

HEECKEREN 1a

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

HEECKEREN 1a

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

projectnummer **050.00.04.30.03**

datum **12/03/2007**



<u>algemeen</u>	04
<u>planbeschrijving</u>	05
<u>algemene richtlijnen</u>	07
<u>richtlijnen per gebied</u>	09

ALGEMEEN

INLEIDING

Het voorliggende beeldkwaliteitsplan geeft in woord, kaart en beeld ruimtelijke richtlijnen voor de invulling van het eerste deel van de uitbreidingen van de wijk Heeckeren in het noordoosten van Goor. De bebouwing van Heeckeren 1a sluit aan op de stedenbouwkundige structuur van de bestaande bebouwing en vormt tegelijkertijd de afronding van het noordoostelijke deel. De uitbreiding moet worden gezien in relatie tot die van Heeckeren 4 (zie de structuurkaart, figuur 1).

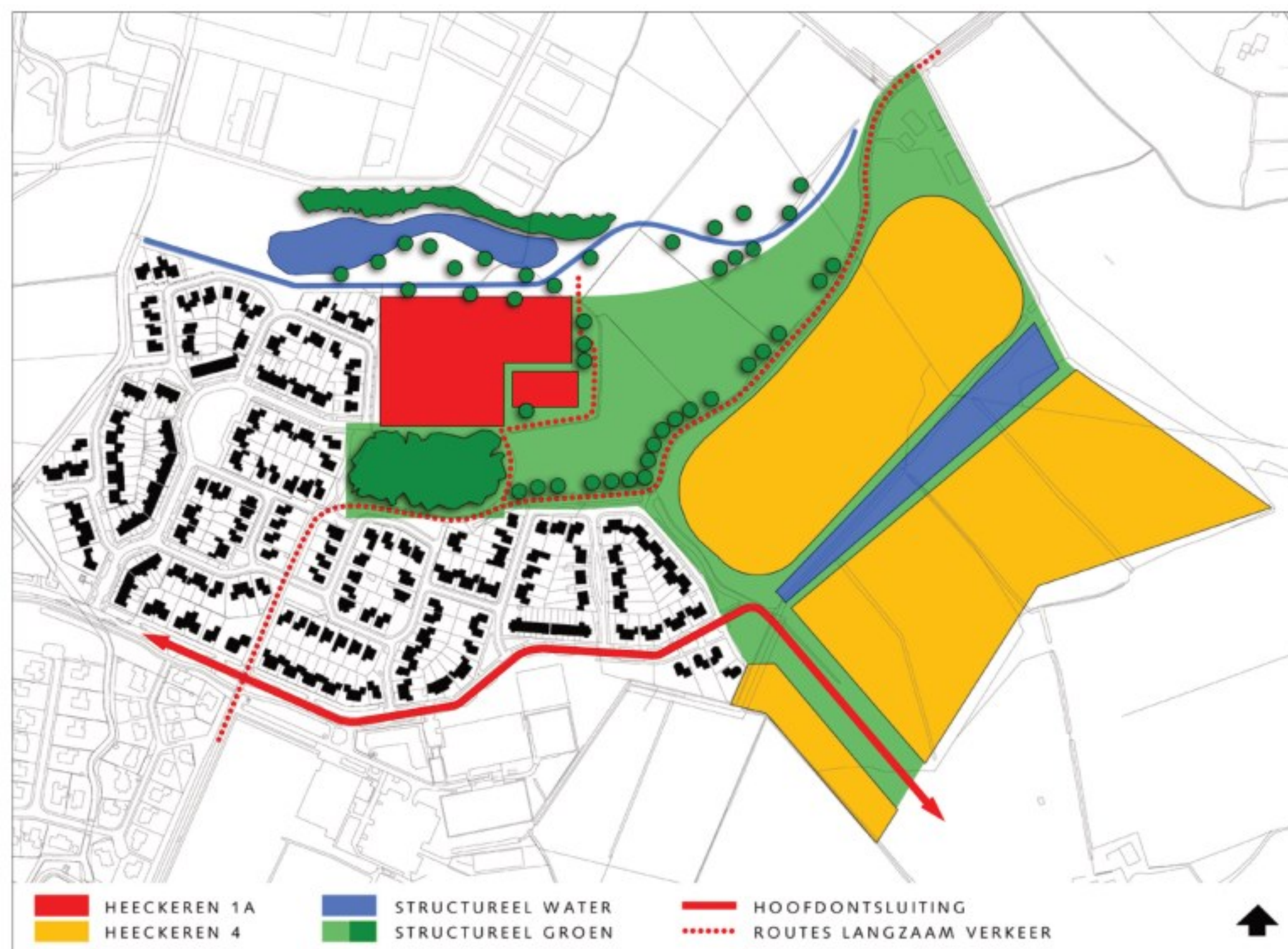
Samen met het bestemmingsplan, dat tegelijkertijd met het beeldkwaliteitsplan in procedure wordt gebracht, wordt gestreefd naar een kwalitatief goede invulling van het plangebied, met een uiteindelijke meerwaarde voor de bewoners.

