

Bijeenkomst Hoflaan Borculo

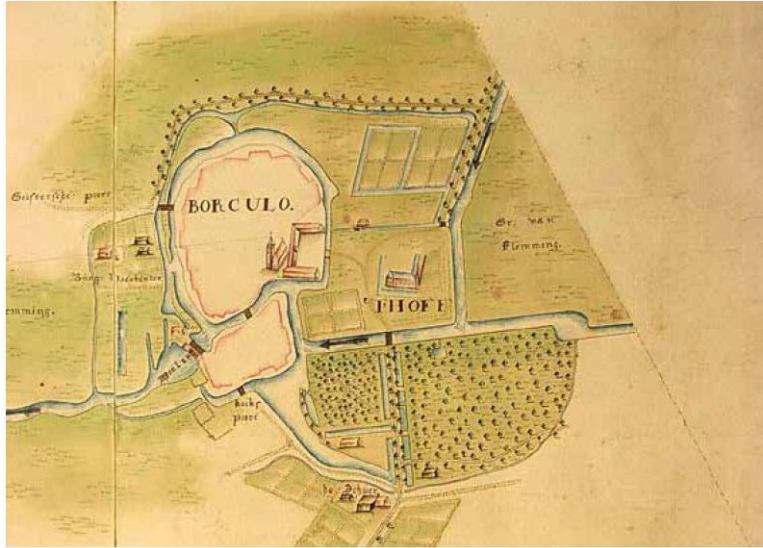
Woningbouw ontwikkeling



STATUS HOFLAAN BORCULO ZOMER 2024



HISTORIE



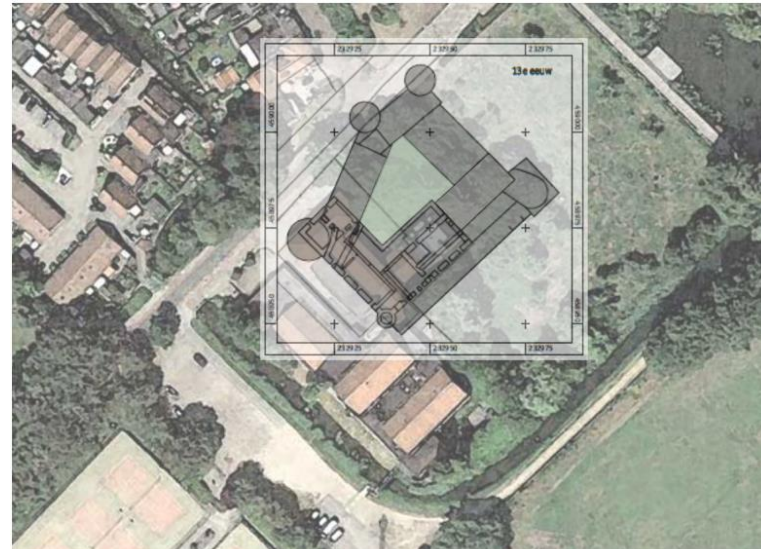
Borculo kent een rijke geschiedenis die vele eeuwen oud is. 'T Hof was hier een belangrijk onderdeel van en fungeert als inspiratiebron voor het toekomstige plan.



Via de Hofpoort kreeg men toegang tot het uitgestrekte, omsloten hof. Het vormde een scheiding tussen twee werelden, zowel in uitstraling als in gebruik.



De voormalige burcht werd gekenmerkt door zijn robuuste stenen karakter. Een ensemble van bouwvolumes met diepe negges, ritmiek en massa.



Het toekomstige plan zal voortborduren op de historische kenmerken die deze plek zo uniek maakt.

2020/2022:

Opstellen uitgangspunten ontwikkeling



UITGANGSPUNTEN MEI 2021

Stedenbouwkundige uitgangspunten:

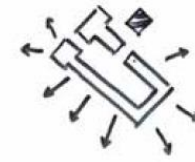
- Het nieuwe hof is in de basis een gesloten bouwblok;
- Dit zgn. bolwerkmodel betekent een compact volume rond een centrale binnentuin, centraal ontsloten zodat activiteit op dit binnenplein gegarandeerd is;
- De gracht is van grote waarde, het bouwblok is hieraan verankerd;
- In tegenstelling tot het 18^e – eeuwse hof zal dit bouwblok een extravert en open karakter hebben, het moet niet rondom gesloten zijn;
- Het hof is autoluw, een secundaire entree via een brug maakt parkeren nabij mogelijk.



