

RAADSBESLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
3704770	de vries, mariska	SO-PVG	Gerard Gerrits
ONDERWERP			
3704770 - Beeldkwaliteitscriteria Walkatenplein			



DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGELO BESLUIT:

De raad voor te stellen;

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

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

De ontwerp beeldkwaliteitscriteria hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

De raad wordt voorgesteld de beeldkwaliteitscriteria vast te stellen.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGELO,

DATUM

De griffier

De voorzitter

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	AFDELING	PORT. HOUDER
3704770	Mariska de Vries	SO-PVG	Gerard Gerrits
ONDERWERP			
3704770 - Beeldkwaliteitscriteria Walkatenplein			



BESLUIT

De gemeenteraad besluit:

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

INLEIDING

Aanleiding

Op het bedrijventerrein Westermaat ligt aan het Walkatenplein/Wifferinkweg een terrein met een totaal uitgeefbaar oppervlak van ca. 3.7 hectare. Het terrein is eigendom van de gemeente. Een groot deel van het terrein ligt al jaren braak, een ander deel wordt (tijdelijk) voor verschillende functies zoals opslag gebruikt.

Het doel van de verkoop is om de ruimtelijke structuur in dit gebied te verbeteren en het bedrijventerrein Westermaat aan deze zijde (ruimtelijk) af te ronden. Het aanbod aan beschikbare bedrijfskavels is momenteel gering. Naast het verbeteren en afronden van de ruimtelijke structuur is het ook een doel om hiermee bedrijven de mogelijkheid te bieden om zich in Hengelo te kunnen vestigen. Het perceel heeft al de juiste planologische bestemming met bouwmogelijkheden.

Beeldkwaliteitscriteria

De bouwkaavel bevindt zich op de grens van stad en buitengebied en heeft een enorme lengte ten opzichte van de breedte. Omdat het op te richten gebouw een enorme ruimtelijke impact heeft op de omgeving zijn er beeldkwaliteitscriteria opgesteld om ervoor te zorgen dat het te vestigen bedrijf op een goede manier wordt ingepast in de omgeving.

Volgens de gemeentelijke inspraakverordening betreft de gemeente belanghebbenden bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. De procedure van afdeling 3.4 van de Algemene Wet Bestuursrecht is hierop van toepassing.

Dit betekent dat de ontwerp beeldkwaliteitscriteria gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen. Binnen deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

Door vaststelling van de beeldkwaliteitscriteria moet ook de Welstandsnota worden aangepast. De beeldkwaliteitscriteria wordt opgenomen in de lijst met 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 beeldkwaliteitscriteria van toepassing is.

ARGUMENTEN

1.1 De huidige criteria uit de welstandsnota bieden niet voldoende regels om het op te richten gebouw op een goede manier ruimtelijk in te passen.

De bouwkaavel bevindt zich op de grens van stad en buitengebied en heeft een enorme lengte ten opzichte van de breedte. Omdat het op te richten gebouw een enorme ruimtelijke impact heeft op de omgeving zijn er beeldkwaliteitscriteria opgesteld om ervoor te zorgen dat het te vestigen bedrijf op een goede manier wordt ingepast in de omgeving.

KANTTEKENINGEN

N.v.t.

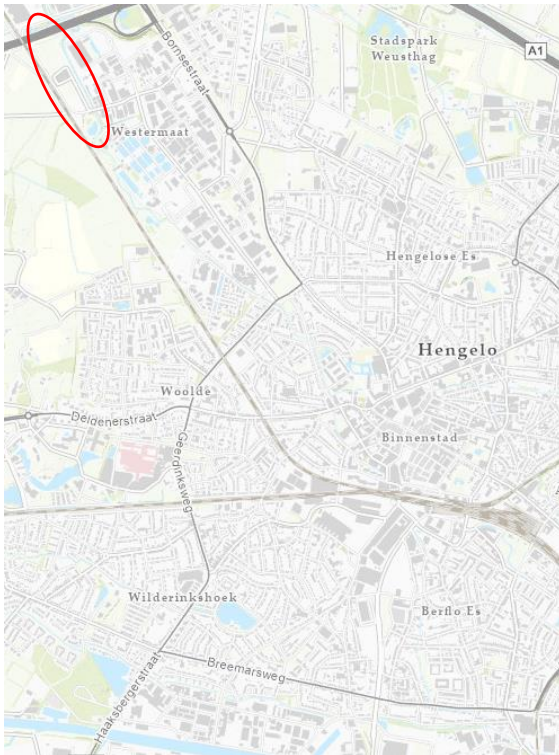
VERVOLG

Na vaststelling van het beeldkwaliteitscriteria staan daartegen geen bezwaar/beroepsmogelijkheden open.

