

Beeldkwaliteitsplan Ens-Oost Fase 4

Inleiding

Bij de ontwikkeling van het plan is gekozen voor kwaliteit. De woningmarkt in Ens moet niet alleen in kwantitatieve zin worden aangevuld, maar ook in kwalitatieve zin. Er wordt gestreefd naar een samenhang tussen de stedenbouwkundige planopzet, de architectuur van de te realiseren woningen en de inrichting van de openbare ruimte. Het resultaat is een woongebied met een eigen identiteit waarbij voldoende ruimte is voor creativiteit, variatie en individuele smaak.

In deze paragraaf wordt kort ingegaan op de aspecten die bepalend zijn voor de beeld- en ruimtelijke kwaliteit van het plangebied.

Over de beeldkwaliteit van de te realiseren bebouwing wordt opgemerkt dat er drie categorieën randvoorwaarden zijn. Er zijn randvoorwaarden die:

1. als welstandscriteria door de welstandscommissie kunnen worden gehanteerd;
2. niet publiekrechtelijk zijn af te dwingen, maar wens of suggesties zijn vanuit het stedenbouwkundig beeld;
3. opgenomen worden in de bestemmingsplanregels; dit heeft betrekking op onder meer de maatvoering en situering van de te realiseren bebouwing.

Per type woning wordt een beschrijving gegeven. De welstandscriteria zijn aan het einde van deze paragraaf opgesomd. Deze criteria worden te zijner tijd opgenomen dan wel vertaald naar de gemeentelijke beleidsregel uiterlijk bouwwerken. De systematiek en de terminologie van het vastgestelde beleidsplan zijn bij het formuleren van de criteria waar relevant, gehanteerd.

Ens als één van de tien polderdorpen binnen de Noordoostpolder

Net als de hele Noordoostpolder is Ens als dorp ook een product van een totaalontwerp. De architectonische samenhang, de menselijke maat en het ideaalbeeld van de wederopbouwperiode zijn de unieke kwaliteiten die kenmerkend zijn voor Ens. De Gemeente Noordoostpolder heeft, in samenwerking met woningbouwcoöperatie Mercatus, het werk "DNA van de Polderdorpen" opgesteld. Door analyse van alle dorpen zijn de gemeenschappelijke ruimtelijke kenmerken bepaald die typerend zijn voor de polderdorpen en in elk dorp zijn eigen identiteit en kwaliteit geven. Dit zijn unieke bouwstenen die gebruikt kunnen worden om ontwikkelingen van het dorp op een passende manier ruimtelijk in te passen.

Typerend voor het dorp Ens is de zeer rode architectonische signatuur van de Delftse School. Invloeden van 'Het Nieuwe Bouwen', ofwel modernisme, is minder aanwezig in vergelijking tot de andere polderdorpen. Ook kan er opgemaakt worden dat architectuur die teruggrijpt naar oudere bouwstijlen niet passend zijn in een jong land als de Noordoostpolder. Denk hierbij aan classicisme, barok, renaissance, gotiek, jugendstil, en of andere historiserende toepassingen.

Ens-Oost

Met deze dorpsuitbreiding willen wij aansluiten op het bestaande dorp met de typerende stedenbouwkundige kenmerken van de polderdorpen. Zo zal de bossingel (groene mantel) rondom het dorp worden doorgezet en is het woongebied strikt gescheiden van de doorgaande wegenstructuur (Zuiderringweg).