HET BESTEMMINGSPLAN

Het bestemmingsplan regelt de functie, het gebruik en het ruimtelijk beeld. Dit ruimtelijk beeld wordt onder andere vastgelegd door de plaatsing van gebouwen, de goot- en bouwhoogte van gebouwen en de dakhellingen te bepalen. Het beeldkwaliteitsplan bepaalt andere ruimtelijke aspecten

zoals de architectonische hoofdindeling, de kleurstelling van gevels en dakvlakken en mogelijk de vorm van het dak. De richtlijnen die het beeldkwaliteitsplan stelt, zijn nauwkeurig op die van het bestemmingsplan afgestemd.

Procedureel staat het beeldkwaliteitsplan los van het bestemmingsplan en wordt het apart door de gemeenteraad vastgesteld. Voor de gehele gemeente is een welstandsnota ontwikkeld. Het beeldkwaliteitsplan wordt door de vaststelling onderdeel van deze welstandsnota.



PLANBESCHRIJVING

LIGGING PLANGEBIED

Het plangebied ligt in het noordoosten van Goor. De westzijde sluit aan op de bestaande wijk Heeckeren. Vanaf deze zijde wordt het plangebied ook ontsloten. De Mossendamseweg doet dienst als langzaam verkeer verbinding en koppelt het plangebied direct aan het omliggende platteland.

Heeckeren 1a heeft een zeer groene setting. In het noorden grenst het plangebied aan een groene zone die een ruime buffer vormt tussen de woonwijk en het bedrijvenpark Zenkeldamshoek. Deze zone krijgt een parkachtige inrichting, waarin ook het element water een belangrijke rol speelt.

Het oosten van het plangebied grenst aan het open landschap. Dit landschap is relatief kleinschalig en wordt gekenmerkt door kleine hoogteverschillen in de vorm van (restanten van) essen en kleine stijlandren. Ook komen in de omgeving verschillende bospercelen voor. Eén zo'n bosperceel vormt de zuidelijke begrenzing van Heeckeren 1a en is ontstaan op een oude es. Dit perceel blijft ook op langere termijn een groene plek in de wijk. Ten zuiden van de Mossendamseweg wordt Heeckeren 4 ontwikkeld.



FIGUUR 2: LIGGING PLANGEBIED



FOTO BOVEN: ZICHT VANAF MOSSENDAMSEWEG OP TOEKOMSTIGE LOCATIE PATIOWONINGEN

FOTO BENEDEN: AANSLUITING OP HET BESTAANDE HEECKEREN MET OP DE ACHTERGROND HET BOSPERCEEL

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Hoewel het verkavelingsplan uiterst compact van opzet is, ontstaat er een zeer ruimtelijk beeld dankzij de relaties die worden gelegd met de groene ruimten eromheen. De verkaveling is gebaseerd op drie oost-west gerichte woonstraten, waaraan de bebouwing is gesitueerd. Elke woonstraat komt uit op het landschap, waardoor de ruimte het woongebied wordt ingetrokken. Bovendien zijn twee van de drie woonstraten enkelzijdig bebouwd, terwijl het profiel van de dubbelzijdig bebouwde straat breder is.

De meest noordelijke woonstraat grenst aan de parkachtige zone. Hierdoor ontstaat een breed, groen profiel en tegelijkertijd een duidelijke begrenzing van het openbaar groen (er grenzen geen achtertuinen aan). De groenzone hoort ruimtelijk bij de wijk. Hetzelfde kan worden gezegd van de meest zuidelijke woonstraat. Ook deze ligt aan de rand van het plan, waardoor het bosperceel bij het woongebied gaat horen. Daar waar het bosje ophoudt, verandert niet alleen de ruimte, maar ook het verkavelingstype. Op de plek die vanaf de Mossendamseweg het meest in het oog springt, zijn patiwoningen gesitueerd. Omdat deze woningen alzijdig zijn, kunnen ze vanaf de woonstraat worden ontsloten, terwijl richting het landschap tevens een representatieve gevel kan worden gemaakt. De woningen worden projectmatig ontworpen, waarbij een hoge architectonische kwaliteit wordt verwacht.

Het gehele plangebied wordt opgehoogd, waardoor rondom de wegen een stijrand ontstaat. De kavels van de patiwoningen liggen met de achterste erfgrens op deze stijrand, terwijl de laatste woning door de stijrand steekt (en dus gedeeltelijk meer geveloppervlak heeft). Aan de randen van het plan, inclusief de plek voor de patiwoningen, is ruimte voor een groene inrichting met plek voor waterberging in de vorm van wadi's. Langs de oostelijke rand wordt een voetpad aangelegd dat als fietspad wordt doorgetrokken richting Zenkeldamshoek.

ONDERVERDELING IN GEBIEDEN

In dit beeldkwaliteitsplan worden naast de algemene richtlijnen, richtlijnen per gebied gegeven. De volgende gebieden worden onderscheiden:

- Gebied 1: Vrijstaande woningen
- Gebied 2: Dubbele woningen
- Gebied 3: Patiowoningen

- WONINGEN
- ERVEN
- STRATEN EN PADEN
- GROEN
- WADIS
- SLOOT
- PARKEERSTROOK



FIGUUR 3: VERKAVELINGSPLAN

ALGEMENE RICHTLIJNEN

SAMENHANG EN VARIATIE

Om een aantrekkelijk woongebied tot stand te brengen, is het gewenst dat het bebouwingsbeeld aan twee voorwaarden voldoet. Ten eerste moet er per gebied 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 een 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 gewenste samenhang met de omgeving. In dat geval kan worden afgeweken van de richtlijnen (dit is ter beoordeling door de Welstandscommissie).