BIJLAGEN

Bijlage 1: Beeldkwaliteitscriteria Walkatenplein

Beeldkwaliteitscriteria Walkatenplein Hengelo



Locatie:

Het Walkatenplein is gelegen in bedrijventerrein Westermaat. Het wordt omgeven door een fietsontsluiting aan de noord en de oostzijde. Aan de zuid- en westzijde ligt eveneens een fietsontsluiting (de F35) en de Busbaan EXPO (een HOV busontsluiting). Aansluitend bevindt zich aan de noordzijde de A1 en aan de westzijde, westelijk van de busbaan, de spoorverbinding met Zwolle/Hengelo. Op het betreffende perceel bevindt zich een geasfalteerd plein, het Walkatenplein. In een ver verleden was het de bedoeling om op deze locatie een treinstation te realiseren vergelijkbaar met station Hengelo-Gezondheidsplein en Hengelo-Oost. Deze 'voorstadshalte' is nooit gerealiseerd en dat zal ook niet meer gebeuren.

Het perceel heeft een langgerekte vorm en is aan de noordzijde bijna 2x zo breed als aan de zuidzijde. De lengte bedraagt ruim 400m; de breedte ca 90m. In de bestaande situatie wordt het perceel (het Walkatenplein) ontsloten door een ontsluiting (op het perceel), de Wiffrinksweg, die aan de zuidzijde aantakt op de Westermaatsweg.

Karakteristiek:

Kenmerkend van deze locatie is de zichtbaarheid. Zowel vanuit de F-35; als de bus, het spoor en het buitengebied. De A1 heeft ter plaatse van de kruising met de F35, het spoor en de busbaan een tunnelbak. Daar is de locatie niet zichtbaar. Mocht de groenwal ooit verdwijnen dan is de locatie, iets verder westwaarts, ook vanaf de A1 zichtbaar. De zichtbaarheid aan de noord- en zuidzijde is minder van belang vanwege het extensieve gebruik als fietsontsluiting en vanwege de kortere lengte van de zuidgrens.

Ruimtelijke context:

Oostelijk van de locatie bevindt zich het Expo Center met kantoortoren. Een gebouw dat in footprint en in hoogte een uitzondering vormt binnen het bedrijventerrein. Zuidelijk van het Expo Center bevindt zich bedrijfsbebouwing met een relatief kleine korrel en een bebouwingshoogte van max 20m. Ten zuiden van de locatie is de waterzuivering gesitueerd. De bouwwerken hier zijn veel ronde, rechthoekige en bolvormige reservoirs ingepast in landschappelijke setting. De ronde en rechthoekige reservoirs zijn laag en nauwelijks zichtbaar; de silo's maken dat de max bebouwingshoogte 35m bedraagt. Aan de westzijde van de locatie bevindt zich een open agrarisch landschap met lange zichtlijnen.

Ambitie:

Het Walkatenplein is voor gebruikers van de F35, bus- en treinreizigers het voorportaal van Hengelo of de inleiding naar bedrijventerrein Westermaat. De zichtbaarheid van het gebouw zal groot zijn omdat het perceel een langgerekte vorm heeft. De te verwachten lange (en hoge) bedrijfsgevel benadrukt het belang van een juiste maatvoering van het gebouw en de onderdelen daarvan en de schaal van het gebouw in de omgeving.

Bebouwing:

Het is niet duidelijk wie en wat er in de toekomst op het perceel gebouwd gaat worden. In de bestaande situatie laat het bestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 20m toe met een maximaal bebouwingspercentage van 60%. Voorts kent het perceel enkele belemmeringen (gasleiding, geluidscontour, archeologie, etc).

Architectuur:

- een geleed volume, max 20m hoog (incl evt opbouw zoals installaties);
- (tenminste) de noordelijke en westelijke gevels zijn mededeelzaam en hebben een variatie in materialisatie, kleurgebruik, hoogteverschillen
- is niet volledig gesloten
- is locatie-specifiek: speelt in op de ligging aan een open landschappelijk gebied en een bestaand bedrijvenlandschap
- Speelt in op de verschillende waarnemingssnelheden van treinpassagier tot fietser (mate van detaillering)
- Representatief gebouw met een helder bouwvolume/heldere bouwvolumes. Geen versnipperende 'bijgebouwen' maar alles integreren in de hoofdbebouwing(en)
- Ruime aandacht aan voorzieningen voor hittestress; klimaat adaptief bouwen (materiaalkeuze, voorzieningen aan het gebouw, voorzieningen om/in het gebouw; evt verlichting, verharding/bestrating, terreinverlichting)
- Belettering/reclame-uitingen dmv losse letters tegen de gevels en/of onderdeel van de architectuur; niet op de volumes
- Omheining mee-ontwerpen en passend bij het gebouw

Verder:

Ontsluiting van het perceel op de huidige plek; parkeren aan de oostzijde of aan (landschappelijk ingepast) aan de westzijde; indien mogelijk de te behouden bomen inpassen in het ontwerp.

11-07-2023; MV