

RAADSBSLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
1010938	Otten, André	RU-REO	Marcel Elferink
ONDERWERP			
Vaststelling beeldkwaliteitplan Bedrijventerrein De Veldkamp (Buren)			



DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGelo BESLUIT:

- in paragraaf 3.9 van de Welstandsnota het Beeldkwaliteitplan De Veldkamp (105243) verwijderen uit de lijst van vastgestelde plannen en opnemen in de lijst van vervallen plannen van paragraaf 3.10 van de Welstandsnota;
- in paragraaf 3.9 van de Welstandsnota het beeldkwaliteitplan bedrijventerrein De Veldkamp (Buren) opnemen in de lijst van vastgestelde plannen;
- het beeldkwaliteitplan bedrijventerrein De Veldkamp (Buren) vast te stellen

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

Op dit moment zijn er twee beeldkwaliteitplannen van kracht voor bedrijventerrein De Veldkamp. Dit is onwenselijk. Bovendien sluiten deze beeldkwaliteitplannen niet goed aan op het nieuwe bestemmingsplan De Veldkamp 2014. Om die reden is één nieuw beeldkwaliteitplan gemaakt voor het gehele bedrijventerrein dat deels in de Gemeente Hengelo en deels in de gemeente Borne ligt.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGelo,

DATUM

De griffier

De voorzitter

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
1010938	Otten, André	RU-REO	M. Elferink
ONDERWERP			
Vaststelling beeldkwaliteitplan Bedrijventerrein De Veldkamp (Buren)			



PROGRAMMA / FACET-AGENDA

Overige

AANLEIDING, DOEL EN WAT GING ER AAN VOORAF

Op 28 februari 2006 en op 6 juli 2010 hebben de gemeenteraden van de gemeenten Borne en Hengelo twee beeldkwaliteitplannen vastgesteld voor het gebied De Veldkamp. Deze plannen gaan respectievelijk over de noordelijke zone (exclusief percelen aan de Burenweg/Tichelkampweg en Kleiweg) en zuidwestelijke zone. Uit overleg (stuurgroep en projectgroep de Veldkamp) tussen de twee gemeenten komt naar voren dat er behoefte is om deze beeldkwaliteitplannen aan te passen omdat:

1. Het bestemmingsplan op een aantal onderdelen wordt gewijzigd;
2. De huidige beeldkwaliteitplannen te uitgebreid en te gedetailleerd zijn;
3. De huidige twee beeldkwaliteitplannen worden samengevoegd. De zuidoostelijke zone is nu ook opgenomen in het beeldkwaliteitplan.

In het beeldkwaliteitplan zijn de nieuwe ontwikkelcriteria van het bedrijventerrein De Veldkamp opgenomen. Het ontwerp beeldkwaliteitplan heeft van 13 november 2013 tot en met 24 december 2013 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

INHOUD VAN HET VOORSTEL

Inleiding

Op 28 februari 2006 en op 6 juli 2010 hebben de gemeenteraden van de gemeenten Borne en Hengelo twee beeldkwaliteitplannen vastgesteld voor het gebied De Veldkamp. Deze plannen gaan respectievelijk over de noordelijke zone (exclusief percelen aan de Burenweg/Tichelkampweg en Kleiweg) en zuidwestelijke zone. Uit overleg tussen de twee gemeenten (stuurgroep en projectgroep De Veldkamp) komt naar voren dat er behoefte is om deze beeldkwaliteitplannen aan te passen. Hiervoor zijn verschillende redenen:

1. Het bestemmingsplan wordt op een aantal onderdelen gewijzigd. Deze wijzigingen hebben consequenties voor de beeldkwaliteiteisen/ontwikkelcriteria;
2. De huidige beeldkwaliteitplannen zijn te uitgebreid en te gedetailleerd. De criteria moeten eenvoudiger en duidelijker worden. Daarnaast moeten ze aanvullend zijn op de regeling in het bestemmingsplan De Veldkamp. In de huidige situatie zitten criteria in zowel bestemmingsplan als beeldkwaliteitplan die soms strijdig met elkaar zijn;
3. De huidige twee beeldkwaliteitplannen worden samengevoegd. De zuidoostelijke zone is nu ook opgenomen in het beeldkwaliteitplan.