HOEKLOCATIES

Op alle hoeklocaties verdient de nadere detaillering van de zijgevels bijzondere aandacht (zie figuur 4). Met tweezijdige bebouwing kan worden voorkomen dat een gesloten gevel grenst aan het openbaar gebied. Dit is niet alleen wenselijk vanuit ruimtelijke overwegingen, maar ook met het oog op de sociale veiligheid.

ERFAFSCHEIDINGEN

Het verkavelingsplan is zo opgezet dat er nergens achtertuinen aan het openbaar gebied grenzen. Dit om schuttingen in het straatbeeld te voorkomen. Wat betreft de hoekkavels is het echter niet te vermijden dat er zijtuinen grenzen aan het openbare gebied. In combinatie met een goede tweezijdige oriëntatie dragen richtlijnen met betrekking tot erfafscheidingen zorg voor goede overgangen tussen openbaar en privé.

Algemeen

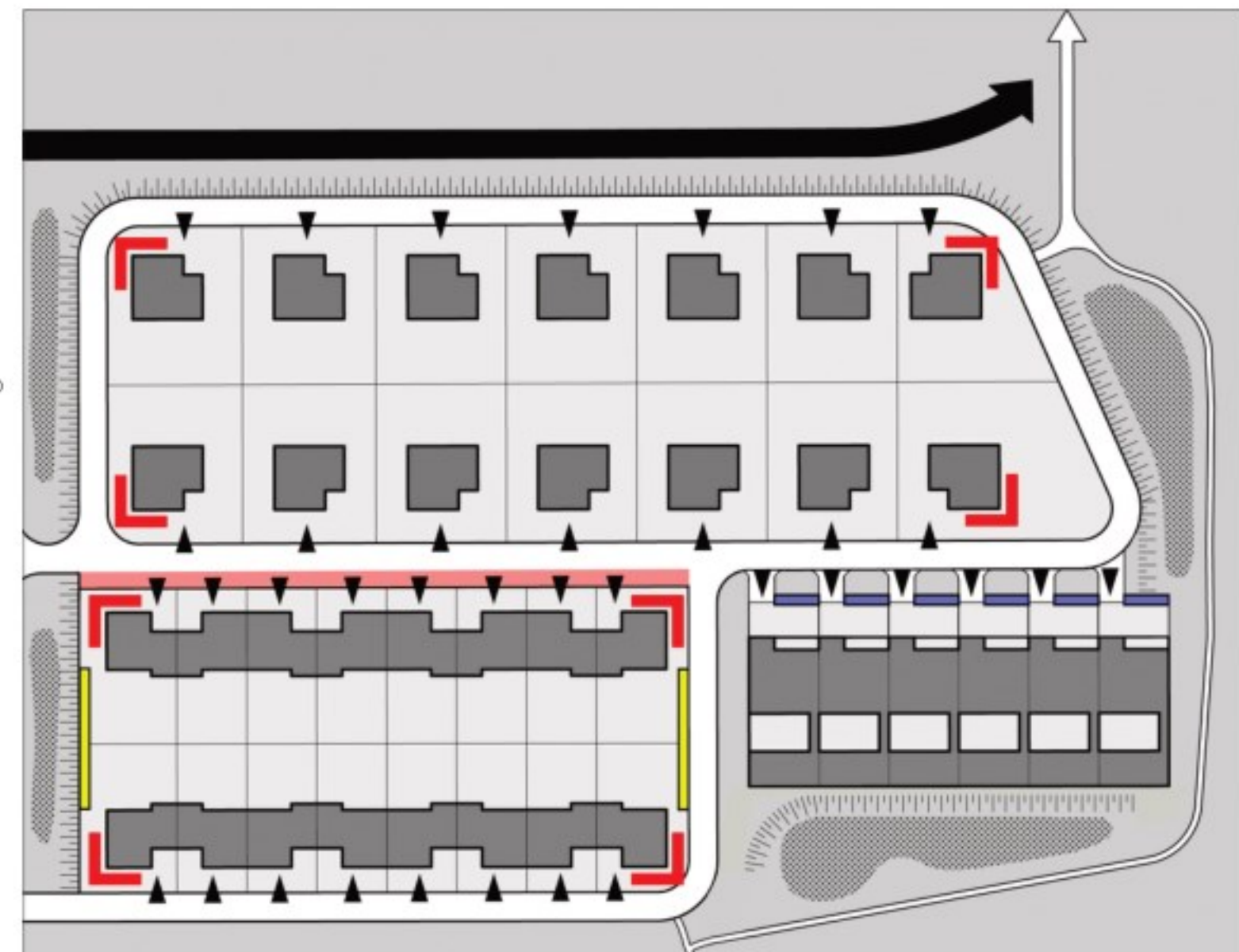
Voor de erfafscheiding van de voortuin wordt ervan uitgegaan dat deze wordt uitgevoerd in de vorm van lage beplanting. Op alle plekken waar tuinen grenzen aan de openbare ruimte is het plaatsen van schuttingen ongewenst.

