

B E E L D K W A L I T E I T S P L A N



HOF VAN TWENTE DELDEN BRAAK-WEST





BügelHajema
ADVISEURS

B E E L D K W A L I T E I T S P L A N

HOF VAN TWENTE DELDEN BRAAK-WEST

Assen 23-03-2005
Nr. 050.00.02.38.01





4

Inhoudsopgave

1. Inleiding	blz. 7
2. Planbeschrijving	blz. 11
3. Richtlijnen per gebied	blz. 19
4. Algemene richtlijnen	blz. 26





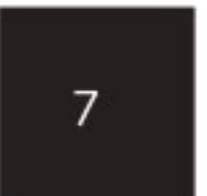
6

1. Inleiding

Het beeldkwaliteitsplan heeft een tweeledig doel. Enerzijds moet het plan sturing geven aan de keuzen voor de architectonische uitwerking, anderzijds moet het inspiratiebron en toetsingskader zijn voor de architectonische uitwerkingen van de bouwaanvragen. Het is vooral geen voorbeeldenboekje voor de toe te passen architectuur. Het beeldkwaliteitsplan heeft een directe relatie met het bestemmingsplan De Braak-West. Procedureel staat het beeldkwaliteitsplan los van het bestemmingsplan en het wordt apart door de gemeenteraad vastgesteld. Voor de gehele gemeente is een welstandsnota ontwikkeld. Het beeldkwaliteitsplan wordt door de vaststelling onderdeel van deze welstandsnota.

Er is voor gekozen om een bescheiden kader van architectonische uitgangspunten op te stellen om keuzemogelijkheden en creativiteit van ontwerpers niet te zeer te beperken. Voor een deel zal het plan projectmatig worden ontwikkeld. Omdat deze bouwplannen in bouwteamverband met de gemeente zullen worden ontwikkeld, is het evenmin noodzakelijk de architectonische keuzen te gedetailleerd in het beeldkwaliteitsplan op te nemen.

Naast de ondersteuning van de algemene stedenbouwkundige kwaliteiten van de betreffende locaties en enkele specifieke keuzen met betrekking tot materiaal en kleurgebruik is het vooral van belang dat er samenhang gaat ontstaan in de onderscheidende deelgebieden in het plan.





PLANGEBIED ROND 1900



STRUCTUUR VAN HET PLAN



STEDENBOUWKUNDIG PLAN



2. Planbeschrijving

Ligging

Het plangebied is gelegen in de gemeente Hof van Twente aan de zuidzijde van Delden, tussen het Twentekanaal en de Europalaan. Aan de noord- en oostzijde grenst het gebied aan woonwijken, aan de westzijde ligt een bedrijventerrein en aan de zuidzijde, over het Twentekanaal, ligt het landelijke gebied.

Ontstaan

De topografische kaart van 1900 geeft veel informatie. Delden ligt dan nog als een compact dorp ten noorden van de spoorlijn. Ten zuiden van deze spoorlijn ligt St. Annabrink. Het gebied dat hieraan grenst, Strampenveld, het Vlier en Vliermeente zijn ontgonnen in een vrij strak noord-zuid patroon, waarbij de wegen langs de randen van dit gebied en de centrale weg door het gebied samenkomen bij St. Annabrink. Het Twentekanaal heeft later dit gebied in oost-west richting doorsneden, maar de structuur van 1900 is nog duidelijk herkenbaar op de topografische kaart van 2000. Daarbij zijn twee bestaande wegen, de Oude Benteloseweg en de Kloetenweg, vrijwel onbebouwd gebleven en is de Brinkweg voor het grootste deel voorzien van lintbebouwing.

Stedenbouwkundig plan

De resultaten van de hiervoor geschetste ontwikkelingen zoals de bestaande wegen, het bestaande verkavelingspatroon, de bebouwing en het aanwezige waardevolle groen, hebben geleid tot een structuur en een daarop gebaseerde verkaveling. De bestaande wegen vormen daarbij de hoofdonthulling voor het nieuwe plan en delen bovendien het plan op in twee gebieden. De verkaveling van het westelijke driehoekige gebied is daarbij gebaseerd op de verkaveling van het landelijke gebied ten zuiden van het Twentekanaal. Binnen een vrij strak verkavelingspatroon komt hier de woningbouw tot stand. Bovendien ontstaat er een compacte bebouwing en wordt

daarnaast zoveel mogelijk groen gehandhaafd, waardoor er een sterk contrast ontstaat tussen bebouwing en groen.

Bij de bebouwing van het plangebied ten oosten van de Kloetenweg hebben de bestaande bebouwing en de bestaande verkaveling van dit gebied als uitgangspunt gegolden voor de nieuwe opzet. Langs lanen die het bestaande verkavelingspatroon volgen, worden in een ruime verkaveling in hoofdzaak vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen gebouwd, die goed aansluiten bij de bestaande bebouwing langs de Brinkweg en de Torendijk.

