

RAPPORT

beeldkwaliteitsplan hoek Rijssenseweg-Het Reggedal, Enter

Klant: Bouwbedrijf ter Harmsel

Referentie: BI3699MIRP2111231426

Status: Definitief/00

Datum: 22 december 2021



HASKONINGDHV NEDERLAND B.V.

Koggelaan 21
8017 JN Zwolle
Mobility & Infrastructure
Trade register number: 56515154

+31 88 348 65 00 **T**
info@rhdhv.com **E**
royalhaskoningdhv.com **W**

Titel document: beeldkwaliteitsplan
hoek Rijssenseweg-Het Reggedal, Enter
Ondertitel:
Referentie: BI3699MIRP2111231426
Status: 00/Definitief
Datum: 22 december 2021
Projectnaam: bkp Rijssenstraat Enter
Projectnummer: BI3699
Auteur(s): BvdB

Classificatie

Projectgerelateerd

Behoudens andersluidende afspraken met de Opdrachtgever, mag niets uit dit document worden verveelvoudigd of openbaar gemaakt of worden gebruikt voor een ander doel dan waarvoor het document is vervaardigd. HaskoningDHV Nederland B.V. aanvaardt geen enkele verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid voor dit document, anders dan jegens de Opdrachtgever.

Let op: dit document bevat mogelijk persoonsgegevens van medewerkers van HaskoningDHV Nederland B.V.. Voordat publicatie plaatsvindt (of anderszins openbaarmaking), dient dit document te worden geanonimiseerd of dient toestemming te worden verkregen om dit document met persoonsgegevens te publiceren. Dit hoeft niet als wet- of regelgeving anonimiseren niet toestaat.

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Het initiatief	1
1.2	Een eigen beeldkwaliteitsplan	1
1.3	Gebruik beeldkwaliteitsplan en juridisch kader	2
1.4	Opbouw van het beeldkwaliteitsplan	2
2	Stedenbouwkundig	3
2.1	Accent	3
2.2	Rooilijn	4
2.3	Bouwhoogte	4
2.4	Mate van aaneengeslotenheid en schaal	5
2.5	Entree's	5
3	Architectuur	6
3.1	Geleding in de gevel (horizontaal versus verticaal)	6
3.2	Diversiteit, kleur en materiaal	7
3.3	Kappenplan	8
3.4	Balkons	8
4	Buitenruimte	9
5	Klimaatadaptatie en energie	10
5.1	Zonnepanelen	10
5.2	Warmtepompen	10
5.3	Ontharding	10
5.4	Bomen	10
5.5	Groene daken	10

1 Inleiding

1.1 Het initiatief

Er ligt een voornemen om op de huidige plek van het tankstation op de hoek van de Rijssenseweg en Het Reggedal een appartementencomplex te ontwikkelen. Hiervoor is een verzoek tot herziening van het bestemmingsplan ingediend.

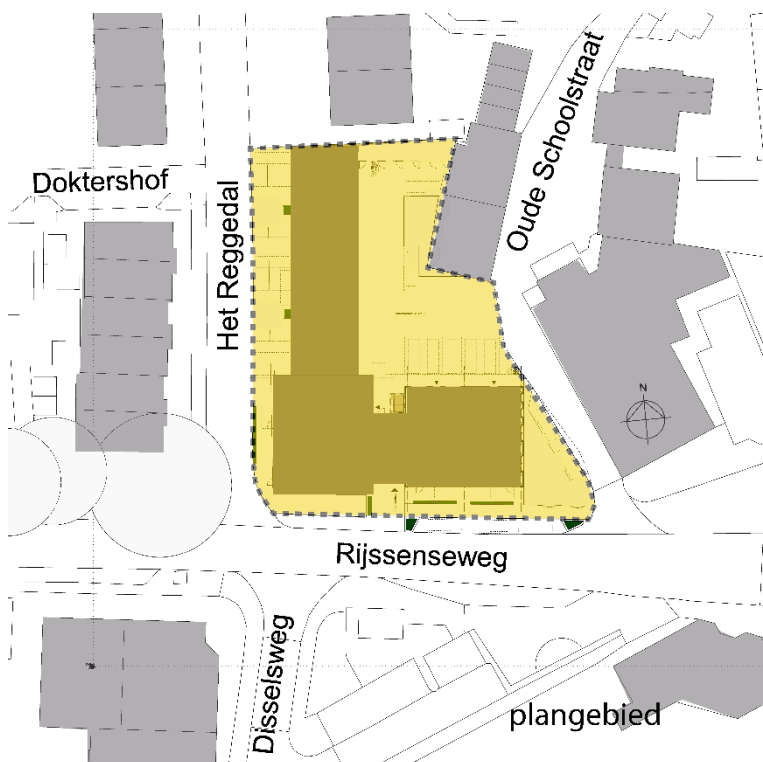
De ontwikkeling bestaat uit 17 appartementen, inclusief parkeerplekken en bergingen. Het gehele complex wordt in 3 lagen opgebouwd. Op de hoek is sprake van een 4^e laag, uitgevoerd als kap.