In het beeldkwaliteitplan zijn de nieuwe ontwikkelcriteria van het bedrijventerrein De Veldkamp vastgelegd.

Ontwerp Beeldkwaliteitplan bedrijventerrein De Veldkamp (Buren)

Op basis van artikel 12 lid 4 van de Woningwet en de inspraakverordening is de mogelijkheid geboden om zienswijzen in te dienen tegen het ontwerp Beeldkwaliteitplan. Het ontwerp Beeldkwaliteitplan bedrijventerrein De Veldkamp (Buren) heeft van 13 november 2013 tot en met 24 december 2013 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Aanpassing Welstandsnota

Het nieuwe Beeldkwaliteitplan bedrijventerrein De Veldkamp (Buren) betekent een aanpassing van de Welstandsnota. In paragraaf 3.9 van de Welstandsnota wordt het thans geldende Beeldkwaliteitplan De Veldkamp (105243) verwijderd uit de lijst van vastgestelde plannen. Dat plan wordt opgenomen in de lijst van vervallen plannen in paragraaf 3.10 van de Welstandsnota. Daarnaast wordt in paragraaf 3.9 van de Welstandsnota het beeldkwaliteitplan bedrijventerrein De Veldkamp (Buren) opgenomen in de lijst van

vastgestelde plannen. De aangepaste paragrafen 3.9 en 3.10 zijn als bijlage bijgevoegd evenals de kaarten Welstandsnota Woolde/Buitengebied typologieën en Welstandsnota Woolde/Buitengebied Niveaus.

Aanpassing beleid m.b.t. beeldkwaliteitplannen

Na vaststelling van het Beeldkwaliteitplan en aanpassing van de Welstandsnota zullen er voor de Veldkamp geen nieuwe beeldkwaliteitplannen meer worden gemaakt. Dat is in overeenstemming met het inmiddels aangepaste beleid. Het voorliggende beeldkwaliteitplan was al in voorbereiding toen het beleid is aangepast. Met de vaststelling van het Beeldkwaliteitplan wordt invulling gegeven aan de wens van de Stuurgroep om de beeldkwaliteitseisen voor de Veldkamp eenvoudiger en duidelijker te maken.

Beoogd resultaat

Een vastgesteld beeldkwaliteitplan bedrijventerrein De Veldkamp (Buren) waarin de architectonische kwaliteitsuitgangspunten zijn vastgelegd als toetsingskader voor ontwikkelaars en ondernemers.

Argumenten voor nieuw Beeldkwaliteitplan

Stimuleert de verkoop van bouw kavels op De Veldkamp

De huidige marktvraag vraagt om meer flexibiliteit van het beeldkwaliteitplan. Met dit beeldkwaliteitplan wordt getracht meer flexibiliteit te creëren, maar wel met behoud van kwaliteit, waardoor de verkoop van de kavels wordt gestimuleerd. Zo worden niet langer materialen en kleuren dwingend voorgeschreven, is het aantal accentpunten sterk teruggebracht, zijn de kavelgroottes en -grenzen en maatvoeringen ten aanzien van bebouwing geschrapt en zijn de regels over inrichting van het perceel (gewenste situering van parkeerplaatsen, bevoorrading en opslag van materialen) versimpeld en zelfs grotendeels geschrapt. De verkoop van bouw kavels komt ten goede aan de grondexploitatie van De Veldkamp.

Voorkomen interpretatieverschillen

Het beeldkwaliteitplan legt de architectonische spelregels vast waaraan ontwikkelaars en ondernemers zich moeten houden. In de geldende beeldkwaliteitplannen worden criteria vastgelegd die ruimtelijk gerelateerd zijn en in een aantal gevallen zelfs in strijd zijn met de geldende bestemmingsplanregels. Zo worden kavelgroottes voorschreven, terwijl die in het bestemmingsplan niet zijn vastgelegd. Het nieuwe beeldkwaliteitplan regelt alleen datgene wat architectonisch van belang is, en ook worden woorden zoals "in principe" geschrapt, zodat er geen verschillende interpretaties meer mogelijk zijn.

