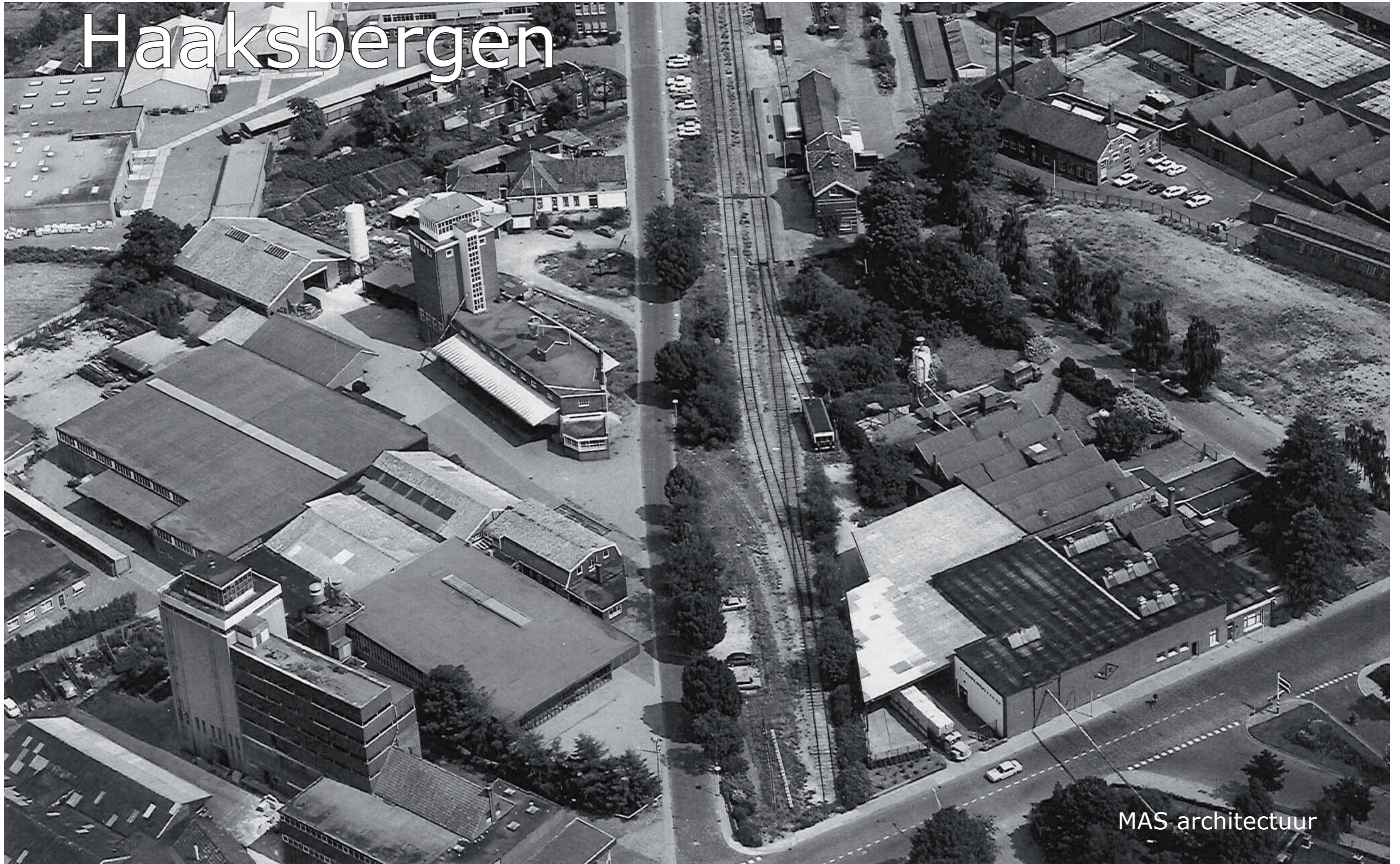


Kop Parallelweg //

Beeldkwaliteitsplan
Stedenbouwkundige Hoofdozpet

Opdrachtgever:
gemeente Haaksbergen
i.s.m. woningcorporatie Domijn

Haaksbergen



MAS architectuur



3D impressie Stedenbouwkundige Hoofdopzet

Kop Parallelweg //

Beeldkwaliteitsplan
Stedenbouwkundige Hoofdopzet

3

Colofon

Dit project is tot stand gekomen in opdracht van de gemeente Haaksbergen in samenwerking met Woningbouwcorporatie Domijn.

Datum: april 2015

Ontwerpteam:

Bart Jan Elders
medewerker projectontwikkeling Woningbouwcorporatie Domijn

Gerlo van der Wens
Projectleider/medewerker Ruimtelijke Ontwikkeling gemeente Haaksbergen

Rob Beerkens
advies en ontwerp Beeldkwaliteitsplan, MAS architectuur

Marcel Barzilay
advies en ontwerp Beeldkwaliteitsplan, MAS architectuur



Boulevard 1945 - 324 A
7511AJ Enschede

t 0900-335 0 335
e bj.elders@domijn.nl
i www.domijn.nl

Markt 3
7481 HS Haaksbergen

t 053 573 45 67
e g.vanderwens@haaksbergen.nl
i www.haaksbergen.nl

Beukweg 73
7556 DD Hengelo

t 074 250 54 53
e r.beerkens@masarchitectuur.nl
i www.masarchitectuur.nl



Het C.L.V. gebouw in de jaren '50

Inhoudsopgave

| | |
|--|----|
| Ten geleide | 5 |
| 1. Beeldkwaliteitsplan, Welstandsnota en Bestemmingsplan | |
| 1.1 Beeldkwaliteit en Beeldkwaliteitsplan | 7 |
| 1.2 Relatie met de Welstandsnota | 7 |
| 1.3 Het plangebied en de Welstandsnota | 9 |
| 1.4 Het plangebied en het Bestemmingsplan | 9 |
| 2. Stedenbouwkundige Hoofdpzet | |
| 2.1 Beschrijving Locatie | 11 |
| 2.2 Toelichting stedenbouwkundig plan | 13 |
| 2.3 Facetkaart hoofdpzet inrichting openbare ruimte en groen | 14 |
| 2.4 Facetkaart historische structuur en functieverdeling | 15 |
| 2.5 Facetkaart verkeer en hinder | 16 |
| 2.6 Profielen | 17 |
| 3. Beeldkwaliteitsplan | |
| 3.1 Uitgangspunten | 19 |
| 3.2 Deelgebied A | 20 |
| 3.3 Deelgebied B | 21 |
| 3.4 Deelgebied C | 22 |
| 3.5 Deelgebied D | 23 |
| 3.6 Erfafscheidingen | 25 |

Ten geleide

Het voorliggende Beeldkwaliteitsplan is opgesteld als toetsingskader bij de ontwikkeling van het inbreidingsplan voor de „Kop Parallelweg“ in de gemeente Haaksbergen. De basis van dit Beeldkwaliteitsplan is de Stedenbouwkundige Hoofdpzet voor de genoemde locatie, de gemeentelijke uitgangspunten zoals de Welstandsnota en het Bestemmingsplan „Haaksbergen dorp, partiële herziening Kop Parallelweg“.

Dit Beeldkwaliteitsplan voor het plan „Kop Parallelweg“ is opgesteld in opdracht van de gemeente Haaksbergen door MAS architectuur uit Hengelo.

Het voorliggende Beeldkwaliteitsplan voor het plan „Kop Parallelweg“ bestaat uit de volgende onderdelen:

- doel en belang van regie op beeldkwaliteit;
- beschrijving van de locatie;
- beschrijving van de Stedenbouwkundige Hoofdpzet voor de locatie;
- vaststellen van de gewenste beeldkwaliteit in toetsingscriteria.

MAS architectuur, april 2015



Luchtfoto plangebied Kop Parallelweg met plangrens

1. Beeldkwaliteitsplan, Welstandsnota en Bestemmingsplan



Een van de eerste foto's van het pakhuis van de C.L.V. De foto is genomen vóór de overkappingen, de portiersloge en de silo werden gebouwd.

1.1 BEELDKWALITEIT EN BEELDKWALITEITSPLAN

In een Beeldkwaliteitsplan worden de ontwerppuntpunten van een stedenbouwkundig plan of hoofdropzet vertaald in welstandscriteria voor de inrichting en de bebouwing. Hierdoor dragen de verschillende inrichtings-elementen sterk bij aan de beeldkwaliteit van het gebied. Kernbegrippen bij beeldkwaliteit zijn: structuur, identiteit en belevingswaarde. Een duidelijke, heldere structuur draagt bij aan de leesbaarheid van de omgeving. De gebruiker is hierdoor in staat een duidelijke ruimtelijke voorstelling van een gebied te maken en zich te oriënteren. Identiteit zorgt voor herkenbaarheid en de belevingswaarde geeft de waardering van de gebruiker voor zijn omgeving aan.

Onderdelen die bijdragen aan de structuur zijn:

- herkenbare dragers van een stedenbouwkundig plan of hoofdropzet;
- de aanwezigheid van zichtbare oriëntatiepunten zowel in bebouwing als in de openbare ruimte;
- duidelijkheid over knopen, schakels en hiërarchie in de ruimtelijke structuur.

Identiteit wordt in belangrijke mate bepaald door:

- herkenbaarheid in deelgebieden, door samenhangende stijl, materialisatie, functie en typologie, en daarmee zich al of niet onderscheidend van andere gebieden;
- gebruik(en) van beeldbepalende herkenbare elementen, die refereren aan bekende archetypen;
- authenticiteit en herhaling.

De belevingswaarde heeft betrekking op het aanzien en de betekenis van een ruimte of object. De belevingswaarde wordt onder andere bepaald door:

- de architectonische kwaliteit en expressie;
- de vorm en samenhang van geheel van bebouwing en ruimte;
- de kwaliteit van aanleg en beheer;
- het gebruik van ruimte en gebouwen.