1.2 Een eigen beeldkwaliteitsplan

Ten behoeve van deze ontwikkeling ontbreken binnen het bestaand beleid voldoende kaders voor de toetsing aan welstandseisen.

Voor de gehele Gemeente Wierden is wel een welstandsnota opgesteld. Maar de voorliggende ontwikkeling (zie plangebied op afbeelding hiernaast) voorziet in een plan met appartementen tot 3 lagen met een kap). Op deze locatie is momenteel een tankstation gesitueerd. In het kader van zowel het beoogde programma als de transformatie van tankstation naar woonplek, is het pragmatischer een beter passend beeldkwaliteitsplan op te stellen, specifiek voor deze locatie. Dit beeldkwaliteitsplan omarmt de belangrijkste kwaliteiten die in het principe verzoek zijn opgenomen. Op deze wijze zijn deze kwaliteiten en het ambitieniveau uit het initiatiefontwerp vastgelegd in het (welstands)beleidskader.



1.3 Gebruik beeldkwaliteitsplan en juridisch kader

Ten behoeve van de ontwikkeling van een appartementencomplex op deze locatie is dit beeldkwaliteitsplan opgesteld. De architect of opdrachtgever van de te ontwikkelen woningen, dient dit plan te gebruiken als de ontwerpkaders. Het geeft zowel inzicht in de gewenste beeldkwaliteit van de woningen, als in de in te richten omgeving, de openbare ruimte (in dit geval de buitenruimte en overgang van openbaar naar privé), waarin deze woningen komen te staan. Op die wijze is afstemming tussen woningen en de omgeving mogelijk.

De bevoegdheid bij het vaststellen van het gemeentelijke welstandsbeleid, dus ook van dit beeldkwaliteitsplan, ligt bij de gemeenteraad. Na vaststelling van dit beeldkwaliteitsplan door de gemeenteraad geldt dit als het vigerend welstandsbeleid voor deze locatie.

1.4 Opbouw van het beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan is opgedeeld in de volgende hoofdstukken:

1. Inleiding;
2. Stedenbouw;
3. Architectuur;
4. Buiten ruimte;
5. Klimaatadaptatie en energie.

2 Stedenbouwkundig

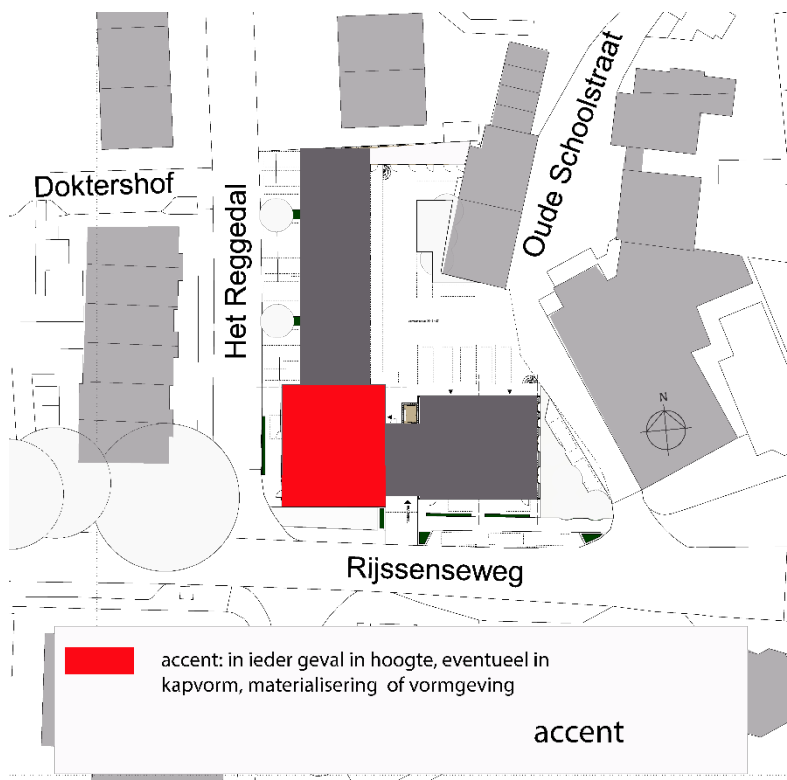
De ontwikkeling dient te passen in of aan te sluiten bij de omgeving. Dat is ongeveer de strekking van de welstandsnota voor Enter. In deze nota zijn kaders opgesteld waaraan ontwikkelingen in het dorp aan moeten voldoen. Zo wordt genoemd:

- De bebouwing in de directe omgeving is richtinggevend;
- Het wisselende bebouwingsbeeld van herkenbare individuele panden wordt in stand gehouden;
- Massa en vorm moeten zichtbaar reageren op de belendende bebouwing;
- Nieuwe bebouwing zal in harmonie met de bestaande bebouwing ontworpen moeten worden;
- Bij nieuwbouw vormen de gevels van de bebouwing in de omgeving het uitgangspunt, zoals voor (verticale) gevelopbouw, detaillering, plint en kroonlijst.

Hierna volgen stedenbouwkundige kaders waarbinnen de ontwikkeling op deze locatie moeten voldoen. Deze kaders borduren verder op de hierboven genoemde opsomming.

2.1 Accent

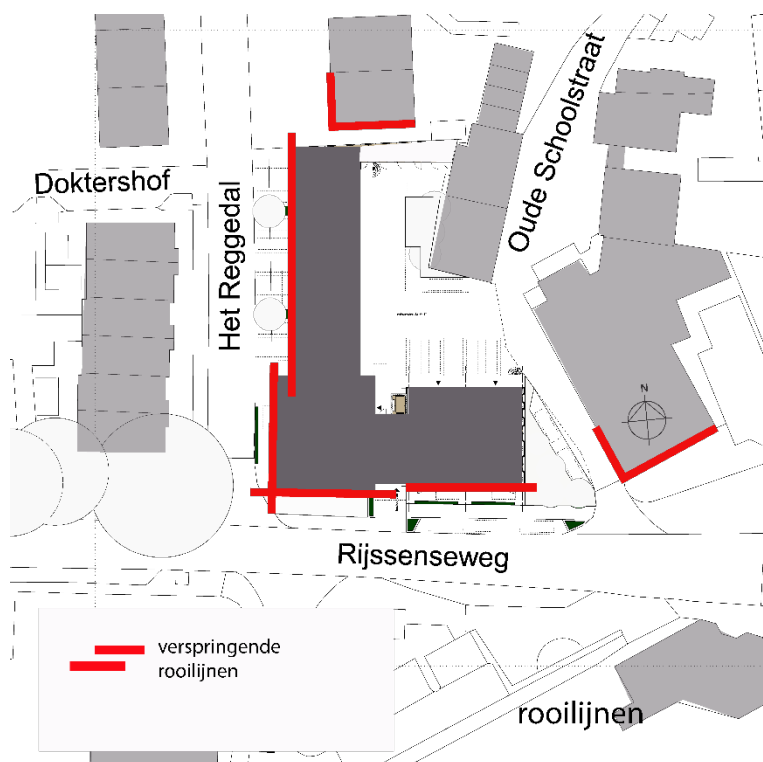
Op de hoek van de Rijssenseweg en Het Reggedal dient in het ontwerp een accent ontwikkeld te worden. Dit accent dient in ieder geval in hoogte ten opzichte van de directe (aangrenzende bebouwing) omgeving te worden uitgevoerd. Maar daarnaast mag het ook in voorkomen (kleurgebruik, vormgeving ed.) een accent vormen. Dit accent verbijzondert enerzijds de hoek van deze ontwikkeling. Anderzijds draagt dit hoogteaccent bij aan meer samenhang met de overzijde van de Rijssenseweg waar sprake is van een pand in 3 lagen met een kap. Deze overeenkomst komt de ruimtelijke kwaliteit van deze plek ten goede.



2.2 Rooilijn

De rooilijnen zijn bepalend voor de wijze waarop de nieuwe ontwikkeling aansluit bij de omgeving.