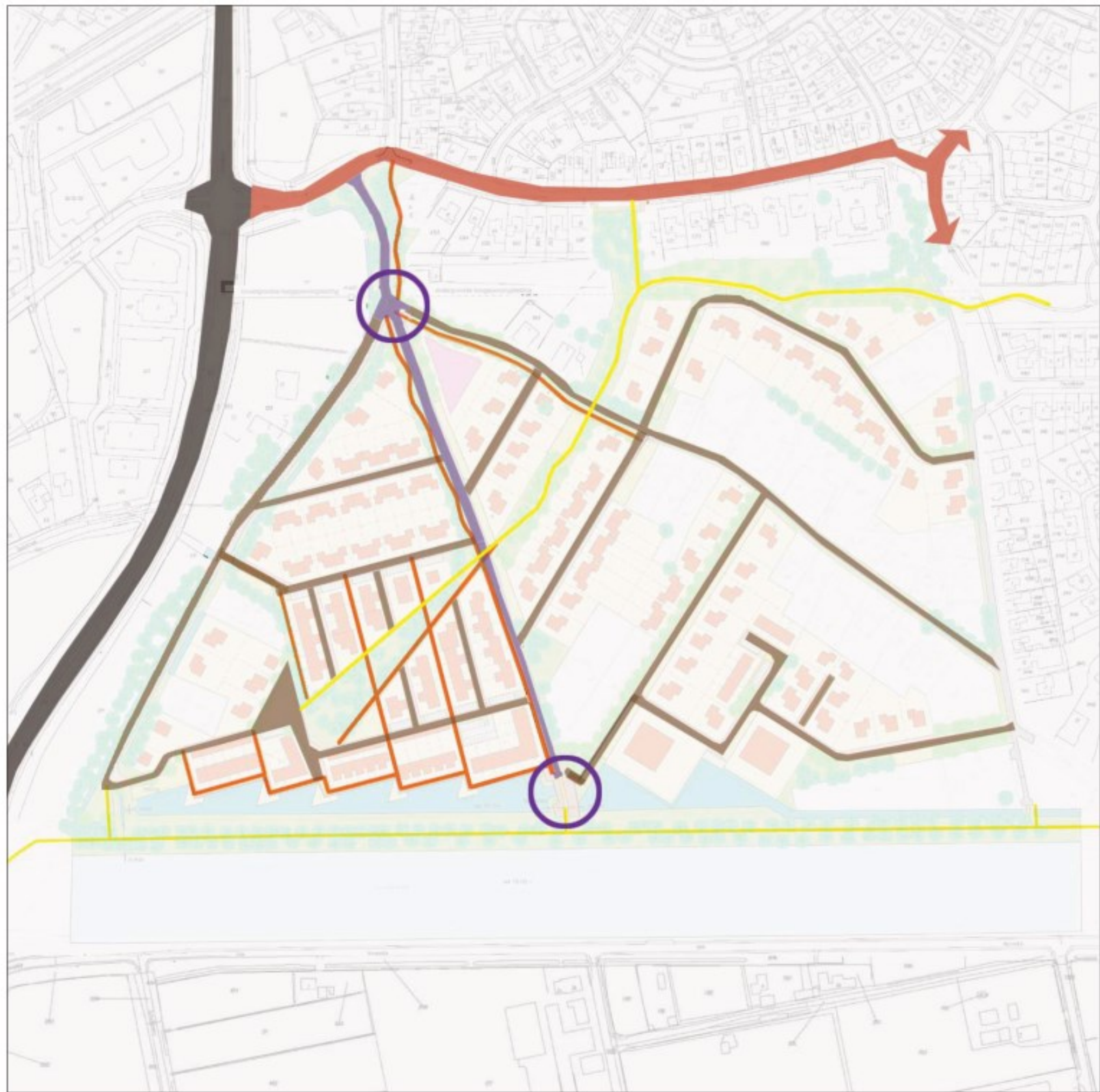
In deze opzet wordt de Kloetenweg de centrale as door het nieuwe plangebied. Deze positie wordt benadrukt door de beplanting langs de weg, het deels vrij liggende voetpad en de vormgeving van de wegbeëindiging; aan de noordkant in de vormgeving van de driesprong en aan de zuidkant in de overgang naar het Twentekanaal. Op deze plaats zal een bijzondere verblijfsplek aan het water ontworpen worden welke enerzijds een beëindiging van de Kloetenweg vormt en anderzijds een voetverbinding met het fiets-/voetpad langs het kanaal geeft.

Terwijl aan de noord- en oostkant wordt gestreefd naar een goede overgang naar de bestaande woonwijken, krijgt de zuidrand van het plan een representatief karakter. In de eerste plaats wordt de ruimte tussen het Twentekanaal en de bebouwing, die nodig is om uit oogpunt van milieu afstand tussen scheepvaart en bebouwing te realiseren, benut om het waterachtige beeld van het Twentekanaal uit te breiden. In het westelijke plandeel wordt vervolgens langs dit water een wat hogere strakke bebouwingsrand gerealiseerd met een laag gelegen voetpad langs het water. Dwars daarop tussen de bouwblokken liggen voetpaden die ver doorlopen in het achterliggende gebied.





- EUROPALAAN N470 
- BERNHARDSTRAAT 
- ONTSluiting VAN HET PLAN 
- WOONSTRATEN 
- FIETSPADEN 
- VOETPADEN 
- AANDACHT VOOR INRICHTING 



ONTSluitING

In het oostelijke plandeel krijgt de rand een veel transparanter karakter door de bouw van twee appartementvilla's, gelegen aan het water met uitzicht op het Twentekanaal. Tussen de appartementsgebouwtjes door zijn de achterliggende woningen zichtbaar.