Hagen

In het noordelijk deel van het plangebied is het risico groot dat dankzij de individualiteit van vrijstaande woningen en de inrichting van de verschillende voortuinen (die direct

-  MUURTJE
-  MEEONTWORPEN, OVERWEGEND GROENE AFSCHERMING
-  ONTSLUITINGSZIJDE
-  HOEKLOCATIE (TWEEZIJDIGE ORIËNTATIE)
-  PARKEERSTROOK

FIGUUR 4: AANDACHTSPUNTEN



aan de weg grenzen) een rommelig straatbeeld ontstaat. Daarom wordt hier gestreefd naar de toepassing van één type erfafscheiding in de vorm van een haag. Een beukenhaag verdient hierbij aanbeveling omdat deze ook in de winter bladhoudend is.

De haag wordt door de bewoners op eigen terrein aangelegd en onderhouden. Om meer privé te bieden aan de zijtuinen van de hoekkavels kan hier de haag hoger worden dan in de voortuinen.

Bouwkundige afscheidingen

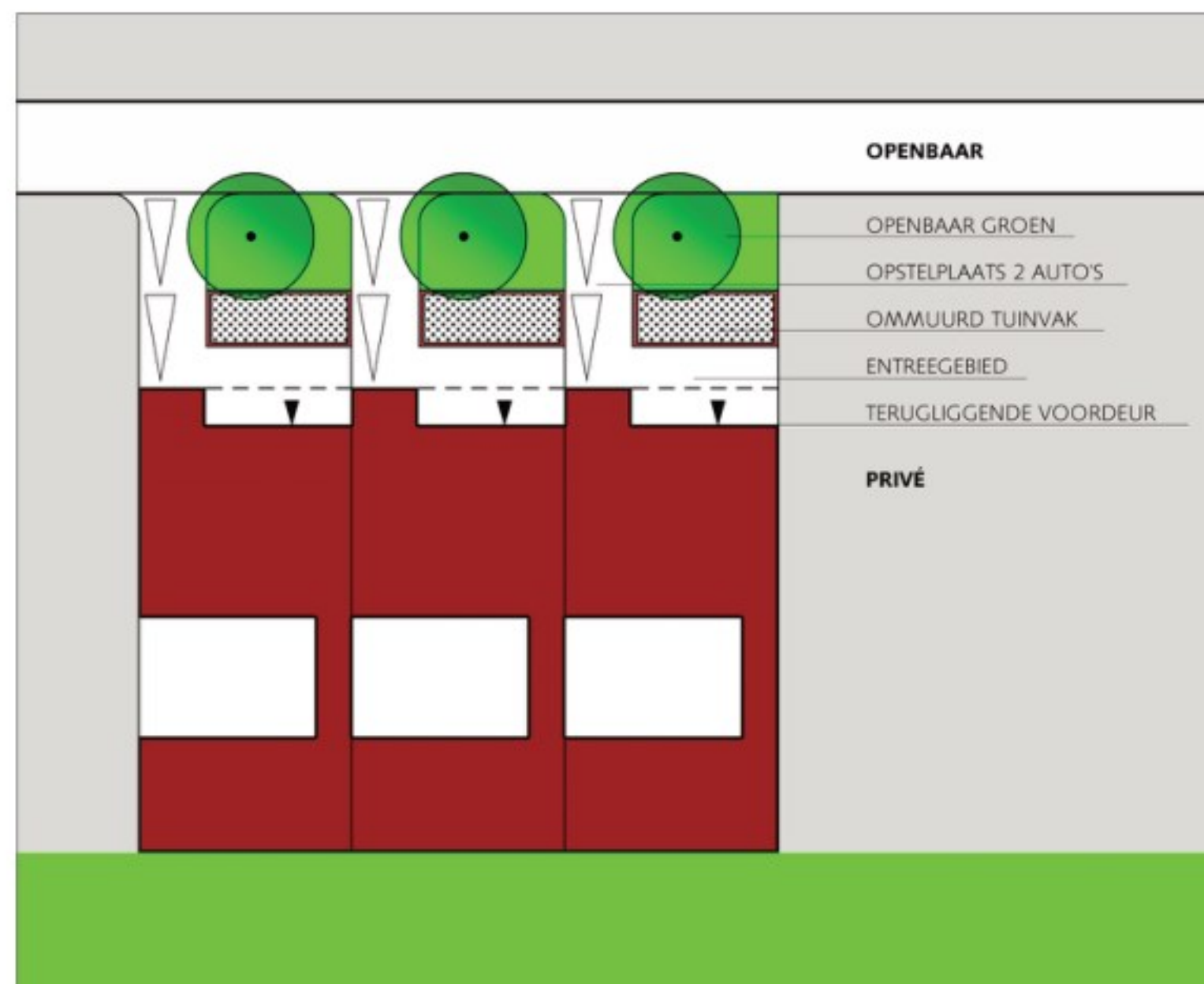
In het geval van de dubbele woningen verdienen met name de zijkanten van de hoekpercelen extra aandacht. Hier moet een overwegend groene erfafscheiding worden gerealiseerd, die bouwkundig opgelost kan worden. In de architectuur van de woning kan een afscheiding worden gebouwd, bijvoorbeeld in de vorm van een laag muurtje in dezelfde steen als de woning, met daarop een hekwerk waar hedra tegenaan kan groeien.