Het mag duidelijk zijn dat het juist hanteren van de bepalende elementen voor structuur, identiteit en beleving een ondersteuning en versterking is van de stedenbouwkundige en architectonische invulling van dit gebied.

Om goede beeldkwaliteit te verkrijgen is het van belang dat er een visie is op plaatsing, verschijning en samenhang van die elementen die specifiek voor de locatie en het ontwerp van belang zijn. Deze visie legt de gemeente vast in een Beeldkwaliteitsplan. Het Beeldkwaliteitsplan vormt het kader voor de toetsing door welstand van te ontwikkelen bouwplannen. Er zijn bindende randvoorwaarden opgenomen voor de stedenbouwkundige en architectonische vormgeving van een gebied of deelgebieden.

Het Beeldkwaliteitsplan heeft meerdere functies:

- het Beeldkwaliteitsplan vormt samen met het Bestemmingsplan binnen de Welstandsnota het vigerende ruimtelijk kader, hierin zijn de hoofdlijnen van de structuur, de bouw mogelijkheden en de beeldkwaliteit vastgelegd;

- het Beeldkwaliteitsplan dient als toetsingskader bij de gemeentelijke beoordeling op welstandsaspecten van bouwplannen;
- het Beeldkwaliteitsplan dient als ruimtelijk kader voor de plannen voor ontwerp, inrichting en beheer van de openbare ruimte.

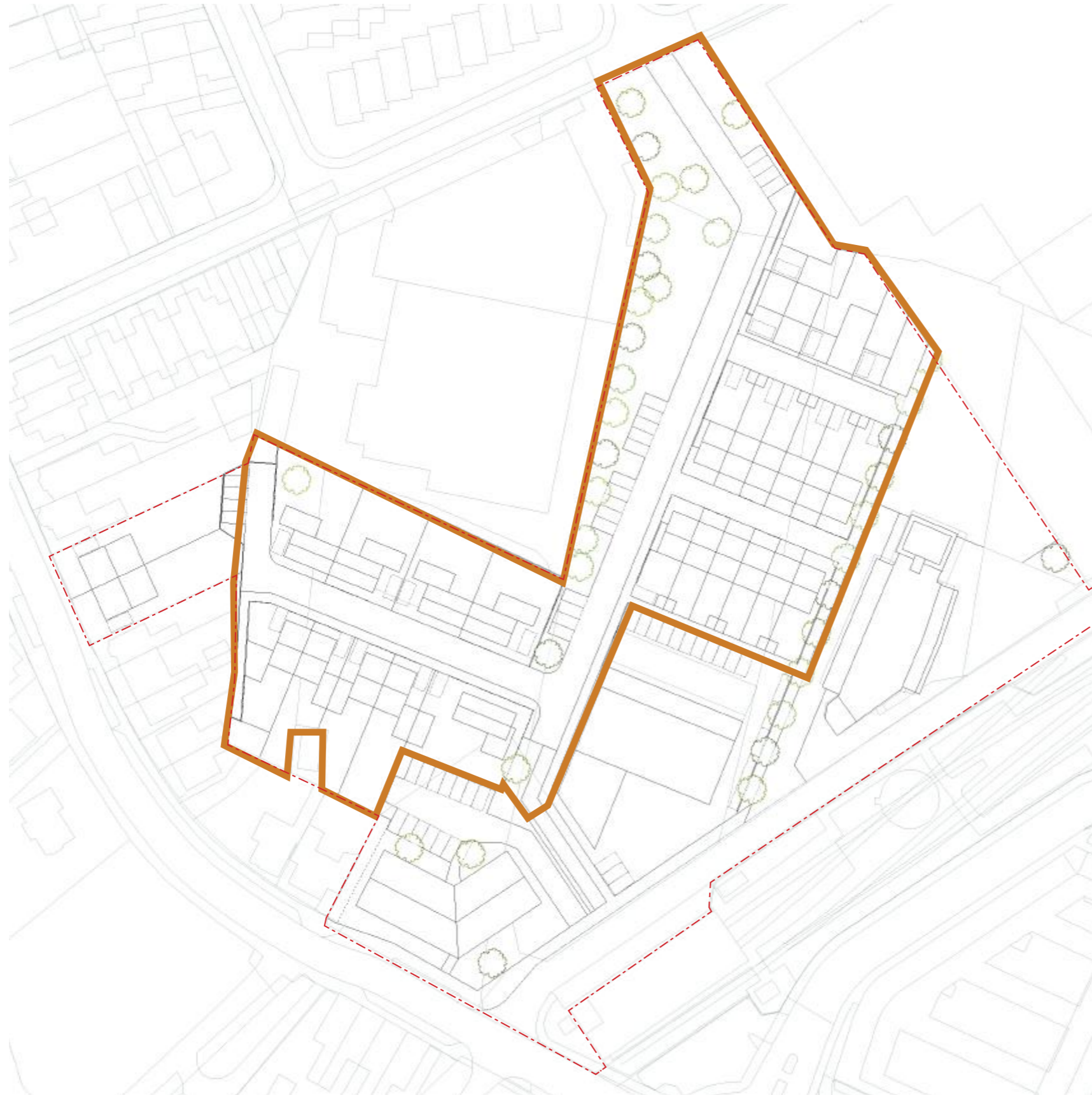
1.2 RELATIE MET DE WELSTANDSNOTA



Uit het voorgaande wordt duidelijk dat er een sterke relatie is tussen de Welstandsnota en het Beeldkwaliteitsplan. Het Beeldkwaliteitsplan is in belangrijke mate een gedetailleerde uitwerking van de Welstandsnota en voegt toetsingscriteria met betrekking tot de beeldkwaliteit toe voor niet in de Welstandsnota opgenomen plannen of gebieden, zo ook voor het gebied "Kop Parallelweg".

Het Welstandsbeleid van de gemeente Haaksbergen is vastgelegd in de in 2014 vastgestelde „Welstandsnota Haaksbergen“. Hierin is een gebiedsgericht welstandsbeleid vastgesteld voor de gehele gemeente. Middels aanvullingen op de Welstandsnota en vastgestelde beeldkwaliteitsplannen wordt het welstandsbeleid in de gemeente actueel gehouden. Het voorliggende Beeldkwaliteitsplan „Kop Parallelweg“ is een partiële herziening cq. aanvulling van de vigerende Welstandsnota. Het verkrijgt formele status door goedkeuring binnen de gemeenteraad van de gemeente Haaksbergen.

In de Welstandsnota zijn naast algemene criteria om te beoordelen of een plan voldoet aan redelijke eisen van Welstand ook specifieke criteria voor deelgebieden als ook voor kleine bouwwerken benoemd. Daarnaast heeft de Welstandsnota het welstandsbeleid vertaald in de ambitie voor een gebied. Deze ambitie geeft een indicatie van het te voeren welstandsbeleid. Om de ambitie te kunnen waarmaken is ook de gemeente Haaksbergen opgedeeld in deelgebieden. Ieder gebied heeft daarbij haar eigen criteria, die recht doen aan wat voor dat betreffende gebied van belang is om aan redelijke eisen van welstand te voldoen. Bijzondere gebieden vragen om een andere behandeling, bijvoorbeeld omdat de karakteristiek het behouden waard is, dan gebieden waar dit een minder een rol speelt. De criteria zijn hierbij een vertaling van het ambitieniveau van het betreffende deelgebied. Voor Haaksbergen gelden per deelgebied de onderstaande ambitieniveaus.

| DEELGEBIED | BASISAMBITIE | AANV. AMBITIE |
|---|--------------|---------------|
| HISTORISCHE DORPSGEBIEDEN EN LINTBEOUWING | BEHOUDEN | HERSTELLEN |
| WOONGEBIEDEN | BEHOUDEN | RESPECTEREN |
| BEDRIJVENTERREINEN | BEHOUDEN | VERSTERKEN |
| GROENGEBIEDEN, SPORTCOM-PLEXEN EN RECREATIEPARKEN | BEHOUDEN | VERSTERKEN |



- Legenda**
-  wijzigingsbevoegdheid gemeente
 -  plangebied

Kop Parallelweg // Beeldkwaliteitsplan Stedenbouwkundige Hoofdpzet



Zicht richting C.L.V.- gebouw en de silo van de C.A.V.V. met station Haaksbergen op de voorgrond.

Uit de voorgaande tabel is op te maken dat voor ieder bouwwerk het basisambitieniveau 'Behouden' van toepassing is. Daarnaast geldt voor elk van de deelgebieden nog één aanvullend ambitieniveau. Hiermee wordt geprobeerd om het juiste accent op de toetsing te leggen en te bewerkstelligen dat de beeldkwaliteit voor het betreffende gebied wordt herstelt, gerespecteerd of juist versterkt.

Voor het plangebied Kop Parallelweg kan in zijn algemeenheid worden gezegd dat als uitgangspunt van de Stedenbouwkundig Hoofdpzet het aanvullende ambitieniveau 'Versterken' is genomen, nl. de versterking van de afleesbaarheid van de stedenbouwkundige structuur en identiteit van het gebied. Of zoals de Welstandsnota zegt: "Met de ambitie 'Versterken' moet er naar worden gestreefd dat bij elkaar behorende bebouwing op een samenhangende manier vormgegeven wordt. Op die manier kan er worden bereikt dat een plan de aanwezige karakteristieken van het betreffende deelgebied versterkt. – blz 12 Welstandsnota"

1.3 HET PLANGEBIED EN DE WELSTANDSNOTA

De locatie "Kop Parallelweg" valt volgens de Welstandsnota uit 2014 in het thema 'bedrijventerrein', de kavels aan de Goorsestraat vallen – in tegenstelling tot de woningen aan de overzijde van de straat – niet onder het thema "historische dorpsgebieden en lintbebouwing" maar onder de reguliere "woongebieden".