BESPREEK- EN BESLISPUNTEN

n.v.t.

FINANCIËLE ASPECTEN

Financieel:

De ontwikkeling van De Veldkamp is opgenomen in de exploitatie van De Veldkamp.

BIJLAGE(N)

- Beeldkwaliteitplan bedrijventerrein De Veldkamp (Buren);
- Aangepaste paragraaf 3.9 en 3.10 van de Welstandsnota;
- Kaart Welstandsnota Woolde/Buitengebied typologieën;
- Kaart Welstandsnota Woolde/Buitengebied Niveaus.

Dit raadsadvies is vastgesteld door het college van B & W van Hengelo.



Beeldkwaliteitplan bedrijventerrein **De Veldkamp** (Buren)

Gemeente Borne-Gemeente Hengelo

oktober 2013

Inhoudsopgave

1- Aanleiding voor aanpassing beeldkwaliteitplannen	3
2- Ligging en hoofdopzet stedenbouwkundige plan	5
3- Algemene ontwikkelcriteria	6
3.1 Bebouwingsvorm	6
3.2 Architectuur, kleur en materiaalgebruik	8
3.3 Reclame en vlaggenmasten	8
4- Ontwikkelcriteria bedrijven basis	11
5- Ontwikkelcriteria bedrijven plus	12
6- Ontwikkelcriteria groene wig "De Lemerij"	13

1- Aanleiding voor aanpassing beeldkwaliteitplannen

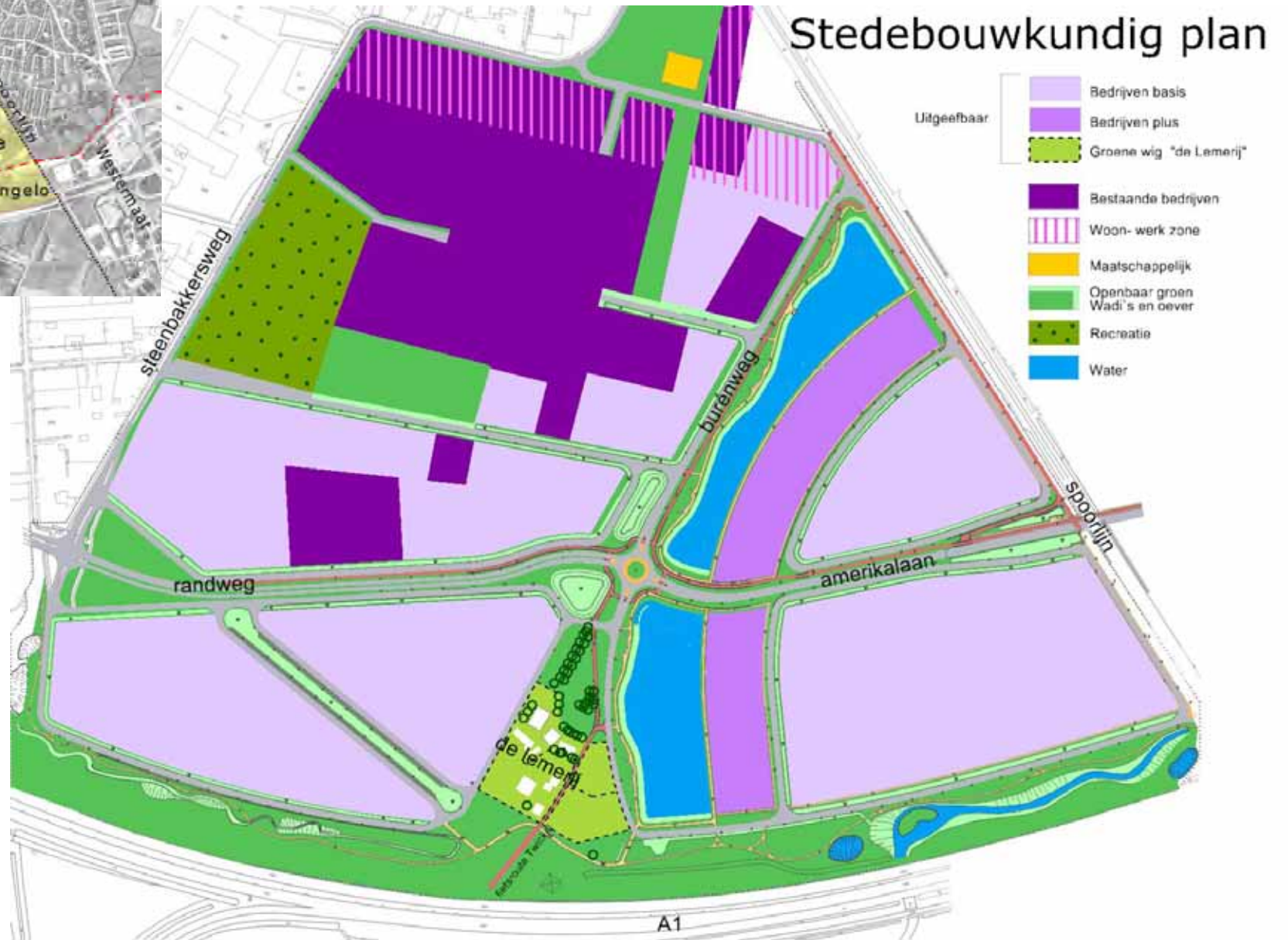
Op 28.02.2006 en op 06.07.2010 hebben de gemeenteraden van de gemeenten Borne en Hengelo twee beeldkwaliteitplannen vastgesteld voor het gebied De Veldkamp. Deze plannen gaan respectievelijk over de noordelijke zone en zuidwestelijke zone. Uit overleg tussen de twee gemeenten komt naar voren dat er behoefte is om deze beeldkwaliteitplannen aan te passen. Hiervoor bestaan meerdere aanleidingen:

- Het bestemmingsplan wordt op een aantal onderdelen gewijzigd. Deze wijzigingen hebben consequenties voor de beeldkwaliteits-eisen (of 'ontwikkelcriteria').
- De huidige beeldkwaliteitplannen zijn te uitgebreid en te gedetailleerd. De criteria moeten eenvoudiger en duidelijker worden.
- De huidige twee beeldkwaliteitplannen worden samengevoegd.
- De zuidoostelijke zone is nu ook opgenomen in het beeldkwaliteitplan.

Voor u liggen de nieuwe ontwikkelcriteria van het bedrijventerrein Veldkamp.



Ligging



2- Ligging en hoofdopzet stedenbouwkundige plan

Het plangebied De Veldkamp ligt ten zuidwesten van Borne en ten noorwesten van Hengelo. Het plangebied wordt begrensd door de Rijksweg A1 aan de zuidzijde, de spoorlijn Almelo-Enschede langs de noordoostzijde en de Steenbakkersweg aan de westzijde. Het totale plangebied betreft een oppervlak van ca. 70 ha.

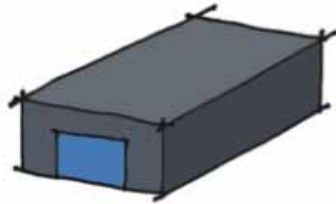
De opzet van De Veldkamp wordt gekenmerkt door een ruimtelijke tweedeling van het bedrijventerrein:

- het westelijke deel tussen de Steenbakkersweg en de Burenweg, waarin opgenomen enkele bestaande bedrijven en de voormalige vuilstort;
- het oostelijke deel in de hoek van de A1 en de spoorlijn.

