

Beeldkwaliteitsplan ten behoeve van de ontwikkeling "Elisahof"
(locatie vm. sporthal Rembrandtlaan).



Inhoud

1. Inleiding

- 1.1 Algemeen
- 1.2 Doel
- 1.3 Werkwijze
- 1.4 Ligging plangebied

2. Planconcept

- 2.1 Algemeen
- 2.2 Ruimtelijke omschrijving

3. Beeldkwaliteit

- 3.1 Karakteristiek en hoofdvorm
- 3.2 Situering bouwwerk
- 3.3 Materiaalkeuze, kleurgebruik en detaillering
- 3.4 Ontsluiting en parkeren
- 3.5 Openbare ruimte
- 3.6 Bijzonderheden
- 3.7 Referentiebeelden.

4. Samenvatting toetsingscriteria voor stedenbouwkundig plan en de Welstand

Inleiding

1.1. Algemeen

Met de bouw van de nieuwe topsporthal, de IISPA, heeft de oude sporthal aan de Rembrandtlaan zijn functie verloren en is afgebroken.

De ontwikkeling van het gebied aan de Rembrandtlaan moet gezien worden als een van de punten uit het Masterplan Almelo. Het betreft een onderdeel van de gehele Zuidentree. De locatie van de sporthal betreft slechts een klein gedeelte.

Hoewel het garagebedrijf binnen het bestemmingsplan valt, is dit Beeldkwaliteitsplan uitsluitend bedoeld voor de woningbouw ontwikkeling op de locatie van de voormalige sporthal.

1.2. Doel

Onderliggende nota is een belangrijk middel om het ambitieniveau te waarborgen en de kwaliteit van de gebiedsontwikkeling te realiseren. Deze nota is een toetsingskader voor welstand. Het heeft mede tot doel ontwikkelaars en architecten te voeden met ideeën om zo te komen tot een goede invulling.

Samen met het bestemmingsplan geeft het beeldkwaliteitsplan richting aan de gewenste ontwikkeling.

1.3. Werkwijze

In de volgende hoofdstukken wordt de ligging van het gebied nader toegelicht, het stedenbouwkundig plan uitgelegd en de randvoorwaarden voor de uitwerking naar een bouwplan weergegeven.

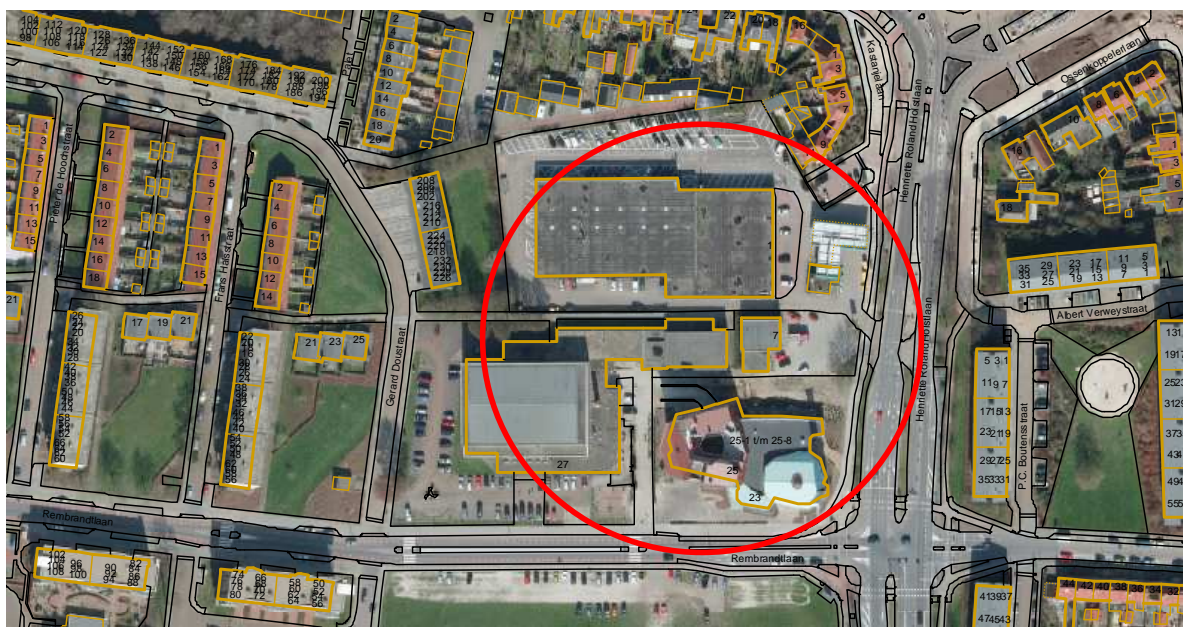
1.4. Ligging plangebied

Het gebied van de sporthal ligt in Almelo zuid, aan de zuidzijde begrenst door de Rembrandtlaan, aan de westzijde het woongebied van de Gerard Doustraat.

