Beeldkwaliteitsplan De Klomphof

Gemeente Wierden

14 augustus 2013
Definitief rapport
BC4440

Royal HaskoningDHV
Enhancing Society Together

HASKONINGDHV NEDERLAND B.V.
VESTIGING ENSCHEDE

Colosseum 3
Postbus 26
7500 AA Enschede
+31 53 483 01 20 Telefoon
+31 53 432 27 85 Fax
info@enschede.royalhaskoning.com E-mail
www.royalhaskoningdhv.com Internet
Amersfoort 56515154 KvK

Documenttitel	Beeldkwaliteitsplan De Klomphof
Verkorte documenttitel	Beeldkwaliteitsplan De Klomphof
Status	Definitief rapport
Datum	14 augustus 2013
Projectnaam	De Klomphof
Projectnummer	BC4440
Opdrachtgever	Gemeente Wierden
Referentie	BC4440/R002/BVDB/MDGR/Ensc

Auteur(s)	Berry van den Berg
Collegiale toets	Dorine Epping
Datum/paraaf	14 augustus 2013
Vrijgegeven door	Berry van den Berg
Datum/paraaf	14 augustus 2013

INHOUDSOPGAVE

			Blz.
1	INLEIDING		1
2	SAMENHANG		3
3	BEBOUWING		5
	3.1	Oriëntatie, rooilijnen en balkons	5
	3.2	Basiskleur gevels	7
	3.3	Functies en programma	9
	3.4	Entrees complexen	11
4	OPENBARE RUIMTE		13
	4.1	Erfscheidingen	13
	4.2	Inrichting openbare ruimte	15

1 INLEIDING

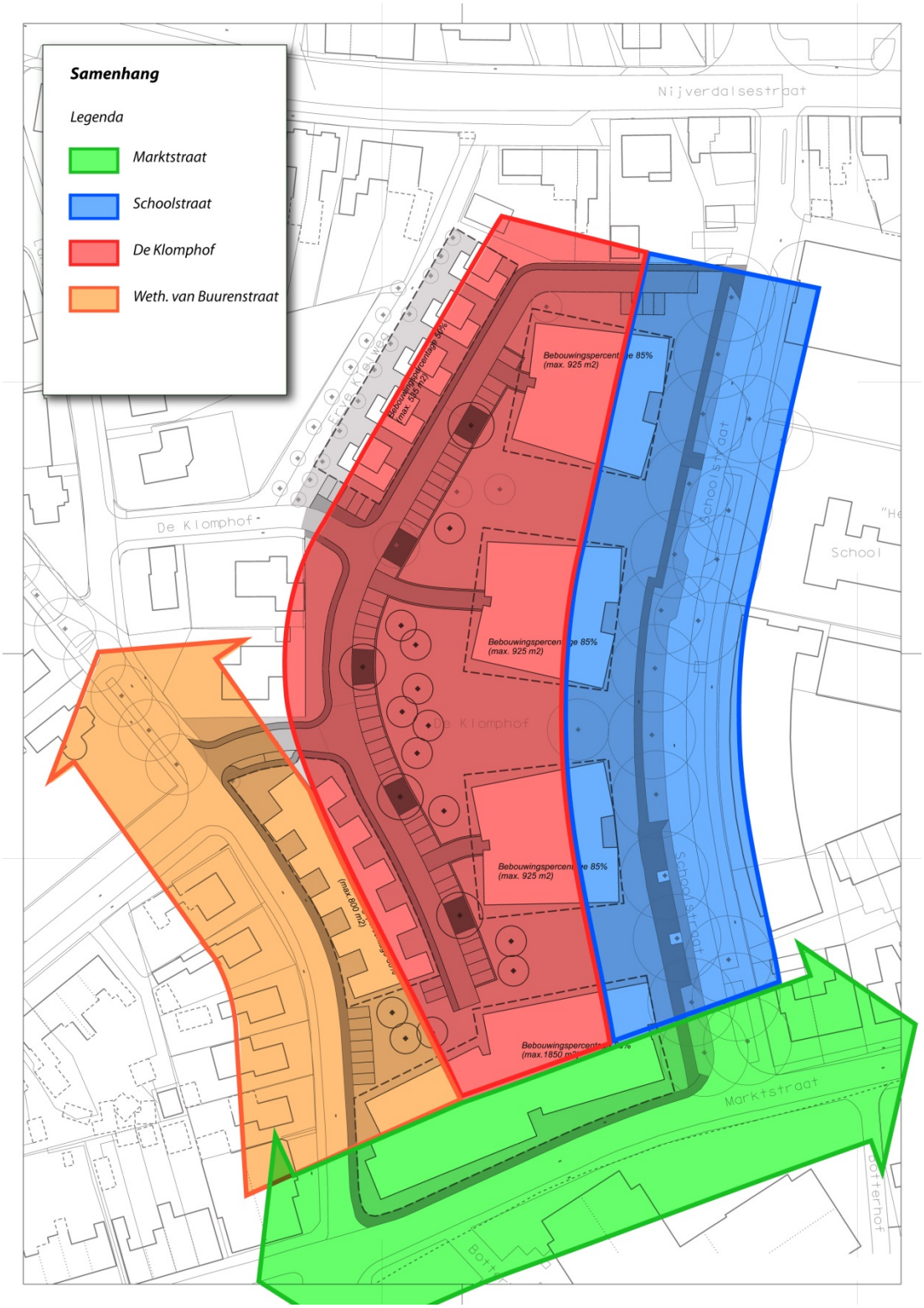
De SWWE heeft in samenwerking met de gemeente Wierden voor de locatie De Klomphof een nieuw herstructureringsplan opgesteld. Op de locatie langs de Schoolstraat staat momenteel een complex van (gestapelde) woningbouw gebouwd in de jaren ‘70/’80. Deze zal in een drietal fases, verspreid over meerdere jaren, vervangen worden door een plan met daarin zowel grondgebonden woningen als appartementen.

