

Stichting Cuypersgenootschap

Stichting tot behoud van negentiende- en
twintigste-eeuws cultuurgoed in Nederland

Secretaris
Leo Dubbelaar
Alferbos 246
2715 TN Zoetermeer
Telefoon: 06-23398363
e-mail: leodub@planet.nl

Aan de gemeenteraad
van Hengelo

Postbus 18

7550 AA Hengelo

Onderwerp:
toepassen van coördinatieregeling voor
herontwikkeling badhuis en Ariësschool
Oldenzaalsestraat Hengelo

Datum:
18 juni 2016

Geachte leden van de gemeenteraad,

De Stichting het Cuypersgenootschap, een landelijke monumentenorganisatie, heeft met belangstelling kennisgenomen van de recent gepresenteerde plannen voor het badhuis en de Ariësschool aan de Oldenzaalsestraat te Hengelo. Onze stichting heeft zich in de afgelopen jaren ingezet voor het behoud van beide gebouwen, welke behoren tot het cultureel erfgoed van Hengelo. Binnenkort spreekt u over het toepassen van de coördinatieregeling voor de plannen. Het voorstel van het college is om deze regeling toe te passen om de planvorming te vereenvoudigen en te versnellen.

Het Cuypersgenootschap steunt het voorstel van de ontwikkelaar om het gehele gebied aan de Oldenzaalsestraat aan te pakken en te bestemmen voor woningbouw. Deze locatie aan de rand van het centrum vraagt om een goede invulling. De plannen voor herbestemming van het schoolgebouw zien er goed uit. De belangrijkste kenmerkende van dit beeldbepalende gebouw blijven behouden en de nieuwe toevoegingen zijn respectvol ontworpen. Minder gecharmeerd zijn wij van het plan om op het badhuis een wooncomplex te realiseren. Om restauratie van beide panden mogelijk te maken is voorgesteld om een toren met appartementen op het badhuis te realiseren. Deze nieuwbouw krijgt 9 bouwlagen. Tussen het oude badhuis en de nieuwbouw komt een terugspringende verdieping om het contrast tussen oud en nieuw zichtbaar te maken.

Het Cuypersgenootschap begrijpt de noodzaak om een groot aantal woningen te realiseren om de restauratie van de monumenten mogelijk te maken. Wij staan ook open voor een stedenbouwkundig accent in de vorm van een toren aan de Oldenzaalsestraat. Tegelijkertijd zijn wij van mening dat het niet nodig is om deze toren precies op het badhuis te realiseren. Beter is het om de locatie voor het badhuis, waar nu laagbouw is geprojecteerd, te gebruiken voor een toren. Het badhuis zou dan los van dit complex een herbestemming kunnen krijgen of opgenomen kunnen worden in een kleiner complex. Verschillende varianten zijn denkbaar.

Wij willen de gemeenteraad van Hengelo verzoeken om in te stemmen met het toepassen van de coördinatieregeling, maar tegelijkertijd wel het college te vragen om alternatieven voor de huidige plannen in beeld te laten brengen. Alleen na onderzoek van een aantal varianten kan een weloverwogen besluit genomen worden over de toekomst van dit belangrijke culturele erfgoed. Met een dergelijk onderzoek wordt ook recht gedaan aan de vele bezwaren die er vanuit de buurt zijn tegen de huidige plannen, zonder dat dit in vertraging resulteert.

Indien er behoefte is aan een toelichting op deze brief dan vernemen wij dit graag.

Hoogachtend,
het bestuur van het Cuypersgenootschap,
namens deze,

Leo Dubbelaar, secretaris

Hengelo, politiekemarkt 21 juni 2016

Geachte aanwezigen.

Mijn naam is Jan den Boer en vertegenwoordig de Stichting Hoogbouw van domain is voor de burenen niet zo fain.....

De stichting vertegenwoordigd ca. 80 gezinnen uit de directe omgeving van het badhuis en de Arieënschool. Al deze 80 gezinnen maken zich grote zorgen over de plannen van Domain. De plannen, en met name de hoogbouw, worden als zeer bedreigend ervaren. Om over het "behoud en redding" (tussen aanhalingstekens) van de monumenten maar niet te spreken.