Het plangebied ligt op een locatie dat recentelijk ook was bestemd was als dorpsuitbreiding voor woningbouw. Door diverse omstandigheden was dit gedeelte geschrapt en heeft het plan 'Ens-Oost Fase 1' met zijn huidige omvang een groene mantel gekregen. Toch wordt het resterende agrarische grond nu aangesproken voor woningbouw om te voldoen aan de grote behoefte naar woningbouw in het dorp. In het opzet van dit nieuwe uitbreidingsplan willen wij integraal aansluiten op 'Fase 1'. De verkeersstructuur voor gemotoriseerd verkeer sluit logisch aan op de straten Chrysant en Hortensia. Voor het langzaam verkeer zijn er ook twee doorsteken naar de straat Fuchsia op de plekken die vrij zijn gehouden van bebouwing. De hoofdontsluiting van dit nieuwe uitbreidingsplan zal ook via die van 'Fase 1' lopen; de kruising van de Anemoon op de Drietorensweg. In de toekomst zal er een mogelijkheid zijn dat er ook een directe hoofdontsluiting komt van dit nieuwe uitbreidingsplan naar de Zuiderringweg.



Origineel totaal plan van 'Ens-Oost Fase 1' met huidige plangrens van 'Fase 4' met rood aangegeven

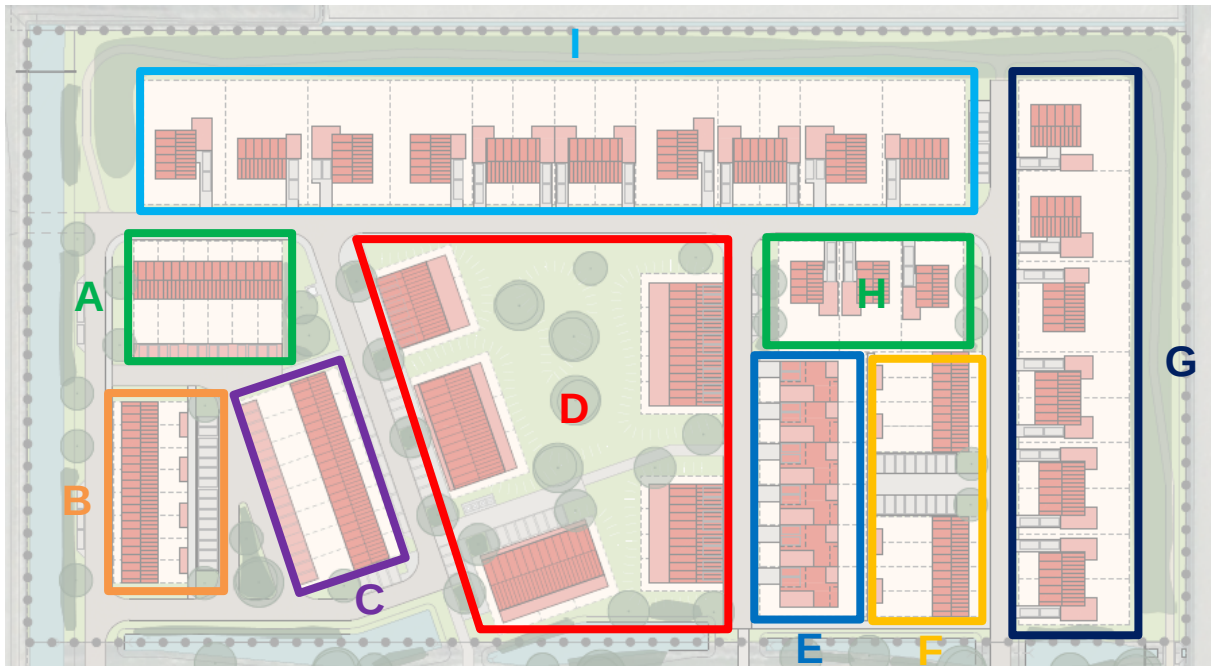
De sterk toegenomen diversiteit aan woningtypologieën binnen het huidige plan is anders dan in het oorspronkelijk plan. Hiermee streven wij naar dat het voor een zo breed mogelijke groep huishoudens passende woonruimte wordt gerealiseerd. In het dorp is er een uiteenlopende vraag naar woonbehoefte.

