VILLA MARKANT



BEELDKWALITEITPLAN

APRIL 2021


Mitchamplein
Deldenerstraat
Deldenerstraat
Markant
Marskant
Marssteeg
Domineespad
Pastoriestraat
Tuindorpstraat
project Marskant
Helmersstraat
Willemstraat
Tollenstraat
Willemstraat
Marskant
Brugstraat

INHOUDSOPGAVE

MARSKANT 4

LIGGING

WATERHUISHOUDING

OMGEVING

RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN 5

STEDENBOUWKUNDIGE OPZET 7

WONINGTYPOLOGIEËN 9

VILLA MARKANT 10

STADSBLOK | SOLITAIRE VILLA OP DE GROENE KOP 11

REFERENTIES 13

GROEN PLAN | VILLA MARKANT EN STADSBLOK 14

MARSKANT

LIGGING

Het gebied ligt als een groene tussen zone ingeklemd tussen diverse bouwgebieden.
In oost-westrichting is het ingeklemd tussen de kleinschalige en langgerekte Dichtersbuurt en de gevarieerde bouwstructuur van de binnenstad van Hengelo. Het gebied maakt onderdeel uit van een langgerekt gebied dat bij het station begint en eindigt bij de Deldenerstraat waarbij de stedelijkheid en dichtheid/hoogte vanaf station naar de Deldenerstraat in noord–zuidelijke richting afneemt van 8 verdiepingen tot aan het pand van twee verdiepingen met kap, als monumentaal gebouw Markant.

Aan de oostzijde grenst het plangebied aan de binnenstadsring als snelle verbinding tussen de uitvalswegen. Aan zijn westzijde ligt een woonstraat met vrijstaande eengezinshuizen. De Berflobeek die de stad in noord-zuidelijke richting doorkruist maakt onderdeel uit van het plangebied. De beek met zijn groene oevers wordt de groene/blauwe drager.
Wat opvalt is dat het gebied ingesloten wordt door diverse bouwstijlen/ dichtheden. Het maakt deel uit van een langwerpige zone die in dichtheid afneemt.

Twee structurerende elementen lopen op schaal van de stad erdoor heen of erlangs; Marskant als deel van de binnenstadsring en de Berflobeek. Daarnaast grenst het gebied aan zowel een woonstraat als aan de binnenstad. Ook staan er twee monumenten op het terrein.

WATERHUISHOUDING

Problematisch is dat het gebied een waterput is dat vaak onderhevig is aan overstromingen die ook gevolg zijn door slechte afwatering vanuit de binnenstad. Hier moet via onderzoek recht aan gedaan worden en zal bij planvorming rekening worden gehouden met deze gevoeligheid van het plangebied en de omgeving.

De aanleg van een speciale blauwe ader door dit deel van de binnenstad zal uitmonden in de Berflobeek en de beek zelf zal een meer natuurlijk profiel krijgen met wadi's die het water bergen en vertraagd afvoeren op de beek. Op die manier draagt de beek bij aan een klimaatbestendiger Marskant en binnenstad.

OMGEVING

De binnenstadsring Marskant verbindt de uitvalsweg Deldenerstraat met het station.
Het langgerekte bouwgebied langs de ring Marskant bestaat uit een bebouwingsstructuur van voor de oorlog/naoorlogs en een grootschalige bebouwingsstructuur uit de 20e eeuw. De dichtheid neemt in noordelijke richting af. Een kantoorgebouw en twee woontorens van 8 verdiepingen worden opgevolgd door een kosterswoning, pastorie en de kerk 'God is Liefde' uit 1950 en een kantoorgebouw uit de jaren 70 van twee verdiepingen dat afsluit met de Walhoflocatie langs de Emmaweg. Aan de westkant van dit langgerekte gebied ligt de Berflobeek deels bovengronds deels ondergronds aangelegd.



RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

Vanuit de analyse van het plangebied en de omgeving zijn een aantal ruimtelijke uitgangspunten voor het stedenbouwkundig ontwerp geformuleerd.

