

RAADSBESLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
3711974	breuker, fiona	SO-PVG	Gerard Gerrits
ONDERWERP			
3711974 - Beeldkwaliteitsplan Hofmakerij fase 2			



DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGELO BESLUIT:

De gemeenteraad besluit:

1. Het beeldkwaliteitsplan De Hofmakerij 2 Industriestraat Hengelo vast te stellen;
2. De welstandsnota te wijzigen;

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

De Hofmakerij 2 is een van de te ontwikkelen locaties in Hart van Zuid en is gelegen aan de Industriestraat en de De Clercqdwarsstraat. Initiatiefnemer DOMI projecten wil veertien woningen realiseren op deze locatie. De ruimtelijke kwaliteit van het geplande initiatief zal getoetst worden aan het voorliggende beeldkwaliteitsplan.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGELO,

DATUM

De griffier

De voorzitter

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	AFDELING	PORT. HOUDER
3711974	Mariëlle Numan	SO-PVG	Gerrits
ONDERWERP			
Beeldkwaliteitsplan De Hofmakerij 2			



BESLUIT

De gemeenteraad besluit:

1. Het beeldkwaliteitsplan De Hofmakerij 2 Industriestraat Hengelo vast te stellen;
2. De welstandsnota te wijzigen;

INLEIDING

Hart van Zuid staat voor de opgave om te transformeren naar een dynamisch stadsdeel met een combinatie van wonen, werken, leren en ontmoeten met een goede bereikbaarheid en ligging nabij de binnenstad. Daarbij is de toevoeging van een goed en gevarieerd woningbouwprogramma van groot belang, want uiteindelijk zijn het de mensen die in het gebied wonen en werken die ervoor gaan zorgen dat het stadsdeel ook echt gaat leven. De Hofmakerij 2 is een van de te ontwikkelen locaties in en is gelegen aan de Industriestraat en de De Clercqdwarsstraat.

DOMI projecten en Oude Egberink & partners willen veertien koopwoningen realiseren, waarvan negen in het goedkope en vijf in het middeldure segment. Woningbouw past niet binnen het geldende bestemmingsplan Hengelo Zuid - Breemarsweg e.o. Het college van B en W kan na positieve beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning een projectbesluit nemen (uitgebreide procedure omgevingsvergunning onder de Wabo) en medewerking verlenen aan het initiatief. De ruimtelijke kwaliteit van het geplande initiatief zal getoetst worden aan het voorliggende beeldkwaliteitsplan.

ARGUMENTEN

- 1.1 In de welstandsnota is de mogelijkheid opgenomen om als uitwerking van de welstandsnota voor gebieden aanvullende kwaliteitskaders voor welstand vast te leggen in een beeldkwaliteitsplan. Voor de locatie Hofmakerij 2 wordt dit wenselijk geacht. Daarom wordt voorgesteld bijgaand beeldkwaliteitsplan Hofmakerij 2 in procedure te brengen zodat door welstand de aanvraag omgevingsvergunning daaraan getoetst kan worden.
- 1.2 De stedenbouwkundige van de gemeente en de stadsbouwmeester hebben positief geadviseerd over het beeldkwaliteitsplan.
- 1.3 Er zijn geen zienswijzen ontvangen tijdens de ter inzage legging van het ontwerp beeldkwaliteitsplan.
- 2.1 Het vaststellen van het beeldkwaliteitsplan vereist aanpassing van de Welstandsnota. Het beeldkwaliteitsplan 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 het beeldkwaliteitsplan van toepassing is.

KANTTEKENINGEN

VERVOLG

Bestuurlijk vervolg

Na vaststelling door uw raad wordt het beeldkwaliteitsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn is beroep mogelijk bij de Raad van State. Indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan, treedt het beeldkwaliteitsplan daags na afloop van de beroepstermijn in werking en staan geen bezwaar/-en beroepsmogelijkheden meer open.

Financiën

Dit besluit heeft geen financiële consequenties.

Communicatie

Domi projecten heeft op 23 november 2023 een inloopavond georganiseerd voor omwonenden en belanghebbenden. Hier is behalve het beeldkwaliteitsplan ook het globale inrichtingsplan en het bouwplan gepresenteerd. Tijdens deze avond konden geïnteresseerden de plannen inzien en eventueel vragen stellen. Daarnaast zijn er met diverse belanghebbenden gesprekken gevoerd.