Het plan is opgebouwd uit een appartementencomplex langs de Marktstraat in 4 lagen, een drietal appartementencomplexen langs de Schoolstraat in 3 lagen en grondgebonden woningen met de achtertuin langs Erve Kielweg en grondgebonden ‘rug-aan-rug’ woningen langs de Wethouder van Buurenstraat. In totaal betreft het hier 128 woningen. De woningen zijn gesitueerd in een groene setting van gras met enkele solitaire of groepjes bomen als aanvulling op groene uitstraling van de Schoolstraat. Het parkeren is gekoppeld aan De Klomphof, de nieuwe ontsluitingsstraat van dit gebied. Deze is rechtstreeks aangesloten op de Wethouder van Buurenstraat en de Landmanstraat.

Dit beeldkwaliteitsplan heeft tot doel de ontwikkeling van deze locatie de komende jaren (mogelijk meer dan 10 jaar) in samenhang te laten gebeuren. Er is uitgegaan van een grote mate van flexibiliteit (bijvoorbeeld geen voorgeschreven architectuur). De samenhang wordt meer door de stedenbouwkundige opzet (tevens vastgelegd in het bestemmingsplan) en het kleurgebruik bereikt.

In het proces van de uitwerking van de plannen, heeft de SWWE een prijsvraag uitgeschreven voor de architectenselectie voor de 1^{e} fase. De resultaten van deze selectie zijn verwerkt in het stedenbouwkundig plan.

Juridisch kader
In een beeldkwaliteitsplan worden de toetsingscriteria beschreven, waaraan aanvragen om omgevingsvergunningen moeten worden getoetst. Tevens vormen deze criteria de richtlijnen voor de architect en gemeente voor de op te stellen ontwerpen voor de gebouwen en de openbare ruimte. De bevoegdheid bij het vaststellen van het gemeentelijk welstandsbeleid, dus ook van dit beeldkwaliteitsplan, ligt bij de gemeenteraad. Na vaststelling van het beeldkwaliteitsplan door de gemeenteraad, vervangt dit plan de criteria uit de welstandsnota.



Afbeelding 1: Samenhang

2 SAMENHANG

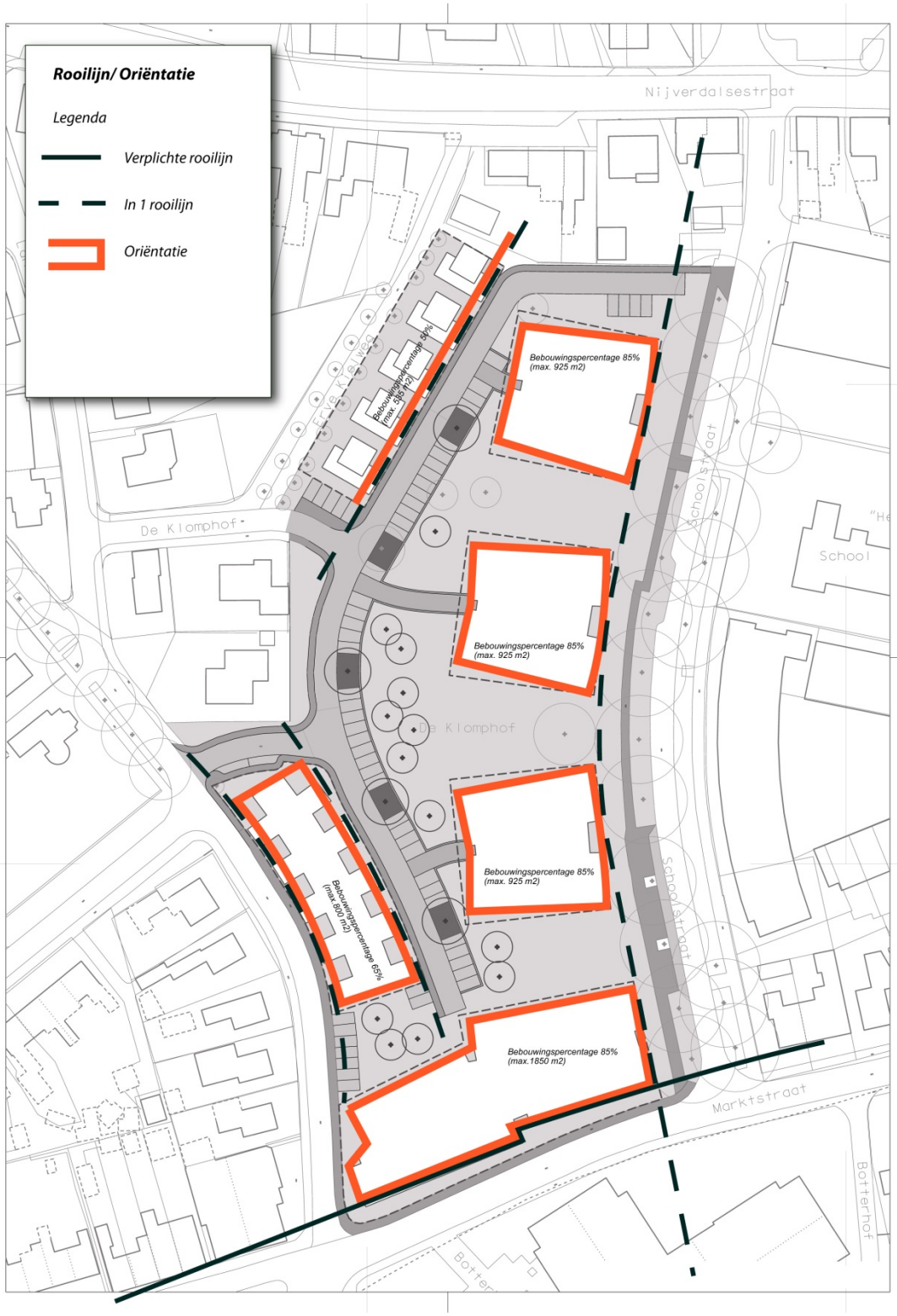
De samenhang bepaalt de mate waarin gebouwen (door bijvoorbeeld de materialen, kleuren, massa en architectuur) en de openbare ruimte (door kleur en materiaalgebruik) samenhang vertonen. Dit kan geheel samenhangend zijn (alle gebouwen dezelfde architect, kleuren, hoogte en materialen) maar kan ook juist heel divers zijn (elke woning anders). De ruimtelijke kwaliteit aan de Wethouder van Buurenstraat en de Schoolstraat worden met de ontwikkelingen rond deze locatie het best versterkt door samenhang met een eenduidig materiaal en kleurgebruik. Bij de ontwikkelingen rond zowel de Marktstraat (historisch lint) als het binnenterrein rond De Klomphof is echter meer behoefte aan samenhang door diversiteit.