Ook is er voldoende openbare ruimte gereserveerd. Hier zal plek zijn voor opgaande beplanting, klimaat adaptieve maatregelen en andere collectieve voorzieningen. De uitstraling van de openbare inrichting zal aansluiten op die van 'Fase 1'.

Parkeergelegenheid voor elke woning is per definitie op het eigen perceel. Parkeren voor bezoekers vindt plaats langs de openbare weg. Hiervoor worden aparte openbare parkeerplaatsen aangelegd. Voor de bewoners van de rijwoningen en de appartementen gebouwen worden collectieve parkeerstroken voorzien in de openbare ruimte wanneer het niet mogelijk is om op eigen perceel te kunnen parkeren.

De verschillende woningtypologieën; wel of geen beeldkwaliteit

Op de onderstaande kaart staan de diverse bouwvelden aangegeven en de beoogde woningtypologieën die daar wenselijk zijn. De beeldkwaliteitseisen zijn alleen van toepassing voor de bouwvelden die projectmatig worden ontwikkeld: bouwvelden A t/m F. Voor de bouwkavels die particulier worden ontwikkeld geldt dat hier ruimte wordt geboden voor vernieuwing, variatie en individuele expressie. De bouwplannen op particulier uitgegeven bouwkavels worden niet getoetst op beeldkwaliteit. Dit betreft bouwveld G, H en I. Deze bestaan uit bouwkavels die zijn bestemd voor vrijstaande woningen en/of twee-onder-één-kap woningen. Deze worden verder niet behandeld.



- A. Rijwoningen
- B. Rijwoningen sociale woningbouw
- C. Rijwoningen
- D. Verandawoningen en appartementen gebouwen
- E. Levensloopbestendige woningen
- F. Rijwoningen
- G. Vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap woningen *
- H. Vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap woningen *
- I. Vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap woningen *

*) Géén beeldkwaliteitseisen van toepassen

Rijwoningen (bouwveld A, B, C en F)

In de westelijke hoek van het plangebied zijn drie bouwvelden bestemd voor rijwoningen. Elk blok wordt afzonderlijk projectmatig ontwikkeld. Aan de achterzijde is een collectief pleintje die uitsluiting biedt voor de parkeergelegenheid van de bewoners. Bij de sociale woningbouw (bouwveld B) is dit een de vorm van een collectieve parkeerstrook, bij bouwveld A en C vindt het parkeren plaats op de achterzijde van het eigen perceel.

Op bouwveld F is ook een ontwikkeling met rijwoningen. De woningen zijn verdeeld in twee bouwvolumes. De parkeergelegenheid is collectief geconcentreerd in een parkeercoffer dat onderdeel uitmaakt van deze projectmatige ontwikkeling. De collectieve ontsluiting van de achtertuinten behoort ook bij deze ontwikkeling, eventueel in combinatie met de ontwikkeling van bouwveld E.

De gezinswoningen van bouwvelden A, B en C hebben twee bouwlagen met een schildkap, evenwijdig aan de straat. De hoekwoningen mogen verbijzonderd worden met een afwijkende kap, bouwhoogte en/of kleur- en materiaalgebruik. Op bouwveld F zijn de hoofdvolumes één bouwlaag met een schildkap. Deze zijn bestemd als levensloopbestendige woningen voor één- of tweepersoonshuishoudens.

Specifiek voor bouwveld C geldt dat het een architectonische referentie moet hebben met de rijwoning aan de Anemoon. De diagonaal lopende straat zal aansluiten aan de Anemoon met een gelijk straatprofiel, na onderbreking door de speeltuin en de groenzone. Dit wordt de doorgaande route door de woonbuurt voor langzaam verkeer.

Elke afzonderlijke woning heeft alleen een voortuin en achtertuin. Alleen in de achtertuin is het toegestaan om een bijbehorend bouwwerk te realiseren. Vanwege de seriematige bouw wordt dit in één keer in het ontwerp meegenomen. Dit geldt ook voor een uniforme erfafscheiding aan beide zijden. Hier geldt dat een bladhoudende erfafscheiding wenselijk is voor het beoogd straatbeeld.

