

BEELD
KWALITEIT-
PLAN
20.06.2013

OUDE
BENTELOSE-
WEG
DELDEN



Colofon

SAB Arnhem B.V.

bezoekadres:

Frombergdwarsstraat 54
6814 DZ Arnhem

correspondentieadres:

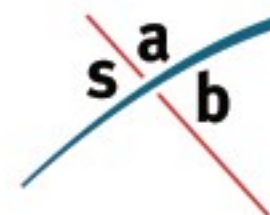
postbus 479
6800 AL Arnhem

T (026) 3576911

F (026) 3576611

I www.sab.nl

E arnhem@sab.nl



projectnummer: 100752

1 juli 2014

SAB Arnhem

contactpersoon: [REDACTED]

Opdrachtgever: Gemeente Hof van Twente

Inhoud

1 Inleiding	4
2 Beeldkwaliteitscriteria	10
stedenbouwkundige criteria - algemeen	10
stedenbouwkundige criteria - deelgebied 1	14
stedenbouwkundige criteria - deelgebied 2	15
architectonische criteria	16

Inleiding

Aanleiding

De aanleiding voor dit beeldkwaliteitplan is het initiatief tot herontwikkeling van een voormalig boerenbedrijf tussen de Europalaan en de Oude Benteloseweg in Delden. In het bestemmingsplan uit 1977 is al een bouwmogelijkheid opgenomen, namelijk als lintbebouwing langs de Oude Benteloseweg. Het betreft 6 woningen. De gemeente heeft aangegeven mee te willen werken aan de herontwikkeling mits dit gebeurt met respect voor en behoud van het bestaande erf. De nieuwbouw zal worden ingepast in een integraal plan met het bestaande erf als drager. Inmiddels is het plan dermate vergevorderd dat er een beeldkwaliteitplan noodzakelijk is voor het vastleggen van de gewenste ambitie en kwaliteit.

Status

Dit beeldkwaliteitsplan legt de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteitsuitgangspunten vast. Het is samen met het bestemmingsplan een toetsingskader voor de ruimtelijke uitwerkingen die voor de diverse deelgebieden worden opgesteld. Dit toetsingskader wordt gehanteerd door de gemeente Hof van Twente en door de welstandscommissie bij de beoordeling van de uitwerkingsplannen. Het vervangt de welstandsnota voor dit gebied. De tekst en tekeningen dienen als toetsingskader. De referenties illustreren de verschillende sferen en uitstraling die wordt verwacht bij de nieuwe ontwikkelingen. Dit beeldkwaliteitsplan geeft ook de ambitie met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte weer.

