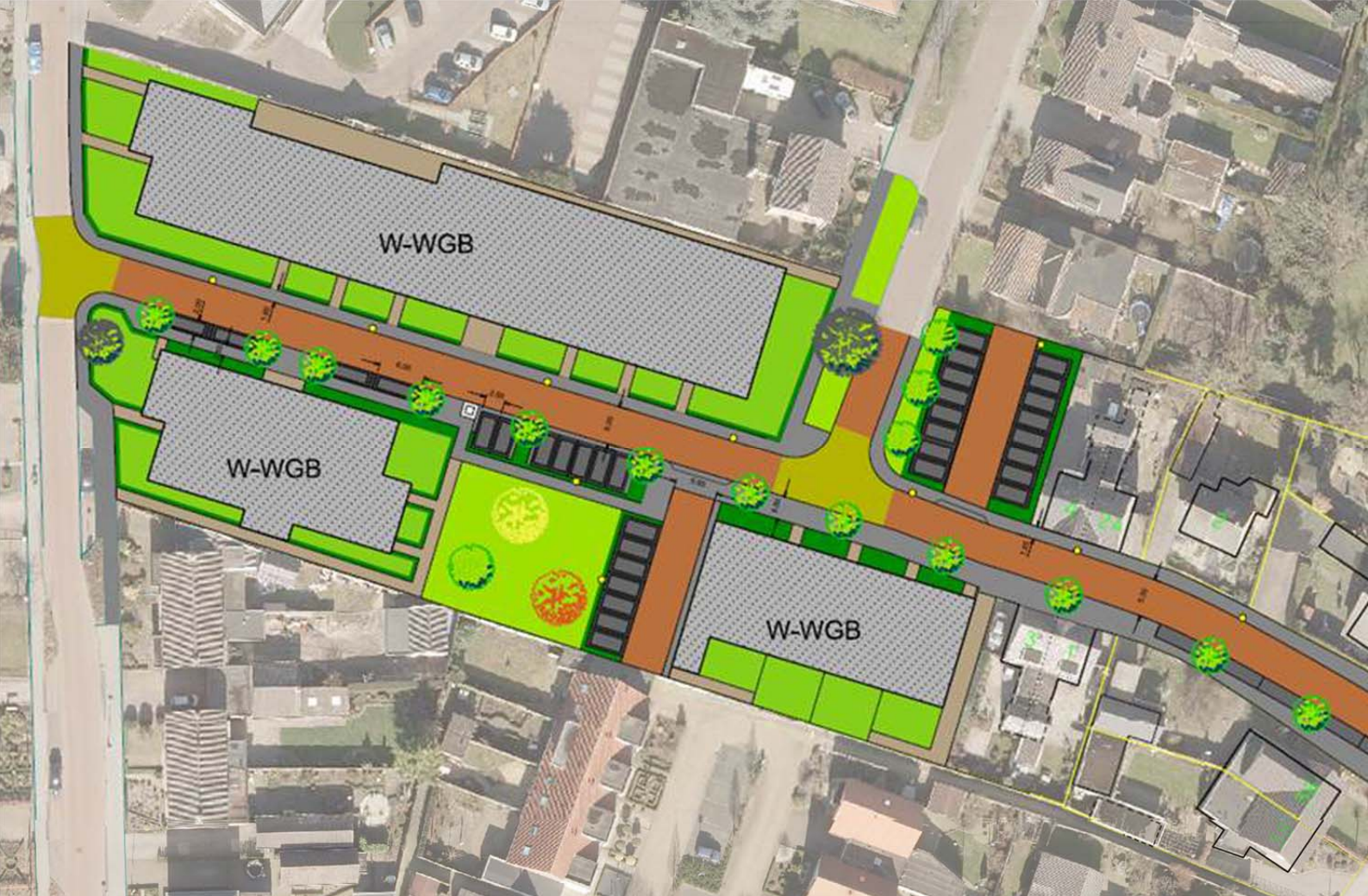




Beeldkwaliteitsplan Smeijerskampstraat

Gemeente Wierden

25 september 2014

Definitief rapport

BC7336

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.ENS@rhdhv.com E-mail
www.royalhaskoningdhv.com Internet
Amersfoort 56515154 KvK

