

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
3339012	de Vries, Mariska	RL-RO	Mariska ten Heuw
ONDERWERP			
3339012 - Voorbereidingsbesluit bescherming karakteristieke panden, in en om het gebied Hart van Zuid			



AANLEIDING, DOEL EN WAT GING ER AAN VOORAF

Hart van Zuid is volop in ontwikkeling. Samen met marktpartijen transformeren we dit gebied naar een levendig en uniek stadsdeel om te wonen, werken, leren en ontmoeten. Op de sporen van een rijk industrieel verleden verrijst een stadsdeel met aandacht voor cultuur en creativiteit. Het industrieel verleden, dat zichtbaar is in gebouwen en de stedenbouwkundige structuur, is essentieel in de beleving van Hart van Zuid. De intentie van Hart van Zuid is om het industrieel verleden te gebruiken als inspiratiebron voor de nieuwe ontwikkelingen. Het uitgangspunt daarbij is 'behoud door ontwikkeling'; om zorgvuldig met het (industrieel) erfgoed om te gaan en waar mogelijk het (industrieel) erfgoed een nieuwe functie te geven.

Om ervoor te zorgen dat de ontwikkelingen van de diverse deelgebieden in Hart van Zuid goed op elkaar aansluiten én om de ruimtelijke kwaliteit daarvan te kunnen waarborgen, heeft de gemeenteraad op 7 juli 2021 de ontwikkelkaart Hart van Zuid vastgesteld. Dit is een actualisatie van het ruimtelijk kader uit het Masterplan Hart van Zuid 2008. De ontwikkelkaart geeft het gewenst ruimtelijk kader voor Hart van Zuid weer; het is de inspiratiebron. Het benoemt de kansen en randvoorwaarden waarmee rekening moet worden gehouden met het transformeren van de verschillende deelgebieden. Het wordt aan de diverse ontwikkelaars in Hart van Zuid meegegeven als startpunt voor de verdere uitwerking van diverse deelgebieden.

Een belangrijk thema in de ontwikkelkaart is het (industrieel) erfgoed. Op de ontwikkelkaart zijn daarom - naast de bouwwerken met een beschermde monumentale status (Rijks- en gemeentelijke monumenten) - ook waardevolle bouwwerken aangegeven. Deze zijn op de ontwikkelkaart geduid als een 'waardevol gebouw, gevel of ensemble' of 'waardevolle structuur, met historische waarde'. Deze waardevolle objecten hebben geen beschermde status. Dit wordt anders wanneer ze tot 'karakteristiek' benoemd kunnen worden. Om dat te kunnen doen moeten de waardevolle bouwwerken eerst onderzocht worden op hun karakteristieke waarde.

Bij het vaststellen van de Ontwikkelkaart is aangegeven dat dit onderzoek te zijner tijd zal worden opgepakt. Op basis van dit onderzoek zullen de objecten met karakteristieke waarde, om ze een beschermde status te kunnen geven, vervolgens moeten worden vastgelegd in een nieuw bestemmingsplan, een zogenaamd parapluplan. Door deze objecten in het op te stellen bestemmingsplan (het zogenaamde parapluplan) als karakteristiek te benoemen, kunnen deze een vorm van bescherming worden meegegeven.

Doordat waardevolle bouwwerken op de ontwikkelkaart Hart van Zuid nu geen beschermde status hebben, geldt er geen sloopverbod voor deze objecten. Dat maakt dat een waardevol bouwwerk zonder omgevingsvergunning gesloopt kan worden. Voor de toekomst wil het college van B en W een zogenoemde sloopvergunningseis voor de waardevolle bouwwerken in en om Hart van Zuid opnemen, zodat er bij elke toekomstige ontwikkeling alleen sloop of een gedeeltelijk sloop toegestaan wordt als daar een goedgekeurd bouwplan aan ten grondslag ligt.

Omdat de voorbereiding van dit nieuwe bestemmingsplan (het zogenaamde parapluplan) tijd vraagt, is het voorstel om een tijdelijke regeling (dit voorbereidingsbesluit) te maken om te voorkomen dat objecten alsnog worden gesloopt zonder dat er een goedgekeurd bouwplan aan ten grondslag ligt. De bouwwerken krijgen hiermee de status 'karakteristiek'.

INHOUD VAN HET VOORSTEL

Achtergrond

Erfgoed speelt een steeds grotere rol in beleving van inwoners en in (de doorontwikkeling van) ons fysieke domein. Ook de raad heeft bij herhaling aangegeven - net als het college overigens - veel waarde te hechten aan behoud het bestaande erfgoed.

In Hart van Zuid is het (industriële) erfgoed volop aanwezig. Al veel ontwikkelingen (onder meer het ROC, het Vereenigingsgebouw, het winkelcentrum Hart van Zuid en de brandweerkazerne) hebben plaatsgevonden, waarbij erfgoed een nieuw leven heeft gekregen. Daarnaast staan de komende jaren nog

veel ontwikkelingen op stapel in Hart van Zuid, die effect zullen hebben op de invulling van het gebied en dus ook op de invulling van de gebouwen. En dat biedt kansen om het aanwezige erfgoed een nieuw leven te geven. Duurzaam hergebruik van gebouwen heeft de voorkeur, maar is misschien niet altijd haalbaar. Uitgangspunt bij de ontwikkelingen in Hart van Zuid is 'behoud door ontwikkeling'.

Om op voorhand sloop van waardevol (industriële) erfgoed te voorkomen wordt voorgesteld om een voorbereidingsbesluit te nemen zodat een vergunningsplicht voor sloop ontstaat. Uiteindelijk zal de bescherming van het voorbereidingsbesluit worden overgenomen door een nieuw bestemmingsplan, een zogenaamd parapluplan. Beide met als doel om waar mogelijk en zinvol het (industriële) erfgoed te behouden door ontwikkeling en alleen sloop of een gedeeltelijk sloop toe te staan indien er een goedgekeurd bouwplan ligt.

Wat is een voorbereidingsbesluit?

Een voorbereidingsbesluit is een verklaring van de gemeenteraad dat er een bestemmingsplan voor een bepaald gebied wordt voorbereid. Met het voorbereidingsbesluit wordt een bescherming beoogd van de huidige situatie. Door het voorbereidingsbesluit geldt in dit geval een vergunningplicht voor het slopen van de aangewezen waardevolle objecten.

Concreet voorstel

Het zonder goedgekeurd bouwplan geheel of gedeeltelijk slopen en hiermee, zonder een goede afweging, eventueel verloren laten gaan van waardevolle panden of bouwwerken is niet wenselijk. Om deze reden wordt voorgesteld om met het voorbereidingsbesluit sloop of gedeeltelijke sloop van de aangewezen bouwwerken in en om Hart van Zuid, zonder dat daar een goedgekeurd bouwplan aan ten grondslag ligt, planologisch tegen te gaan. Van belang is dat dit voorbereidingsbesluit op dit moment wordt genomen, zodat niet meer met slechts een sloopmelding kan worden gesloopt, maar dat een omgevingsvergunning voor sloopactiviteiten dient te worden aangevraagd. Dit maakt een wezenlijk verschil, want een sloopmelding ziet namelijk alleen op sloopveiligheid (waaronder asbest) en niet op de wenselijkheid van de sloop.