De Stichting wordt door de projectleider, Sam Landman, op de hoogte gehouden van de stappen die in dit proces gezet worden.

Er is door de projectontwikkelaar een verzoek in gediend om de coördinatieregeling toe te passen voor zijn plannen. Als we de projectontwikkelaar mogen geloven is alles al in kunnen en kruiken. De feiten zijn gelukkig anders en wij zijn blij met onze democratische rechten en plichten. Het voordeel van de democratie is dat burger zijn zegje mag doen over de gang van zaken. Zo ook over het verzoek van de projectontwikkelaar.

De Stichting Hoogbouw van Domain is voor de burenen niet zo fain is van mening dat het verzoek van Domain een goed uitgewerkt plan met betrekking tot het hele gebied tussen de Wemenstraat en de Paul Krugerstraat, in de weg staat.

Het huidige plan met zijn enorme bouwmassa boven op het badhuis is ontwikkeld toen er nog geen sprake van was dat het sportveld erbij betrokken zou worden. Inmiddels heeft Domain van de gemeente toestemming gekregen om het sportveld er ook bij te betrekken en kunnen er dus andere plannen ontwikkeld worden. Plannen die het gemeentelijk monument (het badhuis) en de buurt in hun waarde laat.

Om te voorkomen dat er een hap snap plan gemaakt wordt voor een deel van het gebied zal het gehele gebied tussen Wemenstraat en de Paul Krugerstraat in één plan ontwikkeld moeten worden.

Dit is ons inziens de juiste weg om een goede en evenwichtige ontwikkeling te realiseren voor dit gehele gebied. De plannen zullen gemaakt moeten worden met alle betrokken partijen, zodanig dat er een plan komt dat gedragen wordt door alle partijen en ongeschonden door de procedure komt en ook gerealiseerd kan worden. (of het huidige plan van het badhuis gerealiseerd kan worden met behoud van het badhuis is nog maar zeer de vraag)

Het totaalplan zal in het begin van het proces wat meer tijd kosten maar aan het eind van het proces zal het zeker tijdswinst opleveren omdat de bezwaren van de stichting en de buurtbewoners al meegenomen kunnen worden in het plan.

Gezien de geschiedenis van dit stukje Hengelo, de betrokkenheid van de inwoners van Hengelo en omwille van een totaalplan verzoeken wij u om het verzoek van Domain niet te honoreren. Laten we eerst een totaalplan maken en dan een beslissing te nemen.

Bedankt voor u aandacht.

Namens de Stichting.....

Jan den Boer

Tel. 0653 145988.

GEBOUWDE OMGEVING - VERSUS. PUBLIEK DOMEIN. visie campus wemenpark.

voorzetje: PuE program van eisen project 02(3)

gebouwde omgeving

- 1 vanaf voormalige schaepman project 02(1)
4 tot 6 lagen, aflopend naar de wemen straat in
hoogte. in klusterform geen lintbebouwing
- 2 sluitstuk voormalige ariensschool "brusselse methode"
integreren straatgevels. tot een hoogte volgens
bestaande bestemmingsplan als sluitblok

infra

- 3 ontsluiting campus wemenpark 2 ledig
1x paul krugerstraat met parallelweg tegen
de oldenzaalsestraat (grote bomen handhaven)
- 1x wemenstraat tegenover parkeerparade.
geen doorverbinding met de parallelweg.
(sluipverkeer)

groen

- 4 bomen als benoemd in 3 handhaven.
- 5 fpv drienerkeek (beheer waterschap) groen + oever
innoveren (aangenaam verpozen publiek domein
met behoud van bestaande bomenrij)
- 6 parkeren in groenkoffers per cluster.