Documenttitel	Beeldkwaliteitsplan Smeijerskampstraat
Verkorte documenttitel	Beeldkwaliteitsplan Smeijerskamstraat
Status	Definitief rapport
Datum	25 september 2014
Projectnaam	Smeijerkampstraat
Projectnummer	BC7336
Opdrachtgever	Gemeente Wierden
Referentie	BC7336/R005/BVDB/MDG/Ensc

Auteur(s)	Berry van den Berg
Collegiale toets	Edwin Hondorp
Datum/paraaf	
Vrijgegeven door	Berry van den Berg
Datum/paraaf	

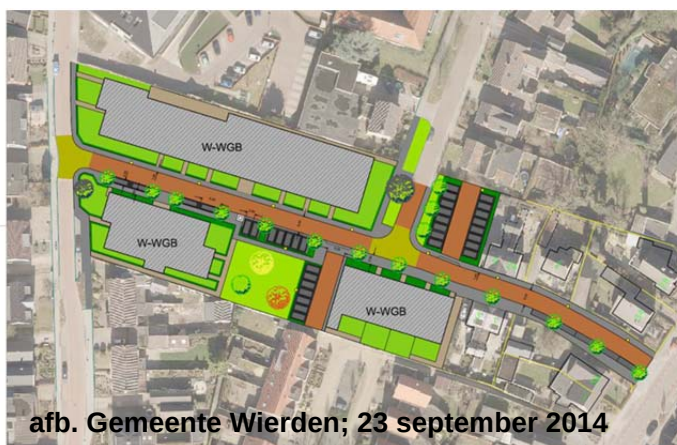
INHOUDSOPGAVE

	Blz.
1 INLEIDING	1
2 SAMENHANG	3
3 BEBOUWING	5
3.1 Oriëntatie, rooilijnen en balkons	5
3.2 Basiskleur (en materiaal) gevels	9
3.3 Gevelopbouw	11
4 OPENBARE RUIMTE	13
4.1 Erfafscheidingen	13
4.2 Inrichting openbare ruimte	15

1 INLEIDING

De Stichting Woning Wierden Enter (SWWE) heeft in samenwerking met de gemeente Wierden voor de locatie Smeijerskampstraat een herstructureringsplan opgesteld. Op deze locatie staan in de huidige situatie 28 gedateerde 2-onder-1 kap woningen. Deze woningen staan in een 'tuin stedelijke' setting. Dat wil zeggen geen voortuinen en verharde inrichting van gevel tot gevel in een smal profiel met zuilvormige bomen. Deze woningen zijn aan het einde van hun technische levensduur. Opknappen is niet meer rendabel. Op een tweetal tweekappers na, worden alle woningen vervangen. Deze te handhaven woningen hebben een gemeentelijk monumentenstatus.