Ontsluiting

De belangrijke wegen in de omgeving zijn de Europalaan (N740) en de daarop aansluitende Bernhardstraat. In het plangebied liggen de Oude Benteloseweg, de Kloetenweg en de Brinkweg. Deze drie bestaande wegen komen aan de noordkant van het plan samen en sluiten daarna aan op de Bernhardstraat. De woonstraten in het plan sluiten aan op deze drie straten. In deze opzet vormt de Kloetenweg van de drie wegen de belangrijkste weg. Door de nadruk op de inrichting van de driesprong en op de beëindiging van de Kloetenweg bij het Twentekanaal wordt de belangrĳheid benadrukt. In het algemeen wordt gewoond aan doorlopende woonstraten. De lage woningen aan weerszijde van het driehoekige groengebied en de hogere woningen aan de zuidzijde aan het water vormen hierop een uitzondering. Hier wordt een autoluwe woonomgeving nagestreefd door de voordeur van woningen te situeren aan woonpaden. De woningen zijn aan de achterzijde bereikbaar voor auto's

Fietspaden

Over de dijk langs het Twentekanaal loopt een bestaand fietspad. Dit fietspad is bereikbaar vanaf de Oude Benteloseweg, de Kloetenweg en de Brinkweg. Diagonaal door het plan en gekoppeld aan groene ruimtes, loopt een nieuwe fietsroute die in het zuidwesten aansluit op de Oude Benteloseweg en in het noorden op de Bernhardstraat en de Torendijk.

Voetpaden

De hiervoor omschreven fietspaden kunnen ook worden gebruikt door voetgangers. Bovendien wordt er langs de Kloetenweg en voor een deel langs de Brinkweg een vrij liggend voetpad aangelegd. Tussen de Kloetenweg en de Oude Benteloseweg wordt langs het water een belangrijk voetpad aangelegd, waaraan voordeuren van woningen zijn gelegen en van waaraf een aantal voetpaden tussen de bebouwing door in noordelijke richting loopt.

De overige (woon)straten krijgen geen apart voetpad; voetgangers gebruiken hier de straat.

Parkeren

Bij de vrijstaande woningen en de twee-onder-een-kapwoningen wordt geparkeerd op eigen erf. Tevens is ruimte voor parkeren beschikbaar in de straat. Bij tweezijdige bebouwing met twee-onder-een-kapwoningen wordt eenzijdig een extra parkeerstrook toegepast. Bij de rijenwoningen langs het water wordt aan de achterzijde geparkeerd, deels in een eigen garage/carport, deels op een openbaar parkeerterrein. Bij de lage woningen aan weerszijden van het driehoekige bestaande groengebied wordt beperkt geparkeerd op eigen erf en voor het overige langs de rand van het woongebied. Bij de appartementvilla's wordt geparkeerd aan de noordoostzijde voor het gebouw en in een parkeerruimte onder het gebouw.





- BESTAANDE BOMEN 
- NIEUWE BOMEN 
- PARKACHTIGE INRICHTING 
- WADI 
- WATER IN HET PLAN 
- HET TWENTEKANAAL 



GROEN EN WATER



Groen en water

Bestaand groen en het water van het Twentekanaal hebben grote invloed op de opzet van het plan.

Groen

Het plangebied bevat veel waardevol groen in de vorm van beplanting langs wegen en in de vorm van een driehoekig vlak midden in het plan. Deze bestaande beplanting wordt gehandhaafd. Bovendien wordt langs een aantal wegen de laanbeplanting aangevuld en geheel nieuw aangeplant.

Ten oosten van de Benteloseweg wordt aansluitend op het bestaande driehoekige groengebied een groenstrook aangelegd, die in noordelijke richting aansluit op de Bernhardstraat en in oostelijke richting op de Torendijk.

Water

Het Twentekanaal vormt niet alleen de begrenzing van het plan, maar ook de begrenzing van Delden. Deze waterbegrenzing wordt versterkt, door de ruimte tussen de dijk langs het kanaal en de bebouwing ook te vullen met water. Bebouwing wordt in deze opzet opgevat als een opgaande (vestingachtige) rand, waarmee de grens tussen dorp en buitengebied nadrukkelijk vorm krijgt. Naast zijn ruimtelijke functie, fungeert deze strook voor de woningen ook als opvang voor regenwater. Regenwater wordt in het plangebied via bestaande sloten en via een aantal nieuw aan te leggen wadi's afgevoerd naar de eerdergenoemde waterpartij langs het Twentekanaal.



GEBIED A. DE RAND VAN DELDEN



GEBIED B. DE LAGE COMPACTE PLEK



GEBIED C. DE HOGE COMPACTE PLEK



GEBIED D. HET LANENGEBIED



GEBIED E. DE LANDELIJKE ZONE



GEBIED F. DE KARAKTERISTIEKE ZONE



INDELING IN GEBIEDEN





Opzet beeldkwaliteitsplan

Vorengaande beschrijving van het stedenbouwkundig plan heeft geleid tot de hierna volgende richtlijnen voor bebouwing. Uitgangspunt daarbij is dat met een juiste keus van situering, hoofdvorm, materiaal en kleurgebruik en bouwstijl, herkenbaarheid en samenhang van het plan zullen worden versterkt en daarmee de kwaliteit van het woonmilieu zal worden vergroot. Op basis van het stedenbouwkundig plan zijn zes gebieden te onderscheiden:

- gebied A: de rand van Delden;
- gebied B: de lage compacte plek;
- gebied C: de hoge compacte plek;
- gebied D: het lanengebied;
- gebied E: de landelijke zone;
- gebied F: de karakteristieke zone