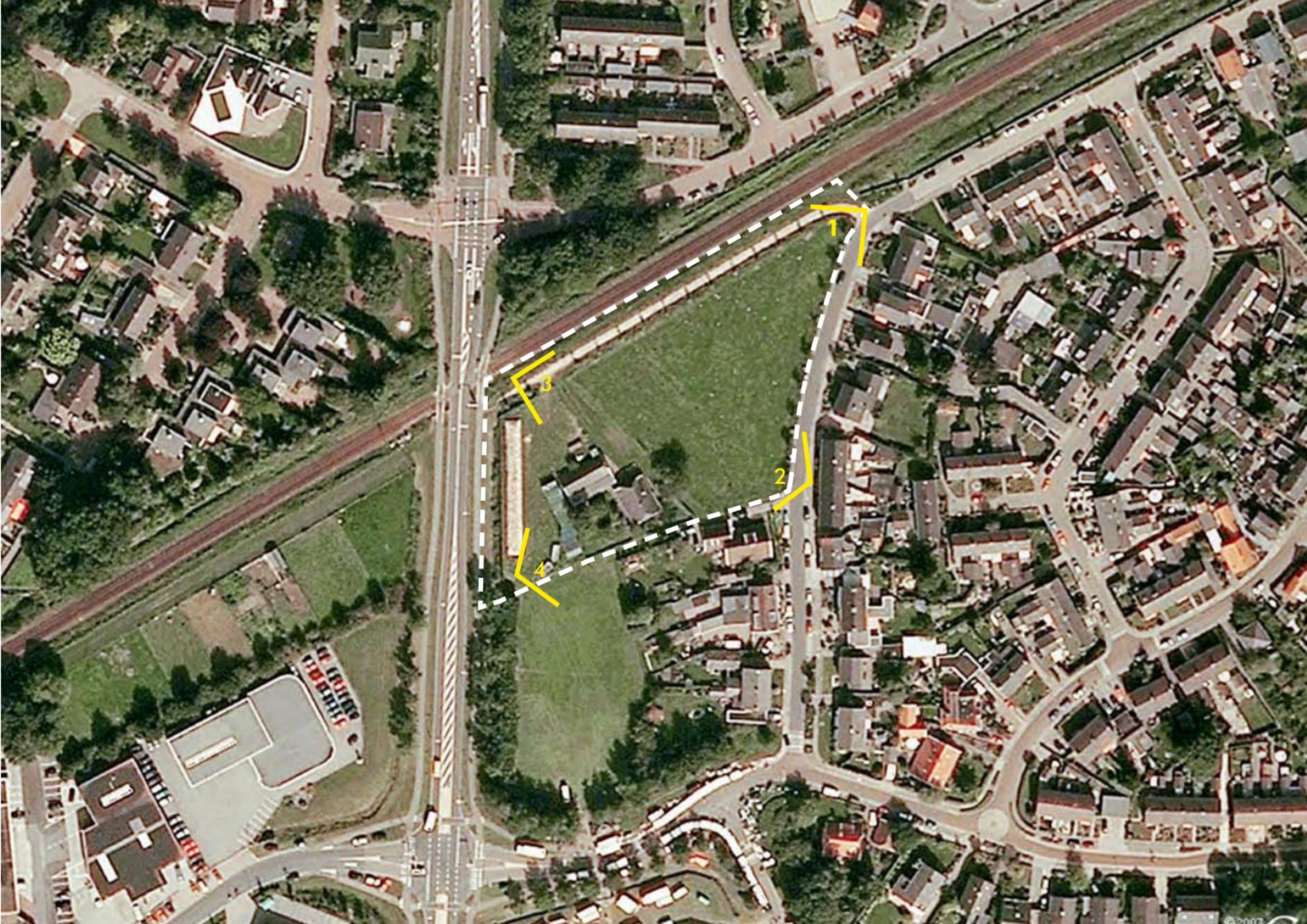
Plangebied

Het plangebied is gelegen in Delden tussen de spoorlijn in het noorden, de Oude Benteloseweg in het oosten, bestaande woningbouw en weide in het zuiden en de Europalaan/N740 in het westen. De Europalaan is een provinciale weg.

Het huidige erf met bebouwing is circa 100 jaar oud. De Oude Benteloseweg is één van de oudere uitvalswegen van Delden. Tegenwoordig is het een wijkontsluitingsweg en heeft het geen doorgaande functie meer.

Het erf wordt ontsloten middels een grindweg parallel aan het spoor. Deze weg vormt voor fietsers en voetgangers een verbinding vanuit de wijk naar de spoorwegovergang bij de Europalaan. Deze informele verbinding blijft in het plan bestaan.

Langs de Europalaan ligt een houtopslag. Deze wordt verplaatst naar een andere locatie.