Door de werking van het voorbereidingsbesluit moet voor sloopactiviteiten een vergunningaanvraag worden gedaan. Dit is verplicht tot het moment waarop een ontwerp (paraplu)bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, of het moment waarop het voorbereidingsbesluit vervalt.

Het is niet zo dat er door het voorbereidingsbesluit niets meer mogelijk is. De aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het slopen kan ook onder het voorbereidingsbesluit worden verleend indien de sloop past binnen de voorwaarden zoals opgenomen in bijlage 2 bij dit raadsadvies. Dat betekent dat er een advies over het nieuwe bouwplan moet liggen van zowel (I) de gemeentelijke Erfgoedcommissie en (II) het Supervisie team Hart van Zuid. Of wanneer het gaat om onderdelen van een gebouw of ander bouwwerk betreffen die op zichzelf beschouwd niet als karakteristiek zijn aan te merken en door sloop van deze onderdelen geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

Een voorbereidingsbesluit geldt voor maximaal 1 jaar. Als binnen deze periode een nieuw ontwerpbestemmingsplan voor dit gebied ter inzage wordt gelegd, neemt het ontwerpbestemmingsplan de beschermende werking van het voorbereidingsbesluit over. Wanneer er geen ontwerpbestemmingsplan binnen de termijn van 1 jaar ter inzage wordt gelegd, vervalt het voorbereidingsbesluit en moeten alle aangehouden sloopmeldingen alsnog worden afgehandeld.

Een voorbereidingsbesluit wordt door de gemeenteraad genomen. Tegen een voorbereidingsbesluit kan geen bezwaar of beroep worden ingesteld. Bij de vaststelling van dit voorbereidingsbesluit is het van groot belang te voorkomen dat door eigenaren/ontwikkelaar van de betreffende bouwwerken (als noodgreep) snel voor de vaststelling van het voorbereidingsbesluit alsnog een sloopmelding wordt gedaan of een aanvraag wordt gedaan met sloopactiviteiten. Een dergelijke melding moet dan door de gemeente worden beoordeeld volgens de wettelijke regels die gelden op het moment van indiening, dus voordat het voorbereidingsbesluit in werking treedt. Het doel van een voorbereidingsbesluit is juist om dit te voorkomen en daarom wordt dit voorbereidingsbesluit in een zeer kort tijdsbestek na het besluit van het college aan de gemeenteraad voorgelegd.

Karakteristieke bouwwerken

De waardevolle bouwwerken waarop dit voorbereidingsbesluit van toepassing is, zijn opgenomen in bijlage 1. Wij vragen u in te stemmen met deze lijst. De objecten op deze lijst zijn voor het overgrote deel gelijk aan de objecten die op de door de gemeenteraad vastgestelde ontwikkelkaart Hart van Zuid zijn geduid als een 'waardevol gebouw, gevel of ensemble' of 'waardevolle structuur, met 'historische waarde'. Hieraan zijn enkele waardevolle bouwwerken aan de randen van Hart van Zuid toegevoegd. De waardevolle bouwwerken op het Dikkersterrein zijn niet in deze lijst opgenomen. Deze maken onderdeel uit van het recent door uw raad vastgestelde het bestemmingsplan Dikkersterrein.

Communicatie met stakeholders

De Erfgoedcommissie Hengelo en het Supervisieteam Hart van Zuid zijn vooraf – in vertrouwen- gekend in de opzet van dit voorbereidingsbesluit en de bijbehorende lijst.

De eigenaren en de betrokken ontwikkelaars van de objecten waarop dit voorbereidingsbesluit van toepassing is worden direct na het nemen van het voorbereidingsbesluit in kennis gesteld met een brief.

Vervolg

In de komende periode zullen de bouwwerken nader onderzocht worden op hun cultuurhistorische waarde, architectonische waarde, ensemblewaarde en de mate van zeldzaamheid. Op basis hiervan zal worden bepaald welke van deze bouwwerken daadwerkelijk tot karakteristiek bouwwerk aangewezen kunnen worden. Deze zullen dan worden opgenomen in het op te stellen zogenaamde paraplu bestemmingsplan.

Het voornemen is in dit parapluplan een sloopverbod op te nemen voor de karakteristieke bouwwerken, in lijn met het voorbereidingsbesluit. Dat betekent dat enkel onder voorwaarden gesloopt kan worden, waarbij de belangrijkste zal zijn dat er een goedgekeurd plan ligt. Ook hierbij is het achterliggende doel om industrieel erfgoed te behouden door ontwikkeling en alleen sloop of gedeeltelijk sloop toe te staan, indien er een goedgekeurd bouwplan aan ten grondslag ligt.

Het toekomstige parapluplan zal de bescherming van het voorbereidingsbesluit gaan overnemen. Wij verwachten het parapluplan medio de tweede helft van 2022 aan de gemeenteraad te kunnen voorleggen.

Risico's

- Het nemen van een voorbereidingsbesluit heeft als consequentie dat er een paraplu(bestemmings)plan moet worden gemaakt. Anders vervalt na 1 jaar de beschermde werking.
- Wanneer de initiatiefnemer een aanvraag voor een omgevingsvergunning danwel een sloopmelding doet voordat het voorbereidingsbesluit is genomen, zal de aanvraag behandeld moeten worden. Snelheid met het vaststellen van het besluit is dus geboden.
- De inschatting is dat het risico op planschade beperkt zal zijn. Het nemen van een voorbereidingsbesluit als zodanig geeft geen recht op planschade.

BESPREEK- EN BESLISPUNTEN

N.v.t.

FINANCIËLE ASPECTEN

N.v.t

BIJLAGE(N)

- Verbeelding voorbereidingsbesluit met identificatienummer NL.IMRO.0164.VB0019-0301
- Bijlage 1; karakteristieke (delen van) bouwwerken, in en om het gebied Hart van Zuid in Hengelo
- Bijlage 2; regeling en voorwaarden behorende bij het voorbereidingsbesluit 'bescherming karakteristieke (delen van) bouwwerken in en om het gebied Hart van Zuid';
- Bijlage 3; toelichting op erfgoed status bouwwerken in Hengelo;
- Bijlage 4; brief karakteristieke bouwwerken.

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

RAADSBESLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
3339012	de vries, mariska	RL-RO	
ONDERWERP			
3339012 - Voorbereidingsbesluit karakteristieke panden, Hart van Zuid			



DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGELO BESLUIT:

de raad voor te stellen;

1. kennis te nemen van het feit dat het college heeft besloten om het raadsadvies en alle bijbehorende bijlagen gelet op artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur, en dan in het bijzonder lid 2, aanhef sub 7 geheim zijn, totdat het college deze geheimhouding opheft' en nu reeds te beslissen dat deze geheimhouding wordt opgeheven op het moment dat de raadsvergadering van 22 december a.s. aanvangt.
2. een voorbereidingsbesluit te nemen voor de gebieden die zijn aangegeven op de bij dit besluit behorende verbeelding met identificatienummer NL.IMRO.0164.VB0019-0301, getekend op de ondergrond o_NL.IMRO.0164.VB0019.dgn;
3. te besluiten dat het verboden is om zonder een omgevingsvergunning een karakteristiek bouwwerk, zoals opgenomen in bijlage 1, geheel of gedeeltelijk te slopen;
4. te besluiten dat het college van burgemeester en wethouders onder voorwaarden als genoemd in de regeling in bijlage 2 bij dit besluit alsnog een omgevingsvergunning voor de activiteit sloop kan verlenen;
5. te besluiten dat het college van burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning kan afwijken van het verbod zoals bedoeld onder 2, indien de voorgenomen wijziging niet in strijd is met het op dit voorbereidingsbesluit volgend ontwerpbestemmingsplan;
6. te besluiten dat dit voorbereidingsbesluit in werking treedt op de dag nadat het raadsbesluit is genomen;

