

RAADSBESLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2402705	Scholten, Bertien	FYS-RB	Gerard Gerrits
ONDERWERP			
Vaststellen ontwikkelcriteria Watertoreng gebied			

**DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGEL O BESLUIT:**

De raad besluit:

1. de ontwikkelcriteria Watertoreng gebied vast te stellen;
2. de welstandsnota te wijzigen door in paragraaf 3.9 de ontwikkelcriteria Watertoreng gebied op te nemen in de lijst van vastgestelde plannen en de bijbehorende kaarten hierop aan te passen.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

Het watertoreng gebied maakt deel uit van het Watertorenpark. Het doel is om van het watertoreng gebied een levendige, eigentijdse locatie te maken bestaande uit twee nieuw te ontwikkelen woningbouwlocaties en het watertorenensemble. Voor de welstandstoetsing van een aanvraag om omgevingsvergunning moet worden getoetst aan de Welstandsnota. Echter, aangezien de Welstandsnota uitgaat van de bestaande situatie, zijn voor de betreffende locatie de ontwikkelcriteria Watertoreng gebied opgesteld. De ontwerp ontwikkelcriteria Watertoreng gebied hebben van 17 april 2019 tot en met 28 mei 2019 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. De raad wordt nu voorgesteld de ontwikkelcriteria Watertoreng gebied vast te stellen.

Door vaststelling van de ontwikkelcriteria Watertoreng gebied moet ook de Welstandsnota worden aangepast. De ontwikkelcriteria Watertoreng gebied worden opgenomen in de lijst van vastgestelde plannen in paragraaf 3.9 van de Welstandsnota. Op de bij de Welstandsnota behorende kaarten wordt een arcering opgenomen om aan te geven waar de ontwikkelcriteria Watertoreng gebied van toepassing zijn.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGEL O,**DATUM**

De griffier

De voorzitter

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2402705	Scholten, Bertien	FYS-RB	Gerard Gerrits
ONDERWERP			
Vaststellen ontwikkelcriteria Watertoreng gebied			



AANLEIDING, DOEL EN WAT GING ER AAN VOORAF

Het watertoreng gebied maakt deel uit van het Watertorenpark. Het doel is om van het watertoreng gebied een levendige, eigentijdse locatie te maken bestaande uit twee nieuw te ontwikkelen woningbouwlocaties en het watertorenensemble. Om welstandstoetsing mogelijk te maken zijn de ontwikkelcriteria Watertoreng gebied opgesteld.

INHOUD VAN HET VOORSTEL

Het watertoreng gebied maakt deel uit van het Watertorenpark. Het doel is om van het watertoreng gebied een levendige, eigentijdse locatie te maken bestaande uit twee nieuw te ontwikkelen woningbouwlocaties en het watertorenensemble. Voor de welstandstoetsing van een aanvraag om omgevingsvergunning moet worden getoetst aan de Welstandsnota. Echter, aangezien de Welstandsnota uitgaat van de bestaande situatie, zijn voor de betreffende locatie de ontwikkelcriteria Watertoreng gebied opgesteld.

Inspraak

De ontwerp ontwikkelcriteria Watertoreng gebied hebben van 17 april 2019 tot en met 28 mei 2019 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

De raad wordt nu voorgesteld de ontwikkelcriteria Watertoreng gebied vast te stellen.

Aanpassing Welstandsnota

Door vaststelling van de ontwikkelcriteria Watertoreng gebied moet ook de Welstandsnota worden aangepast. De ontwikkelcriteria Watertoreng gebied worden opgenomen in de lijst van vastgestelde plannen in paragraaf 3.9 van de Welstandsnota. Tevens wordt op de bij de Welstandsnota behorende kaarten een arcering opgenomen om aan te geven waar de ontwikkelcriteria Watertoreng gebied van toepassing zijn.

BESPREEK- EN BESLISPUNTEN

N.v.t.

FINANCIËLE ASPECTEN

N.v.t.

