

Ruimtelijke uitgangspunten

Hassinkborgh

(Wonen en leren in de Hassinkbrink)

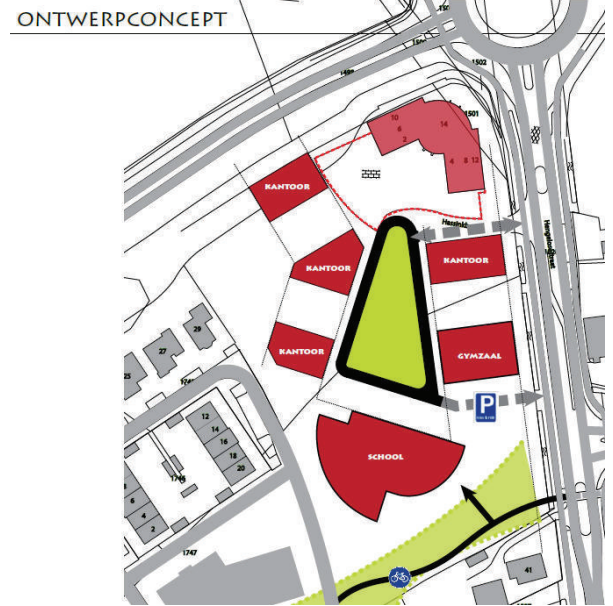
dd. augustus 2018

1 Stedenbouwkundig plan

De ruimtelijke opgave voor het plangebied is helder: het ontwerp dient enerzijds zorgvuldig verweven te worden met het omliggende stedelijke weefsel en anderszijds een samenhangend geheel te zijn met een eigen identiteit. Daarom is het van belang voor de ruimtelijke uitgangspunten zoveel mogelijk aansluiting te zoeken bij het bestaande stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan van september 2009. Op deze manier kan ook optimaal gebruik worden gemaakt van de reeds bestaande infrastructuur. Uitgangspunt is dat de verandering in een woonfunctie geen grote aanpassingen vraagt in de reeds woonrijp gemaakte infrastructuur. De hieronder beschreven uitgangspunten moeten dan ook gezien worden als aanvulling/aanpassing op het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan.

Huidige afwijkingen op het ontwerp concept

Afwijkend aan het ontwerpconcept is de gymzaal opgeofferd voor de parkeerplaats behorende bij de basisschool het Los Hoes. Dit parkeerterrein is wel omzoomd met leilindes om de ontbrekende bouwmassa te compenseren. Daarnaast is de Kiss en Ride strook niet direct aangesloten op de Hengelosestraat.

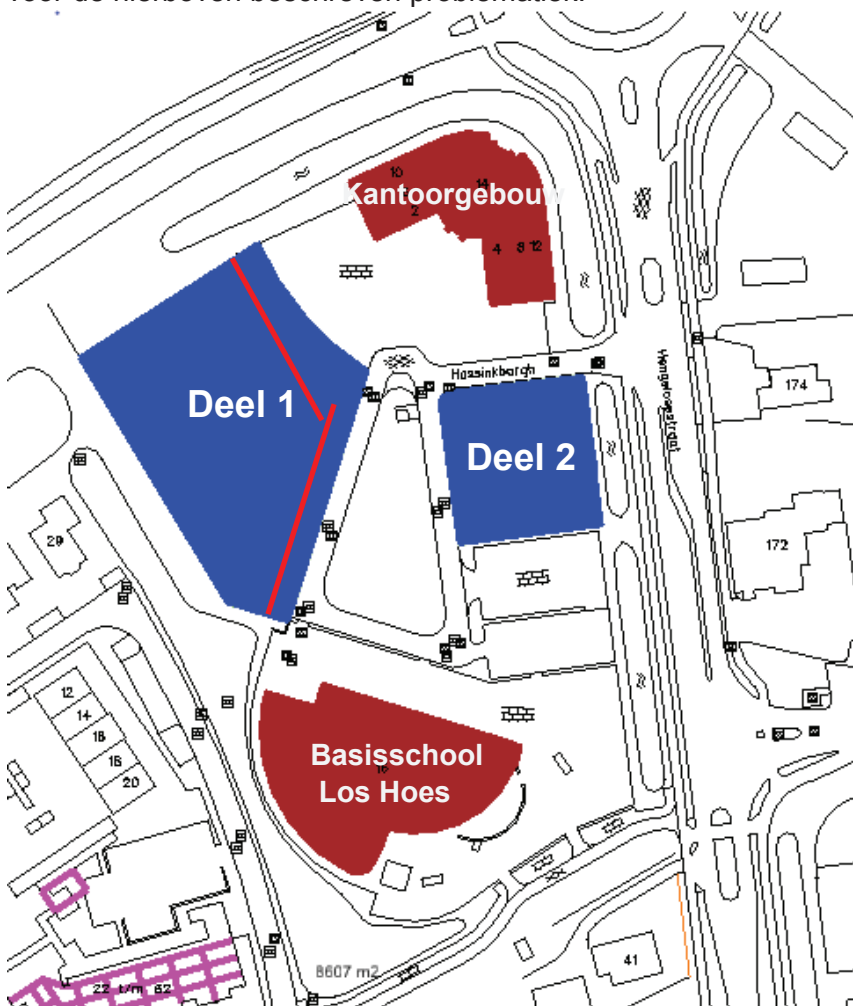


2 Afbakening plangebied

Het plangebied is opgedeeld uit twee delen. Deel 1 is circa 2640 m² groot, Deel 2 is circa 976 m² groot. Deze twee deelgebieden liggen tussen het bestaande kantoorgebouw ten noorden en de Basisschool Los Hoes ten zuiden. Deel 1 zal ontwikkeld worden tot woningbouwlocatie. Deel 2 blijft gereserveerd en zal voorlopig nog niet worden bebouwd. Dit wordt om een tweetal redenen niet wenselijk geacht.

