

3.9 ONTWIKKELCRITERIA VOOR WELSTAND

Functie ontwikkelcriteria

Ontwikkeltaal criteria (voorheen de Beeldkwaliteitplannen) worden gemaakt voor een bouwlocatie waar voor de toetsing van de welstand geen referentiekader aanwezig is of waar de onderhavige stedenbouwkundige typologie een te eng toetsingskader biedt (de gewenste nieuwe ontwikkeling past niet in de stedenbouwkundige typologie van het gebied). De ontwikkelcriteria geven richting aan een ontwikkeling.

Deze (aanvullende) ontwikkelcriteria geven dan een stedenbouwkundig kader aan met bijbehorende welstandscriteria waarbinnen de ontwikkeling mogelijk wordt en getoetst kan worden.

Wel of geen ontwikkelcriteria opstellen

Het is niet mogelijk vooraf spelregels af te spreken wanneer wel of niet ontwikkelcriteria moeten worden opgesteld. Het is aan de (ambtelijke) opdrachtgever om dit voor te stellen en van geval tot geval in het college te laten vaststellen. Aan het college dient een onderbouwing te worden voorgelegd waarom er ontwikkelcriteria geschreven moeten worden.

In gebieden met niveau 'welstandsvrij', worden geen ontwikkelcriteria vastgesteld.

Van toetsing ontwikkelcriteria naar toetsing typologie

Als alle kavels binnen het omschreven gebied zijn ingevuld of de betref-

fende bebouwing is gerealiseerd, kan men voor de toetsing van welstand overstappen naar de zogenaamde beheersfase. Er kan worden getoetst vanuit een bestaande context. De ontwikkelcriteria vervallen en bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een wijziging van een pand of object gelden de welstandscriteria die van toepassing zijn op de bebouwingstypologie. Om te zorgen dat vooraf bekend is aan welke criteria getoetst moet worden, moet bij het vaststellen van de ontwikkelcriteria direct bepaald worden onder welke stedenbouwkundige typologie de nieuwe bebouwing valt. Welke criteria gehanteerd moeten worden bij toetsing wordt bepaald door het welstandsniveau (ambitieniveau hoog of middel)

De strijdigheid wordt door de welstandscommissie volgens artikel 12 van de Woningwet getoetst aan de gebiedsgerichte criteria. Bij gebieden waarvoor geen criteria opgenomen zijn, wordt door de welstandscommissie getoetst aan de algemene welstandscriteria die in de welstandsnota zijn opgenomen.