Het thema "Bedrijventerreinen" is niet relevant voor de nieuwe woonfuncties in het gebied, hoewel dat voor de brandweergarage anders ligt. Er wordt echter een specifieke opmerking gemaakt in de Welstandsnota over deze locatie: "Bijzonder is een gedeelte van de oude bedrijventerreinen in Haaksbergen ten noorden van de spoorlijn. Hierop staan nog enkele bedrijfspanden met een hoge cultuurhistorische waarde. Behoud van de panden is belangrijk en kan (eventueel samen met het Museum Buurtspoorweg) uitdrukking geven aan het industriële verleden van Haaksbergen. – blz 34". De ambitie is Behouden en Versterken. De uitstraling van een bedrijventerrein is van belang met name op zichtlocaties aan hoofdwegen en bij gevelwanden die direct aan het buitengebied grenzen. Juist daar moet aandacht worden geschonken aan het ruimtelijk effect die de gebouwen hebben vanaf een grotere afstand. Nieuwbouw kan in een eigen stijl plaatsvinden binnen de te leggen relaties. Wijzigingen en aan- en bij-gebouwen moeten plaatsvinden in overeenstemming met de stijl van het hoofdgebouw.

In de welstandsnota van de gemeente Haaksbergen wordt voor het thema 'woongebieden' een reguliere welstandsbeoordeling nagestreefd. Er worden binnen het deelgebied "Woongebied" nog wel deelgebieden onderscheiden. De Goorsestraat wordt specifiek genoemd als "Woongebied – Gemengde Bebouwing". De volgende toelichting hoort daarbij: "Voor de ruimtelijke beleving van Haaksbergen zijn de gemengde bebouwingslinten van groot belang. Voor beide kernen geldt dat de ontstaansgeschiedenis hierdoor nog steeds is af te lezen. Met name in Haaksbergen moet voorkomen worden dat de gemengde bebouwing de oorspronkelijke bebouwing nog verder terugdringt.

Gemengde bebouwingslinten bezitten over het algemeen geen bijzondere kwaliteit, doordat de bebouwing slechts een beperkte samenhang vertoont door de menging in bouwstijl, materiaalgebruik, schaal en maat. Deze variatie is echter ook weer juist de kwaliteit van het dorpse karakter van de gemeente. Daarom is het van belang om deze afwisseling te behouden door onder andere een herhaling van bouwvormen te voorkomen. – blz 29". Het Ambitieniveau betreft hier Behouden en Respecteren.

Dit laatste betekent dat nieuwbouwplannen worden getoetst of ze passend zijn in de omgeving. De hoofdaspecten (situering, massavorm, gevelopbouw, materiaal en kleur) worden getoetst aan de directe omgeving. Dit geldt ook voor de deelaspecten (compositie massa en onderdelen, gevelindeling, vormgeving gevelementen) en de detailaspecten (materialen, kleuren en detaillering). In het voorliggende Beeldkwaliteitsplan zijn voor deze onderdelen toetsingscriteria opgesteld.

1.4 HET BEELDKWALITEITSPLAN EN HET BESTEMMINGSPLAN

Voor de locatie Kop Parallelweg is het Bestemmingsplan "Haaksbergen Dorp, partiële herziening Kop Parallelweg, Gemeente Haaksbergen" vastgesteld. Dit Bestemmingsplan gaat uit van een gefaseerde uitvoering van de plannen voor dit gebied. Hiertoe zijn bepalingen voor de verschillende deelgebieden opgenomen, behoudens voor het binnengebied. Het binnengebied is nog als Bedrijventerrein (oude functie) gedefinieerd met als toevoeging een wijzigingsbevoegdheid binnen het Bestemmingsplan. De Stedenbouwkundige Hoofdpzet zoals hier opgenomen zal de basis vormen voor de uitwerking van definitieve plannen voor de vervolgfases. Deze plannen krijgen vervolgens een definitieve vertaling in het Bestemmingsplan.

Ook het voorliggende Beeldkwaliteitsplan is gebaseerd op deze Stedenbouwkundige Hoofdpzet.

Haaksbergen - locatie Kop Parallelweg



Binnenstad - locatie Kop Parallelweg



Locatie Kop Parallelweg - C.L.V.-gebouw



1886



1958



1974

Kop Parallelweg //

Beeldkwaliteitsplan
Stedenbouwkundige Hoofdopzet

11

2. Stedenbouwkundige Hoofdopzet

2.1 DE LOCATIE: ECHO VAN EEN AGRARISCH INDUSTRIEL VERLEDEN

Aan de westkant grenst het plangebied 'Kop Parallelweg' aan de achterkant van woonkavels aan de Goorsestraat. De woningen dateren uit het begin van de twintigste eeuw; de tijd, dat de coöperaties hier tot ontwikkeling kwamen. Op de plaats waar nu de M.A. de Ruyterstraat aantakt aan de Goorsestraat, stond voor 1972 een villa. Deze is gesloopt om het nieuwe woonbuurtje te kunnen ontsluiten. Op het resterende terrein is een rijtje woningen gebouwd, dat met een garageblok de nieuwe hoek van het gebied vormt.

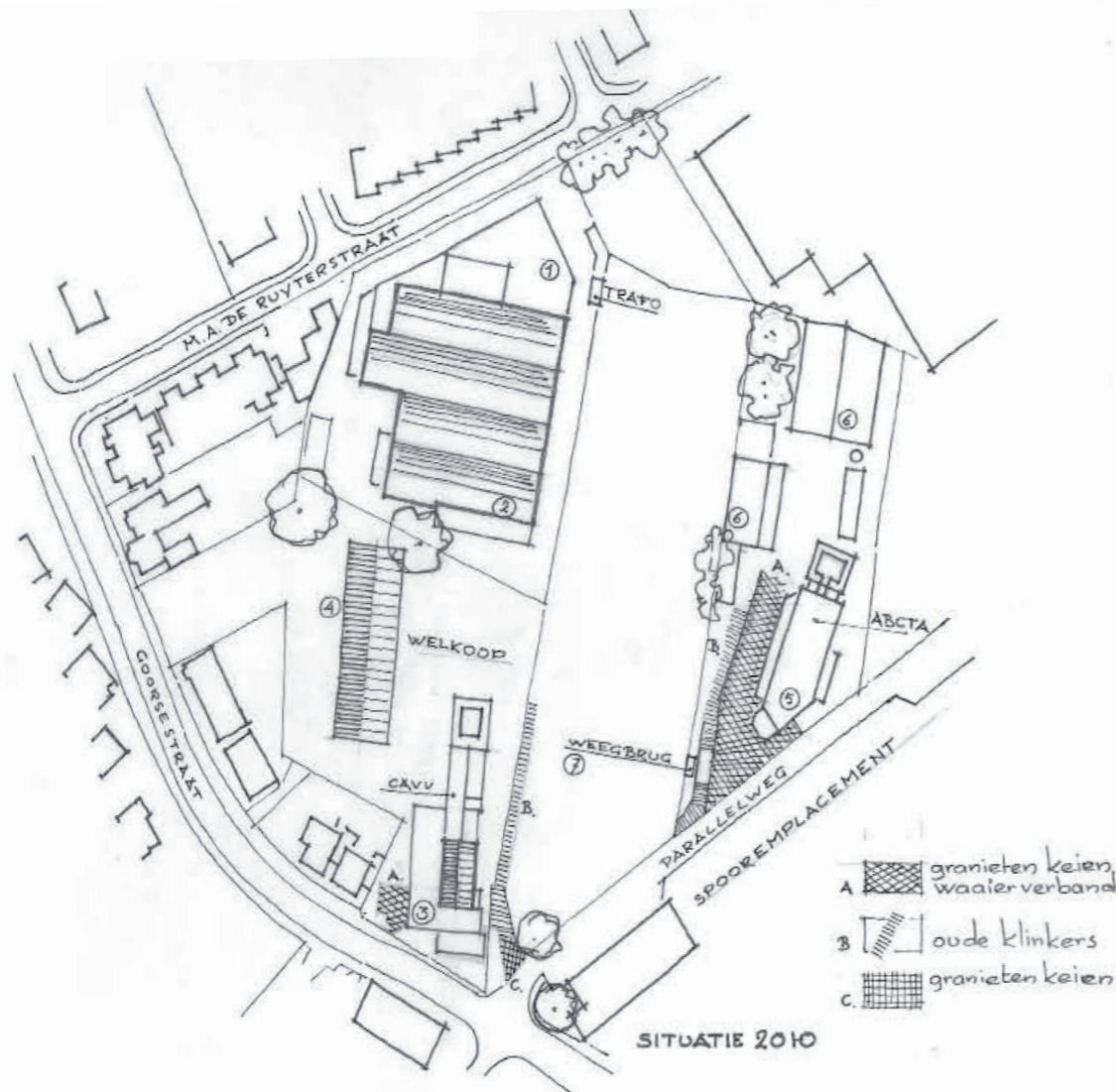
Aan de Goorsestraat is een lege plek tussen de bebouwing ontstaan. Aan de achterkant van het kavel is duidelijk het hoogteverschil herkenbaar. Het terrein grensde aan de achterzijde aan een lange kapschuur. Behalve de interieurwinkel en kleinschalige bedrijven in een oude loods is het gebied niet aan de noordzijde ontsloten. Een hoog hek dat langs oude kavellijnen staat, markeert de grens. Aan de oostkant grenst het gebied met een stevige afrastering aan het ernaast gelegen bedrijfskavel van GE Oderink en Koenderink. De grens wordt voor een deel bepaald door een belangrijke kavelgrens die reeds in 1832 aanwezig was. Slechts het laatste deel, dat aansluit op het noordelijke hek heeft een nieuwe richting gekregen, min of meer haaks op de noordelijke afrastering. Mede door de oorspronkelijke oriëntatie van de bedrijven is de Parallelweg een onlosmakelijk onderdeel van het gebied. Op het terrein staat een gemeentelijke monument: het silogebouw van de Coöperatieve LandbouwVereeniging. Dit overslaggebouw voor zaken als kunstmest was onderdeel van de modernisering van de landbouw wat van grote betekenis is geweest voor de ontwikkeling van Haaksbergen.

