

RAADSBSLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2201643	Bouwhuis, Debby	FYS-RB	Marcel Elferink
ONDERWERP			
Vaststellen beeldkwaliteitplan Hengelose Es Noord (Nieuwe Es)			



DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGelo BESLUIT:

1. het beeldkwaliteitplan Hengelose Es Noord (Nieuwe Es) vast te stellen;
2. de welstandsnota te wijzigen door in paragraaf 3.9 het beeldkwaliteitplan Hengelose Es Noord (Nieuwe Es) op te nemen in de lijst van vastgestelde plannen en de kaarten hierop aan te passen (typologie: moderne woonwijken, ambitieniveau: hoog).

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

In de Hengelose Es Noord (Nieuwe Es) vindt herontwikkeling plaats. Er zijn grondgebonden woningen en flats gesloopt en er worden nieuwe woningen gebouwd. Om de herontwikkeling van de Hengelose Es Noord (Nieuwe Es) mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan in procedure gebracht. Voor de welstandstoetsing van de aanvraag om omgevingsvergunning moet worden getoetst aan de Welstandsnota. Echter, aangezien de Welstandsnota uitgaat van de bestaande bebouwingssituatie is voor de betreffende locatie het beeldkwaliteitplan Hengelose Es Noord (Nieuwe Es) opgesteld. Het ontwerp beeldkwaliteitplan heeft van 31 januari tot en met 13 maart 2018 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. De raad wordt nu voorgesteld het beeldkwaliteitplan Hengelose Es Noord (Nieuwe Es) vast te stellen. Als gevolg van de vaststelling van het beeldkwaliteitplan Hengelose Es Noord (Nieuwe Es) moet ook de Welstandsnota worden aangepast. Het beeldkwaliteitplan Hengelose Es Noord (Nieuwe Es) moet inclusief vaststellings- en publicatiedatum worden opgenomen in de lijst van vastgestelde plannen in paragraaf 3.9 van de Welstandsnota. Ook moeten de bij de Welstandsnota behorende kaarten worden aangepast (typologie: moderne woonwijken, ambitieniveau: hoog).

DE GEMEENTERAAD VAN HENGelo,

DATUM

De griffier

De voorzitter

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2201643	Bouwhuis, Debby	FYS-RB	Marcel Elferink
ONDERWERP			
Vaststellen beeldkwaliteitplan Hengelose Es Noord (Nieuwe Es)			



AANLEIDING, DOEL EN WAT GING ER AAN VOORAF

Om de herontwikkeling van de Hengelose Es Noord (Nieuwe Es) mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan in procedure gebracht. Om de welstandstoetsing mogelijk te maken is het beeldkwaliteitplan Hengelose Es Noord (Nieuwe Es) opgesteld.

INHOUD VAN HET VOORSTEL

In de Hengelose Es Noord (Nieuwe Es) vindt herontwikkeling plaats. Er zijn grondgebonden woningen en flats gesloopt en er worden nieuwe woningen gebouwd. Voor de welstandstoetsing van de aanvraag om omgevingsvergunning moet worden getoetst aan de Welstandsnota. Echter, aangezien de Welstandsnota uitgaat van de bestaande bebouwingssituatie is voor de betreffende locatie het beeldkwaliteitplan Hengelose Es Noord (Nieuwe Es) opgesteld.

Inspiraak

Het ontwerp beeldkwaliteitplan heeft van 31 januari tot en met 13 maart 2018 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

De raad wordt nu voorgesteld het beeldkwaliteitplan Hengelose Es Noord (Nieuwe Es) vast te stellen.

Aanpassing Welstandsnota

Door vaststelling van dit beeldkwaliteitplan Hengelose Es Noord (Nieuwe Es) moet ook de Welstandsnota worden aangepast. In paragraaf 3.9 van de Welstandsnota wordt het beeldkwaliteitplan Hengelose Es Noord (Nieuwe Es) opgenomen in de lijst van vastgestelde plannen. Tevens worden in de Welstandsnota de kaarten m.b.t. dit plangebied aangepast (arcering plangebied, typologie: moderne woonwijken, ambitieniveau: hoog).

BESPREEK- EN BESLISPUNTEN

n.v.t.

FINANCIËLE ASPECTEN

n.v.t.

BIJLAGE(N)

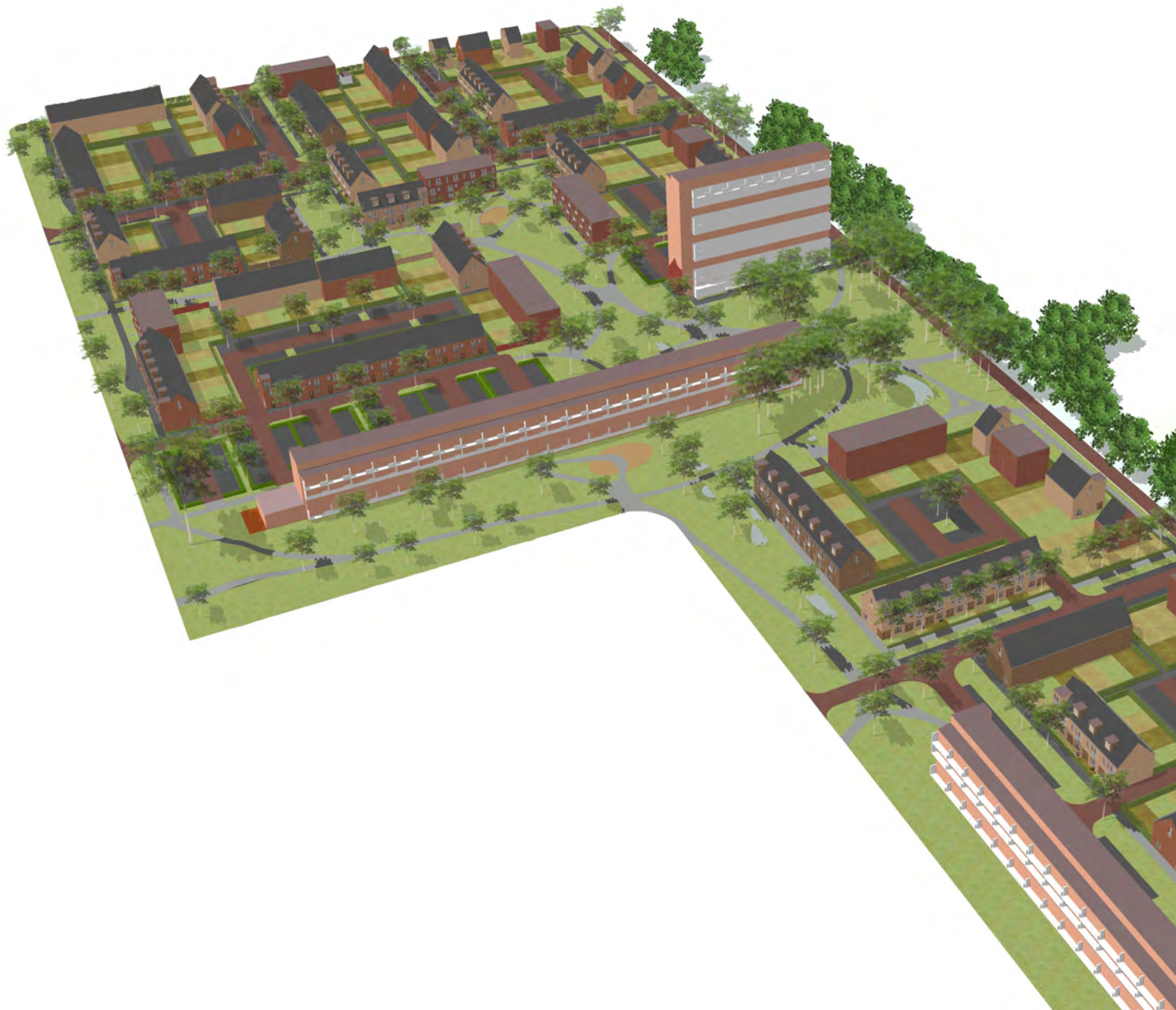
- Beeldkwaliteitplan Hengelose Es Noord (Nieuwe Es)

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

HENGELOSE ES NOORD (NIEUWE ES)

Beeldkwaliteitplan
1 januari 2018





INHOUDSOPGAVE

INLEIDING	7
Concept	9
Samenvatting stedenbouwkundig plan	11
 BEELDKWALITEIT PLAN	 13
Uitstraling	15
Relatie laagbouw – flats	19
Kappenplan, entrees, rooilijnen en overgangzones	21
Kleur en materiaalgebruik	23
Erfscheidingsen achtertuinen	25
Beeldkwaliteit flats	27
Samenhangende aanpak	27
Specifieke aanpak flats Nieuwe Hengelse Es	29
Plintstrategie	31
Spelregels grondgebonden woningen	32
Spelregels renovatie flats	36





1. De Nieuwe Hengelose Es wordt een samenhangende wijk met een sterke eigen identiteit
2. Het is een levendige nieuwe buurt voor een gevarieerde doelgroep met de leefstijl geel-rood waar ontmoeten centraal staat
3. Het park verbindt de wijk met de omgeving en is informeel en niet 'te bedacht'
4. De nieuwe woningen zijn vormgegeven als stoere baksteen architectuur, de laagbouw en hoogbouw zijn familie van elkaar
5. De Nieuwe Hengelose Es is hip en met lef!