Langs de Rijssenseweg dient in 2 rooilijnen gebouwd te worden. Deze vormen als het ware de overgang tussen de iets verder terugliggende rooilijn westwaarts en de schuine rooilijn van de aangrenzende bebouwing aan de oostzijde (richting Dorpsstraat). Door de richting van deze rooilijnen evenwijdig aan de rijbaan te leggen, vormt de gevel van de nieuwe ontwikkeling een van de wanden langs de open ruimte die op de kruising van de Rijssenseweg en Dorpsstraat ontstaan is. Langs Het Reggedal dient een sprong in de rooilijn opgenomen te worden. Hierdoor wordt het mogelijk op de hoek met de Rijssenseweg meer wandvorming richting die weg te realiseren. De geëiste sprong voorkomt dat het straatbeeld van Het Reggedal hier te smal wordt. Tevens wordt hierdoor meer aangesloten bij de veel verder teruggelegen rooilijn van de aangrenzende woningen ten noorden van de locatie en aan de oostzijde van de straat.



2.3 Bouwhoogte

Met de bouwhoogte dient zoveel mogelijk gereageerd te worden op de omgeving en bij te dragen aan de beleving van deze plek. Langs de Rijssenseweg laat het tankstation een 'gat' in de openbare ruimte achter. Er is op deze plek behoefte aan wandvorming. Anticiperend op het complex aan de overzijde van de Rijssenseweg, dient ook hier tot 3 lagen (eventueel in 2 lagen met kap) gebouwd te worden. Op de hoek moet daar sprake zijn van een extra laag in de vorm van een kap om de uiting te geven aan de geëiste accentwerking (3 lagen met een kap). Langs Het Reggedal mag er tot 3 lagen gebouwd worden (eventueel met de 3^e laag in een kap). Hier geldt dit niet als eis.



2.4 Mate van aaneengeslotenheid en schaal

Het complex dient te passen in de maat en schaal van het dorp Enter en moet passen op de plek.

Langs de Rijssenseweg is sprake van meer individuele bebouwing (vooroorlogs) met afwisselende tussenmaten. Langs de Rijssenseweg dient daarom sprake te zijn van een herkenbare opdeling van de gevel in 2 massa's met een duidelijk zichtbare tussenschijf. Deze zorgt ervoor dat de 2 massa's niet overkomen als 1 aaneengebouwd complex maar als 2 op zichzelf staande complexen.

Langs Het Reggedal is sprake van langere, horizontaler vormgegeven woningbouw (naoorlogs). Langs Het Reggedal dient daarom gereageerd te worden op de aangrenzende bebouwing door geen geleding in de gevel toe te passen.



2.5 Entree's

Het pand moet zo ontworpen worden dat de hoofd oriëntatie op de Rijssenseweg is gericht. Dat betekent concreet dat in ieder geval 1 voordeur van het complex gesitueerd moet worden aan de Rijssenseweg.

Langs Het Reggedal is de begane grondlaag voorbehouden aan functies als inpandige bergingen en parkeren. Er zullen geen ontsluitingen van appartementen en/of bergingen langs Het Reggedal ontwikkeld worden.

De overige appartementen op de verdieping worden vanaf de binnenzijde ontsloten (eis) zodat er geen galerijen aan de voorzijdes (zowel de Rijssenseweg als Het Reggedal) gebouwd hoeven te worden.

Het autoverkeer komt met name vanaf de achterzijde (Oude Schoolstraat) en zullen vanaf de eigen parkeerplaats toegang kunnen krijgen tot de entree van het complex.



3 Architectuur

De rode draad in het welstandsbeleid voor Enter is de in- of aanpassing van de nieuwe ontwikkelingen aan de omgeving. Het moet passen in het zogenaamde 'dorps bouwen' in Enter. Dat is in de welstandsnota als volgt omschreven:

Het centrum van Enter wordt gevormd door de Dorpsstraat /Goorseweg die door zijn lichte gebogenheid een kleinschalige, knusse sfeer heeft. De gebouwen staan ook scheef ten opzichte van elkaar en de rooilijn, vooral in het meer historische noordelijke deel van de Dorpsstraat. Parkeren vindt plaats in stroken langs de rijweg en in de ruimtes voor ver terug liggende bebouwing. Straatgerichte individuele panden met kleine openingen ertussen overheersen het straatbeeld. In maat en schaal zijn deze gebouwen over het algemeen in harmonie met elkaar, behalve bijvoorbeeld bij het kleine museum waar een groot verzorgingstehuis achter is verzezen. Woningen, winkels en openbare voorzieningen wisselen elkaar af. Rondom de RK kerk is het straatbeeld grootschaliger door de grote parkeerplaats, de forse gebouwen eromheen en ook het ertegenover gelegen appartementencomplex met winkels.