Aan de oostzijde grenst het aan de nieuwe Elisakerk, (een kerk met klooster/appartementen), verder een kleine post van de brandweer.

Aan de noordzijde liggen een flatgebouw en een garagebedrijf.

Ten zuiden van het te ontwikkelen gebied ligt een grote weide, welke voor diverse activiteiten gebruik wordt. In stedenbouwkundig opzicht ligt het gebied op het snijpunt van een jaren 30 buurt aan de noordzijde en een jaren 60 wijk aan de westzijde. (stempelbuurt).





Ligging langs de Rembrandtlaan en de evenementen weide

2. Planconcept

2.1. Algemeen

Bij de opzet van de bebouwing wordt uitgegaan van grondgebonden woningen. Deze keus is gemaakt omdat in de wijk Ossenkoppelerhoek en vooral langs de Rembrandtlaan, al heel veel appartementen voorkomen.

Ruimtelijke omschrijving

Bij de invulling van het gebied van de sporthal wordt er stedenbouwkundig rekening gehouden met de mogelijkheid dat het noordelijk gelegen gebied in de toekomst mogelijk een andere bestemming zou kunnen krijgen.

Met de komst van de naastgelegen kerk zijn er afspraken gemaakt dat er een parkeerterrein gemaakt gaat worden met ca. 40 plaatsen ten behoeve van de kerk. Bezoekers van het woongebied kunnen er ook gebruik van maken.

De te ontwikkelen locatie zal ruimte moeten bieden aan grondgebonden woningen, met bij behorende parkeerplaatsen, groenvoorzieningen en zo mogelijk een retentie voor het opvangen van het hemelwater.

De bebouwing langs de Rembrandtlaan zal moeten passen bij het karakter van deze hoofdontsluitingsweg van de wijk Ossenkoppelerhoek. Dat betekent dat de hoogte minimaal 9 m. zal moeten zijn en dat het voorgebied tussen woning en trottoir een stedelijke invulling krijgt.

De bebouwing zal op enige afstand van het appartementencomplex van de kerk moeten liggen in verband met het uitzicht .

De uitgangspunten ter verbetering van de huidige stedenbouwkundige situatie zijn in onderstaande tekening verwoord.



3. Beeldkwaliteit

3.1. Karakteristiek en hoofdvorm

Gezien de ligging aan de Rembrandtlaan en het zicht vanaf de Henriëtte Roland Holstlaan wordt er grote waarde gehecht aan de architectonische kwaliteit van de bebouwing langs de Rembrandtlaan.

Een hedendaagse architectuur is hier vereist, een gebouw met moderne vormgeving, waarbij de daken plat zijn. Het gebouw is minimaal 9 m. hoog en gezien de ligging zou de woonkamer op de verdieping kunnen liggen. (afstand tot verkeer, geen inkijk en goed uitzicht op de voorgelegen activiteitenweide.) Een dakterras op het zuiden hier zou passend zijn.

Het te ontwikkelen woonbuurtje moet als één geheel ervaren worden met dezelfde architectuur. Het blok langs de Rembrandtlaan moet als één geheel gezien worden en minder de individuele woning benadrukken. Een horizontale architectuur mag hier toegepast worden.



Zicht vanaf de Rol. Holstlaan

3.2. Situering bouwwerken

De woningen worden zodanig gesitueerd dat er geen achterkanten naar de doorgaande wegen ontstaan. Een gesloten bebouwingswand begrenst de Rembrandtlaan . Naar de zijde van de Gerard Doustraat en de kerk mogen zijkanten van woningen gebouwd worden , mits deze architectonisch goed ontworpen zijn (dus geen blinde gevels).

Bij toepassing van lage patio- woningen of senioren woningen, zullen deze alleen grenzend aan de Gerard Doustraat gesitueerd kunnen worden.

Het parkeren voor de woningen dient inpandig opgelost te worden , of op een binnenterrein. Door het bouwblok aan de zijde van de Rembrandtlaan minder diep te maken, met een beperkte buitenruimte op het maaiveld, is een efficiënte indeling van het terrein mogelijk.