De huidige omgeving is tot stand gekomen in het begin van de 20e eeuw op de kruising van de lintbebouwing richting het centrum en de nieuw aangelegde spoorlijn. Hier ontstonden in deze periode de eerste agrarisch industriële gebouwen. Het gebied kent globaal 5 episoden:

1. Agrarisch gebied
2. Ontwikkeling spoorlijn en eerste coöperatiegebouw
3. Afsplitsing tweede coöperatiegebouw; hoogtepunt van bedrijvige dynamiek tussen 1930 en 1940
4. Verdere groei, woningbouw begin jaren '70
5. Neergang van de economische betekenis van het gebied

Deze industriële gebouwen hebben nu hun oorspronkelijke functie verloren en zijn óf gesloopt, óf hebben een andere bedrijfsmatige bestemming gekregen óf zijn middels herbestemming voorzien van een nieuwe functie. Het C.L.V.-gebouw krijgt na een casco renovatie een nieuwe bestemming, met ruime mogelijkheden voor gebruik. De spoorlijn, het oude station en rangeerterrein zijn nu onderdeel van de Museum BuurtSpoorweg.

Samenvattend is op deze locatie een krachtig en waardevol agrarisch industrieel ensemble bewaard gebleven van het historische spoorwegmuseum en het silogebouw van de Coöperatieve LandbouwVereeniging.



Gebouwen op het terrein Kop Parallelweg

1. Schilders- en interieurwinkel
2. Gebouw met 4 schaaldaken, bestemd voor kleine bedrijven
3. Welkoop en voormalige CAVV-gebouw
4. Open kapschuur, stalen spanten en stalen bekleding
5. Voormalige COÖPERATIE "LANDBOUWERSBELANG"
6. Diverse loodsen en schuren
7. Voormalige weegbrug met weegbrughuisje van de spoorlijn

Situatie terrein in

- 1900
- 1937
- 1957
- 1977

Bron tekst en afbeeldingen:
Het Oversticht, april 2010





Kop Parallelweg //

Beeldkwaliteitsplan
Stedenbouwkundige Hoofddopzet

13


Legenda:

--- plangrens


 uit te geven kavels


 mogelijk te verkopen aan omwonenden

Bebouwing

 nieuwbouw 2-lagen

 nieuwbouw 1-laag

 nieuwbouw brandweergarage

 nieuwbouw appartementengebouw

 entree (voor deur)

 berging in achtertuin


Verharding


 hoofdinfrastructuur geasfalteerd

 gebakken straatklinkers


 fietspaden

 eigen terrein brandweergarage

 eigen terrein appartementengebouw


 parkeerplaats bezoekers langs de hoofdinfrastructuur en de randen

 parkeren op eigen erf

 parkeren op eigen erf overbouwd

 parkeerplaatsen op eigen terrein appartementengebouw

 erfafscheiding laag baksteen


 erfafscheiding laag baksteen en metaal

 erfafscheiding hoog begroeid


 erfafscheiding hoog

 begroeid hekwerk

Beplanting

 te planten bomen (soorten nader te detailleren)

 gras/bloemweide/heesters (nader te detailleren)

 wadi; diepte=peil, taluds min. 1:6 (nader te detailleren)

 toegangsrouten autoverkeer

 toegangsrouten fiets-voetverkeer

2.2 UITGANGSPUNTEN: HERSTEL EN VERSTERKEN

De Stedenbouwkundige Hoofddopzet 'Kop Parallelweg' is een visie voor het gebied dat is ontwikkeld door MAS architectuur in opdracht van woningcorporatie Domijn in samenwerking met de gemeente Haaksbergen. Deze Stedenbouwkundige Hoofddopzet vormt de basis voor het voorliggende Beeldkwaliteitsplan en is ontwikkeld op basis van het Bestemmingsplan dat ten tijde van de ontwikkeling van deze visie als voorontwerp ter inzage lag. Het is niet het definitieve stedenbouwkundige plan voor het gebied. Partijen die de definitieve ontwikkeling van de woningen in het gebied ter hand zullen nemen, kunnen hun stedenbouwkundige plannen op onderdelen in de tijd nog wat veranderen binnen de kaders van het vastgestelde Bestemmingsplan. Op basis van die plannen zal de gemeente middels hun wijzigingsbevoegdheid het Bestemmingsplan aanvullen.

De nieuwe stedenbouwkundige opzet van de Kop Parallelweg wil middels het duo herstel en versterken het plangebied weer van betekenis laten worden voor Haaksbergen. In combinatie met het emplacement van de MBS-spoorweg kan deze betekenis van bovenregionaal belang zijn.

Het herstel betreft de aanheiling van het dorpslint aan de Goorsestraat door het invullen van een lege plek met woningbouw die geënt is op de kwaliteiten van de omgeving.

Het versterken heeft betrekking op de identiteit en leesbaarheid van de locatie door de oorspronkelijke kwaliteiten en eigenschappen van de locatie als uitgangspunt te nemen. De agrarisch industriële geschiedenis van de plek vormt de inspiratie voor de architectuur en de uitstraling van de wijk.

Binnen deze visie is het C.L.V. gebouw het anker én verbindende knooppunt tussen het terrein Kop Parallelweg en het MBS-complex naar de binnenstad van Haaksbergen.

Het plangebied is onder te verdelen in twee zones: een randbebouwing van gebouwen met verschillende functies rondom een binnengebied met grondgebonden woningbouw.

Aan de Parallelweg ontstaat een opeenvolging van drie wat grotere gebouwen die een samenhangend geheel vormen, hoewel elk een eigen identiteit en verschillende functie en positie in het plangebied hebben. Het appartementengebouw is de schakel tussen Goorsestraat en Parallelweg, de brandweergarage is de vooruitgeschoven post van de slagenstructuur in het gebied, en het C.L.V.-gebouw is het gemeentelijke monument dat het anker is van het gebied.

De oorspronkelijke slagenstructuur van het landschap vormt het uitgangspunt voor de inrichting en zonering van het binnenterrein van de Kop Parallelweg. Deze slagenstructuur werd behouden in o.a. de richting van de rangeersporen van de treinen. Het C.L.V. gebouw (en ook de gesloopte C.A.V.V. silo) is georiënteerd naar dit functionele principe, met hun op- en overslagfunctie. Door de schuine ligging t.o.v. het spoor kon in de dertiger jaren van de vorige eeuw het gebied met een soepele bocht ontsloten worden met een goederen-

spoor. De richting van de gebouwen, de vormgeving van de naar de weg gekeerde kant en de laadperrons zijn bepaald door de aanleg van het spoor. In die zin waren het dan ook zeer functionele gebouwen, die aan de ene kant werden bevoorrad met de wagen (via de weegbrug) en waar overslag plaats kon vinden op de spoorwagens. Deze oriëntatie wordt in de Stedenbouwkundige Hoofddopzet "opgepakt". De brandweergarage en de achterliggende woningbouw zijn zo 'naast' het C.L.V. gebouw geplaatst.

Het scharnierpunt van de Stedenbouwkundige Hoofddopzet "Kop Parallelweg" wordt gevormd door een appartementengebouw op de hoek van de Goorsestraat en de Parallelweg. Door de hoek van de Parallelstraat in zijn vorm op te nemen introduceert het gebouw een nieuwe richting. Een hoekaccent zal dit nader vorm gaan geven.

De massa van de nieuwe brandweergarage is de eigenlijk kop van de dominante richting van de oude slagen in het plangebied. Door de nieuwe bebouwing als hoek vorm te geven wordt het voorterrein omarmd door twee gevels die tevens een geluidswerende functie hebben voor het achterliggende terrein. Een bomerrij in een groenstrook die de slagenstructuur volgt, vormt de overgang tussen het woonprogramma en het C.L.V.- gebouw op een driehoekig kavel.

Het binnengebied wordt ontsloten via de M.A. de Ruyterstraat. Vanaf de Parallelweg gaat steekt een fiets-/voetgangersroute door naar achteren.

Achter de brandweergarage is een woonprogramma voorzien van twee rijen grondgebonden woningen, die samen een woonhof vormen, en een blok van 4 patiowoningen dat tweezijdig georiënteerd is: zowel in de richting van de slag als in de richting van de ontsluitingsweg. Hier vormt het de kop van het wijkje als je het plangebied inrijdt vanaf de M.A. Ruyterstraat. In dit blokje zijn woningen voorzien met een levensloopbestendig programma, met een slaap- en badkamer op de begane grond. Aan de achterzijde vormt een hoge gesloten erfafscheiding de bescherming tegen eventuele geluidshinder van het naastgelegen bedrijf. Aan de andere zijde van de ontsluitingsweg wordt de groenstrook met wadi begrenst door een hoge begroeide wand die een soortgelijke geluidwerende functie heeft voor het naastgelegen pand met interieurwinkel en kleinschalige bedrijvigheid.

Achter de woningen aan de Goorsestraat is een tweede woonveld voorzien van een achttal twee-onder-éénkap-woningen en een vrijstaande woning. De vrijstaande woning is net als de patiowoningen tweezijdig georiënteerd. Vanaf de Parallelweg via het fietspad vormt de woning de schakel tussen de twee richtingen in het plangebied.



De samenhang in het binnengebied tussen de twee woonvelden wordt gezocht in de kapvorm, het materiaalgebruik en de detaillering in de gebouwen en de erfafscheidingen. De bedoeling is dat de architectuur geïnspireerd zal zijn door het agrarisch industrieel verleden van de locatie.