BIJLAGE(N)

Ontwikkelcriteria Watertoreng gebied

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

ONTWIKKELCRITERIA WATERTOREN GEBIED HENGELO







INHOUD

5	INLEIDING
7	STEDENBOUWKUNDIGE VISIE
11	ONTWIKKELCRITERIA
11	VRIJE KAVELS
13	PARKLOFTS
17	WATERTOREN ENSEMBLE



Omliggende functies

1. WTC Twente
2. Poppodium Metropool
3. Rabotheater Hengelo
4. ROC
5. School/PSZ/KDO
6. Sportvoorzieningen
7. Supermarkt/winkel

- Leger des Heils
- cafe/restaurant



INLEIDING



Het watertoreng gebied ligt ten zuidoosten van het centrum van Hengelo en is een onderdeel van de wijk Berflo Es en de buurt Veldwijk Noord. Het plangebied grenst aan de oostzijde aan het watertorenpark, ten westen en noorden liggen respectievelijk de Socratesstraat/Stroweg en de Stadionlaan en aan de noordzijde ligt het gebied tegen het gebouw van Jongeneel aan. Het plangebied, van ruim 1 hectare groot, wordt doorkruist door de fietssnelweg F35, waardoor er twee delen ontstaan.

Het doel is om van het watertorenterrein een levendige, eigentijdse locatie te maken. Die past bij zijn omgeving, maar wel zijn eigen karakter behoudt door het behouden van de geschiedenis. Rondom de watertoren kan een bijzonder woongebied ontstaan, een woonmilieu dat onderscheidend is in Hengelo. Dit document beschrijft de ontwikkelcriteria voor de nieuwe te ontwikkelen woningbouwlocaties en het watertorenensemble. In het gebied worden twee verschillende woonmilieus ontwikkeld, in het noordelijk deel een gebied met vrije kavels in een parkachtige setting en in het zuidelijk deel een compact woongebied met loftwoningen die deels aan het water grenzen en deels aan het park.

Het watertoreng gebied is aangeduid als een gebied met een hoog ambitieniveau. Om dit waar te maken en de kwaliteit in de toekomst te garanderen zijn in voorliggend document ontwikkelcriteria benoemd, waaraan de ingediende architectonische ontwerpen getoetst worden door de stadsbouwmeester. Een deel van de ontwikkelcriteria geldt voor het gehele watertoreng gebied. Daarnaast zijn er ook specifieke criteria voor de afzonderlijke deelgebieden opgesteld.

In hoofdstuk 1 wordt uitgelegd op welke uitgangspunten de stedenbouwkundige visie is gebaseerd en in hoofdstuk 2 worden de ontwikkelcriteria beschreven die gelden voor het watertoreng gebied als geheel en de twee verschillende woonmilieus.



KAART STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

Het watertorengebied is een bijzondere plek in Hengelo en verdient een bijzondere invulling, waarmee de plek letterlijk en figuurlijk weer op de kaart komt te staan. Dat betekent dat de kwaliteit van de plek centraal staat en er alleen ontwikkeld kan worden als er ook echt een invulling komt die past bij de groene en parkachtige setting. Dat vraagt om een zekere mate van lucht en ruimte op het perceel, een grote mate van openbaarheid en bijzondere bebouwingstypologieën waarbij op een andere manier wordt omgegaan met buitenruimtes, de overgang tussen privé en openbaar en parkeren. De inrichting van de openbare ruimte zal zorgen voor de gewenste samenhang tussen de verschillende deelgebieden. Door het creëren van een netwerk van routes en een eenduidige inrichting, als het gaat om kleur- en materiaalgebruik in de openbare ruimte en een uniform beplantingsplan, ontstaat er rust en samenhang in het gebied.

De watertoren als kloppend hart

Rondom de voormalige watertoren ontstaat een uniek en bijzonder woongebied op steenworp afstand van de stad. Met een nieuwe functie in de watertoren wordt het gebied een nieuwe huiskamer in de stad, maar ook het 'thuis' van een kleine groep mensen die op deze bijzondere plek kunnen wonen op een van de ontwikkellocaties rondom de watertoren.