1



2

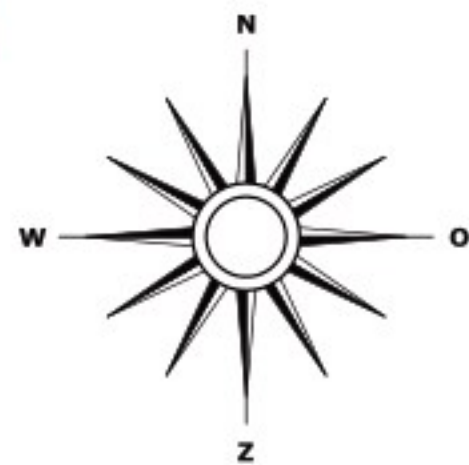


6

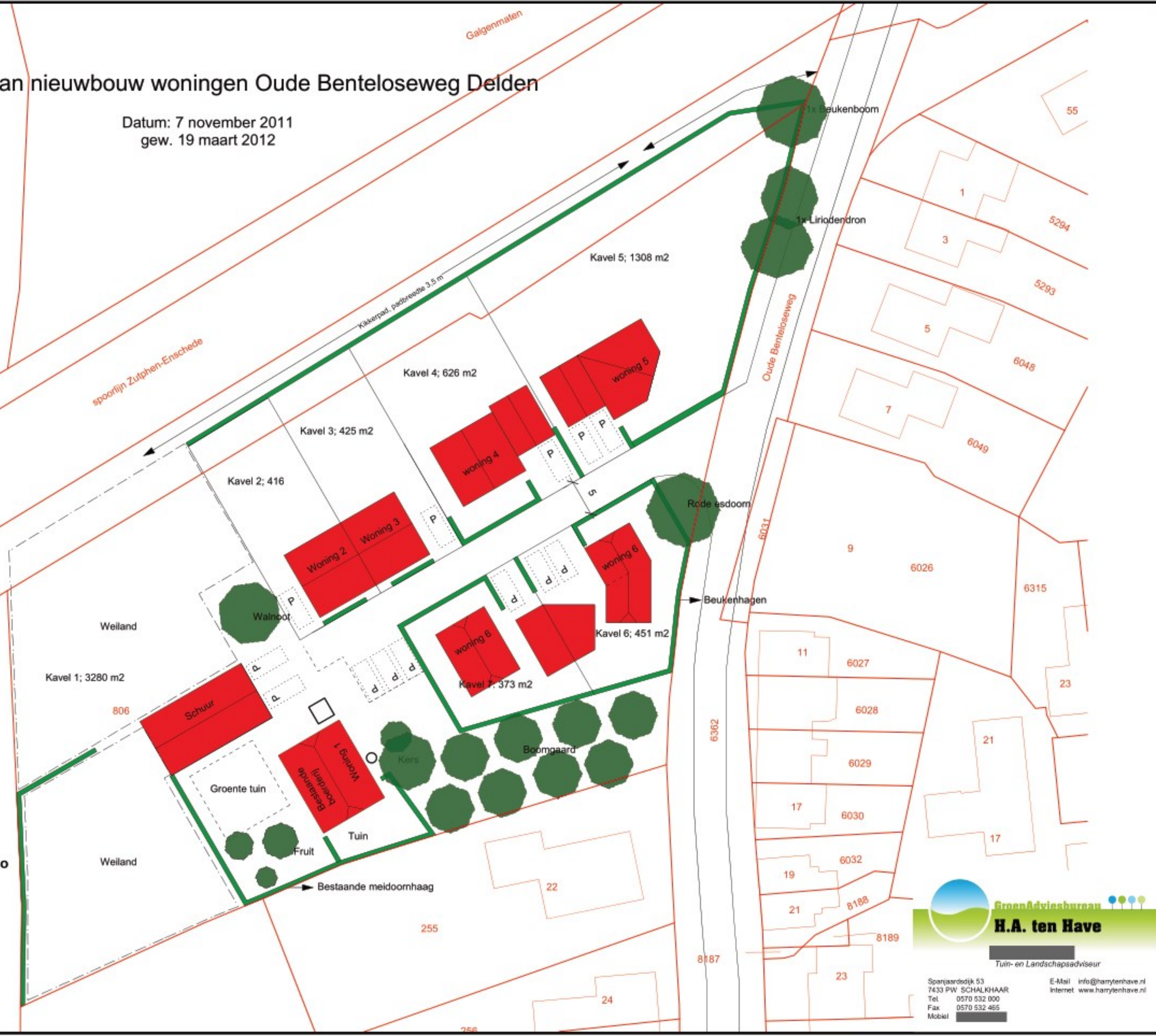


Inrichtingsplan nieuwbouw woningen Oude Benteloseweg Delden

Datum: 7 november 2011
gew. 19 maart 2012



8



Greenadviesbureau
H.A. ten Have
Tuin- en Landschapsadviseur

Sparjaardijk 53
7433 PW SCHALKHAAR
Tel. 0570 532 000
Fax 0570 532 465
Mobiel [redacted]