2.3 Facetkaart hoofdropzet inrichting openbare ruimte en groen








Legenda

Inrichting openbare ruimte

-  straatbaksteen kleur Medoc in keperverband
-  asfaltweg bestaand
-  straatbaksteen kleur grijs in keperverband
-  portugees graniet in waaierverband en halfsteensverband
-  trottoirtegels 300x300 kleur grijs
-  parkeren voor bezoekers grassplittegels
-  parkeren eigen terrein appartementengebouw; straatbaksteen kleur grijs in halfsteensverband
-  parkeervakken straatbaksteen kleur zwart in elleboogverband

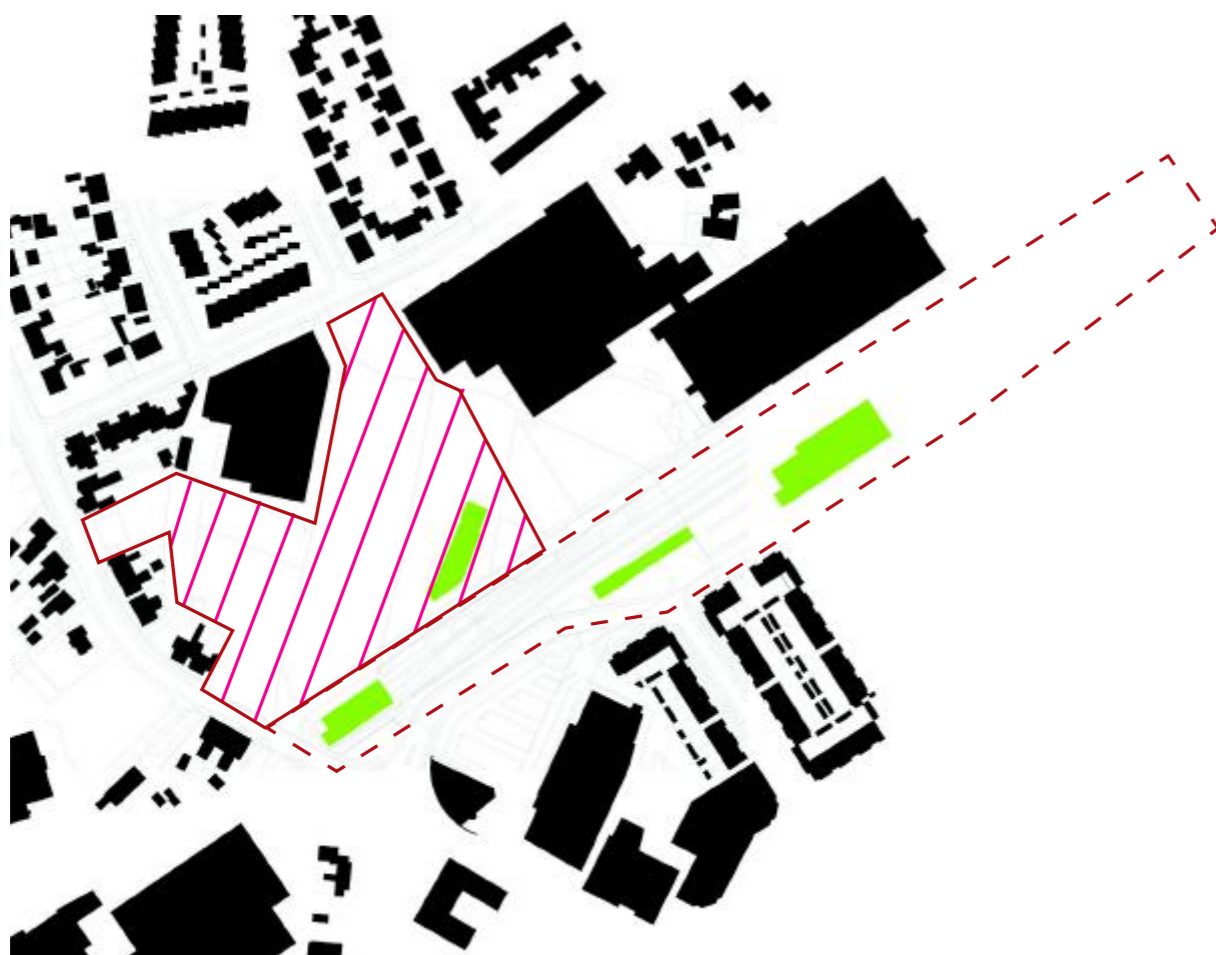
Beplanting

-  uit te geven kavels
-  eigen terrein appartementengebouw
-  te planten bomen (soorten nader te bepalen)
-  gras/bloemweide/heesters (nader te depalen)
-  wadi, taluds min 1:6 (nader te bepalen)

schaal 1:1000

0 5 10 20 30 40 m

Kop Parallelweg //



2.4a Gebruik van de historische structuur in het plangebied






2.4b Functieverdeling













Legenda

Hinder

-  hoge erfafscheiding i.v.m. beperking geluidshinder
-  hoge (erf)afscheiding (begroeid) i.v.m. beperking geluidshinder
-  hoge gevel i.v.m. beperking geluidshinder

Verkeer

-  verkeersader (50km/u)
-  wijkverzamelweg (30km/u)
-  woonstraat
-  woonhof
-  fietspad
-  parkeren op eigen erf
-  parkeren voor bezoekers
-  parkeren voor bewoners op eigen terrein appartementengebouw
-  parkeren brandweergarage op eigen terrein (indicatief)
-  parkeren C.L.V.-gebouw

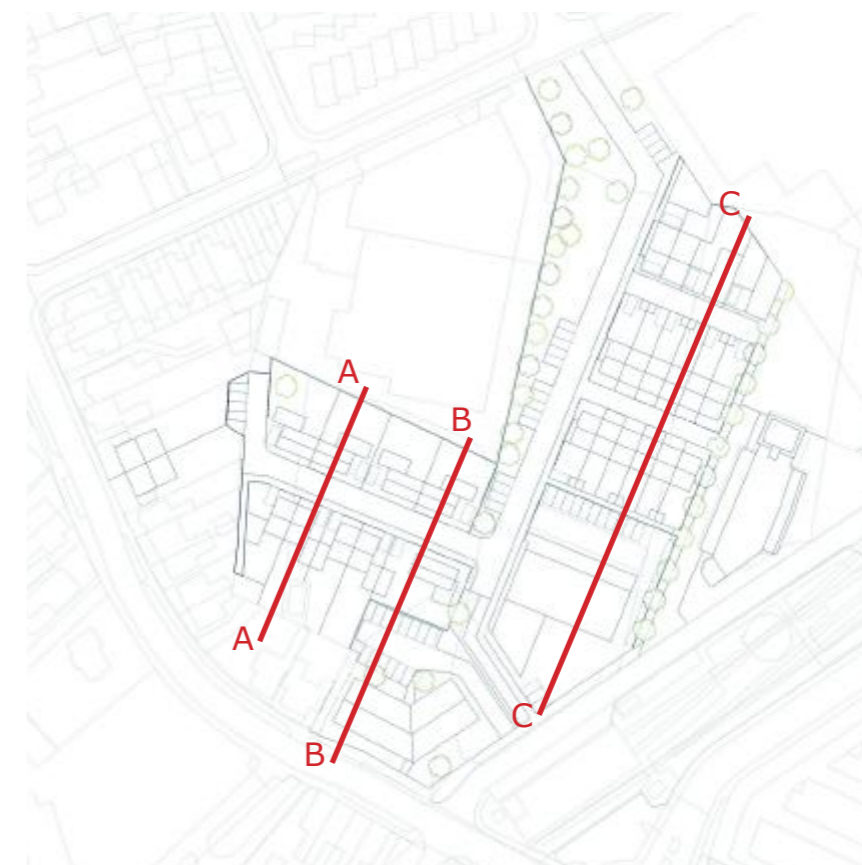
Kop Parallelweg //

Beeldkwaliteitsplan
Stedenbouwkundige Hoofdpzet

2.6 Profielen



Situatie





3. Beeldkwaliteitsplan

3.1 UITGANGSPUNTEN BEELDKWALITEITSPLAN

Het Beeldkwaliteitsplan 'Kop Parallelweg' kent twee hoofdprincipes:

- A: De gebouwen aan de Goorsestraat voegen zich in de karakteristiek van het dorpslint,
B: Van de overige gebouwen wordt de architectuur geïnspireerd op het agrarisch industriële verleden binnen de kenmerkende slagenstructuur van het plangebied.

Het plangebied kent een randbebouwing van gebouwen met verschillende functies en een binnengebied van grondgebonden woningbouw.

Aan de Parallelweg ontstaat een opeenvolging van drie wat grotere gebouwen die een samenhangend geheel vormen, hoewel elk een eigen identiteit en verschillende functie en positie in het plangebied hebben. Het appartementengebouw is de schakel tussen Goorsestraat en Parallelweg, de brandweergarage is de vooruitgeschoven post van de slagenstructuur van het achterliggende woonveld, en het C.L.V. gebouw is het gemeentelijke monument dat het ankerpunt is van het gebied. De kwaliteit van de architectonische uitwerking in materiaal en detail dient recht te doen aan de positie en functie van de gebouwen in het plangebied en kent daarin een hoger ambitieniveau dan de bebouwing in het binnengebied.

Voor alle gebouwen, ook in het binnengebied, geldt dat gebouwdelen die gericht zijn op de openbare ruimte met voorgevelkwaliteit dienen te worden vormgegeven. Dit betreft in het bijzonder de bebouwing die de beide entrees van het plangebied begeleidt:

1. de gebouwen die gelegen zijn aan de ontsluitingsweg vanaf de M.A. de Ruyterstraat,
 2. de gebouwen die het fiets- en voetpad vanaf de Parallelweg begeleidt.
- Op de Facetkaart 'deelgebieden en architectonische regie' is middels een rode lijn aangegeven welke gevels dit betreft.

Van groot belang is dat er samenhang ontstaat tussen de profielen en de materialisatie in de openbare ruimte versus de toe te passen kleuren en materialen bij het nieuw te realiseren programma in het totale plangebied.

Bouwblokken dienen minimaal binnen het "eigen" straatprofiel een gelijksoortige identiteit te kennen. Een grote gezamenlijke herkenbaarheid en samenhang is in heel deelgebied D uitgangspunt, waarbij kenmerken inzake kapvorm, kleur en materialisatie binnen eerder genoemde samenhang in ondergeschikt opzicht onderscheidend kunnen worden ingevuld.