B. Het voorbereidingsbesluit wordt bekend gemaakt voor publicatie op de wettelijk voorgeschreven wijze.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

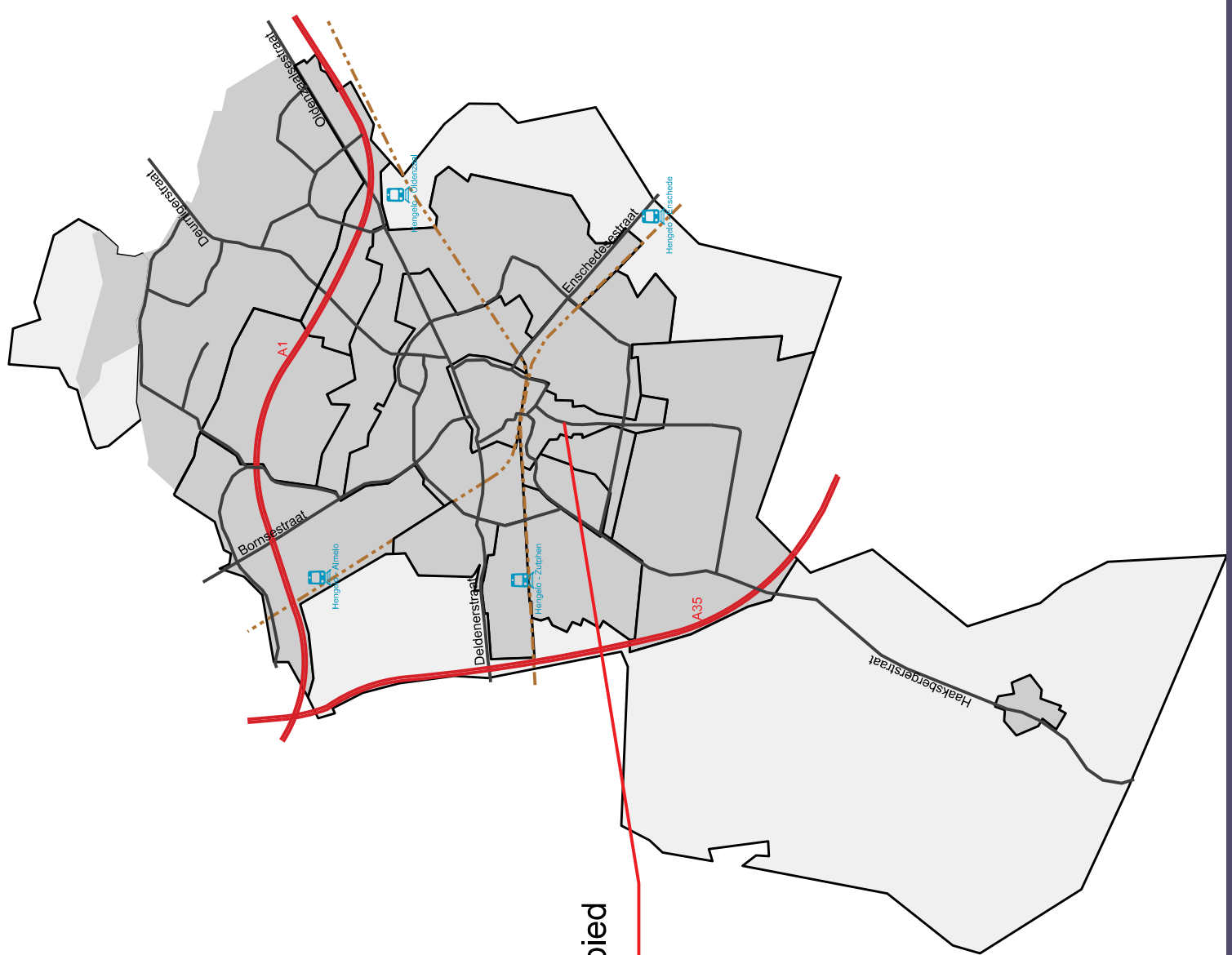
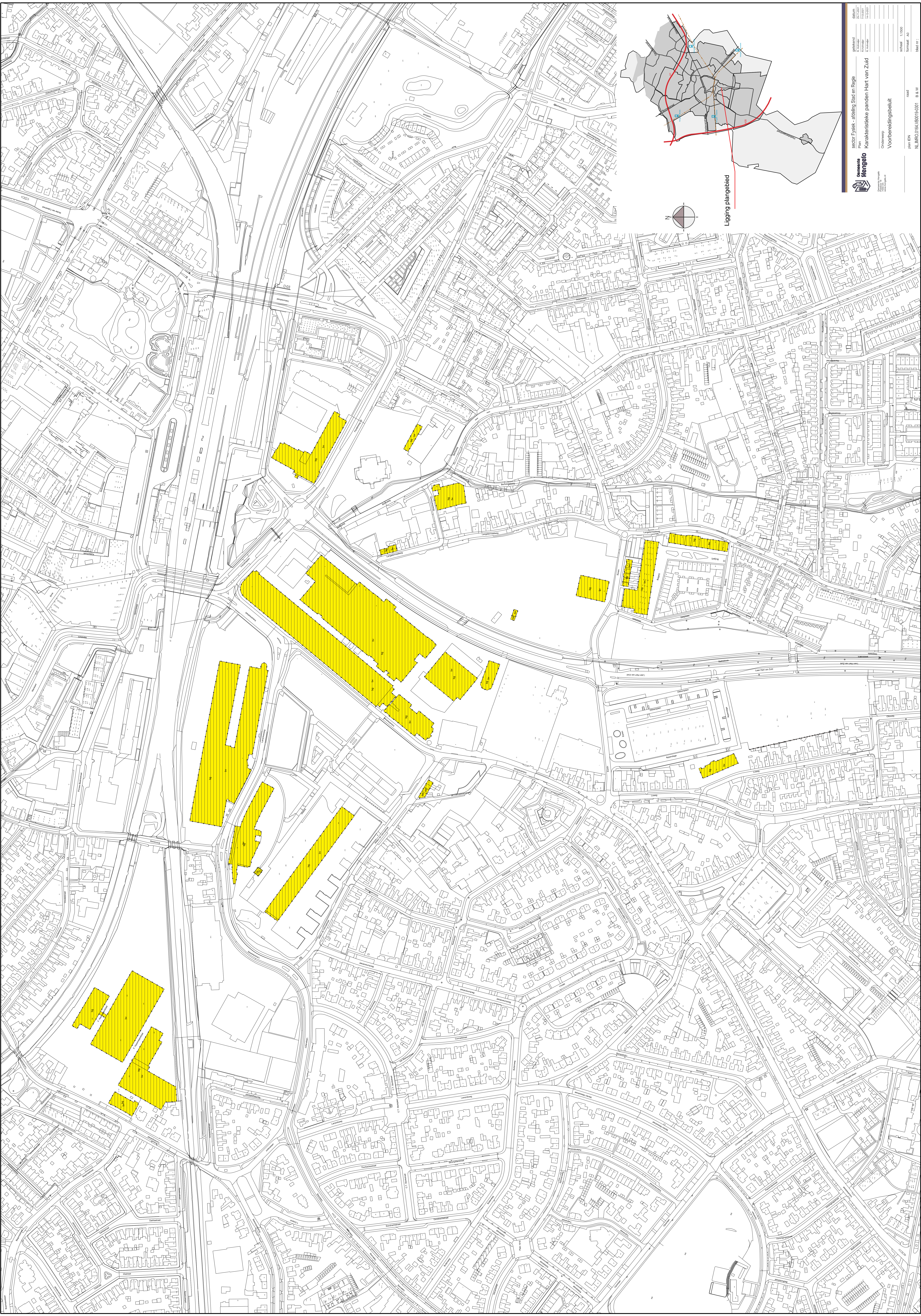
Hart van Zuid, het stadsdeel ten zuiden van het spoor, is volop in ontwikkeling. Op sporen van een rijk industrieel verleden van onder andere Stork en Hazemeijer verrijst een nieuw stadsdeel. Een deel van het erfgoed heeft op dit moment geen beschermde status. Dat maakt dat een karakteristiek bouwwerk zonder vergunning gesloopt kan worden. De gemeenteraad vindt dit niet wenselijk. Zij wil in de toekomst graag een zogenoemde sloopvergunningseis voor deze bouwwerken opnemen, zodat er bij elke toekomstige ontwikkeling alleen sloop of een gedeeltelijk sloop toegestaan wordt als er een goedgekeurd bouwplan aan ten grondslag ligt. Voor deze sloopvergunningseis is een nieuw bestemmingsplan nodig, een zogenaamd parapluplan. Omdat de voorbereiding van dit nieuwe bestemmingsplan tijd vraagt, wordt de gemeenteraad voorgesteld een voorbereidingsbesluit te nemen om te voorkomen dat objecten zonder goedgekeurd bouwplan gesloopt worden.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGELO,