bolwerkmodel



water als startpunt



naar buiten gericht



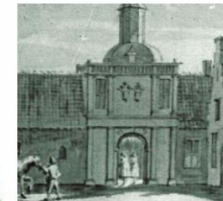
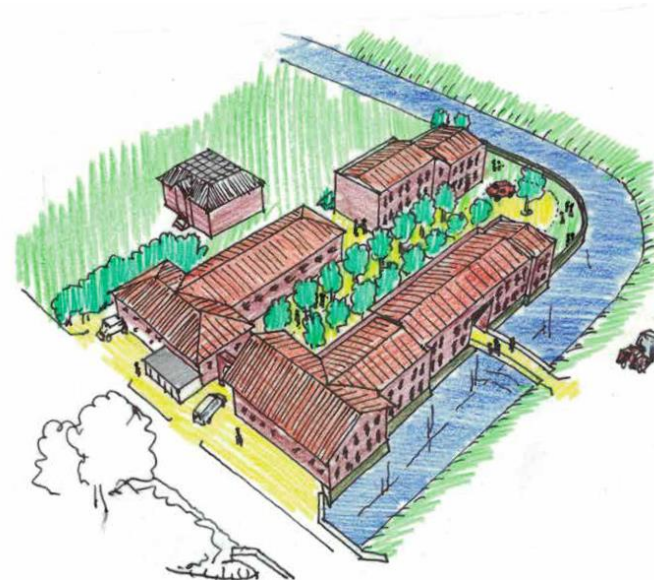
straatzijde markeren



bouwblok perforeren



collectieve binnenplaats



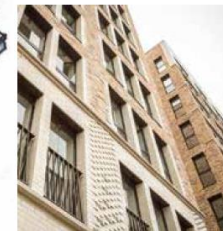
poort



verschillende materialen



verankering



metselwerk



overstek



collectieve binnenplaats

UITGANGSPUNTEN NIEUWBOUW 2021

- 17 nieuwbouw woningen;
- Woningbehoefte van toenmalige wethouder.

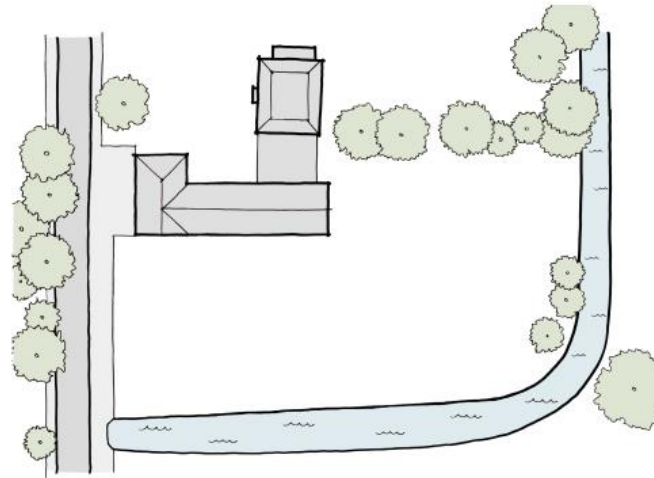


2022:

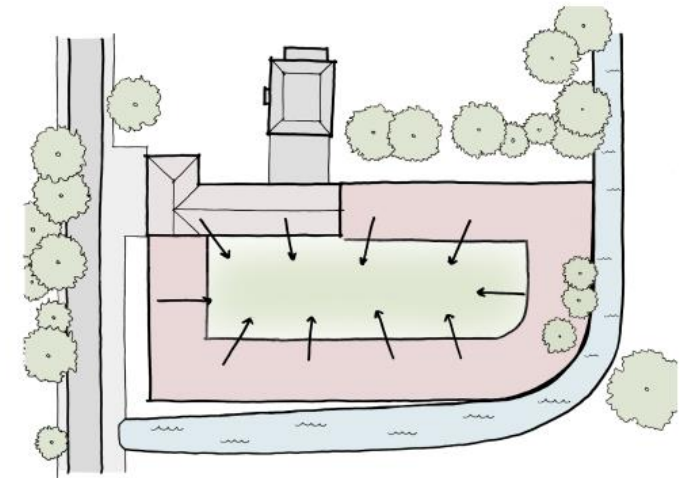
Uitgangspunten vertaald naar schetsontwerp

