

Gemeenteraad van Hengelo
Postbus 18
7550AA Hengelo

Gemeente Hengelo

Postbus 18
7550 AA Hengelo

| Onderwerp | Zaaknummer | Uw kenmerk | Datum |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Ontwerp bestemmingsplan De Hofmakerij | 3474591 | | 20 september 2022 |

Geachte heer/mevrouw,

Door het college is besloten in te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan De Hofmakerij en het ontwerp beeldkwaliteitplan De Hofmakerij en beide plannen gedurende zes weken voor eenieder ter inzage te leggen. Daarnaast heeft het college besloten de gemeenteraad over dit besluit te informeren. Om deze reden ontvangt u voorliggend schrijven met als bijlagen de toelichting, regels, bijlagen en verbeelding behorende bij het ontwerp bestemmingsplan De Hofmakerij alsmede het ontwerp beeldkwaliteitplan De Hofmakerij.

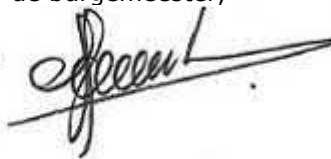
In het voortraject is het plan al besproken met de buurt en belanghebbenden zodat zij vooraf zijn geïnformeerd over de plannen.

Gedurende de termijn van terinzagelegging heeft eenieder de mogelijkheid zienswijzen over het ontwerp bestemmingsplan en/of het ontwerp beeldkwaliteitplan in te dienen. Vervolgens worden het beeldkwaliteitplan en het bestemmingsplan gezamenlijk met de eventueel ingediende zienswijzen en een reactie daarop aan u voorgelegd ter vaststelling.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Hengelo,
de secretaris, de burgemeester,



De heer J. Eshuis



De heer S.W.J.G Schelberg

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.

Bezoekadres
Burgemeester van der
Dussenplein 1

E-mailadres
gemeente@hengelo.nl
Telefoonnummer
14-074

Beeldkwaliteitsplan

De Hofmakerij

Industriestraat Hengelo

Ambitie

De woningen aan de Willem de Clercqstraat en de Industriestraat vormen een stedelijke wand. Hierdoor wordt de wand van de oude industriecomplexen van Stork en Dijkers beantwoord en krijgt de Industriestraat, in dit deel, een veelal gesloten begeleiding met wandvorming in maximaal 3 bouwlagen. Aan de De Clercqdwarsstraat komt een blok van 4 woningen in twee lagen met kap. Het gebied wordt architectonisch als één geheel beschouwd. Parkeren is zoveel mogelijk uit het zicht opgelost.

Op de kop van het bouwblok aan de Industriestraat, nabij de De Clercqdwarsstraat en bij de hoek met de Willem de Clercqstraat krijgen de woningen een stevige beëindiging in 3 lagen plat. Waarbij de 3 lagen hoger zijn dan de nokhoogte van de tussenliggende kap.

Hoeken zijn voorzien van sprekende mededeelzame (zij)gevels, waarbij 'blinde' gevels zoveel mogelijk worden vermeden. Zijgevels die in het zicht liggen vanaf de openbare weg zijn interessant en mededeelzaam en niet saai en gesloten. Op de kop van de De Clercqdwarsstraat met de Industriestraat wordt extra aandacht besteed aan de beëindiging van het bouwblok door een groenvak dat meedoet in de architectuur van de woningen middels een gemetselde tuinmuur.

De woningen aan de Industriestraat krijgen geen voortuin, maar hebben een stenige uitstraling waarbij ze wel een privéstrook hebben in de vorm van een zogenaamde Delftse stoep van ongeveer een meter. Een beugel zorgt voor een scheiding van de stoep op de erfgrans, waarbij ook verkeersbewegingen langs de Industriestraat op afstand gehouden worden.

De woningen aan de De Clercqdwarsstraat krijgen wel een kleine voortuin voorzien van een haag welke bijdraagt aan de groene uitstraling van het middengebied van de De Clercqdwarsstraat.

De architectuur van de woningen verwijst naar het industriële karakter van Hart van Zuid en de markante metselwerk-architectuur van de gebouwen in de omgeving. Waarbij vormgeving met baksteen en metselwerk met zorg is opgepakt en detaillering bijdraagt aan de kwaliteit van de uitstraling.

Erfafscheidingen die zichtbaar zijn van de openbare weg bestaan zoveel mogelijk uit groene oplossingen. Lage erfafscheidingen worden uitgevoerd in hagen, hoge erfafscheidingen hebben een groene uitstraling en zijn voorzien van klimplanten.

Het parkeren wordt opgelost in het plangebied en zoveel mogelijk uit het zicht. Het merendeel van het parkeren is opgelost aan de De Clercqdwarsstraat in een groene parkeerhof. Waarbij zoveel mogelijk van het huidige groen zal worden behouden bij vormgeven en inrichten van de parkeervoorziening.

De De Clercqdwarsstraat behoudt zijn smalle profiel met een groene uitstraling. Aan de zijde van de woningen zal een haag worden aangeplant die zorgt voor een groene begeleiding. Aan de zijde van de parkeerhof zal een trottoir worden gemaakt voor het begeleiden van de vele voetgangers in dit gebied.