Wonen in het park

Ten noorden van de watertoren ligt een kleine enclave in het groen waar vrije kavels mensen de mogelijkheid bieden hun eigen huis te bouwen. Bijzonder aan deze plek is de ligging dicht bij het centrum van Hengelo, maar ook de groene context van het park. Een kort straatje ontsluit de verschillende percelen. Alle woningen hebben twee opstelplekken voor de auto op eigen terrein. De enclave is omzoomd door groen waardoor alle woningen rust en privacy hebben.

Keuzevrijheid in parklofts

Ten zuiden van de watertoren ligt een tweede cluster woningen. Hier is juist gekozen voor een compacte opzet om zoveel mogelijk groen rondom de woningen te behouden. Je woont hier echt in het park, met veel ruimte en groen, zowel in de woning als rondom de woning. Een 16-tal woningen zijn geclusterd in een compact blok met een alzijdige oriëntatie.

REFERENTIEBEELDEN



MATERIALISERING IN HET PARK; VERHARDING, LEUNINGEN EN ZITPLEKKEN



NATUURLIJKE OEVERS



HALFVERHARDING VOOR PARKEERVAKKEN



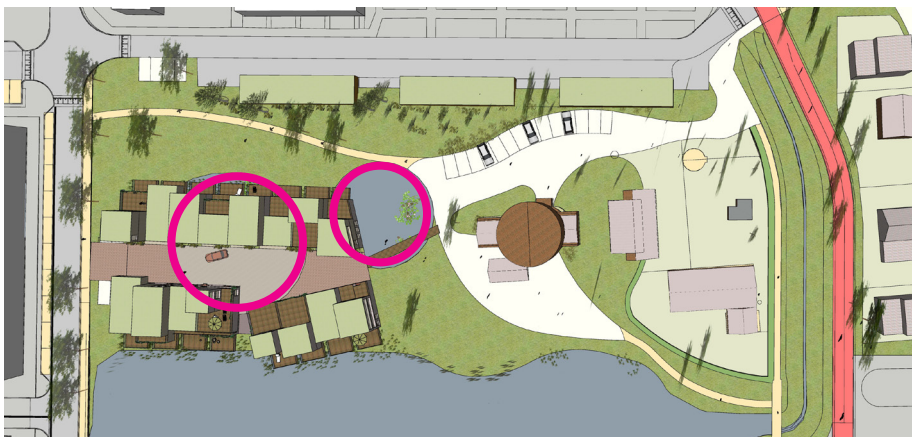
VERWIJZING NAAR CISTERNEN



STRAATVERHARDING



GRAS EN BOMEN



LOCATIE VAN DE HUIDIGE CISTERNEN

Openbare ruimte

Het Watertorengebied maakt onderdeel uit van het Watertorenpark. Dat betekent dat we in de inrichting van de openbare ruimte op zoek zijn naar samenhang met de rest van het park. Dat geldt zowel voor de toe te passen verharding als voor de inrichting van het groen. Ter Steege zal in samenspraak met de gemeente een inrichtingsplan opstellen voor het gebied.

De inrichting en materialisering van de openbare ruimte zal op dezelfde manier uitgevoerd worden als het al bestaande deel van het park. Het oude en nieuwe deel van het park worden d.m.v. slingerende wandelroutes met elkaar verweven. Verharding is tot een minimum beperkt.

Het groen is eenvoudig ingericht in aansluiting op het park. Ruige grasvlakken worden afgewisseld met bomen, heesters en bodembedekkers die het gebied een natuurlijke uitstraling geven. De taluds van de waterplas krijgen een ecologische oever.

Het profiel van de fietssnelweg F35 en de overgang naar het woongebied erboven vragen om bijzondere aandacht en afstemming. De route dient een groen karakter te hebben, dus aan weersijden van het fietspad groene bermen en de achterkant van de tuinen wordt landschappelijk vormgegeven. Onderdeel van het watertorencomplex zijn de cisternen. Ze maken echter geen deel uit van het rijksmonumentale watertorenensemble en verdwijnen. De contour van de cisternen komt wel terug in de materialisatie en het groenontwerp van het terrein. Door bijvoorbeeld één van de cisternen vorm te geven als opvangbassin voor regen/dakwater wordt de historie van het gebied zichtbaar gemaakt.



