



Ontwikkeltaal voor Veldwijk Noord, Middengebied - Hengelo

6 december 2013



Inhoud

1. INLEIDING	4
2. RELATIE MET OVERIGE BELEIDSKADERS	5
2.1 Welstandnota Hengelo	5
2.2 Nota van Uitgangspunten Veldwijk Noord Plus	5
2.3 Bestemmingsplan	6
3. ANALYSE EN UITGANGSPUNTEN	7
3.1 Geschiedenis	7
3.2 Stedenbouwkundig plan	7
3.3 Ambitie	9
4. WELSTANDCRITERIA	10
4.1 Situering van het bouwwerk	10
4.2 Hoofdvorm van het bouwwerk	10
4.3 Gevelaanzicht	10
4.4 Materiaalkeuze, kleurgebruik en detaillering	10
4.5 Erfafscheidingen	10
5. REFERENTIEBEELDEN	11
5.1 Voorbeelden samenhang architectuur en ontwerp in detail	11
5.2 Voorbeelden van liefdevolle details (bestaand in Hengelose linten)	13
5.3 Voorbeelden van liefdevolle details	14
5.4. Voorbeelden van moderne woningbouw architectuur, passend bij linten	15
5.5 Voorbeelden van architectonische details in moderne architectuur	16
6. AANBEVELINGEN	17
6.1 Aanbevelingen ten aanzien van het proces, van het ontwerp en de aanvraag omgevingsvergunning	17
7. COLOFON	18

1. Inleiding

Veldwijk in Hengelo is een dynamisch gebied. De ruimtelijke ontwikkeling in deze wijk neemt verschillende vormen aan. Van renovatie tot en met sloop en vervangende nieuwbouw. Het middengebied van Veldwijk Noord wordt vrijwel geheel als nieuwbouwon ontwikkeling opgezet. Met de titel "Parkkwartier" wordt een buurt tot stand gebracht die, met gebogen straten een verbinding legt tussen de verschillende waardevolle plekken in de wijk. Aan de noordzijde wordt de buurt begrensd door het Watertorenpark. Aan de oostkant van het Parkkwartier liggen wijkvoorzieningen en achter de Kuipersdijk ligt het Sports Centre Hengelo met diverse sportvelden en het FBK-stadion.

Deze voorliggende ontwikkelcriteria hebben tot doel om, tijdens de stapsgewijze ontwikkeling van de buurt, een ruimtelijke ambitie tot uiting te brengen in concept en beeld. De combinatie van stapsgewijze ontwikkeling en straten als verbindings-elementen tussen de waardevolle plekken in de stad, heeft geleid tot het refereren aan een typisch Hengelo's straatbeeld: Het Lint. Om voor deze linten een passend beeldkwaliteitplan tot stand te brengen zijn deze ontwikkelcriteria opgesteld. De criteria die in hoofdstuk 4 zijn geformuleerd, zullen worden gehanteerd bij de welstandtoetsing. De toelichtende teksten en referentiebeelden zijn daarbij contextueel van aard.



Locatie in Hengelo

2. Relatie met overige beleidskaders

2.1 Welstandnota Hengelo

De ontwikkelcriteria voor Veldwijk Noord, middengebied hebben, na vaststelling door de gemeenteraad, rechtskracht voor de welstandtoets in het kader van de Woningwet. Daarmee wordt, gedurende de ontwikkeling van deze buurt, de welstandnota tijdelijk buiten werking gesteld.

Na realisatie van een bouwwerk wordt de ruimtelijke kwaliteit ervan geborgd middels het welstandbeleid dat is vastgelegd in de welstandnota van Hengelo. Het welstandbeleid in Hengelo is ingedeeld in welstandcategorieën. Deze categorieën zijn ingedeeld naar stedenbouwkundige typologie. Voor Veldwijk Noord, middengebied geldt dat, na realisatie van een bouwwerk, deze in de categorie '2. bebouwingslinten' valt. Wijzigingen of toevoegingen aan een bouwwerk worden dan bij een aanvraag voor de omgevingsvergunning getoetst aan de welstandcriteria die in deze categorie zijn vastgesteld. Tevens is in de welstandnota een onderverdeling gemaakt in verschillende niveaus voor beeldregie. Voor de bebouwing die direct aan de Kuipersdijk is gelegen (en daarmee net buiten het werkingsgebied van deze ontwikkelcriteria vallen) is het 'ambitieniveau hoog' vastgesteld. De woningen die gerealiseerd worden binnen het werkingsgebied van deze ontwikkelcriteria vallen onder het 'ambitieniveau middel'. Hiervoor geldt dat tijdens de ontwikkeling van de bouwwerken het welstandadvies wordt uitgebracht door de stadsbouwmeester. Na realisatie zal de welstandtoetsing in beginsel van ambtelijke aard zijn. De stadsbouwmeester zal betrokken worden bij de advisering als het vermoeden bestaat dat een bouwplan een verstoring teweeg brengt in de samenhang van het gebied.