Er dient gebouwd te worden in de aangegeven rooilijnen. Dit is van groot belang voor de samenhang en het gewenste straatbeeld voor de bouwblokken zowel haaks op als parallel aan de ontsluitingsweg vanaf de M.H. de Ruyterstraat zijn gelegen. Dit geldt ook voor de nieuw te ontwikkelen bebouwing aan de straat haaks op de toekomstige brandweergarage. Het appartementengebouw op de hoek van de Goorsestraat en de Parallelweg dient aan beide voorgevels ook in de aangegeven rooilijn te worden geïntegreerd. Voor de

nieuwe brandweergarage geldt dat met name de in de Stedenbouwkundige Hoofdopzet opgenomen "hoekvorm" als schakelpunt tussen exacte positie aan de Parallelweg en de stedenbouwkundig belangrijke slagenstructuur in een goede verhouding/compositie moet worden vormgegeven.

Voor de twee nieuw op te richten woningen aan de Goorsestraat is de bestaande straatrooilijn uitgangspunt, waarbij een gedeeltelijke positionering van de straat verder terug denkbaar is.

3.2 Deelgebied A. 2 woningen aan de Goorsestraat



Zicht op het deelgebied en omliggende bebouwing van het centrum af



Zicht op het deelgebied en omliggende bebouwing naar het centrum toe



Materialen als baksteen, beton en staal zijn toegestaan mits zorgvuldig gedetailleerd



Voorbeelden van bouwmassa's die mogelijk zijn op de locatie

Toetsingscriteria

De twee woningen die aan de Goorsestraat nr. 20 en nr. 22 zullen worden gerealiseerd voldoen aan redelijke eisen van welstand als er wordt voldaan aan de onderstaande criteria in combinatie met de gebiedsbeschrijving en de Stedenbouwkundig Hoofdpzet, waarbij de ambitieniveaus **BEHOUDEN** en **HERSTELLEN** uit de Welstandnota 2014 uitgangspunt zijn.

STEDENBOUWKUNDIGE ASPECTEN

- 1. Het kleinschalige en afwisselende bebouwingsbeeld van individueel herkenbare panden moet in stand worden gehouden. Het blokje twee-onder-één kap woningen heeft daarom een eigen vormgeving en onderscheidt zich van de aanwezige bebouwing in de gevelwand.
- 2. Nieuwbouw vindt plaats in een stijl die aansluit op de oorspronkelijke (historische) bebouwing, waarbij de gegroeide kleinschaligheid en diversiteit van het deelgebied het uitgangspunt is.
- 3. Meerdere kapvormen zijn mogelijk.

MASSA EN VORM

- 4. Het hoofdgebouw heeft een eenvoudige hoofdvorm. Toegevoegde elementen, als erkers, dakkapellen, aan- of aanbouwen, zijn ondergeschikt vormgegeven in lijn van de architectuur.
- 5. Het hoofdgebouw heeft een duidelijke basis op het maaiveld.
- 6. Het hoofdgebouw kent twee lagen en worden afgedekt met een kap,
- 7. De nieuwbouw sluit qua maatvoering, schaal en massa aan op de directe omgeving
- 8. Dakopbouwen zijn mogelijk aan de voorzijde, mits ondergeschikt qua omvang en passend bij het ontwerp qua compositie en materialisatie.

GEVELS

- 9. Een individuele gevelcompositie is mogelijk, mits dit resulteert in een heldere totaalcompositie.

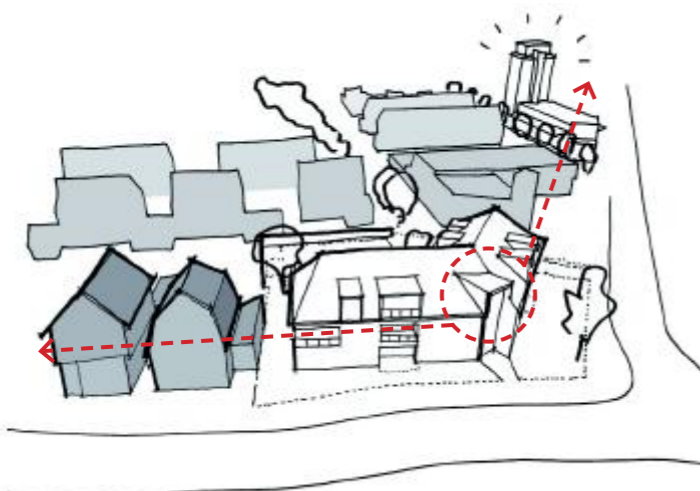
MATERIAAL-, KLEURGEBRUIK EN DETAILLERING

- 10. Het kleurgebruik in de omgeving is het uitgangspunt en er wordt een traditionele materialisering toegepast: een rood/ bruine baksteen, keramische dakpannen, oranje-rood of anthraciet, de deuren en kozijnen in hout (of op hout gelijkend materiaal) met verdiept profiel.
- 11. Er wordt een terughoudende kleurstelling toegepast. Sterk met de omgeving contrasterende kleuren zijn niet toegestaan.
- 12. Een goot met duidelijke overstek vormt de overgang tussen gevel en kap.

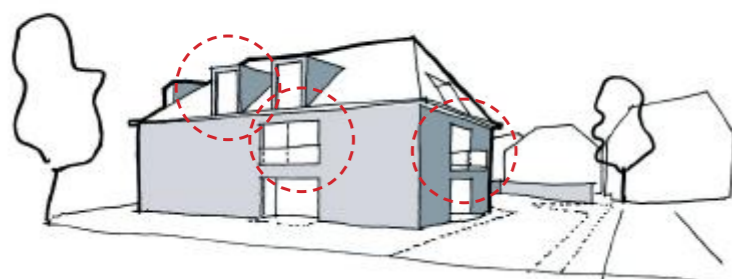
3.3 Deelgebied B. Appartementengebouw



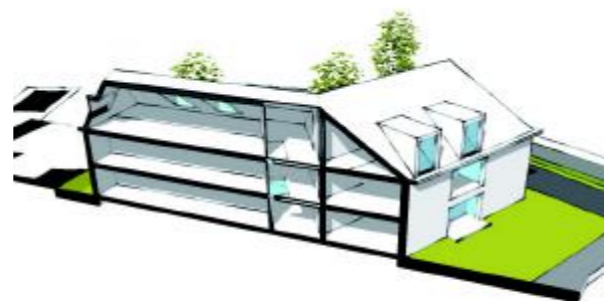
Zicht op de belendende bebouwing aan de Goorsestraat van het centrum af.



Het appartementengebouw vormt de schakel tussen de Goorsestraat en de Parallelweg. Het hoekaccent benadrukt deze hoekverdraaiing.



Balkons kragen niet uit, behoudens op de kop naar de brandweergarage. Dakkapellen zijn toegestaan mits van ondergeschikte omvang.



Dakkapellen zijn toegestaan mits van ondergeschikte omvang om wonen in de kap mogelijk te maken.



Mogelijk te realiseren buitenruimtes in of aan de kap, dienen zorgvuldig te worden ontworpen..

Toetsingscriteria

Het appartementengebouw dat op de hoek Goorsestraat - Parallelweg wordt gerealiseerd voldoet aan redelijke eisen van welstand als er wordt voldaan aan de onderstaande criteria in combinatie met de gebiedsbeschrijving en de Stedenbouwkundig Hoofdopzet, waarbij het ambitieniveau VERSTERKEN uit de Welstandnota 2014 het uitgangspunt is.

STEDENBOUWKUNDIGE ASPECTEN

1. Het gebouw vormt de schakel tussen de lintbebouwing aan de Goorsestraat en de grotere bebouwing aan de Parallelweg en het centrum
2. Het kleinschalige en afwisselende bebouwingsbeeld van individueel herkenbare panden moet in stand worden gehouden. Het gebouw als geheel heeft daarom een eigen vormgeving en onderscheidt zich van de aanwezige bebouwing in de gevelwand. Toevoegingen zijn ondergeschikt aan de hoofdstructuur van het blok.
3. Nieuwbouw vindt plaats in een stijl die aansluit op de oorspronkelijke (historische) bebouwing, waarbij de gegroeide kleinschaligheid en diversiteit van het deelgebied het uitgangspunt is.
4. Als de stedenbouwkundige opzet hiertoe aanleiding geeft dan is de oriëntatie (dakrichting) van deze opzet richtinggevend.

MASSA EN VORM

5. Het hoofdgebouw heeft een eenvoudige hoofdvorm. Toegevoegde elementen, als erkers, dakkapellen, aan- of bijbouwen, zijn ondergeschikt vormgegeven in lijn van de architectuur.
6. Het hoofdgebouw heeft een duidelijke basis op het maaiveld.
7. Het hoofdgebouw kent twee lagen en wordt afgedekt met een schildkap.
8. De nieuwbouw sluit qua maatvoering, schaal en massa aan op de directe omgeving
9. Op de hoek dient een architectonisch accent te worden gemaakt. Dit element heeft tot doel de entree én de hoekverdraaiing van Goorsestraat naar Parallelweg te accentueren.
10. Dakopbouwen hebben een ondergeschikte omvang. Dakkappen die voldoende groot zijn om bewoning onder de kap te faciliteren zijn toegestaan.
11. Balkons op de verdieping aan de zijde van de Goorsestraat en Parallelweg kragen niet uit. Aan de kopgevel richting de brandweergarage kan dit wel.
12. Mogelijk te realiseren buitenruimtes in of aan de kap, dienen zorgvuldig te worden ontworpen.

GEVELS

13. Gevels kennen een kleinschalige onderverdeling.
14. Luifels zijn niet toegestaan.
15. Gevels die goed zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte zijn 'open' en representatief vormgeven.
16. Bij wijzigingen en/of uitbreidingen worden de bestaande bouwstijl, gevelopbouw en ritmiek gerespecteerd.

MATERIAAL-, KLEURGEBRUIK EN DETAILLERING

17. Het kleurgebruik in de omgeving is het uitgangspunt en er wordt een traditionele materialisering toegepast: een baksteen in het (donker)rode tot bruine kleurenpalet, keramische dakpannen oranje of anthraciet, de deuren en kozijnen in hout (of op hout gelijkend materiaal) met diepe neggen.
18. Er worden terughoudende (onverzadigde) kleuren toegepast. Sterk met de omgeving contrasterende kleuren zijn niet toegestaan.
19. Een goot met duidelijke overstek vormt de overgang tussen gevel en kap.