DE 5 PLAN ESSENTIES



v. Alphenstraat

J. Voermanstraat

H. Leefsmastraat

INLEIDING

Dit beeldkwaliteitplan borduurt voort op het stedenbouwkundig plan dat gemaakt is voor de woonbuurt Hengelose Es Noord. Het plangebied wordt begrensd door de Van Alphenstraat, de Coba Ritsematraat en de H. Leefsmastraat. Twee bestaande flats langs de J. Voermanstraat moeten op een vanzelfsprekende manier worden ingepast tussen nieuwe grondgebonden woningen.

De wijk waar ooit iedereen trots op was is de afgelopen decennia in een neerwaartse spiraal terecht gekomen, de Hengelose Es Noord wordt vernieuwd en gaat de Nieuwe Es heten. Het doel is om de wijk een nieuwe, frisse identiteit te geven die optimaal profiteert van de bijzondere ligging: goed bereikbaar, tegen het Weusthag park en midden in de stad. De nieuwe, levendige buurt wordt ontwikkeld voor een gevarieerde doelgroep met een geel-rode leefstijl. Door hier bij het stedenbouwkundig plan, de inrichting van de openbare ruimte en de architectuur rekening mee te houden, ontstaat een wijk met een unieke identiteit.



Bestaande flats die ingepast moeten worden





Concept: een levende, groeiende en bloeiende wijk

De Hengelose Es wordt een stoer stuk stad. Een wijk waar het verleden nog zichtbaar en voelbaar is en niet wordt ontkend maar ook een wijk met een totaal nieuwe identiteit. De unieke ligging van de wijk aan de rand van het Weusthag park vormt een belangrijk vertrekpunt voor de nieuwe identiteit van de wijk. Maar ook de principes 'licht, lucht en ruimte' waar de oorspronkelijke wijk op was gebaseerd worden nieuw leven ingeblazen.

Park Weusthag heeft letterlijk en figuurlijk haar wortels in de wijk. Het park kan gezien worden als de kroonbladeren van een grote boom, de boom wortelt in de Nieuwe Es. De twee bestaande flats staan in het hart van de wijk in een groene parkachtige ruimte die zich geleidelijk verder vertakt. Deze 'wortels' dringen diep door in de woonbuurten.

De bebouwing in de wijk bestaat uit eigentijdse, stoere stadswoningen. De uitlopers van Park Weusthag dringen diep door in de wijk waardoor iedereen of wel aan de rand van het park woont of in een straatje dat uitkomt bij het park. Zo is bewegen, vrijheid en ontspanning voor iedereen binnen handbereik! Informele ontmoeting is een belangrijk uitgangspunt in de wijk, mensen wordt uitgenodigd de openbare ruimte te gebruiken voor allerlei doeleinden. Zo staan niet meer de gebouwen 'hand in hand' in de wijk als leden van een gezin, zoals in het vriendschapsmodel in de oorspronkelijke wijk van Van den Broek en Bakema, maar gaat het nu om de relaties tussen mensen!



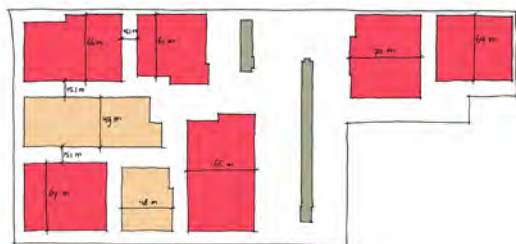
boom met 'roots' als symbool van de nieuwe wijk



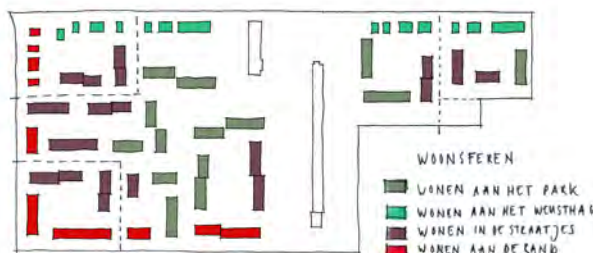
moodboard met sfeer van de wijk



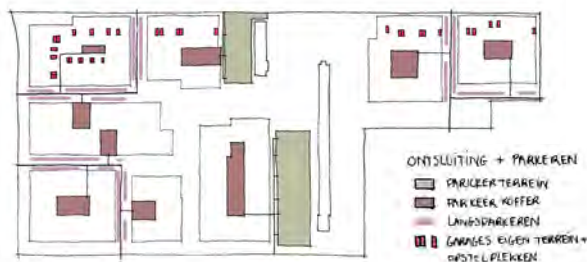




flexibele bouwblokken



verschillende woonsferen



ontsluitingsstructuur en principes parkeren

Samenvatting stedenbouwkundig plan

De twee bestaande flats staan in het hart van de wijk in een groene parkachtige ruimte die direct aansluit bij Park Weusthag, door de Van Alpenstraat ter hoogte van de park-entree autoluw te maken. De centrale groene ruimte vertakt zich geleidelijk verder in de woonbuurten. Langs de H. Leefsmasstraat en de Coba Ritsemastraat is een ruim, groen profiel gemaakt, zo is de wijk duidelijk te onderscheiden van de omliggende buurten. Om de parkachtige sfeer te behouden is de ontsluiting tot een minimum beperkt, korte lusjes prikken de wijk in vanaf de hoofdontsluiting. Fietzers en voetgangers zijn wel overal in de wijk welkom, vanaf de Oude Bornseweg loopt een aantrekkelijke route door het park naar Park Weusthag. De informeel slingerende paadjes verbinden de bewoners met het park en de speelplekken die zich daarin bevinden. De wadi's in het park vormen een belangrijke schakel in de waterberging van het gebied, die is losgekoppeld van het vuilwater dat afgevoerd wordt naar de rioolwaterzuivering.

De woningen zijn in een orthogonale structuur geplaatst en verdeeld over acht bouwblokken. De orthogonale structuur verwijst naar de oorspronkelijke stempelwijk. De bouwblokken variëren in diepte, hierdoor ontstaan er verschillende kaveldieptes en parkeeroplossingen. Verder biedt elk blok ruimte voor een mix van woningen; rijwoningen met verschillende beukmaten (zowel sociale huur als koopwoningen in verschillende prijsklassen), tweekappers en vrijstaande woningen. Zo ontstaat er een wijk met verschillende woonsferen, wat een gevarieerde groep bewoners garandeert.





WEUSTHARS

BEEKWALITEITPLAN





differentiatie woningtypes

BEELDKWALITEITPLAN



samenhang en verschil op verschillende schaalniveau's



drie basistypes

Uitstraling

De Nieuwe Hengelose Es krijgt een stoere en eigentijdse uitstraling. De architectuur legt zo een link met de bestaande flats die ingepast moeten worden. Maar de wijk onderscheidt zich zo ook van andere meer traditionele (nieuwe) woonwijken in Hengelo. Door te kiezen voor drie basistypen woningen, die te clusteren per blok en de blokken elkaar te laten afwisselen in het straatprofiel en aan het park ontstaat rust en samenhang maar toch ook subtiële variatie.