Ook aan de voorzijde van de patiowoningen is een bouwkundige afscheiding gewenst. Hier dient middels een laag muurtje in hetzelfde materiaal als de woning een scheiding te worden gemaakt tussen het stukje privétuin en het openbaar groen en eventueel langs de oprit van de burens. Bij voorkeur wordt het tuinvak volledig omzoomd met een muurtje zodat een beschutte entree ontstaat. Dit

kan een belangrijk onderdeel vormen van de 'uitgestelde entree' van de patiowoning, waarbij in verschillende zones de verhouding tussen openbaar en privé steeds meer opschuift (minder openbaar, meer privé) naarmate de voordeur wordt genaderd (zie figuur 5).

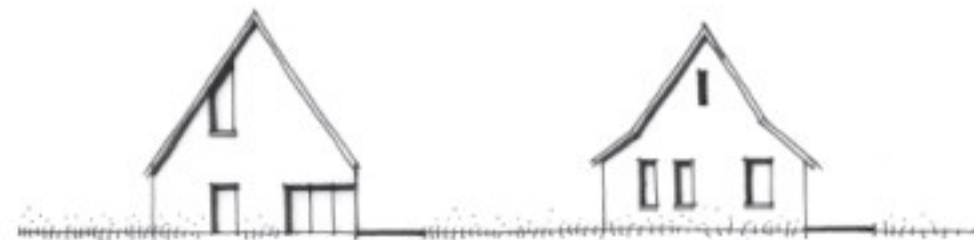
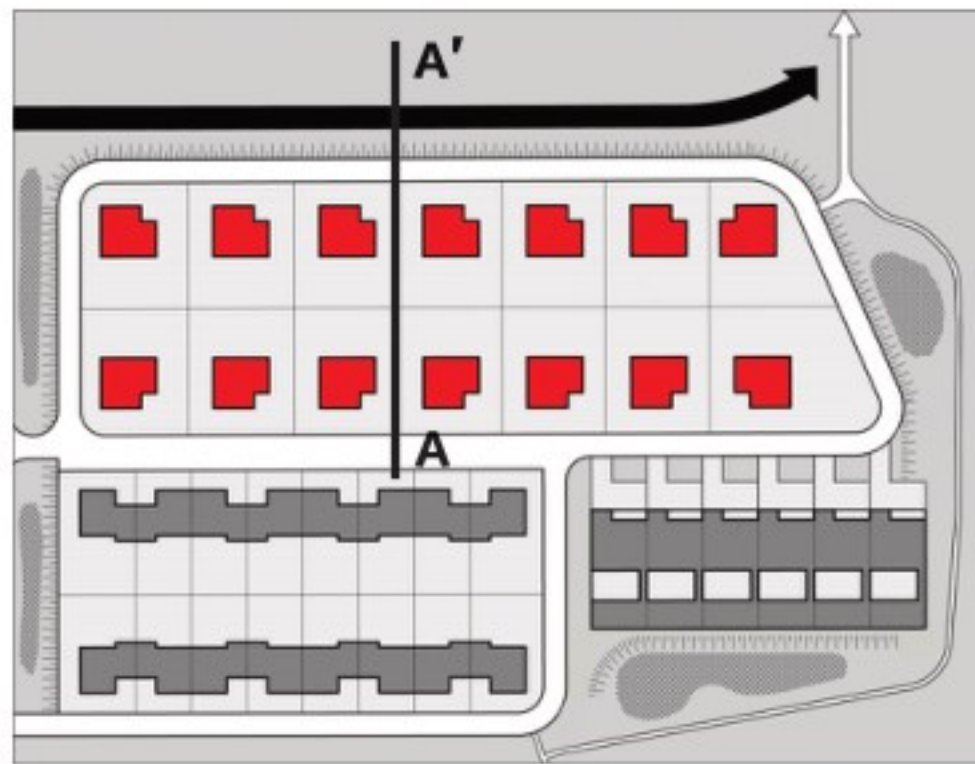
ONTSLUITINGSZIJDE

Alle woningen worden vanaf de oost-west gerichte woonstraten ontsloten. Dit betekent dat zowel het pad naar de voordeur als de oprit naar de garage aan deze zijde ligt. De woningen zullen ook aan deze straten worden geadresseerd.



FIGUUR 5: VOORBEELD INRICHTING VOORGEBIED PATIOWONINGEN

GEBIED 1



GEVELIMPRESSIE (RECHTS EEN TWENTS DAK). HOEWEL ER ZOWEL VOOR EEN MODERNE ALS VOOR EEN TRADITIONELE GEVELINDELING KAN WORDEN GEKOZEN, ZORGT DE DAKVORM VOOR EENHEID EN RUST IN HET STRAATBEELD.

gekozen voor de typisch Twentse afgeleide van het zadeldak (zie tekening). In dat geval mag het onderste deel van het dakvlak flauwer zijn. De nokrichting is voor alle woningen gelijk, namelijk haaks op de woonstraat.