De locatie

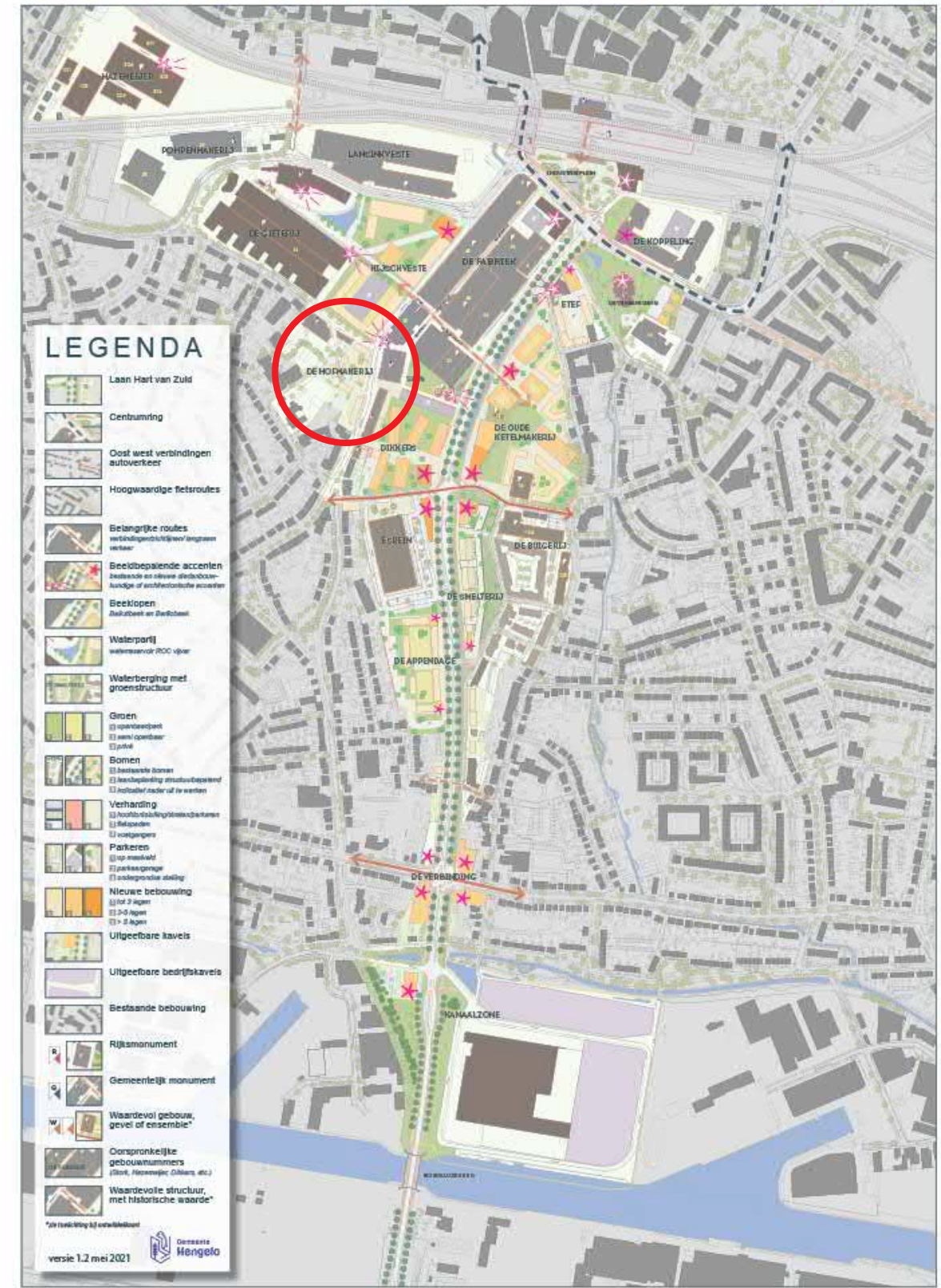


Er is sprake van stedelijk wonen in een hoge dichtheid



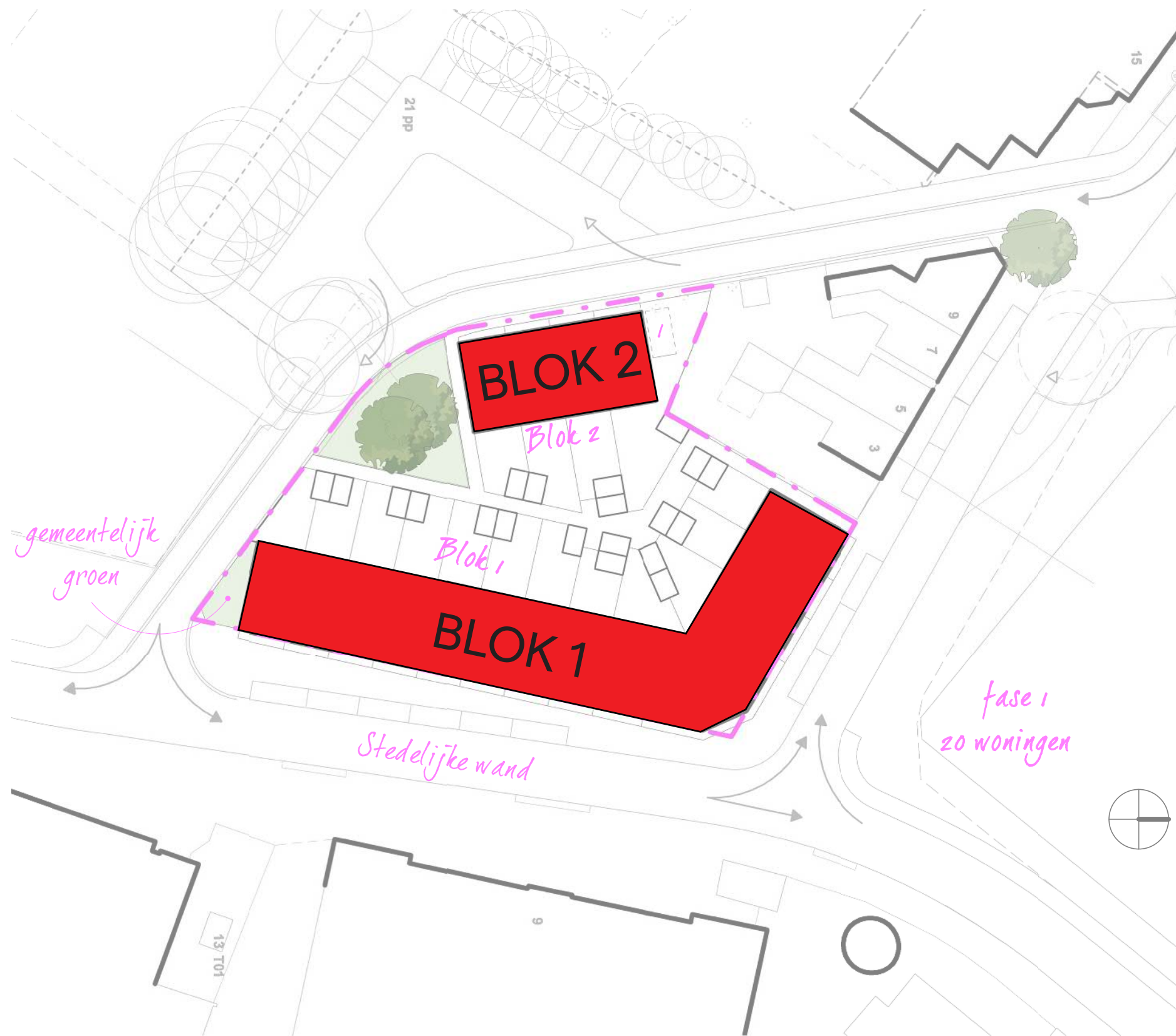
Afbeeldingen 1.1 & 1.2: De locatie

ONTWIKKELKAART



Afbeelding 2.0: Ontwikkelkaart Hart van Zuid

Situering bouwwerk



BLOK 1

Blok nummer 1 positioneert zich in het verlengde van de Industriestraat, waardoor er een stedelijke wand ontstaat en het volume een relatie aangaat met de tegenoverliggende industrie panden.