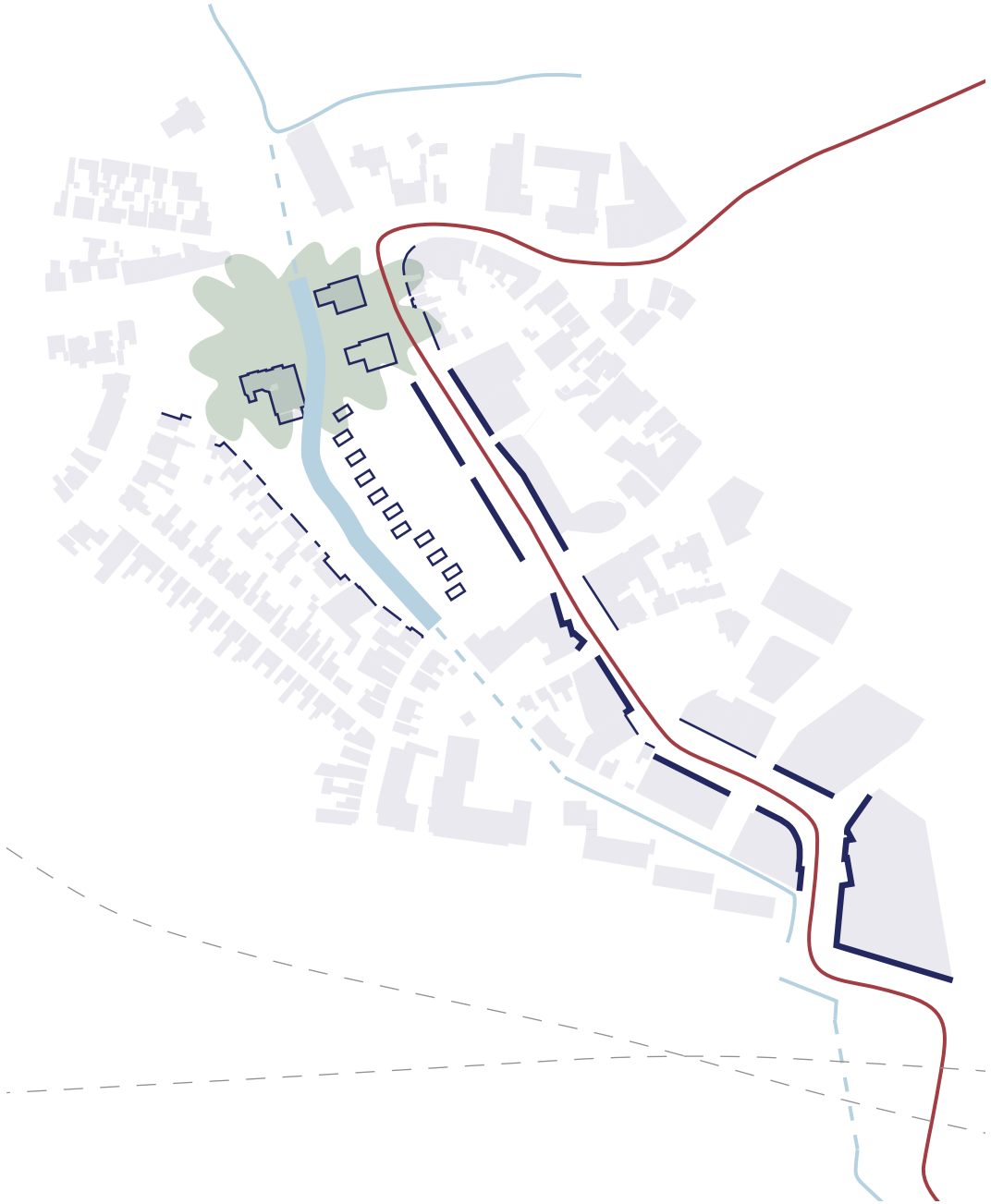
De Berflobeek is een structuurdrager voor het plan. De beek is als onderdeel van de hoofdgroenstructuur een belangrijke aanleiding en kans voor de ruimtelijke kwaliteit.

De villa's in het noordelijk deel vormen een groene kop op het plangebied. De gebouwen in dit gebied staan vrij in een groene ruimte en verhouden zich tot elkaar op afstand.

Langs de Marskant wordt het systeem van de bouwblokken opgepakt die in hoogte stapsgewijs aflopen vanaf het station naar de groene kop met de villa's. De centrumring vraagt in deze structuur om wandvorming, de woningen aan de Marskant zullen dan ook als groot volume in een duidelijke lijn staan. De individuele panden mogen onderling juist verschillend zijn in vormgeving.

