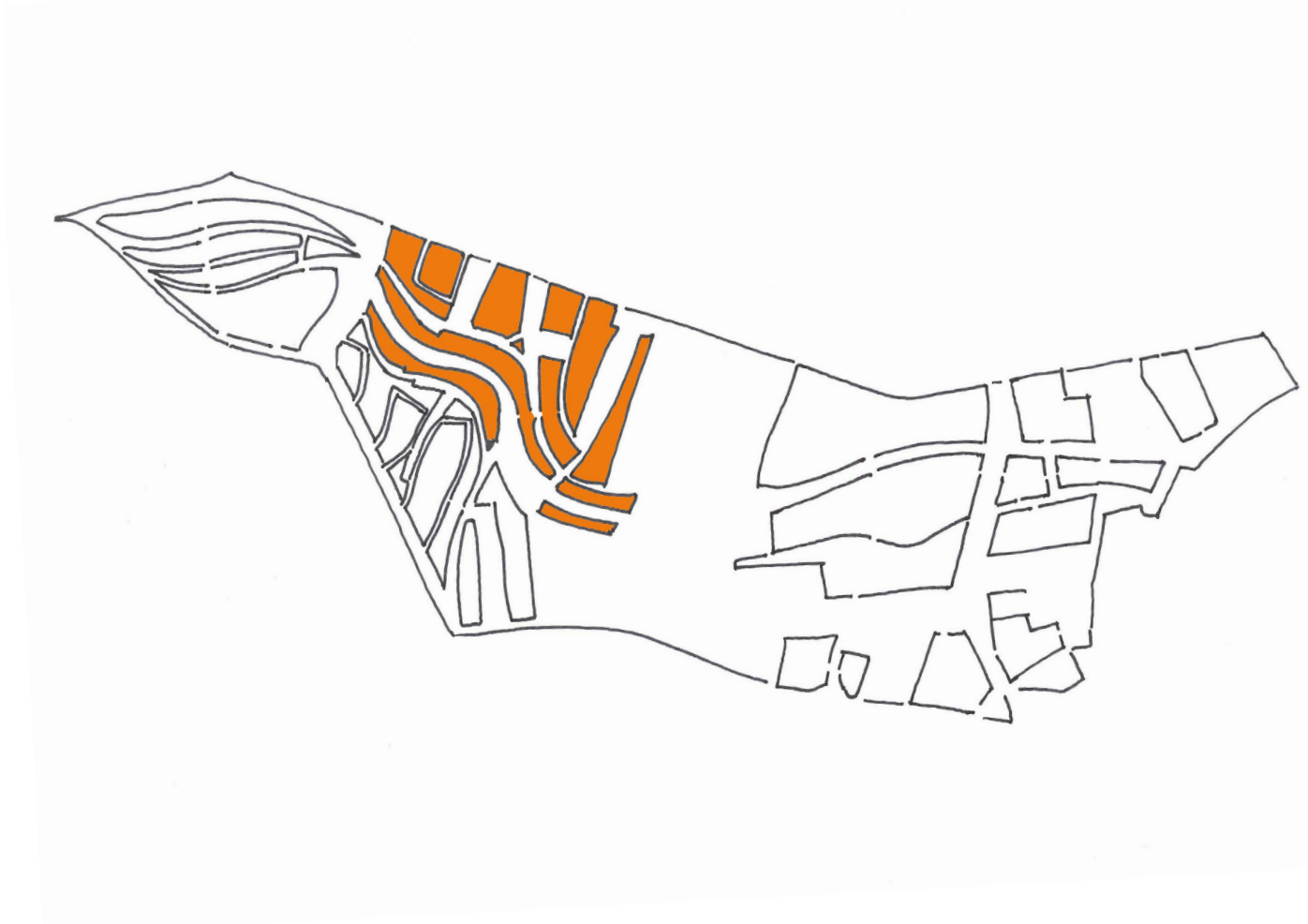


ONTWIKKELCRITERIA

# DALMEDEN | MEANDER NOORD



4 JULI 2022



 Ligging Meander Noord binnen Dalmeden

# INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding	4
1.1	Algemeen	
1.2	Waarom ontwikkelcriteria en wat betekent dat voor u?	
2.	Uitgangspunten	6
2.1	Algemeen	
2.2	Historie	
2.3	Karakteristieke ruimtelijke elementen	
2.4	Toegankelijkheid	7
2.5	Voorgeschiedenis	
3.	Wonen in Meander Noord	8
3.1	Openbare ruimte	
3.2	Beemd en Weide	10
3.3	Waterdynamiek	11
3.4	Wegen en paden	12
3.5	Beplanting en erfafscheiding	13
4.	Spelregels per kavel	14
	Regels voor het bouwen van een huis in Meander Noord	
5.	Waterhuishouding	15
6.	Duurzaamheid	16
7.	Quality-team (Q-team)	17

# 1 INLEIDING

## 1.1 Algemeen

Dalmeden wordt een wijk waar de aanstaande bewoners zelf opdrachtgever zijn met alle vrijheden die daarbij mogelijk zijn. Zelf opdrachtgever zijn geeft zeggenschap over de indeling van de woning en over de uiterlijke verschijning: de architectuur. De gemeente Hengelo vindt de vrijheid voor bewoners om lang gekoesterde dromen waar te kunnen maken belangrijk. Daarnaast wil ze van Dalmeden een aantrekkelijk gebied maken. Niet alleen aantrekkelijk voor degenen die er wonen, maar ook voor iedereen die verder nog gebruik maakt van dit gebied of hier toevallig of doelbewust passeert. Er wordt veel geïnvesteerd in de openbare ruimte, het landschap, waarin de nieuwe woningen komen te staan. Verwijzingen naar historie en geografische ondergrond van het gebied dragen bij aan het ontstaan van een heel eigen, herkenbaar gebied.