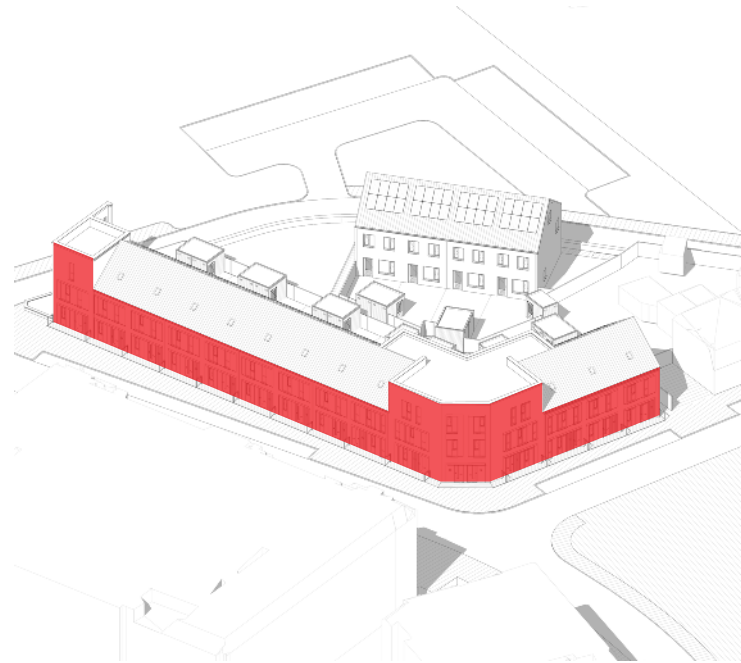


Afbeelding 3.1 & 3.2: Omliggende bebouwing

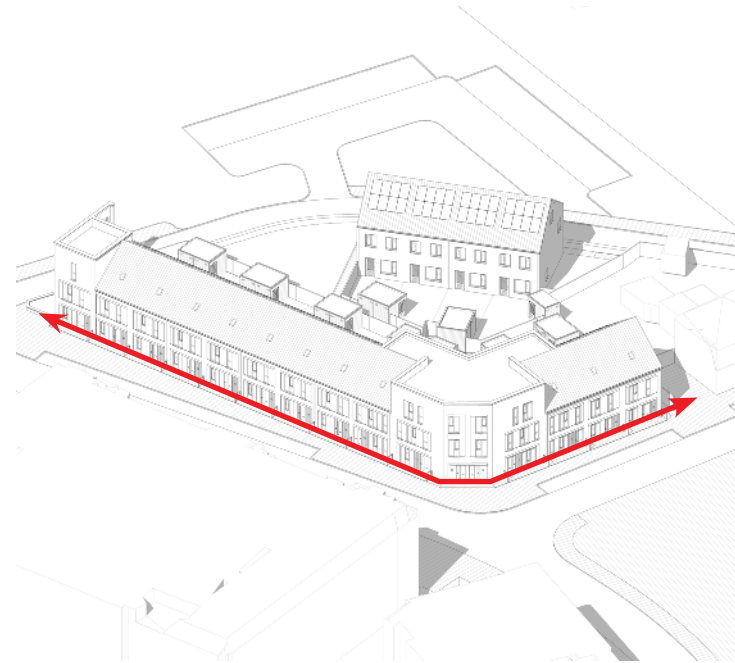
BLOK 2

Dit blok behoort tot hetzelfde cluster, maar is door de ligging aan het informele straatje ondergechikt.

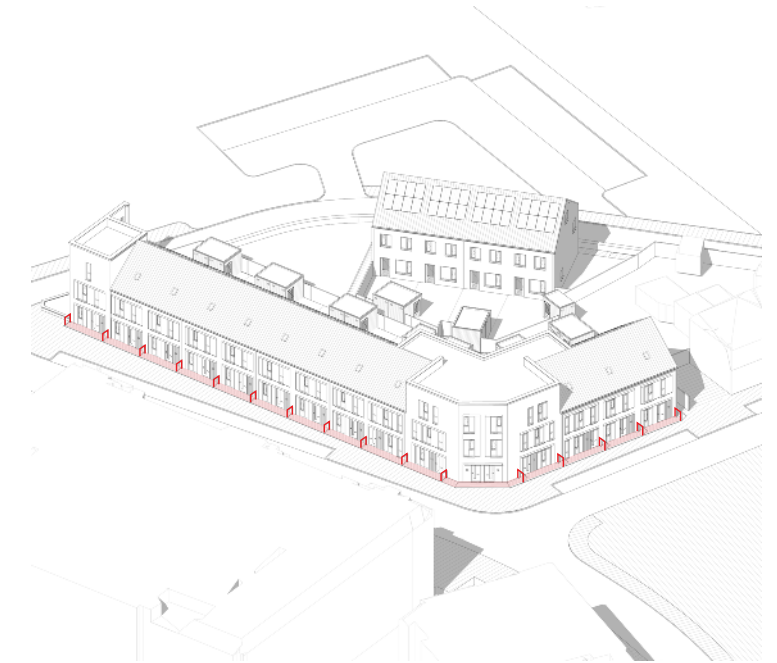
Situering bouwwerk



Er is sprake van één aaneengesloten, stedelijke wand



Voortuinen komen hier niet voor; De bebouwing staat vrijwel op de erfgrans



Er is wel sprake van een marge- of privacystrook in de vorm van een Delftse stoep. De diepte bedraagt ca. 1 meter. Op de erfgrans wordt haaks op de gevel een beugel geplaatst om verkeersbewegingen van de gevel af te houden



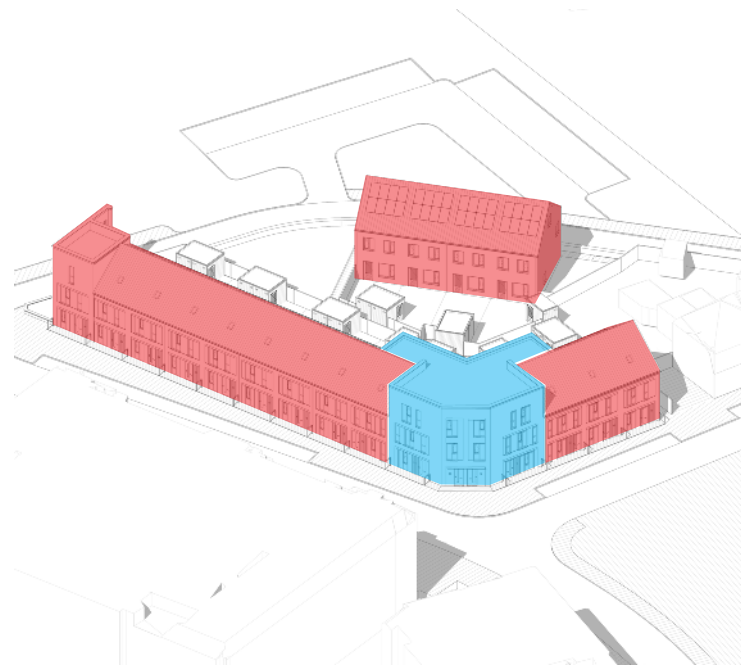
Afbeelding 4.0: Aaneengesloten stedelijke wand