De woningen aan de beek beantwoorden het bouwblok aan de Marskant. Ze vormen daarentegen geen strakke wand, maar volgen de loop van de beek in hun plaatsing en kijken naar wat betreft korrelgrootte en oriëntatie naar de woningen van de Dichtersbuurt.

- beek als drager
- groene kop
- stedelijke wand Marskant
- luxe grondgebonden woningen langs de beek
- korrelgrootte Dichtersbuurt





BEELDKWALITEITPLAN

STEDENBOUWKUNDIGE OPZET

Vanuit het genoemde ruimtelijke concept met uitgangspunten en de analyse van de plek is een stedenbouwkundige opzet gemaakt die hier nadere invulling aan geeft.

De aanwezigheid van de beek en de watergevoeligheid van het gebied maken dat de beek een prominente plek krijgt in het plangebied. De groenstructuur met bomen langs de beek, wordt verder geoptimaliseerd en voorzien van een aantrekkelijke route om langs te wandelen. Het profiel van de beek krijgt een natuurlijke uitstraling waaraan het ook aantrekkelijk wonen is.

In het noordelijk deel is er ruimte om een extra villa toe te voegen ten zuiden van de bestaande villa Markant. Dit deel krijgt een eigen identiteit als groene kop, waarin ook de villa Berfloborgh mee doet wat betreft ruimtelijk beeld.

In het middengebied is aan de Marskant gekozen voor een volume van geschakelde woningen die aaneengesloten worden gebouwd en de sfeer van Stadswoningen oproepen. Aan de beekzijde is het beeld juist losser met meer vrijstaande woningen met een kloeke uitstraling, die speels geplaatst aan de beek staan.

De woningen worden aan de achterzijde ontsloten via een parkeerstraat. De parkeernorm is dusdanig dat alle woningen op eigen terrein parkeren en via één ontsluiting op de Willemstraat het gebied binnenkomen. Wel is er een voetpad naar de Helmersstraat en een route langs de beek.


Villa Markant
Stadsblok
Stadswoningen
Stadsvilla's

WONINGTYPOLOGIEËN

Vanuit de stedenbouwkundige opzet zijn er 3 verschillende woningtypologieën opgesteld. Ieder met hun eigen karakter en passend bij de ligging in het plangebied. Wat betreft vormgeving is er veel vrijheid mits er aan een aantal randvoorwaarden kan worden voldaan. Deze worden vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan en ruimtelijke criteria in het beeldkwaliteitplan.

In het noordelijke deel is de sfeer van de groene kop richtinggevend voor de uitwerking van de woningen. Er is ruimte voor een extra villa ten zuiden van de **Villa Markant**. We noemen deze typologie het **Stadsblok**. Dit blok is een alzijdig blok waarbij er ramen rondom geplaatst zijn. Ruimtelijk gezien is het een solitair gebouw op een groen laken met aan de randen beplanting die past bij deze typologie, zodat enige privacy ontstaat in de overgang naar het openbaar gebied. De richting van het stadsblok komt voort uit de richting van de andere villa's en niet vanuit de Marskant.

In het middendeel van het plangebied zijn een tweetal verschillende typologieën voorzien. De woningen aan de Marskant worden aangeduid als **Stadswoningen** met een oriëntatie op de Marskant. Deze woningen hebben een gevarieerde en stadse uitstraling. Waarbij de woningen wel familie van elkaar zijn, maar tegelijk onderling verschillen in bijvoorbeeld hoogte, breedte en materiaalgebruik.
Om het accent van de stadse woningen te accentueren wordt de begane grondverdieping verhoogd uitgevoerd.
De hoekwoningen in deze wand krijgen een architectonisch accent en worden gezien als tweede voorgevel waarbij openingen in de vorm van ramen verplicht worden gesteld. De voordeur is in alle gevallen aan de Marskant.

Aan de beek komen **Stadsvilla's** waarbij wonen aan de beek het thema is. Deze woningen hebben een meer open ruimtelijk beeld. De woningen worden vrijstaand uitgevoerd, maar er wordt ook de mogelijkheid geboden om twee vrijstaande woningen aan elkaar te bouwen. De woningen liggen met hun voorzijde aan de beek en hebben allemaal de zelfde richting. Deze is haaks op de Marskant en daarmee verwant aan de stadswoningen. Op deze manier ontstaat er toch ruimtelijke samenhang. Dit komt onder meer tot uitdrukking in de verplichte nokrichting van de woningen. De woningen worden aan achterzijde ontsloten via een parkeerstraat. Vanuit hier zijn er minimaal twee parkeerplaatsen op eigen erf bereikbaar. Aan de voorzijde zijn de woningen voor voetgangers toegankelijk via het beekpad. De nabijheid en speelse loop van de beek komt terug in de plaatsing van de woningen, deze volgen de loop van de beek en versterken hiermee het ruimtelijk beeld van deze beekzone.