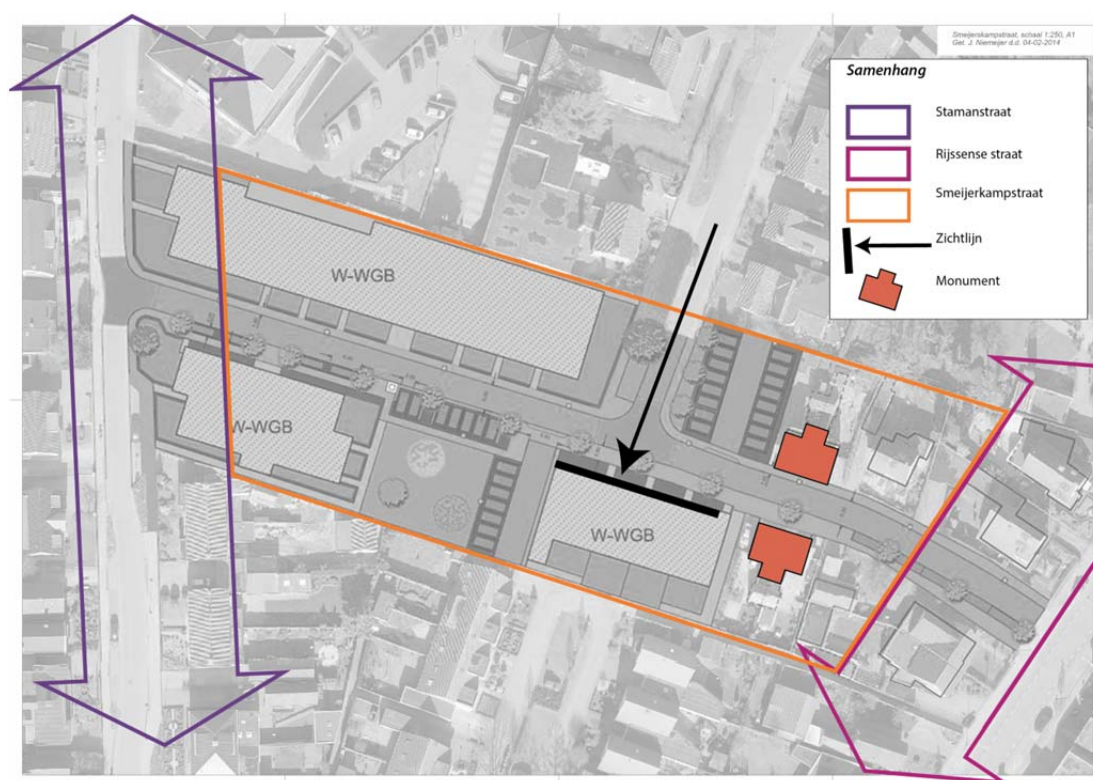
Het nieuwbouwplan is opgebouwd uit een drietal complexen rond een geheel nieuw in te richten Smeijerskampstraat. Aan de noordzijde verschijnt een lang bouwblok met appartementen. Dit bouwblok bestaat uit 3 lagen met een flauwe kap, voordeuren aan de straatzijde voor de begane grond woningen en een galerij oplossing voor de 2 verdiepingen erboven aan de achterzijde. Aan beide uiteinden wordt de hoogte aangepast aan de omgeving naar 2 lagen met een flauwe kap. Dit blok wordt in het vervolg aangeduid met blok 1. Aan de zuidzijde verschijnen 2 kleinere bouwblokken. Blok 2 is gelegen op de hoek Smeijerskampstraat/Stamanstraat. Blok 3 is gelegen tegenover de Wilhelminastraat. Alle blokken huisvesten appartementen waarvan deels met een galerij ontsluiting en deels met een voordeur aan de straatzijde.



Dit beeldkwaliteitsplan heeft tot doel de ontwikkeling van deze locatie de komende jaren in samenhang te laten gebeuren. Er is uitgegaan van een grote mate van flexibiliteit. Er wordt bijvoorbeeld geen 'architectuur' voorgeschreven. Samenhang wordt bereikt door de stedenbouwkundige opzet, het kleurgebruik, de aansluiting bij de omgeving en de inrichting van de openbare ruimte.

Juridisch kader

In dit 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: Samenhang

2 **SAMENHANG**

De samenhang bepaalt de mate waarin gebouwen en de openbare ruimte samenhang vertonen. Bij de gebouwen wordt de samenhang vaak bepaald door de materialen, de kleuren, de massa en de architectuur. In de openbare ruimte wordt de samenhang bereikt door de kleuren en het materiaalgebruik. Dit kan geheel samenhangend zijn doordat alle gebouwen dezelfde architect, kleuren, hoogte en materialen krijgen. Het kan echter juist ook heel divers zijn. Dan is er sprake van samenhang door diversiteit en is elke woning anders. De ontwikkeling vindt met name plaats aan weerszijden van de Smeijerskampstraat. De ontwikkeling heeft echter ook invloed op de beleving vanuit de Stamanstraat, de Wilhelminastraat en het Hof van Wederden. Aan de Stamanstraat worden de kopgevels van blok 1 en 2 ingepast in het straatbeeld. Aan de Wilhelminstraat wordt de kopgevel van blok 1 in de rooilijn van de bestaande woningen geplaatst. Aan de overzijde is een parkeercoffer gesitueerd. In het Hof van Wederden wordt de bestaande erfafscheiding gehandhaafd. Vanuit dit hof wordt het zicht op met name de achterkanten van de aangrenzende woningen vernieuwd.