CONCLUSIE zie bijlage kanttekeningen



Kanttekening 7-06-2016

verkoop van de gemeente naar een private onderneming van het gebied genoemd project 02(3) tussen de paul krugerstraat en wemenstraat ontslaat de gemeente niet van de verplichting

A ontwikkelen van een lange termijn visie die recht doet aan de burgers m.b.t. zintuigelijke beleving lees AANGENAAM VERPOZEN publiek domein

B in deze totaal visie is de ariensschool en badhuis een onderdeel en niet de optelsom van korte termijn visie m.b.t. exploitatieperiodes

C advies betrek bij het herontwikkelen en innoveren van het gebied een landschapsarchitect b.v. karres en brandt

dit kan door het welstand als advies worden meegegeven m.b.t. de omgevingsvergunning-aanvraag.

opgetekend GH LEURINK

[REDACTED]

tot slot politiek verkwansel
dit gebied a/d drenerbeek niet

In vr goet
Gerard

Kanttekening mbt politieke markt
21 juni bouwplan badhuis

Project O2(3) gem HGC.

ONTVANGEN 20 JUNI 2016

x e.e.a. ten aanzien de te houden
politieke markt 18-11-2014

x onderwerp haalbaarheidsonderzoek
ariënschool en het badhuis

kanttekeningen:

1. ariënschool en het badhuis zijn
het onderdeel van O2(3) dus met
fragmentarisch behandelen. (is onderdeel van)
2. badhuis wind waterdicht HERSTEL
inrichting afhankelijk soort onderneming
van en voor ondernemers (kosten)
3. ariënschool straatgevels integreren
in nieuwbouw STUTWERK GEVELS.
4. resumee: project O2(3) géén
lintbebouwing a/d oldenzaalse straat
doch parkachtige uitstraling met
doorkijkjes richting beek en monu-
mentale eiken
gedeeltelijk PUBLIEK DOMEIN langs
de beek (wandelpad + verpozen)
5. tot slot samenhang van het totale
project gefaseerd uit te voeren.

6 BILAGE april 2008 GHL

G+1 LEURINK

cc marcel elferink
annie doornbos
leo jansen
jan ankone.

18-11-2014

MEMO 20-06-2016



MEMO 20-06-2016.

Stichting groene binnenstads beken 7 september 2010 (symposium)
getekend april 2008 GHL



mogelijke herontwikkeling D2 (3) BIJLAGE 10-11-2014

	infra wegen.
	bestaande bebouwing
	nieuwbouw (laag)
	nieuwbouw gestapeld.
3x	aantal bouwlagen.

MEMO 20-06-2016.

stichting groene binnenstadsbeken 9 september 2010 (symposium)
 dd 17-02-2012. Nav comm. fysiek getekend: april 2000 GHL

Pol. Markt 21-06

Uit navraag bij raadsleden, bleek dat deze brief niet bij jullie is verspreid, vandaar nogmaals hierbij.

BJ ter Braak,

Secretaris Bewonersoverleg Afrikaanderbuurt.

Aan de wethouders in de gemeente Hengelo,
alsmede alle raadsleden van de gemeente
Hengelo.

Hengelo, 12 april 2016.

Onderwerp: Het Wemenpark

Geachte lezers,

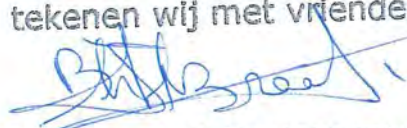
Hierbij doen wij u een kopie toekomen van de brief die wij aan diverse instanties hebben verzonden inzake Het Wemenpark.

Zoals uit deze brief blijkt zijn wij verheugd dat er eindelijk iets gebeurt met de school evenals met het badhuis. Alleen de hoogte van de bovenbouw op het badhuis past niet in een buurt als de Afrikaanderbuurt. Gaan we dezelfde fout maken die er aan het eind van de Paul Krugerstraat is gebeurd? Een hoogbouw die een levende straat afsluit heeft ook al behoorlijke inbreuk gemaakt op het mooie karakter van de wijk.

De benaming "Wemenpark" roept vraagtekens bij ons op. "Park"? Wat blijft er van een park over als er voldoende parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd voor de toekomstige bewoners en ook nog eens voor hun bezoekers. Wij denken dat de inhoud van onze bijgevoegde brief voldoende aangeeft wat er in onze buurt leeft.