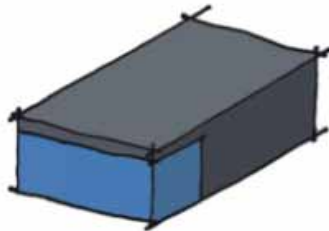
Tussen de twee bedrijventerreindelen is langs de (verlengde) Burenweg een brede geleidingszone geprojecteerd met een waterpartij (retentievijver) en een groenzone die in zuidelijke richting aansluit op de A1-zone. Daarin is opgenomen de oude buurtschap De Lemerij en de fietsverbinding onder de A1 richting het landgoed Twickel ten zuiden van de A1.

De Veldkamp wordt ontsloten en doorsneden door de Randweg die in het verlengde van de Amerikalaan via een tunnel onder de spoorlijn in westelijke richting loopt. De zone langs de A1 zal ecologisch worden ingericht en fungeert deels als regionaal retentiegebied gekoppeld aan de Woolderbinnenbeek.

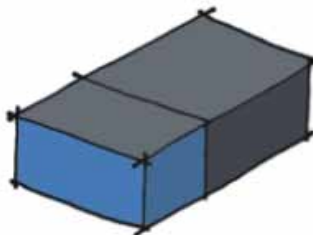
Aansluitend op de ruimtelijke hoofdopzet worden in de Veldkamp drie soorten vestigingsmilieus onderscheiden (basis, plus en de groene wig) met ieder hun specifieke ontwikkelcriteria. Deze zijn aangegeven in hoofdstukken 4, 5 en 6.



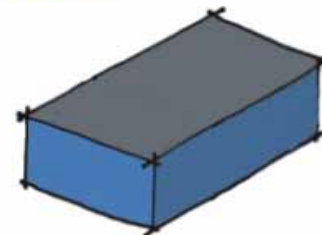
Bebouwingsvorm 1



Bebouwingsvorm 2



Bebouwingsvorm 3



Bebouwingsvorm 4

3- Algemene ontwikkelcriteria

De ontwikkelcriteria zijn bedoeld om sturing te geven aan de ruimtelijke kwaliteit van het bedrijventerrein Buren-De Veldkamp.

Dit plan dient als richtlijn voor de te ontwikkelen bouwplannen en voor het gebruik en de inrichting van het bijbehorende perceel. Het is van belang dat ontwerpers en bouwers vanaf het begin van de planvorming gestimuleerd worden om bij te dragen aan de beeldkwaliteit van dit bedrijventerrein.

3.1 Bebouwingsvorm

De meeste bedrijfsgebouwen bestaan uit twee functies: een bedrijfsdeel aan de achterzijde en een representatief deel aan de voorzijde (een kantoorgebouw en/of showroom gecombineerd met andere functies). Het samenbrengen van deze twee functies in één gebouw/volume leidt tot de volgende verschijningsvormen:

1. Bedrijven met een relatief klein kantoordeel

Beide functies zijn ondergebracht in *één bouwvolume* met overwegend één kleurstelling en één materiaalgebruik. De kantoorfunctie is in grootte ondergeschikt maar in ontwerp verbijzonderd. De gevel is opener, transparanter (door de entrees en ramen) en heeft een luxere uitstraling. Het kantoordeel is als het ware in het bedrijfsdeel geschoven.

2. Bedrijven met een relatief groot representatief deel

Beide functies zijn ondergebracht in *één samengesteld bouwvolume* met één hoogte (met bijvoorbeeld een doorlopende daklijst). Het bedrijf bestaat nadrukkelijk uit één gebouw maar het representatieve deel is duidelijk herkenbaar in het ontwerp.

3. Bedrijven met een groot representatief deel

Beide functies zijn ondergebracht in *meer zelfstandige bouwvolumes* die samen het bedrijfsgebouw vormen. De eenheid wordt veroorzaakt door gelijkenis in bouwstijl of overeenkomsten in kleur- en materiaalgebruik.

4. Zelfstandige kantoren

Op een klein gedeelte van de Veldkamp kunnen ook zelfstandige kantoren gerealiseerd worden. Deze moeten zich onderscheiden van de bedrijfsbebouwing. Representatie en/of transparantie zijn hierbij de architectonische uitgangspunten.



