
DE TOONLADDER DELDEN

STEDENBOUWKUNDIGE VERKENNING

CONCEPT 21 FEBRUARI 2023
IN OPDRACHT VAN DE GEMEENTE HOF VAN TWENTE
PROJECTNR 1114514.02

RHO ADVISEURS



LOCATIE 'TOONLADDER'

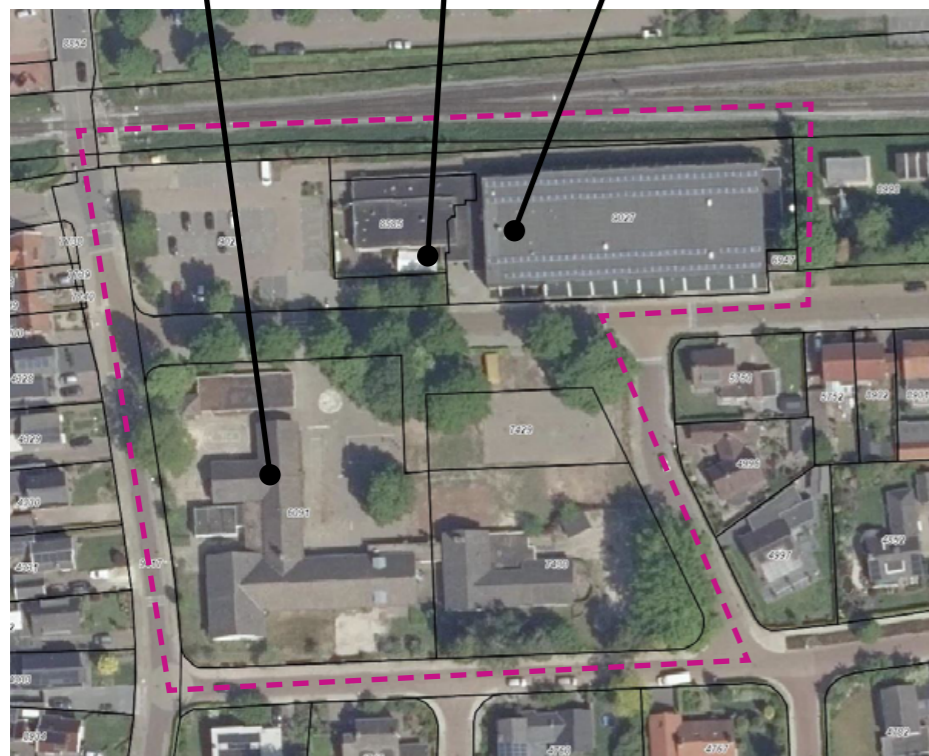


De locatie

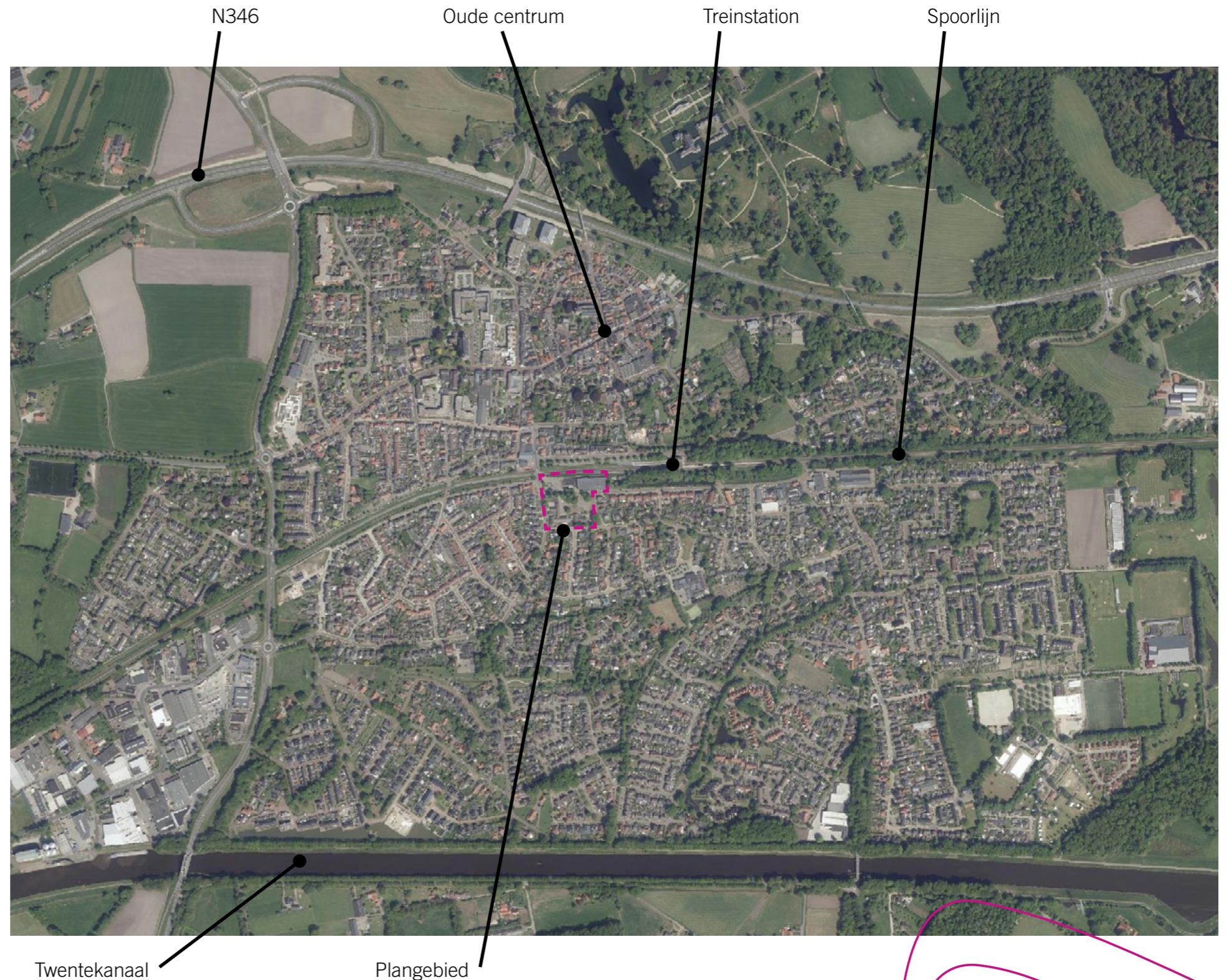
De locatie ligt centraal in Delden op ongeveer 250 meter ten zuiden van de historische kern en ten zuiden van het spoor. Het station bevindt zich op 350 meter afstand. Het plangebied bestaat uit basisschool De Toonladder (IKC Magenta), sporthal De Reiger en café De Boemel in Delden. Het gebied kent vier duidelijke grenzen, namelijk; de Bernhardstraat (westzijde), Cramerstraat (zuidzijde), Strampenstraat (oostzijde) en aan de noordzijde de spoorlijn Zutphen – Hengelo.

In de omgeving staan hoofdzakelijk grondgebonden woningen van één tot twee lagen met een kap. Ruime tuinen met volwassen bomen dragen bij aan het groene straatbeeld.