3.4 Deelgebied C. Brandweergarage



Inspiratie C.L.V. gebouw: skelet vs. invulling



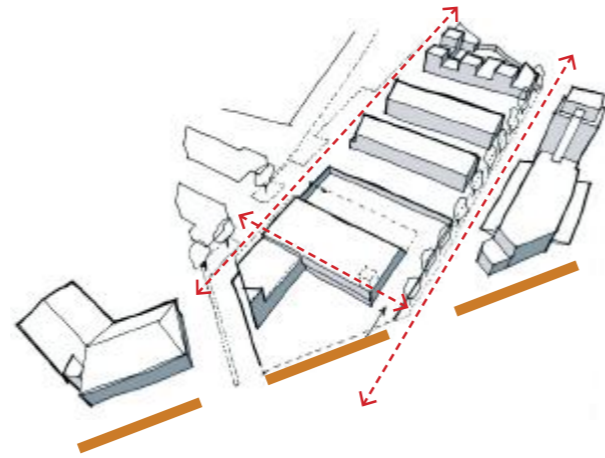
Inspiratie C.L.V. gebouw: baksteen-details



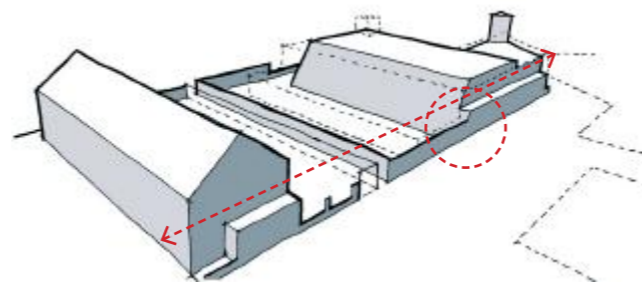
Inspiratie C.L.V. gebouw: industriële details als laaddeuren



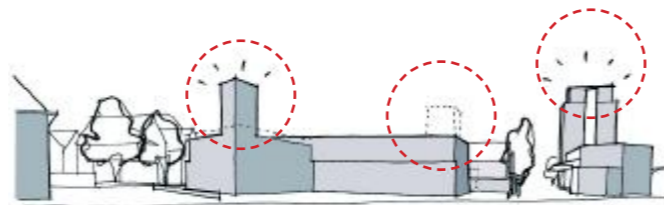
Materialen als baksteen, beton en staal zijn toegestaan mits zorgvuldig gedetailleerd



De primaire oriëntatie van de bebouwing is gericht op de oorspronkelijke slagenstructuur van het onderliggende landschap.



Er wordt een link gezocht met de rooilijn van de achterliggende bebouwing en de erfafscheiding is onderdeel van de ontwerp-opgave. Het getekende volume is indicatief. De stippellijn geeft de maximale contour weer.



Hoogteaccenten zijn toegestaan; het getekende volume is indicatief.



De detaillering is geïnspireerd op het agrarisch industrieel verleden.

Toetsingscriteria

De brandweergarage die binnen dit deelgebied wordt gerealiseerd voldoet aan redelijke eisen van welstand als er wordt voldaan aan de onderstaande criteria in combinatie met de gebiedsbeschrijving en de Stedenbouwkundige Hoofddopzet waarbij het hoge ambitieniveau VERSTERKEN uit de Welstandnota 2014 vereist is.

STEDENBOUWKUNDIGE ASPECTEN

1. De primaire oriëntatie van de bebouwing is gericht op de oorspronkelijke slagenstructuur van het onderliggende landschap. In de zone aan de Parallelweg tussen het appartementengebouw op de hoek en het gemeentelijk monument het C.L.V. gebouw vormt het gebouw de daadwerkelijke Kop van het plangebied Kop Parallelweg.

MASSA EN VORM

3. Het gebouw dient te worden vormgegeven als een samenhangend geheel.
4. Een architectonisch accent tot max. 11m is toegestaan op de twee aangegeven plekken. Het accent heeft een verticaal karakter en vormt een logisch onderdeel van de massa-compositie en architectonische verschijningsvorm.
5. Aan de zijde van de ontsluitingsweg van het plangebied Kop Parallelweg kan de gevel op de kavelgrens gepositioneerd worden. In de vormgeving of de massa-opbouw van de eerste verdieping dient evenwel een link met de rooilijn van de achterliggende woningen worden gezocht in materialisatie en compositie. De uitstraling van deze gevel moet een samenhangend geheel vormen met het naastgelegen woongebied.
6. Eventuele installatietechniek in het zicht is integraal onderdeel van de architectuur.

GEVELS

7. De architectuur is geïnspireerd op het agrarisch industrieel verleden en haar rationele utilitaire karakter van de locatie, waarvan het C.L.V. gebouw een gaaf voorbeeld is als waardevol ensemble met de MBS-spoorweg.
8. Gevels bestaan uit een evenwichtige compositie van gevelvlakken en gevelopeningen die op een heldere manier gerangschikt zijn.
9. Grotere openingen, zoals laad- en losdeuren of overheaddeuren, zijn op een zorgvuldige manier opgenomen in de gevel, zonder dat hierbij afbreuk wordt gedaan aan de gevelindeling.
10. Alle gevels van het gebouw zijn goed zichtbaar vanaf de openbare ruimte en worden representatief vormgegeven. Alleen de gevel aan het eigen binnenterrein kan hierop een uitzondering vormen.
11. De erfafscheiding is een integraal onderdeel van de ontwerp-opgave en wordt ook getoetst als onderdeel van het totaalontwerp.

MATERIAAL-, KLEURGEBRUIK EN DETAILLERING

12. Er worden materialen met een duurzame afwerking toegepast.
13. Er wordt een traditionele industriële materialisering toegepast; baksteen, beton, staal, hout, keramische pannen of dakbeplating met roefen (zink- of zinkkleurig), deuren en kozijnen in hout (of op hout gelijkend materiaal) of aluminium met verdiept profiel.
14. Reflecterende of glanzende materialen zijn niet toegestaan. Gevel- en evt. dakplaten zijn voorzien van een profilering.
15. Hoofdvolumes hebben een terughoudend kleurgebruik. Kleuren die sterk met de omgeving contrasteren zijn niet toegestaan, tenzij deze als ondergeschikte accenten worden toegepast.
16. De detaillering is geïnspireerd op het agrarisch industrieel verleden en haar rationele utilitaire karakter met rijke detaillering, waarvan het C.L.V. gebouw een gaaf voorbeeld is. Daarbij kan worden gedacht aan elementen als loodsdeuren, takelinstallaties, reliëf in het metselwerk, etc.
17. Het gebouw heeft een sobere, doch heldere en vanzelfsprekende detaillering.
18. Eventuele benaming en/of belettering is een onderdeel van de architectuur.

3.5 Deelgebied D. Woningbouw Binnengebied



Inspiratie C.L.V. gebouw: skelet vs. invulling



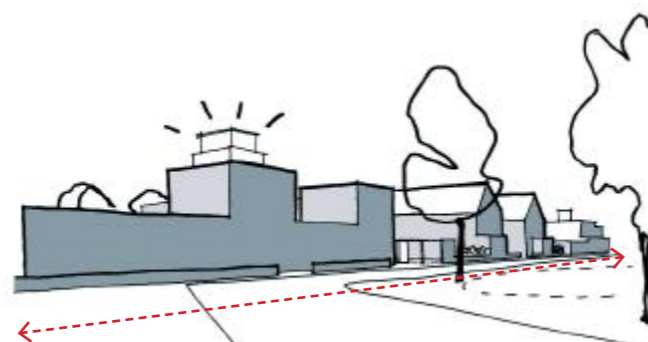
Inspiratie C.L.V. gebouw: baksteen-details



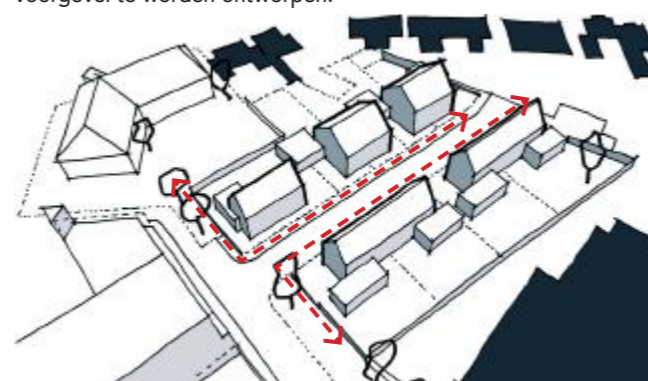
Inspiratie C.L.V. gebouw: industriële elementen als laaddeuren.



Materialen als baksteen, beton en staal zijn toegestaan mits zorgvuldig gedetailleerd



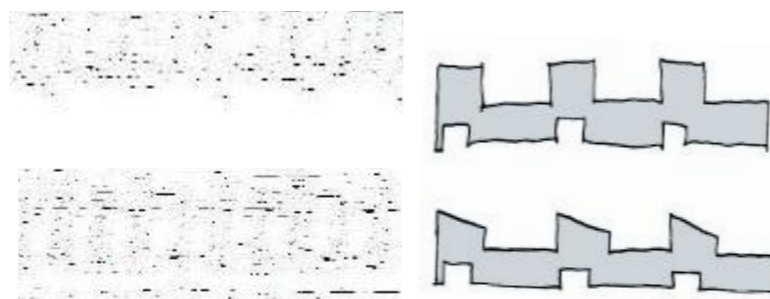
De zijde van de bouwblokken aan de ontsluitingsweg dienen als voorgevel te worden ontworpen.



De zijde van de bouwblokken aan de ontsluitingsweg dienen als voorgevel te worden ontworpen.



Referentie aan industriële architectuur.