Wij dringen er bij u allen op aan om ons in het vervolgtraject te betrekken en ons vooraf te informeren als er zich ontwikkelingen omtrent dit bouwplan voordoen.

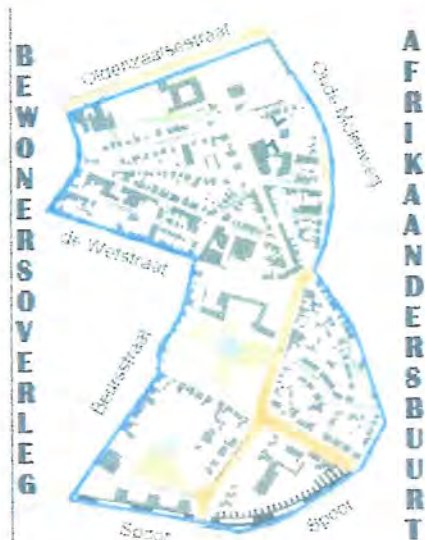
U dankend voor de aandacht die u aan deze zaak wilt besteden,
tekenen wij met vriendelijke groet,



Namens het Bewonersoverleg Afrikaanderbuurt,

Bard Jan ter Braak, secretaris

Bewonersoverleg Afrikaanderbuurt



Aan:

Gemeente Hengelo

Domain Vastgoed BV

Waterschap

Monumentencommissie

Hengelo, 10 maart 2016

Geachte heer, mevrouw,

Het Bewonersoverleg Afrikaanderbuurt is blij dat er eindelijk wat staat te gebeuren met de Ariënschool en het Badhuis. Zoals de gebouwen er nu bijstaan is het bepaald geen pluspunt voor onze markante en mooie buurt. Wij zijn dan ook verheugd dat een blikvanger als de Dr. Ariënschool weer in haar oude glorie wordt hersteld en dat een monument als het Badhuis een tweede leven krijgt toebedeeld. Ook vinden wij het een pluspunt dat de beek weer zichtbaar wordt gemaakt en dat de gehele bebouwing royaal in het groen komt te staan. Dit alles geeft meerwaarde aan onze bijzondere buurt. Echter, bij het bekijken van de gepresenteerde plannen zetten wij toch een paar vraagtekens.

Het Badhuis krijgt een woontoren van 31 meter hoogte. Het nieuwe "Badhuis" zou hiermee hoogbouw worden, aan de rand van de Afrikaanderbuurt. Dit vinden wij bepaald niet passend bij een buurt als de onze, integendeel. Inmiddels hebben wij al van meerde bewoners verschrikte reacties over de hoogte gehad. Het huidige bestemmingsplan, zoals in 2013 is vastgesteld, staat een bouwhoogte toe van maximaal 12 meter aan de kant van de Oldenzaalsestraat en 4 meter aan de kant van de beek. Vanwaar deze extreme aanpassing?

Verder komen er bijna 60 wooneenheden bij in de buurt. Voor elk appartement is er een parkeerplaats (en voor sommige appartementen zelfs voor 2 auto's). Op de video ziet alles er heel mooi uit maar in werkelijkheid lijkt er weinig groen voor een park over te blijven.

Als er bezoekers komen zullen deze een plekje moeten zoeken in de wijk, terwijl er nu al een tekort aan parkeerplaatsen in de wijk is. In uw presentatie verwijst u bezoekers naar parkeergarage Thiemsbrug maar deze heeft beperkte openingstijden en is zelfs gesloten op zondag, de dag dat de meeste bewoners bezoek krijgen. Hoe moet dat straks?

Graag uw reactie op het bovengenoemde teneinde de bewoners van de wijk adequaat te kunnen informeren over de plannen rondom het Wemenpark.

Met vriendelijke groeten,
namens Bewonersoverleg Afrikaanderbuurt,



Bard Jan ter Braak, secr.
www.afrikaanderbuurt.nl

Verzoek aan de gemeenteraad voor toepassing Coördinatieregeling voor de bouw Badhuis.