Basisschool de Toonladder
Café de Boemel
Sporthal de Reiger



Kadastrale situatie



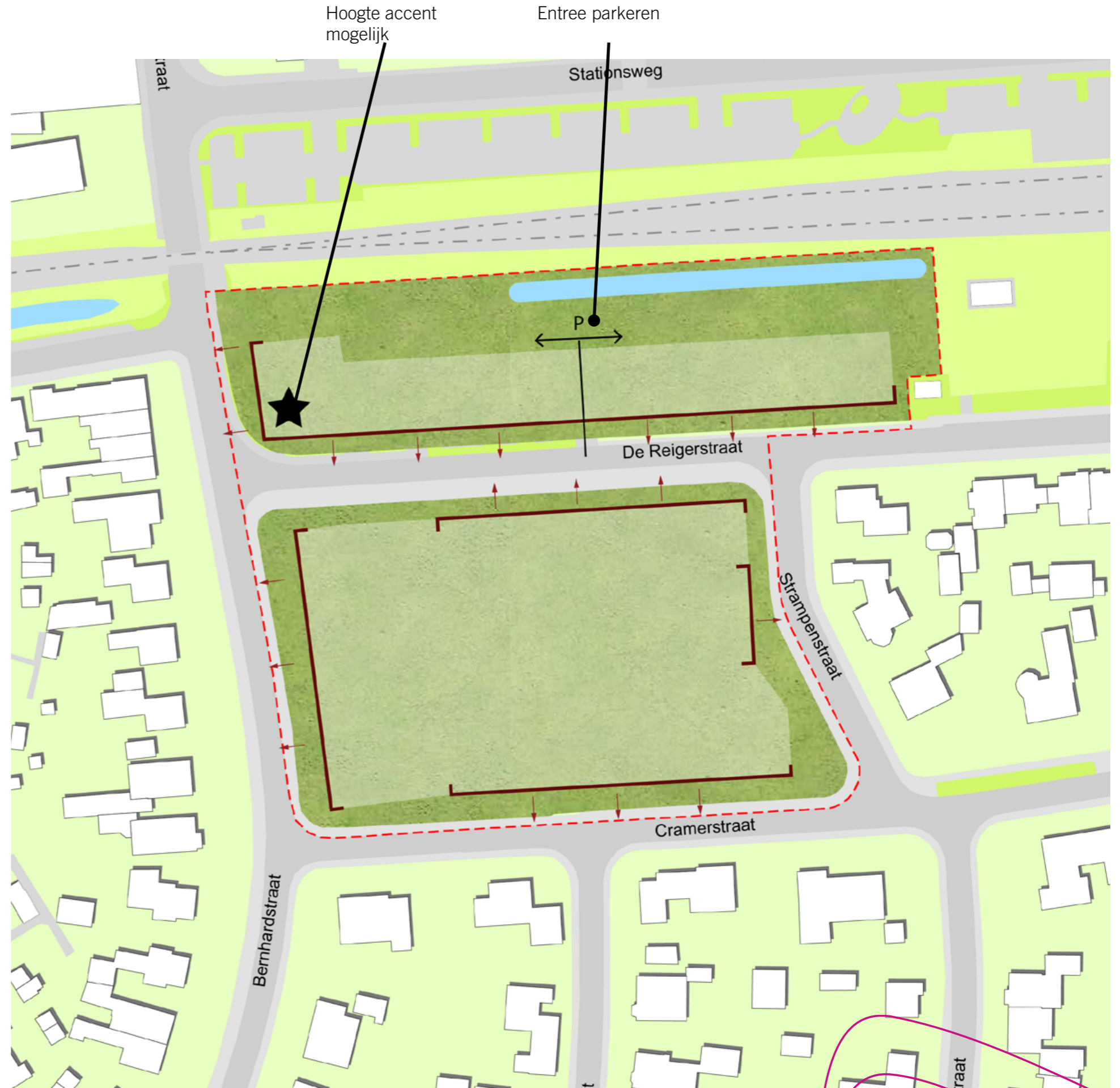
Verkavelingsopzet en ontsluiting

De nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd als onderdeel van de bestaande wijk. De nieuwe woningen of appartementengebouw(en) sluiten qua situering en oriëntatie aan op de woningen in de omgeving. De rooilijn van de bebouwing in de omgeving is daarbij het uitgangspunt. Daarnaast worden de bestaande bomen zo veel mogelijk gehandhaafd en ingepast in het plan. De woningen op de Toonladder locatie worden door middel van een eigen inrit direct ontsloten op de straat. Het appartementengebouw (of gebouwen) langs het spoor wordt aan de achterzijde ontsloten waar ook het parkeren wordt opgelost. Eventuele galerijen worden aan deze zijde gerealiseerd.

Voor de grondgebonden woningen wordt het parkeren hoofdzakelijk op eigen terrein opgelost, met een aanvulling in de openbare ruimte. De parkeervoorzieningen worden groen ingepast en voorzien van hagen rondom; het parkeren gebeurt zo veel mogelijk uit het zicht.

Plaatsing en oriëntatie

De nieuwe bebouwing is met de voorgevel georiënteerd op de straat. Bebouwing op een hoek kent een tweezijdige oriëntatie. Het appartementengebouw wordt ontsloten vanaf de Reigerstraat en is vervolgens toegankelijk vanaf de achterzijde, grenzend aan het spoor. Het appartementengebouw is met een representatieve gevel georiënteerd op de straat en zodanig gepositioneerd dat deze onderdeel wordt van het bebouwingsbeeld in de straat.



Beeldkwaliteit

In deze paragraaf zijn de beeldkwaliteitseisen voor de locatie Toonladder in Delden weergegeven.