NIEUWBOUW

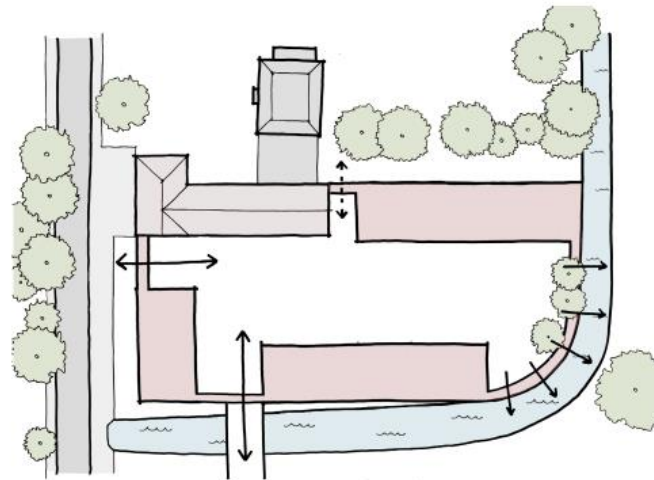
- In afstemming met gemeente en namens de gemeente de stedenbouwkundige Arnold Meijer is het plan verder uitgewerkt;
- 18 nieuwbouw woningen;
- Het nieuwe hof is in de basis een gesloten bouwblok.