Ontwikkelta criteria woonvelden

In het Watertorengebied worden twee woonvelden ontwikkeld. Net zoals in de openbare ruimte wordt gezocht naar samenhang om de identiteit van het gebied te versterken. Tussen de twee woonvelden is echter ook sprake van contrast. Daar waar het noordelijk veld bestaat uit een losse korrel van vrijstaande woningen, is het zuidelijk deel juist compact opgezet als één blok.

De samenhang in het gebied wordt geborgd door eenheid in kleur- en materiaalgebruik. In beide gebieden vormt baksteen, net zoals in het watertorenensemble, het basismateriaal. De andere materialen die toegepast mogen worden zijn secundair en hebben een natuurlijke uitstraling: hout, cortenstaal, staal, beton. Deze materialen passen in het landschappelijke en parkachtige karakter van het gebied.

ONTWIKKELCRITERIA

Vrije kavels

In het noordelijk deel wordt aan de ene kant zoveel mogelijk vrijheid in architectuur geboden, zodat bewoners hun huis kunnen bouwen. Aan de andere kant worden ook richtlijnen toegepast, zodat het woonmilieu ruimtelijke samenhang heeft met het watertoreengebied, het park en de naastgelegen woonbuurt. De ontwikkelcriteria zijn de kaders waarbinnen de vrijheden en minimale eisen gelden. Daarnaast bieden de ontwikkelcriteria ook een houvast voor de toekomstige bewoners.

De aansluiting van het gebied bij het park wordt gemaakt door routes in de openbare ruimte en door op de percelen onbebouwde ruimte te laten. De overgang naar de fietsroute wordt landschappelijk en uniform vormgegeven. De bebouwing dient wat betreft bebouwingsvorm en materialisatie aan te sluiten bij het stoere karakter van het watertoren ensemble.

Spelregels huizen:

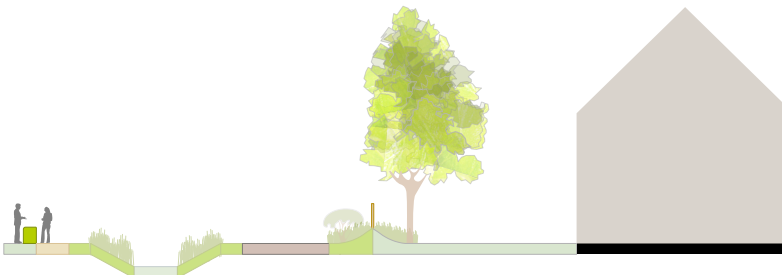
- Eigentijdse architectuur.
- Sculpturale (met duidelijke esthetische en architectonische kwaliteit en eenduidig kleurgebruik) en stoere volumes met kappen, passend bij sfeer van watertoren.
- Samengestelde volumes toegestaan mits er duidelijk onderscheid is tussen hoofdvolume en bijgebouw.
- Maximaal 2 lagen met kap, lessenaarsdak ook toegestaan. Geen schildkap of wolfseind toepassen.
- Op elk kavel ruimte bieden aan twee opstelplaatsen voor auto's.
- Erfscheidingen hebben een groene uitstraling, een lage haag aan de voorzijde (circa 80 cm) en een hoog groenscherm gecombineerd met een wal/beplanting aan de achterzijde (totale hoogte circa 1,8 meter). Met name de overgang naar de fietsroute dient landschappelijk en groen te worden vormgegeven.
- Materialisering passend bij watertoren en parklofts; rood- bruine baksteen en donkere dakpannen en toegevoegde elementen, zoals hout, (corten)staal en/of beton, in natuurlijke kleurstelling.