Het gevarieerde bebouwingsbeeld in de rest van het dorp wordt mede bepaald door de individuele bebouwing uit verschillende tijden, de variatie in gerichtheid ten opzichte van de weg en de verspringingen in rooilijn. De panden bestaan meest uit één of twee bouwlagen met kap. De meeste historische panden zijn één bouwlaag hoog met variatie in dakhelling en dakvorm waaronder zadel-, wolfseind- en afgeplat schilddak.

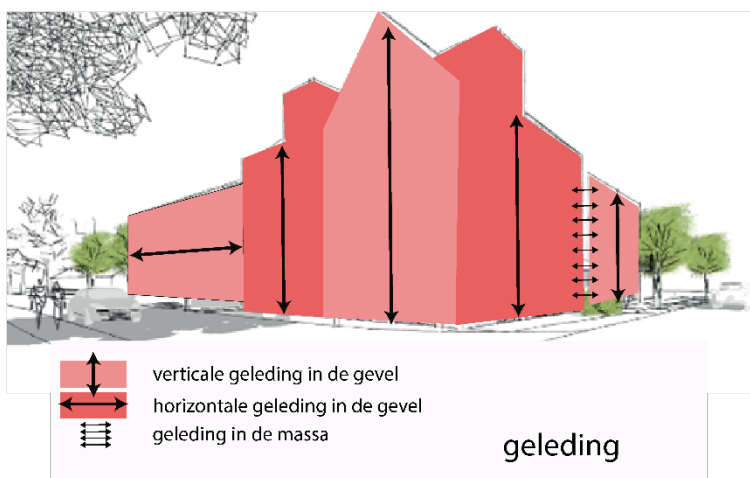
Licht verticale gevelopeningen overheersen. De gevels zijn opgetrokken uit aardkleurige baksteen. Dakpannen variëren in kleur, zoals rood en donkergrijs. Veel voorkomende details zijn siermettselwerk, windveren, daklijsten, gootklossen, plinten, luiken, muurankers, roede verdeelde ramen en houten topgevels.

Op basis van de kenmerken van het dorpsbouwen zoals hierboven omschreven, zijn voor deze voorliggende ontwikkeling op het gebied van architectuur verschillende kaders beschreven.

3.1 Geleding in de gevel (horizontaal versus verticaal)

Langs de Rijssenseweg dient sprake te zijn van een zichtbare geleding in de gevels. Dit betekent dus een duidelijke opdeling van de massa in minimaal 2 delen, onderscheiden door een terugliggend vlak, eventueel uitgevoerd in een ander materiaal of kleur. Deze tweedeling benadrukt de verticaliteit van de opbouw die ook in de (twee) gevels tot uiting moet komen.

Langs Het Reggedal is sprake van meer horizontaliteit in het straatbeeld. Deze flank van dit complex mag daarbij aansluiten. Een nadere verticale onderverdeling in de gevelopbouw is niet noodzakelijk (in dat geval sluit de vormgeving van de flank aan bij de vormgeving van de aangrenzende bebouwing) maar mag wel (in dat geval vormt deze flank een geheel met de rest van het complex en de opmaat naar de Rijssenseweg).