## 1.2 *Waarom ontwikkelcriteria en wat betekent dat voor u?*

De gemeente vindt het belangrijk om een duurzaam kwalitatief hoogwaardig milieu te creëren zodat het ook in de toekomst een waardevol gebied blijft. Niet alleen in de beleving, maar ook economisch.

Daarnaast wil de gemeente dat in Dalmeden veel vrijheid in architectuur moet kunnen bestaan zodat mensen daadwerkelijk hun droom kunnen verwezenlijken. Ontwikkelcriteria zijn bedoeld om zowel de vrijheid in architectuur, als de herkenbaarheid en ruimtelijke samenhang binnen een bepaald woongebied te waarborgen.

In Dalmeden worden meerdere woongebieden onderscheiden die passen bij de landschappelijke karakteristieken ter plaatse. Voor elk woongebied worden ontwikkelcriteria opgesteld. Nadat deze door de gemeenteraad zijn vastgesteld wordt het gebruikt bij de welstandstoetsing van bouwplannen in dit woongebied. Voor Meander Noord worden ook ontwikkelcriteria vastgesteld.

Ontwikkelcriteria bevatten ruimtelijke spelregels die niet alleen voor u, maar ook voor uw buurman gelden. Daardoor kent iedereen vooraf de uitgangspunten en zult u niet door onverwachte of onaangename ruimtelijke ontwikkelingen rondom uw huis verrast worden.

In Dalmeden is het landschap bepalend voor het stedenbouwkundige plan. Zo bestaan er hoogteverschillen tussen de west- en de oostzijde. Bestaande lijnen in het landschap zijn bepalend voor de ligging van de wegen van de toekomstige woongebieden. Voorts is de westzijde 'opener' dan de oostzijde. Deze al aanwezige karakteristieken zullen met de toekomstige bebouwing en beplanting verder worden geaccentueerd. Daarnaast worden in heel Dalmeden hagen toegepast die voor samenhang zorgen binnen een woongebied en tussen de verschillende woongebieden. Een haag geeft meer (dieren)leven en speelt een belangrijke rol als natuurschakel. Dat is gunstig voor de verspreiding van dieren over het gebied.

In hoofdstuk 2 wordt uitgelegd op welke uitgangspunten het stedenbouwkundige plan voor Dalmeden is gebaseerd.

In hoofdstuk 3 wordt specifiek ingegaan op Meander Noord. Hierin worden de spelregels omschreven die gelden voor de gemeente Hengelo als ontwerper en beheerder van de openbare ruimte en hoe de openbare ruimte op een samenhangende wijze wordt ingericht.

In hoofdstuk 4 worden de spelregels genoemd die gelden voor u en het ontwerp van uw woning.

In hoofdstuk 5 wordt de waterhuishouding beschreven en in hoofdstuk 6 worden aspecten beschreven die met duurzaamheid te maken hebben.

Om de verschillende bouwplannen in meer of mindere mate op elkaar af te stemmen en om te zien of de bouwplannen voldoen aan de ontwikkelcriteria is er een Quality-team ingesteld. In hoofdstuk 7 wordt omschreven hoe dit team functioneert en hoe een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend moet worden.

## 2 UITGANGSPUNTEN

### 2.1 Algemeen

Dalmeden is niet zozeer een stadsuitbreiding, maar eerder een landschapstransformatie. Natuur en landschap staan voorop, de bebouwing is volgend. Het oorspronkelijke landschap bevat diverse elementen die in het 'nieuwe' landschap op een andere wijze kunnen worden ingepast. Het nieuwe Dalmeden is een prima plek waar ruimte is voor flora en fauna, wonen en recreatie.

De diversiteit van het landschap is vertaald in vijf verschillende te bebouwen woongebieden en drie landschapszones. De westelijke gelegen woongebieden zijn het laagst gelegen en open, terwijl opgaande bomen en beslotenheid het landschapsbeeld in de oostelijke gebieden bepalen. In heel Dalmeden speelt water een belangrijke rol.

De inrichting van de openbare ruimte en de ontwikkelcriteria die gelden voor de toekomstige bebouwing zijn met name bedoeld om de landschappelijke karakteristieken van het betreffende woongebied te waarborgen.

### 2.2 Historie

De zuidflank van het plangebied Dalmeden wordt doorsneden door de Beneluxlaan, de noordgrens wordt gevormd door de Dalmedenweg.

Op oude topografische kaarten zijn grillig kronkelende beekjes te herkennen in een vochtig heidegebied. De hoger gelegen gebieden waren in gebruik als hooiland. De oude naam daarvoor is 'made' of 'mede', vandaar namen als Schalmeden en Dalmeden. De graspercelen van Schalmeden en Dalmeden zijn omzoomd door houtsingels en houtwallen.

Vanuit de Dalmedenweg en de Bornsedijk worden de eerste heideontginningen uitgevoerd. In 1941 is alle heide veranderd in weiland of akker en zijn de beken rechtgetrokken. De houtsingels zijn echter nog voor een belangrijk deel intact.

Tegenwoordig is van het verschil tussen het meden-landschap en het ontginningslandschap weinig tot niets meer te zien. Ruilverkaveling en beeknormalisatie hebben het onderscheid vervaagd en ook van de houtwallen is weinig meer over.