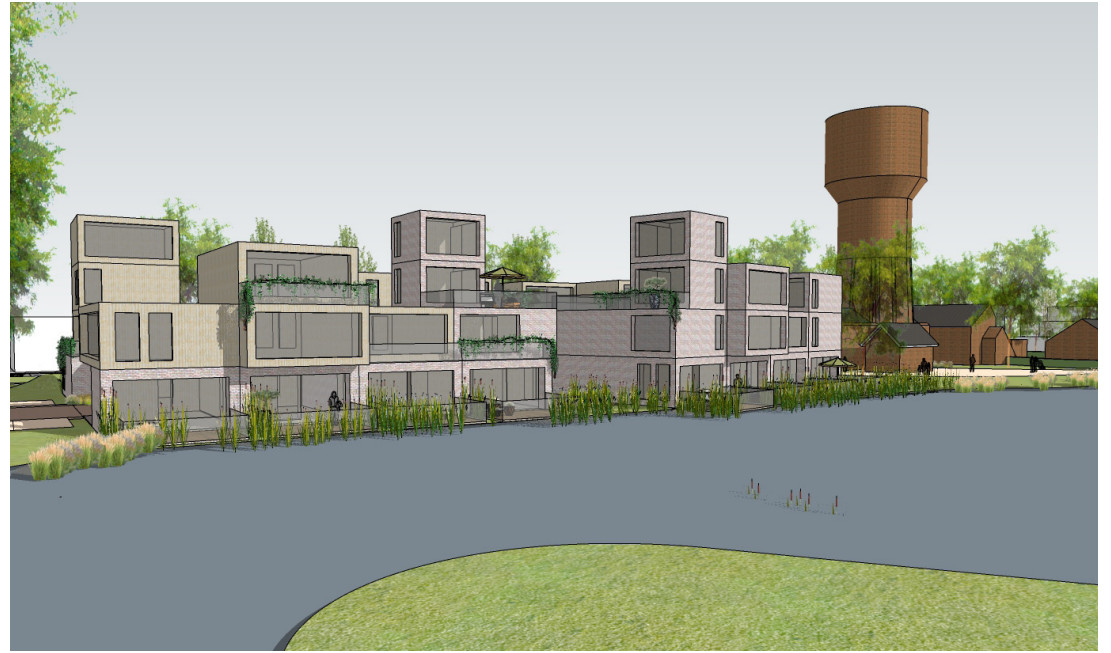
LOCATIE VRIJE KAVELS



VOORBEELDEN VAN VRIJSTAANDE WONINGEN DIE SCULPTURAAL ZIJN VORMGEGEVEN



STREEFBEELD PROFIEL TER HOOGTE VAN FIETSSNELWEG F35 EN VRIJE KAVELS





LOCATIE PARKLOFTS

Parklofts

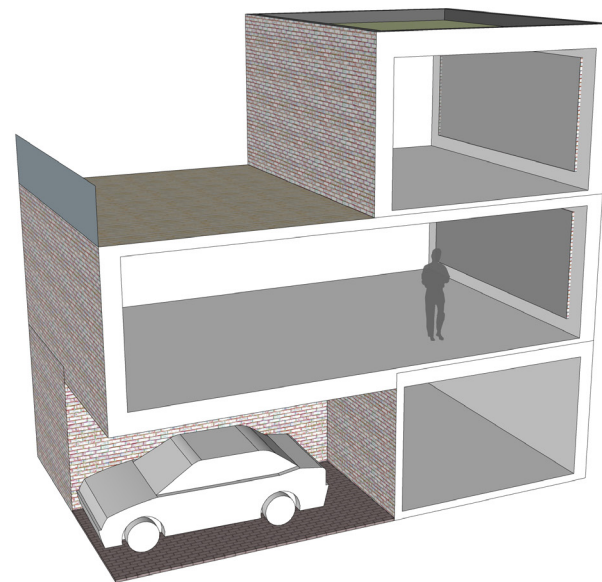
In het zuidelijke woonveld is ruimte voor een bijzonder, compact woonblok. De woningen hebben geen traditionele tuin, maar terrassen en buitenruimtes op meerdere lagen. De groene terrassen, zowel aan de waterkant als aan de parkkant, zorgen voor zachte overgangen naar de omgeving. De oever van het water wordt ingeplant met riet waardoor de randen nog zachter en groener worden. Door te variëren in bouwhoogte per woning en verschillende opties aan te bieden aan kopers ontstaat een ontspannen en informeel karakter met afwisselende bouwhoogtes. De hoogte varieert tussen de twee en vier bouwlagen. De korrel van de afzonderlijke woningen is afleesbaar in het blok, waardoor de bebouwing een menselijke maat en schaal heeft. De woningen mogen niet te dicht op de Stadionlaan gebouwd worden, zodat er ruimte blijft tussen de woningen aan deze laan en de parklofts.