E-Mail info@harrytenhave.nl
Internet www.harrytenhave.nl

Planbeschrijving

Het plan bestaat uit 7 woningen. Het gaat daarbij om 6 nieuwbouwwoningen en 1 woning in de bestaande boerderij. De woningen worden ontsloten vanuit de Oude Bentloseweg door een toegangsweg die eindigt bij het erf. De nieuwe woningen verschillen in maat en type van elkaar, ook de perceelgrootte varieert. Hierdoor ontstaat een buurt met variatie.

Er wordt aangesloten bij de sfeer van het boerenerf. Dit geldt voor de woningbouw en de inrichting van de openbare ruimte. Waardevolle elementen uit de bestaande situatie worden ingepast in het plan. Er wordt een nieuwe boomgaard aangeplant, hierdoor blijven doorzichten behouden en er wordt afstand gehouden tot bestaande bebouwing. De perceelsgrenzen worden aangezet met hagen. Het plan zal hierdoor een groene uitstraling krijgen. Het pad langs de spoorlijn, dat fungeert als doorsteek voor mensen uit de wijk, blijft behouden.



Verkavelingsplan schaal 1:1000

Beeldkwaliteitscriteria

Stedenbouwkundige criteria - Algemeen

Sfeer: wonen aan een erf

Het bestaande erf aan de Oude Benteloseweg heeft een centrale plaats in het nieuw te ontwikkelen buurtje. Dit komt tot uitdrukking in de stedenbouwkundige opzet van het plan met een duidelijke lijn naar het erf en de centrale ligging ervan. Ook in de architectuur komt dit gegeven naar voren. De bestaande bebouwing heeft een beeldbepalende en centrale functie. De overige woningen refereren aan de schuren die horen bij een boerenerf. De architectuur van de nieuwe woningen zal dan ook ingetogen zijn. Ook de vormgeving van de openbare ruimte ondersteunt de sfeer van wonen aan een erf. Bestaande elementen (mestvaalt, bomen, verharding) worden ingepast. De openbare ruimte van het erf maakt, meer dan in een reguliere woonwijk, deel uit van de belevings sfeer van de woning.

Deelgebieden

Er is sprake van twee deelgebieden. Het eerste deelgebied betreft de bestaande boerderij en schuur en de woningen 2 en 3 die allen gelegen zijn rond het centrale erf. Het tweede deelgebied wordt gevormd door de woningen 4 t/m 7 die aan de toegangsweg naar het erf liggen.

Bebouwingstypologie

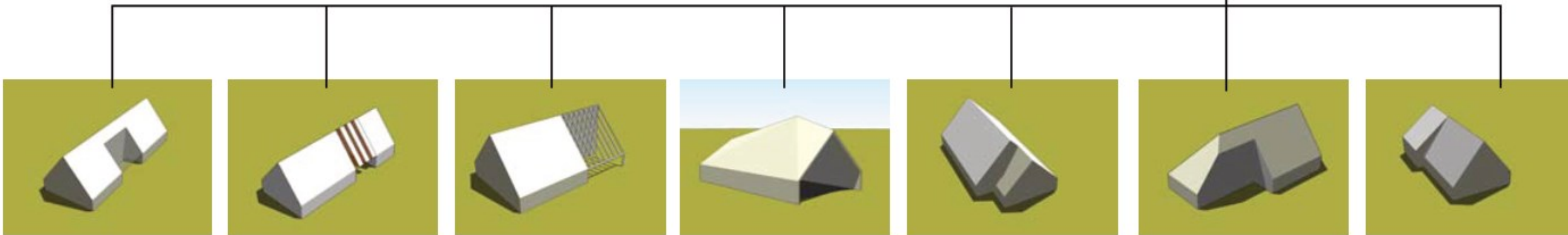
Er zullen woningen in verschillende typologieën worden gerealiseerd. De bestaande boerderij kan worden verbouwd tot vrijstaande woning met bijbehorende schuur. De weilanden en boomgaard zullen deel uitmaken van dit ensemble. Daarnaast is er een tweetal woningen onder één kap en 4 vrijstaande woningen allemaal in schuurvormige volumes.