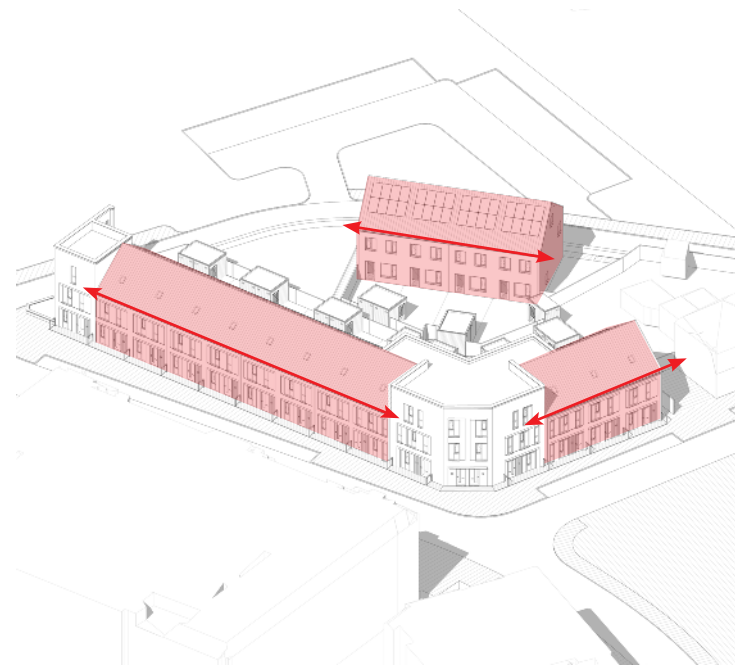
Afbeelding 5.0: Bebouwing op erfgrans



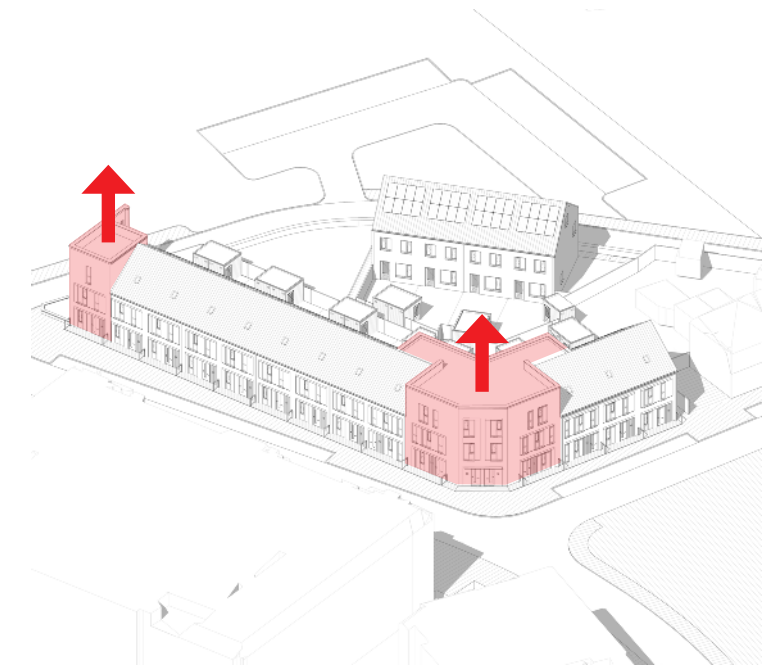
Hoofdvorm bouwwerk



Aaneengesloten bebouwing die bestaat uit ééngezinswoningen en beneden-bovenwoningen



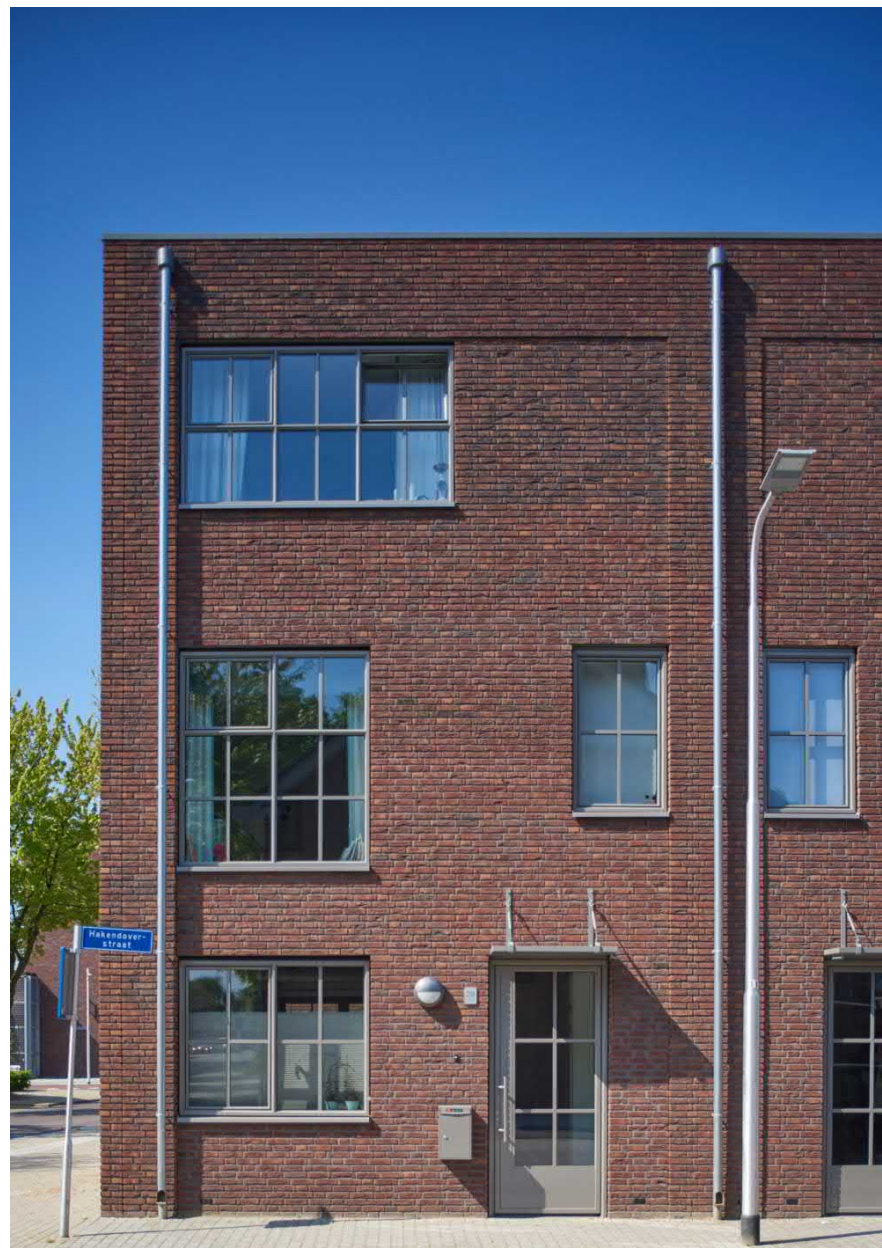
Twee lagen plus langskap (goot-en nok evenwijdig aan de voorgevel. Deze langskap dient ondergeschikt te zijn aan de hoogteaccenten op de hoeken. De aansluiting van de kopgevel op de achtergevel en de kap dient daarbij zorgvuldig ontworpen te worden.