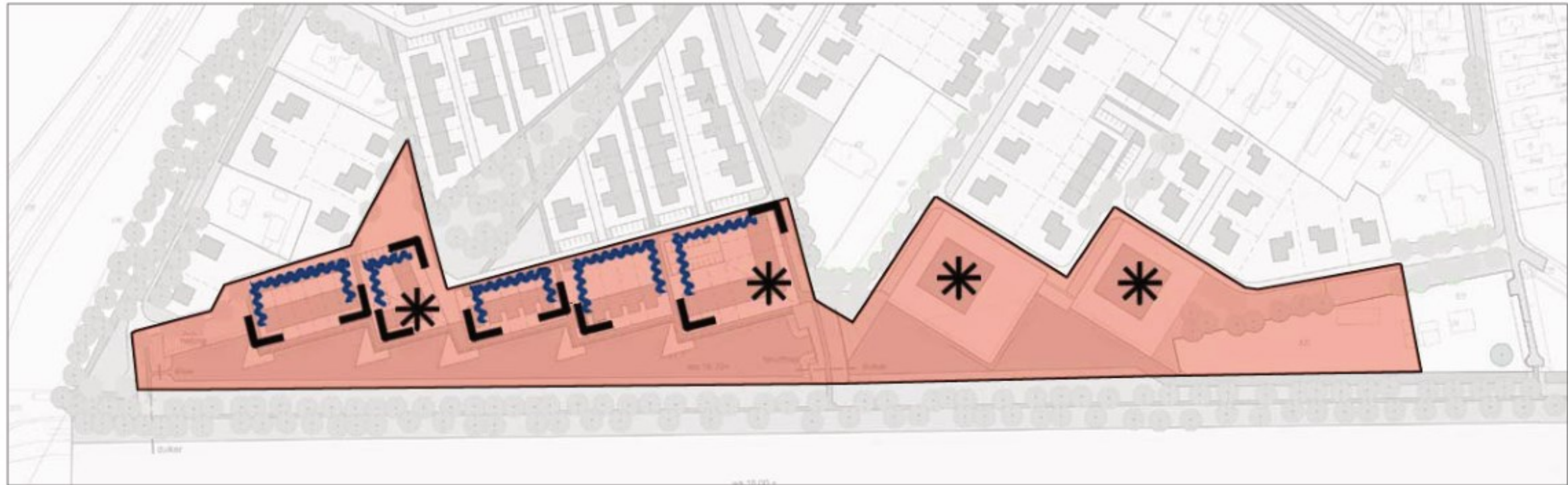
Per gebied is een aantal richtlijnen gegeven. De richtlijnen zijn niet voor alle gebieden even uitgebreid. In "de rand van Delden" worden de hoogste eisen gesteld, omdat hier het gezicht en de structuur van de uitbreiding het meest tot uiting komen.

Naast deze richtlijnen per gebied worden in hoofdstuk 4 een aantal algemene richtlijnen gegeven die gelden voor de gehele uitbreiding.





aandacht voor de straatzijde van de gesloten bebouwing (voorbeeld van carport's)



GEBIED A



AANDACHT VOOR
HOEKOPLOSSING



EXTRA AANDACHT VOOR
ARCHITECTUUR



AANDACHT VOOR ERFSCHEIDING
ZIJ- EN ACHTERTUIN

3. Richtlijnen per gebied

Gebied A: De rand van Delden

De zuidrand van het plan langs het Twentekanaal krijgt een vestingachtig karakter. De verspringingen in de bebouwing en het water vóór de bebouwing versterken dit karakter.

Situering

De westzijde van deze rand bestaat uit wat hogere, gesloten bebouwing waarbij tussen de bouwblokken voetpaden leiden naar het achtergelegen gebied. De bouwblokken verspringen ten opzichte van elkaar en sluiten daarin aan bij de richting van de achtergelegen bebouwing. De woningen worden aan de waterzijde ontsloten vanaf een lageregelegen voetpad. De voorzijde en de voordeuren van de woningen richten zich op dit voetpad. Tussen de tuinen en het voetpad wordt als overgang een laag muurtje gerealiseerd. De diepte van de voortuinen bedraagt minimaal 3 m en maximaal 5 m. Parkeren vindt plaats aan de achterzijde van de bouwblokken. Ook aan de zijkant van de bouwblokken, tussen de tuinen en het voetpad, worden tuinmuren aangebracht om het besloten karakter te versterken.

De twee appartementvilla's aan de oostzijde zijn zover uit elkaar geplaatst dat hier een meer transparante representatieve rand ontstaat. Ze worden vanaf de achterzijde ontsloten; parkeren vindt daar plaats en deels onder de bebouwing. De appartementvilla's zijn gericht op het Twentekanaal en sluiten in hun gerichtheid aan bij de achterliggende verkaveling. De tuinen rondom behouden een transparant karakter.

De bebouwing in de zuidrand van het plan staat uit oogpunt van milieu op minimaal 75 m uit het hart van het Twentekanaal.

Hoofdvorm

De gesloten bebouwing aan de zuidzijde is minimaal twee verdiepingen plat en maximaal twee verdiepingen met kap of terugliggende dakopbouw. Om de afzonderlijke woningen in deze wat langere rijen te kunnen onderscheiden worden de kappen uitgevoerd als dwarskappen en worden de dakopbouwen vrijstaand of zodanig geled dat de afzonderlijke woningen herkenbaar zijn. De twee met een ster aangeduide bouwblokken worden wat hoger: minimaal drie verdiepingen plat, maximaal drie verdiepingen met kap of terugliggende dakopbouw.

Bergingen en/of garages/caport's worden aan de noordzijde tussen de achtertuin en de straat geplaatst. Om te voorkomen dat deze achterzijde een onvriendelijke uitstraling krijgt worden in het openbare gebied bomen geplant. De achtergevel van berging of garage krijgt geleiding door het aanbrengen van bijvoorbeeld ramen. voorkomen moet worden dat garagedeuren de straatzijde domineren. Bij toepassing van carport's wordt een open straatzijde nagestreeft, zoals de schets op blz.18 laat zien. De ontwerper van de woningen heeft nadrukkelijk de opdracht om voor deze straatzijde een kwalitatief goed ontwerp te maken

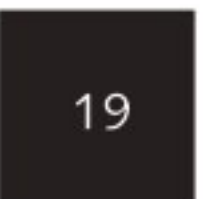
De twee appartementvilla's aan de oostzijde zijn maximaal vier verdiepingen met kap of terugliggende dakopbouw (goothoogte 13,5 m, bouwhoogte 15 m).