Bouwmassa

- De nieuw te bouwen woningen zijn een eigentijdse interpretatie van een 'boerenschuur'.
- Het woonvolume heeft een eenvoudig rechthoekig bouwvolume. De architect heeft de vrijheid om op basis van deze eenvoudige basisvorm variaties te ontwerpen. Zie hiervoor het schema op deze pagina.
- De dakvorm is het zadeldak. De architect heeft de vrijheid om op basis van deze eenvoudige basisvorm variaties te ontwerpen. Bijvoorbeeld door met de nokhelling te spelen, de goothoogte te variëren of insnijdingen te maken.
- De goot ligt in basis op maximaal 3,0 meter. Ten behoeve van gewenste variatie is incidenteel een hogere goothoogte tot maximaal 4,5 meter mogelijk.
- Het dak heeft de vorm van een zadeldak. De dakhelling ligt tussen de 40° en 65°. Het dak is relatief gesloten. Voor toetreding van daglicht zijn vele mogelijkheden beschikbaar, zie de detailbeelden op pagina 16 en 17.

basistype



varianten op basistype

Door uit de basisvorm onderdelen uit te 'snijden' of te plooiën zijn meer variaties in plattegrond en bouwmassa mogelijk. Dit zorgt voor een grotere indelingsvrijheid van de woning. Bijgaande afbeeldingen zijn mogelijke varianten en dienen ter illustratie van het principe.

Bij- en aangebouwen

Bijgebouwen en garages worden zoveel mogelijk opgenomen in de hoofdvolumes. Een andere optie is dat ze gecombineerd worden tot een groter schuurvormig volume. Achter de hoofdwooning is tot maximaal 20 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan. Erkers zijn niet toegestaan.

Parkeren

Parkeerplaatsen worden zoveel mogelijk op eigen erf gerealiseerd. Daarnaast zijn voor bezoekers openbare parkeerplaatsen noodzakelijk. Deze worden op het erf gerealiseerd en op een informele manier in de openbare ruimte opgenomen.

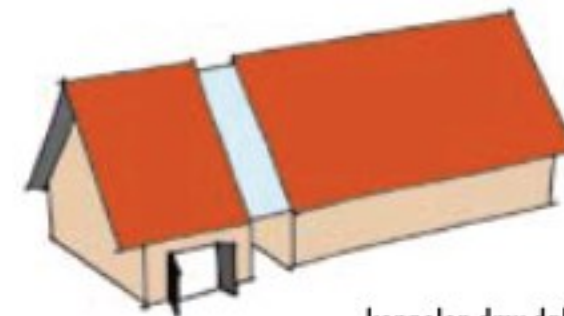
Water

Het overtollige hemelwater dat valt op het verhard oppervlak in het plangebied, dient vertraagd te worden afgevoerd naar het bestaande bermsloot van de Europalaan. Om dit te bereiken is een waterberging van circa 40 mm (100 m³) nodig. De locatie aan de westzijde van het plangebied lijkt hiervoor geschikt. Het beleefbaar maken van regenwaterafvoer kan een extra kwaliteit en dynamiek toe voegen aan de openbare ruimte.

