

Gemeenteraad van Hengelo
Postbus 18
7550AA Hengelo

Gemeente Hengelo

Postbus 18
7550 AA Hengelo

Onderwerp
Raadsbrief beeldkwaliteitsplan
Hofmakerij

Zaaknummer
3677532

Uw kenmerk

Datum
12 december 2023

Geachte raadsleden,

Zoals u weet is Hofmakerij 2, gelegen aan de Industriestraat en de Clercqdwarsstraat, een van de te ontwikkelen locaties in Hart van Zuid.

Hart van Zuid staat voor de opgave om te transformeren naar een dynamisch stadsdeel met een combinatie van wonen, werken, leren en ontmoeten met een goede bereikbaarheid en ligging nabij de binnenstad. Daarbij is de toevoeging van een goed en gevarieerd woningbouwprogramma van groot belang, want uiteindelijk zijn het de mensen die in het gebied wonen en werken die ervoor gaan zorgen dat het stadsdeel ook echt gaat leven.

Initiatiefnemer Oude Egberink & Partners en Domi Vastgoed hebben voor Hofmakerij 2 een plan ontwikkeld voor de realisatie van veertien grondgebonden woningen, waarvan negen in het goedkope en vijf in het middeldure segment.



Afbeelding 1.1 Ligging projectgebied (Bron: PDOK)

In de welstandsnota is de mogelijkheid opgenomen voor gebieden aanvullende kwaliteitskaders voor welstand vast te leggen in een beeldkwaliteitsplan. Voor de locatie Hofmakerij 2 wordt dit wenselijk geacht. Het college heeft daarom besloten een ontwerp-beeldkwaliteitsplan in procedure te brengen aan de hand waarvan een vergunningaanvraag getoetst kan worden.

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

Bladnummer

2

Zaaknummer Uw kenmerk

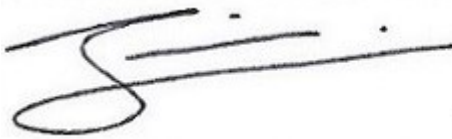
3677532

Na publicatie van het ontwerp-beeldkwaliteitsplan kunnen belanghebbenden gedurende zes weken hun zienswijze kenbaar maken. Na deze termijn zal het eventueel aangepaste definitieve beeldkwaliteitsplan ter besluitvorming aan uw raad ter besluitvorming worden voorgelegd. Dit zal vermoedelijk eind maart 2024 zijn.

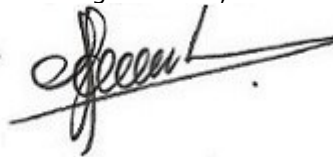
Wij vertrouwen er op dat u hiermee voldoende bent geïnformeerd over de voortgang Hofmakerij 2.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en Wethouders van Hengelo,
namens dezen,
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



DOMI Projecten

MAXWELLDDESIGN B.V.

Beeldkwaliteitsplan

De Hofmakerij 2

Industriestraat en
De Clercqdwarsstraat
Hengelo



 **Oude
Egberink**
& partners

BOUWMEESTERS
SINDS 1996

Inleiding

Visie

De visie voor de Hofmakerij 2 is om een mooi stuk Hengelo weer vorm te geven. Het "Hart van Zuid" is een belangrijk uitgangspunt voor dit project. Met de ontwikkelkaart willen wij de wandbebouwing, voorkomend uit het Welbions/Nijhuis project, een vervolg geven. De herbestemming van het Dijkerscomplex speelt bij de ontwerprichting een grote rol.

Een belangrijk aspect in het plan is het groen. De oude elementen, zoals de oude groene haag en de bijzondere bomen op de grenzen van het terrein worden gerespecteerd.

Een visie is om groen te gebruiken in de stedelijke omgeving.

De kracht van de architectuur zit in de eenvoud van de materialisering. Juist op detailniveau hebben we hier het verschil willen maken door metselwerkverbijzonderingen en accenten, doorlopende onderdorpels, verlaagde raampartijen, mee ontworpen dakkapellen en kaders.

Ambitie

De ambitie is om een eigentijdse architectuur te creëren maar met een duidelijke link naar de omliggende "industriële erfgoed" gebouwen, het industriële Hengelo. Een keuze is om karakteristieke elementen van het Dikkergebouw terug laten komen.

Straks ontstaat er een heerlijke plek om te wonen aan de rand van het centrum in kwalitatief en architectonisch hoogstaande woningen.

Opbouw

Om duidelijk te maken wat de architect voor ogen heeft met de beeldkwaliteit voor de locatie "De Hofmakerij 2" zijn beelden en schetsen het meest effectief. Dit beeldkwaliteitsplan is dan ook zo beeldend mogelijk.