Overzicht vastgestelde plannen

Nr	Naam	Vastgesteld d.d.	Gepubliceerd op	Stedenbouwkundige typologie
1	Beeldkwaliteitplan bedrijventerrein De Veldkamp (Buren)	11-02-2015		Bedrijfsbebouwing
2	Beeldkwaliteitplan Oldenzaalsestraat-Groothuis (170665)	29-01-2008		Moderne woonwijken/vooroorlogse wijken en linten
3	Beeldkwaliteitsplan Gezondheidspark (212455)	15-04-2008	26-03-2009	Complexen
4	Beeldkwaliteitsplan Veldwijk Zuid (196753)	16-04-2008	29-01-2013	Stempelwijken
5	Beeldkwaliteitplan Broek Oost (239093)	07-10-2008	28-10-2008	Moderne woonwijk/ buitengebied
6	Beeldkwaliteitplannen Dalmeden voor de deelgebieden Stromen, Meander noord, Kern noord en Dalmaten (1e fase) (250947)	11/12-11-2008	25-11-2008	Moderne woonwijk/ buitengebied
7a	Beeldkwaliteitplan Medaillon: De Landerijen			Parkbuurten
7b	Beeldkwaliteitplan Medaillon: Het Buitenleven			Moderne woonwijken
8	Ruimtelijke randvoorwaarden kavels Bornsedijk (257817)	16-12-2008	29-12-2008	Parkbuurten
9	Beeldkwaliteitsplan Het Oosterbosch (266453)	03-02-2009	19-02-2009	Bedrijfsbebouwing
10	Beeldkwaliteitsplan bedrijventerrein 't Oosterveld (266451)	03-02-2009	19-02-2009	Bedrijfsbebouwing
11	Beeldkwaliteitsplannen Buitengoederenzone Bellersweg (322941)	26-01-2010	04-02-2010	Buitengebied
12	Campus Westermaar Hengelo			Bedrijfsbebouwing
13	Beeldkwaliteitplan Berflo Es Zuid (144855)	20-03-2007		Lanen
14	Ruimtelijke randvoorwaarden Erve Hemmelhorst (10G201671)	14-12-2010	16-12-2010	Buitengebied
15	Ruimtelijke randvoorwaarden kavel Hogevelsdweg (11G200133)	29-03-2011	12-04-2011	Moderne woonwijken
16	Beeldkwaliteitplan Expo Business parc (11G200528)	17-10-2017	24-10-2017	Bedrijfsbebouwing
17	Gewijzigd vaststellen beeldkwaliteitplan Kern Zuid (11G201584)	22-05-2012	05-06-2012	Parkbuurten
18	Ruimtelijke randvoorwaarden kavel Vlierbes (12G200490)	22-05-2012	05-06-2012	Moderne woonwijken
19	Welstandscriteria Lange Wemen (12G200604)	26-06-2012	10-07-2012	Binnenstad
20	Vernieuwing veldwijk Noord, beeldkwaliteitsplan Winkelcentrum en Tankstation (12G200850)	17-07-2012	24-07-2012	Complexen/Stempel
21	Welstandscriteria Emga Zuid en Langelier Erve (12G200940)	17-07-2012	24-07-2012	Moderne woonwijken
22	Beeldkwaliteitsplan Deldenerstraat Noord	23-02-2010	12-03-2010	Linten/Buitengebied
23	Ruimtelijke randvoorwaarden bebouwing Tubantia en Twentse Ros	06-11-2012		Complexen
24	Bos Noord (midden)	11-12-2012	18-12-2012	Moderne woonwijken
25	Richtlijnen Beeldkwaliteit Hart van Zuid	17-07-2012	24-07-2012	Complexen/Bedrijfsbebouwing
26	Beeldkwaliteitsplan Sloetsweg/Bellinckhof	09-10-2012	16-10-2012	Cluster-woonerfwijken Complexen/Oude woonbuurten
27	Welstandscriteria Sports Centre Hengelo	23-04-2013	17-12-2013	Complexen
28	Kamers			Moderne woonwijken/Buitengebied
29	Meander Noord	11-11-2008	25-11-2008	Moderne woonwijken
30	Beeldkwaliteitsplan de Zuivelhoeve	26-03-2013	16-04-2013	Complexen
31	Kern Zuid	22-05-2012	05-06-2012	Moderne woonwijken
32	Stromen	10-12-2013	17-12-2013	Moderne woonwijken
33	Welstandscriteria Deldenerstraat Noord	23-02-2010	11-03-2010	Linten/Buitengebied
34	Ontwikkelcriteria voor woningbouw aan de Landmansweg ('t Rot)	10-12-2013	17-12-2013	Stempelwijken
35	Ontwikkelcriteria Veldwijk Noord Middengebied	11-06-2014		Linten
36	Ontwikkelcriteria Bos Zuid	08-11-2016	15-11-2016	Moderne woonwijken
37	Beeldkwaliteitsplan Groots Driene	26-09-2017	03-10-2017	Moderne woonwijken
38	Ontwikkelcriteria Meander Zuid	06-03-2018	13-03-2018	Moderne woonwijken
39	Beeldkwaliteitplan Hengelose Es Noord (Nieuwe Es)	22-05-2018	05-06-2018	Moderne woonwijken
40	Beeldkwaliteitplan Woolderlanen	18-12-2018		

Nr	Naam	Vastgesteld d.d.	Gepubliceerd op	Stedenbouwkundige typologie
41	Beeldkwaliteitplan Broek Oost 2019	17-06-2020		
42	Ontwikkelcriteria Watertoreng gebied	03-09-2019		
43	Beeldkwaliteitplan Marskant	29-09-2021		
44	Beeldkwaliteitplan Dikkers terrein	27-10-2021		
45	Beeldkwaliteitplan Hengelo Broek Noord, Aan het tuinpad	24-11-2021		
46	Beeldkwaliteitplan De Appendage	22-06-2022		
47	Beeldkwaliteitplan Kanaalzone - West	01-02-2023		
48	Beeldkwaliteitsplan De Hofmakerij Industriestraat Hengelo	01-02-2023		
49	Beeldkwaliteitplan Villa Markant	11-10-2023		
50	Beeldkwaliteitscriteria Walkatenplein Hengelo	20-03-2024		

3.10 EXCESSENREGELING

Welstandscriteria bij excessen

Een bouwwerk is in ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand indien sprake is van een exces.