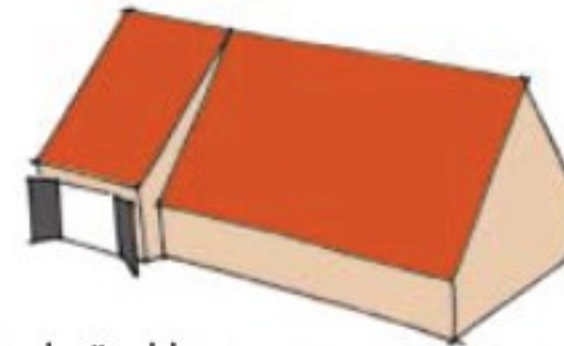
Openbare ruimte-algemeen

In de openbare ruimte wordt gebruik gemaakt van materialen passend bij een boerenerf. Er kunnen meerdere verhardingstypen tegelijkertijd gebruikt worden. Gedacht kan worden aan klinkerverharding, natuursteen, grind, kasseien, halfverharding of betonplaten. Bestaande elementen rond de bestaande boerderij zoals de mestvaalt en (fruit)bomen worden opgenomen in de inrichting van de openbare ruimte. Er wordt een nieuwe boomgaard aangelegd als overgang tussen nieuwbouw en bestaande woningbouw langs de Oude Benteloseweg. Hierdoor blijft tevens het doorzicht naar de boerderij behouden.

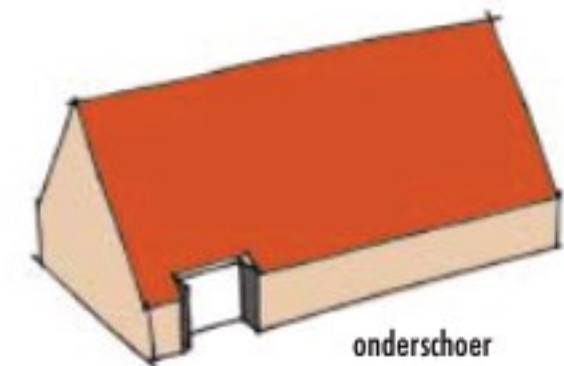
Opnemen bijgebouw in hoofdvolume



koppelen dmv dak



hoekverdraaiing dak



onderschoer

Boomgaard



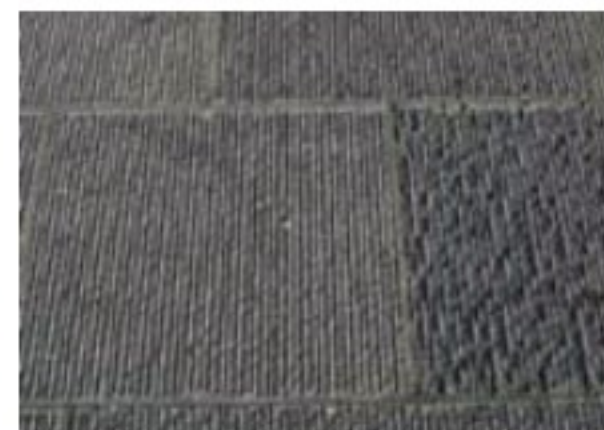
Beleefbaar maken regenwaterafvoer / afkoppelen van riolering

Inrichting

Inspiratie
omgeving



Inspiratie
openbare
ruimte



Stedenbouwkundige criteria - Deelgebied I

Plaatsing op kavel

De woning ligt aan het erf, de verharding loopt tot aan de gevel. De woningen hebben verschillende richtingen en roollijnen, hierdoor ontstaat een informele sfeer.

Oriëntatie

De bebouwing begrenst/omkadert het erf. De bebouwing heeft een introverte/gesloten uitstraling richting het erf. Dit zien we terug in de vormgeving en plaatsing van de (hoofd)entree en gevelopeningen. De bewoner leeft vooral naar 'buiten', de tuinkant van de woning.

Erfafscheidingen/Overgang privé-openbaar

Rond het erf is er vrijwel geen sprake van erfafscheidingen. De gevels van de woningen en schuur vormen de overgang privé-openbaar. In de bestrating kan eventueel een overgangsstrook worden opgenomen. Alleen voor de woningen 2 en 3 is een lage haag mogelijk. Voor de overige erfafscheidingen geldt dat deze eveneens in de vorm van hagen worden aangelegd. Hiervoor wordt een plantsoort gebruikt die gebruikelijk is rond erven in de streek, zoals meidoorn of beuk. De bestaande meidoornhaag wordt behouden.



Stedenbouwkundige criteria - Deelgebied 2

Plaatsing op kavel

De woningen liggen aan de toegangsweg naar het erf. De woningen liggen ongeveer in één rooilijn. De nadruk komt hierdoor te liggen op het erf waar de woningen in een afwijkende rooilijn staan.