Materiaal en kleurgebruik

De gevels worden voor het grootste deel (minimaal 60%) uitgevoerd in rood/roodbruine baksteen, aansluitend bij het achtergelegen gebieden B en C. Hellende daken worden afgedekt met donkergrijze of zwarte pannen.

Bouwstijl

De bebouwing wordt uitgevoerd in een eigentijdse bouwstijl.





AANDACHT VOOR HOEKOPLOSSING



AANDACHT VOOR ERFSCHIEDING ZIJTUIN



GEBIED B

Gebied B: De lage compacte plek

Direct achter de westkant van de rand langs het Twentekanaal worden woningen op een vrij compacte en kleinschalige wijze in een rechthoekig patroon gebouwd. De bestaande wigvormige groene ruimte doorbreekt deze rechthoekige opzet. Voetpaden vormen vanuit dit gebied een directe verbinding met het water langs het Twentekanaal.

Situering

In gebied B, aan weerszijden van de groene wig, wordt gewoond aan doorlopende voetpaden. De woningen staan in een strakke rooilijn op minimaal 4 m uit de voorerfgrens. Parkeren vindt hier plaats aan de randen van het gebied. De woningen zijn aan de achterzijde bereikbaar voor auto's.

Hoofdvorm

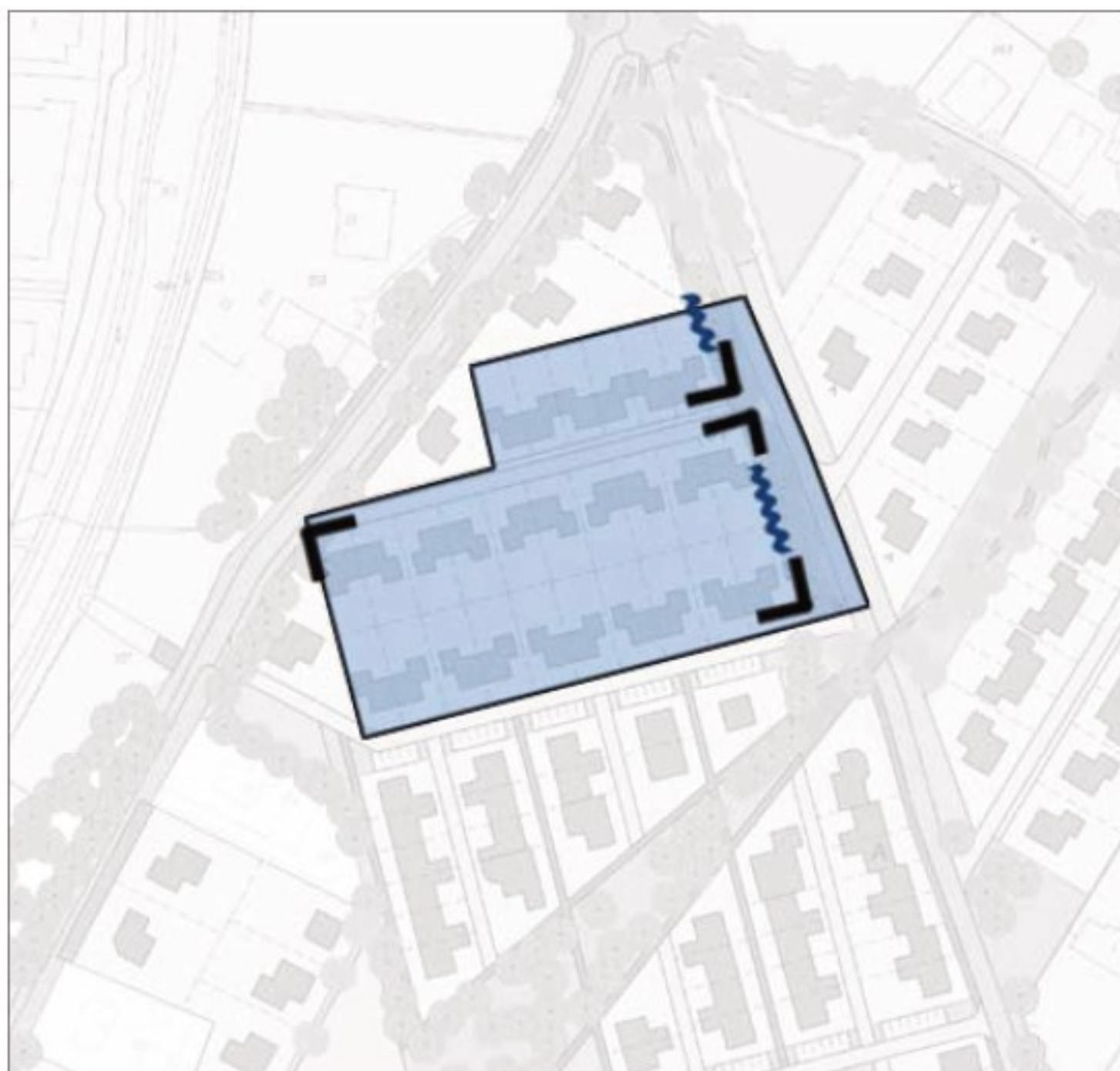
Het verkeersluwe gebied krijgt het karakter van een "hofje": aan de smalle voetpaden krijgen de woningen een lage gootlijn. De goothoogte aan deze zijde bedraagt maximaal 3,5 m, de bouwhoogte is hier 7,5 m. De goothoogte aan de achterzijde mag maximaal 6 m hoog zijn.