Op de plek waar de Marskant de Deldenerstraat ontmoet staat de villa Markant als een markant en statig gebouw. Samen met de villa Berfloborgh maken zij deel uit van de groene kop waarbij de beek als drager van de groene zone onder de Deldenerstraat door loopt.

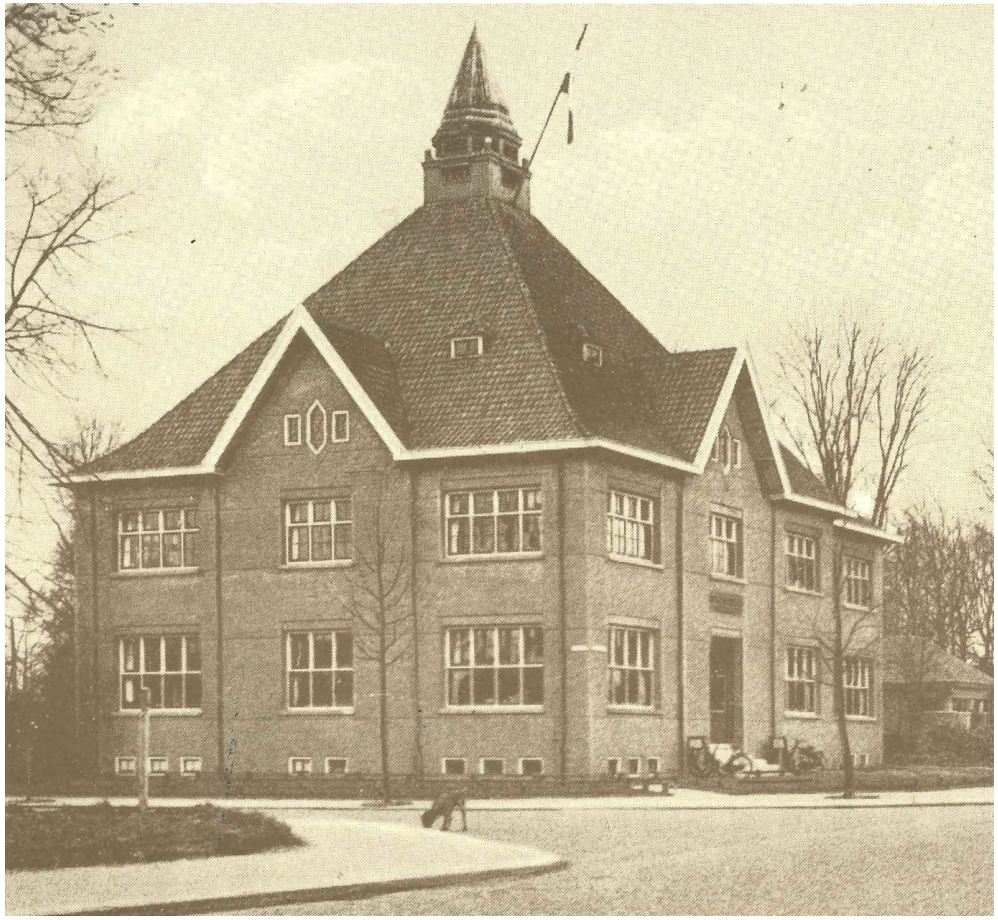
De villa Markant is een gemeentelijk monument en heeft hiermee een speciale status die in het behoud van het gebouw voorziet.