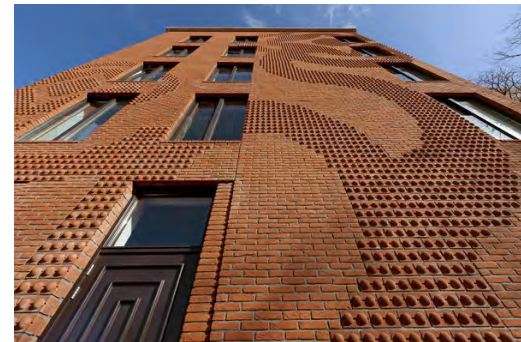
De woningblokken hebben allemaal een sculpturale uitstraling. De basiswoning is twee lagen met een langs kap, er is een type met een mee-ontworpen dakkapel die als optie aangeboden wordt en een drie-laagse woning met een plat dak. Dit laatste type zorgt in het straatbeeld voor een verhoogde daklijn die belangrijk is om een link te leggen qua maat en schaal met de grotere korrel van de flats. De blokken met de optionele dakkapel beginnen altijd met een gemetselde dakkapel in het gevelvlak op de kop van het blok waardoor de woning een stoere uitstraling heeft, deze woning vormt een echte boekensteun. De overige dakkapellen in het blok worden als optie aangeboden en liggen in het dakvlak. De ritmiek die in het straatbeeld ontstaat zorgt voor een verticale geleiding van de gevel. Op een aantal bepalende plekken in het plan is ook bij de sociale woningbouw een 'boekensteun' toegevoegd die zorgt voor verticaliteit en een sculpturale uitstraling.



robuuste uitstraling, mooi metselwerk



stoere, sculpturale architectuur



bijzondere details

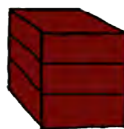
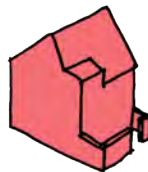




BEELDKWALITEITPLAN



woningen met terras aan het park

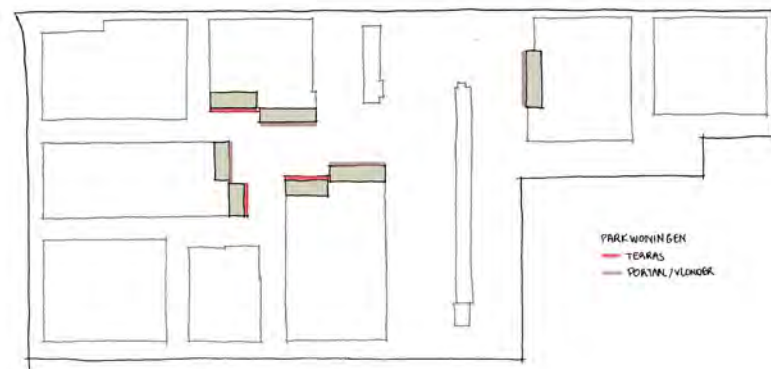


parktypes

In het centrale parkgebied zijn de types verder verbijzonderd door extra aandacht te besteden aan de overgang tussen openbaar en privé. Beide types zijn iets opgetild ten opzichte van het maaiveld. De ene woning heeft een ruim terras aan de voorzijde met een stoere tuinmuur, de andere woning juist een bijzonder verticaal element, bijvoorbeeld een terugliggende loggia over twee lagen, waardoor verticaliteit in de gevel ontstaat en een intieme overgangszone tussen park en woning die wederom uitnodigt tot gebruik. Beide woningtypes hebben hun voordeur aan de parkzijde.



woningen met bijzonder verticaal element in gevel

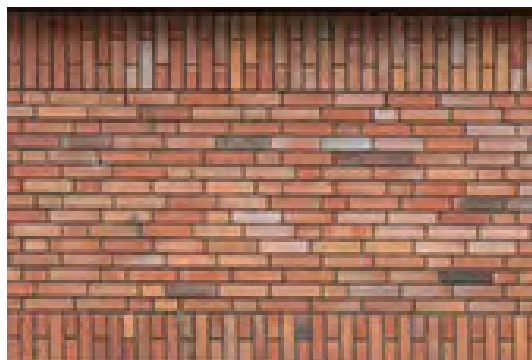


themakaart parkwoningen

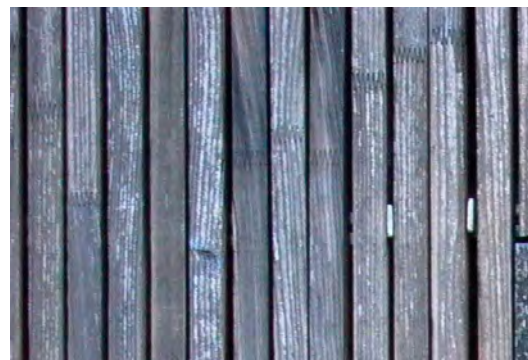




stoere vormtaal



baksteen als basis

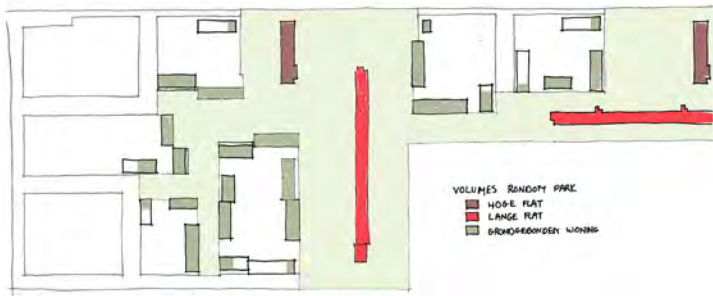


hout als bijzonder detail

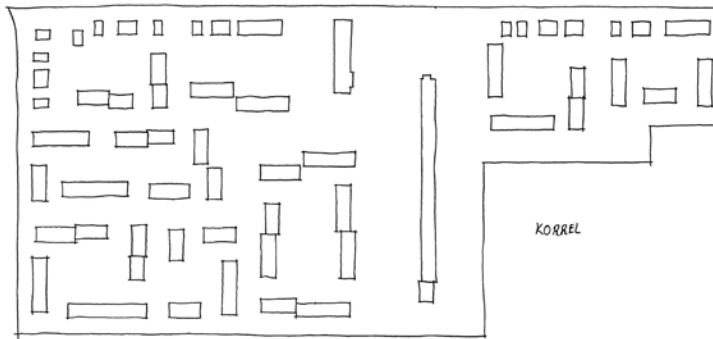


houten elementen in de gevels grondgebonden woningen maken 'link' met houten elementen in gevel flats

BEELDKWALITEITPLAN



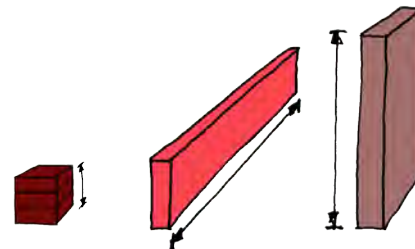
themakaart verschillende volumes rondom park



