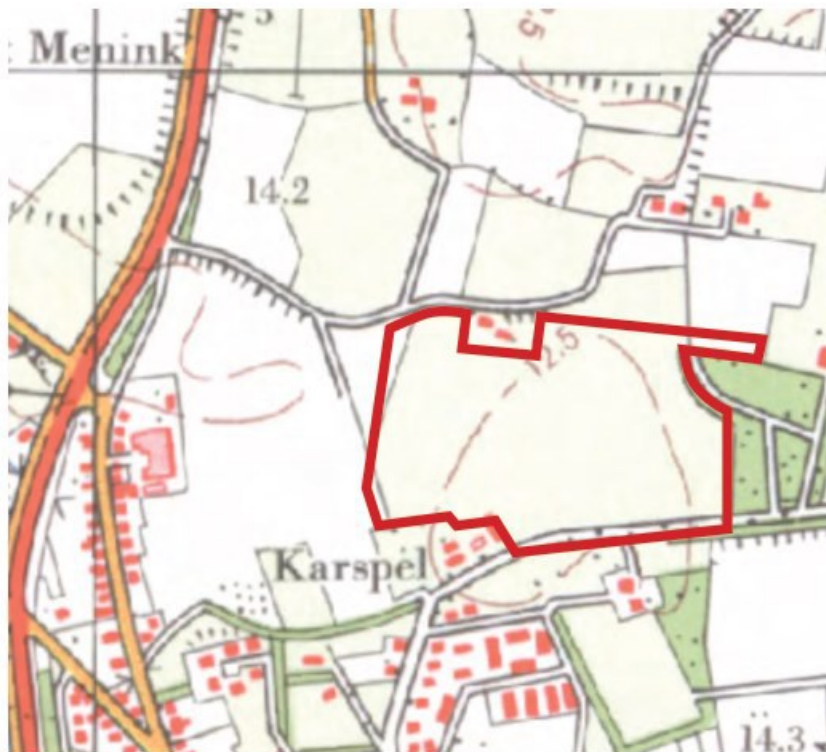
1900



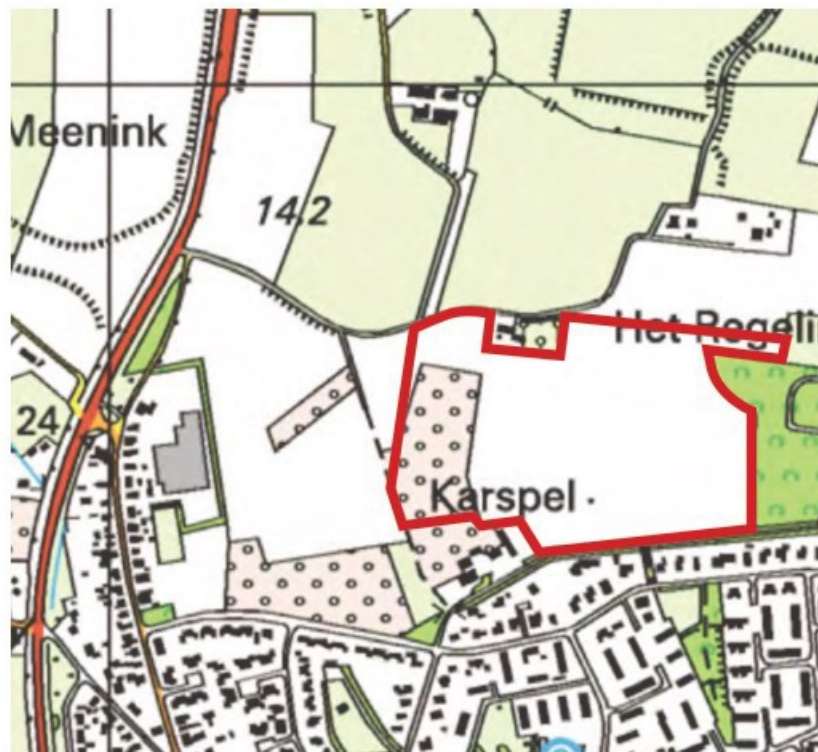
1940



1960



1980



2000



2020

1.3 HUIDIGE LANDSCHAP



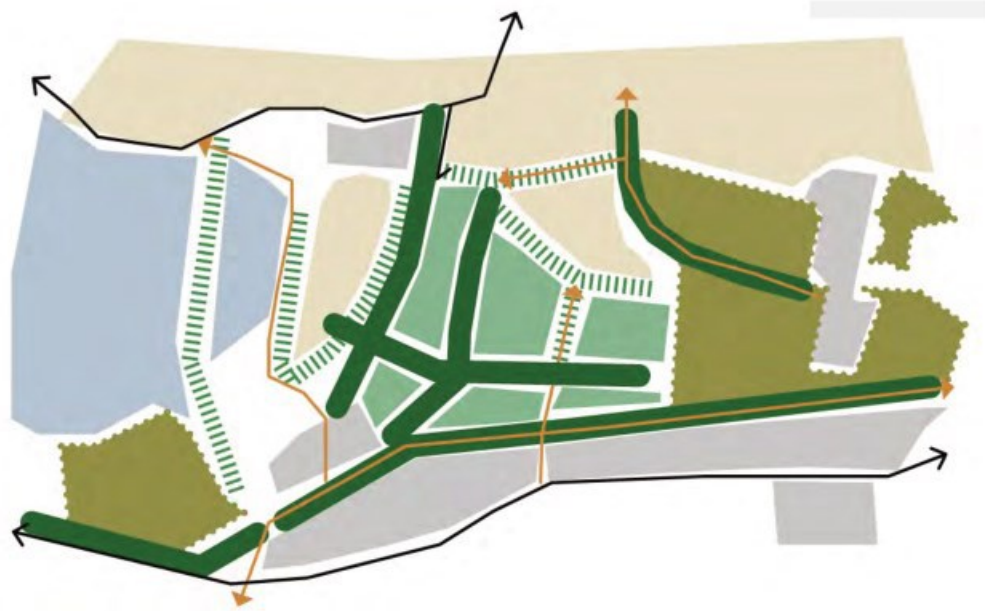
Landschapselementen

Laan zuidzijde: 't Regelink

Bestaande groene dorpsrand

Erven buitengebied

1.4 STUDIE ONTWIKKELVISIE DORSRAND NOORD



2. AMBITIETHEMA'S

LANDSCHAP EN CULTUURHISTORIE



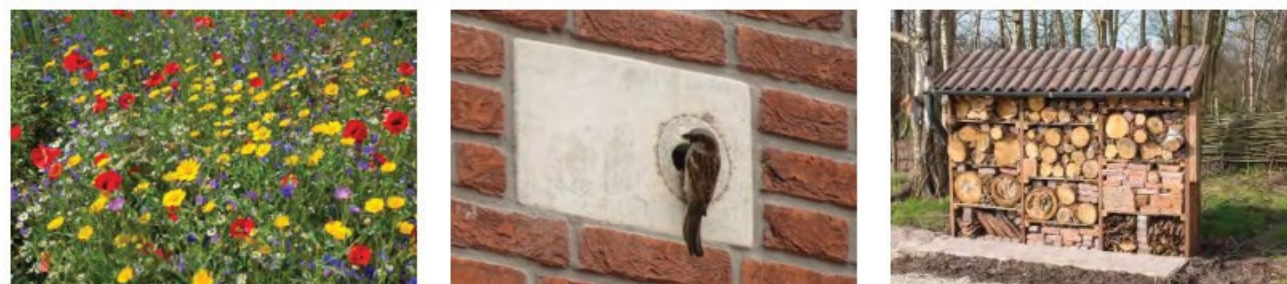
DOELGROEPEN



RECREATIE