Oriëntatie

De woningen begeleiden de toegangsweg naar het erf. De woningen 5 en 7 liggen langs de Oude Benteloseweg. Hier is sprake van een dubbele oriëntatie. Deze dubbele oriëntatie komt met name tot uitdrukking in de plaatsing van de woning en eventueel door een verbijzondering in de bouwmassa, in de materialisering, de gevelopeningen of het dakvlak.

Erfafscheidingen/Overgang privé-openbaar

De toegangsweg wordt begeleid met een lage haag. Hiervoor wordt een plantsoort gebruikt die gebruikelijk is rond erven in de streek. Ook richting de Oude Benteloseweg en de spoorlijn in het noorden en de boomgaard in het zuiden wordt een haag aangelegd. Deze hagen zijn van groot belang en worden in een vroegtijdig stadium aangelegd, in ieder geval bij oplevering van de woning. Woningen 5 en 7 hebben een dubbele oriëntatie en zullen als zodanig ook twee voorzijden hebben, naar de Oude Benteloseweg en naar de toegangsweg. De haag zal hier dan ook niet hoger dan 1.0 meter zijn. Het gebruik van hoge erfafscheidingen wordt zoveel mogelijk voorkomen door een slimme positionering van privacy gevoelige delen in de woning en tuin.

Openbare ruimte

De verharding van de toegangsweg en opritten zal integraal worden vormgegeven en opgeleverd zodat er een eenduidig beeld ontstaat.

Sfeerbeeld toegangsweg



Een dubbele oriëntatie kan worden benadrukt door bijvoorbeeld een verschil in materialisering



Architectonische criteria

De nieuw te bouwen woningen refereren op eigentijdse wijze naar de traditionele boerderijtypen en boerenschuren in de regio. Kenmerkend voor agrarische bebouwing is dat er sprake is van een eenduidig beeld omdat er vaak met vaste maatverhoudingen en bouwmethoden/bouwmaterialen werd gebouwd. Het dak neemt daarbij een beeldbepalende plaats in omdat dat groot en relatief gesloten is. Dit zie je terug in het landschap waar vaak alleen de daken boven de horizon uitsteken.

Typisch voor de agrarische bebouwing is dat er door functiescheiding sprake is van een 'vrouwelijke kant' en 'mannelijke kant', respectievelijk wonen en werken. Het mannelijk kant richting het erf is functioneel en sober, enigszins introvert. De vrouwelijke kant, gericht op het landschap is de extraverte en open kant van het gebouw.

Uit deze korte typering kunnen een aantal uitgangspunten en thema's worden gehaald die van toepassing zijn op de nieuwbouw:

- De woningen hebben in basis een eenvoudige opzet: een rechthoekige plattegrond met een zadeldak.
 - De verschillende gebouwfuncties (wonen, werken, parkeren, opslag) worden bij voorkeur gecombineerd in één bouwvolume. Hierdoor ontstaat een maat en schaal die past bij een boerenerf.
 - De architectuur van de nieuwbouw is hoogwaardig maar ingetogen.
 - Het dakvlak is groot, relatief gesloten en beeldbepalend.
- Bijgaande afbeeldingen geven suggesties over hoe om te gaan met daglichttoetreding. Het dakvlak is met name gesloten richting het erf of de toegangsweg. Eventuele dakkappen zijn ondergeschikt in maat en schaal en sober vormgegeven.