Door medewerking te verlenen aan de coördinatieregeling bereikt u:

- Een duurzame redding van 2 monumenten Badhuis en de Ariënschool.
- Dat een rotte appel in het centrum omgebouwd wordt tot een parel van het centrum.
- Dat er nieuwe bewoners/nieuw leven aan het centrum wordt toegevoegd.
- Dat aan de groeiende behoefte wordt voldaan voor gelijkvloers wonen in het centrum.
- Dat de inmiddels 180 ingeschreven belangstellenden op een vlotte start van de bouw kunnen rekenen.
- Dat er na 25 jaar discussies, onderzoeken en sloopdreigingen er toch een positieve invulling voor de monumenten komt.
- Dat de Hengelose binnenstad op termijn een stadsparkje rijker is.

Waarom een verkorte procedure:

- Beide gebouwen verkeren in zeer matige staat, een langer uitstel is niet verantwoord.
- Er is inmiddels een grote groep belangstellenden die wachten op de bouw van deze appartementen.
- Het huidige terrein is een leefmilieu voor ongedierte, de ongedierte bestrijding van Hengelo vermoed rattenhuisvesting op het terrein.

Wat vinden de inwoners van Hengelo van het plan:

Naast het grote aantal inschrijvingen voor het bouwplan zijn er in de media overwegend instemmende geluiden te horen. Ook van veel buurtbewoners hebben we positieve reacties mogen ontvangen. Dagblad Tubantia heeft de meningen van de Hengeloërs onder haar lezers geïnventariseerd. Een stevige meerderheid vindt dat Hengelo haar hoogtevrees maar eens moet overwinnen. Hieronder ziet u het artikel en de uitslag van de gehouden polls:

'Angst voor de angst en gezeur voor de hobby'

HENGLO

De goot van de Lambertusbasiliek. Hoger mocht er niet gebouwd worden, zo luidde jarenlang een ongeschreven regel in de gemeenteraad. Door meerdere opvallende hoogbouwplannen werd in de loop der jaren een streep gezet.

Van die 'hoogtevrees' lijkt nu ook het bouwplan voor het vroegere badhuis aan de Oldenzaalsestraat last te krijgen. De weerstand tegen de 31 meter hoge woontoren neemt in elk geval flink toe. Zo is er al een werkgroep van buurtbewoners die het verzet mobiliseert. En daar worden best wel wat mensen mee

van. Een stevige meerderheid van de deelnemers aan de poll op onze site, 62 procent, vindt dat Hengelo haar hoogtevrees maar eens moet overwinnen. Een kwart begrijpt best dat je zo'n ding niet in de achtertuin wilt hebben staan. En 14 procent ziet het idee om de woontoren op het oude badhuis te zetten alleen als een truc om woningen te verkopen.

Enkele reacties:

- 'Alsof er een wolkenkrabber komt. Het is allemaal angst voor de angst en gezeur voor de hobby.'
- 'Mooi ontwerp en de hoogte is goed gekozen, past uitstekend zo dicht bij het centrum.'
- 'Leuk appartement, maar niet in Hengelo. Hengelo zelf is zo dood als een pier, geen normenswaardig centrum en/of

U VINDT... www.tubantia.nl/regio/hengelo

► Berzwaren tegen woontoren op oude badhuis nemen toe



onderscheidingsvermogen.'

- 'Als iedereen zo zou denken, wordt het er niet beter op in Hengelo.'
- 'Zet hem maar in Enschede neef Prima gebouw!'
- 'Inlijkt heb je ook als de toren 15 meter zou worden.'