De Schoolstraat
De Schoolstraat vormt een relatief nieuwe straat, is kort (van Marktstraat tot aan de Nijverdalsestraat. De bebouwing is zeer gevarieerd in functies en voorkomen. De samenhang in de straat wordt bepaald door de bomenlaan. De 3 losse appartementencomplexen en de kopgevel van het complex langs de Marktstraat bieden de mogelijkheid rust en eenheid toe te voegen in het beeld van de Schoolstraat. Het afwisselende zicht op het groen rond De Klomphof speelt daarbij ook een rol.

De Marktstraat
Dit deel van het plangebied maakt onderdeel uit van een historisch lint. De bebouwing is relatief jong, maar gevarieerd in kleur, voorkomen en situering. Bij deze ontwikkeling wordt dit beeld zo veel mogelijk doorgezet. De aan de overzijde gelegen Botterhof vormt op dat beeld een uitzondering. Deze moet onderscheidend zijn ten opzichte van de rest van de Marktstraat, in verband met de historische verwijzing naar de ligging van de oorspronkelijke melkfabriek op deze locatie.

De Klomphof
Het beeld moet hier zijn: wonen rond het parkje De Klomphof. Gras met solitaire bomen of enkele boomgroepen. De westelijke rand van de grondgebonden woningen vormt daarbij een eenduidig en rustig beeld; als het ware een lijst rond het groen. De gevels van de appartementencomplexen grenzend aan het groen, bepalen de dynamiek. De massa's (hoogte en oppervlak) zijn weliswaar gelijk. Maar door diversiteit in kleur (en architectuur) en vormgeving krijgt elk blok zijn eigen, herkenbare woonplek. Hierdoor krijgt De Klomphof ook zijn eigen karakter.

De Wethouder van Buurenstraat
Om niet te veel onrust te creëren langs deze straat, wordt hier gekozen voor samenhang door eenduidig materiaal en kleurgebruik en op het profiel aansluitende situering van de woningen.