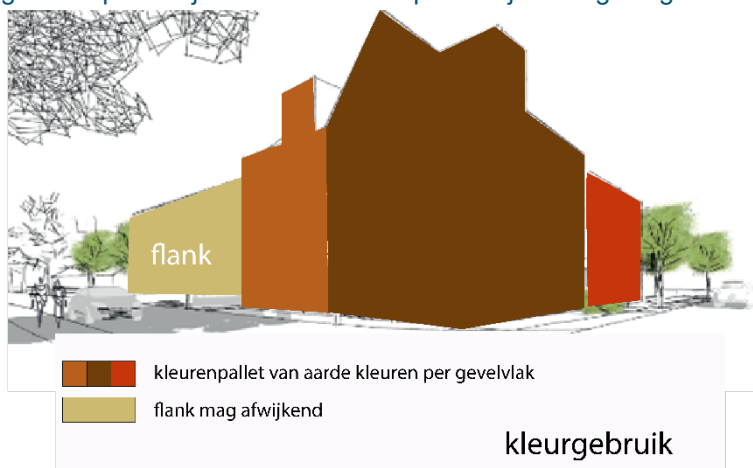
3.2 Diversiteit, kleur en materiaal

Om het pand te laten aansluiten bij de omgeving, is baksteen het voorgeschreven materiaal. Vrijwel overal rond deze locatie is sprake van baksteen. De diversiteit in kleur is groot vooral langs een hoofdstructuur als de Rijssenseweg. De gemeenschappelijke factor is het toegepaste pallet van aardkleuren zoals in de welstandsnota is omschreven. Langs Het Reggedal is de beige kleur de meest voorkomende baksteen kleur die is toegepast.

Op deze locatie worden deze kenmerken doorgezet. Op die wijze sluit het ontwerp aan bij de omgeving via de kleur en materiaalgebruik.

Langs de Rijssenseweg vertaalt zich dat in verschillend kleurgebruik. Concreet betekent dit dat de voorgestelde opdeling van de massa langs de Rijssenseweg (2 deling met geleidend tussenstuk) in verschillende aardse kleuren dienen te worden opgetrokken.

De flank langs Het Reggedal mag in 1 basiskleur (beige baksteen) worden uitgevoerd die aansluit bij de omliggende bebouwing. Maar hier mag ook van worden afgeweken zodat de flank meer aansluit bij de diversiteit in de andere gevels binnen dit ontwerp.



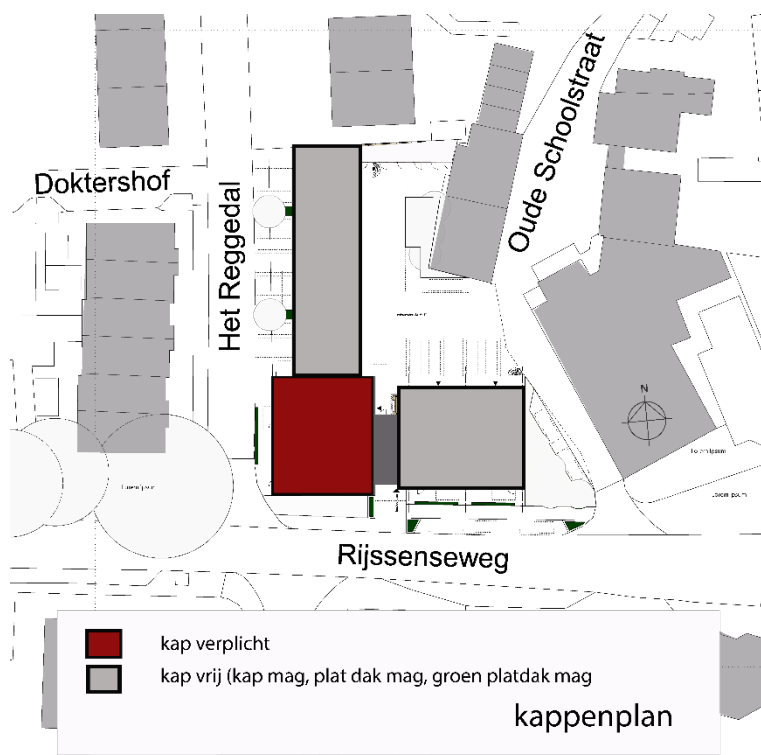
Het ontwerp van buitengevel van de bergingen langs Het Reggedal dient zorgvuldig en passend in de omgeving te zijn. Voorkomen moet worden dat bewoners van de woningen tegenover deze locatie aankijken tegen blinde, kale muur van bergingen. Hier dient minimaal sprake te zijn van een aantrekkelijk gevelbeeld (onderdeel van de totale gevel) en mogelijk raampartijen die en kunnen dienen als lichttoetreding tot de berging maar ook uiting geven aan een woon gerelateerde functie.

3.3 Kappenplan

Op de hoek is een kap verplicht. Op de overige daken mag een kap, maar mag deze ook plat uitgevoerd worden. In het straatbeeld van Enter zijn rode en donkergrijze pannen veel voorkomend. Deze mogen ook in dit ontwerp worden toegepast. Glimmende pannen zijn uitgesloten.