Op twee plaatsen in het plan (de hoek met de De Clercqdwarsstraat en de hoek met de Willem de Clercqstraat) is de bebouwing hoger en heeft het een plat dak. De hoogte van deze accenten is hoger dan de nokhoogte van de kap.

Gevelaanzicht

- Er wordt aansluiting gezocht bij het industriële karakter van Hart van Zuid
- Metselwerk-architectuur in stoere roodbruine tinten
- Grote gevelopeningen met industriële uitstraling van de kozijnen met veel glas



Afbeelding 6.0: Metselwerk met roodbruine tinten

- Er is sprake van een grid in de gevel: er is een lichter kader met een donkere invulling in een bijzonder metselwerkverband. Elk vlak van het grid wordt afgedekt door een staande rollaag
- Gevelopeningen corresponderen met het grid en kozijnen hebben een natuurlijke, ingetogen grijsbruine uitstraling



Afbeelding 7.0: Gevelopeningen met een grid

- Platte gedeeltes kennen een beëindiging van een rollaag in combinatie met een robuuste dakrand. (blinde gevels dienen te worden vermeden.)
- Zijgevels zijn, voor zover mogelijk, niet gesloten maar voorzien van gevelopeningen. Waar dit niet mogelijk is wordt gepoogd door bijzondere metselwerkdetaileringen de mededeelzaamheid van de gevel te vergroten.



Gevelaanzicht

- Het groenvak op de hoek met de De Clercqdwarsstraat is onderdeel van het hele bouwblok en wordt in dezelfde steen meegemetseld.



- Gevels hebben voldoende dieptewerking bij staande delen metselwerk als rollagen en negges.



Afbeelding 8.0: Dieptewerking metselwerk

- Regenwaterafvoeren worden meegenomen in het gevelbeeld en architectuur



Afbeelding 9.0: Regenwaterafvoeren in gevelwand

Groen

- In een relatief stenige omgeving worden gevels voorzien van opgaand groen, waardoor het geheel aan de Industriestraat wat groener en minder stenig oogt. Dat kan een klimplant zijn aan een klimdraad (bijvoorbeeld een bruidssluier) of een eenvoudig geveltuintje met enkele planten in bakken.



Afbeelding 10.1 & 10.2: Geveltuintjes

Afbeelding 11.0: Klimplant aan een klimdraad

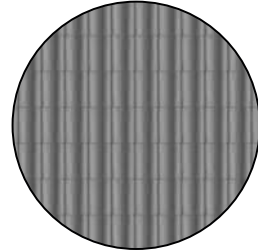
- Bergingen voorzien van groen dak met sedum



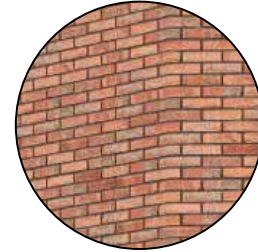
Afbeelding 12.0: Bergingen met sedum dak

Materialisatie

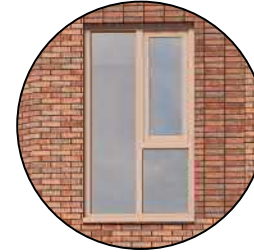
Donkere dakpannen



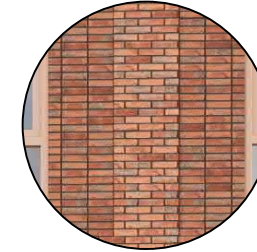
Gebakken stenen



Houten kozijnen



Metselwerk-
accenten

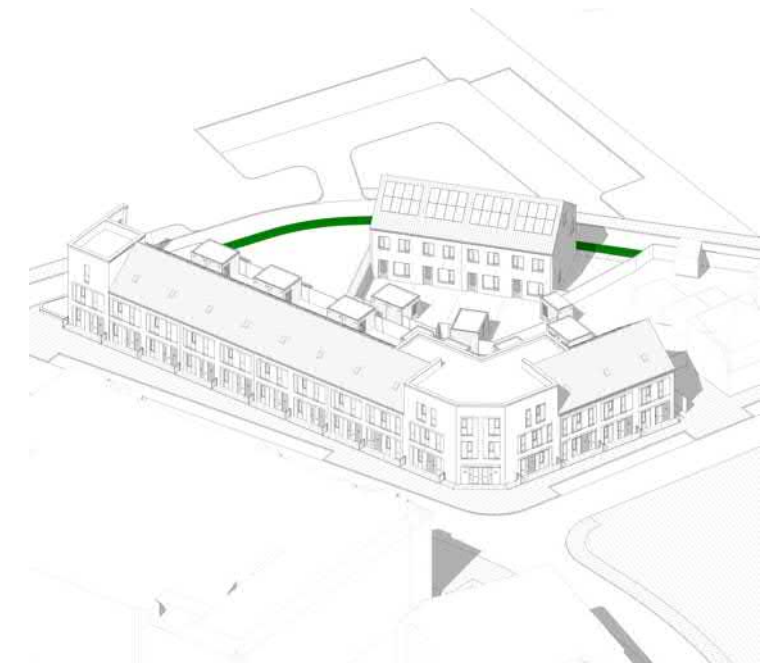
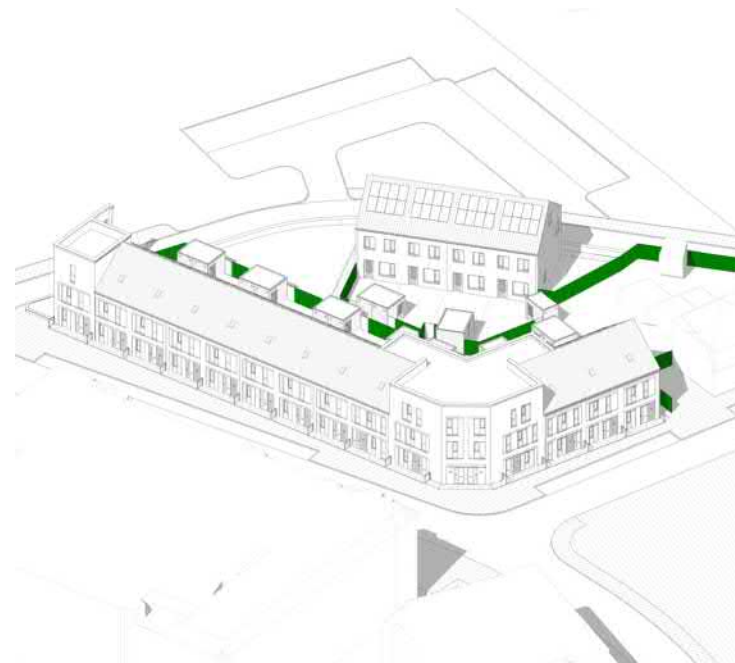