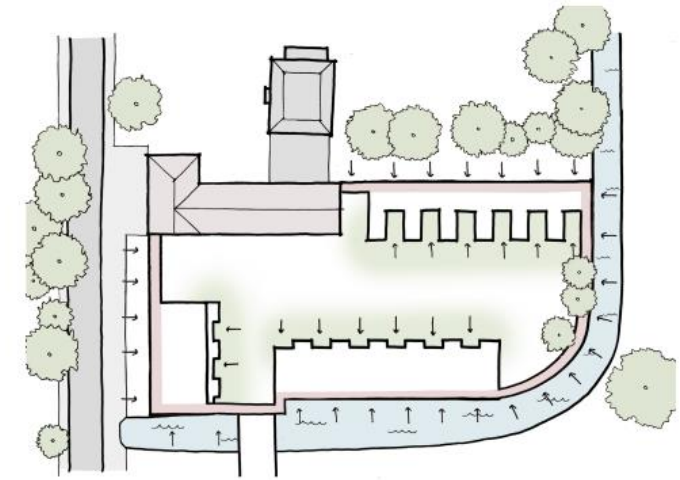
1. toekomstige, verbeterde situatie



2. omsloten bouwblok om binnentuin te creeren

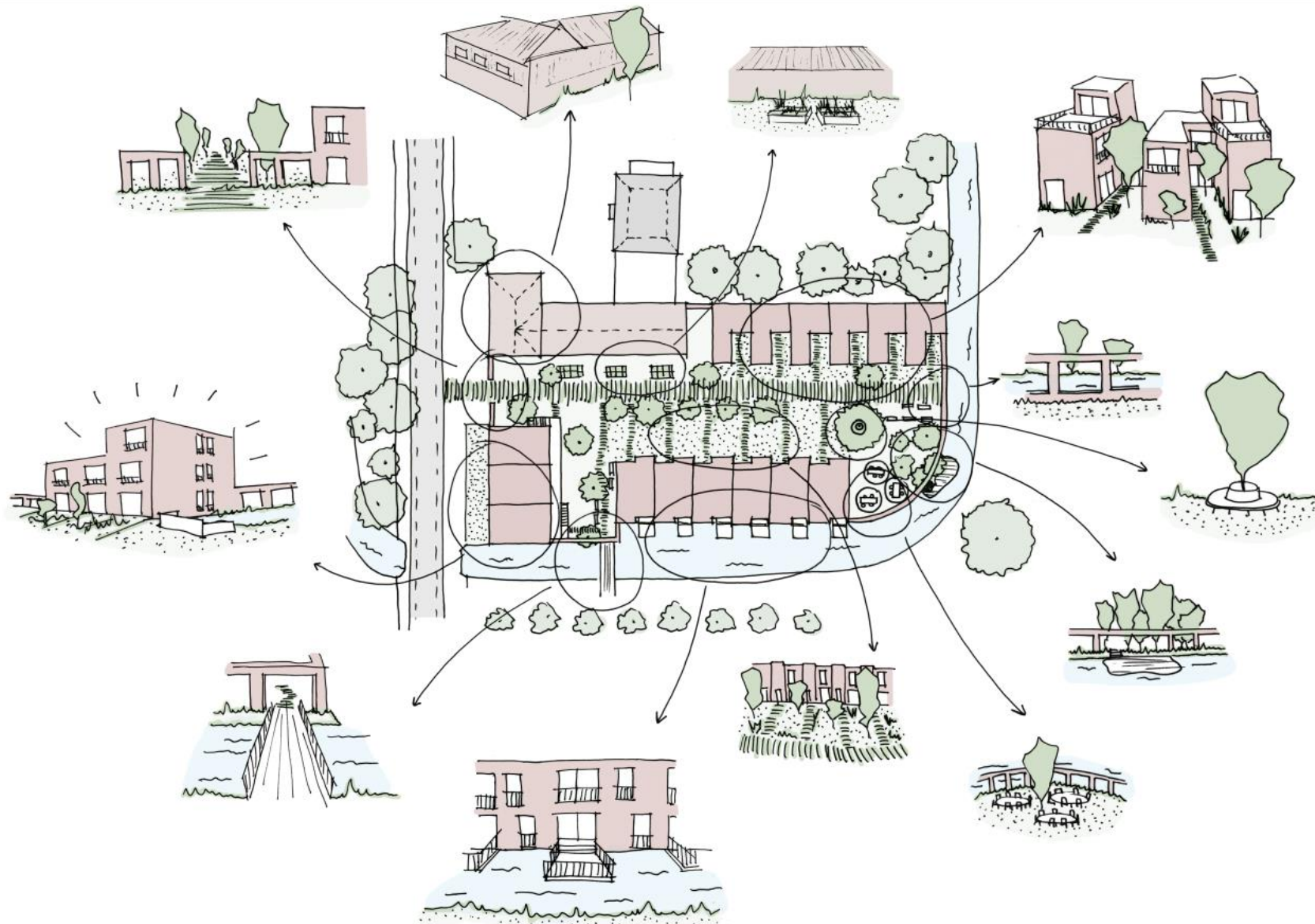


3. snedes in bouwblok zorgen voor toegang, uitzicht en verbinding met de stad



4. formeel aan de buitenkant, informeel aan de binnenzijde

FUNCTIONALITEITEN VAN DE MUUR



NIEUWBOUW

- 18 nieuwbouw woningen.

Woningen	BVO	GO	aantal
M veranda	74,5 m ²	65,5 m ²	5 st.
M huis (versprongen)	150 m ²	125,5 m ²	6 st.
M huis (recht)	149 m ²	125,5 m ²	1 st.
P1 huis	154 m ²	121 m ²	3 st.
P2 huis	115,5 m ²	93 m ²	3 st.
Woningen	2230 m²	1848 m²	
TOTAAL			18 st.

2023:

Van schetsontwerp naar voorlopig ontwerp

Plan uitgewerkt in een ruimtelijke onderbouwing t.b.v. bestemmingsplanwijziging

Eind 2023 klaar voor indiening



2024:

Pressure cooker traject

Aanpassen ontwerp



2024

Begin februari

Start pressure cooking traject met buren en gemeente om te kijken of een ontwikkeling aan Hoflaan 1-5 mogelijk is

Eind juni

Conclusie dat er geen gezamenlijk bouwplan tot stand kan komen

Juli-oktober

Aanpassen ontwerp om buren tegemoet te komen zodat ze geen “muur” op de kavelgrens krijgen