2.2 Nota van Uitgangspunten Veldwijk Noord Plus

In de Nota van Uitgangspunten is een ambitie verwoord voor de leefkwaliteit van de wijk.

Onder de titel "stad en dorp" wordt een beeld geschetst van een gemengde en levendige buurt. Bewoners kunnen kiezen uit een 1, 2, 3, of 4 onder-één-kapwoning met tuin. Het gevarieerde straatbeeld en de mix legt een basis voor 'gewoon' sociaal contact tussen burens. Twents wonen op 5 minuten fietsen van de binnenstad, het Hart van Zuid en het Sports Centre Hengelo. De combinatie van ontspannen wonen mét de voorzieningen, uitdagingen en diversiteit van de stad spreekt veel mensen aan. Veldwijk Noord moet daarom een thuis worden voor uiteenlopende doelgroepen en leefstijlen. Variërend van no-nonsense rustzoekers tot jonge 'doeners' met kinderen tot senioren die met beide benen in de samenleving willen blijven staan. De ambitie uit de Nota van Uitgangspunten is ruimtelijk vertaald in het concept van Het Lint als een typisch Hengeloos woonmilieu, dat gefaseerd en met veel ruimte voor mix van bouwstijlen en woninggroottes tot stand kan worden gebracht.

2.3 Bestemmingsplan

De bepalingen in het bestemmingsplan zijn een juridische doorvertaling van de bebouwingsmogelijkheden die gelden voor het complex. In aanvulling hierop zegt artikel 12 lid 3 van de Woningwet:

‘Voor zover de toepassing van de welstandscriteria leidt tot strijd met het bestemmingsplan blijven die criteria buiten toepassing.’

Met andere woorden: een welstandadvies mag niet afdoen aan de bebouwingsmogelijkheden die een bestemmingsplan biedt. Het bestemmingsplan is het wettelijk beleidsinstrument waarmee de bestemming (de gebruiksmogelijkheden) van de gronden wordt vastgelegd met daarbij de behorende bebouwingsmogelijkheden. Het welstandbeleid moet binnen de contouren vallen die in het bestemmingsplan zijn vastgelegd.

3. Analyse en uitgangspunten

3.1 Geschiedenis

1900 - Droge es en nat veld, met de nog jonge watertoren als baken in het landschap aan de zuidoostelijke rand van het toenmalige dorp Hengelo.

1950 - Stadion Veldwijk wordt opgebouwd met puin uit de in de tweede wereldoorlog zwaar gehavende binnenstad van Hengelo.

1958 - De woonwijk Veldwijk Noord is gereed. De wijk is opgebouwd in een stempelstructuur, bestaande uit blokken met tweelaagse grondgebonden woningen, en portiekflatgebouwen van drie tot vier bouwlagen.

1985 - De wijk komt met het vertrek van de eerste bewoners in een neerwaartse spiraal. De wijk wordt een typische doorstroomwijk met bewoners die weinig binding voelen met de plek.

2003 - De toenemende problemen in de wijk worden onder de aandacht gebracht in onder andere een wijkanalyse. Vanaf dit moment wordt het tij gekeerd. De Woonvisie 2005-2015 komt tot stand en spreekt zich uit in het voorzien van aanbod in grondgebonden woningen.

3.2 Stedenbouwkundig plan

Sinds de vaststelling van de Nota van Uitgangspunten zijn verschillende stappen gezet in verdere concretisering en realisering van de plannen, met name voor het Parkkwartier. Er is een proces ontstaan waarin de uitwerking van onderdelen een impuls hebben gegeven aan de volgende plandelen. Ook de marktontwikkelingen zijn niet aan het plan voorbij gegaan. Dit alles heeft geleid tot een versterking van de stedenbouwkundige opzet.

Het eerste project dat vorm heeft gekregen is de brede school & MFA (multifunctionele accommodatie). Het ontwerp met zijn gebogen lijnen is een inspiratiebron gebleken voor het ontwerp van het Watertorenpark en het winkelcentrum met appartementen. De gebogen lijnen hebben hun voortzetting gevonden in de structuur van het deel waar de grondgebonden woningen komen. Hierdoor zijn de plandelen beter met elkaar en met de omgeving verbonden, waardoor deze als vanzelfsprekend in elkaar overgaan.