De gemeente Hengelo hanteert bij het toepassen van deze excessenregeling het criterium dat er sprake moet zijn van een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident is en die afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied.

Vaak heeft dit betrekking op:

- het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving;
- het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk;
- armoedig materiaalgebruik;
- toepassing van felle of contrasterende kleuren;
- te opdringerige reclames;
- een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie daarvoor de gebiedsgerichte welstandscriteria);
- verwaarlozing en verval.

Onder contrasterende kleuren wordt verstaan: kleuren die ten opzichte van hun omgeving opvallen doordat zij sterk afwijken van de kleuren die in de omgeving gangbaar zijn.

De strijdigheid wordt door de welstandscommissie volgens artikel 12 van de Woningwet getoetst aan de gebiedsgerichte criteria. Bij gebieden waarvoor geen criteria opgenomen zijn, wordt door de welstandscommissie getoetst aan de algemene welstandscriteria die in de welstandsnota zijn opgenomen.

De excessenregeling is niet bedoeld om het oprichten van bouwwerken tegen te gaan.

Het gebruik van ontwikkelcriteria beeldkwaliteitplannen

Op kavelniveau

De werking van ontwikkelcriteria of beeldkwaliteitplannen is van toepassing op de hoofdbouw op een kavel. Zodra deze is gerealiseerd en er komen aanvragen voor een wijziging of toevoeging, dan worden deze wijzigingen of toevoegingen beoordeeld aan de onderliggende stedenbouwkundige typologie.

Op gebiedsniveau

Zodra in een gebied waarvoor bovengenoemde eisen zijn opgesteld alle kavels zijn bebouwd (hoofd- en eventuele direct de aan- en uitbouwen) dan kan voor dat gebied de ontwikkelcriteria cq het beeldkwaliteitplan worden ingetrokken middels een college- en raadsbesluit.

Vervallen beeldkwaliteitplannen

Beeldkwaliteitplannen die zijn vervallen gaan over in de beheersfase. Dan gelden de welstandscriteria onder de betreffende stedenbouwkundige typologie.

Nr	Naam	Vastgesteld d.d.	Stedenbouwkundige typologie
	Beeldkwaliteitsplan Westermaat Noordoost, deelgebied Overig Express (61737)	22-06-2004	Bedrijfsbebouwing
	Beeldkwaliteitsplan Brouwerijterrein	28-02-2006	Moderne woonwijk
	Beeldkwaliteitseisen bebouwing achter café Halfweg (133873)	20-03-2007	Beckum
	Beeldkwaliteitseisen WOZOCO te Beckum (167755)	25-09-2007	Beckum
	Beeldkwaliteitsplan Langelier Erve (178386) (ingetrokken d.d. 17-07-2012)	06/07-11-2007	Complexen
	Beeldkwaliteitsplan Cronjestraat (achterzijde Steijnstraat) (204337)	11-03-2008	Vooroorlogse woonwijk
	Beeldkwaliteitsplan Kern Zuid (10G200197)	27-04-2010	Moderne woonwijk/ Buitengebied
	Ruimtelijke randvoorwaarden 4 kavels Bornsedijk (10G200438)	27-04-2010	Moderne woonwijk/ Buitengebied
	Beeldkwaliteitsplan Sterrenbuurt (10G200125)	27-04-2010	Stempelwijk
	Beeldkwaliteitsplan De Veldkamp, zuidwestelijke zone Reg.Nr. 10G200844/363617	06-07-2010	Bedrijfsbebouwing
	Beeldkwaliteitsplan Kristenbos		
	Beeldkwaliteitsplan woongebied Vossenbelt		
	Architectonische kwaliteiten Sterrenbuurt de Eik		
	Beeldkwaliteitsplan Broek Zuid		Moderne woonwijken
	Beeldkwaliteitsplan Boswijk		
	Beeldkwaliteitsplan De Veldkamp (105243)	28-02-2006	Bedrijfsbebouwing

Een aantal (beeldkwaliteit)plannen wordt als naslagwerk gebruikt, te weten:

- Buitengebied Hengelo;
- Tuindorp 't Lansink.