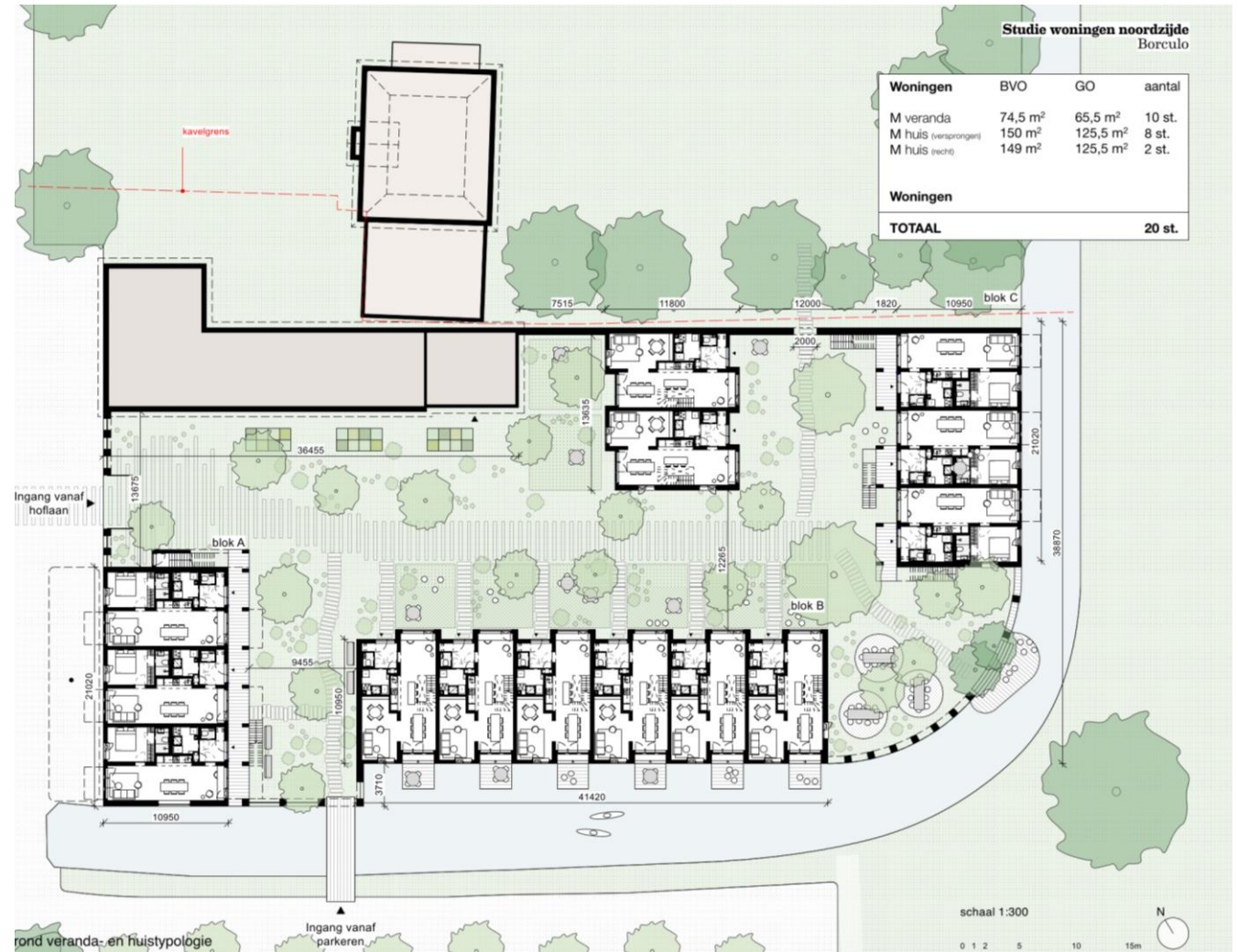
NIEUWBOUW

- 20 nieuwbouw woningen.

Woningen	BVO	GO	aantal
M veranda	74,5 m ²	65,5 m ²	10 st.
M huis (versprongen)	150 m ²	125,5 m ²	8 st.
M huis (recht)	149 m ²	125,5 m ²	2 st.
Woningen			
TOTAAL			20 st.