De parkeergelegenheid voor de bewoners van bouwveld A en C is op de achterzijde van de percelen en is uniform ontworpen en gerealiseerd. Een doorlopende overkapping met per woning plaats voor twee auto's en een integreerde berging is het uitgangspunt.



Rijwoningen Bergerhof, Renkum



Rijwoningen met invloed van Delftse School

Verandawoningen en appartementengebouwen (bouwveld D)

In het middengebied staan drie clusters met grondgebonden woningen en twee velden voor appartementen gebouwen. Elk bouwvolume staat vrij solitair en ontspannen in het groene middengebied, maar aan hun straatzijde hebben ze juist een wat stedelijke karakter.

De verschijningsvorm is twee bouwlagen met een schildkap. De afzonderlijke woning is vrij royaal maar staat compact op zijn perceel. Alles is binnen het hoofdvolume opgelost. Bijhorende bouwwerken zijn niet mogelijk vanwege het openbare karakter rondom de bouwvolumes. Alle clusters hebben dezelfde architectuur en zijn verwant aan elkaar, het is ook één projectmatige ontwikkeling.

De grondgebonden (veranda)woningen hebben elk zijn entree en parkeergelegenheid inpandig aan de straatzijde gerealiseerd met een 'drive-in' principe. De woningen kunnen split-level zijn; in ieder geval is het buitenterras/veranda aan de achterzijde verhoogt t.o.v. het maaiveld van het middengebied. Door deze verhoging wordt de privacy van iedere buitenruimte gewaarborgd terwijl er wel kan worden genoten van een fraai uitzicht op het middengebied. Het hoogteverschil wordt opgevangen door een grondlichaam dat al dan niet beplant wordt. De balustrade aan de buitenzijde, alsook de onderlinge scheiding tussen de aangrenzende terrassen, zijn uniform mee ontworpen.

De twee appartementengebouwen hebben op de begane grond en op de verdieping appartementen. De verdieping zal met een galerij of portiek aan de straatzijde ontsloten worden. De parkeervoorziening voor deze gebouwen is aan de voorzijde in het openbaar gebied. Bergingen worden opgenomen in het hoofdvolume. Elk appartement heeft een eigen terras of balkon aan de achterzijde van het gebouw met uitzicht op het groene middengebied of de groene zone grenzend aan 'Fase 1'. De balustrade of erfafscheiding aan de buitenzijde, alsook tussen de terrassen onderling, zijn uniform mee ontworpen.

Door het openbare karakter waarin deze volumes worden geplaatst is een erfafscheiding per definitie niet wenselijk. Met de balustrades en de grondlichamen kan er op alternatieve wijze voor voldoende privacy worden gezorgd.



Veranda woningen Joostlaan, Almere (Onix)



Levensloopbestendige woningen (bouwveld E)

Dit bouwveld is specifiek bestemd voor een woonvorm die aansluit bij een doelgroep die opzoek is naar een nieuwbouwwoning waarbij ook een slaap- en badkamer op de begane grond mogelijk is. Deze doelgroep heeft vaak ook de wens dat het huis en de bijhorende tuin compact is zodat het onderhoudsarm kan worden ingericht. Deze woningen worden projectmatig ontwikkeld vanuit één basisontwerp.

De gewenste verschijningsvorm is uniform twee bouwlagen met plat dak of één bouwlaag met een schildkap, met de nok evenwijdig aan de straat. Binnen ligt hier de nadruk op de begane grond maar de verdieping kan ingericht worden met extra slaapkamers, bergruimte en/of technische voorzieningen. De oppervlakte van de tweede bouwlaag moet daarom kleiner zijn van de begane grond. De resterende ruimte zou dan mee ontworpen kunnen worden als dakterras of plaatsing van zonnepanelen.