Er zijn richtlijnen in geformuleerd en sfeerbeelden opgenomen voor de architectuur en de openbare ruimte. Bij de foto's betreffen het sfeerbeelden en geen concrete voorbeelden. Ze zijn niet bedoeld om letterlijk te worden nagevolgd. Het kan zo zijn dat een foto niet aan alle richtlijnen voldoet, maar als sfeerbeeld verhelderend is

Supervisieteam

Het plan is voorbesproken met het supervisieteam, daarbij zijn een aantal aanbevelingen besproken:

- Entree op de kop plaatsen en Delftse stoep omzetten;
- Het woonblok gelegen aan de Clercqdwarsstraat heeft een bescheidener karakter, waarbij de voortuinen in samenhang zijn met het tegenoverliggende plan.;
- Een woonblok van 4 te maken aan de Clercqdwarsstraat en een woonblok van 10 aan de Industriestraat;
- Onderscheid maken tussen de begane grond en de verdieping en te werken met 1 metselwerktoon.



Stedenbouwkundige randvoorwaarden

De architectuur van de woningen stemt zoveel mogelijk mee met het industriële karakter van Hart van Zuid en het opvallende metselwerk van de gebouwen in de rest van de omgeving.

Er is met veel aandacht gekeken naar het metselwerk en haar detaillering, hierdoor draagt het bij aan de kwaliteit en de uitstraling.

Naast het metselwerk is er tevens gekeken naar materialisatie en de kleuren in de omgeving, zodat het karakter van het industriële Hengelo zo veel mogelijk blijft bestaan.