Bebouwingsvorm 1



Bebouwingsvorm 2



Bebouwingsvorm 3



Bebouwingsvorm 4

3.3 Architectuur, kleur en materiaalgebruik

Evenals voor de bouwvorm geldt ook voor het kleur- en materiaalgebruik dat deze moeten worden bepaald vanuit de gedachte dat de bedrijfsbebouwing op de kavel één samenhangend geheel vormt. In eerste instantie geldt dit voor de individuele kavels en daarnaast is dit van belang voor het bedrijventerrein als geheel.

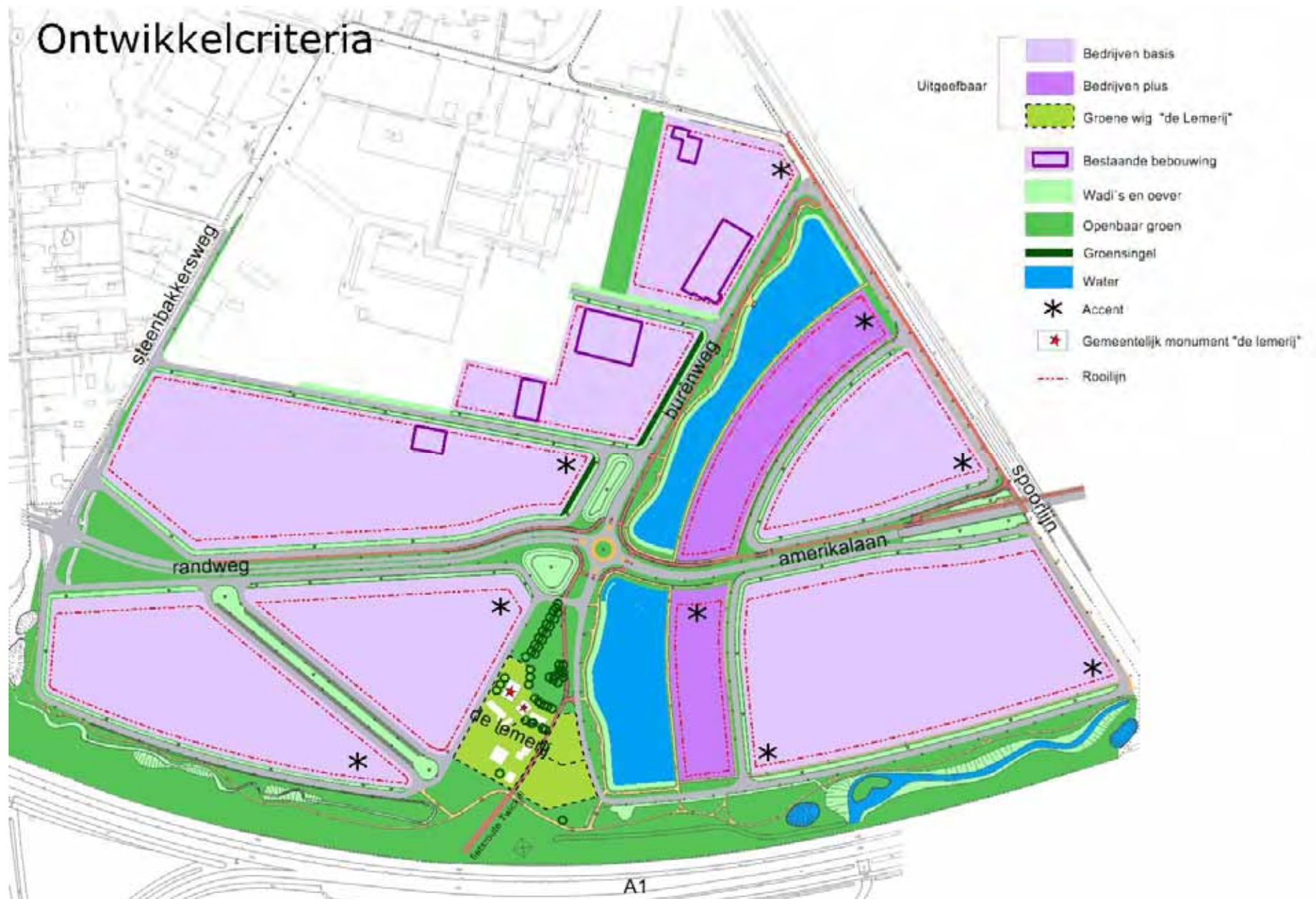
3.4 Reclame en bewegwijzering

Reclame dient niet op de daken van de bedrijven te worden gerealiseerd, maar te worden geïntegreerd in de architectuur.