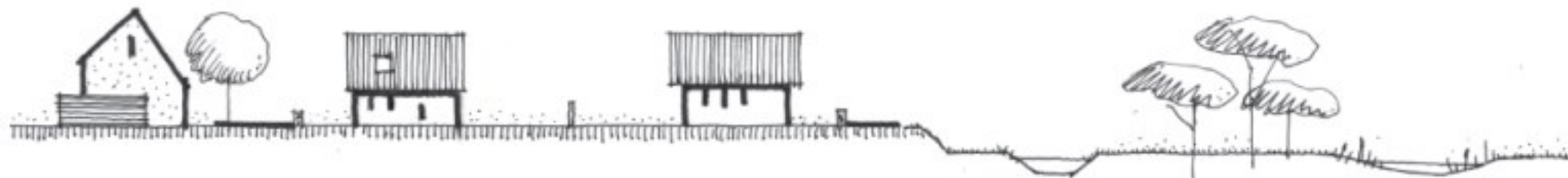
Alle kavels worden ontsloten vanaf de oost-west gerichte woonstraten. Dit geldt ook voor de hoekkavels. Wel dient er in het geval van de hoekkavels sprake te zijn van een tweezijdige oriëntatie. Dit komt vaak tot uitdrukking in de plaats van de woonkamer. Deze bevindt zich op de hoek en draagt ertoe bij dat de zijgevel een voorgevelkwaliteit krijgt. De garage wordt niet op de hoek gesitueerd.

In het stedenbouwkundig plan grenzen de kavels direct aan de weg. Op deze grens wordt de aanplant van een beukenhaag aanbevolen, wat tevens tot de eenheid in het gebied zal bijdragen.

VRIJSTAANDE WONINGEN

De twee noordelijke verkavelingsstroken zijn gereserveerd voor vrijstaande woningen. De particuliere invulling van de kavels zorgt voor een gedifferentieerd straatbeeld. De richtlijnen in dit beeldkwaliteitsplan zullen - samen met de eisen die het bestemmingsplan stelt - er zorg voor dragen dat er in het gebied enige mate van eenheid ontstaat.

Zo vormt de dakvorm een belangrijk samenbindend element. Voor alle woningen wordt een zadeldak met een vrij stijle dakhelling voorgeschreven. Als alternatief kan worden



DOORSNEDE A-A'

RICHTLIJNEN

De bebouwing staat met de voorgevel in de rooilijn

De woningen worden particulier of projectmatig gebouwd

De woningen zijn één tot anderhalve laag met kap

De dakvorm is een zadeldak (of een daarvan afgeleide Twentse dakvorm) met een stijle dakhelling en de nok haaks op de weg. Wolfseinden komen niet voor

De gevels zijn opgetrokken uit een roodbruine tot bruin-grijze gebakken steen

De daken zijn voorzien van een antracietkleurige, gebakken pan. De pannen zijn niet hoogglans geglaazuurd

De hoekwoningen hebben een tweezijdige oriëntatie. De woonkamer bevindt zich hierbij op de hoek, terwijl de garage zich op de andere kant van de kavel bevindt

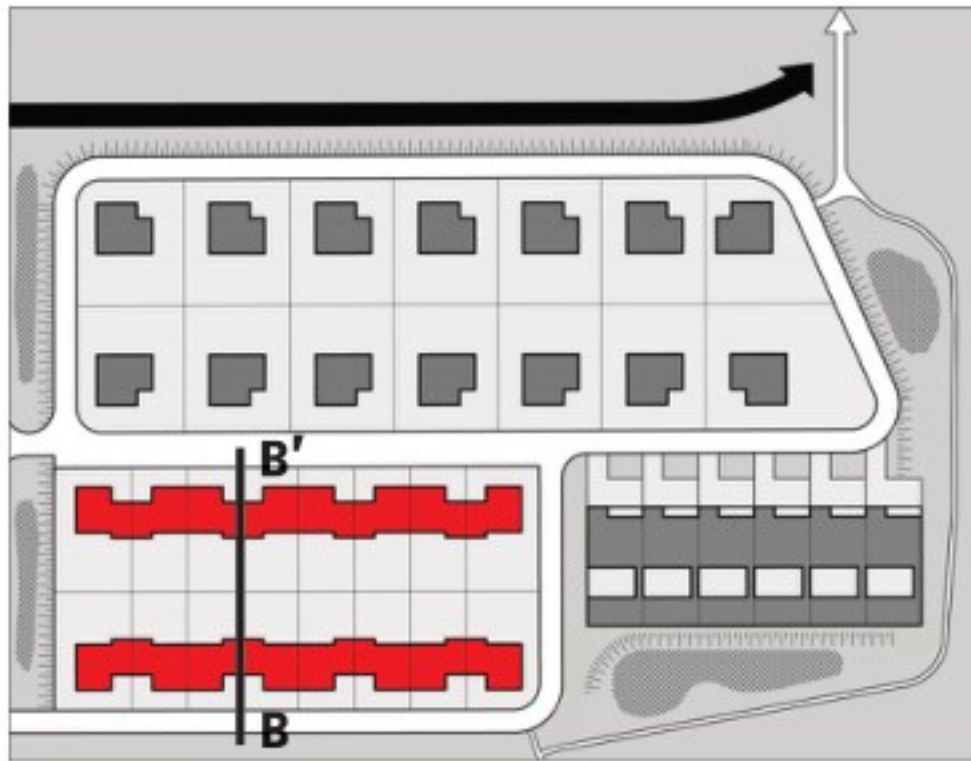
Alle gevels van het hoofdgebouw worden opgetrokken in één materiaal en één kleur, met uitzondering van trasraam. Eventueel mag als tweede materiaal vergrijsd hout worden gebruikt