Houten panelen



- Sleutelwoorden: eerlijk, ingetogen, onderhoudsarm c.q. mooi verouderend en industrieel

Erfafscheidingen



Afbeelding 13.0: Groen in een stenige omgeving

In een relatief stenige omgeving worden de erfafscheidingen zo veel mogelijk groen uitgevoerd.



Afbeelding 14.0: Hoge erfafscheiding

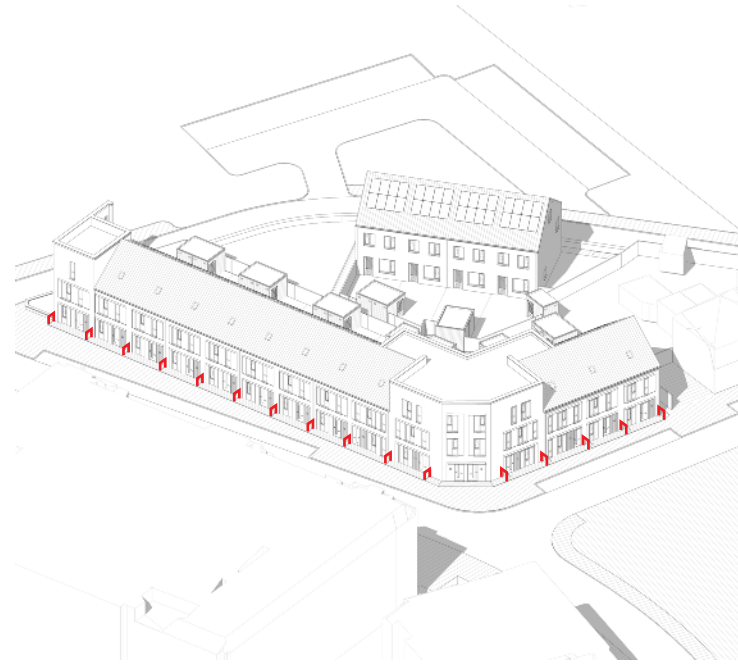
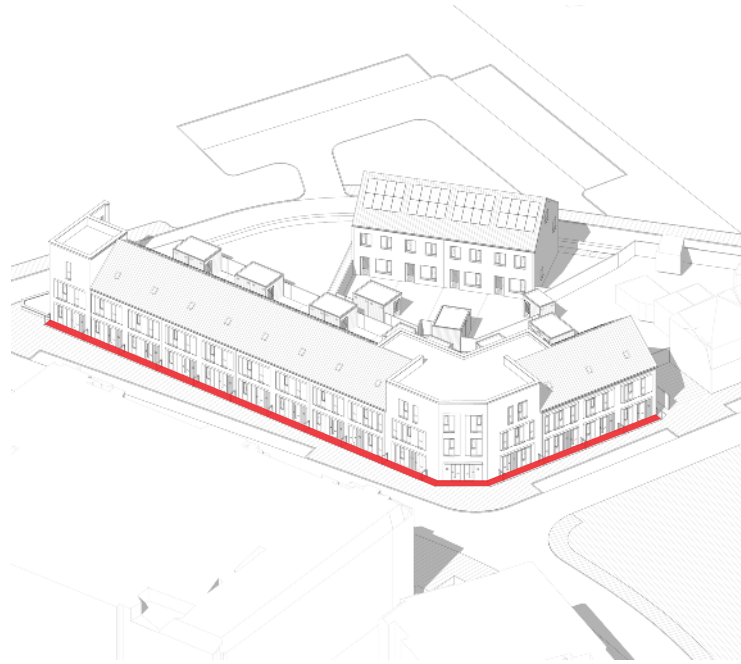
Voor de hoge erfafscheidingen (180-200cm) moet gedacht worden aan een staafhekwerk met hедера.



Afbeelding 15.0: Lage erfafscheiding

Voor de lage erfafscheiding van de woningen aan de De Clercqdwarsstraat wordt gedacht aan een lage haag. (ca. 70 cm)

Erfafscheidingen



Afbeelding 16.0: Delftse stoep

De stoep wordt uitgevoerd in een afwijkende vorm en/of richting als de verharding van het trottoir.