DATUM

De griffier

De voorzitter



Ligging plangebied



sector Fysiek - afdeling Stad en Ruimte
Plan
Karacteristieke panden Hart van Zuid

Overzichtskaart
Voorbereidingsgebied

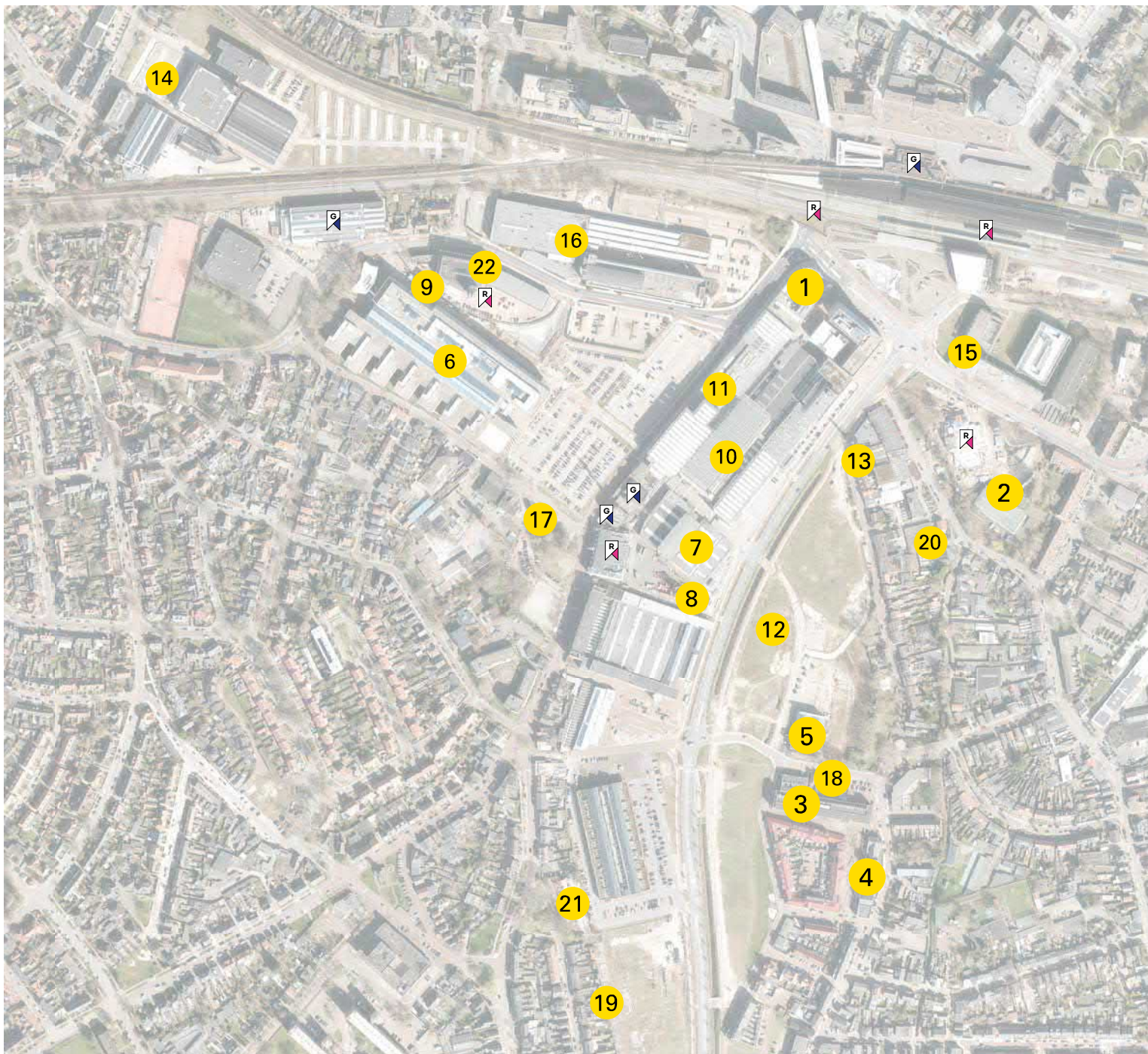
plan IDA
NL/RO-0184-VB015-0301
8.8.V

datum
2015-03-01
schaal
1:1000
format
A0
blad nr.



KARAKTERISTIEKE (DELEN VAN) BOUWWERKEN, IN EN OM HET GEBIED HART VAN ZUID IN HENGLO

BIJLAGE 1_ BEHORENDE BIJ NL.IMRO.0164.VB0019-0301
DECEMBER 2021



 lijst met karakteristieke (delen van) bouwwerken in en om het gebied Hart van Zuid in Hengelo