De garage en eventuele bijgebouwen worden mee-ontworpen met het hoofdgebouw

De woningen zijn sober gedetailleerd

Daar waar het erf aan het openbaar gebied grenst (met uitzondering van de plaats van de oprit) wordt een beukenhaag aanbevolen

GEBIED 2



DUBBELE WONINGEN

De twee zuidelijke verkavelingsstroken worden ingevuld met twee-onder-een-kapwoningen. Deze kunnen zowel particulier als projectmatig worden gebouwd. Indien ze projectmatig worden gebouwd kunnen de woningen ook worden geschakeld, waardoor een bredere woningplattegrond kan worden gemaakt.



DOORSNEDE B-B'

De dubbele woningen worden net zoals de overige woningen ontsloten vanaf de oost-west gerichte woonstraten. Dit geldt ook voor de hoekwoningen. Wel dient er in het geval van de hoekkavels sprake te zijn van een tweezijdige oriëntatie. Dit komt onder meer tot uitdrukking in de plaats van de woonkamer. Deze bevindt zich op de hoek en draagt ertoe bij dat de zijgevel een voorgevelkwaliteit krijgt. De garage wordt niet op de hoek gesitueerd.

Voor alle dubbele woningen geldt dat de nok - of in het geval van een lessenaarsdak de goot - evenwijdig aan de weg loopt. Hierdoor ontstaat een asymmetrisch profiel in de middelste woonstraat.

In vergelijking met de vrijstaande woningen kunnen de dubbele woningen een hogere goot krijgen, wat twee lagen met kap mogelijk maakt. Een uitzondering hierop vormt de voorgevel van de noordelijke rij twee-onder-een-kappers. De bebouwing staat vrij dicht op de weg en om niet het licht uit de middelste woonstraat te nemen, wordt hier een lagere goot voorgeschreven. Aan de achterzijde kan de woning wel twee lagen met kap hebben.

RICHTLIJNEN

De bebouwing staat met de voorgevel in de rooilijn

De woningen worden particulier of projectmatig gebouwd

De woningen zijn twee lagen met kap. De noordelijke rij is aan de straatzijde maximaal één tot anderhalve laag met kap

De dakvorm is een zadeldak of een lessenaarsdak met de nok, respectievelijk de goot parallel aan de weg

De gevels zijn opgetrokken uit een roodbruine tot bruin-grijze gebakken steen

De daken zijn voorzien van een antracietkleurige, gebakken pan. De pannen zijn niet hoogglans geglaazuurd

De hoekwoningen hebben een tweezijdige oriëntatie. De woonkamer bevindt zich hierbij op de hoek, terwijl de garage zich op de andere kant van de kavel bevindt

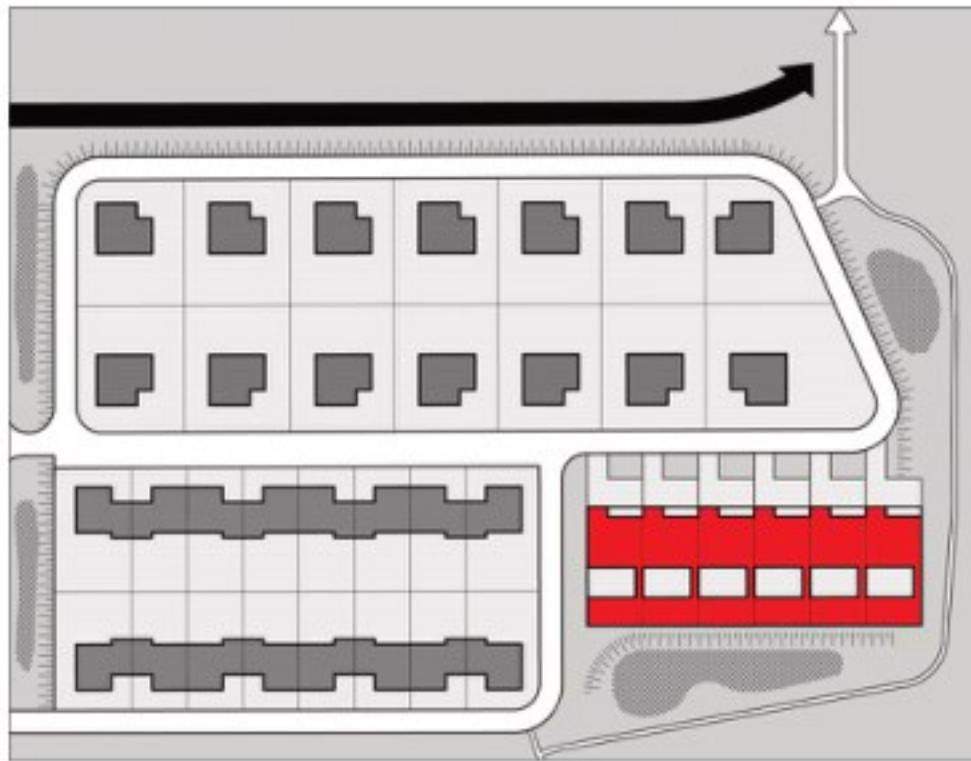
Alle gevels van het hoofdgebouw worden opgetrokken in één materiaal en één kleur, met uitzondering van trasraam