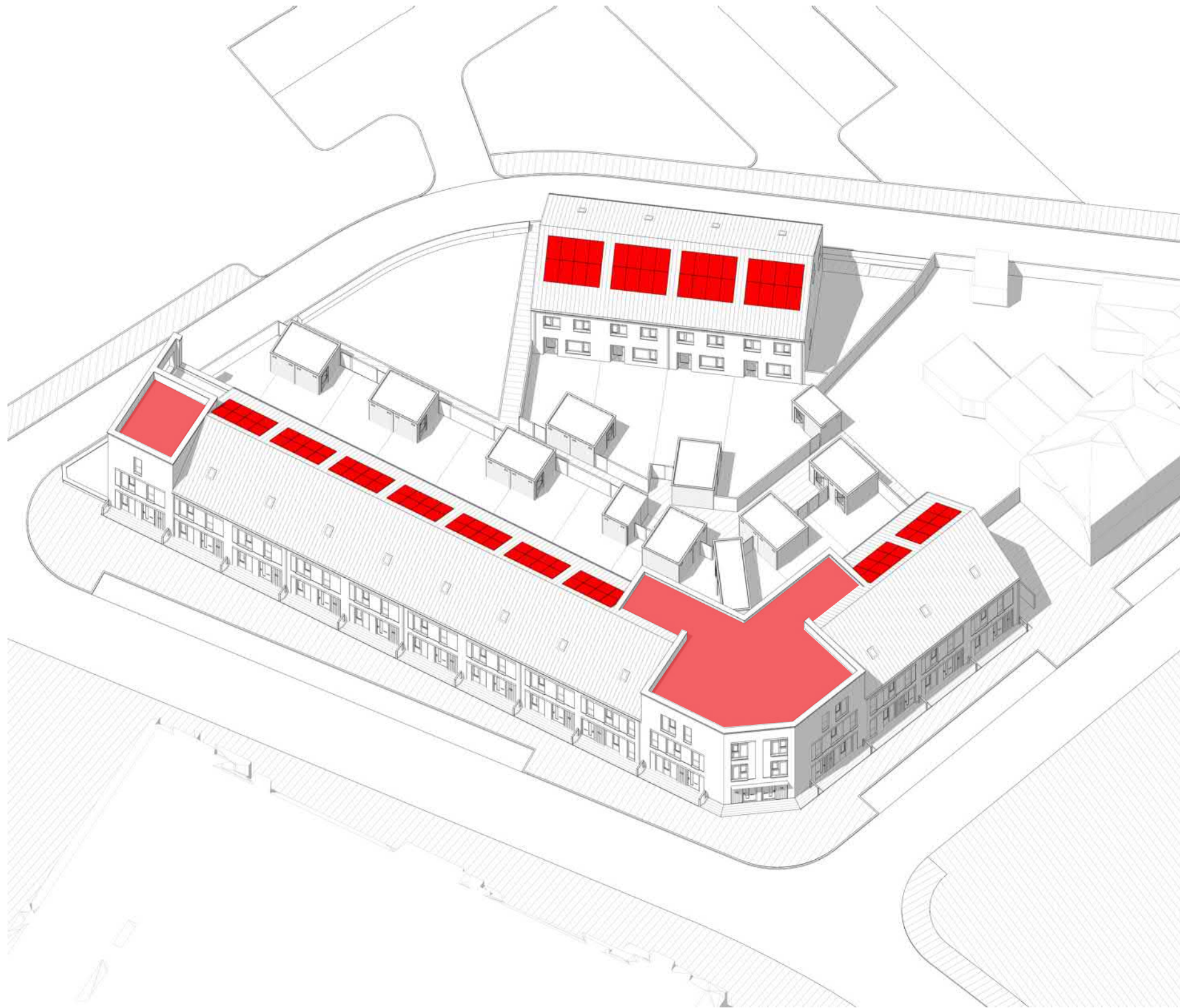
Bij de woningen direct grenzend aan de Industriestraat is een erfafscheiding niet gewenst, deze zijn voorzien van een stalen beugel op de erfgrans en Delftse stoep



Afbeelding 17.0: Stalen beugels

Creatieve vormgeving van de stalen beugels zou ingezet kunnen worden als project voor plaatselijke lassers, kunstenaars, leerlingen ROC. Dit kan het plan een persoonlijke touch geven dat bijdraagt aan de individualiteit van de woning.

Installaties



- De plaatsing van de zonnepanelen zijn zorgvuldig afgestemd met het dakvlak en zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare weg.
- Technische installaties (airco's, zonnepanelen, warmte units, luchtuitlaten en ventilatieroosters) worden zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare weg opgelost.

Bronvermelding

Afbeelding 1.1: De locatie

<https://www.google.nl/maps>

Afbeelding 1.2: De locatie

<https://www.google.nl/maps>

Afbeelding 2.0: Ontwikkelkaart Hart van Zuid

<https://www.hengelo.nl/Inwoners/Projecten-en-plannen/hart-van-Zuid.html>

Afbeelding 3.1: Omliggende bebouwing

<https://www.google.nl/maps>

Afbeelding 3.2: Omliggende bebouwing

<https://www.google.nl/maps>

Afbeelding 4.0: Aaneengesloten stedelijke wand

<https://www.funda.nl/koop/verkocht/amsterdam/huis-42427154-emmy-andriessestraat-46/#foto-3>

Afbeelding 5.0: Bebouwing op de erfgrens

<https://www.funda.nl/koop/verkocht/oosterhout-nb/huis-42638251-van-oldeneellaan-55/>

Afbeelding 6.0: Metselwerk met roodbruine tinten

<https://www.vandevenbv.nl/nl/projecten/detail/lourdeskade>

Afbeelding 7.0: Gevelopeningen in een grid

<https://nl.pinterest.com/pin/71705819051584485/>

Afbeelding 8.0: Dieptewerking metselwerk

<https://nl.pinterest.com/pin/71705819051584485/>

Afbeelding 9.0: Regenwaterafvoeren in gevelwand

<https://www.bdgarchitecten.nl/projecten/woningen-ebbingekwartier-groningen/>

Afbeelding 10.1: Geveltuintjes

<https://groningen.steenbreek.nl/2020/08/31/bewoners-ebbingekwartier-pakken-door/>

Afbeelding 10.2: Geveltuintjes

<https://groningen.steenbreek.nl/2020/08/31/bewoners-ebbingekwartier-pakken-door/>

Afbeelding 11.0: Klimplant aan klimdraad

https://www.welkoop.nl/betafence-arcoflor-paneel-voor-klimplanten-groen-bf6073_1003471

Afbeelding 12.0: Bergingen met sedum dak

<https://groendaktotaal.nl/shop/groendak-op-schuur.html>

Afbeelding 13.0: Groen in stenige omgeving

<https://www.rainproof.nl/toolbox/maatregelen/groene-erfafscheiding>

Afbeelding 14.0: Hoge erfafscheiding

<https://www.deplantenshop.nl/a-43376516/klimop-hedera/hedera-helix-woerner-kant-en-klaar-haag-120x180-cm/>