ECOLOGIE EN BIODIVERSITEIT



WATER EN KLIMAATADAPTATIE



2.1. LANDSCHAP EN CULTUURHISTORIE



LANDGOED ... HET REGE

2.2. DOELGROEPEN

eenpersoonshuishoudens



starters



eenoudergezinnen



gezinnen



senioren



2.3. RECREATIE



2.4. ECOLOGIE EN BIODIVERSITEIT



2.5. WATER EN KLIMAATADAPTATIE



3. RUIMTELIJKE VISIE

3.1. RUIMTELIJKE VISIE



Groen - Water - Recreatie

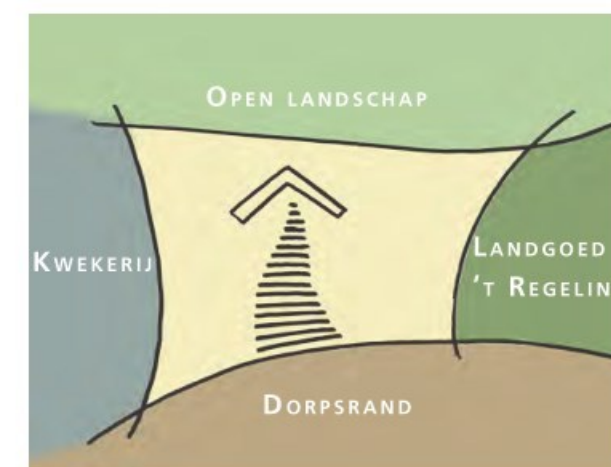
-  Voedselbos
-  Groene woonpaden
-  Zonneweide