Er wordt een laan aangelegd die in een vloeiende lijn Berflo Es verbindt met het nieuwe woongebied, het park, de brede school, het buurtwinkelcentrum en zorgwoningen en gaat als vanzelf over in het plein dat deze functies met elkaar verbindt. Een nieuwe beek verbindt het Sports Centre Hengelo, het winkelcentrum en het Watertorenpark en voegt zo een nieuwe kwaliteit met de omgeving toe.



Figuur 1



Figuur 2



Figuur 3



Figuur 4

figuur 1: hoeken waar een tweezijdige oriëntatie van belang is

figuur 2: verbindingen naar het park, het SCH en de stad

figuur 3: front aan het Watertorenpark en richting het wijkcentrum en de Kuipersdijk

figuur 4: aanwezige kwaliteiten: het Watertorenpark, de nieuwe beek, wijkcentrum en het SCH



Stedenbouwkundig plan van 25-06-2012

3.3 Ambitie

De ambitie moet worden beredeneerd vanuit de wijze waarop de wijk tot stand wordt gebracht. Het is duidelijk dat de wijk niet in één slag ontwikkeld zal worden. De huidige woningmarkt is daar niet naar en de grondposities zijn verdeeld over verschillende partijen. Daarnaast is aangegeven door de ontwikkelaars dat de woningmarkt vraagt om een plan dat een grote mate van flexibiliteit in zich heeft. Welbions heeft aangegeven dat de ambitie hoog ligt. Tevens ligt er een ambitie om de wijk een typisch Hengelse kwaliteit mee te geven.

Het concept achter de beeldregie is de stedenbouwkundige typologie van een lint: herkenbaar voor Hengelo en passend in het beeld van een geleidelijke ontwikkeling. Het beoogde straatbeeld is een hoogwaardig lint van kwalitatief goede bebouwing met referentie aan de architectuur uit de jaren '10, jaren '30, jaren '50 en daarnaast ook ambachtelijk gedetailleerde hedendaagse architectuur. Het gehanteerde concept leidt tot de volgende uitgangspunten:

Stedenbouwkundig

Linten zijn een stedenbouwkundige typologie, waarbij de ontstaanswijze door groei beeldbepalend is. Dit resulteert in individualiteit en korte rijen. Bij linten is sprake van eenheid in verscheidenheid. De eenheid wordt, naast de evenwijdige ligging aan de straat, ruimtelijk beïnvloed door de onderlinge afstand tussen de woningen. Bij linten is de onderlinge afstand zodanig dat de woningen naast elkaar de indruk geven van een doorgaande straatwand. Ter illustratie: bij een te grote afstand tussen de woningen (meer dan de breedte van het naastgelegen bouwvolume) ontstaat een onbedoeld suburbaan woonmilieu. De hoofdbouwvolumes bepalen het straatbeeld. Dat betekent dat carports en bergingen zoveel mogelijk uit het straatbeeld moeten worden gehouden. Er wordt een stedelijk milieu in de straat nagestreefd. (Dit kan worden bereikt als het gevelmateriaal voor de woningen het stedelijke karakter ondersteunt.)

Architectonisch

De individualiteit van de woningen is karakteristiek aan linten. Het is van groot belang dat elke woning een eigen karakter heeft, of dat elk bouwblok van woningen (tweekapper of rij) een eigen karakter heeft. Van belang hierbij is dat de woningen niet anoniem mogen zijn, maar dat het karakter van de woningen centraal staat. Vanuit de keuze voor een bepaald karakter van een ontwerp komen consequenties voort die betrekking hebben op de gevelindeling en de detaillering. De materiaalkeuze en het ontwerp voor de detaillering versterken de individualiteit van de woningen. Bij twee of meerdere woningen die aaneen zijn gebouwd is parcelleren niet noodzakelijk. Het volstaat als de woningen afzonderlijk van elkaar te herkennen zijn in het totale gevelbeeld.

Een ander belangrijk architectonisch aspect is het openen van de woningen naar de straat. Een dichte voordeur naast een relatief kleine gevelopening vanwege een keuken zou kunnen leiden tot een te gesloten karakter naar de straat.

4. Welstandcriteria

4.1 Situering van het bouwwerk

- De karakteristieken van het lint als omschreven in hoofdstuk 3 'Ambitie' zijn richtinggevend aan het ontwerp.
- De hoofdbouvvolumes van de individuele woningen moeten een straatgeoriënteerd karakter hebben.
- Bijgebouwen en carports worden zoveel mogelijk aan het straatbeeld onttrokken.
- Aanbevolen wordt om geen lange rijen te maken, maar maximaal vijf woningen in één rij.