De villa Markant is het enige gebouw met een overheidsfunctie dat is overgebleven uit de geschiedenis van Hengelo tot 1940. Het heeft na zijn oorspronkelijke functie dienst gedaan als creativiteitscentrum Scheppende Handen en is de laatste jaren de nieuwe vestiging van Stichting Welzijn Ouderen en andere dienstverlenende instellingen. Momenteel is het pand niet meer in gebruik maar verkeerd in goede staat.
Het gebouw is een vierkant pand met een verdieping onder een tentdak. Het heeft een verlengde gevel aan de westkant richting de Berflobeek. Alle ramen kennen een verdeling met roeden. Het gebouw kent verschillende details zoals de zware natuurstenen lateien, dakruiters met zinken dakjes en versierd metselwerk dat de raampartijen verbindt. Daarbij heeft het bijzondere vensters in nokken.

Boven de opvallende entree is een gevelsteen zichtbaar met naam op lettertegels (geschonden) verscholen achter reclamebord.
Het interieur is in redelijke gaafheid met name het houtwerk is in authentieke staat. Het heeft een symmetrische trapopgang van schoon metselwerk en authentieke vloertegels. Geheel in Amsterdamse School stijl.

Het pand is gaaf gebleven, ondanks schade aan gevelsteen waarop naam is aangebracht van de Dienst Gemeentewerken.

Stedenbouwkundig is het van waarde vanwege beeldbepalend karakter. Een duidelijk Markant gebouw! Om dit verder te benadrukken is ook de bebouwingshoogte van het Stadsblok ondergeschikt aan de villa Markant. Beide gebouwen delen een gemeenschappelijke parkeerplaats. Deze is bewust niet direct op de Marskant georiënteerd om zo de ruimtelijke samenhang met de villa Markant te onderstrepen.



fotoarchief Museum Hengelo

De status van gemeentelijk monument heeft invloed op onderhoud, restauratie, bouw of verbouw van het object. Alleen onderhoud is vergunningvrij. Denk aan het schilderen in dezelfde kleuren. Maar bijvoorbeeld het plaatsen van dubbel glas, het isoleren van het dak of een aan- of uitbouw aanbrengen is vergunningplichtig.

Bij alle wijzigingen wegen de cultuurhistorische waarden zwaar mee. Hetgeen overigens niet betekent dat er niets kan. In alle gevallen is het verstandig met uw plannen contact op te nemen met de afdeling Ruimte en Bouwen, te weten de adviseur(s) erfgoed.

In het noordelijke deel is de sfeer van de groene kop richtinggevend voor de uitwerking van de woningen. Er is ruimte voor een extra villa. We noemen deze typologie het **Stadsblok**. Dit gebouw is een alzijdig blok waarbij er ramen rondom geplaatst zijn. Ruimtelijk gezien is het een solitair gebouw op een groen laken met aan de randen beplanting die past bij deze typologie, zodat enige privacy ontstaat in de overgang naar het openbaar gebied.

De richting van het Stadsblok komt voort uit de richting van de villa Markant en wijkt daarmee af van de andere woningen aan de Marskant. Het Stadsblok is tevens teruggeplaatst in de rooilijn waardoor deze ondergeschikt oogt aan de Villa Markant. Om dit verder te benadrukken is ook de bebouwingshoogte van het Stadsblok ondergeschikt aan de villa Markant.

Beide gebouwen delen een gemeenschappelijke parkeerplaats waarbij voor het Stadsblok dit tevens de plek is van de hoofdentree. Deze is bewust niet direct op de Marskant georiënteerd om zo de ruimtelijke samenhang met de villa Markant te onderstrepen.

Het hoofdvolume van het Stadsblok kent een heldere hoofdvorm en is in volume ondergeschikt aan de villa Markant en villa Berfloborgh. De gevels zijn eigentijds, helder en sober ontworpen.
De kap van de villa verwijst naar de alzijdige oriëntatie van het gebouw, deze kap wordt als een ringkap uitgevoerd. Eventuele loggia's en inpandige balkons worden mee ontworpen en maken onderdeel uit van de kap.

Het materiaalgebruik van het Stadsblok is verwant aan de twee aanwezige villa's en bestaat uit rode baksteen of wit pleisterwerk.

De erfafscheiding rond het pand ontbreekt of is subtiel vormgegeven.
De ruimte op de kavel is open en wordt niet door schuttingen of andere afscheiding in stukken verdeeld. Om de buitengrens van het perceel te markeren is het mogelijk om een lichte verhoging of bij een villa passende lage beplanting aan te brengen. Het is belangrijk dat het beeld naar de villa zoveel mogelijk open blijft.