Afbeelding 15.0: Lage erfafscheiding

<https://www.funda.nl/koop/verkocht/zwolle/huis-42547975-twistvlietpad-51/>

Afbeelding 16.0: Delftse stoep

<https://hb-a.nl/project/212-orthen-links-hilberinkbosch/>

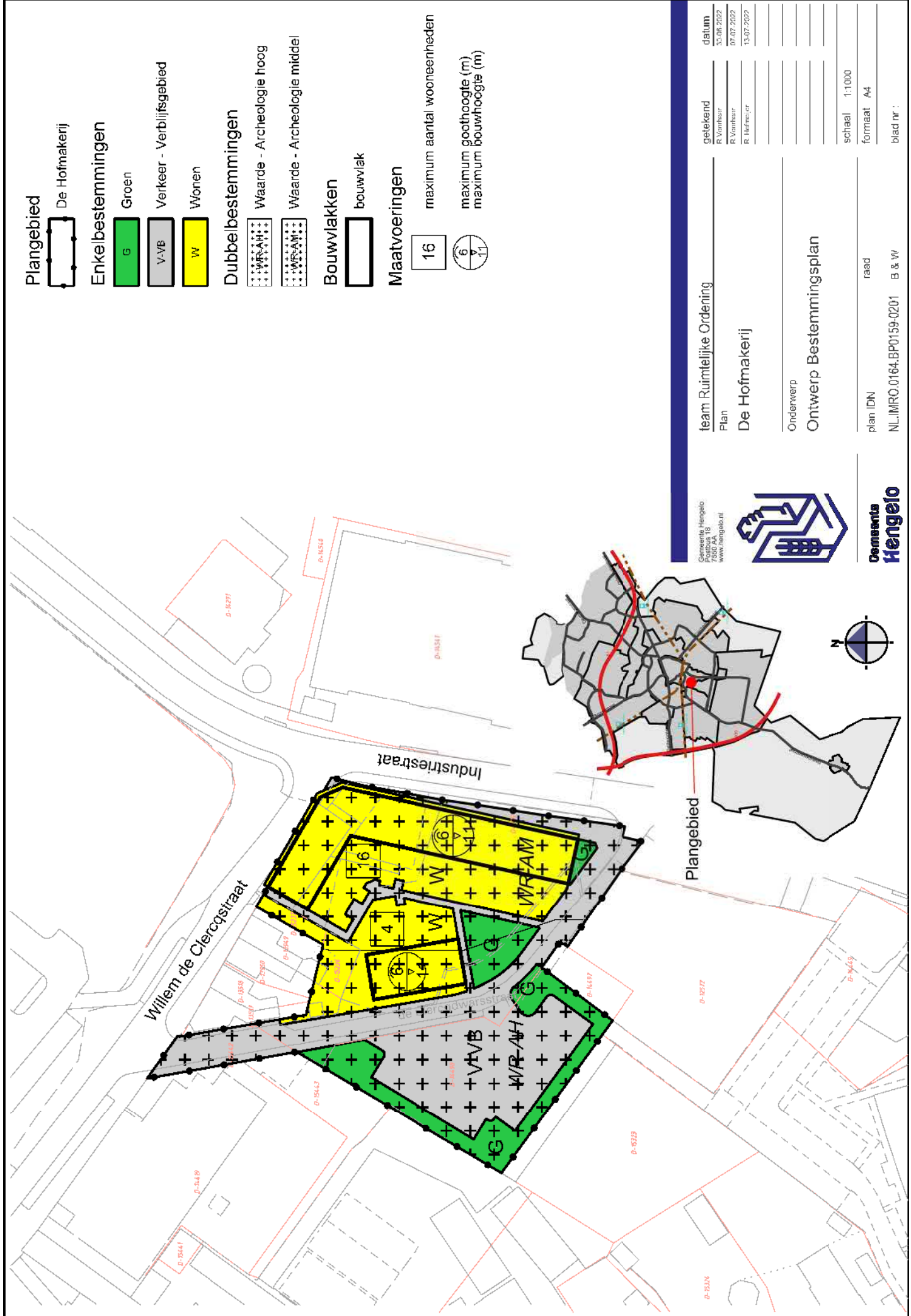
Afbeelding 17.0: Stalen beugels

<https://www.streetlife.com/nl/producten/corten-bicycle-racks>

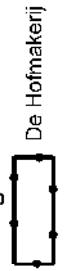
Alle overige afbeeldingen zijn eigen illustraties vervaardigd door Beltman Architecten.

BM_α

Spinnerij Oosterveld, unit 2.14 - Rigtersbleek-Zandvoort 10 - 7521 BE Enschede
053 20 32 800 - www.beltmanarchitecten.nl - info@beltmanarchitecten.nl



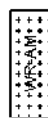
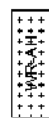
Plangebied



Enkelbestemmingen



Dubbelbestemmingen



Bouwvlakken



Maatvoeringen



maximum aantal wooneenheden

maximum goothoogte (m)
maximum bouwhoogte (m)

Gemeente Hengelo
Postbus 18
7500 AA
www.hengelo.nl



**Gemeente
Hengelo**

team Ruimtelijke Ordening

Plan

De Hofmakerij

Onderwerp

Ontwerp Bestemmingsplan

plan IDN

NL.IMRO.0164.BP0159-0201 B & W

getekend

R. Vrombar

R. Vrombar

R. Thiermeyer

datum

31.08.2022

07.02.2022

13.02.2022

schaal 1:1000

formaat A4

blad nr.:

BEGELEIDINGSFORMULIER
 BESLUITVORMING BESTEMMINGSPLANNEN



| | | | | | |
|-----------------------|------------------|--------|------------|---------|-----|
| NAAM BESTEMMINGSPLAN: | De Hofmakerij | | | | |
| OPSTELLER: | Mariska de Vries | DATUM: | 08-09-2022 | PARAAF: | MdV |

VOORONTWERPFASE (INSPRAAK EN VOOROVERLEG)

Status: Voorontwerp bestemmingsplan

| | | | |
|--------------------------|---|------|--------|
| <input type="checkbox"/> | Besluit sectorhoofd Fysiek (via mandaat) | d.d. | |
| <input type="checkbox"/> | Politieke markt: Beeldvorming | d.d. | N.v.t. |
| Besluit: | Instemmen met het voorontwerp bestemmingsplan en toestemming geven om het voorontwerp bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg aan officiële instanties en medeoverheden toe te sturen. | | |

ONTWERPFASE (ZIENSWIJZEN)

Status: Ontwerp bestemmingsplan

| | | | |
|--------------------------|---|------|------------|
| <input type="checkbox"/> | Besluit B & W | d.d. | 20-09-2022 |
| <input type="checkbox"/> | Informerende brief naar de raad | d.d. | 20-09-2022 |
| Besluit: | Instemmen met de behandeling van de ingekomen inspraak c.q. vooroverlegreacties en toestemming geven om het ontwerp bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage te leggen om eenieder in de gelegenheid te stellen zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan in te dienen. | | |

VASTSTELLINGSFASE

Status: Bestemmingsplan

| | | | |
|--------------------------|--|------|--|
| <input type="checkbox"/> | Besluit B & W | d.d. | |
| <input type="checkbox"/> | Politieke markt: Oordeelsvorming | d.d. | |
| <input type="checkbox"/> | Vaststelling Raad | d.d. | |
| Besluit: | Eventuele ingediende zienswijzen gegrond dan wel ongegrond verklaren, het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vaststellen en het vastgestelde bestemmingsplan 6 weken ter inzage leggen. | | |

BEROEPSFASE RAAD VAN STATE

| | | | |
|--------------------------|----------------------------------|------|--|
| <input type="checkbox"/> | Uitspraak voorlopige voorziening | d.d. | |
| <input type="checkbox"/> | Uitspraak bodemprocedure | d.d. | |