De woningen zijn gesitueerd rondom een ontspannen en intieme hof die toegang biedt tot een eigen privé parkeerplek op de begane grond van de woningen. In feite zijn het 'drive-in' woningen. Door naast het parkeren ook ruimte te bieden aan bijvoorbeeld een leefkeuken of werkruimte op de begane grond ontstaat een aantrekkelijk en levendig gebied waar het aangenaam wonen is. Bij de overgang tussen de woning en de hof is ruimte voor een groenstrook of plantenbak om de hof te vergroenen/verzachten. Het overige openbaar parkeren, met name voor bezoekers, is gesitueerd langs de Socratesstraat en bij de entree van het woonblok.

De woningen die ontwikkeld gaan worden liggen op een bijzondere plek maar ook in de directe invloedssfeer van de watertoren, een iconisch gebouw. Dat vraagt om terughoudend kleur- en materiaalgebruik met respect voor de omgeving. De woningen zullen in basis ontworpen worden met twee materialen, een mooie rustige tint baksteen in combinatie met hout. Deze materialen passen goed bij de natuurlijke omgeving en laten het groen mooi uitkomen. De woningen hebben een sculpturale en stoere uitstraling, maar ogen toch ontspannen door de gevarieerde massaopbouw in combinatie met de gebouwde terrassen.

Spelregels Parklofts:

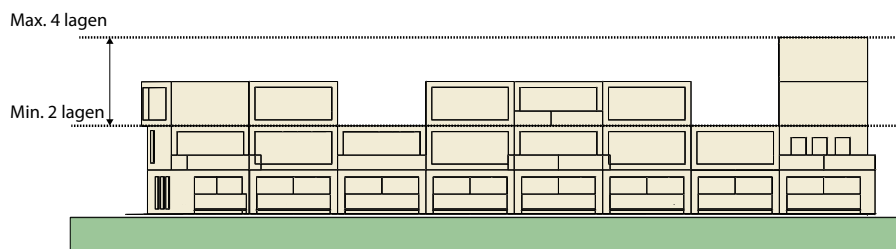
- Ontworpen als één sculpturaal blok (eenduidig kleurgebruik), maar wel afzonderlijke woningen afleesbaar. Alle woningen hebben een plat dak.
- Bouwhoogte minimaal 2 en maximaal 4 lagen, variatie in hoogtes tussen de afzonderlijke korrels is verplicht.
- Parkeeroplossing geïntegreerd in de woning op de begane grond/ één opstelplek per woning per kavel meeontworpen.
- Buitenruimtes zijn mee ontworpen met de woning/onderdeel van de architectuur in de vorm van terrassen op meerdere niveaus (begane grond maar ook dakterras).
- In de hof groen plantvak/groenstrook mee ontwerpen voor de woning om de hof te verzachten.
- Materialisering passend bij de watertoren en de vrije kavels: basismateriaal baksteen, eventueel in combinatie met hout.