Afbeelding 2: Rooilijn / oriëntatie

3 BEBOUWING

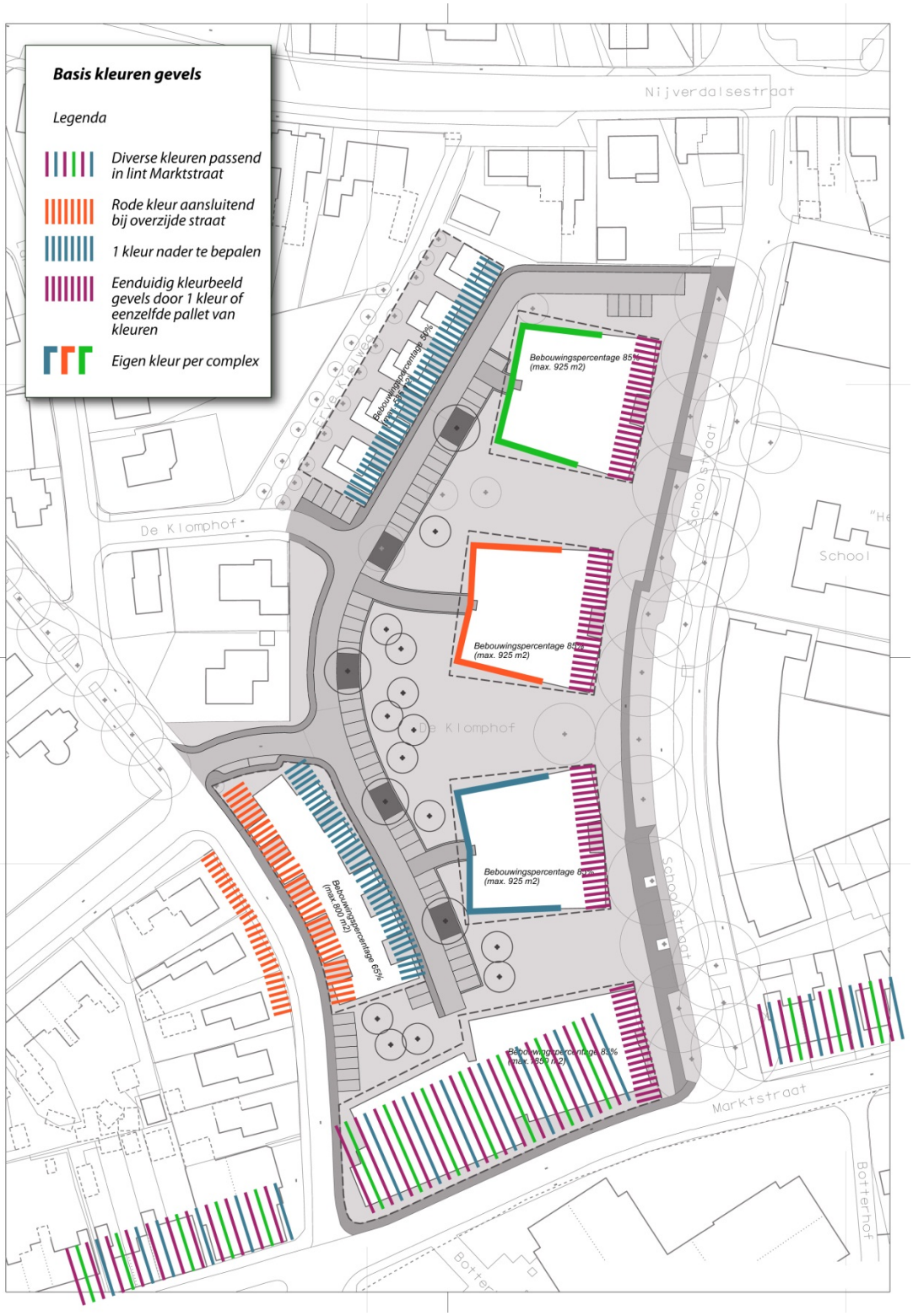
3.1 Oriëntatie, rooilijnen en balkons

De Schoolstraat
De kopgevel van het appartementencomplex langs de Marktstraat en de Schoolstraatgevels van de drie appartementencomplexen, staan samen in 1 denkbeeldige rooilijn; op voldoende afstand van de bomen en op gelijke afstand van de as van de Schoolstraat. De overige gevels van de drie appartementencomplexen zijn minder vastgelegd; deze moeten binnen het in het bestemmingsplan vastgelegde bouwblok passen. De wijze waarop (allen op dezelfde wijze of allen anders van elkaar) is vrij.
De oriëntatie van de drie appartementencomplexen is alzijdig: aan alle kanten zien de complexen eruit als wooncomplexen, zijn er raampartijen en is de woonfunctie merk- en zichtbaar. Er is aan alle zijden aandacht voor de architectuur en detaillering in de gevels. Geen enkele gevel is ondergeschikt aan de andere.
Aan de Schoolstraatzijde zijn balkons, in verband met de bomen langs deze straat, niet toegestaan. Alleen indien de buitenruimtes ‘achter’ de gevel zijn gesitueerd, zogenaamde logia’s, is het mogelijk langs de Schoolstraat balkons in de gevel toe te passen. Aan de overige gevels van deze appartementencomplexen mogen de balkons wel zichtbaar aan de gevels ‘hangen’.

De Marktstraat
Het bouwblok krijgt een duidelijk zichtbare en beleefbare sprong in de gevel, die reageert op de verspringende rooilijnen langs de Marktstraat. Hierdoor sluit het complex ook aan bij de in de omgeving (met name westzijde) aanwezig korrelgrootte. De rooilijn aan de achterzijde is vrij. Beide kopgevels moeten passen in, of aansluiten bij, het straatbeeld van de Wethouder van Buurenstraat en de Schoolstraat.
De oriëntatie van dit complex is alzijdig. Ook de achterzijde speelt daarbij een belangrijke rol door het zicht vanuit De Klomphof op deze zijde van het complex. Balkons langs de Marktstraat maken onderdeel uit van de architectuur van de gevel, zijn transparant en bepalen mede de uitstraling van het complex. Aan de achtergevel van dit appartementencomplex mogen de balkons wel zichtbaar aan de gevels ‘hangen’.

De Klomphof
De grondgebonden woningen, verdeeld over 2 complexen, staan beide in een nader te bepalen eenduidige rooilijn. Deze rooilijn volgt min of meer de as van de nieuw aan te leggen straat De Klomphof. Voor de drie appartementencomplexen: zie hetgeen beschreven staat onder ‘Schoolstraat’.
De oriëntatie van de grondgebonden woningen zijn alle gericht op het groen van De Klomphof. Beide hoekwoningen van de rij langs de Wethouder van Buurenstraat krijgen een dubbelzijdige oriëntatie aangezien deze gevels de ruimtelijke en sociale kwaliteit van het aangrenzende plekken mede bepalen. Voor de drie appartementencomplexen: zie hetgeen beschreven staat onder ‘Schoolstraat’.

De Wethouder van Buurenstraat
De grondgebonden woningen staan in een nader te bepalen eenduidige rooilijn. Deze rooilijn volgt min of meer de as van de Wethouder van Buurenstraat.
De oriëntatie van de woningen is gericht op de Wethouder van Buurenstraat. Voor de kopgevel van de zuidelijke woning: zie hetgeen beschreven staat onder ‘De Klomphof’.



Afbeelding 3: Basiskleuren gevels

3.2 Basiskleur gevels

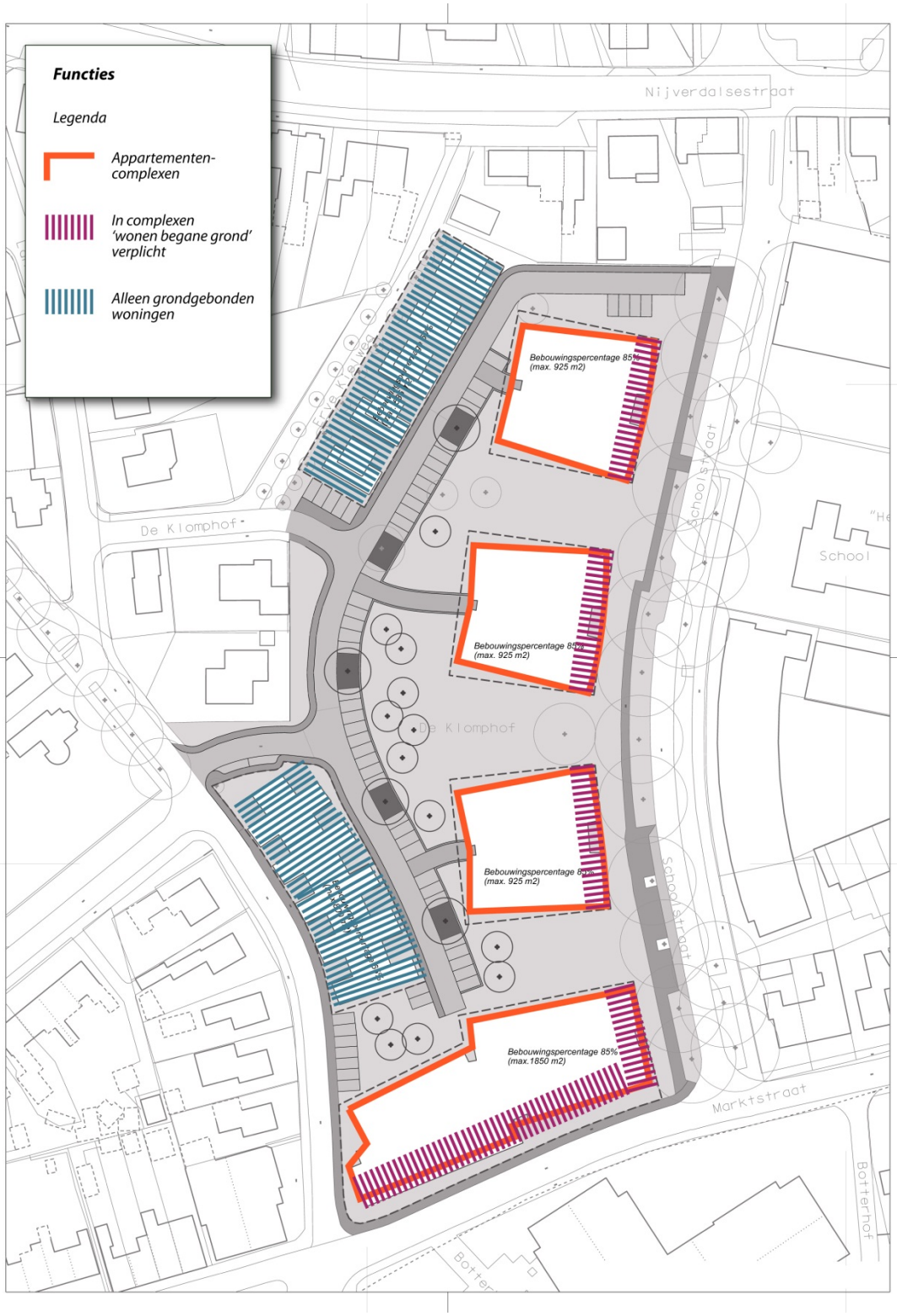
Per deelgebied wordt een basiskleur geëist voor de gevels. Ondergeschikte onderdelen van de gevel kunnen afwijkende kleuren krijgen indien deze aansluiten bij, of passen in, de architectuur (van de gevels).