3.3. Materiaalkeuze, kleurgebruik en detaillering

De toe te passen materialen zullen mede bepaald worden door de, uit de duurzaamheid voorkomende thema`s. Naast gebruik van gebakken materiaal, staal of glas, kan beton toegepast worden. Een zorgvuldige detaillering is hierbij een vereiste.

De kleurstelling is bij voorkeur licht, passend bij de appartementen complexen aan de noordzijde van de Rembrandtlaan. Een combinatie van wit (niet geel) en donkere baksteen is mogelijk mits de architectuur helder, hedendaags blijft.

Deze kleurkeuze wordt mede bepaald door het feit dat de naast gelegen Elisakerk een expressieve uitstraling heeft, waarbij een rustige achtergrond van de geplande nieuwbouw aan de Rembrandtlaan passend is.



Omgeving (west en zuidzijde)



3.4. Ontsluiting en parkeren

Vanaf de Rembrandtlaan is er slechts 1 in/uit rit toegestaan, dit is de weg die ook ter ontsluiting van de parkeerplaatsen voor de kerk gebruikt gaat worden. De andere toegang tot het gebied is vanaf de Gerard Doustraat. De parkeerplaatsen voor de woningen (minimaal 1.8 plaats per woning), worden grotendeels op het eigen terrein gesitueerd. De parkeerplaatsen die voor de kerk gemaakt worden, zijn ook bedoeld voor de bezoekers van de naast geplande woningen.

3.5. Openbare ruimte

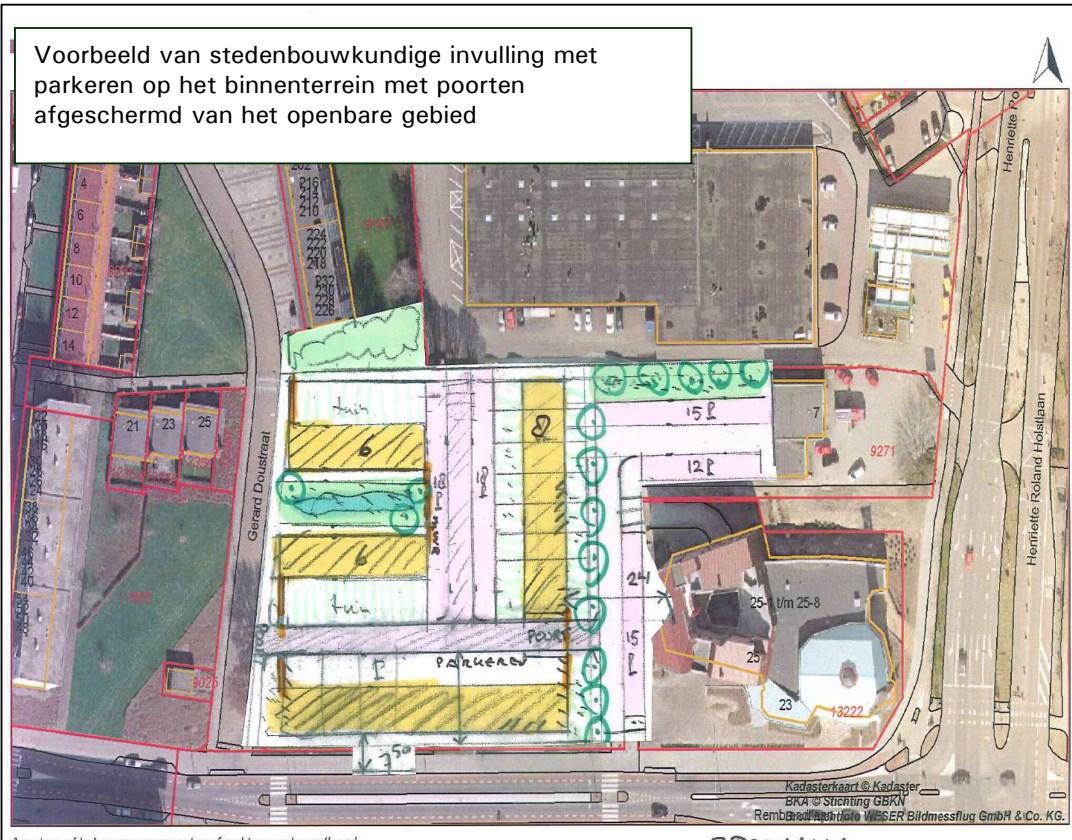
Gezien de grootte van het gebied is de openbare ruimte beperkt van afmeting. Een groengebied kan grenzen aan de Gerard Doustraat en eventueel een retentie functie krijgen. Rond het parkeerterrein voor de kerk wordt een bomenrij geplaatst.