Het heeft de voorkeur dat er een uniforme bewegwijzering onder regie van de gemeentes of het parkmanagement wordt aangebracht op het bedrijventerrein, teneinde individuele bebording in het openbaar gebied te voorkomen.



Ontwikkelcriteria



4- Ontwikkelcriteria bedrijven basis

Veel van de bedrijven in het Veldkamp behoren tot deze categorie. Behalve de algemene ontwikkelcriteria die aangegeven zijn in het vorige hoofdstuk gelden voor reguliere bedrijven de volgende eisen:

- Voor alle bedrijven geldt dat minimaal 60% van de voorgevel van de hoofdmassa in de rooilijn gesitueerd dient te worden.
- Het representatieve (kantoor-) deel van de bebouwing dient zich nadrukkelijk te oriënteren op de openbare ruimte (straat, groen, water).
- Alle gevels die grenzen aan het openbaar gebied moeten representatief zijn.
- Er zijn geen voorschriften voor kleur- en/of materiaalgebruik. Bepalend is een evenwichtig, samenhangend en representatief totaalbeeld.
- Op markante plekken (op de kaart aangegeven met een sterretje) moet extra aandacht besteed worden aan de vormgeving van de bebouwing en inrichting van de kavel. Buitenopslag is toegestaan, maar dient uit het zicht van de openbare weg te zijn.
- De bebouwing dient zodanig op de kavel te worden gesitueerd dat laden en lossen op eigen terrein kan plaats vinden.
- Parkeren vindt plaats op eigen terrein, maar bij voorkeur tussen de bedrijven.
- De erfafscheidingen zijn 'open', zoals bijvoorbeeld een hekwerk.



5- Ontwikkelcriteria bedrijven plus

Deze bedrijven worden gesitueerd ten oosten van de centrale waterpartij. De bijzondere ligging en zichtbaarheid van deze kavels maken dat hier bovengemiddelde beeldkwaliteits-eisen worden gesteld. Naast de algemene beeldkwaliteits-eisen (zoals opgenomen in hoofdstuk 3) gelden de volgende eisen ook voor deze bedrijven:

- Voor alle bedrijven geldt dat minimaal 60% van de voorgevel van de hoofdmasa in de rooijlijn gesitueerd dient te worden. Op deze manier is er voldoende wandwerking.
- Alle gevels die grenzen aan het openbaar gebied moeten representatief zijn.
- De bedrijven plus worden op de kaart aangegeven met een sterretje. Standaard bedrijfshallen zijn hier niet toestaan. De architectuur van de bedrijfsbebouwing heeft veel aandacht voor detail en afwerking. Er dient gebruik te worden gemaakt van moderne, eigentijdse materialen met een hoogwaardige uitstraling, zoals bijvoorbeeld een combinatie van hout, staal, en glas.
- Er zijn geen voorschriften voor kleurgebruik. Bepalend is een evenwichtig, samenhangend en representatief totaalbeeld.
- Laden en lossen op eigen terrein.
- Parkeren op eigen terrein of inpandig en/of halfverdiept.
- Aanbeveling: géén erfafscheidingen.