themakaart korrels

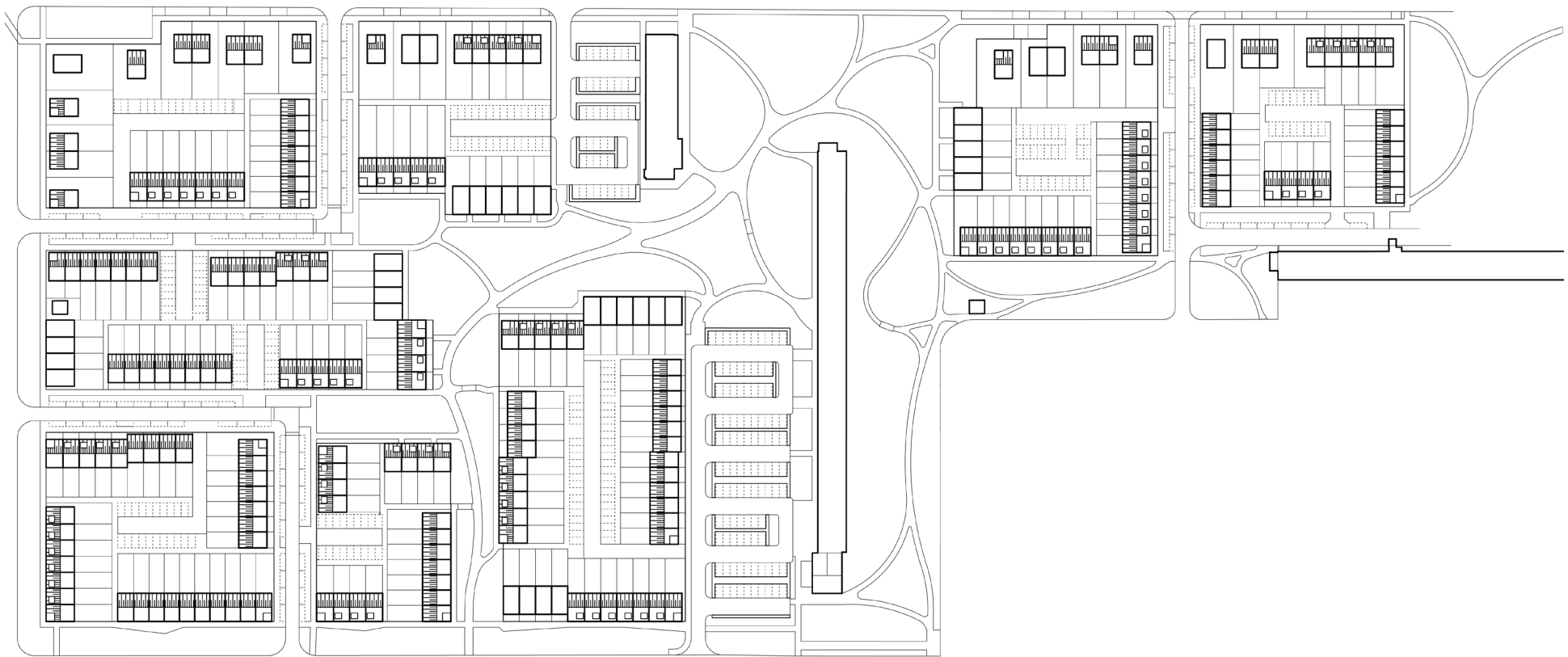
Relatie laagbouw – flats

Een belangrijk uitgangspunt van het stedenbouwkundig concept is dat de flats niet als 'aliëns' in de wijk staan en de laagbouw niet als 'dorpje' naast de flats liggen. Samenhang wordt gezocht door de stoere en sculpturale vormen taal, door te kiezen voor baksteen als basismateriaal en een kleurenpalet samen te stellen waarin de kleur van de flats op een vanzelfsprekende manier mee doet. Door de variëren in goothoogtes en verticale geleding in de gevels toe te passen wordt de schaa sprong naar de flats ook makkelijker gemaakt. Bij de flats wordt hout geïntroduceerd als nieuw materiaal om de flats te verzachten en meer kwaliteit te geven. Het hout kan terugkomen in details van de grondgebonden woningen, bijvoorbeeld bij de entrees en dakkapellen, en zo ook zorgen voor herkenbaarheid en verbinding. In het hart van de wijk komt alle bebouwing samen rondom het nieuwe parkgebied, hier staan de flats en de grondgebonden woningen aan dezelfde ruimte en begeleiden ze samen de randen van het park. De groene inrichting van het park, de inpassing van bestaande volwassen bomen en de organische padenstructuur zorgt hier voor rust en samenhang.



'familie' van volumes





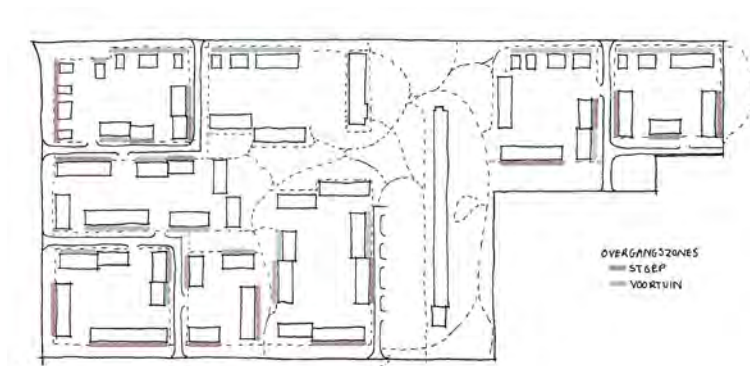
kappenplan

BEELDKWALITEITPLAN

Kappenplan, entrees, rooilijnen en overgangszones

We zoeken bewust naar een stoere blokmaat en krachtige lijnen in het plan. Door hier stevige keuzes in te maken en de korrel niet te klein te maken wordt ook recht gedaan aan de maat en schaal van de flats. Ieder woonblok heeft een eigen rooilijn en een eigen woningtypologie. Een bouwblok bestaat zo altijd uit meerdere woonblokken die ieder een eigen typologie hebben (basiswoning, gemetselde/optionele dakkapel, drie lagen plat). Door deze afwisseling ontstaat een spel met wisselende goothoogtes in de straat en een gevarieerd kappenlandschap. Op cruciale plekken in het plan, bijvoorbeeld bij entrees, is een gemetselde dakkapel als 'boekensteun' nodig om de stoere uitstraling van de wijk te ondersteunen. Tussen de blokken zitten soms kleine sprongen. Sommige blokken hebben een stoepenzone (circa 0,7 meter), andere een echte voortuin (circa 2,5 meter). Als blokken lang zijn kan halverwege een sprong gemaakt worden, dan wordt ook van woningtype gewisseld.

Voordeuren worden bij voorkeur niet gekoppeld maar vormen een reeks, hierdoor ontstaat ritmiek in de straatbeelden. Op sommige plekken is het mogelijk een zijentree mogelijk te maken zodat zowel voor als achter gewoond kan worden. De woningen met een voortuin hebben een groene haag waardoor de uitlopers van het park visueel verlengd worden in de straten. De woningen aan het park hebben een bijzondere overgangszone in de vorm van een ommuurt terras met tuinmuur of een portaal/verticaal gevelelement gecombineerd met vlinder of een vergelijkbaar element. Aan de buitenzijde van het plan grenzen alle woningen aan de brede groene rand. Deze woningen hebben een brede meanderende stoep voor de woning die ook uitnodigt tot gebruik.



themakaart overgangszones



principe van doorgemetselde dakkapel



'boekensteun' aan het einde van een rij





bijzondere metselwerk details

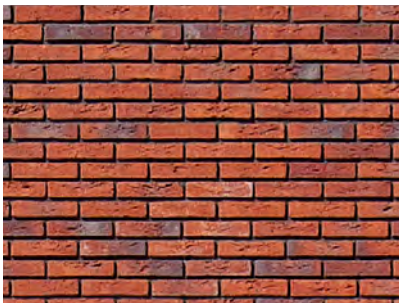


toevoegen van bijzondere elementen (bv frans balkon als optie), natuurlijke tinten en motieven

BEELDKWALITEITPLAN



donker grijze pan



Kleur en materiaalgebruik

Voor alle woningen wordt uitgegaan van stoere baksteen architectuur. Door subtiele kleurverschillen in rood-bruin per blok toe te passen ontstaat een ton-sur-ton palet dat mooi contrasteert met het groen van het park. De kleuren van de kozijnen kunnen een extra laag variatie aan brengen door af te wisselen met donkere en lichtere tinten. We streven naar een beperkt kleurenpalet om ook rust en samenhang te bewaren in de wijk.



schuurtje in kleur metselwerk

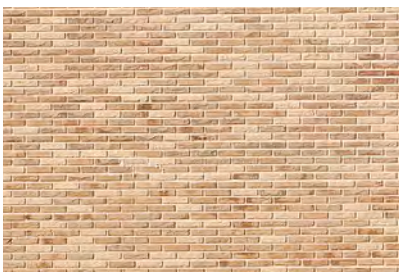


Bijzondere metselwerkdetails zorgen ervoor dat de verschillende woningtypes 'familie' van elkaar zijn. Er kan bijvoorbeeld gewerkt worden met vlakken met reliëf of met banden met gedraaide stenen. Het belangrijkste is dat er een mooi en robuust lijnenspel ontstaat en de elementen die toegepast worden niet te klein zijn. Door repetitie per woning van bepaalde elementen wordt de individuele woning ook goed afleesbaar in het straatbeeld.

Hout kan worden toegevoegd als vlak in de gevel, bij de dakkapellen, bij de entree/voordeur en in erfscheidingen om een link te maken naar de materialisatie van de flats. Er wordt uitgegaan van een verticale toepassing van houten elementen.