### 2.3 Karakteristieke ruimtelijke elementen

Het plan Dalmeden heeft karakteristieke elementen uit diverse fasen in de ontwikkeling van het cultuurlandschap als bouwstenen genomen voor inrichting en wonen in het nieuwe Dalmeden.

Dit zijn op de eerste plaats het water en de waterdynamiek van weleer. Het is de 'blauwe draad' die door het plan van Dalmeden loopt. Het water van de beek is bepalend voor de ruimtelijke inrichting in het lager gelegen, westelijk deel van het plangebied: bij de buurten Stromen; door de Donken (tussen Meander Noord en Meander Zuid) en in Weide; centraal in Dalmeden.

Een ander ruimtelijk instrument is de afwisseling van het besloten/half besloten landschap van de oude meden met de openheid van het jonge ontginningslandschap.

## 2.4 Toegankelijkheid

Dalmeden is voor een zeer groot gedeelte openbaar toegankelijk. Binnen Dalmeden wordt een fijnmazig netwerk van fiets- en wandelpaden aangelegd. Vanuit Dalmeden voeren langzaam verkeer verbindingen ook naar de omringende gebieden. In de waterrijke westelijke woongebieden Stromen en de Donken volgen deze paden de slingerende loop van de beek en zijn uitlopers. In de oostelijke woongebieden Bos en Kamers voeren ze door bestaand en nieuw bos en struikgewas. Drie groene zones doorsnijden Dalmeden van noord naar zuid: Weide, Brink en Beemd. Ook deze zones zijn openbaar toegankelijk.

## 2.5 Voorgeschiedenis

De gemeente Hengelo stelt zich positief op ten aanzien van beleidsexperimenten en vernieuwende ontwerpen op het gebied van architectuur en openbare ruimte. Zij wil ruimte bieden aan particulieren om een woning naar eigen wensen en inzichten te bouwen en daarbij ondersteuning bieden en stimuleren tot innovatie. Het is vanuit deze grondhouding dat de gemeente het plan voor Dalmeden heeft ontwikkeld. De materiële en ruimtelijke basis voor dat plan werd in 2001 gelegd, toen Hengelo een bestuursovereenkomst met de provincie sloot. In de overeenkomst werd onder andere bepaald dat er, in het kader van de 'Ruimte voor ruimte'-regeling, 70 bouwkvavels van minimaal 1000 m<sup>2</sup> in het plan gerealiseerd zullen worden. In 2005 is de Nota van Uitgangspunten Dalmeden opgesteld en in 2006 was het Voorlopige Stedenbouwkundige Plan gereed. In 2007 volgden de eerste Definitieve Stedenbouwkundige Plannen. Inmiddels zijn al veel kvavels uitgegeven en wordt er volop gebouwd en gewoond in Dalmeden.