De Schoolstraat: de huidige situatie van de Schoolstraat kenmerkt zich door divers materiaal- en kleurgebruik. Daarnaast zijn ook de gebouwen in functie en voorkomen divers. Met een eenduidig gebruik van een basiskleur in de gevels van de drie nieuwe appartementencomplexen en de kopgevel van het appartementencomplex aan de Marktstraat wordt gestreefd naar een rustig en samenhangend beeld in de straat. De eenduidige kleur zou ook een pallet van kleuren kunnen zijn waarmee elke gevel wordt ingekleurd. De gevel die als eerste wordt gerealiseerd bepaalt uiteindelijk de basis kleur (of het kleurenpallet) voor de overige gevels. Gewenst wordt een basis kleur die goed kleurt bij de bomenlaan en die afwijkend is van de aanwezige kleuren in de gebouwen aan de overzijde van de straat.

De Marktstraat: de diversiteit in kleuren langs de bestaande Marktstraat dient ook tot uiting te komen in de nieuwbouw. In principe is het pallet waaruit gekozen mag worden in de omgeving aanwezig. De Botterhof vormt daarop een uitzondering. Deze dient als historische verwijzing naar de oorspronkelijke melkfabriek, af te wijken van de omgeving. Dit gebeurt reeds door omvang en situering. Maar door het kleurgebruik van de nieuwe ontwikkeling te laten afwijken van de kleuren in de Botterhof, zal deze historische verwijzing worden versterkt.

De Klomphof: de gevels van de grondgebonden woningen die een wand vormen richting het groen rond De Klomphof, dienen in 1 dezelfde basis kleur te worden uitgevoerd; zowel de gevels als, indien aanwezig, de kappen. Voor de kappen zijn daarbij de volgende opties mogelijk: of beide delen (het noordelijke en zuidelijke deel) krijgen dezelde kapvorm, of per deel wordt dezelfde kapvorm toegepast, of over de gehele lengte (noordelijk en zuidelijk deel) ontstaat er een afwisseling van kapvormen. Hierdoor ontstaat een eenduidige rand rond De Klomphof. De gevels van de drie appartementencomplexen die daar tegenover staan dienen daarentegen elk een eigen kleur te krijgen. Hierdoor onstaat een prettige afwisseling van eenheid en diversiteit rond de groene inrichting van De Klomphof.

De Wethouder van Buurenstraat: langs dit deel van de straat wordt gekozen voor eenheid en samenhang met de omgeving. De rode kleur van de woningen aan de overzijde worden ook toegepast bij de gevels van de nieuw te bouwen grondgebonden woningen langs de Wethouder van Buurenstraat. Alle woningen krijgen dezelfde kapconstructie: of plat of een zadeldak (langs of evenwijdig aan de straat). Indien er sprake is van een pannendak, worden deze uitgevoerd in de kleur antraciet, aansluitend bij het beeld van de overzijde van de straat.