KAVEL
- Het gebouw ligt parallel aan villa Markant.
- De kavel heeft 7 parkeerplaatsen op eigen terrein. De parkeerplaatsen zijn uitsluitend bereikbaar vanaf de Marskant en worden gedeeld met het parkeren van villa Markant. Totaal heeft dit deelgebied 14 parkeerplaatsen

VOLUME
- De minimale afmeting van het hoofdvolume is 12 meter bij 18 meter met een maximum van 12 meter bij 20 meter.
- Het hoofdvolume bezit een maximale bouwhoogte van 2 bouwlagen met kap.
- Het hoofdvolume oogt als 1 helder volume.
- Het hoofdvolume is ondergeschikt aan Markant en villa Berfloborgh.

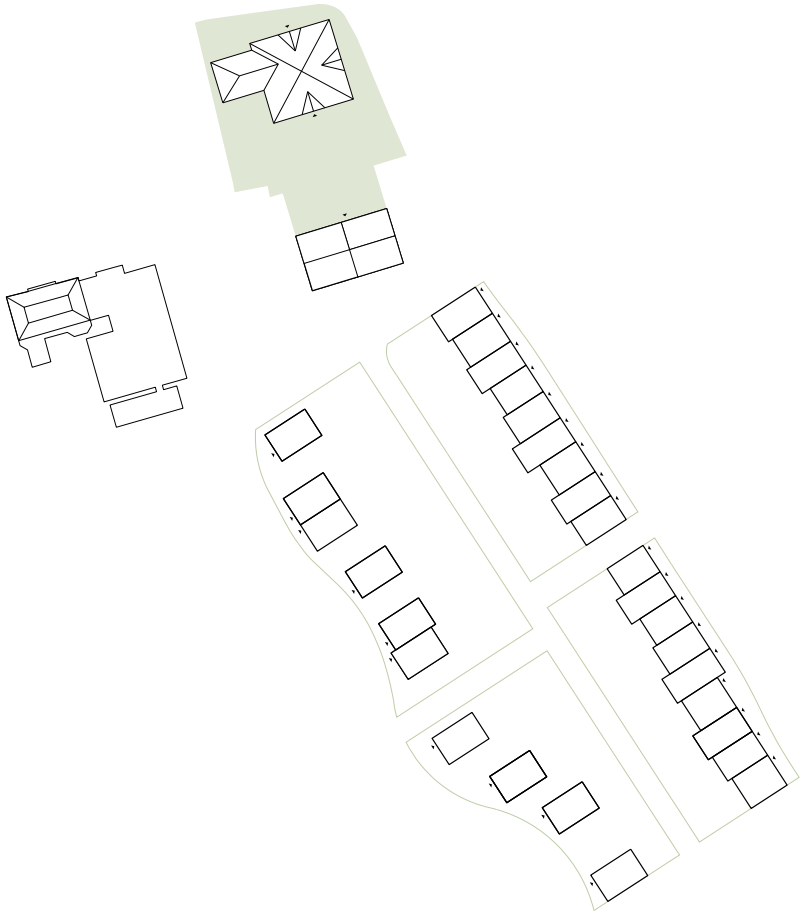
GEVEL
- De hoofdentree bevindt zich in de zijgevel georiënteerd op de hof achter villa Markant.
- De gevels zijn eigentijds, helder en sober ontworpen en verwijzen naar villa Markant en villa Berfloborgh (aan de Deldenerstraat).
- Het betreft een alzijdig gebouw, waarvan de 4 gevels zorgvuldig ontworpen moeten worden en even belangrijk zijn.

KAP
- Het gebouw is voorzien van een ringkap met een dakhelling die overeenkomt met villa Berfloborgh of Markant.
- Loggia's/inpandige balkons worden mee ontworpen in de kap.

MATERIALISATIE

De materialisering van het stadsblok moet aansluiten op of verwant zijn aan de twee aanwezige villa's en bestaat uit rode baksteen of wit pleisterwerk.

GROEN
- Kwalitatief groen rondom villa Markant en het Stadsblok. Bomen zijn indicatief ingetekend. Zie groenplan.



ERFAFSCHEIDING
- Openheid op het maaiveld, geen erfafscheidingen.
- De overgang van openbaar naar privé wordt zorgvuldig vormgegeven.
- De erfruimte wordt als één (groen) geheel ontworpen.