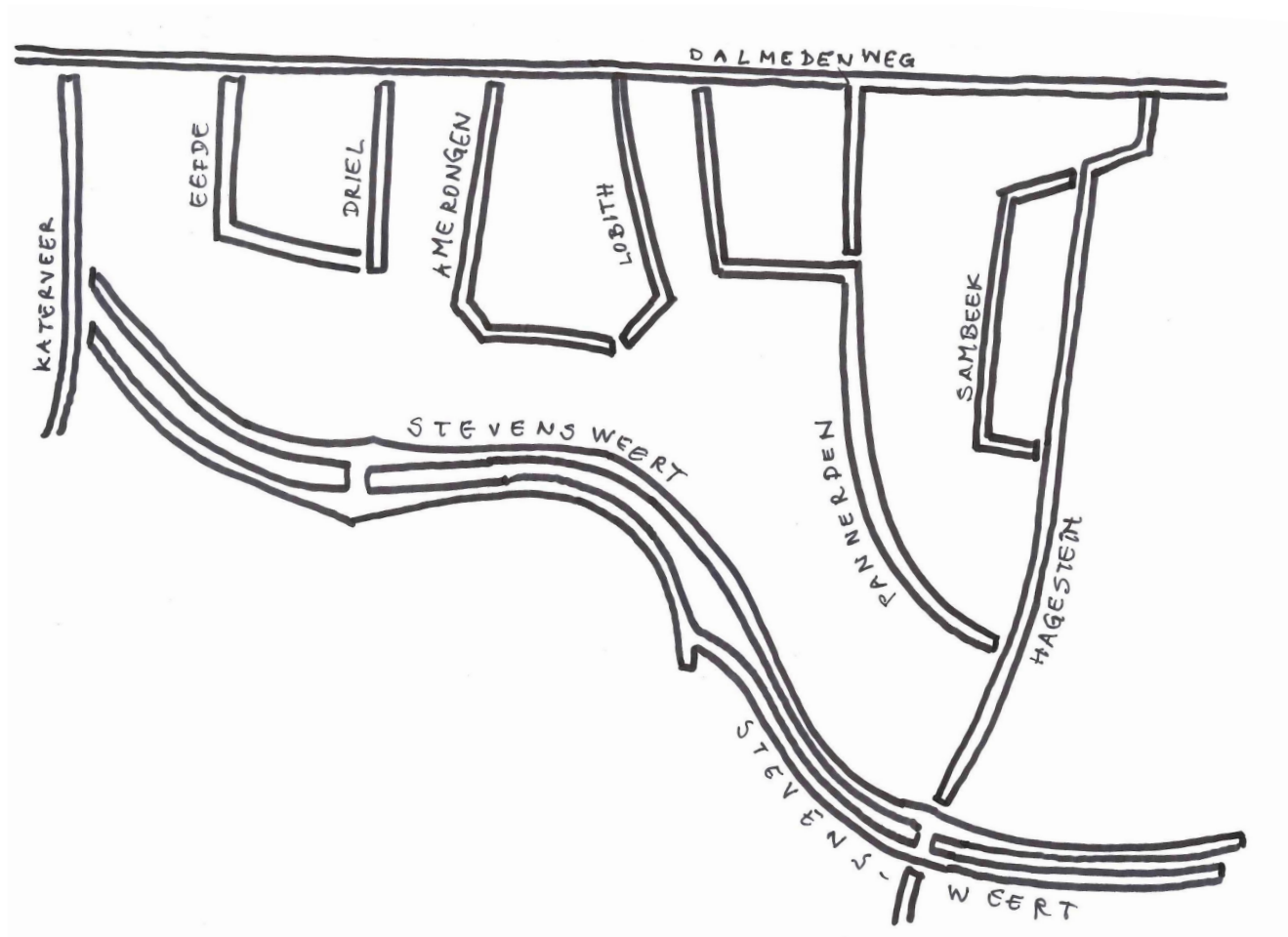
## 3 WONEN IN MEANDER NOORD

### 3.1 Openbare ruimte

De inrichting en het beheer van de openbare ruimte zijn verantwoordelijkheden van de gemeente. Niet alleen u, maar ook de gemeente Hengelo dient zich aan de ontwikkelcriteria te houden zodat de kwaliteit van Dalmeden nu en in de toekomst, gegarandeerd is. Bij de inrichting van de openbare ruimte in Dalmeden wordt zoveel mogelijk gekozen voor uniformiteit. Dat geldt niet alleen voor het straatprofiel, maar ook voor de materiaalkeuze.

Onderdeel van de inrichting is het aanplanten van een haag. Doordat in heel Dalmeden hagen worden aangeplant, ontstaat samenhang binnen één woongebied en continuïteit tussen de woongebieden. In Meander Noord is gekozen voor een beplantingssoort die past bij de grondsoort ter plekke. De haag wordt aangeplant op gemeentegrond en wordt aan de buiten- en bovenzijde onderhouden door de gemeente. Door zorg te besteden aan een samenhangende inrichting van de openbare ruimte wordt een grote diversiteit in architectuur mogelijk gemaakt.

Meander Noord is het noordelijke deelgebied van Meander. Het wordt aan de west-, noord- en oostzijde begrensd door respectievelijk het Katerveer, de Dalmedenweg en Hagestein.

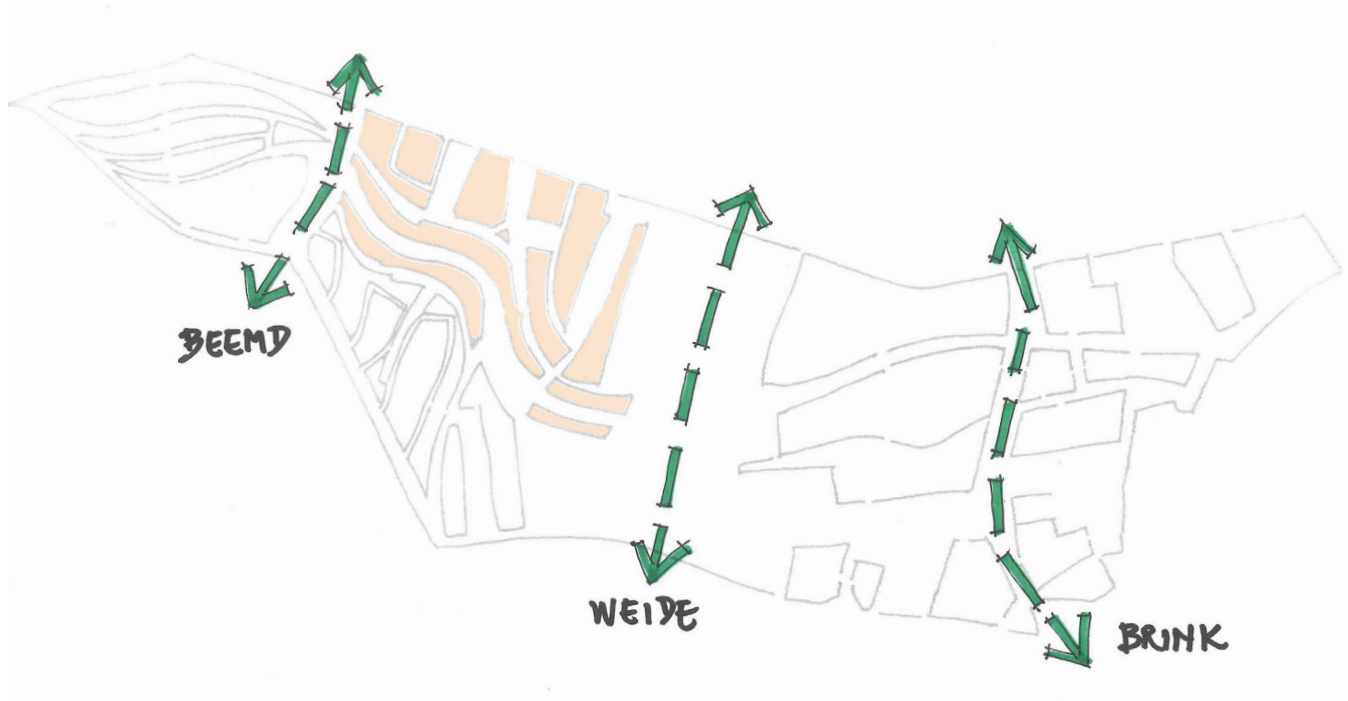


Straatnamen

### 3.2 Beemd en Weide

Westelijk van Meander Noord ligt Beemd. Dit is een nagenoeg open strook land, vochtig in natte tijden en begroeid met grassen en kruiden. Beemd is een belangrijke ecologische verbinding tussen het noordelijk en zuidelijk gelegen gebied.