Afbeelding 4: Functies

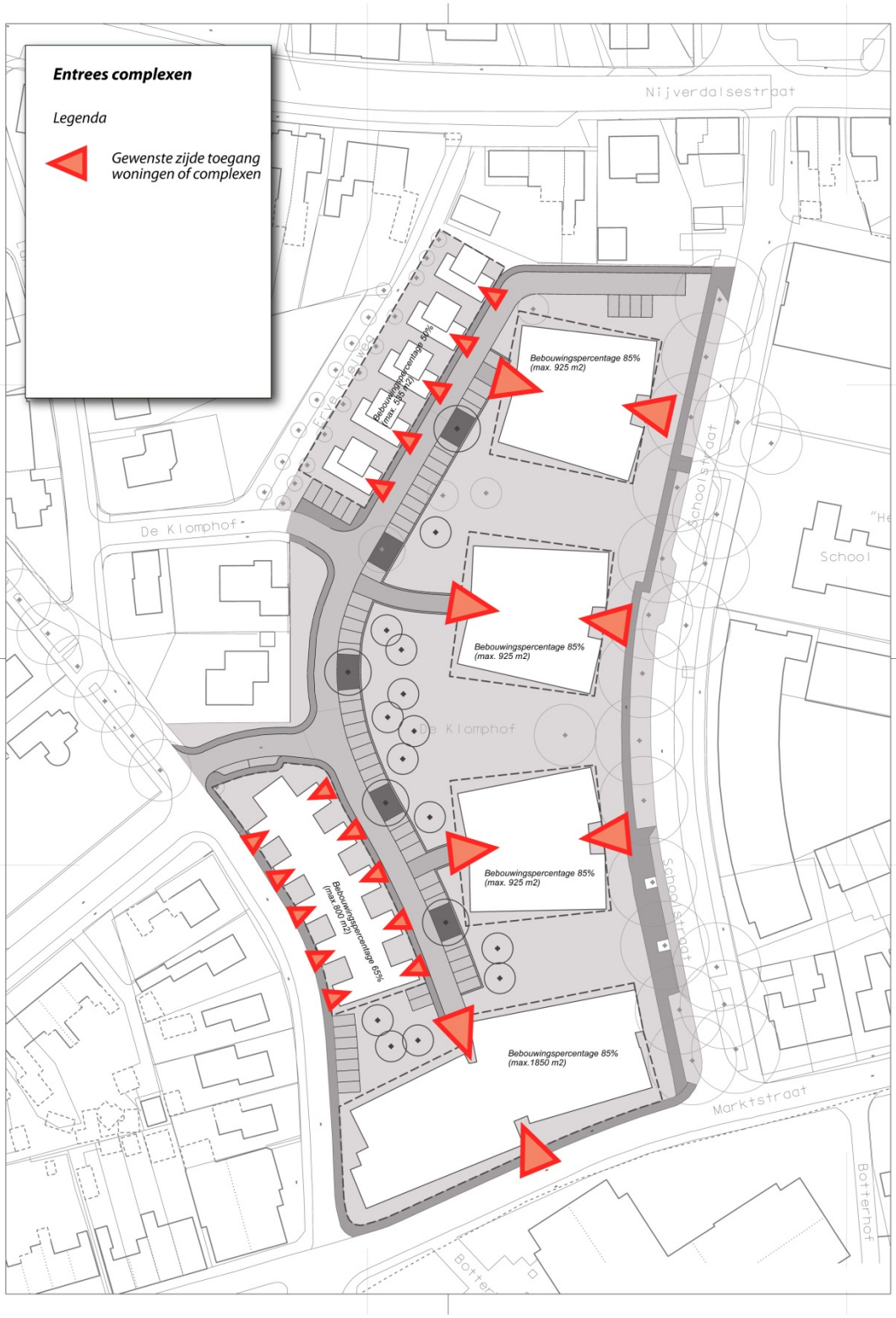
3.3 Functies en programma

De Schoolstraat
Langs de Schoolstraat verschijnen drie appartementencomplexen en 1 kopgevel van een appartementencomplex. Voorkomen dient te worden dat er blinde gevels of vele bergingen op het maaiveld de uitstraling richting de Schoolstraat, het bomenlaantje, gaan bepalen. Op de begane grond wordt derhalve geëist, dat de woonfunctie zichtbaar is; door middel van raampartijen, (inpandige of integraal onderdeel van de architectuur uitmakende) balkons, toegangsdeuren of andersoortige verwijzingen naar het wonen achter de gevels.

De Marktstraat
Langs de Marktstraat verschijnt een relatief lang, gestrekt bouwblok met appartementen. Voorkomen dient te worden dat er blinde gevels of vele bergingen op het maaiveld de uitstraling van dit complex richting de Marktstraat gaan bepalen. Op de begane grond wordt derhalve geëist, dat de woonfunctie zichtbaar is; door middel van raampartijen, , toegangsdeuren of andersoortige verwijzingen naar het wonen achter de gevels. Op de verdieping kan dit beeld versterkt worden door (inpandige of integraal onderdeel van de architectuur uitmakende) balkons.

De Klomphof
Aan de westzijde van De Klomphof zijn grondgebonden woningen gesitueerd. Deze vormen ‘een lijst’ rond de groen ingerichte Klomphof en tevens de overgang van de nieuwe appartementencomplexen naar de grondgebonden woningen aangrenzend aan het plan.

De Wethouder van Buurenstraat
Langs deze straat zijn grondgebonden woningen gesitueerd. Deze vormen sluiten aan bij, en vormen tevens de overgang van, de nieuwe appartementencomplexen naar de grondgebonden woningen aangrenzend aan het plan.