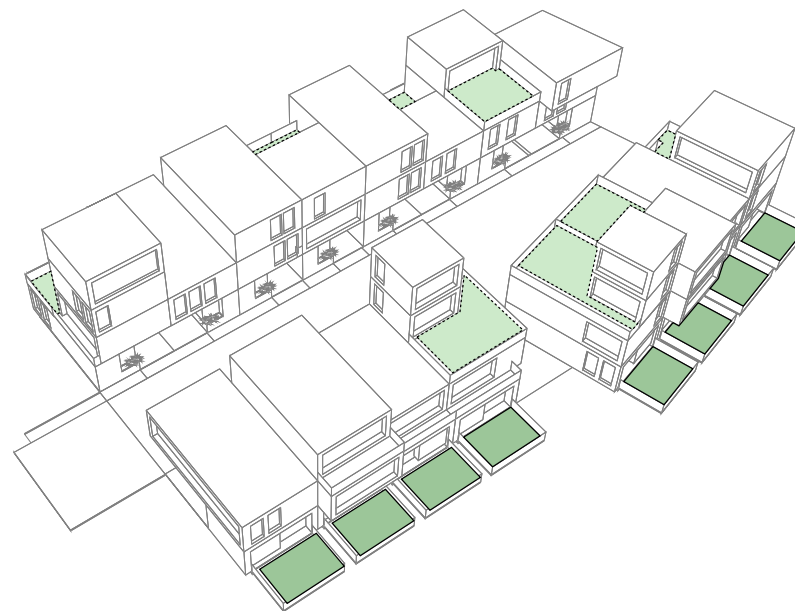
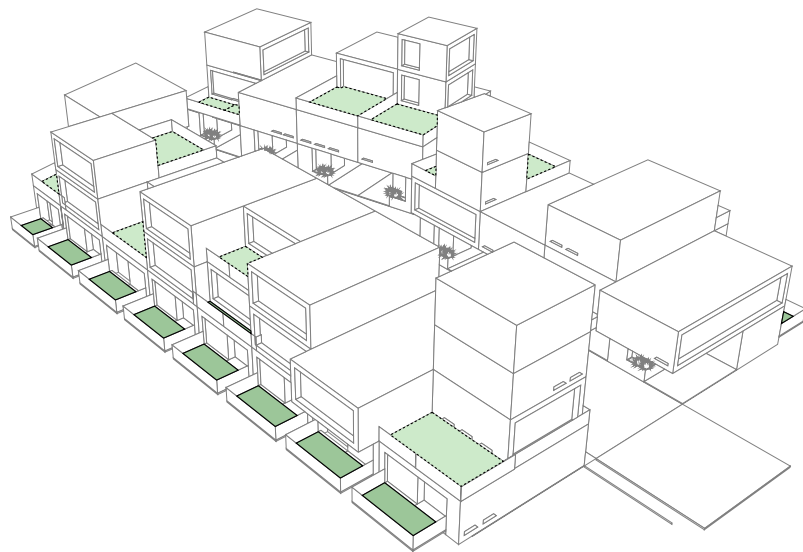
PRINCIPE WONING DOORSNEDE