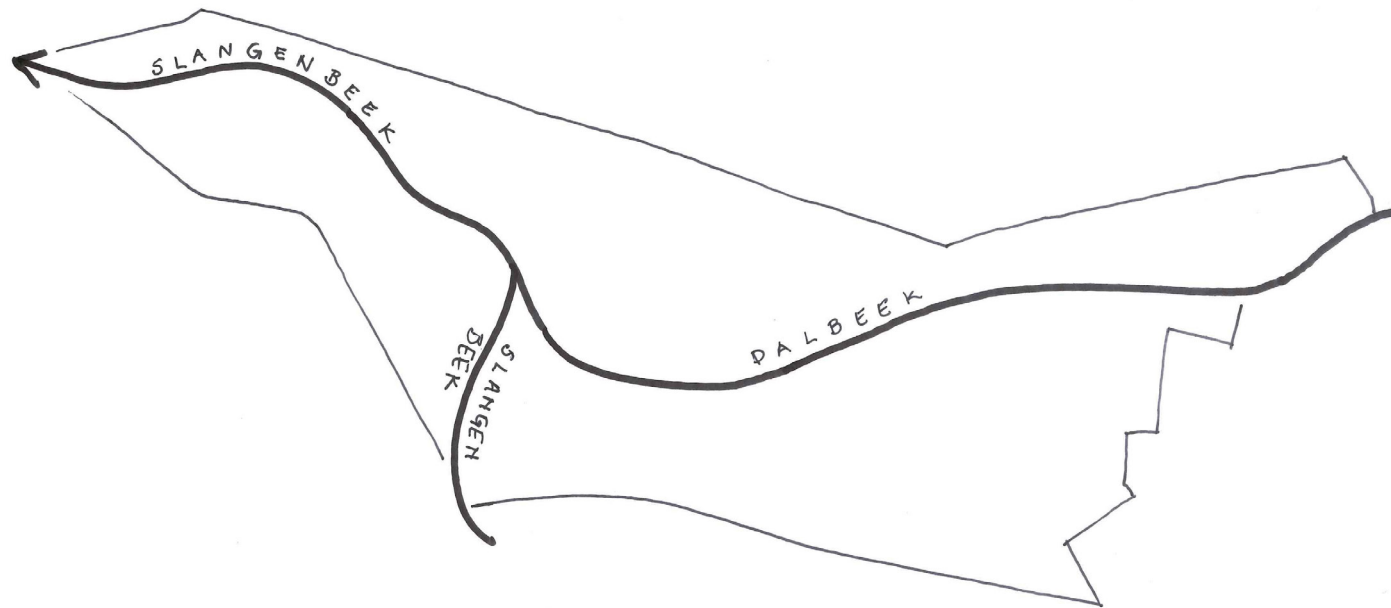
Oostelijk van Meander Noord ligt Weide. Dit is de grootste open en openbare landschapszone, het groene hart van Dalmeden. Het is een park dat extensief beheerd zal worden. Hierdoor kan er een bloemrijk grasland ontplooiën. Het is een open gebied, met hier en daar een groep bomen en waar indien nodig waterretentie kan plaats vinden.



Groene zones

### 3.3 Waterdynamiek

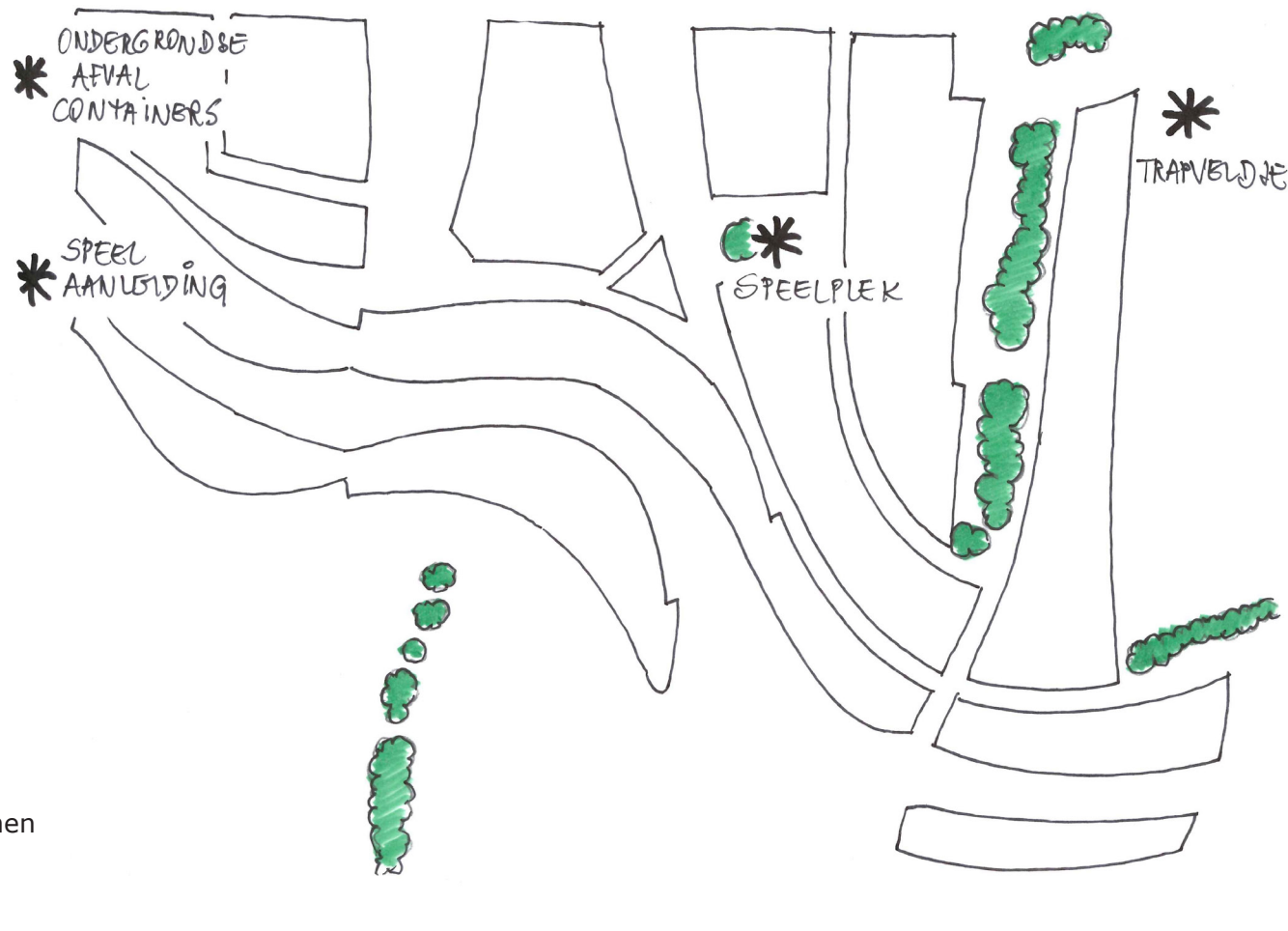
Water speelt in Meander een belangrijke rol. De Slangenbeek is permanent watervoerend. Weide kan in natte jaargetijden uitgroeien tot een ruim bemeten waterpartij en heeft dan een functie als waterberging. De Slangenbeek stroomt nu nog ten zuiden van het Hollands Diep. Deze wordt verlegd en zal door de Donken stromen. Halverwege takt de Dalbeek hier vanuit Weide op aan.