Het ontwerp beeldkwaliteitsplan heeft van 20 december tot en met 31 januari ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerp beeldkwaliteitsplan.

Juridische zaken

Het ontwerp beeldkwaliteitsplan wordt nog onder de huidige Wet Ruimtelijke ordening (Wro) ter inzage gelegd. Een procedure gestart onder de Wro mag onder die procedure afgerond worden.

Uitvoering

De initiatiefnemer heeft eind vorig jaar een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Na vaststelling kan welstand de ruimtelijke kwaliteit van het plan toetsen aan het beeldkwaliteitsplan.

BIJLAGEN

Bijlage 1: Beeldkwaliteitsplan De Hofmakerij Industriestraat Hengelo



DOMI Projecten

MAXWELLDDESIGN B.V.

Beeldkwaliteitsplan

De Hofmakerij 2

Industriestraat en
De Clercqdwarsstraat
Hengelo



 **Oude
Egberink**
& partners

BOUWMEESTERS
SINDS 1996

Inleiding

Visie

De visie voor de Hofmakerij 2 is om een mooi stuk Hengelo weer vorm te geven. Het "Hart van Zuid" is een belangrijk uitgangspunt voor dit project. Met de ontwikkelkaart willen wij de wandbebouwing, voorkomend uit het Welbions/Nijhuis project, een vervolg geven. De herbestemming van het Dikkerscomplex speelt bij de ontwerprichting een grote rol.

Een belangrijk aspect in het plan is het groen. De oude elementen, zoals de oude groene haag en de bijzondere bomen op de grenzen van het terrein worden gerespecteerd.

Een visie is om groen te gebruiken in de stedelijke omgeving.

De kracht van de architectuur zit in de eenvoud van de materialisering. Juist op detailniveau hebben we hier het verschil willen maken door metselwerkverbijzonderingen en accenten, doorlopende onderdorpels, verlaagde raampartijen, mee ontworpen dakkapellen en kaders.

Ambitie

De ambitie is om een eigentijdse architectuur te creëren maar met een duidelijke link naar de omliggende "industriële erfgoed" gebouwen, het industriële Hengelo. Een keuze is om karakteristieke elementen van het Dikkergebouw terug laten komen.

Straks ontstaat er een heerlijke plek om te wonen aan de rand van het centrum in kwalitatief en architectonisch hoogstaande woningen.

Opbouw

Om duidelijk te maken wat de architect voor ogen heeft met de beeldkwaliteit voor de locatie "De Hofmakerij 2" zijn beelden en schetsen het meest effectief. Dit beeldkwaliteitsplan is dan ook zo beeldend mogelijk.

Er zijn richtlijnen in geformuleerd en sfeerbeelden opgenomen voor de architectuur en de openbare ruimte. Bij de foto's betreffen het sfeerbeelden en geen concrete voorbeelden. Ze zijn niet bedoeld om letterlijk te worden nagevolgd. Het kan zo zijn dat een foto niet aan alle richtlijnen voldoet, maar als sfeerbeeld verhelderend is

Supervisieteam

Het plan is voorbesproken met het supervisieteam, daarbij zijn een aantal aanbevelingen besproken:

- Entree op de kop plaatsen en Delftse stoep omzetten;
- Het woonblok gelegen aan de Clercqdwarsstraat heeft een bescheidener karakter, waarbij de voortuinen in samenhang zijn met het tegenoverliggende plan.;
- Een woonblok van 4 te maken aan de Clercqdwarsstraat en een woonblok van 10 aan de Industriestraat;
- Onderscheid maken tussen de begane grond en de verdieping en te werken met 1 metselwerktoon.



Stedenbouwkundige randvoorwaarden

De architectuur van de woningen stemt zoveel mogelijk mee met het industriële karakter van Hart van Zuid en het opvallende metselwerk van de gebouwen in de rest van de omgeving.

Er is met veel aandacht gekeken naar het metselwerk en haar detaillering, hierdoor draagt het bij aan de kwaliteit en de uitstraling.