Afbeelding 5: Entrees complexen

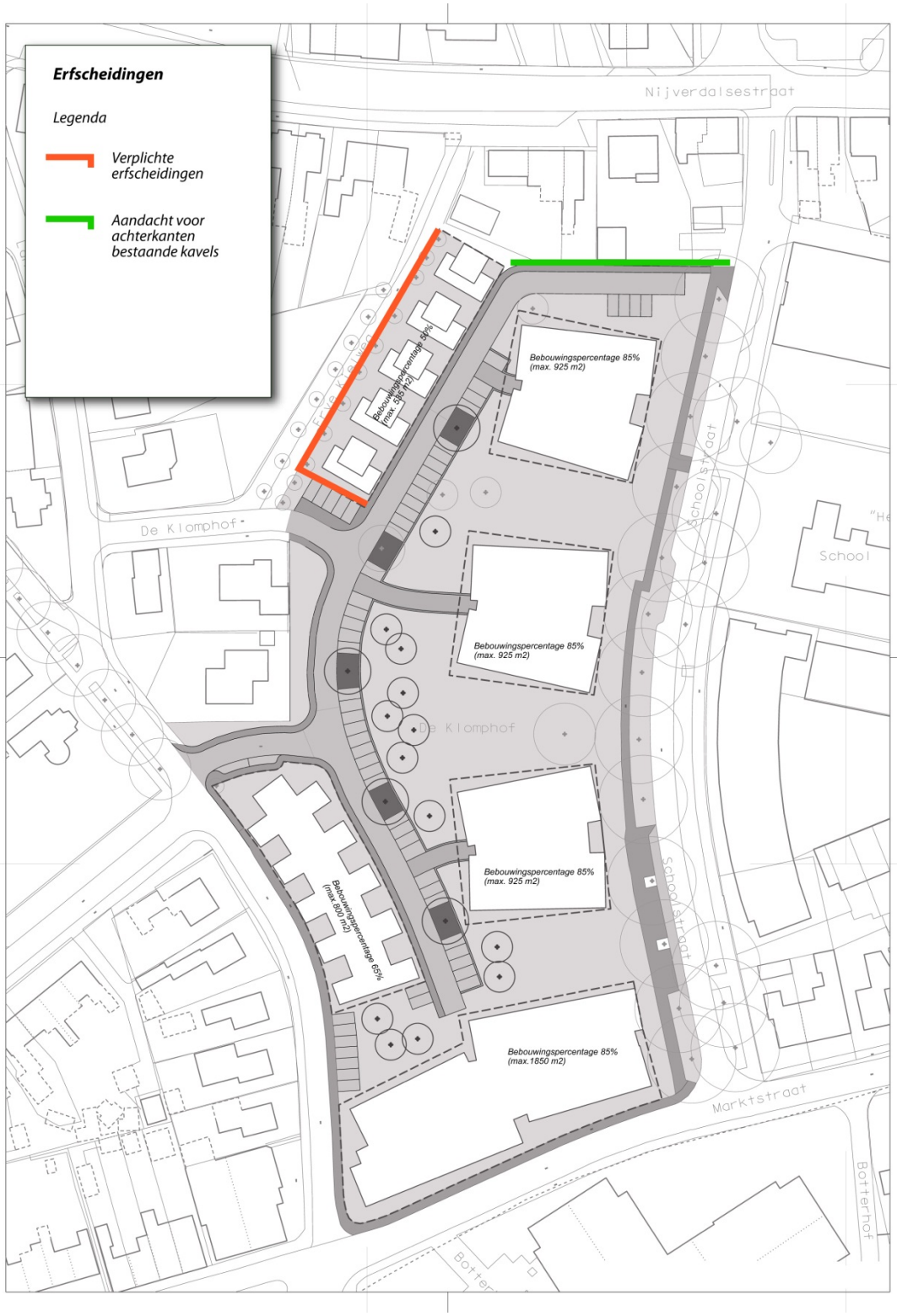
3.4 Entrees complexen

De Schoolstraat
De drie appartementencomplexen zijn ook georiënteerd op de Schoolstraat. Om de woonfunctie van deze complexen te benadrukken/zichtbaar te maken is het gewenst om een (tweede) toegang te realiseren aan de Schoolstraat. Dit maakt de complexen beter toegankelijk (voor voetgangers en fietsers uit de omgeving) en minder afstandelijk (niet met ‘de rug’ naar de Schoolstraat).

De Marktstraat
Het complex aan de Marktstraat krijgt het adres en de voordeur aan de Marktstraat. Dit sluit aan bij het bestaande wonen langs het lint.

De Klomphof
Alle op De Klomphof georiënteerde woningen krijgen hier het adres en de voordeur. Alleen het complex dat aan de Marktstraat is gelegen, heeft aan deze zijde de mogelijkheid een tweede ingang te creëren. Deze sluit dan aan op De Klomphof.

De Wethouder van Buurenstraat
De grondgebonden woningen langs de straat krijgen alle de voordeur en adres aan deze straat.



Afbeelding 6: Erfscheidingen

4 OPENBARE RUIMTE

4.1 Erfscheidingen

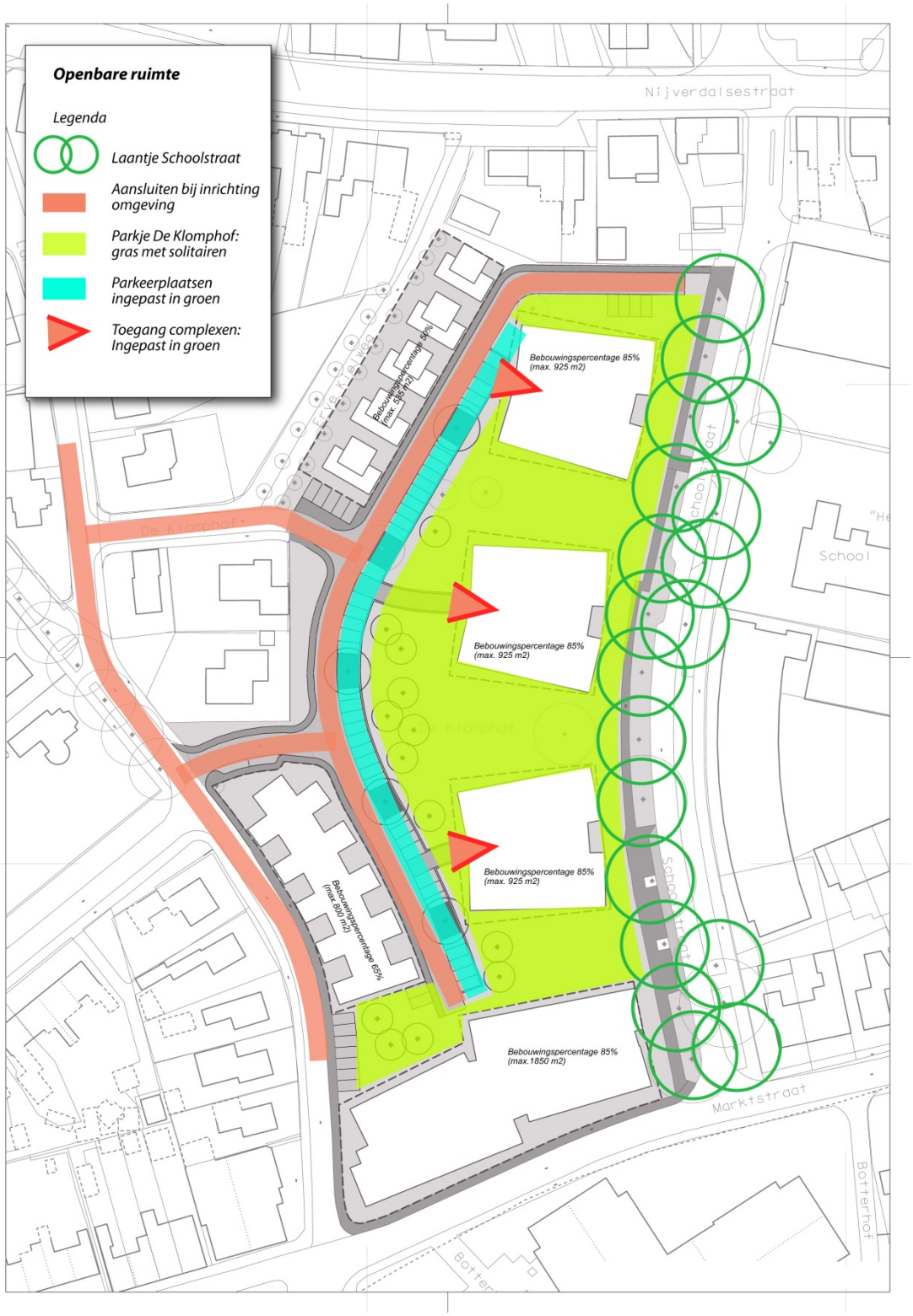
De Schoolstraat
Langs de Schoolstraat staan alle appartementencomplexen met de begane grondlaag op het maaiveld. Hierbij is geen sprake van noodzakelijke erfscheidingen of andersoortige bouwkundige oplossingen die minder aantrekkelijke onderdelen van de gebouwen (bijvoorbeeld half ondergronds parkeren) uit het zicht moeten nemen.