Beken

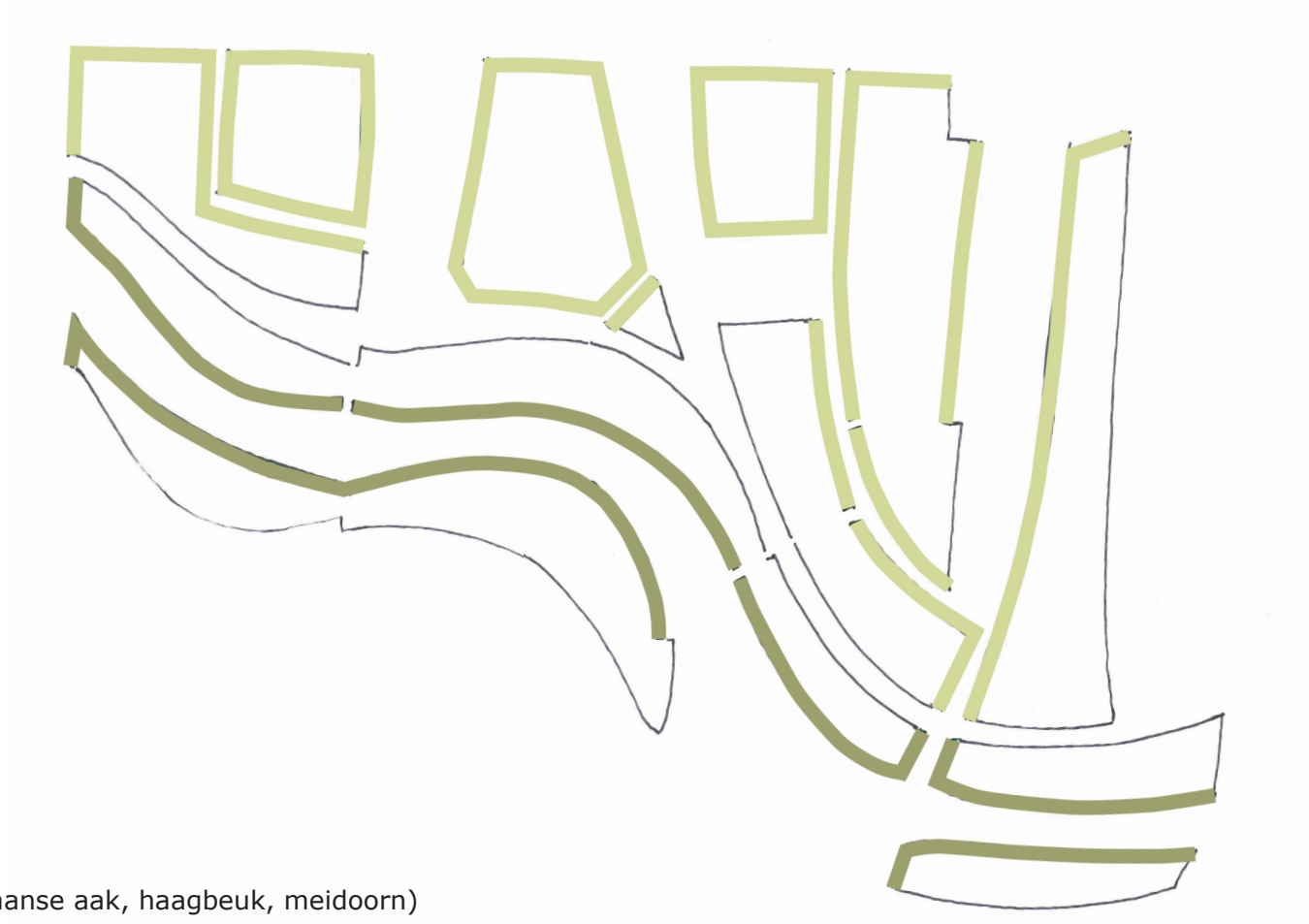
### 3.4 Wegen en paden

De richting en structuur van de wegen in Meander Noord worden bepaald door de bestaande verkaveling en de aanwezige bomen. De buurtwegen lopen grofweg in noord-zuidelijke richting en zijn aan één of twee zijden voorzien van een overrijdbare strook waar bezoekers kunnen parkeren. De uitwegen zijn maximaal 5 meter breed. De toekomstige bewoners bepalen waar aan de voorzijde de exacte locatie van de uitweg komt. Bij sommige kavels is de locatie al door het verkavelingsplan vastgelegd. Tussen de buurtwegen worden paden aangebracht waardoor een web ontstaat dat geschikt is voor 'ommetjes' te voet. Een uitweg mag niet worden aangelegd aan de kant van of uitkomend op zo'n pad. Tot slot zijn er nog zogeheten schouwpaden (ten behoeve van onderhoud) die de slingerende bedding van de beken volgen.