PLAN

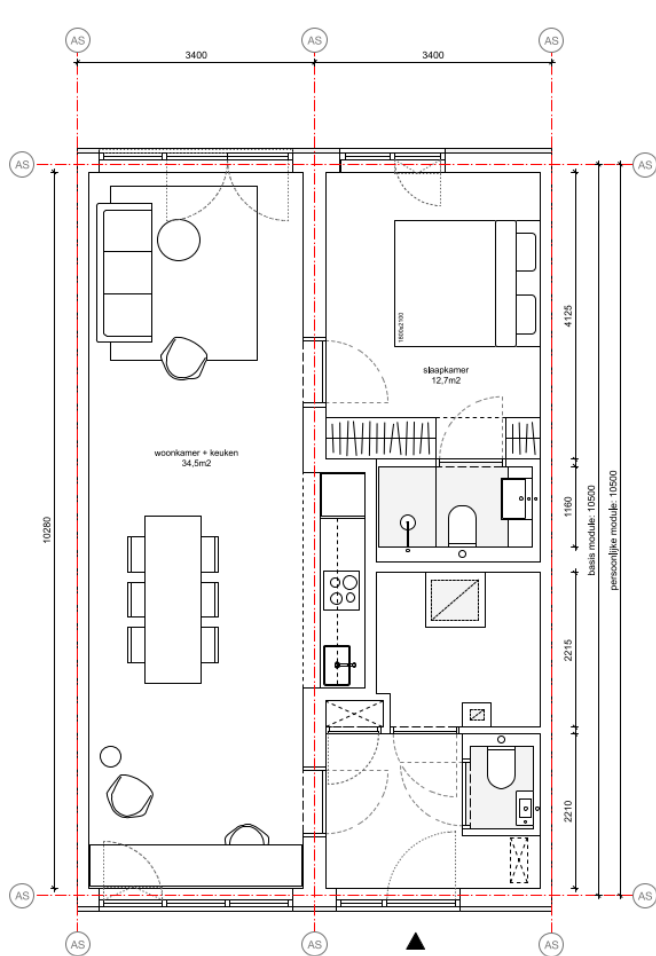


NIEUWBOUW

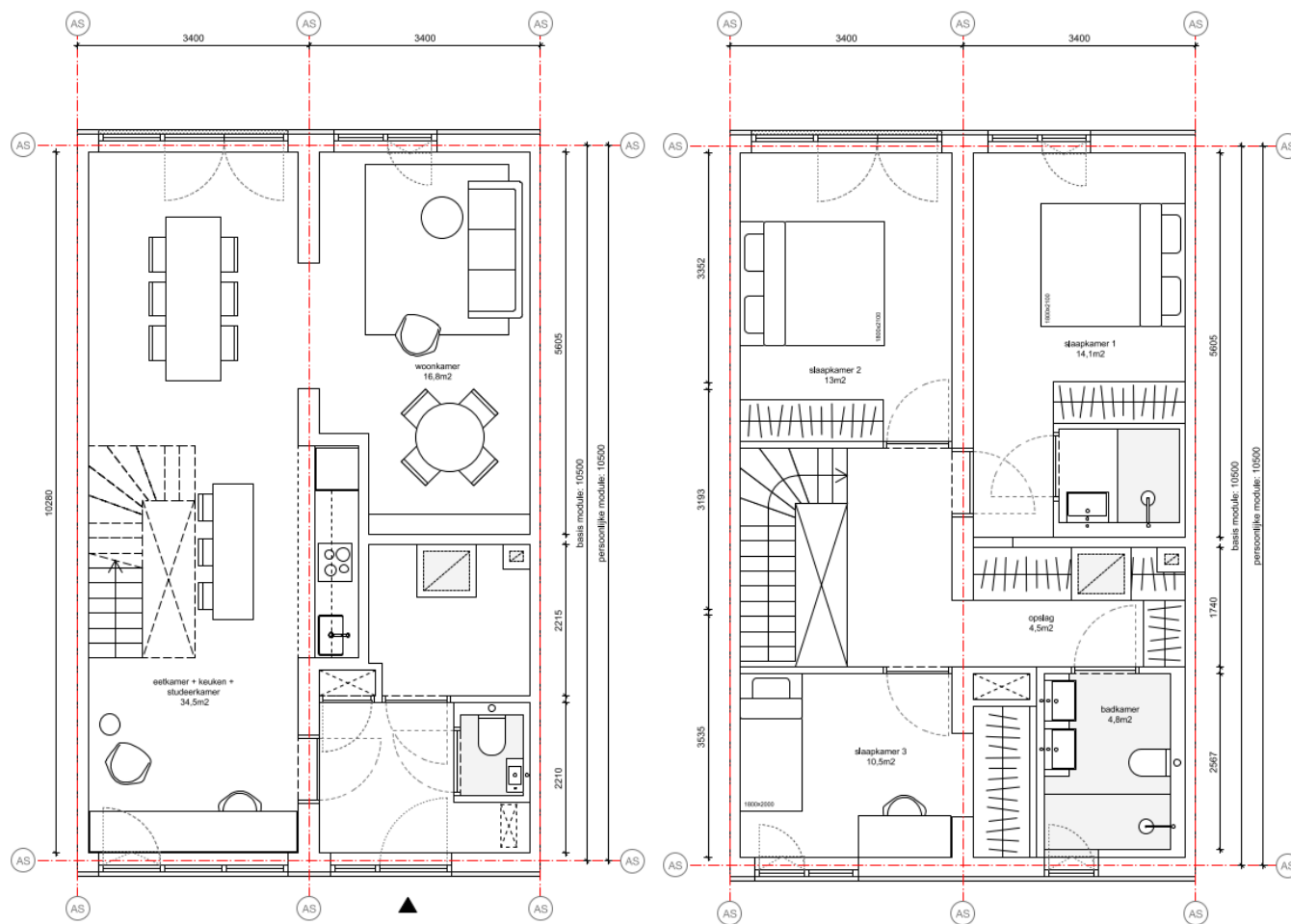
- 20 nieuwbouw woningen
- 5 starterswoningen
- 5 seniorenwoningen
- 10 middelduur

PLATTEGRONDEN

- Plattegrond starters en seniorenwoningen
- 74,5 m2 BVO
- 6 woningen op begane grond
- 4 woningen op de eerste verdieping