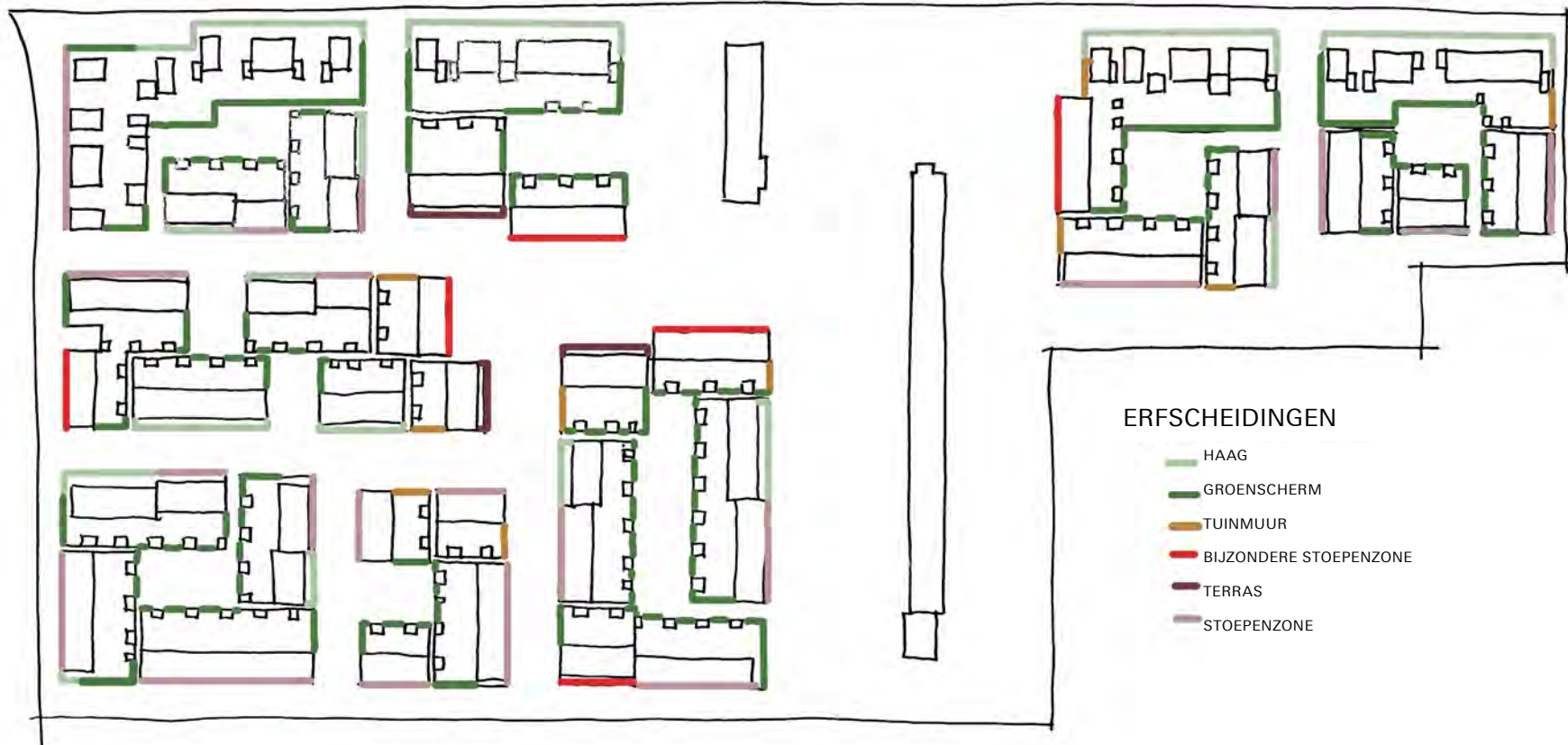
hout als bijzonder element



ton-sur-ton palet baksteen

Alle woningen worden afgedekt met donkere, matte antraciete pan zodat zonnepanelen op een mooie wijze te integreren zijn in het dakvlak. De schuurtjes zijn in principe van hout en kunnen geschilderd worden in een kleur die dicht bij het metselwerk ligt.





Themakaart erfscheidingen en rooilijnen

BEELDKWALITEITPLAN



bijzondere aandacht groene inpassing parkeerterreinen binnengebied



gemetselde tuinmuren bij parkblokken



eventueel gecombineerd met verticale houten lamellen

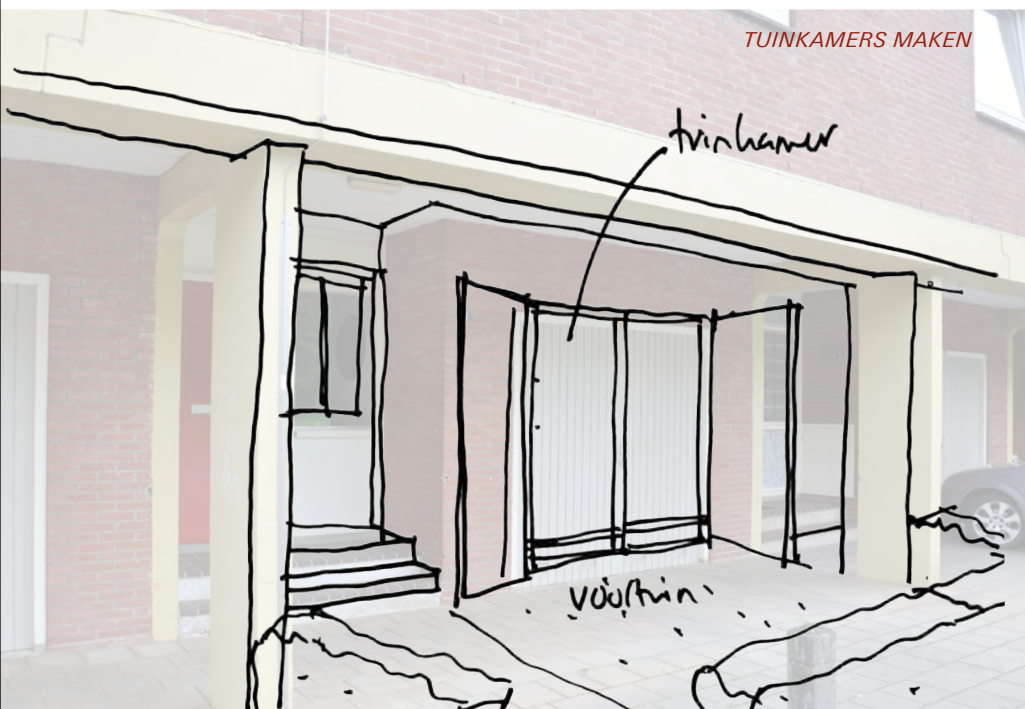
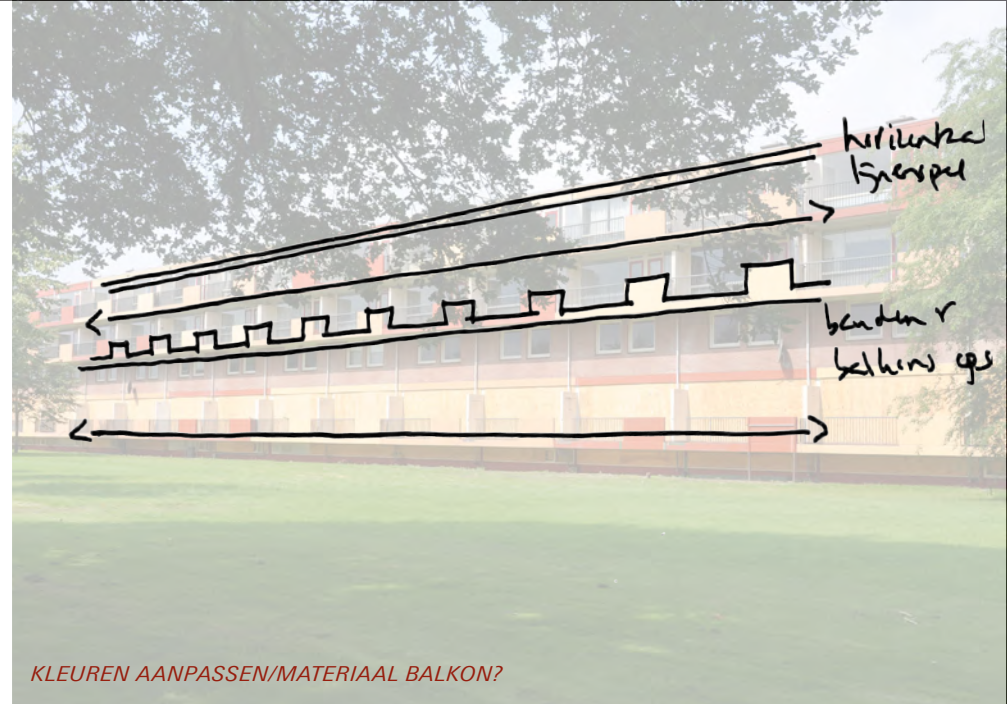
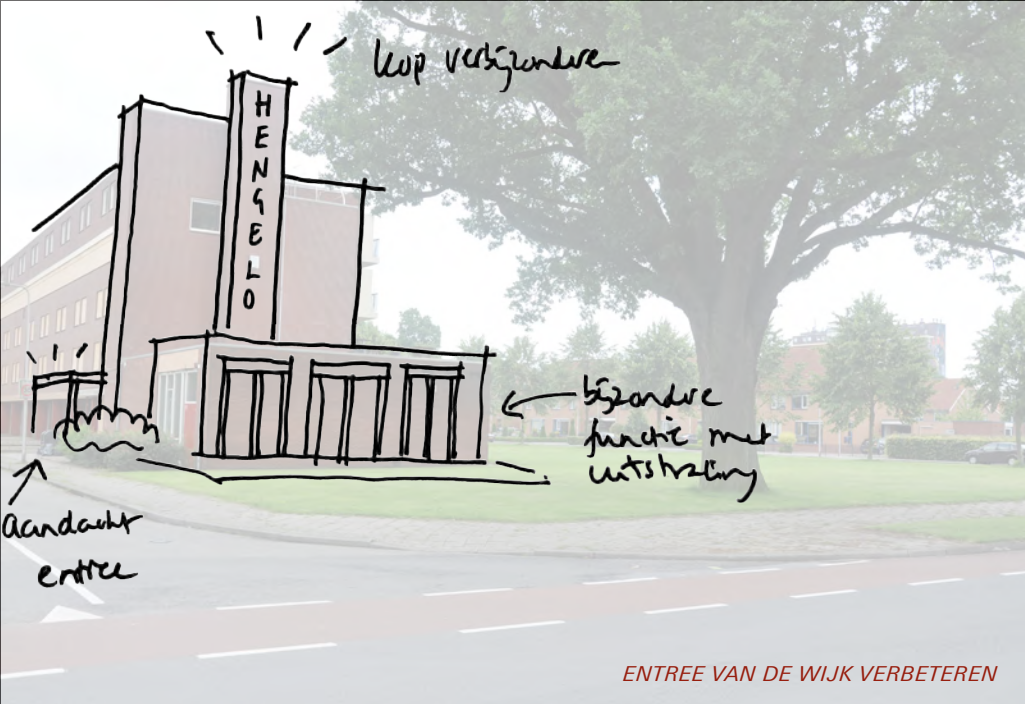
Erfscheidingsen achtertuinen