Verkeer - Parkeren

-  Bestaande ontsluiting auto
-  Nieuwe ontsluiting auto
- P** Parkeren

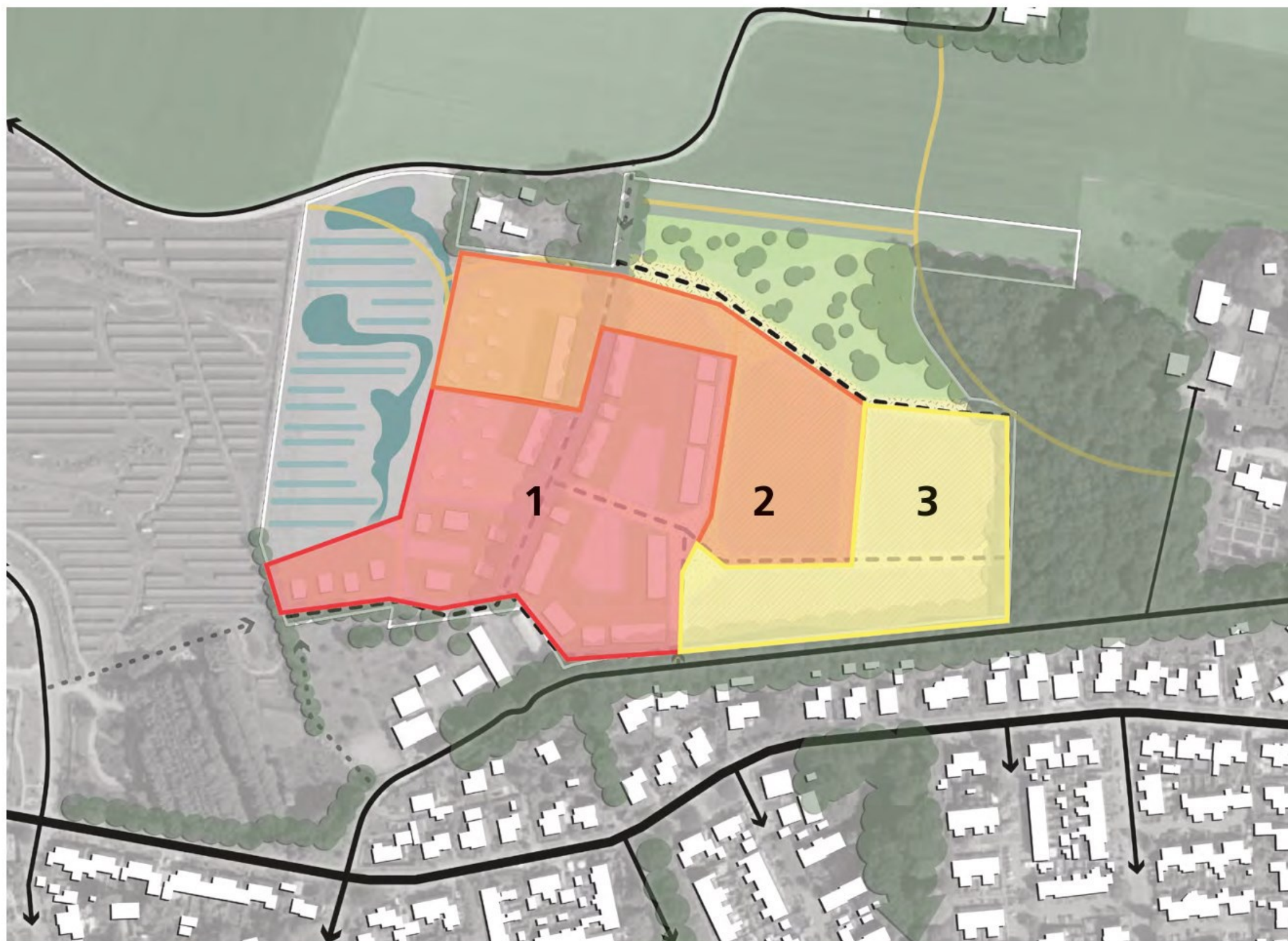
Wonen

-  Tiny houses
-  Verkaveling fase 1
-  Toekomstige woonvelden



Concept

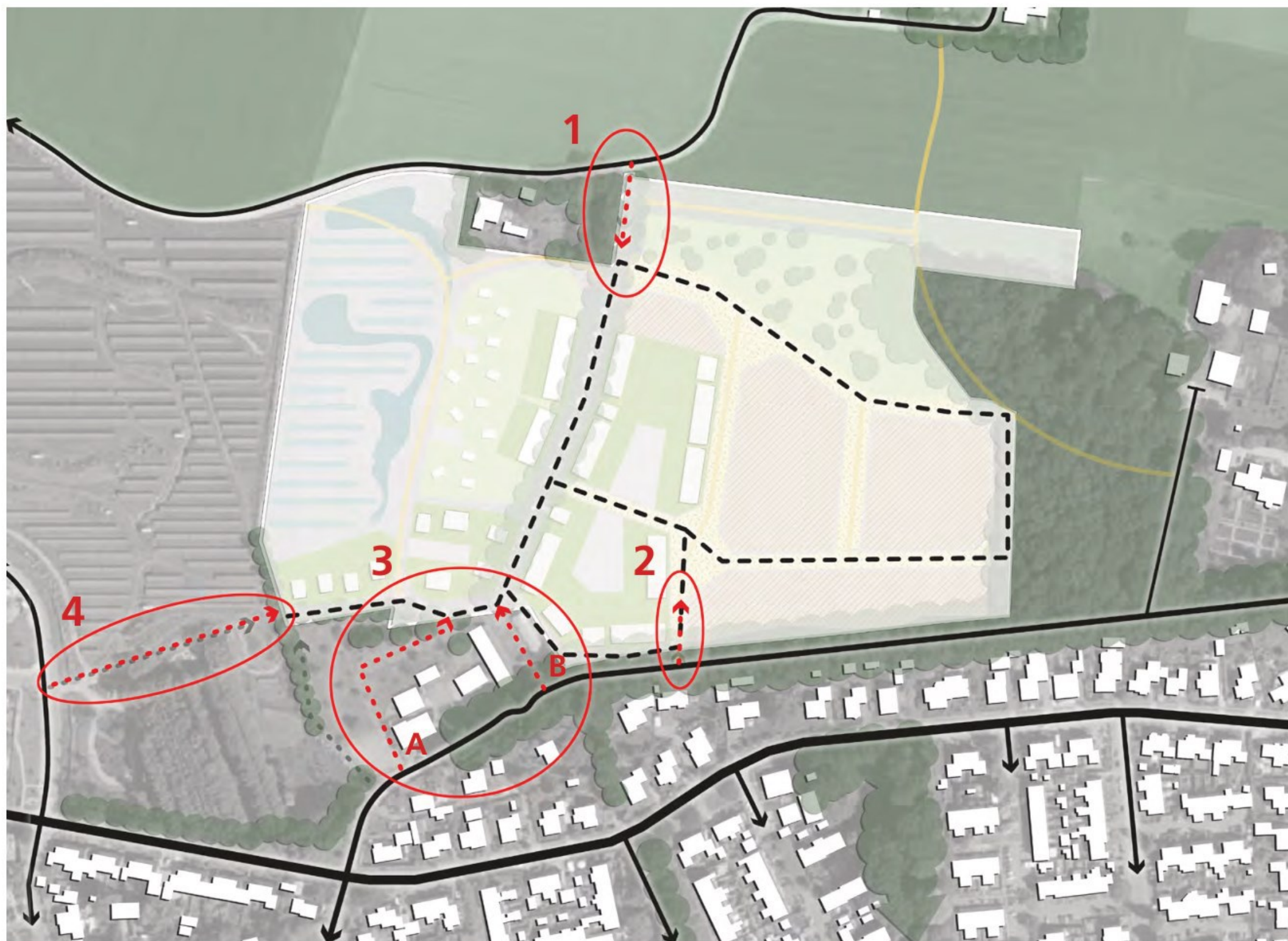
3.2. FASERING



PROGRAMMA FASE 1

Starterswoning klein	21
Tussen	15
Hoek	6
Starterswoning groot	10
Tussen	6
Hoek	4
Senioren	15
Tussen	9
Hoek	6
Twee-onder-één-kapwoning	6
Groot	6
Vrijstaand	9
Groot	9
Tiny Houses	6
Totaal	67