1.	Dienstengebouw Stork, Industrieplein 3, gebouw 5	pag. 4
2.	Primoteq, vm. FDO-Stork, gebouw nr.10	pag. 5
3.	De Buigerij, Esrein 1 t/m 81, gebouw nr. 12A	pag. 6
4.	de Weverij (voormalig weverij Insulinde), Langelermaatweg 50 t/m 62b, gebouw nr. 12b	pag. 7
5.	Esrein 61, 63, gebouw nr. 16	pag. 8
6.	ROC van Hengelo, vm Gieterij, Gieterij 200 t/m 216, gebouw nr. 26	pag. 9
7.	Stork, Industrieplein 3, gebouw 21	pag. 10
8.	De Stork koeltorens, adres nabij..., nummers 22	pag. 11
9.	Watervulpunt nabij vm gieterij, gebouw nr. 32	pag. 12
10.	Grote stelplaats Stork, adres, gebouw nr. 44, de Overweghal	pag. 13
11.	Gebouwen 43, stelplaats 45, opslaghal 48	pag. 14
12.	Transformatorhuis (1957) , Pijpenhof,	pag. 15
13.	ETEF Journee inclusief witte woningen, Langelermaatweg 13-19	pag. 16
14.	Het Hazemeijer complex, adres, gebouwen A1, B04, B05, B06, C01, C03 en C04,	pag. 17
15.	Vm. UTS/MTS , Industrieplein 2	pag.18
16.	Lansinkveste, vm KNKS, Lansinkesweg 2, 4.	pag. 19
17.	Woningen Willem de Clerqstraat 3 t/m 9	pag. 20
18.	Woningen Esrein voor de Pijpenbuigerij	pag.21
19.	De muur bij de Appendage	pag. 22
20.	Berfloweg 40-42	pag. 23
21.	Loweg 43	pag. 24
22.	Brandweerkazerne	pag.25



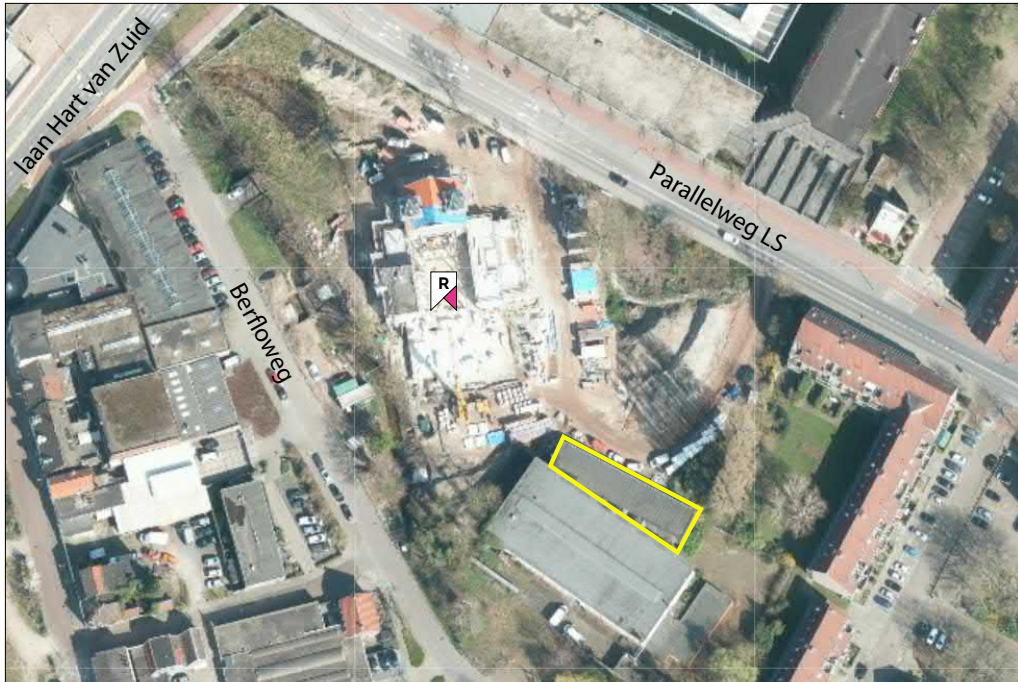
objectgegevens

nr. overzichtskaart 1

gebouwnummer 5

objectnaam dienstengebouw Stork

adres Industrieplein 3



objectgegevens

nr. overzichtskaart 2

gebouwnummer 10

objectnaam Primoteq, vm FDO-Stork

adres Berfloweg 9



objectgegevens

nr. overzichtskaart	3
gebouwnummer	12A
objectnaam	de Buigerij
adres	Esrein 1 t/m 81



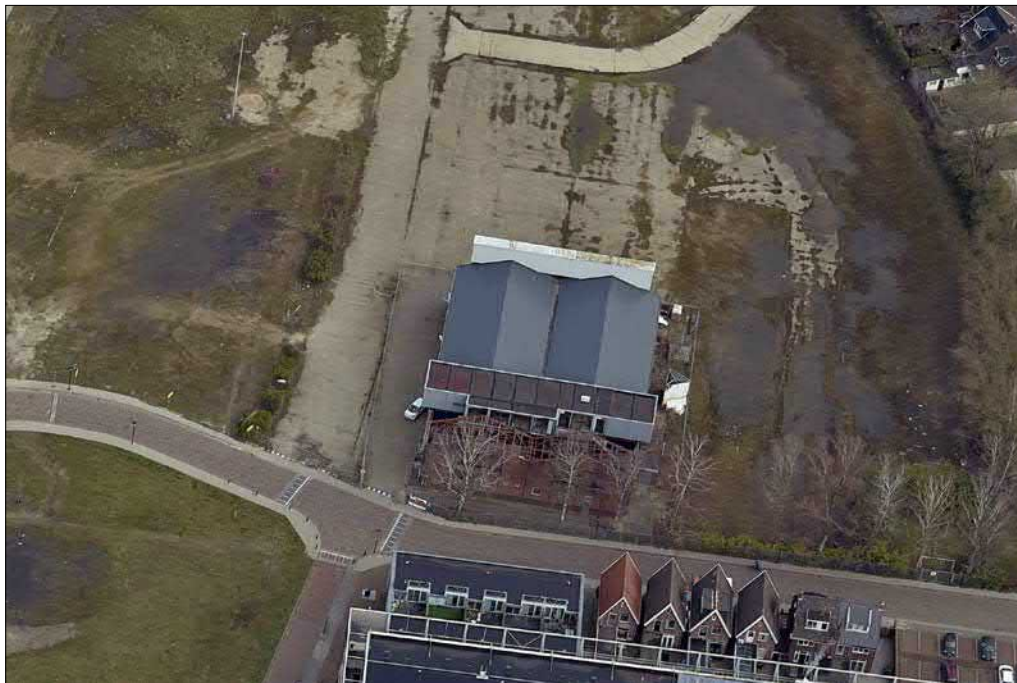
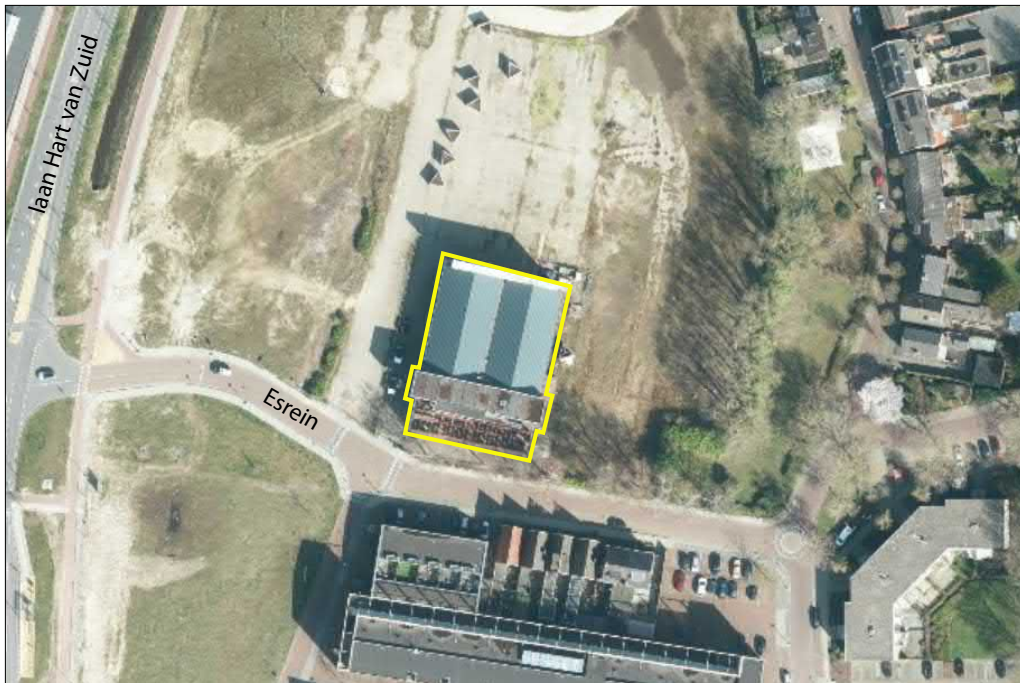
objectgegevens