Uitgangspunt is dat alle erfscheidingsen in het plan meeontworpen worden. In principe krijgen alle achtertuinen van de woningen een groene erfseiding (hekwerk met hедера). Dit geldt voor de tuinen die grenzen aan het openbaar gebied maar ook voor de tuinen die grenzen aan parkeercoffers en aan parkeervelden op de binnenterreinen. De erfscheidingsen van de woningen aan het park wijken af: hier wordt gekozen voor een meer sculpturale uitstraling met gemetselde tuinmuren al dan niet in combinatie met verticale houten delen. Door hier te kiezen voor een meer robuuste uitstraling wordt het wonen in het park bij deze blokken nog eens extra benadrukt.



groenschermen met hедера en groene hagen

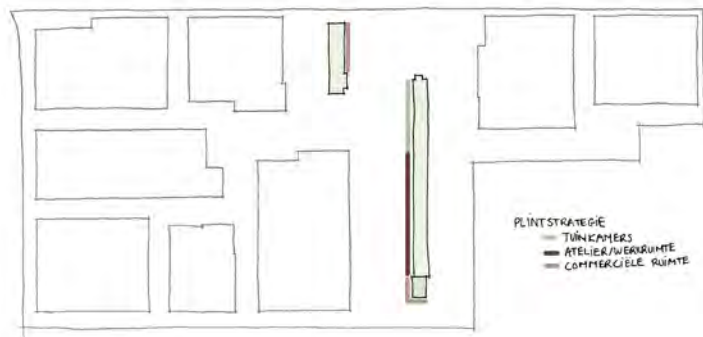
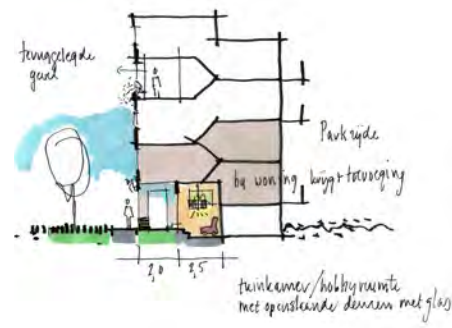




BEELDKWALITEITPLAN



principe van 'tuinkamers' in de plint



themakaart plint strategie

Beeldkwaliteit flats

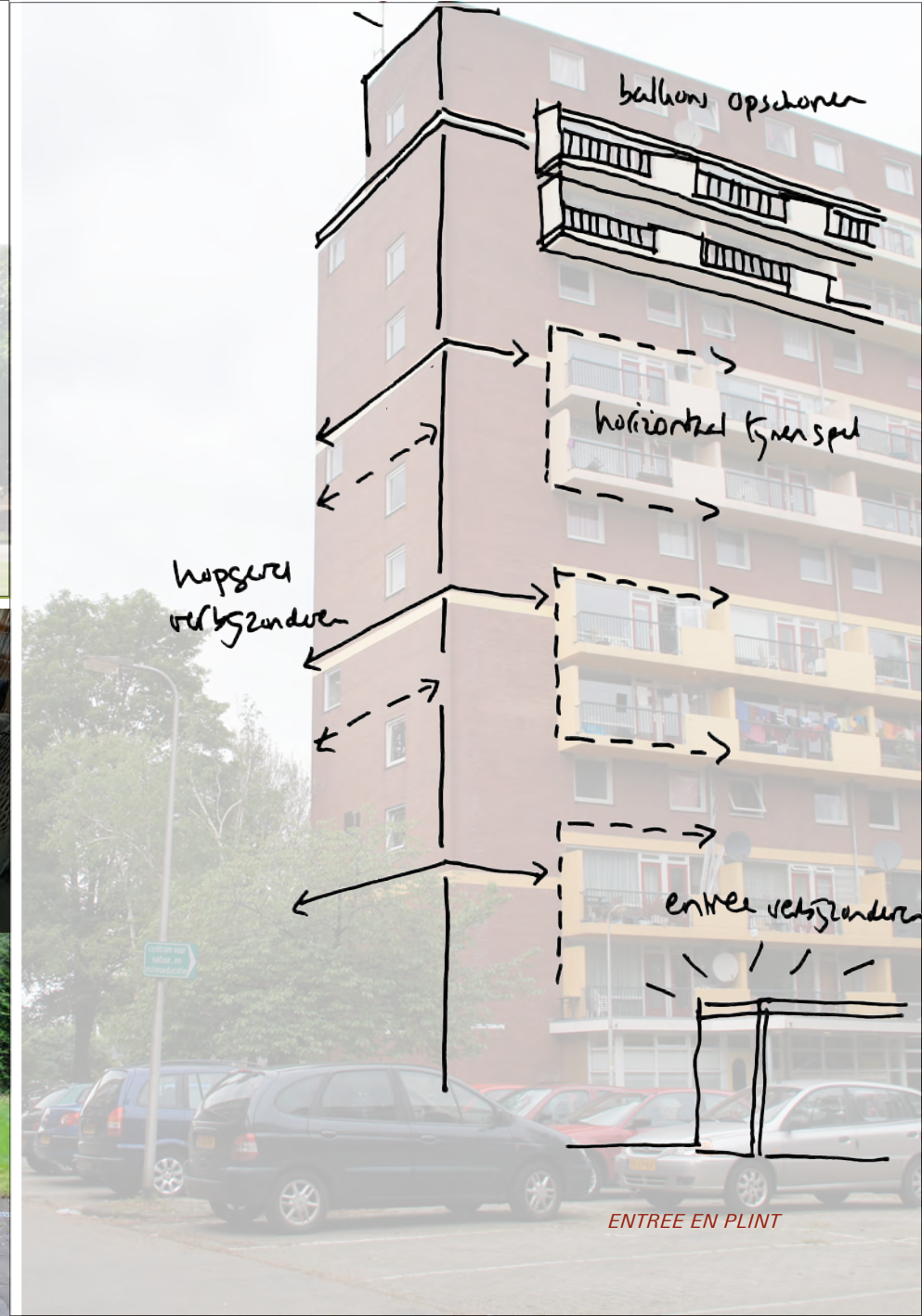
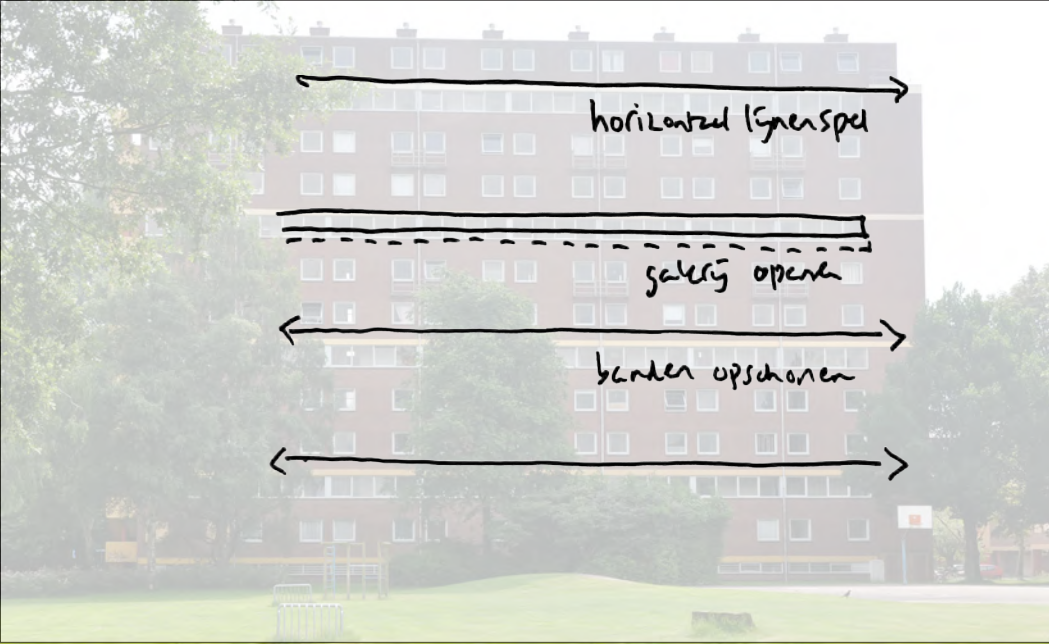
De renovatie van de flats is een belangrijk onderdeel van de vernieuwing van de Hengelose Es. Hiermee gaat de toon gezet worden voor de nieuwe wijk. De twee flats in het plangebied zijn onderdeel van het grotere plan van Van de Broek en Bakema. De overige flats zullen de komende jaren ook gerenoveerd worden door Welbions en het is belangrijk de samenhang tussen de flats te bewaken.