De parkeergelegenheid is voor elke woning op het eigen perceel. Volgens onze parkeernorm is dit 2 parkeerplaatsen per woning. Dit dient zorgvuldig ingepast en ontworpen te worden, hiervoor hebben wij bewust de onderlinge schakeling van de woningen open gehouden. Een optie is om de parkeergelegenheid (deels) op te nemen in het hoofdvolume waarbij een deel van het doorlopende dak als een carport functioneert of dat de verdieping doorloopt over een overdekte buitenruimte.

Het is wenselijk dat de erfafscheidingen uniform zijn. Hierbij geldt ook dat een bladhoudende erfafscheiding wenselijk is voor het beoogd straatbeeld. Aan de achterzijde is de mogelijkheid voor een collectieve achterom, dit in combinatie met de ontwikkeling van bouwveld F.



Levensloopbestendig Vledder-Noord (Broekman)



Patiowoning Spitaalzoom, Emmen (Walda)

Beeldkwaliteitscriteria

Zoals is aangegeven dient het plan aan te sluiten op de reeds gerealiseerde 'Fase 1', dat direct ten westen ligt van het plangebied. Wij streven hier naar een gelijkwaardig niveau voor de gewenste architectuur en beeldkwaliteit. Dit geldt ook vanuit het openbare gebied. Naast de reeds benoemde karakteristieken per type en zijn de volgende criteria algemeen van toepassing.

Situering

- Ieder bouwvolume heeft een eenvoudige opzet en een heldere hoofdvorm;
- Bijgebouwen zijn zodanig gesitueerd dat ze ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw en dat ze het straatbeeld niet verstoren;
- De voorgevel van het hoofdgebouw staat in de voorgevelrooilijn met een duidelijke hoofdentree. De gevelindeling is samenhangend en is pragmatisch afleesbaar.

Vormgeving

- Elk hoofdgebouw is voorzien van een kap (indien anders is aangegeven);
- Extra aandacht wordt besteed aan de vormgeving van zijgevels en achtergevels die zichtbaar zijn vanaf het openbaar gebied. Deze zijn ondergeschikt aan de voorgevel;
- Aandacht voor verbijzondering van de eind- of hoekwoningen of op hoekpunten van de straat;
- Daar waar de perceelsgrenzen aan de openbare gebiedsgrenzen worden erfafscheidingen projectmatig aangebracht dat passend is bij het hoofdvolume;
- Er wordt gestreefd naar een samenhang van de architectuur in het straatbeeld en op wijkniveau met 'Fase 1'.

Detailering, kleuren en materialen

- Het gebruik van natuurlijke kleuren wordt nagestreefd, in matte uitvoering;
- In de gevel wordt reeds veel metselwerk toegepast. Voortzetten is wenselijk, evt. verbijzonderd met verduurzaamd hout, accentelementen of een tweede tint baksteen;
- Bijzonder voor Ens zijn de ambachtelijke, maar sobere detailering en eerlijk materiaalgebruik die typerend zijn voor de Delftse School. Het is wenselijk dat dit soort pragmatische details* met dezelfde zorgvuldigheid toegepast worden. Toepassing van dergelijke details moet wel eerlijk en subtiel zijn zodat bijdraagt de uitstraling van de woning(en) als geheel;
- Dakkapellen aan de voorzijde is mogelijk mits deze ondergeschikt zijn mee ontworpen;
- Bijhorende bouwwerken die zichtbaar zijn vanaf het openbaar gebied zijn samenhang met het hoofdvolume mee ontwerpen;
- Zonnepanelen en/of andere technische installaties integraal mee ontworpen en/of zijn in één aansluitend vlak uitgelijnd.

*) Voor voorbeelden van typische detailering binnen de Delftse School wordt verwezen naar blz. 142-149 van 'DNA van de Polderdorpen'. Hierin worden diverse typische kenmerken genoemd met een fictieve woningbouwopgaven in een dorpskern met kenmerken van een 'rood dorp' zoals Ens.