nr. overzichtskaart 4

gebouwnummer 12B

objectnaam de Weverij, voormalige weverij Insulinde

adres langelermaatweg 50 t/m 62b



objectgegevens

nr. overzichtskaart 5

gebouwnummer 16

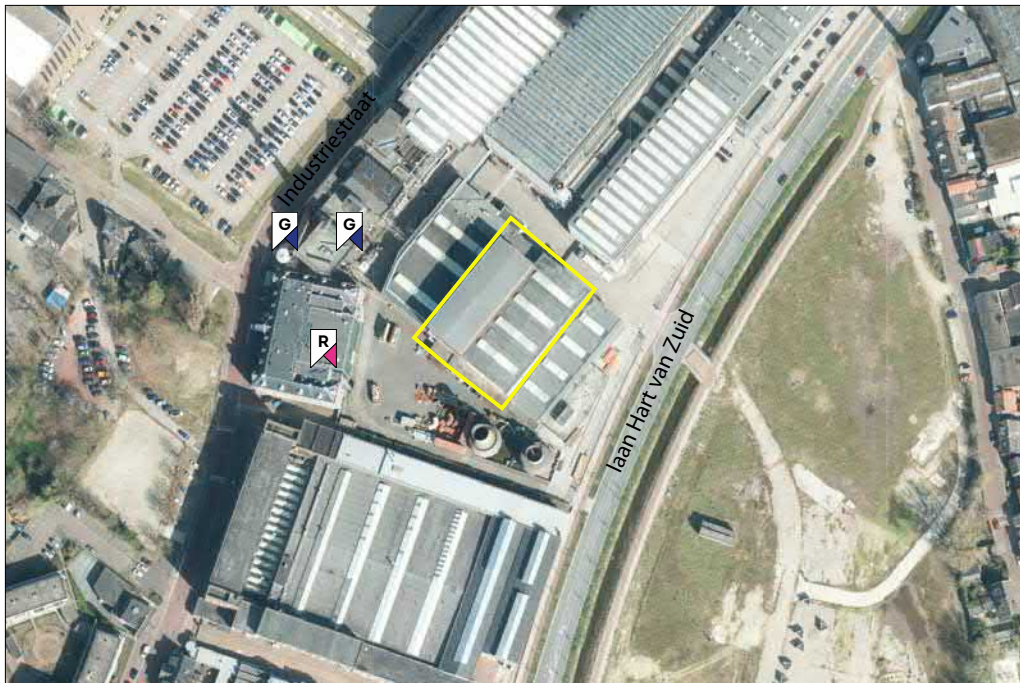
objectnaam gebouw 16

adres Esrein 61, 63



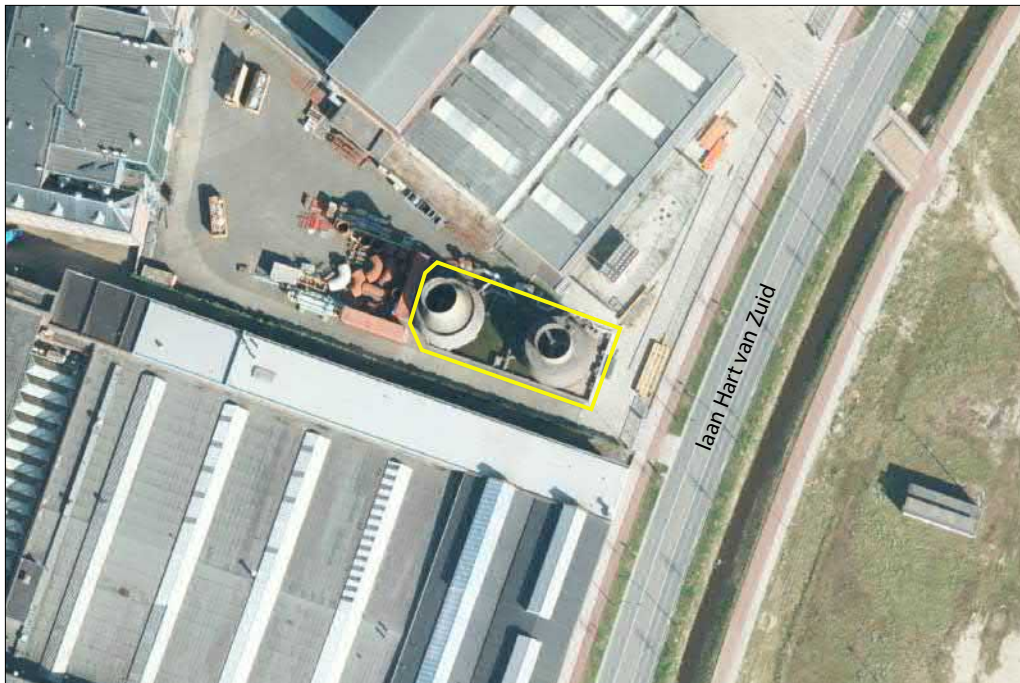
objectgegevens

nr. overzichtskaart	6
gebouwnummer	26
objectnaam	ROC van Hengelo, vm Gieterij
adres	Gieterij 200 t/m 216



objectgegevens

nr. overzichtskaart	7
gebouwnummer	21
objectnaam	Stork
adres	Langelermaatweg 4



objectgegevens

nr. overzichtskaart 8

gebouwnummer 22

objectnaam Stork koeltorens

adres nabij Laan Hart van Zuid 60T01



objectgegevens

nr. overzichtskaart	9
gebouwnummer	32
objectnaam	Watervulpunt nabij vm gieterij
adres	nabij Gieterij 210