Zorgvuldig ontworpen hoofdvolume, eigentijdse architectuur

Speelsheid in balkons en loggia

Openheid op maaiveld, geen erfafscheiding



Openheid op maaiveld, geen erfafscheiding

Zorgvuldige overgang vormgeving openbaar-privé

Privé groen loopt ongezien over in omgeving

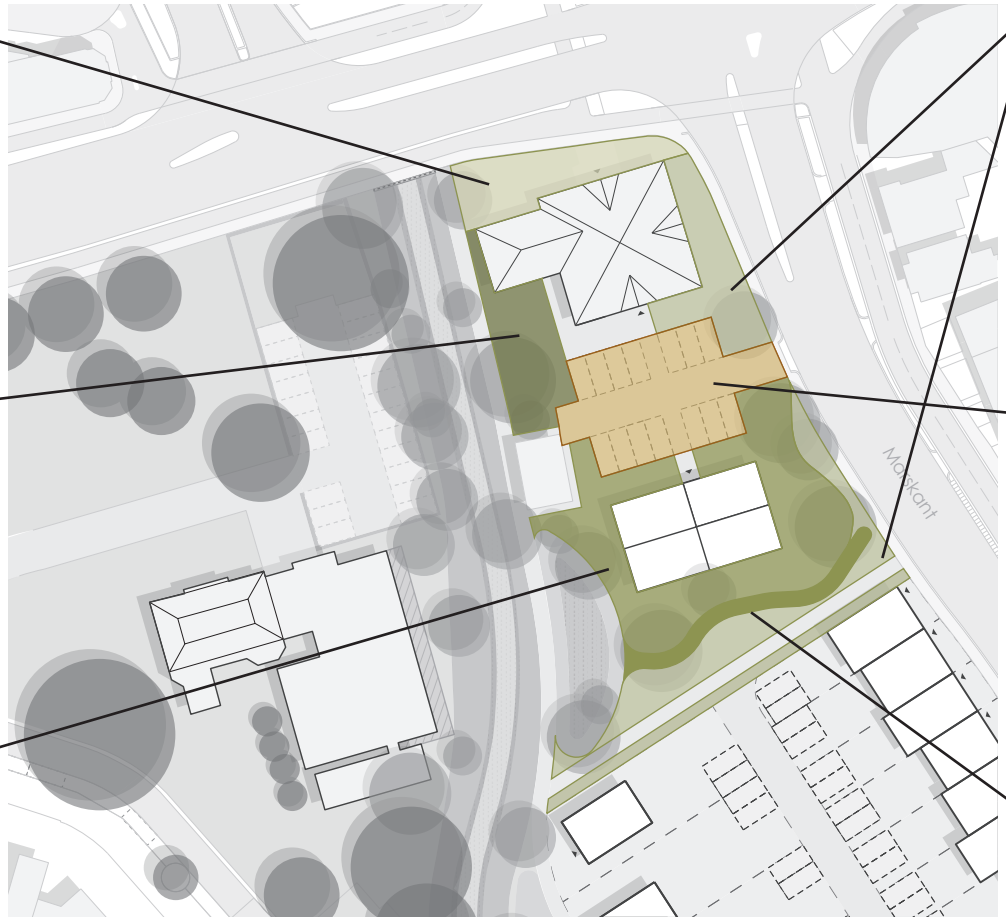


Parkeren omringd door haag

TUIN NOORD MARKANT
Zone aan de noordzijde van de villa representatief, aansluitend bij karakter van het gebouw, minimale verharding. Open en welkom in sfeer.

TUIN WEST MARKANT
Zonde langs de beek open met sierbeplanting. Parkeerterrein omringd door hagen. Schaduw minnende soorten, bodembedekkend.

STADSBLOK
Open groene ruimte zonder verharding. Afgeschermd met parkachtige beplanting langs de randen, in de vorm van groepen beplanting.



ZIJKANT MARKANT
Zijkant villa Markant en zone greppel tussen de plandelen Stadsblok en Stadsvilla's in openbare sfeer, accenten met sierbeplanting mogelijk.

VERKEERSGEBIED
Verkeersgebied tussen panden, alleen parkeren in de vakken toegestaan. Omringd met hagen. Nutsgebouwtje aankleden voor een passende uitstraling in groen of bekleding met hout.

GREPPEL
Onderdeel van de wadi. Verlaagd, vrij van beplanting, gras, kort gemaaid en eventueel met natuurlijke grassen/bloemen.