Materiaal en kleurgebruik

Materialen en kleuren sluiten aan bij gebied A. De gevels worden voor het grootste deel uitgevoerd in rood/roodbruine baksteen. Hellende daken worden afgedekt met donkergrijze of zwarte dakpannen.

Bouwstijl

De bebouwing wordt uitgevoerd in een eigentijdse bouwstijl.



AANDACHT VOOR HOEKOPLOSSING



AANDACHT VOOR ERFSCHIEDING ZIJTUIN



GEBIED C

Gebied C: De hoge compacte plek

Direct ten noorden van gebied B worden woningen ook op een vrij compacte en wat grootschaliger wijze in een rechthoekig patroon gebouwd. Voetpaden vormen vanuit dit gebied een directe verbinding met het water langs het Twentekanaal.

Situering

In het gebied staan twee-onder-een-kapwoningen direct aan de woonstraten. De woningen staan in een strakke rooilijn op minimaal 5 m uit de voorerfgrens.

Hoofdvorm

De bebouwing aan de noordkant wordt twee verdiepingen met kap. Om een rustige straatwand te creëren, wordt aan de straatzijde de minimale goothoogte 5 m en de maximale goothoogte 6 m. De nokhoogte bedraagt maximaal 10,5 m.

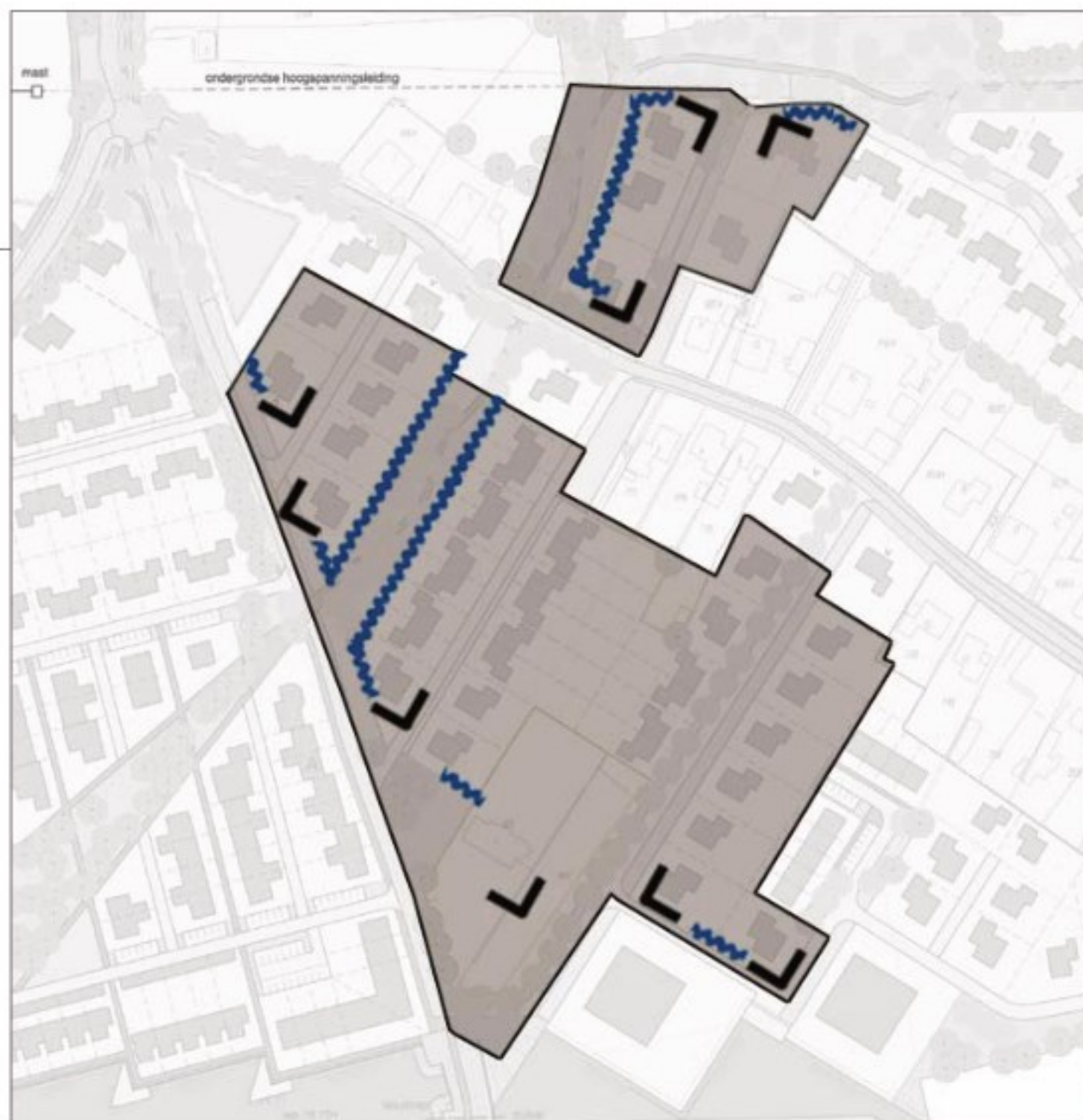
Materiaal en kleurgebruik

Materialen en kleuren sluiten aan bij gebied A. De gevels worden voor het grootste deel uitgevoerd in rood/roodbruine baksteen. Hellende daken worden afgedekt met donkergrijze of zwarte dakpannen.