3.3. ONDERZOEKSVARIANTEN ONTSLUITING



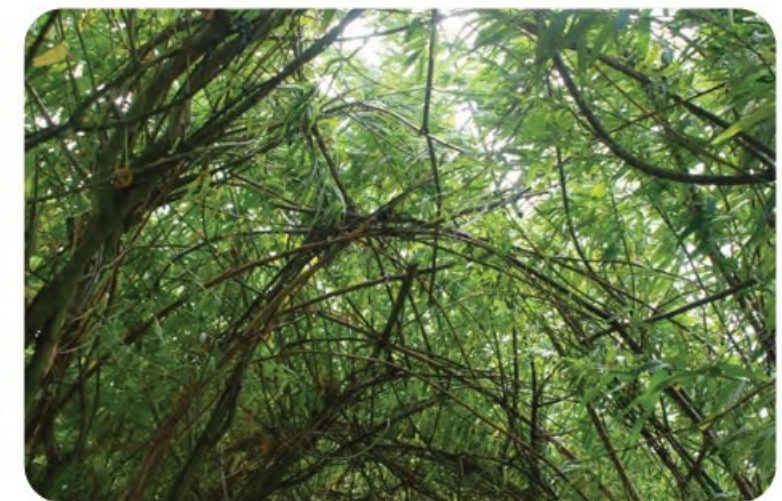
3.4. BEOOGDE SFEER



3.4. BEOOGDE SFEER



LANDSCHAP, LANDGOED EN VOEDSELBOS



4. WOONSFEER





WONINGTYPES UITGELICHT

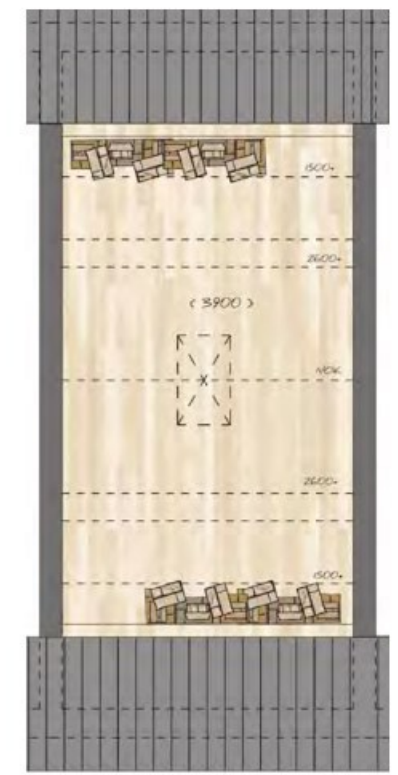
4.1. SENIORENWONING RIJ



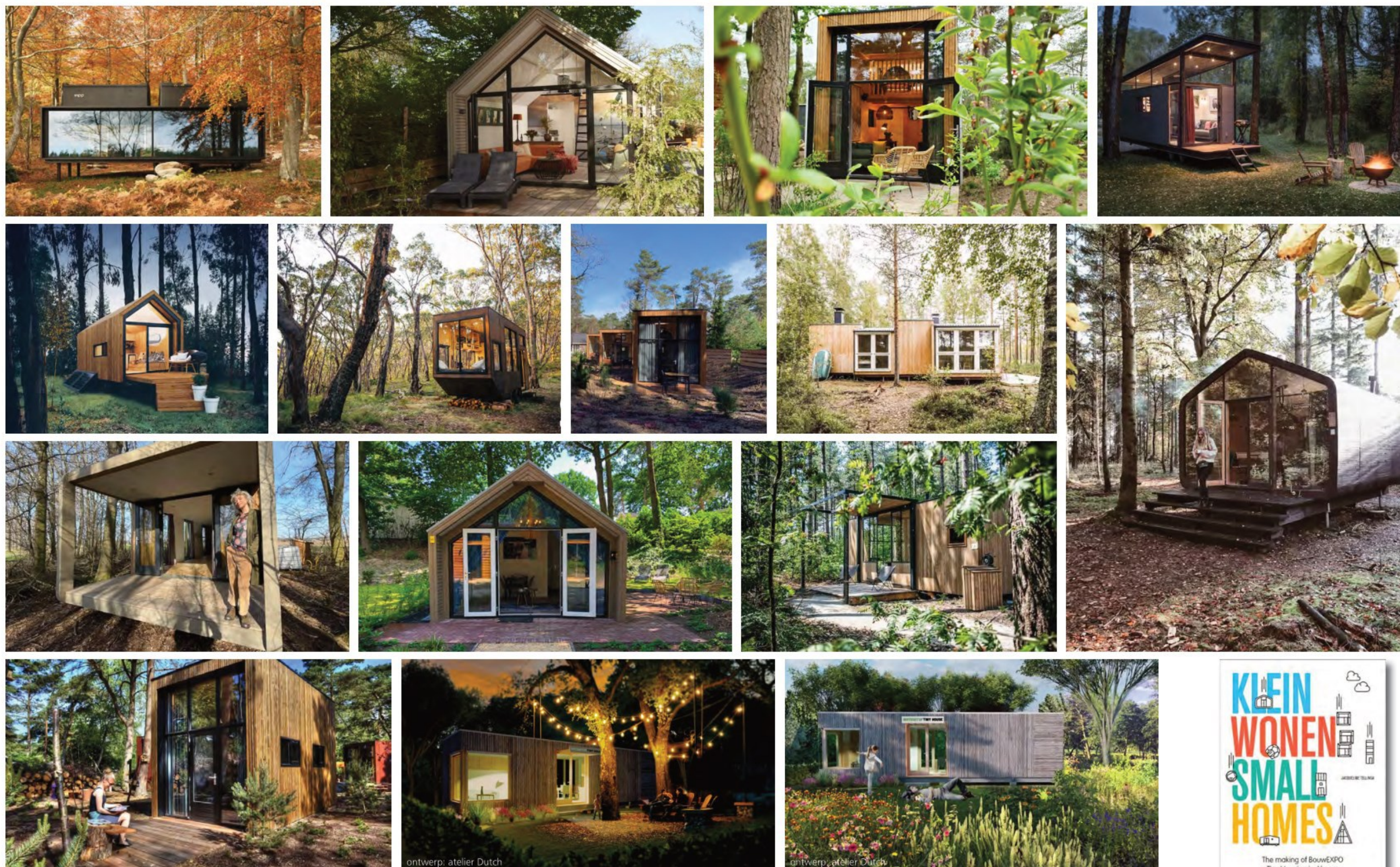
4.2. SENIORENWONING TWEE-ONDER-EEN-KAPWONING



4.3. STARTERSWONING RIJ



4.4. TINY HOUSES



in opdracht van



atelier
DUTCH

Architectuur
Stedenbouw
Landschap

De Steiger 24 | 1351 AB Almere
Postbus 1181 | 1300 BD Almere
T 036 - 533 34 24 | F 036 - 534 42 51
info@atelierdutch.nl | www.atelierdutch.nl

S-HEN-2021014
9 juni 2021



© Atelier Dutch

De inhoud van deze publicatie kan onderworpen zijn aan copyright. Gebruik van de inhoud ervan door anderen zonder toestemming van Atelier Dutch is onrechtmatig.