Massa, kapvorm en bouwhoogte

Alle grondgebonden woningen tellen maximaal twee lagen en een kap, de goot- en nokhoogte zijn respectievelijk 6 en 10 meter. De kapvorm bij een vrijstaande woning is een zadeldak, schilddak of samengesteld dak waarbij de (hoofd) nokrichting haaks op de voorgevel staat. Bij een twee onder een kap woning is de kapvorm samengesteld, een schilddak, een zadeldak of een mansardedak. De noklijn staat haaks of parallel op de voorgevel. Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Het appartementengebouw telt maximaal twee lagen met een derde afwijkende laag (bijvoorbeeld kap van pannen). De begane grondlaag heeft een verhoogde aanleghoogte van 0.5 - 0.8 meter ten opzichte van het maaiveld. Ook de buitenruimte van de benedenbovenwoningen ook met 0.5 - 0.8 meter verhoogd. Een muurtje met een haag erop zorgen voor net wat meer privacy naar de openbare ruimte.



Samengesteld schilddak



Samengesteld zadeldak



Bijgebouwen staan minimaal 3m achter de voorgevel



Eenduidige vorm en materiaalgebruik

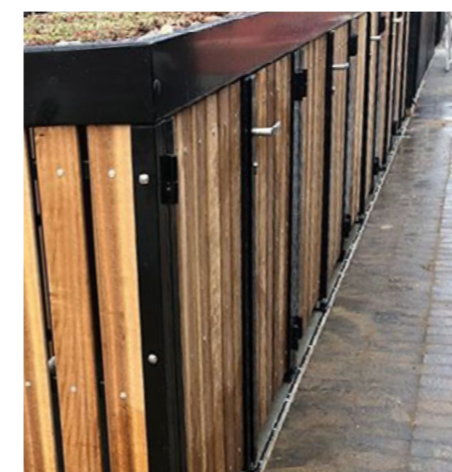


Begane grond vloer 0.5 meter verhoogd. Een muurtje en haag staan op de erfgrans, daarachter zijn private tuinen.

Bijgebouwen

Bijgebouwen bij woningen worden minimaal 3 meter achter de voorgevel gerealiseerd en zijn qua massa ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Met het kleur- en materiaalgebruik wordt aangesloten bij het hoofdgebouw.

Bij een appartementengebouw worden bij voorkeur bergingen inpandig opgelost zo dat er geen sprake is van blinde gevels die grenzen aan de openbare ruimte. Indien er losse bergingen worden gerealiseerd staan deze achter het hoofdgebouw en krijgen een eigen vormtaal en materialisatie. Platte of licht hellende daken zijn bedekt met sedum.



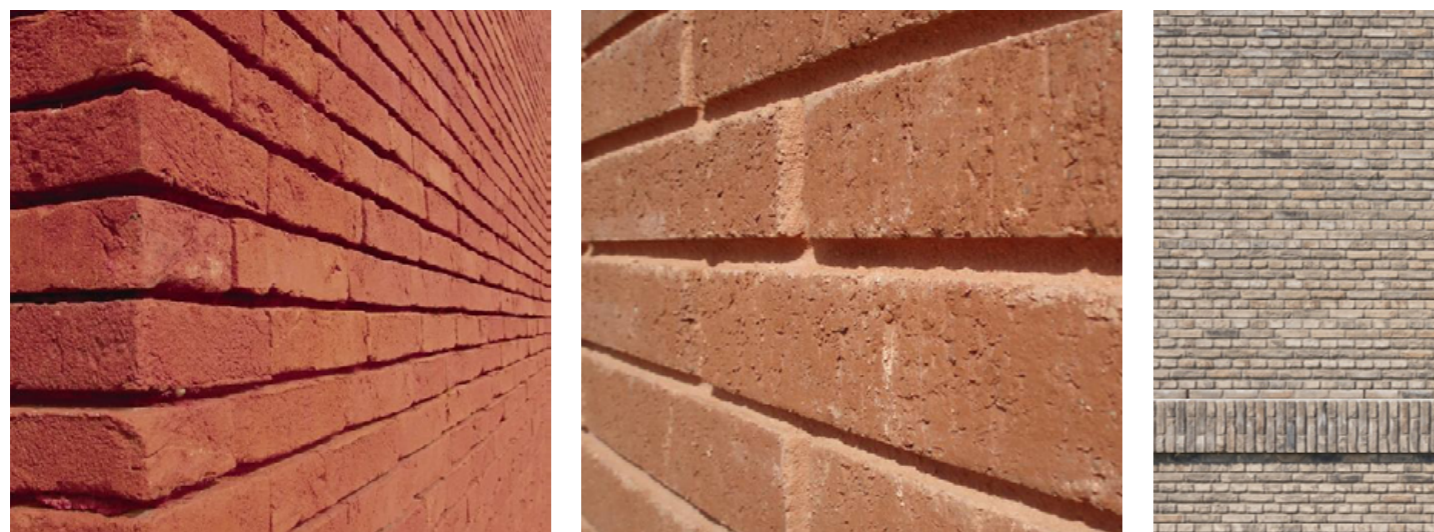
Bergingen zijn bij appartementen bij voorkeur inpandig. Indien toch los geplaatst: dan met een eigen vormtaal en materialisatie.