- 'Er zijn genoeg voorbeelden bekend waar tegenstanders als 'zeikerd' werden betiteld en waar achteraf hun gelijk bleek.'
- 'Meer open ruimte en privacy... Even denken hujie op de hei, Lutterzand tussen de jeneverbessen?'
- 'Dit land, en vooral deze regio, gaat hole-

- maak stuk van alle belangendubijts die tegen iets zijn omdat ze denken dat ze er misschien wel eens last van zouden kunnen krijgen. We zijn echt verdoemd.'
- 'Hengelo heeft dit project nodig. Het geeft de stad weer wat meer uitstraling. Het is toch schitterend hoe het badhuis verwerkt is in dit gebouw? Zoets creëertiefs zie je normaal alleen in de Randstad.'
- 'Oude gebouwen die in een zeer slechte staat verkeren, moet je gewoon slopen. Nu heb je jarenlang een getoovtrek om iets wat niets meer is.'
- 'Zal ik ook eens de buurt in gaan met een handtekeningenlijst voor het plan? Wedden dat ik aan minstens honderd voorstanders kom?'

tubantia.nl/hengelo
Nieuwe poll

Trekt het Bouwplan wellicht een te zware wissel op de buurt?

Wij hebben hier onderzoek naar gedaan. Het Badhuis met opbouw werpt haar schaduw richting de Oldenzaalsestraat. De hele zomer zal die schaduw de overzijde niet bereiken! Pas in het najaar (oktober tot eind januari) als de lucht overwegend diffuus is door het wolkendek zal op die momenten dat de zon schijnt de schaduw gedurende korte tijd de overzijde bereiken. Een overzijde waar overwegend winkels en bedrijven zijn gehuisvest.



Het zicht vanuit het woongebouw op de Afrikaander buurt is goed te zien door bijgaande foto die op 30 meter hoogte boven het badhuis is gemaakt. Zichtbaar is eigenlijk alleen de fraaie groene bomenrij langs de beek. Deze bomenrij wordt verlengd richting Wemenstraat zodat de woonhuizen die nu nog mogelijk zichtbaar zijn, op termijn ook vanuit het Badhuis niet meer zichtbaar zijn. Van een inbreuk op privacy is dan ook geen sprake.

De vrees van een aantal buurtbewoners dat het woongebouw boven het Badhuis letterlijk en figuurlijk een schaduw werpt over de Afrikaanderbuurt is onterecht. De woontoren boven de bibliotheek zet de fraaie villa's aan de Beursstraat of het oude kamer van Koophandel gebouw niet in de schaduw. Zo zal het opgetopte Badhuis haar omgeving ook niet in de schaduw zetten.

De buurtbewoners van het Badhuis zijn ook stadsbewoners, mensen die de stads dynamiek hebben opgezocht. Veel van die bewoners hebben het jongerencentrum Metropool op de Badhuis locatie meegemaakt. Een groot aantal heeft zijn huis in die periode daar gekocht. Straks staat er een trots tijdloos woongebouw, fraai gerestaureerde monumenten in een leuk stadsparkje langs de Drienerbeek. Wij zijn er van overtuigd dat buurtbewoners die ontwikkeling op termijn gaan omarmen net als wij dat als Hengeloërs collectief gedaan hebben bij de beren op het marktplein.



Tot slot:

Tot op heden vormen de vervallen gebouwen Badhuis, Ariënschool en het oude metropool een gesloten en niet al te fraaie entree van het centrum en de mooie wijk die er achter ligt. Straks zullen fraaie trotse gebouwen in een open en groene setting de entree vormen. Gebouwen die zorgen dat mensen comfortabel in het centrum kunnen wonen. Mensen die het centrum van Hengelo levendig houden, want daar heeft Hengelo behoefte aan!

Zowel de ontwikkelaar als architect van het plan wonen en werken in Hengelo. We werken het plan uit met professionals/vakmensen mensen uit Hengelo of de regio. Mensen die allemaal iets hebben met Hengelo. Naast dat er geld verdiend moet worden om de restauraties uit te kunnen voeren, infrastructuur te kunnen aanleggen en risico's te kunnen opvangen willen we in eerste instantie trots kunnen zijn op het plan dat wij met uw toestemming hier kunnen realiseren. Wij vertrouwen er op dat u ons die ruimte geeft.

Domain Vastgoed bv

Aard van Alsté

Ontwikkelaar Wemenpark.

Wemenpark.nl

info@domainvastgoed.nl

0622793087