Bouwstijl

De bebouwing wordt uitgevoerd in een eigentijdse bouwstijl.





AANDACHT VOOR HOEKOPLOSSING



AANDACHT VOOR ERFSCHIEDING ZIJ- EN ACHTERTUIN



Gebied D: Het lanengebied

Ten oosten van de Kloetenweg worden langs lanen (ruime groene straten) vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen gebouwd.

Situering

De woningen staan hier aan de lanen in een licht verspringende voorgevelrooilijn. De minimum afstand tot de perceelsgrens bedraagt hier 6 m, de maximum afstand 8 m. De hier gekozen grotere afstand tot de voorerfgrens versterkt het groene karakter van de straten.

Hoofdvorm

De woningen langs de lanen hebben maximaal twee verdiepingen met kap. In de noord- westpunt zijn de vrijstaande woningen wat lager, maximaal één verdieping met kap.

Materiaal en kleurgebruik

In het lanengebied wordt het grootste deel van de gevels (minimaal 60%) uitgevoerd in gele baksteen. De daken worden belegd met donkergrijze of zwarte dakpannen.

Bouwstijl

De bebouwing wordt uitgevoerd in een eigentijdse bouwstijl.



AANDACHT VOOR HOEKOPLOSSING



AANDACHT VOOR ERFSCHIEDING ZIJ- EN ACHTERTUIN



GEBIED E

Gebied E: De landelijke zone

Dit gebied is op twee plaatsen in het plan gelegen. De ene plek ligt oostelijk in het plan tussen de bebouwing langs het Twentekanaal en de Brinkweg. De andere plek ligt tussen de Brinkweg en de Torendijk. Op deze twee plekken kan worden volstaan met een beperkt aantal beeldkwaliteitsregels.

Situering

Om het groene karakter van dit plandeel te versterken, liggen de voorgevels op minimaal 5 m uit de perceelsgrens.

Hoofdvorm

De bebouwing wordt maximaal twee verdiepingen met kap (goothoogte 6 m, bouwhoogte 10,5 m).

Materiaal en kleurgebruik

Materiaal en kleurkeuze in dit gebied worden slechts in zoverre beperkt dat harde en felle kleuren niet passend zijn in dit landelijke gebied. In dit gebied kunnen ook geheel uit hout vervaardigde woningen worden gebouwd.

Bouwstijl

De woningen in dit gebied worden gebouwd in een landelijke bouwstijl.





GEBIED F

- AANDACHT VOOR HOEKOPLOSSING 
- EXTRA AANDACHT VOOR ARCHITECTUUR 
- AANDACHT VOOR ERFSCHIEDING ZIJ-
EN ACHTERTUIN 
- LANDELIJKE BOUWSTIJL 

Gebied F: Karakteristieke zone

Langs de Oude Benteloseweg, de Brinkweg en de Torendijk worden naast en tussen bestaande woonbebouwing nieuwe woningen geplaatst. Een afstemming van de vormgeving van de nieuwe woningen op de bestaande bebouwing is hier belangrijk.

Situering

De voorgevel van de nieuwe woningen wordt geplaatst in de voorgevelbouwrens die wordt gevormd door de situering van de bestaande bebouwing. De voorgevelbouwrens is in het bestemmingsplan vastgelegd.

Hoofdvorm

In dit gebied worden, overeenkomstig de bestaande bebouwing, woningen gebouwd met één verdieping en een kap. De nokrichting van de nieuwbouw hangt samen met die van de naastliggende bestaande woning. Op twee plaatsen in het plan, in de noordpunt ter weerszijde van de Kloetenweg, wordt extra aandacht voor de architectuur van de bebouwing gevraagd omdat deze bebouwing de toegang tot het plan markeert. Aan de westkant van de Kloetenweg vindt deze markering plaats in de vorm van een vrijstaande woning, aan de oostkant in de vorm van een maatschappelijke voorziening en/of wonen. Wanneer er een maatschappelijke voorziening, met of zonder bovenwoningen, op deze plaats wordt gebouwd dan vraagt dit een andere opzet dan de bouw van alleen woningen. Bouwmassa en kapvorm zijn dan groter van schaal, de dakhelling mag flauwer zijn dan bij de omringende woningen, de noordelijke punt gericht op het kruispunt wordt hoger terwijl de gootlijn op de zuidoosthoek meer aansluit bij de goothoogte van de boerderij aan de overkant van de Brinkweg. De hoofdtoegang wordt gericht op het kruispunt of op de Kloetenweg.

Materiaal en kleurgebruik

Gevels worden gemaakt van rood/roodbruine baksteen, daken worden, bij de toepassing van een eigentijdse bouwstijl, afgedekt met donkergrijze of zwarte dakpannen. Bij toepassing van een landelijke bouwstijl worden daken afgedekt met rood/roodbruine dakpannen, overeenkomstig de bestaande bebouwing.

Bouwstijl

Bij de keuze van de bouwstijl wordt nadrukkelijk een relatie gezocht met de bestaande bebouwing. In de omgeving van de boerderijen aan de Oude Benteloseweg en de Brinkweg leiden dit tot een landelijke bouwstijl (zie aanduiding op de kaart), in de overige gevallen is een eigentijdse bouwstijl meer op zijn plaats. Op de twee locaties met extra aandacht voor architectuur wordt deze eigentijdse bouwstijl ook toegepast.