De Marktstraat
Langs de Marktstraat staat een appartementencomplex met de begane grondlaag op het maaiveld. Hierbij is geen sprake van noodzakelijke erfscheidingen of andersoortige bouwkundige oplossingen die minder aantrekkelijke onderdelen van de gebouwen (bijvoorbeeld half ondergronds parkeren) uit het zicht moeten nemen.

De Klomphof
Langs de oost- en zuidzijde van De Klomphof, staan alle appartementencomplexen met de begane grondlaag op het maaiveld. Hierbij is geen sprake van noodzakelijke erfscheidingen of andersoortige bouwkundige oplossingen die minder aantrekkelijke onderdelen van de gebouwen (bijvoorbeeld half ondergronds parkeren) uit het zicht moeten nemen. De meest noordelijk gesitueerde grondgebonden woningen grenzen aan het fietspad Erve Kielweg en De Klomphof. Op die plekken worden erfscheidingen geëist langs de achtertuinen en de zijtuin. Deze dienen eenduidig uitgevoerd te worden als groene erfscheidingen, bijvoorbeeld met hedera begroeide hekwerken. De overige grondgebonden woningen (het zuidelijk deel) zijn allemaal patiowoningen. Gewenst is dat de erfscheiding van de patio’s onderdeel uitmaken van de architectuur van de woningen.

De Wethouder van Buurenstraat
Het betreft hier allemaal patiowoningen. Gewenst is dat de erfscheiding van de patio’s onderdeel uitmaken van de architectuur van de woningen.

Achterkanten bestaande woningen
Enkele achterkanten van bestaande woningen grenzen in de nieuwe situatie aan de openbare ruimte. Deze overgangen verdienen aandacht bij de inrichting van de openbare ruimte. Dan wel dienen de achterkanten in overleg met de eigenaren, voorzien te worden van nieuwe, groene erfscheidingen dan wel is het mogelijk een groene overgang te realiseren richting de bestaande achterkanten als onderdeel van het inrichtingsplan voor de openbare ruimte; in de openbare ruimte dus. Voorkomen moet worden dat geheel gebouwde en van elkaar verschillende erfafscheidingen het beeld rond De Klomphof gaan bepalen.



Afbeelding 7: Openbare ruimte

4.2 Inrichting openbare ruimte

De Schoolstraat
De inrichting van de Schoolstraat wordt bepaald door het huidige bomenlaantje. Daarin is genoeg ruimte voor de bomen om te groeien en is de reeks bomen aan de zijde van De Klomphof doorgaand (ononderbroken). De straat is recentelijk heringericht. De eventuele toegangen richting de (extra) toegangen tot de appartementencomplexen sluiten aan bij het gebruikte materiaal in de trottoirs langs de Schoolstraat.

De Marktstraat
Aan de rijbaan zal niets veranderd worden. Het opnieuw aan te leggen trottoir sluit aan bij de inrichting van de trottoirs met grijze trottoirtegels in westelijke en oostelijke richting langs de Marktstraat.

De Klomphof
De rijbaan in De Klomphof sluit aan bij de materialen en kleuren die gebruikt zijn in de Wethouder Buurenstraat. Alle andere openbare ruimte tot aan de gevels van de appartementencomplexen, worden in principe ingezaaid met gras. In het gras staan solitaire bomen of boomgroepjes op plekken waarmee bijgedragen wordt aan het versterken van het groene parkje tussen de appartementencomplexen. De (voetgangers)toegangspaden tot de appartementencomplexen en eventuele overige paden worden aangelegd met een van de omgeving afwijkend materiaal. Dit mag een halfverharding zijn of bijvoorbeeld een gebakken klinker. In ieder geval geen grijze trottoirtegel. Daarmee wordt het groene, eigen karakter van De Klomphof versterkt. De aan De Klomphof grenzende parkeerplaatsen dienen zorgvuldig ingepast te worden in het groen. Dan wel afgebakend met een haag (en dan kunnen de parkeerplaatsen naadloos overgaan in de rijbaan met dezelfde materialen) dan wel op een andere wijze (bijvoorbeeld half verdiept in het gras. Het materiaal dient echter meer aan te sluiten bij de uitstraling van het gras en dient geen verlengstuk te zijn van de rijbaan).

De Wethouder van Buurenstraat
Aan de rijbaan zal niets veranderd worden. Het opnieuw aan te leggen trottoir sluit aan bij de inrichting van de trottoirs met grijze trottoirtegels langs de Wethouder van Buurenstraat.

=O=O=O=