Een zadelkap of een shedkap als referentie aan industriële architectuur. Een plat dak of een lessenaarskap voor de opbouw van de patiowoningen.

Toetsingscriteria

De woningbouw die binnen dit deelgebied wordt gerealiseerd voldoet aan redelijke eisen van welstand als er wordt voldaan aan de onderstaande criteria in combinatie met de gebiedsbeschrijving en de Stedenbouwkundige Hoofdpzetzet, waarbij het ambitieniveau VERSTERKEN uit de Welstandnota 2014 het uitgangspunt is.

STEDENBOUWKUNDIGE ASPECTEN

1. De primaire oriëntatie van de bebouwing is gerelateerd aan de oorspronkelijke slagenstructuur van het onderliggende landschap.
2. De samenhang van elk bouwvolume moet worden gewaarborgd. Toevoegingen zijn ondergeschikt aan de hoofdstructuur van het blok.

MASSA EN VORM

3. Hoofdgebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm. Toegevoegde elementen, als erkers, dakkapellen, aan- of bijbouwen, zijn ondergeschikt vormgegeven in lijn van de architectuur.
4. De twee blokken rond de woonhof dienen in samenhang te worden ontworpen. Het hoofdgebouw van deze twee bouwvolumes achter de brandweergarage kent twee lagen en worden afgedekt met een kap. Dit kan een zadeldak met de nokrichting haaks op de hoofdontsluitingsweg of een profiel met sheddaken zijn.
5. Het blok met patiowoningen kent als massa-opbouw één laag met een opbouw als tweede laag met een plat dak of lessenaarskap. De positie van de opbouwen vormen stedenbouwkundige accenten.

GEVELS

6. De architectuur is geïnspireerd op het agrarisch industrieel verleden en haar rationele utilitaire karakter van de locatie, waarvan het C.L.V. gebouw een gaaf voorbeeld is als waardevol ensemble met de MBS-spoorweg.
7. Gevels bestaan uit een evenwichtige compositie van gevelvlakken en gevelopeningen die op een heldere manier gerangschikt zijn.
8. Zowel de zijde van de woningbebouwing aan de ontsluitingsweg als de zijde met de entree wordt beschouwd als een voorgevel en dient als zodanig te worden vormgegeven.
9. In het blok patiowoningen dient de afleesbaarheid van de individuele woning te worden gewaarborgd.
10. De erfafscheiding is een integraal onderdeel van de ontwerpogave en wordt ook getoetst als onderdeel van het totaalontwerp.

MATERIAAL-, KLEURGEBRUIK EN DETAILLERING

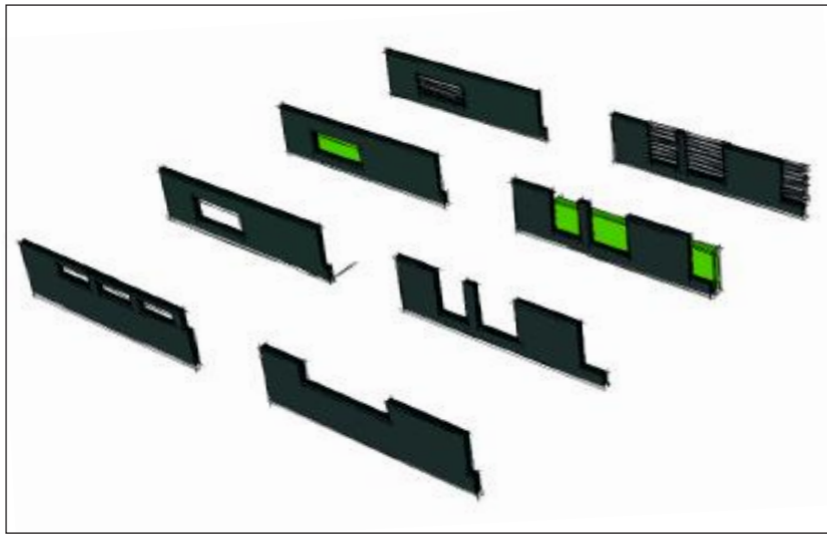
11. Er wordt een traditionele industriële materialisering toegepast; baksteen in een aardetint, beton, staal, hout, keramische pannen of dakbeplating met roefen (zink- of zinkkleurig), deuren en kozijnen in hout (of op hout gelijkend materiaal) of aluminium met verdiept profiel.
12. Hoofd volumes hebben een terughoudend kleurgebruik. Kleuren die sterk met de omgeving contrasteren zijn niet toegestaan, tenzij deze als ondergeschikte accenten worden toegepast.
13. De detaillering refereert aan het agrarisch industrieel verleden en haar rationele utilitaire karakter met rijke detaillering, waarvan het C.L.V.-gebouw een gaaf voorbeeld is. Daarbij kan worden gedacht aan thema's als skelet vs. invulling, repetitie, en elementen als loodsdeuren, takelinstallaties, reliëf in het metselwerk, roedeverdeling in de ramen, etc.



Legenda

- laag tuinhek, baksteen en metaal
- lage tuinmuur, baksteen met rollaag als afdekker
- hoge tuinmuur, baksteen met sparingen (begroeid n.t.b.)
- hoge tuinmuur, baksteen, dicht
- tuinafscheiding, pergola, beton of hout , invulling n.t.b.
- lage muur om brandweerterein, onderdeel van architectuur brandweergarage
- hoge muur om brandweerterein, onderdeel van architectuur brandweergarage
- hoge muur, hekwerk (begroeid n.t.b.)

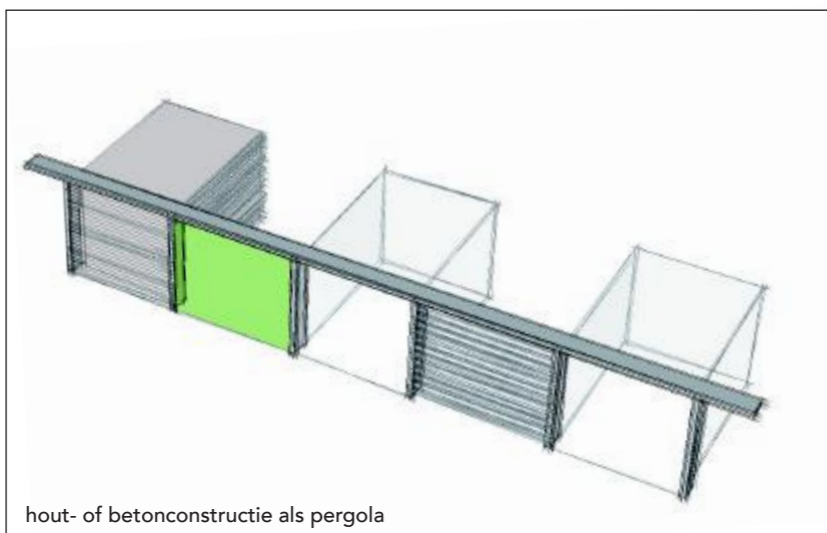
3.6 Deelgebied E. Erfafscheidingen



Uitwerkingsvarianten van een hoge tuinmuur met sparigen.

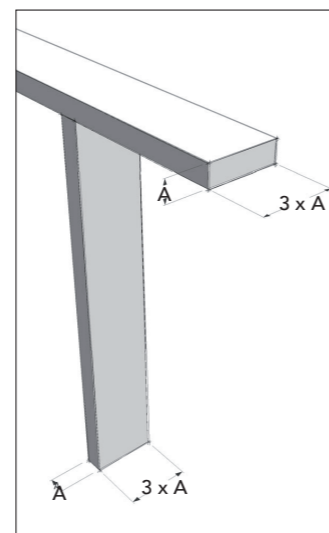


Integraal te ontwerpen: tuinmuur, met (semi-) openingen vorm te geven, invulling n.t.b. (b.v. groen, lamellen), bergingen plaatsen achter tuinmuur



hout- of betonconstructie als pergola

Integraal te ontwerpen: tuinafscheiding, pergola, verhouding dikte/diepte 1:3, materiaalkeuze beton of hout, invulling n.t.b. (b.v. groen, lamellen), bergingen plaatsen in kader pergola



Toetsingscriteria

Het toepassen van zorgvuldig ontworpen erfafscheidingen is van essentieel belang voor de belevingswaarde van het geheel van bebouwing en openbare ruimte. In nauwe samenhang met de te realiseren ambitie inzake de inrichting van de openbare ruimte en het groen resulteert dit in een herkenbaar en kwalitatief hoogwaardig woon- en werkgebied.

MATERIAAL-, KLEURGEBRUIK EN DETAILLERING

1. Toepassing erfafscheidingen volgens uitgangspunten facetkaart
2. Bij erfafscheiding als hoge tuinmuur, zijn deze met (semi-) openingen vorm te geven, waarbij de invulling als lamellen, kozijnen, groen, etc. een architectonische eenheid vormt en de kleur- en materiaalkeuze consequent is.
3. Bergingen kunnen worden toegepast bij erfafscheidingen als pergola's en wandschijven tot op, of net er achter, de erfafscheidingen, mits onderdeel van een consequent beeld.
4. Erfafscheidingen als onderdeel van begane grondlaag hoofdvolume, extra programma tuinmuur en onderdeel erfafscheiding integraal ontwerpen.
5. Keuze materialisatie (beton of hout) voor pergola's, afdekkers, etc. consequent toepassen.
6. Bij ontwerpen pergola moet een verhouding van 1:3 qua breedte versus diepte worden toegepast, zowel verticaal als horizontaal.
7. Poorten geïntegreerd in de pergolaconstructie, dienen ontworpen te worden en consequent te worden toegepast.
8. Indien wordt gekozen voor bergingen aan hoofdvolume of op erfgrenzen zal te allen tijde de aangrenzende erfafscheiding onderdeel van het ontwerp moeten zijn.
9. Alle erfafscheidingen staan op eigen kavel.
10. Erfafscheidingen worden per bouwblok in één lijn ontworpen.
11. Bergingen worden zo consequent mogelijk niet aan zijerfafscheidingen gekoppeld.