### 3.5 Beplanting en erfafscheidingen

De hagen die in Meander Noord worden aangeplant passen bij de grondwaterstand ter plekke en zijn bovendien bijzonder geschikt als woongebied voor diverse vogelsoorten. De kavelgrenzen worden aan de openbare zijde vastgelegd door het aanplanten van de haag. De haag wordt aangeplant op gemeentegrond en ook op hoogte (van 1 meter) gehouden. De haag wordt alleen ter plaatse van de inrit doorbroken. Eventuele (bij voorkeur houten) entreehekken zijn niet breder dan de inrit. Voor gemeenschappelijke erfafscheidingen, dus tussen aangrenzende kavels, gaat de voorkeur uit naar groenelementen omdat die het beste passen bij het landschap in dit woongebied. De bestaande bomen zijn ingepast in het stedenbouwkundige plan.



- Hagen mix (spaanse aak, haagbeuk, meidoorn)
- Hagen spaanse aak

## 4 SPELREGELS PER KAVEL

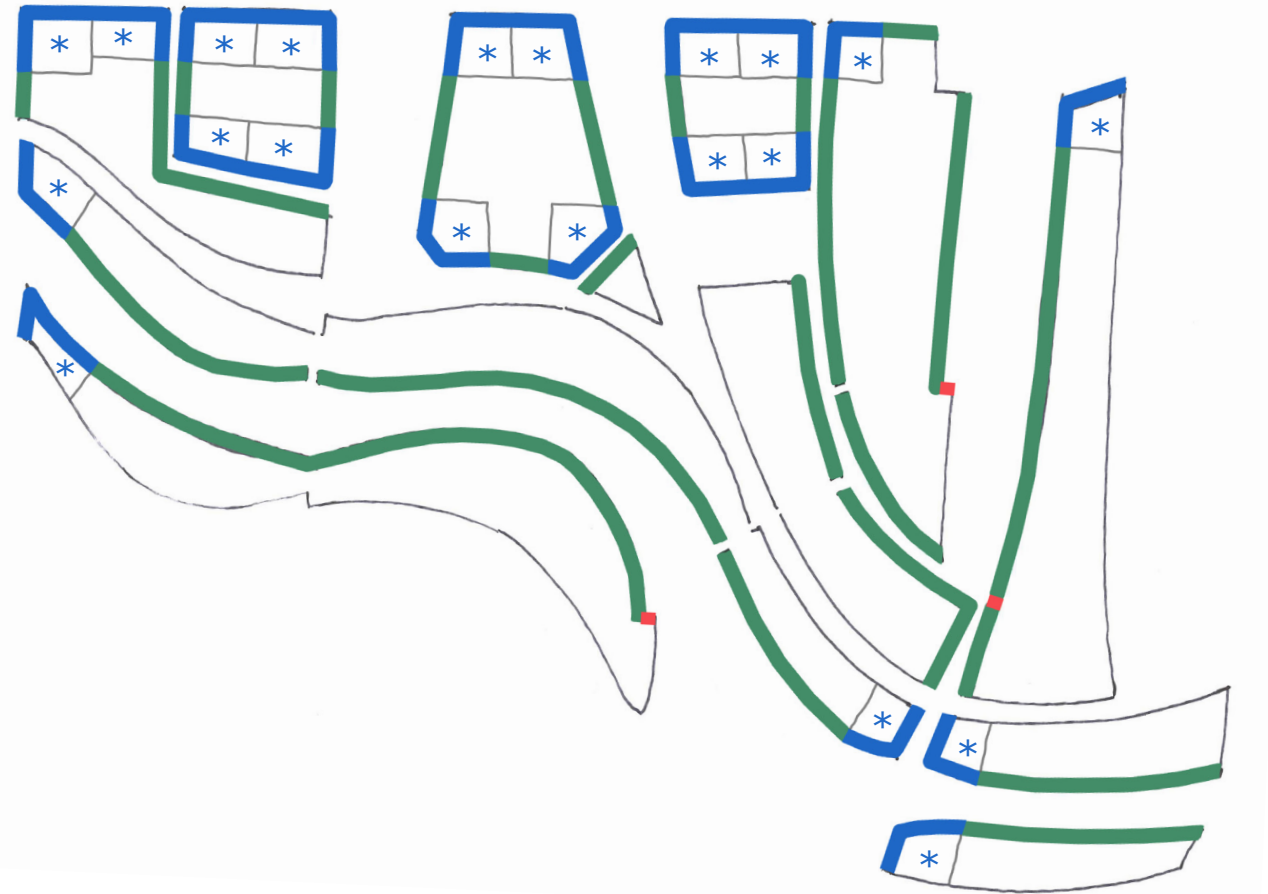
### Regels voor het bouwen van een huis in Meander Noord