De Smeijerskampstraat

De drie nieuwe bouwblokken zijn allen in eerste instantie georiënteerd op de Smeijerskampstraat. Om er geen grote, eenduidige ontwikkeling van te maken, krijgt elk blok een eigen uitstraling in opbouw en gevelbeelden en ook een eigen uitstraling in kleurgebruik. Het is de bedoeling dat er, samen met de twee te handhaven monumentale tweekappers, een gedifferentieerd beeld ontstaat. Hier is dus sprake van samenhang door diversiteit. De samenhang in het straatbeeld dient zoveel mogelijk gerealiseerd te worden door een eenduidige straatinrichting met aan één zijde een bomenrij.

De Stamanstraat

De Stamanstraat maakt onderdeel uit van een historisch lint rond de es/kamp waarop de Smeijerskampstraat is gelegen. Langs deze straat zijn voornamelijk vrijstaande woningen in 1 of 2 lagen met kap gesitueerd. Er staan voornamelijk bakstenen huizen met een kap. Er is sprake van een gevelkleurenpalet van witte tot roodbruine en bruine stenen. De Botterhof vormt de uitzondering op de regel qua kleur van rode en gele baksteen en qua omvang. De Botterhof is een op een voormalige melkfabriek-locatie gelegen gerealiseerd appartementen complex en heeft een grotere maat in oppervlak en hoogte dan omliggende woningen. Daarmee blijft dit complex verwijzen naar de oorspronkelijke maat van de gebouwen op deze plek. De nieuwe ontwikkeling heeft twee kopgevels staan in de rooilijn van de Stamanstraat. Deze moeten wat maat en gevelbeelden passen in het beeld van de overige woningen langs de Stamanstraat.

De Rijssensestraat

De ontwikkeling raakt niet aan de Rijssensestraat. De herinrichting van de Smeijerskampstraat sluit wel aan op de Rijssenstraat. Hiërarchisch gezien is de Smeijerskampstraat ondergeschikt aan de Rijssenstraat.

De Wilhelminastraat

De ontwikkeling raakt niet aan de Wilhelminastraat. De herinrichting van de Smeijerskampstraat sluit wel aan op de Wilhelminastraat. Hiërarchisch gezien zijn de Smeijerskampstraat en de Wilhelminastraat gelijk. Bij de situering van de blokken langs de Smeijerskampstraat is het van belang om rekening te houden met de zichtlijn vanuit de Wilhelminastraat richting de Smeijerskampstraat. Deze zichtlijn dient door bebouwing 'opgevangen' te worden om te voorkomen dat er zowel vanuit de Wilhelminastraat als vanuit het Hof van Wederden een ruimtelijk gezien ongewenste situatie ontstaat. In een ongewenste situatie is er geen sprake van een fysieke beëindiging van de straat dan wel het hofje

3 BEBOUWING

3.1 Oriëntatie, rooilijnen en balkons

De voorgevels van blok 1, 2 en 3 langs de Smeijerskampstraat

Alle woningen langs de Smeijerskampstraat zijn georiënteerd op en staan in de rooilijn evenwijdig aan deze straat. Elke begane grond woning krijgt een zichtbare voordeur aan deze straat. In blok 2 zijn de voordeuren overigens in de kopgevels gesitueerd. In de vormgeving van de voorgevel van blok 2 dient echter wel duidelijk sprake te zijn van een oriëntatie van dit blok op de Smeijerskampstraat, met een dubbele oriëntatie op de Stamanstraat. Er moet voorkomen worden dat hier een lange, blinde gevel ontstaat.