Naast het metselwerk is er tevens gekeken naar materialisatie en de kleuren in de omgeving, zodat het karakter van het industriële Hengelo zo veel mogelijk blijft bestaan.

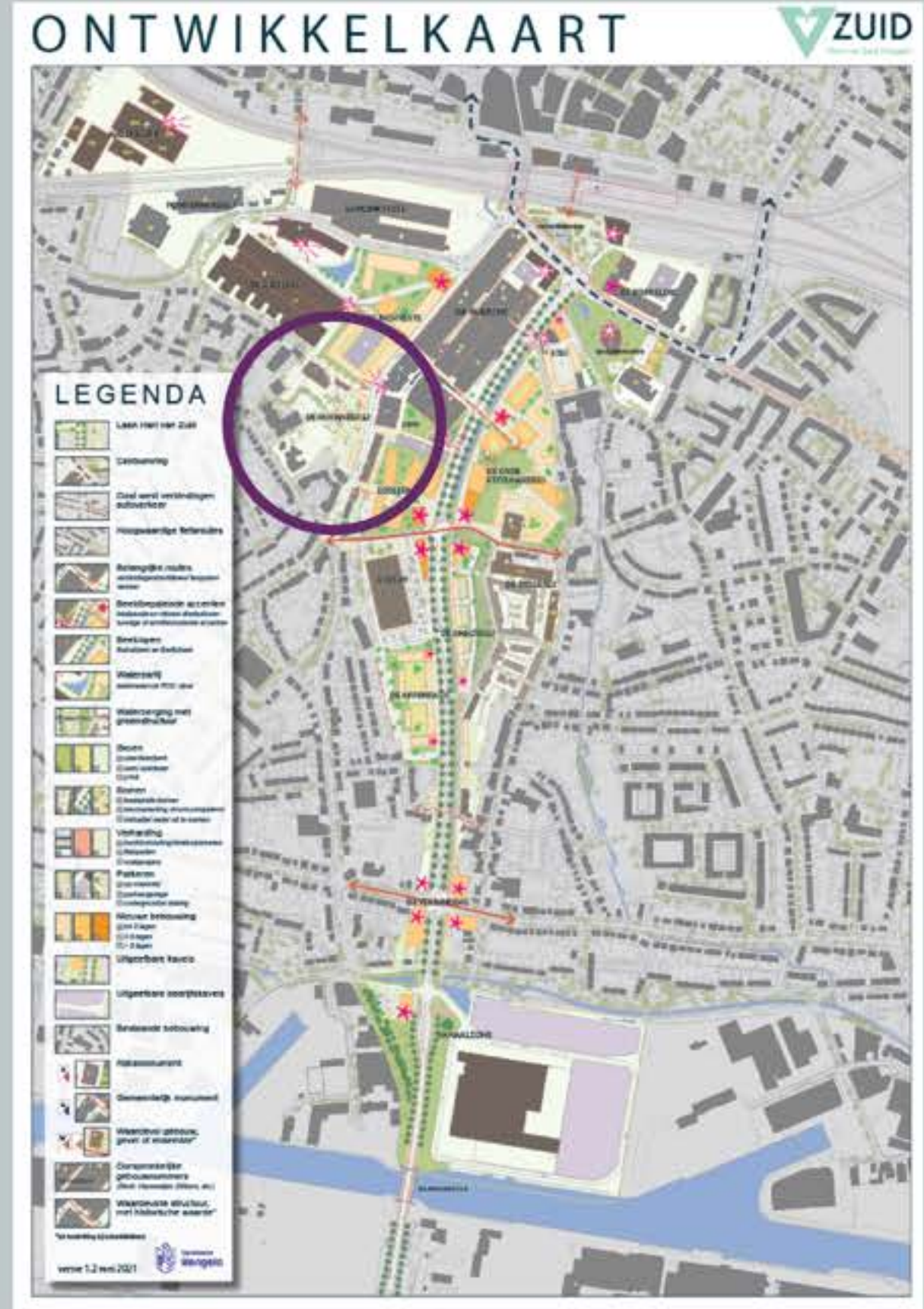
De Locatie



Stedelijk wonen



De Hofmakerij 2



Ontwikkelkaart Hart van Zuid

Welstandscriteria

Woningen

Hoogwaardige en rijk gedetailleerde baksteenarchitectuur als verwijzing naar de historie van Hengelo.