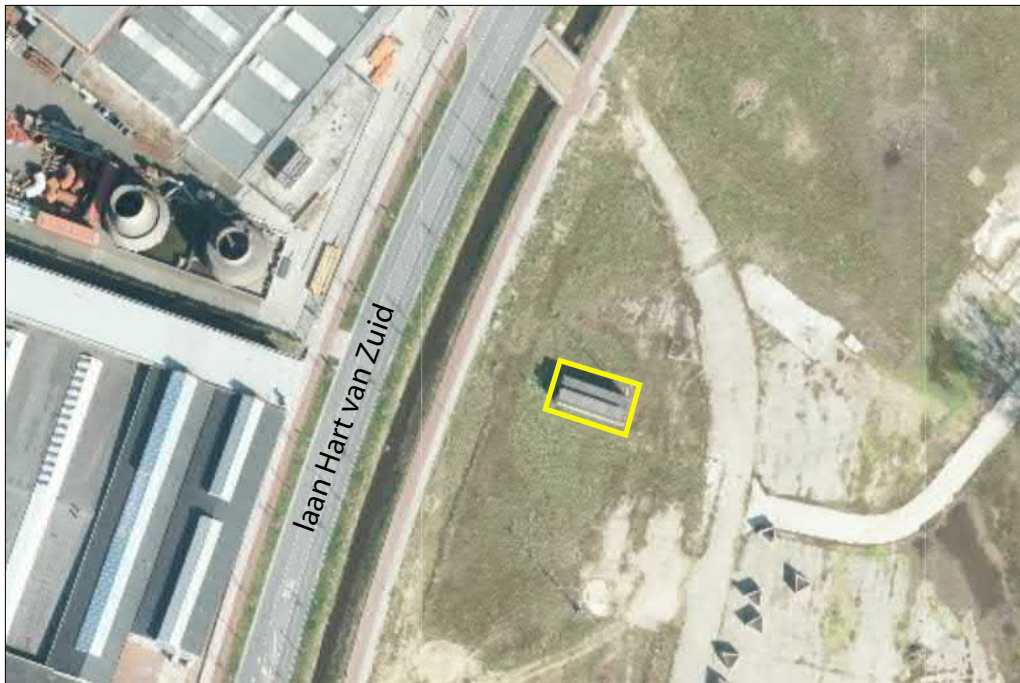
objectgegevens

nr. overzichtskaart	10
gebouwnummer	44/ 45/ 50, 3/ 4
objectnaam	de Overweghal, grote stelplaats Stork
adres	Langermaatweg 4



objectgegevens

nr. overzichtskaart	11
gebouwnummer	24 / 43 / 48
objectnaam	...
adres	Industrieplein 3 Industriestraat 5



objectgegevens

nr. overzichtskaart 12

gebouwnummer 18

objectnaam Transformatorhuis

adres Pijpenhof ...



objectgegevens

nr. overzichtskaart 13

gebouwnummer n.v.t.

objectnaam Etef Journee, incl witte woningen

adres Langeremaatweg 13 t/m 19



objectgegevens

nr. overzichtskaart	14
gebouwnummer	A1, B04, B05, B06, C01, C03 en C04
objectnaam	het Hazemeijer complex
adres	Tuindorpstraat 61 F. Hazemeijerstraat 300-800



objectgegevens

nr. overzichtskaart	15
gebouwnummer	nvt.
objectnaam	voormalig UTS/MTS
adres	Industriplein 2



objectgegevens

nr. overzichtskaart 16

gebouwnummer nvt.

objectnaam Lansinkveste

adres Lansinkesweg 2 en 4



objectgegevens

nr. overzichtskaart 17

gebouwnummer nvt.

objectnaam woningen Willem de Clerqstraat

adres Willem de Clerqstraat 3 t/m9



objectgegevens

nr. overzichtskaart 18

gebouwnummer nvt.

objectnaam Woningen Esrein

adres Esrein 46 t/m 56



objectgegevens

nr. overzichtskaart	19
gebouwnummer	nvt
objectnaam	de Muur bij de Appendage
adres	achterzijde Loweg 57 t/m 93



objectgegevens

nr. overzichtskaart 20

gebouwnummer nvt.

objectnaam ?

adres Berfloweg 40-42



objectgegevens

nr. overzichtskaart 21

gebouwnummer nvt.

objectnaam ????

adres Loweg 43



objectgegevens

nr. overzichtskaart 22

gebouwnummer nvt.

objectnaam Brandweerkazerne

adres Lansinkesweg 59



Bijlage 2; regeling en voorwaarden behorende bij het voorbereidingsbesluit 'Hart van Zuid, karakteristieke panden'

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning (onderdelen van) gebouwen en bouwwerken zoals opgenomen in bijlage 1 Lijst karakteristieke panden te slopen.

2. Een omgevingsvergunning voor het slopen van (onderdelen van) de in de in bijlage 1 opgenomen karakteristieke panden genoemde gebouwen en andere bouwwerken wordt slechts verleend indien:

- a) het onderdelen van een gebouw of ander bouwwerk betreffen die op zichzelf beschouwd niet als karakteristiek zijn aan te merken en door sloop van deze onderdelen geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaats vindt, en
- b) er een positief advies ligt op de aanvraag om omgevingsvergunning van de deskundigen;
Onder 'deskundige' als bedoeld in deze regeling wordt verstaan:

- I. Gemeentelijk stedenbouwkundige;
- II. Gemeentelijk adviseur monumentenzorg, archeologie en welstand;
- III. De gemeentelijke Erfgoedcommissie;
- IV. Supervisie team Hart van Zuid;

Toelichting op erfgoed status van bouwwerken in Hengelo

Waardevolle bouwwerken:

- De Erfgoedcommissie heeft circa 230 objecten aangewezen als waardevol
- Op de Ontwikkelkaart Hart van Zuid staan objecten aangewezen als waardevol.

Waardevolle objecten wil zeggen dat deze bouwwerken historische waarden hebben welke passen binnen de beoordelingscriteria * , maar in formele juridische zin hebben ze geen status: er gelden geen verplichtingen of subsidies anders dan voor gewone niet geselecteerde bouwwerken.

Karakteristieke bouwwerken:

- In het Buitengebied zijn circa 200 objecten aangewezen als karakteristiek.
- In het Tuindorp zijn circa 250 bouwwerken (woningen en erf afscheidingen) aangewezen als karakteristiek.

Karakteristiek wil zeggen dat er een sloopregeling aan gekoppeld, het geen vastgelegd is in een bestemmingsplan. In het bestemmingsplan (Veegplan Buitengebied voor de karakteristieke boerderijen en opstallen) en Tuindorp 't Lansink (karakteristieke woningen en karakteristieke/ authentieke erfafscheidingen) zijn regels opgenomen waaronder men met een goedgekeurd nieuwbouwplan toch karakteristieke bouw(delen) mag en kan slopen. De intentie is hergebruik van de bouwwerken ofwel behoud door ontwikkeling.

Gemeentelijke monumenten:

- Door het college vastgestelde lijst met bouwwerken welke beschermd zijn middels de Erfgoedverordening 2018. Bescherming geldt voor in- en exterieur. De selectie heeft plaats gevonden op basis van dezelfde beoordelingscriteria*. Wijzigingen worden beoordeeld door Erfgoedcommissie (advies aan het college). Hengelo heeft circa 130 gemeentelijke monumenten.

Beschermd Gemeentelijk Karakteristieke Panden:

- Vergelijkbaar met de gemeentelijke monumenten, maar bescherming heeft alleen betrekking op de gevel(s) en het dakvlak. Hengelo heeft 35 beschermd gemeentelijk karakteristieke panden. Dit is dus een andere categorie dan de 'karakteristieke panden'.

Rijksmonumenten:

- Door het college met goedkeuring van de raad aangewezen panden welke van landelijk belang zijn vanwege de beoordelingscriteria*. Bescherming geldt voor in- en exterieur. Wijzigingen worden beoordeeld door Erfgoedcommissie en afhankelijk van de grootte van de ingreep ook door de Rijksdienst voor het Cultureel erfgoed. Hengelo kent circa 90 rijksmonumenten.