Ondergeschikte sprongen in de voorgevels, zoals een terugliggende entreepartij in het bouwblok of uitstekende geveldelen, zijn toegestaan. Balkons dienen achter de gevellijn, tevens rooilijn, onderdeel uit te maken van het bouwblok. Deze mogen dus niet aan de gevel worden bevestigd. De uitstraling van een 'flatgebouw' dient te worden voorkomen.

De kopgevels van blok 1 en 2 aan de Stamanstraat

Twee kopgevels maken onderdeel uit van de lintbebouwing langs de Stamanstraat. In het beeld dienen beide gevels dan ook aan te sluiten bij deze bebouwing. Op een enkele uitzondering nagelaten staat de woningen in de rooilijn, evenwijdig aan de straat. Bij voorkeur komen de kopgevels in de rooilijn te staan. Indien het bouwblok onder een hoek worden gesitueerd, wordt geëist dat minimaal enkele hoekpunten van de kopgevels in deze rooilijn worden gesitueerd zodat het lijkt alsof de kopgevel in de rooilijn staat.

De overige kopgevels van blok 1, 2 en 3

De overige kopgevels van de bouwblokken bepalen ook mede de beeldkwaliteit van de aangrenzende openbare ruimtes. Daarom dient er in de uitwerking van deze gevels aandacht te worden besteed aan het aanzicht van deze gevels. Raampartijen kunnen daarbij een rol vervullen maar zijn niet verplicht. Variatie in metselwerk of het toevoegen van andersoortige accenten in deze gevels, kunnen echter ook invulling geven aan deze vraag om aandacht. Dit geldt ook voor de kopgevel van blok 3. Er worden bergingen gesitueerd op het maaiveld. De aandacht gaat in dat geval uit naar het erboven uitstekend deel van de kopgevel.

Bij de kopgevel van blok 1 langs de Wilhelminastraat is sprake van een maximale bouwgrens in het verlengde van de rooilijn van de bestaande woningen langs deze straat. De kopgevel van de nieuwe bebouwing mag deze grens niet overschrijden.

De achtergevels van blok 1, 2 en 3

Alle achtergevels van deze complexen grenzen aan (semi) privé-ruimtes, zoals achtertuinten of 'hof'-achtige ruimtes. De wijze waarop deze achterkanten worden vormgegeven, bepaalt hoe hier vanuit de aangrenzende ruimtes naar gekeken wordt. Ook deze zijden dienen zorgvuldig te worden ontworpen en een aantrekkelijk beeld op te leveren. Voor blok 1 geldt dat er voorkomen moet worden dat het beeld van galerijontsluitingen gaat overheersen. Ook dient voorkomen te worden dat het beeld monotoon gaat worden. Voor blok 2 en 3 geldt dat de bestaande erfafscheiding op maaiveld niveau de eerste overgang vormt tussen en zicht bepaald op de nieuwbouw.



Afbeelding: Rooilijn / oriëntatie

Vanuit het Hof van Wederden en vanuit de achtertuinen van de aangrenzende woningen is er echter ook zicht op de verdieping van blok 2 en 3. Hierbij is echter geen sprake van een galerij ontsluiting. Raampartijen op de verdieping dienen deze blokken een gewone 'achterzijde' uitstraling te geven.



Afbeelding: Basiskleuren gevels

3.2 Basiskleur (en materiaal) gevels

Per straat (of blok) wordt een pallet 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).