3.6 Bijzonderheden

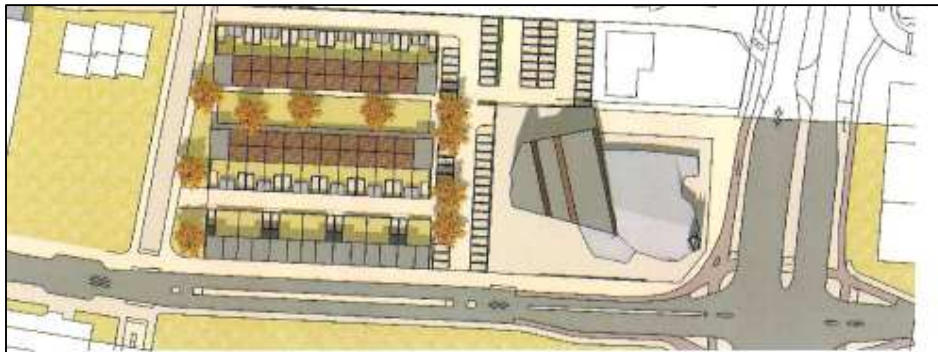
Erf- afscheidingen, zullen moeten passen bij de architectuur en het materiaal van het hoofdgebouw. Met tuinmuren wordt het binnengebied afgeschermd van de openbare weg. Aan de zijde van de Rembrandtlaan is een goede aansluiting naar de openbare ruimte vereist, dit kan een toegangsbordes of verhoogd terras zijn .

3.6. Referentiebeelden (mogelijke uitwerkingen, geen concrete plannen)

Voorbeeld van stedenbouwkundige invulling met parkeren op het binnenterrein met poorten afgeschermd van het openbare gebied

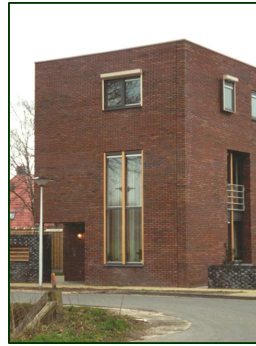


Voorbeeld van stedenbouwkundige invulling met 3 rijen woningen en het parkeren op het eigen terrein .





Referentiebeelden architectuur en kleur (gevel Rembrandtlaan)



Referentiebeelden hoekoplossing



Referentiebeeld dakterras

Referentiebeelden aansluiting naar de straat



Referentiebeelden poorten



SAMENVATTING TOETSINGSCRITERIA VOOR STEDENBOUWKUNDIG PLAN EN DE WELSTAND

STEDENBOUWKUNDIGPLAN;

1. De woonblokken staan zodanig dat er geen achterkanten naar de doorgaande wegen ontstaan. (niet zijnde een toegangsweg naar parkeerplaatsen)
2. Het parkeren voor de bewoners wordt voor het grootste deel opgelost op eigen terrein.
3. De ruimte om de woningen wordt in samenhang ontworpen.
4. Langs de Rembrandtlaan staan woningen die minimaal 9 m. hoog zijn.

WELSTAND :

5. De huizen langs de Rembrandtlaan hebben platte daken. Ook hebben ze bij voorkeur een dakterras aan de zuidzijde.
6. De architectuur is van hoge kwaliteit, van hedendaagse vormgeving, met een goede detaillering. Het nivo van de voorgaande referentiebeelden zal nagestreefd moeten worden.
7. Waar zijgevels vanaf de openbare weg zichtbaar zijn, zullen deze goed ontworpen moeten worden, met erf afscheidingen in hetzelfde materiaalgebruik en kwaliteit als het hoofdgebouw. Poorten kunnen het binnengebied afschermen.
8. De te gebruiken materialen worden mede bepaald door de duurzaamheid. Naast hout, staal, beton of glas, worden gebakken materialen toegestaan. Bij toepassing van zonnecollectoren zullen deze een integraal onderdeel van de architectuur moeten vormen.
9. De kleurstelling is variabel, maar wel krachtig. De voorgevels hebben witte elementen (baksteen, stucwerk of gepleisterd).