Het uitgangspunt is dan ook dat alle flats in de wijk familie van elkaar blijven en zoveel mogelijk teruggebracht worden in de oorspronkelijke staat. 'Puur' is daarbij het kernwoord. De flats zijn in basis met hun bijzondere structuur met split-level woningtypes een mooi ontwerp maar hebben de loop der jaren door het toevoegen van kleurtjes op het beton een armoedige uitstraling gekregen. Door de flats weer terug te brengen in de oorspronkelijke staat en uit te gaan van natuurlijke kleuren en materialen zal de kwaliteit al enorm verbeteren. We moeten de flats benaderen als na-oorlogse monumenten!

Samenhangende aanpak

Om de samenhang te bewaken tussen alle flats wordt een aantal maatregelen voorgesteld die voor alle flats van toepassing zijn. Het uitgangspunt bij alle flats is dat het oorspronkelijke metselwerk behouden blijft. Bij de renovatie is het wenselijk dat de ritmiek van de gevels behouden blijft. De vlakke zijde van de flat heeft kenmerkende horizontale banden door de galerijen die zich aan deze kant bevinden, de andere zijde heeft door de balkons meer reliëf. Voor alle flats geldt dat de kozijnen vervangen zullen worden, hierbij kunnen subtiele variaties ontstaan als het gaat om de kleurstelling en de indeling van de ramen binnen het kozijn. Het horizontale lijnenspel van de be-





BEELDKWALITEITPLAN

tonbanden dient zichtbaar te blijven, het beton kan geschilderd worden in de oorspronkelijke kleur of bekleed worden met een nieuw materiaal. De blinde kopgevels van de flats vormen een uitdaging, deze vragen ook om bijzondere aandacht. Juist de bijzondere structuur van de flats kan hier zichtbaar worden gemaakt. Bij alle flats geldt dat de plinten aangepakt moeten worden, de dichte gevels met garages zijn niet van deze tijd en maken de aansluiting op de omgeving problematisch. Afhankelijk van de context kan per flat een andere plintstrategie worden toegepast. Ook verdienen de entrees extra aandacht, deze kunnen ook per flat een andere aanpak krijgen. Per flat kan één nieuw materiaal (natuurlijke kleur en uitstraling) worden toegevoegd aan het bestaande palet, hierdoor kunnen subtiele variaties ontstaan tussen de flats waardoor iedere flat een eigen identiteit krijgt.

Specifieke aanpak flats Nieuwe Hengelose Es

Uitgangspunt voor de twee flats in de Nieuwe Hengelose Es is dat de flats opgeschoond worden en een pure en chique uitstraling krijgen. Dit wordt bereikt door te kiezen voor een andere kleurstelling van de nieuwe kozijnen en balkons, door te investeren in de bijzondere galerijen en door het toevoegen van een nieuw materiaal, verduurzaamd en vergrijsd hout.

Alle kozijnen in de flats worden vervangen door nieuwe kozijnen in een lichte kleurstelling. Een tweedeling in de ramen zorgt voor een chiquere uitstraling. De balkons worden in dezelfde lichte kleurstelling geschilderd. De borstwering van de galerij wordt verlaagd, hier komt dus meer glas en transparantie. Hier hebben de kozijnen juist een donkere kleurstelling waardoor deze ban-





IMPRESSIES AANPAK 'LANGE' FLAT
(BEELDEN VAN DER LINDE ARCHITECTEN)

BEELDKWALITEITPLAN



impressies aanpak 'hoge' flat (beelden Van der Linde architecten)

den in de gevels zich nog maar gaan onderscheiden en de vlakke zijde van de flats meer dynamiek krijgt. De zelfde donkere tint komt terug in de plinten van de flats waardoor een samenhangend beeld ontstaat.

Alle horizontale betonnen lijnen worden bekleed met houten elementen. Deze elementen komen ook terug in een lijnenspel op de koppen van de flats waardoor deze interessanter worden en iets laten zien van de bijzondere structuur van de woningen achter de gevel. Het hout komt ook terug in de aanpak van de plint in een uitnodigende entree met luifel en rondom het ketelhuis bij de lange en lage flat. Het ketelhuis kan een bijzondere functie krijgen als verkoopcentrum voor de nieuwe wijk en in tweede instantie als commerciële ruimte.

Plintstrategie

De stedenbouwkundige context van de flats zal in de nieuwe situatie ingrijpend veranderen, dat biedt kansen voor een andere invulling van de plinten van de flats. Er wordt een gefaseerde aanpak voorgesteld, immers, er moeten eerst nieuwe mensen in de wijk wonen voordat de plinten ook commercieel gebruikt kunnen worden.

In de eerste fase zullen de entrees en de garages netjes geschilderd worden. De situatie rondom de entree wordt wel direct aangepast. In de tweede fase kan de plint letterlijk en figuurlijk open gemaakt worden. In de lange flats kunnen tuinkamers gemaakt worden aan het park. In de garages die grenzen aan het parkeerterrein kunnen commerciële ruimtes/werkkamers/ateliers komen. Uitgangspunt is dat er in ieder geval ramen/glas in de gevel komt. Bij de hoge flats kan de plint ook open gemaakt worden en is ruimte voor een collectieve of commerciële ruimte die grenst aan het park.

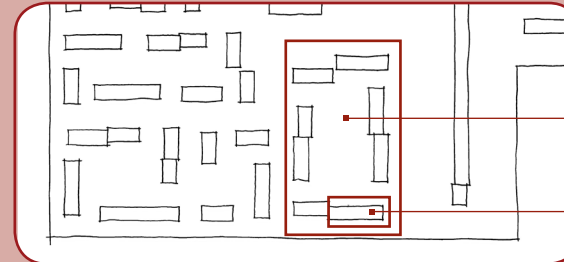


SPELREGELS

Spelregels grondgebonden woningen

Massa

- afwisseling van de drie basis woningtypes per bouwblok
- bouwblok bestaat uit verschillende blokken met ieder blok eigen dakvorm en eigen kleur metselwerk
- sculpturale vormtaal en stoere uitstraling woningen
- op stedenbouwkundig belangrijke plekken gemetselde dakkapel als 'boekensteun'
- ieder woningblok heeft een eigen rooilijn
- voordeuren bij voorkeur als reeks, op bijzondere plekken zijentree mogelijk

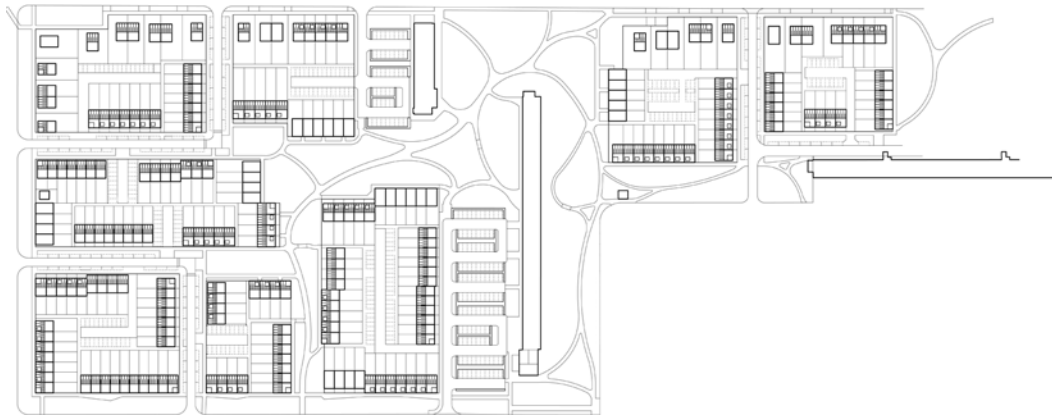


bouwblok

woningblok



3 basistypes



BEELDKwaliteitPlan



SPELREGELS

Overgang voorzijde woning openbaar- privé

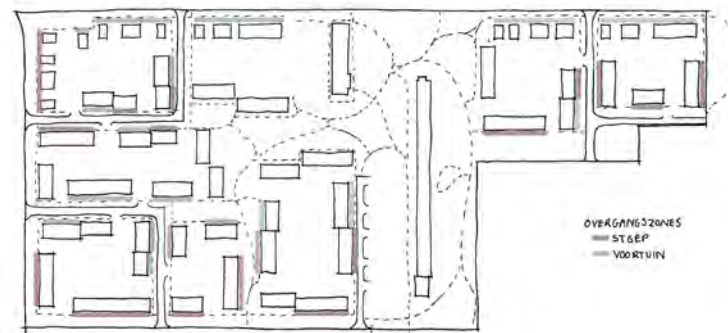
- ieder woningblok heeft eigen overgang openbaar-privé
- afwisseling stoepenzones en voortuinen in de straten
- gebouwde overgang bij blokken aan park, de zogenaamde 'parkwoningen'
- alle woningen aan buitenrand hebben stoepenzone