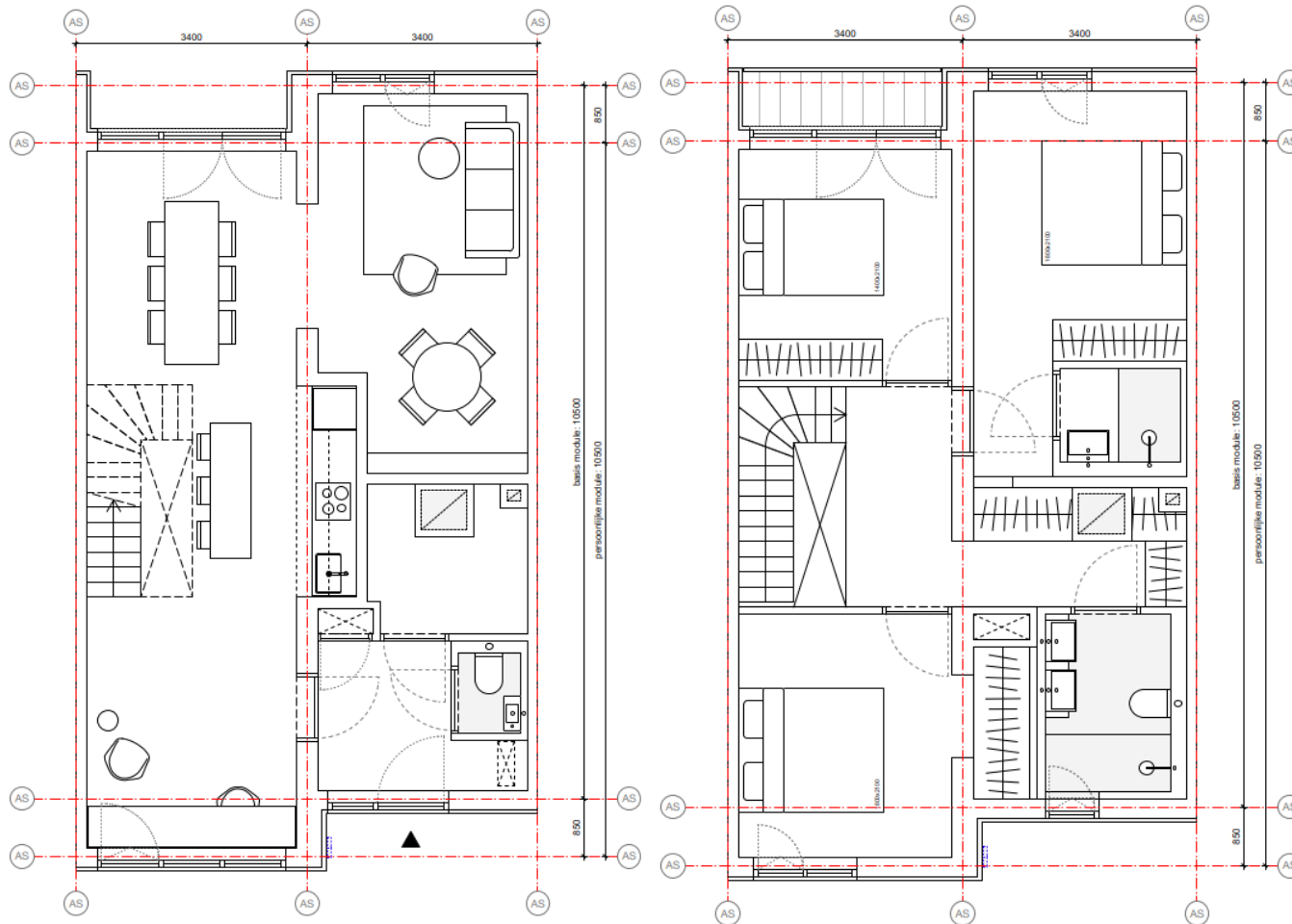


- Plattegrond maisonnettes
- 149 m2 BVO
- 2 woningen op eerste/tweede verdieping



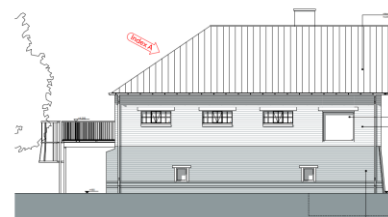
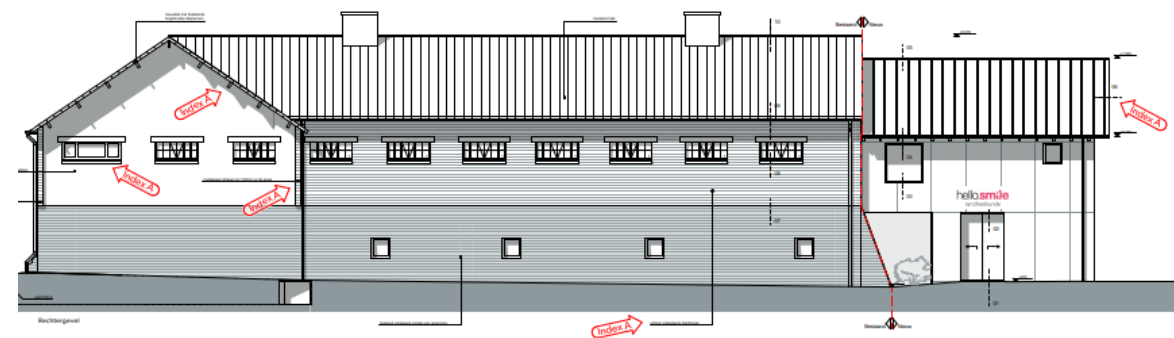
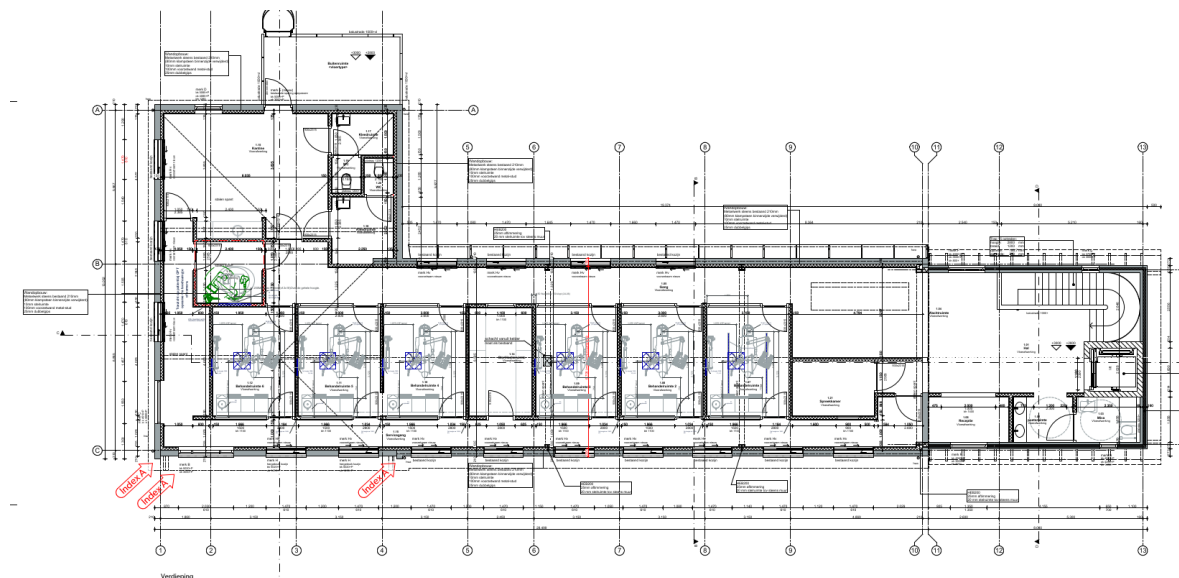
PLATTEGRONDEN

- Plattegrond grondgebonden woningen
- 150 m² BVO
- 8 grondgebonden



Samenwerking gestart met hello.smile voor de verbouwing van de Cichoreifabriek tot tandartspraktijk met 6 behandelkamers.

Vergunning verleend gekregen en gestart met de sloop van de gebouwen aan de Hoflaan 5 (voormalige Bibliotheek).



2025

Maart 2025 start werkzaamheden verbouw Cichoreifabriek
Oplevering september 2025.

Momenteel wordt de laatste hand gelegd aan de ruimtelijke motivering.

Start formele BOPA procedure gemeente medio maart

- Uitgebreide procedure procedure ca. 6 maand

In die periode bouwkundige uitwerking van de stukken
Vervolgens omgevingsvergunningen.

Verwachting start woningbouw begin 2026.



TIJDLIJN

2017

Gesprek gemeente Berkelland Twickel, overname Het Hof

2018

Februari: Overname het Hof
April: Haalbaarheidsstudie woningen Het Hof naar gemeente

2019

September: Principeverzoek naar gemeente Berkelland voor woningen
November: Huuropzegging Het Hof door Betula

2020

Januari: Huurovereenkomst Het Hof met de gemeente Berkelland

2023

September: Startoverleg met hello.smile
December: Sloopmelding ingediend en goedgekeurd voor Het Hof

2024

Januari: Start overleg met burens voor totaalaanpak op verzoek wethouder Berkelland
April: Sloop- en bouwvergunningaanvraag en anonieme melding (bedreigde diersoort)
Juni: Einde overleg met burens totaalaanpak, geen overeenstemming
April-Augustus: Wachten op afhandeling anonieme melding
September: Aanvullend mussonderzoek
Oktober: Bouw- en sloopvergunning verleend en start sloop
December: Aanvraag mobiel puinbreken en toestemming puinbreken

2025

Februari: Stillegging van puinbreken en oplevering kavel door sloper
Maart: Start bouw Chicoreifabriek

2026

Start woningbouw