Beschermd stadsgezicht Tuindorp 't Lansink:

Tuindorp 't Lansink is aangewezen is beschermd stadsgezicht. Daartoe bevinden zich binnen het gebied enkele rijksmonumenten. Op 17 oktober 2003 is de bescherming ingegaan en is er een conserverend bestemmingsplan opgesteld. Deze gaat met name in op de bebouwingsmogelijkheden. Daarnaast is er een hoog welstandsniveau. Bij afwijking van het bestemmingsplan wordt een plan voorgelegd aan de Erfgoedcommissie. Binnen het gebied zijn diverse woningen en erfafscheidingen aangewezen als karakteristiek en mogen zonder goedgekeurd nieuwbouwplan niet gesloopt worden.

Aandachtsgebieden wederopbouw:

Binnenstad en Klein Driene I en II zijn aandachtsgebieden wederopbouw. De stedenbouwkundige structuur in Klein Driene en de originaliteit van het wederopbouwplan in de binnenstad zijn waardevol, maar deze categorie heeft geen beschermde status in formele zin. Er is een intentie afspraak gemaakt met de Rijksdienst voor het Cultureel erfgoed om zorgvuldig met deze gebieden om te gaan en de erfgoedwaarden te erkennen en te koesteren.

Al het erfgoed staat op de cultuurhistorische waardenkaart www.hengelo.nl/cultuurwaarden

* beoordelingscriteria:

- Zeldzaamheid
- Gaafheid
- Architectonische waarde
- Cultuurhistorische waarde
- Situering/ stedenbouwkundige waarde
- Archeologische waarde

Aan:

Eigenaren en/of betrokken ontwikkelaars, t.w.

- Eigenaren zelfstandige panden (Stork, maar ook woningen voor Buigerij; de zelfstandige woningen aanschrijven als 'Aan de eigenaren van ...')
- Vereniging van eigenaren bij Buigerij
- Ontwikkellende partijen

Geachte mevrouw/heer,

Volgens onze gegevens bent u eigenaar en/of betrokken ontwikkelaar van een van de bouwwerken zoals opgenomen in de lijst met karakteristieke (delen van) bouwwerken in en om het gebied Hart van Zuid in Hengelo. Voor deze bouwwerken heeft de gemeenteraad in haar vergadering van 22 december jl. een voorbereidingsbesluit genomen met als doel ongewenste sloop te voorkomen. Het voorbereidingsbesluit is op 23 december 2021 in werking getreden voor de duur van 1 jaar. Met deze brief informeren wij u hierover en leggen we uit wat dit voor u betekent.

Aanleiding

Hart van Zuid, het stadsdeel ten zuiden van het spoor, is volop in ontwikkeling. Op de sporen van een rijk industrieel verleden verrijst een stadsdeel met aandacht voor cultuur en creativiteit. De intentie van Hart van Zuid is om het industrieel verleden te gebruiken als inspiratiebron voor de nieuwe ontwikkelingen. Het uitgangspunt daarbij is 'behoud door ontwikkeling'; om zorgvuldig met het (industrieel) erfgoed om te gaan en waar mogelijk het (industrieel) erfgoed een nieuwe functie te geven. De gebouwen en de stedenbouwkundige structuur zijn essentieel in de beleving van Hart van Zuid.

Een deel van het erfgoed heeft op dit moment geen beschermde status waardoor er voor de aanwezige karakteristieke bouwwerken in het gebied geen sloopverbod van toepassing is. Dat maakt dat een karakteristiek bouwwerk zonder vergunning door de eigenaar gesloopt kan worden. Slechts een sloopmelding volstaat, die de gemeente alleen kan weigeren in verband met veiligheidsaspecten, niet vanwege behoud van (industrieel) erfgoed.

Het college van B en W en de gemeenteraad vinden dit niet wenselijk en willen in de toekomst graag een zogenoemde sloopvergunningseis voor deze bouwwerken opnemen. Zodat er bij elke toekomstige ontwikkeling goed gekeken wordt naar eventueel hergebruik van de bouwwerken en er alleen sloop of een gedeeltelijk sloop toegestaan wordt als er een goedgekeurd plan aan ten grondslag ligt. Voor deze sloopvergunningseis is een nieuw bestemmingsplan nodig, een zogenaamd parapluplan. Omdat de voorbereiding van dit nieuwe bestemmingsplan tijd vraagt, is door de gemeenteraad besloten om een tijdelijke regeling (dit voorbereidingsbesluit) te maken om te voorkomen dat panden ongewenst gesloopt worden.

Vorbereidingsbesluit

Het voorbereidingsbesluit is te vinden op onze website www.hengelo.nl/voorbereidingsbesluit/hartvanzuid, inclusief de lijst met bouwwerken waar dit voorbereidingsbesluit op van toepassing is.

Met een voorbereidingsbesluit als bedoeld in artikel 3.7 van de Wro wordt verklaard dat voor het betreffende gebied een bestemmingsplan (het zgn. parapluplan) wordt voorbereid. Als gevolg hiervan geldt voor het betreffende gebied dat er een omgevingsvergunning voor sloopactiviteiten dient te worden aangevraagd, bedoeld om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan. In dit geval sloop van het karakteristieke (deel van het) bouwwerk.

Een voorbereidingsbesluit geldt in principe voor 1 jaar. Als binnen deze periode een nieuw ontwerpbestemmingsplan voor dit gebied ter inzage wordt gelegd, neemt het ontwerpbestemmingsplan de beschermende werking van het voorbereidingsbesluit over. Wanneer er geen ontwerpbestemmingsplan binnen de termijn van 1 jaar ter inzage wordt gelegd, dan vervalt het voorbereidingsbesluit en moeten alle aangehouden sloopmeldingen alsnog worden afgehandeld.

Doel van zowel het voorbereidingsbesluit als het op te stellen bestemmingsplan (het zgn. parapluplan) is zoveel als mogelijk (industrieel) erfgoed te behouden door ontwikkeling en alleen sloop of een gedeeltelijk sloop toe te staan, indien er een goedgekeurd plan is op basis van de bij het besluit behorende regeling en voorwaarden.

Gevolgen voor uw situatie

Een voorbereidingsbesluit is een verklaring van de gemeenteraad dat er een bestemmingsplan voor een bepaald gebied wordt voorbereid. Met zo'n besluit wordt een bescherming beoogd van de huidige situatie. Door het voorbereidingsbesluit geldt in dit geval een vergunningplicht voor het slopen. Onderdeel van het proces om een omgevingsvergunning te verkrijgen vormt het inwinnen van advies van de Erfgoedcommissie en Supervisieteam Hart van Zuid. Het voorbereidingsbesluit betekent dus niet dat er geen ontwikkeling meer mogelijk is, wel dat u een goedgekeurd plan nodig heeft om geheel of gedeeltelijk te kunnen slopen.

Tot slot

Voor meer informatie of het maken van een afspraak kunt u contact opnemen met de heer JK. (Jan Kees) Stegeman, bereikbaar op telefoonnummer 074-2459241, j.stegeman@hengelo.nl of met mevrouw M. (Marian) Lavèn, bereikbaar op telefoonnummer 074-2459365, m.laven@hengelo.nl of (bij ontwikkelingsprojecten in Hart van Zuid) uw reguliere contactpersoon.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en Wethouders van Hengelo,
namens dezen,
\$plv\$ Afdelingshoofd Ruimtelijke en Economische Ontwikkelingen
\$handtekening\$
\$naam\$