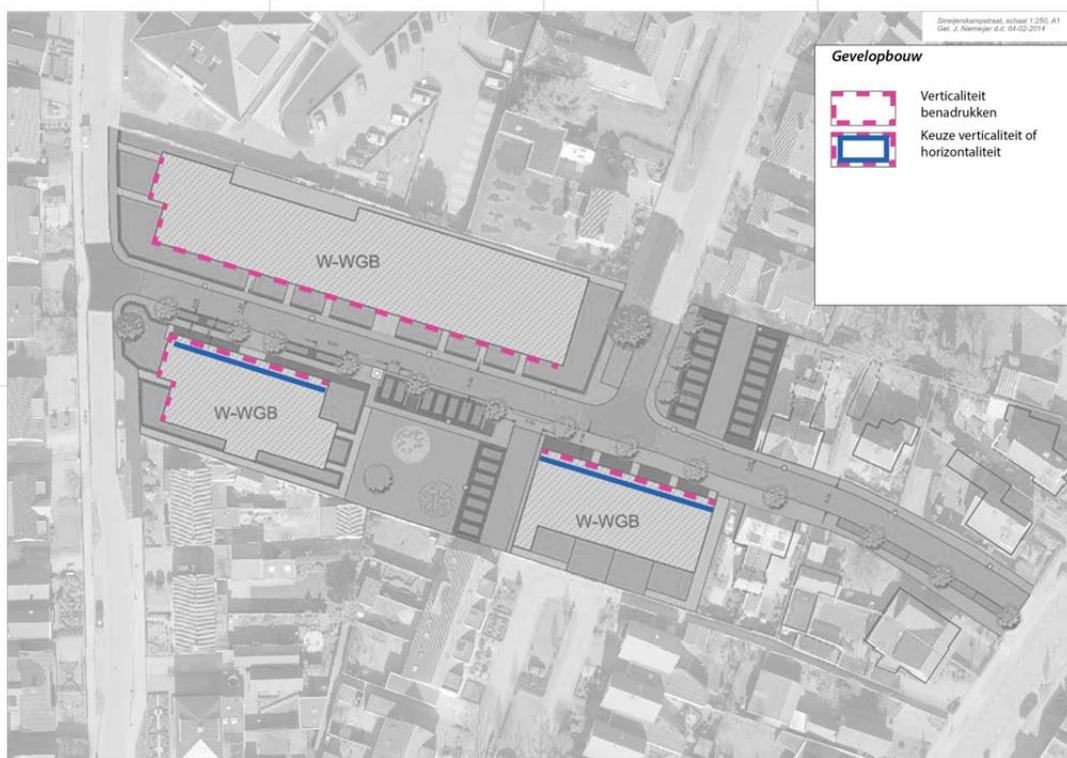
Smeijerskampstraat

In deze straat blijven slechts enkele woningen gehandhaafd met een rode baksteen als overheersende kleur. De woningen hebben een antracieten kap.

Met de nieuwe ontwikkeling moet voorkomen worden dat een grootschalige, eenduidig vormgegeven uitbreiding het beeld gaat bepalen. Tevens dient de maat en schaal van de complexen aan te sluiten bij die van de omgeving van de individuele woningen. Daarom is er een pallet van kleuren vastgelegd waarvan de huidige rode kleur onderdeel uitmaken. Het pallet bestaat dus uit de bestaande rode kleur. Daaraan toegevoegd is een bruine kleur met de mogelijkheid voor een 'vrije' derde kleur. Door het afwisselend gebruik van deze kleuren in de gevels die per breedte de appartementen volgen, wordt enerzijds de individualiteit van de woningen zichtbaar en anderzijds sluit op deze wijze de maat en schaal van deze complexen beter aan bij de omgeving. Voorkomen dient te worden dat aan weerszijden van de straat een vergelijkbare indeling gaat ontstaan waardoor de totale ontwikkeling alsnog overkomt als 1 groot complex opgebouwd uit meerdere gebouwen. Alle kappen in de Smeijerskampstraat, indien aanwezig, worden grijs-antraciet. Voorkomen moet worden dat er rode of ander kleurige pannen worden toegepast. Dit zorgt, naast de eenduidige inrichting van de straat, voor de samenhang. Het basismateriaal van de (voor)gevels wordt baksteen. Daarin kan met accenten in afwijkende materialen bijgedragen worden aan de maat en schaal van de gevels. Afwijkende basismaterialen aan de achtergevels zijn toegestaan.