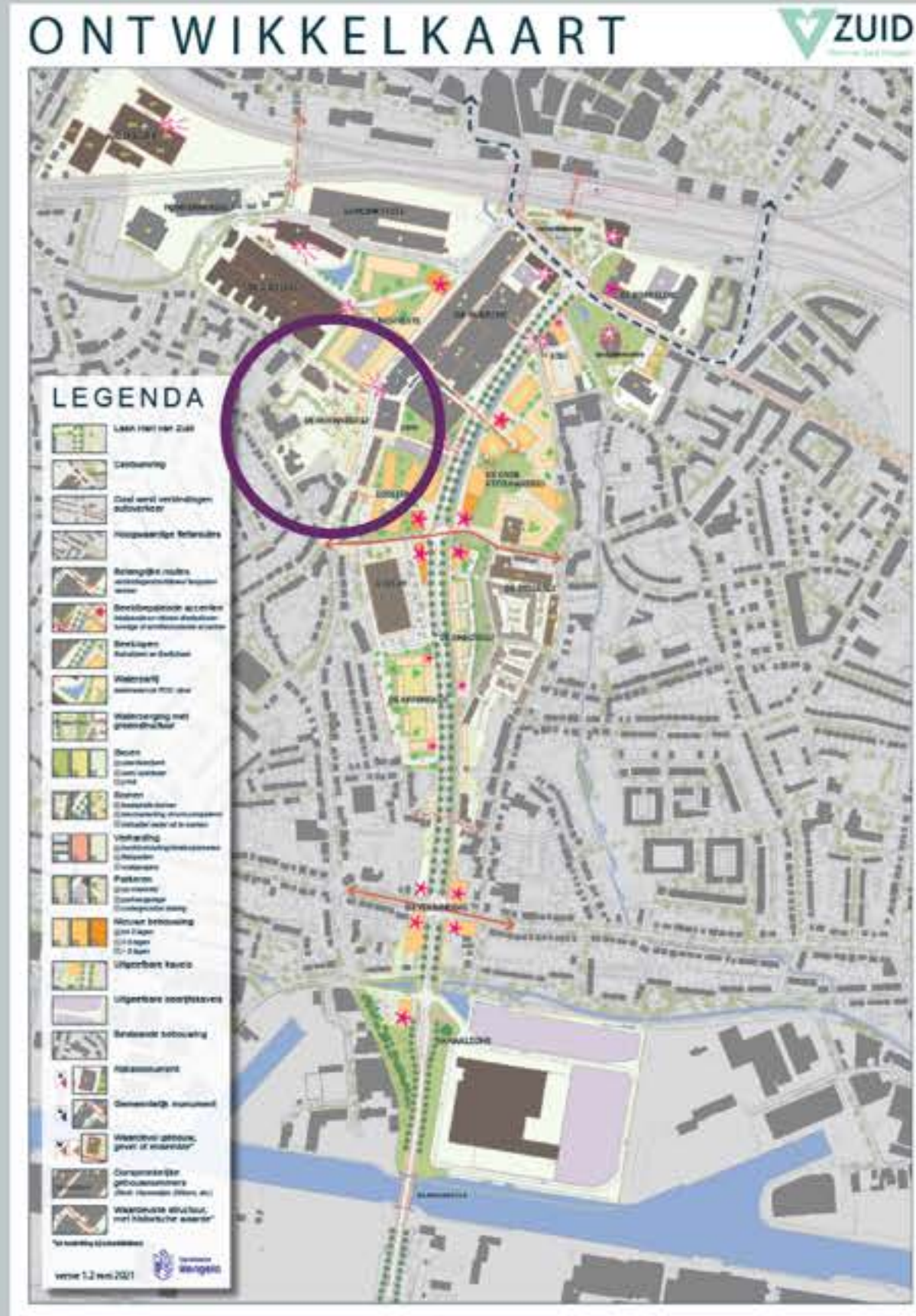
De Locatie



Stedelijk wonen



De Hofmakerij 2



Ontwikkelkaart Hart van Zuid

Welstandscriteria

Woningen

Hoogwaardige en rijk gedetailleerde baksteenarchitectuur als verwijzing naar de historie van Hengelo.

Het bouwblok aan de Clercqdwarsstraat is minder prominent, maar heeft een eigen gezicht door grote verhoogde kozijnen op de eerste etage.

Er worden zwartgrijze kozijnen toegepast aan de Industriestraat.

De Clercqdwarsstraat krijgt kiezelgrijze kozijnen.

De dakrand van het hoge hoekvolume wordt vormgegeven met een metaalachtige omlijsting.

De kozijnen worden voorzien van strakke kaders.

De entree deur in het hoge hoekvolume manifester vormgegeven.

Aansluitingen en omgeving

Langs het bouwblok aan de Industriestraat is er een krachtige 'kop' ontstaan.

Het bouwblok heeft een rustig beeld.

De stadsmuur zorgt voor een toevoeging van de indeling van de ruimte op de hoek tussen de Industriestraat en de Clercqdwarsstraat.

De Delftse stoep wordt beëindigd op de 'hoek' van de openbare ruimte bij de omlijsting van de raampartij.

Aan de zuidkant wordt een boom gesitueerd in het groen.

Natuurinclusiviteit wordt toegepast door middel van groengebruik in de stedelijke omgeving.

Gevelaanzichten

Grote gevelopeningen

Bruin/Rood gevelmetselwerk brengt karakter en een voornamere architectuur met zich mee

De kozijnen worden voorzien van strakke kader.

De dakrand van het hoge hoekvolume wordt vormgegeven met een metaalachtige omlijsting.

Hoogwaardige en rijk gedetailleerde baksteenarchitectuur als verwijzing naar de historie van Hengelo

Gebruik van een smalle strook aan de voorkant van de woningen



Straatbeeld Industriestraat

Gevelaanzichten

Grote gevelopeningen

Bruin/Geel gevelmetselwerk brengt een krachtige, natuurlijke nuance en geeft een verfijnd gevelbeeld

Industriële baksteenarchitectuur

De stadsmuur aan de Clercqdwarsstraat wordt mee gemetseld met het metselwerk aan de Industriestraat

Hoogwaardige en rijk gedetailleerde baksteenarchitectuur als verwijzing naar de historie van Hengelo

Voortuinen worden afgescheiden met een groene haag



Straatbeeld de Clercqdwarsstraat

De Delftse stoep



Gebruik van een smalle strook
aan de voorkant van de
woningen

Indeling van smalle ruimte met
bankjes en bloembakken



Bewoners eigen maken

Delftse stoep geeft de
stadswoningen een verblijfsruimte
aan de straat, de levendigheid
wordt hiermee gestimuleerd.



Natuurinclusief



Een bouwwerk of ruimte die
bijdraagt aan de lokale
biodiversiteit en natuurwaarden



Vogelkasten in het metselwerk

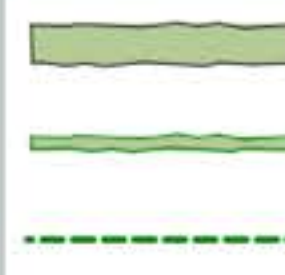


Groen gebruik in de stedelijke
omgeving

Erfafscheidingen



Gaashekwerk Hedera



Beplanting, haag / heesters 700mm hoog

Gaashekwerk met hedera langs hoekwoningen 1 & 14 aanleg door initiatiefnemer hoogte c.a. 180cm

Gaashekwerk met hedera achterzijde aanleg door kopers hoogte c.a. 180cm

Materialisatie Industriestraat



Zwartgrijze
kozijnen



Bruin/Rood
handvorm
metselwerk



Delftse
stoep

Blauw gesmoord
keramische
dakpannen



Dakkapel van
zink of een
vergelijkbare
kwaliteit

Materialisatie de Clercqdwarsstraat

Geel/Bruin
handvorm
metselwerk



Blauw gesmoord
keramische
dakpannen



Kiezelgrijze
kozijnen



Voortuinen



Dakkapel van
zink of een
vergelijkbare
kwaliteit