6- Ontwikkelcriteria groene wig “De Lemerij”

De groene wig is een unieke locatie in het zuidelijk deel van de Veldkamp. Op deze locatie staat de boerderij de Lemerij (gemeentelijk monument) temidden van veel groen en bomen. Over “De Lemerij” loopt de fietsroute naar Twickel. Voor dit gebied gelden de volgende beeldkwaliteitscriteria:

- De waardevolle bebouwing De Lemerij (boerderij en schuur) behouden.
- Architectuur met veel aandacht voor detail en afwerking. Moderne, eigentijdse materialen met een hoogwaardige uitstraling, zoals bijvoorbeeld een combinatie van hout, staal, en glas.
- Kleuren passend bij de sfeer van de Lemerij
- Voorkeur voor een zo groen mogelijke inrichting van de kavel.
- Parkeren vindt plaats op eigen terrein.
- Geen buitenopslag van goederen en/of materialen.
- Aanbeveling: géén erfafscheiding.
- Aanbeveling: Per bedrijf één in/uitrit van maximaal 7 meter breed. Aan de fietsroute naar Twickel geen in/uitrit realiseren.



3.9 ONTWIKKELCRITERIA VOOR WELSTAND

Functie ontwikkelcriteria

Ontwikkelta 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 vast stellen 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)		Ontwerp: 12-11-2013	Bedrijfsbebouwing
2	Beeldkwaliteitplan Oldenzaalsestraat-Groothuis (170665)	29-01-2008	Ontwerp: 21-08-2007	Moderne woonwijk/ 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
7	Beeldkwaliteitplan Medaillon (250338)	11/12-11-2008	29-01-2013	Moderne woonwijk
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	Beeldkwaliteitsplan 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 woonwijk
16	Beeldkwaliteitplan Expo Business parc (11G200528)	31-05-2011	21-06-2011	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 woonwijk
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 woonwijk
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			Complexen
25	Richtlijnen Beeldkwaliteit Hart van Zuid			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		Complexen
28	Kamers			Moderne woonwijk/ Buitengebied
29	Meander Noord			Moderne woonwijken
30	Beeldkwaliteitsplan de Zuivelhoeve	26-03-2013		Complexen
31	Oeverwoningen (Kern Zuid)			Moderne woonwijken
32	Stromen			Moderne woonwijken
33	Welstandscriteria Deldenerstraat Noord	23-02-2010		Linten/Buitengebied
34	Ontwikkelcriteria voor woningbouw aan de Landmansweg ('t Rot)			

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 Langler 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.

Welstandsnota

Woolde/Buitengebied

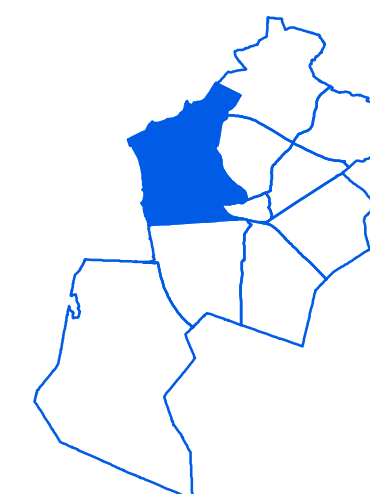
Niveaus

Legenda

Niveau

- behoud door ontwikkeling
- ambitieniveau hoog
- ambitieniveau middel

Ligging in de stad



Welstandsnota

Woolde/Buitengebied

Typologieën

Legenda

Stedenbouwkundige typologieën

- 2. Bebouwingslinten
- 3. Vooroorlogse woonwijken
- 4. Parkbuurten
- 5. Lanen
- 7. Wederopbouwbuurten
- 9. Cluster- en woonerwijken
- 11. Complexen
- 12. Moderne woonwijken
- 13. Bedrijfsbebouwing
- 14. Buitengebied

Monumenten

- Rijksmonument
- Gemeentelijk monument
- Beschermd gemeentelijk karakteristiek pand
- Aandachtsgebied na-oorlogse bouw (Rijksdienst voor het Culturele Erfgoed)

Beeldkwaliteitsplan

- 1. De Veldkamp
- 3. Gezondheidspark
- 9. Het Oosterbosch
- 12. Campus
- 16. Expo Business Parc-klein
- 33. Welstandscriteria Deldenerstraat Noord

Ligging in de stad