Stamanstraat

Beide kopgevels die zijn georiënteerd op de Stamanstraat, moeten deel uitmaken van de lintbebouwing. De meeste bestaande woningen aan deze zijde van de Stamanstraat zijn uitgevoerd in baksteen. Dit betekent dat ook beide kopgevels van blok 1 en 2 in baksteen dienen te worden uitgevoerd. Ook de kleuren van de kopgevels moeten bij de bestaande kleuren in de Stamanstraat aansluiten. De kleuren van de bakstenen zijn roodbruin of bruin. Aandachtspunt daarbij is dat beide kopgevels van blok 1 en 2 onderling niet dezelfde kleur krijgen. Hiermee wordt ook dezelfde kleur als het rood en geel van De Botterhof uitgesloten. Dit is weliswaar ook een nieuwe ontwikkeling maar verwijst in maat en schaal naar de oorspronkelijke locatie van de melkfabriek. Het gebruik van dezelfde kleur bij de kopgevels van de Smeijerskampstraat zou hier afbreuk aan doen.



Afbeelding: Gevelopbouw

3.3 Gevelopbouw

Met de gevelopbouw wordt bedoeld de wijze waarop de indeling van de gevels door onderdelen van die gevels het beeld bepalen. Denk daarbij aan raampartijen en deuren maar ook aan accenten als verbijzonderingen in de gevels of de wijze waarop balkons zijn gepositioneerd aan de gevels. Bij gevelopbouw is onderscheid gemaakt in verticaliteit en horizontaliteit. Bij verticaliteit wordt in dit geval de beukmaten of de breedte van de woningen geaccentueerd door verticale accenten met lijnen in de gevel of in gevelvlakken. Met een dergelijke gevelopbouw wordt, wat het beeld betreft, meer aangesloten bij de bestaande grondgebonden woningen in de omgeving, zoals langs de Wilhelminstraat, de Stamanstraat en de Hof de Wederden. Bij horizontaliteit is sprake van horizontale lijnen of vlakken in de gevel. Denk aan bijvoorbeeld horizontaal geplaatste raampartijen.

Ook al worden er alleen appartementen gerealiseerd, de blokken dienen te ogen als een drietal blokken met aaneengebouwde grondgebonden woningen. Een verticale gevelindeling draagt bij aan dit beeld. De verticaliteit dient met name gezocht te worden in de raampartijen, de gevelkleur en de afronding met een (individuele) kap per woningbreedte en/of ondergeschikte sprongen in de rooilijn.

Stamanstraat

De beide kopgevels van zowel blok 1 als 2 dienen duidelijk verticaal te zijn ingedeeld. Per kopgevel moet de afzonderlijke woningbreedte zichtbaar zijn. Dit dient te worden versterkt door een sprong in de rooilijn over de woningscheidende wand, de kleurverschillen en/of per woningbreedte een individuele kap.

Smeijerskampstraat

Blok 1 is het langste bouwblok. Om de maat en schaal hiervan te laten aansluiten bij de omgeving, moet verticaliteit in de gevel aanwezig zijn. Ook hier geldt dat het toevoegen van kappen per woningbreedte, het inpassen van verticale geplaatste raampartijen en het gebruik van verschillende kleuren per woningbreedte invulling moet geven aan de verticaliteit.

Blokken 2 en 3 zijn minder lang en minder massaal. Om deze blokken aan te laten sluiten bij de omgeving speelt verticaliteit een minder belangrijke rol. Tevens is het niet de bedoeling dat de totale ontwikkeling als een 'eenduidige' ontwikkeling over gaat komen en is er behoefte aan enige mate van flexibiliteit. Daarom is de keuze hier voor de verticaliteit of horizontaliteit vrij gelaten.



Afbeelding: Erfafscheidingen

4 OPENBARE RUIMTE

4.1 Erfafscheidingen

Erfafscheidingen bepalen de overgang van privé-domein naar de straat. De wijze waarop deze worden uitgevoerd bepalen mede de beeldkwaliteit van die straat.

Rond alle nieuw te bouwen blokken wordt geëist dat er rondom aandacht is voor deze erfafscheidingen.