Kleur- en materiaalgebruik

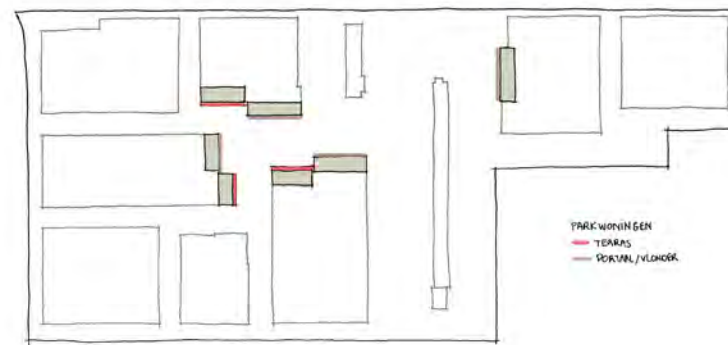
- baksteen als basismateriaal
- kleurenpalet ton-sur-ton, warme kleur steen rood-bruin nuances
- bijzondere metselwerkdetails (terugliggende/geribbelde vlakken, gedraaide steen in banden)
- hout als accent/vlak toevoegen mogelijk (ondergeschikt aan totale gevel), verticale delen
- lichte en donkere kozijnen mogelijk, afstemmen op kleur kozijnen flats
- bij frans balkon hekwerk in lichte of donkere tint, bijzondere motieven in geperforeerd staal mogelijk
- mee-ontworpen dakkapel (kleurstelling/materialisatie afstemmen op rest van gevel) aanbieden als optie bij woningblok met gemetselde dakkapel

Erfscheidingsen

- bij alle woningen met tuinmuren, portaal/vlonder en terras als erfscheiding dienen die integraal met de architectuur mee ontworpen te worden
- voortuinen hebben groene haag als erfscheiding
- groene erfscheidingen bij de achtertuinen (hekwerk met hедера) die grenzen aan openbaar gebied

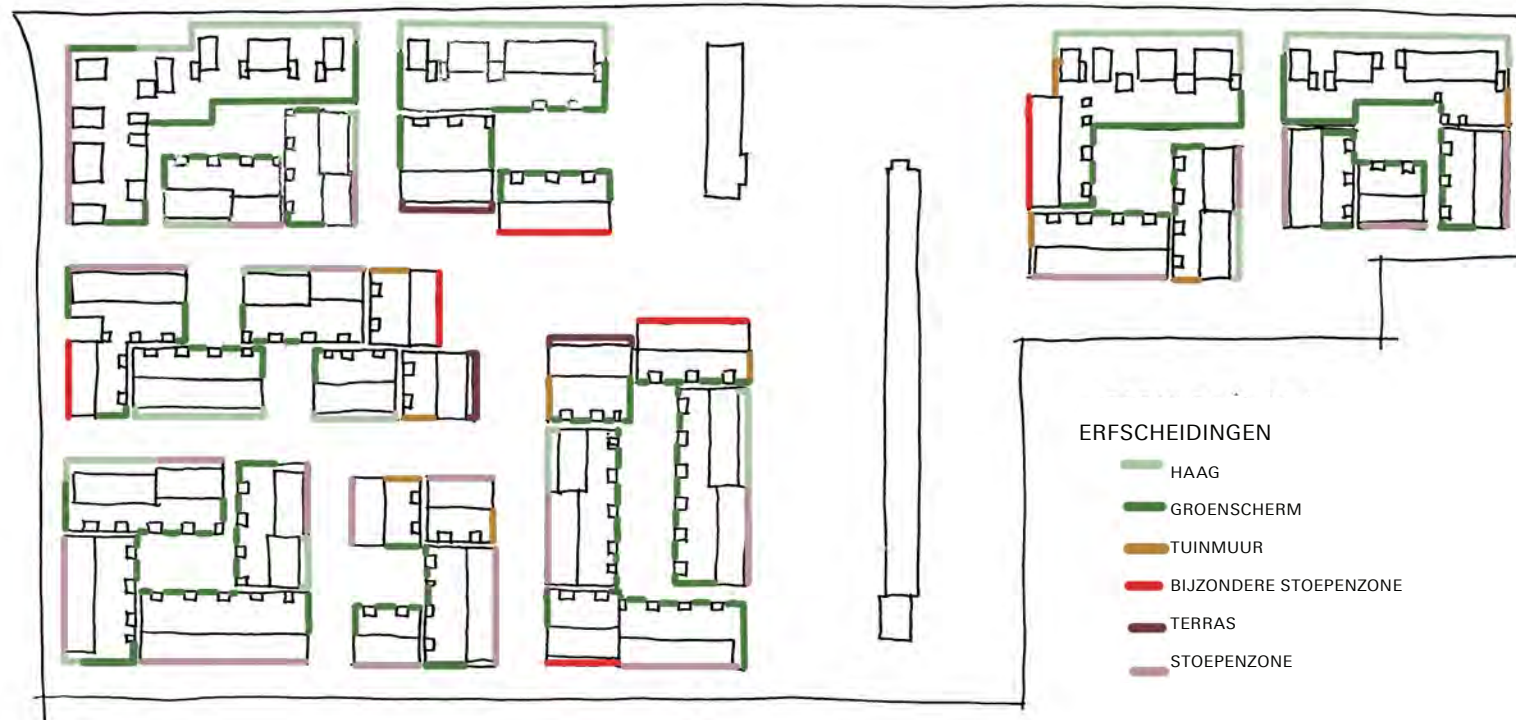


overgangszones



parkwoningen

BEELDKwaliteitPlan



SPELREGELS

- groene erfscheidingen met achtertuinen die grenzen aan parkeercoffer in bouwblok
- gebouwde erfscheidingen bij de parkblokken in de vorm van een gemetseelde tuinmuur eventueel in combinatie met verticale houten delen/lamellen
- Bergingen zijn uitgevoerd in hout en gebeitst in vergelijkbare tint als metselwerk

Spelregels renovatie flats

Context

- alle flats in de wijk blijven familie van elkaar

Gevelaanpak flats Nieuwe Hengelse Es

- aanpak hoge en lage flats is vergelijkbaar, flats blijven familie van elkaar
- gevel wordt zoveel mogelijk teruggebracht in oorspronkelijke staat
- kozijnen worden vervangen, lichte kleurstelling zorgt voor frisse noot in de gevel
- borstwering galerijen wordt verlaagd waardoor meer transparantie ontstaat, donkere kozijnen zorgen hier voor afwisseling in de gevel. Bijzonder verlichtingsplan kan hier nog eens extra aan bijdragen
- lijnenspel betonelementen in de gevel blijft zichtbaar
- oorspronkelijke balkons blijven behouden maar worden weer in lichte kleurstelling geschilderd
- hout wordt toegevoegd als nieuw element voor chiquere en warmere uitstraling

- kopgevel wordt verbijzonderd door toevoegen van nieuw lijnenspel met houtelementen

Plintstrategie flats Nieuwe Hengelse Es

Fase 1

- opschonen van gevel, schilderwerk voordeuren, garages en beton, lichte en donkere tinten mogelijk afgestemd op kleur nieuwe kozijnen flats
- hout wordt toegevoegd op betonelementen en rondom entree voor chiquere en warmere uitstraling
- bijzondere aandacht bij entree, nieuwe luifel/brievenbussen/belbord zorgt voor nette voordeur

Fase 2

- aanpak garages om plinten open te maken
- bij hoge flats commerciële of collectieve ruimte in plint gekoppeld aan buitenruimte in het park
- meer glas in plint/ zicht naar buiten
- bij lage lange flats tuinkamers aan het park voor de bovengelige woningen maken.
- commerciële ruimtes/werkruimtes/ateliers in de plint ter plekke van het parkeerterrein
- voormalig ketelhuis krijgt bijzondere functie, ramen toevoegen, zelfstandige entree, hout inzetten als bijzonder element.
- bijzondere aandacht voor belettering/naamgeving op de flat

BEELDKWALITEITPLAN







Colofon

Hengelo
januari 2018
Projectnummer 2900

Ontwerp SVP Architectuur en Stedenbouw
Adviesbureau Haver Droeze

In opdracht van ERA Contour
Koopmans

In samenwerking met Gemeente Hengelo
Welbions

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden
verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt zonder vooraf schriftelijke
toestemming van SVP Architectuur en Stedenbouw



SVP

architectuur en stedenbouw

SVP Architectuur en Stedenbouw
't Zand 17
Postbus 465
3800 AL Amersfoort

telefoon: **033 470 11 88**
e-mail: **info@svp-svp.nl**
internet: **www.svp-svp.nl**