Kleur- en materiaalgebruik

Het kleur- en materiaalgebruik is terughoudend en in overeenstemming met de omgeving; er wordt aangesloten op het bebouwingsbeeld van de directe omgeving. Dit betekent dat er sprake is van een traditionele kleurstelling en materialisatie, zoals rode / aardkleurige bakstenen. Kozijnen, daklijsten en overige details worden uitgevoerd in terughoudende kleuren. Indien er sprake is van grondgebonden woningen wordt de kap uitgevoerd met donkere of aardkleurige dakpannen.

Bij de architectonische uitwerking van de bebouwing is een eigentijdse uitstraling en een moderne interpretatie van het traditionele bebouwingsbeeld mogelijk. Als ondergeschikte materialen kunnen bijvoorbeeld ook hout of staal worden toegepast. De bebouwing is in samenhang ontworpen en heeft een gelijkwaardige uitstraling op zo'n manier dat de ontwikkeling als totaal een rustig beeld nastreeft.



De noordelijke gevels van de appartementengebouwen zijn beeldbepalend voor de uitstraling richting het spoor en een van de visitekaartjes van Delden. Deze dienen dan ook met extra zorg voor de uitstraling te worden ontworpen.

Erfafscheidingen

Aan de voorzijde van de woningen worden de erfscheidingen vormgegeven door middel van lage hagen. Overige erfscheidingen hebben een natuurlijke uitstraling en worden uitgevoerd in een eenduidige materialisering of beplanting, waardoor de ontwikkeling als een geheel wordt vormgegeven.

Bij de appartementengebouwen wordt de begane grond 0.5-0.8 meter verhoogd met een muurtje grenzend aan de openbare ruimte. De gevel van het gebouw staat op 3 meter afstand van de openbare ruimte. Op het muurtje staat een haag, wat de buitenruimte meer privacy geeft. Overige buitenruimtes zijn inpandig als onderdeel van het gebouw ontworpen.



Hagen als erfscheiding



Begane grond vloer van de appartementen wordt 0.5 meter verhoogd. Een muurtje en haag staan op de erfgrans.

Duurzaamheidsaspecten

Energiebesparende maatregelen zoals zonnepanelen worden mee ontworpen en zijn onderdeel van het gebouw. Overige installaties worden uit het zicht geplaatst.

Voor platte of licht schuine daken van bijgebouwen wordt sedum aanbevolen om hittestres te beperken, biodiversiteit te vergroten en regenwater vast te houden en vertraagd af te voeren.

Ook bij het realiseren van parkeerplaatsen kan rekening worden gehouden met klimaatadaptatie door bijvoorbeeld water doorlatende bestrating.



Stedenbouwkundig model

Op de locatie worden grondgebonden woningen gerealiseerd met in de zone langs het spoor appartementen en woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens. Wat beeldkwaliteit betreft wordt een beeld nagestreefd waarbij de bebouwing aansluit op de massa, vorm en het materiaalgebruik in de omgeving.

Programma

vrijstaand	6
2 ¹ kap	4
rijwoning	8
totaal	18 woningen

Parkeerbehoefte berekening:

6 vrijstaande woningen (norm 2,3)	13,8
4 2 ¹ kap (norm 2,2)	8,8
8 rijwoningen (norm 2)	16
totaal	38,6 parkeerplaatsen

Parkeeroplossing:

21 parkeerplaatsen op eigen terrein:

- 10 woningen met een 5 meter brede oprit (telt voor 2) = 20 plaatsen;
- 1 woning met één plek op oprit = 1 plaats.

20 parkeerplaatsen binnenkant woonblok

totaal	41 parkeerplaatsen
	(*verschil door naar boven afronden parkeerbehoefte)

Appartementen /
woningen voor één- en
tweepersoonshuishoudens

Private buitenruimte
in de vorm van
een gezamenlijke
voortuin op een
verhoogde begane
grond



1:1000 ⌚