- Er is al een behoorlijke parkeerdruk binnen het plangebied aanwezig, vanwege het kantoorgebouw en de basisschool. Reservering van deze locatie lijkt op dit moment het meest raadzaam. Zeker omdat de plannen met het kantoorgebouw (omzet naar woningen) nog niet verder zijn uitgewerkt.
- Bebouwing met grondgebonden woningen zorgt voor achterkanten op een plek waarin eigenlijk een alzijdig gebouw zou moeten staan.

Woningbouw op dit deel wordt niet geheel uitgesloten maar dan zal wel een oplossing moeten worden voor de hierboven beschreven problematiek.



3 Ruimtelijke uitgangspunten Deel 1

Rooilijn (zie rode lijnen)

- minimaal 3 meter parallel aan de weg (De brink wordt begeleid met bebouwing)
- parallel aan zijkant bestaand kantoorgebouw

Bouwhoogte hoofdgebouwen

De maximale goothoogte is 6 meter en de maximale bouwhoogte 10 meter. De minimale bouwhoogte is 6 meter. Hetgeen overeenkomst met 2 bouwlagen. Deze eis volgt uit de noodzaak om voldoende bouwvolume aan de centrale brink te realiseren. Bovenstaande eisen waarborgen een zorgvuldige inpassing qua maat en schaal in de omgeving. Daarnaast blijft op deze wijze het kopgebouw, met een hogere hoogte, als markant oriëntatiepunt in stand.

Milieukundige uitgangspunten

- Naar alle waarschijnlijkheid is er een hogere grenswaarde noodzakelijk. Deze is echter afhankelijk van de definitieve aantallen en bouwblokken en kan pas op basis van het plan samen met het bestemmingsplan worden vastgesteld.
- Eventueel is een doortrekking van de bestaande geluidswal bespreekbaar
- Bestaande geluidswallen/muren blijven gehandhaafd

Infrastructuur

De bestaande infrastructuur in en rondom het plangebied blijft gehandhaafd. Nieuw aan te leggen infrastructuur (water, groen, wegen, geluidswal) zal moeten aansluiten op de bestaande.

Het parkeren dient volledig op eigen terrein plaats te vinden. Dit betekent dat minimaal moet worden voldaan aan de normen in de parkeerkencijfers in de CROW-publicatie 317.

Groen

De nieuwe bebouwing is centraal rond de driehoekige brink gesitueerd. Voor de inrichting van de individuele kavels is rust en eenvoud het vertrekpunt. De resterende ruimtes rond de bebouwing en parkeerplaatsen dient te worden ingericht met heesterborders van inheemse soorten - zoals taxus en haagbeuk. De parkeervoorzieningen worden omsloten door halfhoge hagen - circa 1 m¹.

Water

- Infiltratie op eigen terrein conform GRP (kosten voor ontwikkelaar)

4 Functionele uitgangspunten Deel 1

Op basis van de voorgaande aangepaste ruimtelijke uitgangspunten volgt een indicatief mogelijk programma

- 8-10 grondgebonden woningen (voorkeur vrije sector huurwoningen)

4 Beeldkwaliteit

Situering/kapvorm

- hoofdbebouwing wordt volledig in de rooilijn gesitueerd, met uitzondering van teruggelegen en onderschikte geveldelen.
- de bebouwing is robuust en blokvormig en heeft aan de representatieve zijden, De Hengelosestraat en De brink een rustige en strakke wand, aan de overige gevels zijn uitkragingen (4), grote gevelopeningen, lammelen (1) en andere ondergeschikte bouwaccenten toegestaan
- bebouwing is voorzien van platte daken, ten westen van de brink is aan de zijde van de woonwijk een lessenaarskap toegestaan.

gevels, materiaal en kleur

- in architectonisch ontwerp en detaillering zoveel mogelijk rekening houden met de gedefinieerde zichtlijnen (Stedenbouwkundig plan 2009)
- de gevels optrekken uit donkerrode baksteen met een overwegend horizontale geleiding.
- De gevelbeëindiging is alleen als baksteen toegestaan, bij de overige gevels is naast andere materialen ook baksteen toegestaan, de overstek aan beide gevels is minimaal
- De entreepartij vormt het belangrijke bouwaccent in de gevel, hetgeen benadrukt wordt door afwijkend materiaalgebruik.
- geen plinten in afwijkend materiaal

Openbare ruimte

- parkeerwegen bij voorkeur in asfalt, gebakken materialen in grijsint toegestaan
- Voor de parkeerplaatsen is enkel gebakken materiaal toegestaan in een grijsint
- Om aaneengesloten parkeervoorzieningen dient aan drie zijden een beukhaag met een maximale hoogte van 1 meter te worden gerealiseerd
- Terreinafscheidings richting de Brink en de Hengelosestraat mogen 1 meter hoog zijn (haagbeuk).
- Terreinafscheidings aan de achter en zijkanten van de woningen zijn architectonisch meeontworpen en houden rekening met de bestaande zichtlijnen.