De garage en eventuele bijgebouwen worden mee-ontworpen met het hoofdgebouw

De woningen zijn sober gedetailleerd

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

GEBIED 3



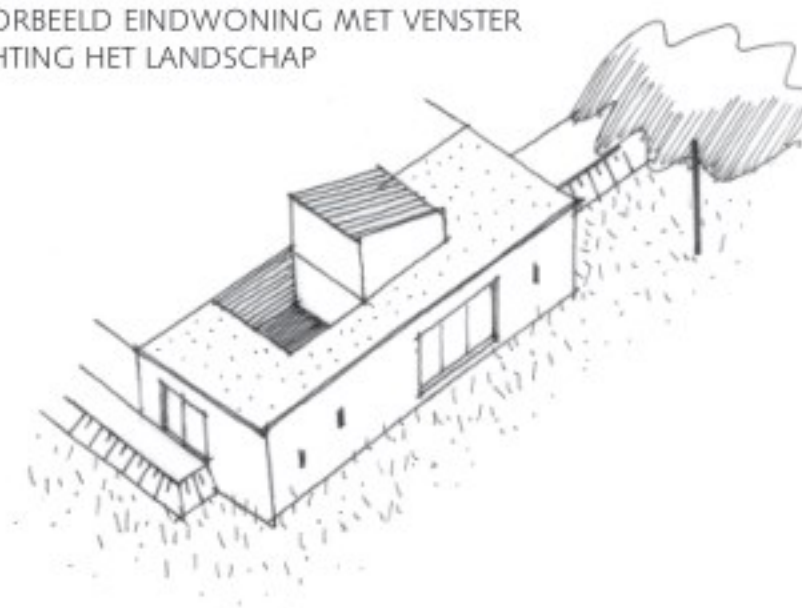
PATIOWONINGEN

De zuidwesthoek van het plangebied wordt ingevuld met patiowoningen. Deze worden aan de noordzijde ontsloten vanaf de centraal gelegen woonstraat. Elke woning krijgt een zelfstandige oprit, gemarkeerd door een boom.

De patiowoning kenmerkt zich door één of meerdere inpandige buitenruimten die vanaf het openbare gebied niet

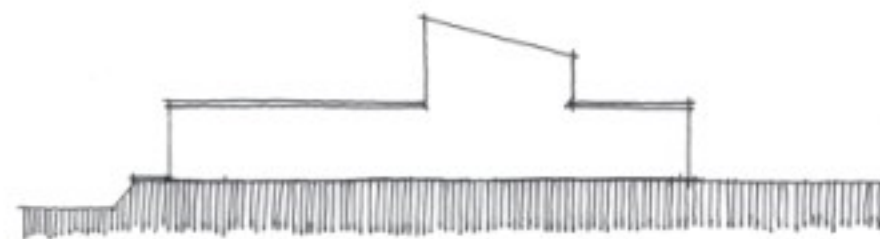


VOORBEELD EINDWONING MET VENSTER
RICHTING HET LANDSCHAP



zichtbaar zijn en bij het interieur van de woning gaan horen. Aan de voorzijde dient de buitenruimte te worden gebruikt om de entree van de woning vorm te geven (zie ook figuur 5). De voordeur ligt terug ten opzichte van de voorgevellijn, zodat een beschutte entree ontstaat. Het stukje voortuin wordt begrensd met een laag muurtje in hetzelfde materiaal als de woning.

De basis van de woningen is een éénlaags plat volume. Eventueel kan een deel van het bebouwde oppervlak worden verhoogd om een opkamer te maken. Deze tweede verdieping kan plat zijn, maar mag ook worden voorzien van een lessenaarsdak.



VOORBEELD DOORSNEDE WONING

VOORBEELD OVERGANG BEBOUWING - LANDSCHAP
PATIOWONINGEN FREDENSBORG / JORG UTZON

RICHTLIJNEN

De voordeur bevindt zich niet in de voorgevellijn, maar ligt terug. Het dak kan wel doorlopen

Een eventuele tweede verdieping ligt terug ten opzichte van de voor- en achtergevel

De woningen worden projectmatig gebouwd

De woningen zijn één laag plat. De eventuele tweede laag mag ook worden voorzien van een lessenaarsdak met een flauwe dakhelling

Het materiaal voor de gevels is steenachtig. Het gevelvlak is zoveel mogelijk één geheel. Gevelopeningen doen zich voor als gaten in de gevel

De kleur van de gevels is vrij, mits deze niet fel en hard maar onverzadigd is. De kleur is niet sterk contrasterend met het landschap

De materialisering, kleur en indeling van de binnengevels (de wanden van de patio) is vrij

Het materiaal voor de daken is vrij

Ook de kopse gevels van het bouwblok zijn voorzien van gevelopeningen. Met name de oostelijke kopgevel onderscheidt zich, omdat deze op het landschap is gericht (zie tekening)

De woningen zijn sober gedetailleerd