4. Algemene richtlijnen



Voorbeeld uit het verleden: de Amsterdamse School / De Stijl



Voorbeelden van huidig eigentijds bouwen

Bestemmingsplan

Voor bepaalde delen van het beeldkwaliteitsplan worden eisen gesteld die minder ruimte bieden dan het bestemmingsplan. In dergelijke situaties kan de gemeente er via de privaatrechtelijke weg op toezien dat de in dit document genoemde richtlijnen worden nageleefd. Procedureel staat het beeldkwaliteitsplan los van het bestemmingsplan en het wordt apart door de gemeenteraad vastgesteld. Voor de gehele gemeente is een welstandsnota ontwikkeld. Het beeldkwaliteitsplan wordt door de vaststelling onderdeel van deze welstandsnota.

Samenhang en variatie

Om voor bewoners een aantrekkelijke woonomgeving tot stand te brengen, is het gewenst dat het bebouwingsbeeld aan twee voorwaarden voldoet. Tussen de bebouwing per gebied moet een zekere samenhang aanwezig zijn in het bebouwingsbeeld, waardoor de herkenbaarheid en de identiteit van de wijk worden vergroot. Daarnaast moet er in het plan voldoende ruimte voor bewoners zijn om de eigen identiteit in de woning tot uitdrukking te brengen.

In het beeldkwaliteitsplan worden richtlijnen gegeven om te komen tot een goede balans tussen deze twee aspecten. Hoewel de eisen concreet zijn, zou het in uitzonderlijke situaties kunnen voorkomen dat hier niet aan wordt voldaan, maar dat door middel van hoogwaardige architectuur toch wordt gekomen tot de gevraagde samenhang met de omgeving. In dat geval kan worden afgeweken van de richtlijnen (dit ter beoordeling van de Welstandscommissie).





Bouwstijl

Ook de gekozen bouwstijl speelt een rol in het creëren van samenhang en variatie. Daarbij worden in de huidige woningbouw twee bouwstijlen onderscheiden, namelijk de eigentijdse en de landelijke bouwstijl.

De eigentijdse bouwstijl kent een vrij strakke opzet. De gevels vertonen een sterk contrast tussen openheid en geslotenheid. Dit komt onder meer tot uitdrukking in de aanwezigheid van wat grotere raampartijen, waarbij de compositie soms horizontaal is. De gesloten gevelvlakken vormen zoveel mogelijk één geheel. Dit wordt bijvoorbeeld tot stand gebracht door de voeg uit te voeren in de kleur van de steen. De architectuur die verwijst naar de Amsterdamse of Haagse School of De Stijl uit circa 1920-1940, wordt gerekend onder de eigentijdse stijl.

De landelijke bouwstijl kent een minder strakke opzet en kenmerkt zich door de vrij gesloten gevels met een verticale raamverdeling. De woning heeft een schilddak, al dan niet met wolfseinden. In vergelijking met de eigentijdse bouwstijl is eventueel meer contrast tussen gevelsteen en voeg mogelijk. De landelijke bouwstijl verwijst naar de regionale bouwstijlen zoals die voor 1900 werden toegepast.

Hoeklocatie

Op een aantal hoeklocaties in de wijk verdient de nadere detaillering van de zijgevels bijzondere aandacht. Met een tweezijdige oriëntatie van de bebouwing kan worden voorkomen dat een gesloten gevel grenst aan het openbaar gebied. Dit is vanuit sociaal oogpunt veilig en vanuit ruimtelijke beeldvorming wenselijk. Op de gebiedskaarten zijn deze plekken aangegeven.



Voorbeelden van regionale bouwstijlen van voor 1900



Voorbeelden van de huidige landelijke bouwstijl



Extra aandacht voor architectuur

Op een aantal locaties in het plan wordt extra aandacht voor de architectuur gevraagd. Dit geldt voor zichtlocaties en bijzondere plekken in de stedenbouwkundige structuur. Voor de bebouwing betekent dit dat er sprake moet zijn van locatiegebonden architectuur, waarbij de vormgeving inspeelt op de desbetreffende plek. Een hoge kwaliteit van de bebouwing is hierbij gewenst. Een standaard woning is hier niet mogelijk. De extra kwaliteit wordt hier gerealiseerd door het inschakelen van een architect die een aan deze plek gebonden woning ontwerpt. De Welstandscommissie beoordeelt aan de hand van het bouwplan of de extra kwaliteit wordt gerealiseerd. Op de gebiedskaarten zijn deze locaties aangegeven.

Bouwwijze

In het geval van projectmatige bouw kunnen de welstandseisen, door de samenspraak met een beperkte groep betrokkenen, gemakkelijker worden gerealiseerd. In dit beeldkwaliteitsplan zijn de plekken niet concreet aangegeven. Vanzelfsprekend zullen rijenwoningen die in het plan voorkomen projectmatig worden ontwikkeld. Hierbij wordt gestreefd naar eenheid per straatzijde.



Erfscheiding

Voor de erfscheiding van de voortuin wordt er van uitgegaan dat deze in de vorm van lage beplanting wordt uitgevoerd (hagen). Ook erfscheidingen in de vorm van een laag muurtje, aansluitend bij de architectuur van de woningen, kunnen zeer passend zijn en worden in gebied A voorgeschreven. Op alle plekken in het plan waar zij- en achtertuinen grenzen aan de openbare ruimte (zoals straten, voetpaden, fietspaden en groenvoorzieningen) is het plaatsen van schuttingen niet gewenst. Erfscheidingen dienen hier te worden uitgevoerd in de vorm van beplanting. In gebied A worden hier tuinmuren voorgeschreven. Op de gebiedskaarten zijn de erfscheidingen van zij- en achtertuinen, die grenzen aan openbaar gebied, aangegeven.