Om de landschappelijke kaders, en daarmee de kwaliteit van de openbare ruimte, te waarborgen zijn ruimtelijke spelregels opgesteld. De regels voor de onbebouwde ruimte hebben als doel een identiteit te creëren die kenmerkend is voor Dalmeden en die de herkenbaarheid vergroten. De spelregels voor de bebouwde ruimte worden vastgelegd in twee documenten: deze ontwikkelcriteria en het bestemmingsplan.

Spelregels voor de bebouwing:

- Alle kapvormen zijn toegestaan. Het dak van het hoofdgebouw mag samengesteld zijn uit meerdere kapvormen;
- De inrit is maximaal 5 meter breed. De kavelzijde is in de illustratie hiernaast weergegeven en de exacte locatie wordt door de kavelkoper bepaald;

-  De kavelzijde waar de inrit komt is vastgelegd
-  Locatie van de inrit is vastgelegd
-  De kavelzijde waar de inrit komt is vrij te kiezen
-  Kavels met een uitzondering;  
In het bestemmingsplan is de formele voorzijde van de kavel bepaald. Als de inrit (max. breedte 5 meter) niet aan de formele voorzijde komt te liggen, hebben alléén deze kavels de mogelijkheid om een tweede doorgang (max. breedte 1,5 meter) voor toegankelijkheid van de voordeur te realiseren. Er wordt geen trottoir aangelegd. Als de inrit aan de formele voorzijde wordt aangelegd mag er géén tweede doorgang (van max. 1,5 meter) worden toegevoegd.



## 5 WATERHUISHOUDING

In Dalmeden heeft water een belangrijke ecologische en beeldbepalende rol. De gemeente Hengelo streeft er naar zo weinig mogelijk regenwater af te voeren naar het gemeentelijk riool. Dat verkleint niet alleen de druk op het rioolnetwerk en de zuiveringsinstallatie, maar laat het regenwater ook op de plek waar het valt. Chemische resten, schoonmaakmiddelen etc. zijn een bedreiging voor een gezonde waterkwaliteit. Bewoners hebben daarin een eigen verantwoordelijkheid.

In Dalmeden wordt de regenwaterafvoer niet aangesloten op het vuilwaterriool. U bent als kavelkoper zelf verantwoordelijk voor berging, infiltratie of afvoer van het regenwater dat op het kavel valt. Dit kan op 3 manieren:

1. U treft voorzieningen op uw kavel waardoor het regenwater infiltreert in de grond.
2. U voert het regenwater af naar het openbaar gebied en biedt het daar, bovengronds, op de eigendomsgrens, via een 'kolk' aan. U moet zich hierbij houden aan de aan u voorgeschreven maaiveldhoogtes ter plaatse van uw eigendomsgrens. Van daaruit kan het in de beek of naar de kolken in de weg stromen.
3. Of een combinatie van de eerste twee opties.

Het is niet toegestaan om voorzieningen op of in gemeentegrond aan te brengen.

## 6 DUURZAAMHEID

Duurzaamheid is een kwaliteit die niet alleen bij de ontwikkeling, maar ook bij de realisatie van Dalmeden een rol speelt. Duurzaamheid is meer dan alleen het opvangen van het regenwater op het eigen erf. Bij het ontwikkelen van de plattegronden van woningen kan ook aandacht worden besteed aan 'compact' bouwen waarbij zo weinig mogelijk geveloppervlakte gerealiseerd wordt. Daarnaast speelt het gebruik van verantwoorde bouwmaterialen (zoals bijvoorbeeld FSC-hout) een rol bij duurzaamheid. Ook de toepassing van niet uitloogbare materialen (zoals bijvoorbeeld gecoat zink) hoort daarbij. Tevens kan ook aandacht worden besteed aan het Natuur Inclusief Bouwen en het realiseren van de doelstelling van Operatie Steenbreek (het zogenoemde van Grijs naar Groen). Tot slot is het gebruikmaken van passieve en actieve zonne-energie een wijze van duurzaam bouwen. Hierbij valt te denken aan het oriënteren van leefruimtes zoals woonkamer en keuken, of een dakvlak op het zuiden waardoor er - in de toekomst - zonnepanelen of zonnecollectoren geplaatst kunnen worden.

## 7 QUALITY-TEAM (Q-TEAM)

Dalmeden is een landschappelijk, nieuw stuk Hengelo. Hoe steviger de borging van de landschappelijke kaders, hoe groter de vrijheid in regelgeving voor de bebouwing kan zijn. In Dalmeden worden de kavelkopers door het Q-team begeleid. Dit team komt zeer regelmatig bijeen, en bestaat uit de stadsbouwmeester (het Oversticht), een stedenbouwkundige, een afgevaardigde van de afdeling Vergunningen en een klantenbegeleider van de gemeente Hengelo. Om een goede, ruimtelijk samenhangende wijk te kunnen ontwikkelen en hierbij ook het overzicht te houden, begeleidt het Q-team de kavelkopers vanaf een eerste idee of schets tot aan een voorlopig ontwerp.



Gemeente  
**Hengelo**

# ONTWIKKELCRITERIA DALMEDEN MEANDER NOORD