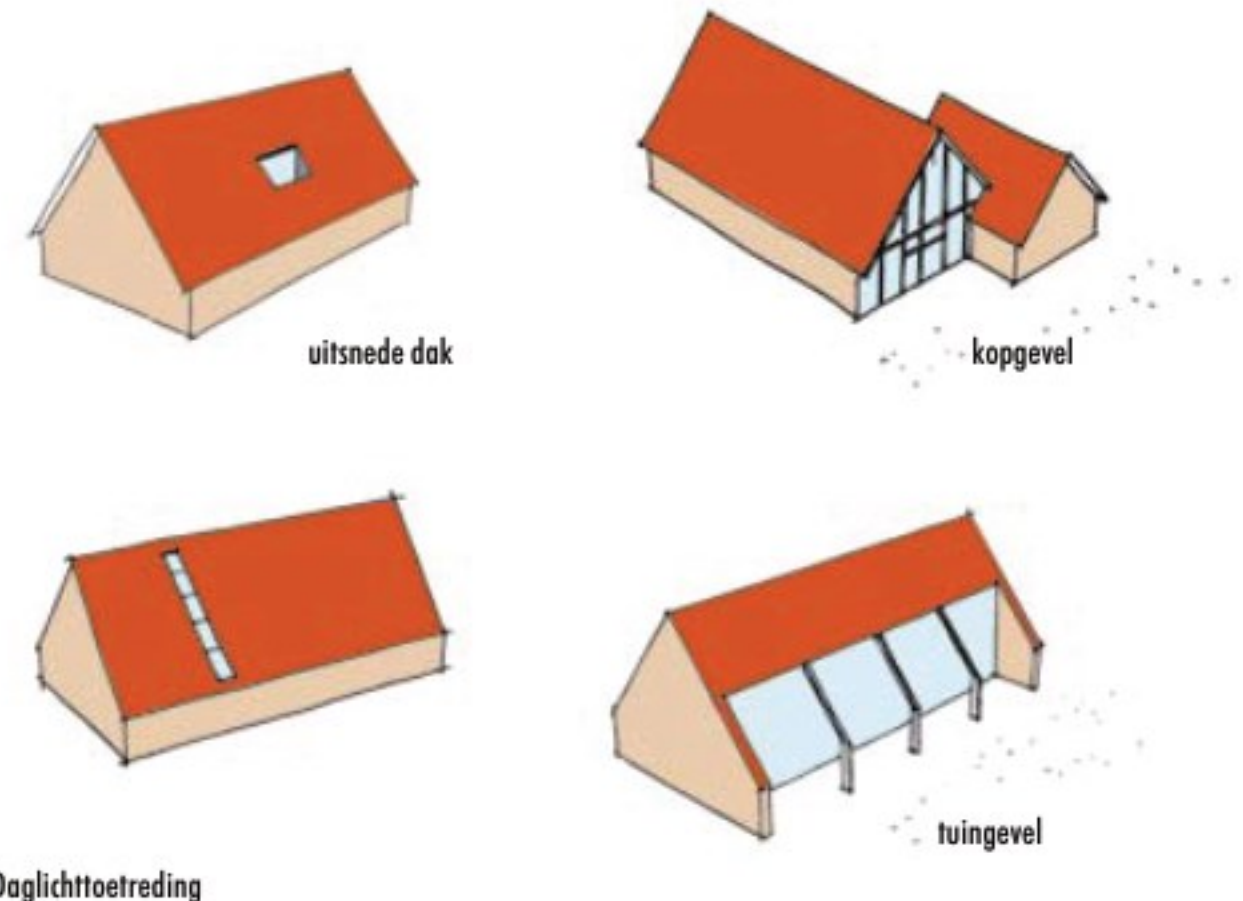
- De erfverharding loopt tot aan de gevel, de gevel richting het erf of de toegangsweg is relatief gesloten (dit waarborgt tevens de privacy). De gevel richting het landschap (de tuin) is daarentegen juist heel open. Hierdoor worden twee sferen gemaakt, het beschutte en introverte deel aan het erf en het open en extraverte deel naar buiten toe.
- **Materiaalgebruik:** traditionele bouwmaterialen vormen de basis en waar nodig kunnen 'moderne' bouwmaterialen gebruikt worden ter verbijzondering. Voor de gevels wordt gebruik gemaakt van baksteen en/of hout. Voor de daken wordt gebruik gemaakt van gebakken pannen, riet of zink, eventueel gecombineerd.
- **Kleurgebruik:** de natuurlijke materiaalkleur in een gedekte tint. Dakpannen in antraciet.



De mannelijke kant (werk) gericht op het erf



De vrouwelijke kant (wonen en tuin) gericht op het landschap



Open en gesloten



Details