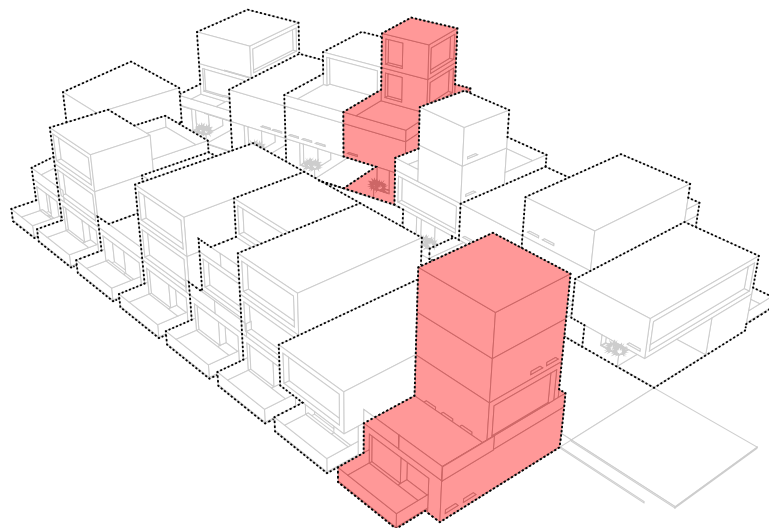
IMPRESSIES BINNENZIJDE WOONBLOK



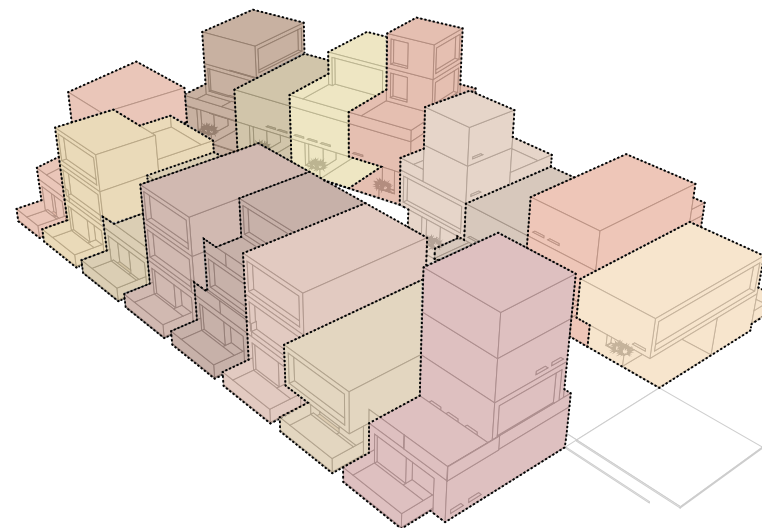
MINIMALE EN MAXIMALE AANTAL BOUWLAGEN



PRINCIPE BUITENRUIMTES EN DAKTERRASSEN

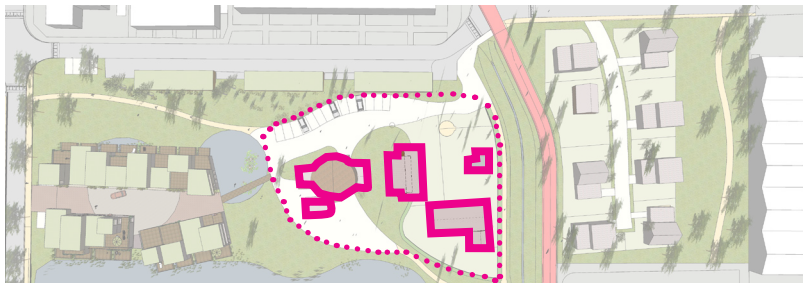


PER ZIJDE (OOST/WEST) MINIMAAL 1 X 4 BOUWLAGEN HOOG
(EXACTE PLEK 4 BOUWLAGEN IS FLEXIBEL, DE AFBEELDING IS EEN SUGGESTIE)



INDIVIDUELE WONINGEN HERKENBAAR





WATERTOREN ENSEMBLE MET RIJKSMONUMENTEN

Watertoren ensemble

De watertoren is een prachtig en uniek object en een belangrijk onderdeel van de geschiedenis van Hengelo.

Het watertoreengebied kent vijf objecten met een Rijksmonumentale status (zie kaartje). De Rijksmonumenten hebben in de welstandsnota een niveau met als omschrijving 'behoud door ontwikkeling'.

De toetsing van werkzaamheden in of aan de watertoren en bijbehorende gebouwen (de rijksmonumenten) worden door de monumentencommissie gedaan. Ook worden ze door de stadsbouwmeester getoetst aan de "Algemene welstandscriteria".

Spelregels Watertoren ensemble:

- Samenhang van het ensemble bewaren in uitstraling en beleving, ook als het ensemble wordt opgeplitst in verschillende eigendommen.
- Beperkte aanpassingen/toevoegingen zijn mogelijk mits deze zorgvuldig worden vormgegeven en ondergeschikt zijn aan het totale ensemble.
- Indien erfscheidingen worden toegepast tussen de verschillende objecten van het ensemble zijn deze laag en groen vormgegeven.

Colofon

1 juli 2019

Projectnummer 3146

SVP Architectuur en Stedenbouw

't Zand 17

Postbus 465

3800 AL Amersfoort

telefoon: 033 470 11 88

internet: www.svp-svp.nl

SVP

architectuur en stedenbouw