Het bouwblok aan de Clercqdwarsstraat is minder prominent, maar heeft een eigen gezicht door grote verhoogde kozijnen op de eerste etage.

Er worden zwartgrijze kozijnen toegepast aan de Industriestraat.

De Clercqdwarsstraat krijgt kiezelgrijze kozijnen.

De dakrand van het hoge hoekvolume wordt vormgegeven met een metaalachtige omlijsting.

De kozijnen worden voorzien van strakke kaders.

De entree deur in het hoge hoekvolume manifester vormgegeven.

Aansluitingen en omgeving

Langs het bouwblok aan de Industriestraat is er een krachtige 'kop' ontstaan.

Het bouwblok heeft een rustig beeld.

De stadsmuur zorgt voor een toevoeging van de indeling van de ruimte op de hoek tussen de Industriestraat en de Clercqdwarsstraat.

De Delftse stoep wordt beëindigd op de 'hoek' van de openbare ruimte bij de omlijsting van de raampartij.

Aan de zuidkant wordt een boom gesitueerd in het groen.

Natuurinclusiviteit wordt toegepast door middel van groengebruik in de stedelijke omgeving.

Gevelaanzichten

Grote gevelopeningen

Bruin/Rood gevelmetselwerk brengt karakter en een voornamere architectuur met zich mee

De kozijnen worden voorzien van strakke kader.

De dakrand van het hoge hoekvolume wordt vormgegeven met een metaalachtige omlijsting.

Hoogwaardige en rijk gedetailleerde baksteenarchitectuur als verwijzing naar de historie van Hengelo

Gebruik van een smalle strook aan de voorkant van de woningen



Straatbeeld Industriestraat

Gevelaanzichten

Grote gevelopeningen

Bruin/Geel gevelmetselwerk brengt een krachtige, natuurlijke nuance en geeft een verfijnd gevelbeeld

Industriële baksteenarchitectuur

De stadsmuur aan de Clercqdwarsstraat wordt mee gemetseld met het metselwerk aan de Industriestraat

Hoogwaardige en rijk gedetailleerde baksteenarchitectuur als verwijzing naar de historie van Hengelo

Voortuinen worden afgescheiden met een groene haag



Straatbeeld de Clercqdwarsstraat

De Delftse stoep



Gebruik van een smalle strook
aan de voorkant van de
woningen

Indeling van smalle ruimte met
bankjes en bloembakken



Bewoners eigen maken

Delftse stoep geeft de
stadswoningen een verblijfsruimte
aan de straat, de levendigheid
wordt hiermee gestimuleerd.



Natuurinclusief



Een bouwwerk of ruimte die
bijdraagt aan de lokale
biodiversiteit en natuurwaarden



Vogelkasten in het metselwerk

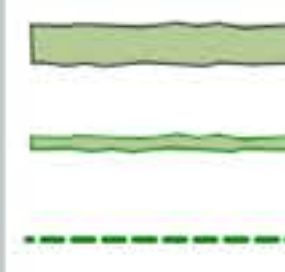


Groen gebruik in de stedelijke
omgeving

Erfafscheidingen



Gaashekwerk Hedera



Bepanting, haag / heesters 700mm hoog

Gaashekwerk met hedera langs hoekwoningen 1 & 14 aanleg door initiatiefnemer hoogte c.a. 180cm

Gaashekwerk met hedera achterzijde aanleg door kopers hoogte c.a. 180cm

Materialisatie Industriestraat



Zwartgrijze
kozijnen



Bruin/Rood
handvorm
metselwerk



Delftse
stoep

Blauw gesmoord
keramische
dakpannen



Dakkapel van
zink of een
vergelijkbare
kwaliteit

Materialisatie de Clercqdwarsstraat

Geel/Bruin
handvorm
metselwerk



Blauw gesmoord
keramische
dakpannen



Kiezelgrijze
kozijnen



Voortuinen



Dakkapel van
zink of een
vergelijkbare
kwaliteit