Aan de voorzijden van de blokken, dat wil zeggen zowel langs de Stamanstraat als langs de Smeijerskampstraat, worden op de erfgrans lage hagen geplaatst. Dit versterkt het groene beeld van de straat. Daarnaast bakent dit op een heldere wijze af waar de 'privé-tuin' begint en de straat ophoudt.

Aan de achterzijde van deze ontwikkelingen wordt, daar waar de ontwikkeling grenst aan bestaande tuinen, aandacht voor de bestaande omgeving geëist. Bij de blokken 2 en 3 wordt de bestaande erfafscheiding gehandhaafd als overgang van bestaand naar nieuw. Blok 1 grenst met de achterzijde aan de achterzijde van De Botterhof. De (semi)openbare ruimtes van beide ontwikkelingen dienen hier op een goede wijze op elkaar aan te sluiten. Daarbij dient rekening gehouden te worden met de aanwezige hoogteverschillen. De maaiveldinrichting dient hier als het ware naadloos in elkaar over te lopen. Op die plek zijn juist geen erfafscheidingen gewenst. Blok 2 krijgt rond het gehele bouwblok een lage haag. Dit is alleen op de erfafscheiding met de openbare weg.

In de Smeijerskampstraat zijn enkele parkeerkoffers opgenomen. Om de auto niet te beeldbepalend te laten zijn en het groene karakter van de straat te versterken, worden rond alle parkeerkoffers lage hagen gerealiseerd. Alleen op de erfafscheiding tussen de parkeerkoffer aan de Wilhelmastraat en de bestaande hoekwoning, zal een hoge haag gerealiseerd worden.



Afbeelding: Openbare ruimte

4.2 Inrichting openbare ruimte

Stamanstraat

Zowel in de bebouwing als bij de openbare ruimte wordt bij dit deel van de ontwikkeling aangesloten bij het beeld van de Stamanstraat. Dit zal zich overigens beperken tot het weer aanstraten van het trottoir. In de voortuinen van de kopgevels van blok 1 en 2 zouden nieuwe, of (indien mogelijk) het inpassen van de bestaande solitaire boom bij blok 2, kunnen bijdragen aan het handhaven of versterken van het groene beeld van de Stamanstraat. De paden naar de voordeuren maken geen onderdeel uit van de openbare ruimte maar zijn gelegen op de prive gronden. Het verdient de voorkeur om deze op een eenduidige, gelijke wijze mee te ontwerpen aansluitend aan de materialen en kleuren die in de openbare ruimte worden gebruikt.

Smeijerskampstraat

Deze wordt geheel opnieuw ingericht van Stamanstraat tot en met de Rijssensestraat. Met de inrichting van de openbare ruimte wordt aansluiting gezocht bij de inrichting van de Stamanstraat en de Wilhelminastraat. Het basismateriaal is een klinker. Deze wordt zowel in de rijbaan toegepast als in de langspaarkeerplaasten en de parkeerkoersers. De parkeerplekken worden daarbij door 'matjes' aangegeven. De trottoirs aan beide zijde van de straat worden uitgevoerd met een trottoirtegel. Daar waar sprake is van gelijksoortige kruizingen, worden attentievlakken geplaatst. Zo'n attentievlak is reeds aanwezig in de Stamanstraat. Deze zal worden toegevoegd op de kruizing van de Smeijerskampstraat met de Wilhelminastraat. Langs de zuidzijde van de straat wordt een bomenrij geplaatst. Deze versterkt het groene beeld van de straat. Centraal langs de Smeijerskampstraat is een klein plantsoen gelegen. Bij de inrichting van deze plek ligt de nadruk op een verblijfsplek met gras en een enkele solitaire boom. De paden naar de voordeuren maken geen onderdeel uit van de openbare ruimte maar zijn gelegen op de prive gronden. Het verdient de voorkeur om deze op een eenduidige, gelijke wijze mee te ontwerpen aansluitend aan de materialen en kleuren die in de openbare ruimte worden gebruikt. Dit geldt met name voor de hoofdentree van blok 1.

=0=0=0=