4.2 Hoofdvorm van het bouwwerk

- De woningen hebben een stedelijk karakter, de architectuurstijl is verder vrij.
- De hoofdbouvvolumes zijn rechthoekig van vorm. Afwijkingen (insnijdingen en toevoegingen) in de rechthoekige plattegrond van het hoofdbouwwolume mogen het straatbeeld met eenheid in verscheidenheid niet verstoren. Dit criterium is niet van toepassing op markante hoeken.

4.3 Gevelaanzicht

- Eén expressief thema per pand: uniciteit per woning, tweekapper of maximaal per rij woningen.
- De woningen hebben een karakter dat bijdraagt aan het stedelijk milieu.
- De voorgevel moet duidelijk uiting geven aan het straatgeoriënteerde karakter van de woning.
- De entreepartij van de woning dient goed herkenbaar te zijn vanaf de straat.
- De gevelcompositie draagt bij aan het eigen karakter van de woning.

4.4 Materiaalkeuze, kleurgebruik en detaillering

- De detaillering en het materiaalgebruik moeten specifiek afgestemd zijn op het karakter van de woning en deze ondersteunen bij het expressief maken van het beoogde karakter van de woning.
- De toe te passen materialen moeten mooi verouderen.

4.5 Erfafscheidingen

- In het geval dat een erfafscheiding vergunningsplichtig is en direct grenst aan openbaar terrein, dient deze een groen karakter te hebben: een haag of een open, te begroeien, hekwerk.
- Aanbevolen wordt om zowel langs de voortuin als de zij en/of achtertuin bakstenen gemetselde muurtjes toe te passen, in afstemming op de woning. Voor een optimale inpassing in het beoogde straatbeeld wordt aanbevolen om de muurtjes dicht uit te voeren tot een maximale hoogte van circa 0,6 meter ten opzichte van het aansluitende openbare maaiveld.

5. Referentiebeelden

5.1 Voorbeelden samenhang architectuur en ontwerp in detail



Mansardekapwoning



De kapvorm is doorvertaald naar de detail-
lering



Jaren '30-woning



Eenvoud in de hoofdvorm, avontuur in de
details



Dubbele jaren '10-woning



Rijke baksteendetaillering



Dubbele jaren '10-woning, puntige daken



De puntige kapvorm is decoratief benadrukt

5.2 Voorbeelden van liefdevolle details (bestaand in Hengelose linten)



Kozijn en metselwerk werken samen



Karakteristieke vorm in deuren en metselwerk



Kozijn en houten raamwerk reageren op elkaar



Karakteristieke plasticiteit in het metselwerk

5.3 Voorbeelden van liefdevolle details



Rijke detaillering



Kozijnen en houten delen zijn beide horizontaal



Muurtje en erker vormen één ruimtelijk geheel

5.4. Voorbeelden van moderne woningbouw architectuur, passend bij linten



Eenvoudige compositie en sterke hoofdvorm



Geïndividualiseerde woningen in een rij



Karakteristieke hoofdvorm werkt samen met materiaalkeuze en details

5.5 Voorbeelden van architectonische details in moderne architectuur



Moderne ornamentiek



Zorgvuldig gedetailleerd
karakteristiek accent



Plasticiteit in de voorgevel

6. Aanbevelingen

6.1 Aanbevelingen ten aanzien van het proces, van het ontwerp en de aanvraag omgevingsvergunning

De ontwikkelcriteria zijn het instrument ten behoeve van de welstandtoets. Deze toetsing aan 'redelijke eisen van welstand' vindt plaats in de termijn van de aanvraag omgevingsvergunning. Het ontwerp voor het gebouw is dan al klaar en uitgewerkt tot bouwkundige tekeningen. Ervaring leert dat het in dat late stadium moeilijk is om de kwaliteit van het ontwerp nog effectief bij te sturen. Het is daarom aan te bevelen om bij initiatieven voor nieuw- en verbouw de stadsbouwmeester en stedenbouwkundige van de gemeente Hengelo in een vroeg stadium bij de planvorming te betrekken. De welstandcriteria kunnen dan goed als leidraad worden gebruikt om de plannen op het gewenste ambitieniveau te laten ontwikkelen. Naast betere kwaliteit leidt dit tevens tot een soepeler proces voor de initiatiefnemers en de gemeente.

7. Colofon

Titel: Ontwikkelcriteria Veldwijk Noord, Middengebied - Hengelo

Opdrachtgever: Gemeente Hengelo en Welbions (gedelegeerd opdrachtgever)

Samenstelling: Het Oversticht, in samenwerking met de Gemeente Hengelo, Welbions, Droste Vastgoedontwikkeling bv en Ter Steege Vast goed Rijssen bv.

Projectleiding/
redactie: Het Oversticht

Vormgeving: Het Oversticht

Datum: 6 december 2013