Op het moment dat er sprake is van een kappenplan voor het gehele complex, dient onderzocht te worden wat een doorgezette diversiteit in de massaopbouw (dus diversiteit in vormgeving en kleur van de kap) doet met de uitstraling van een bijbehorend kappenplan.

In het kappenplan kunnen zowel de kap van de flank langs Het Reggedal als de flank langs de Rijssenseweg, zijnde niet de hoeklocatie, uitgevoerd worden als vegetatiedak.



3.4 Balkons

Balkons dienen integraal onderdeel te zijn van de gevel. Deze moeten de geëiste horizontale dan wel verticale geleiding ondersteunen.

4 Buitenruimte

In het plan is geen sprake van een aanpassing van de inrichting van de openbare ruimte. De ontwikkeling dient aan te sluiten op de aanwezige inrichting.

Door de ligging en vorm van de voorgestelde rooilijnen (deze worden in het bestemmingsplan nader vastgelegd), resteert een onbebouwde zone rond het complex. De inrichting en het gebruik van deze zone zijn medebepalend voor de inpassing van het complex in de bestaande omgeving. Daarom zijn ook hier kaders voor opgesteld.

Langs de Rijssenseweg dient de onbebouwde zone tussen gevel en trottoir een groen karakter te hebben. Niet het beeld van kleine, geheel onafhankelijk van elkaar ingerichte erven/terrassen, maar bij voorkeur samenhangend beeld, met eenduidige kenmerken voor erfafscheiding en een basis inrichting van het maaiveld die gelijk is. In relatie tot het wonen op de begane grond en de nabijheid van de rijbaan/noodzakelijke langspaarkeerplekken, lijkt een haag op de erf grens een wenselijke voorziening. Deze neemt het direct zicht op de openbare ruimte weg en zorgt voor een duidelijke overgang tussen openbaar en privé.

Langs Het Reggedal is het mogelijk haaks te parkeren voor de gevel. Zowel het platte vlak (de inrichting van de parkeerplekken) als de gevel (zonder woonfunctie; zie hoofdstuk 3.2) dienen aantrekkelijk te zijn om naar te kijken voor de tegenover de locatie gelegen woningen. De inrichting en uitvoering van deze (uiteindelijk) openbare parkeerplekken zal in nader overleg met de gemeente moeten plaatsvinden.

Aan de binnenzijde van het plan zijn de meeste parkeerplaatsen voorzien. Voor de meeste bewoners is dit de plek van binnenkomst. Dit vraagt om een zorgvuldige inrichting. Omdat op het binnenterrein ook alle bergingen gesitueerd zullen worden, is het noodzakelijk in deze ruimte duidelijk herkenbare parkeerplekken aan te leggen om ongewenst parkeergedrag en daarmee blokkades van toegangen tot bergingen te voorkomen.

Bij de aanleg van alle parkeerplekken en buitenruimtes is het streven verharding zoveel mogelijk te voorkomen in het kader van klimaatadaptieve maatregelen. Zie ook hoofdstuk 5.

5 Klimaatadaptatie en energie

Er zijn bij de huidige transitie opgaven vanuit klimaat en energie allerlei noodzakelijke voorzieningen nodig in de openbare ruimte rond de woningen of aan de gevels. Deze voorzieningen bepalen mede de uiteindelijke beeldkwaliteit van de ontwikkeling. In dit hoofdstuk zijn diverse aanbevelingen opgenomen waar rekening mee gehouden kan/moet worden bij het ontwerp.

5.1 Zonnepanelen

Indien zonnepanelen toegepast worden dienen deze geïntegreerd te worden in het ontwerp van de kap. Daarbij is afstemming van kleur (zwarte pan, zwarte panelen; rode pan, rode panelen) en ligging in het dakvlak (in het dakvlak bij een percentage panelen ten opzichte van het dakvlak; panelen als dakvlak bij een totaal panelen dak) bepalend voor de beeldkwaliteit. Bij platte daken dienen de panelen niet direct zichtbaar te zijn vanaf het straatniveau. Mogelijk dat hiervoor bijvoorbeeld een hogere dakrandopbouw onderdeel moet zijn van het ontwerp.

5.2 Warmtepompen

Indien warmtepompen worden toegepast, dienen ook deze niet 'storend' zichtbaar te zijn vanaf de openbare straatzijde (Rijssenseweg en Het Reggedal) van het complex. Dat kan door deze uit het zicht van deze straten te plaatsen (aan de achterzijde van de woningen) of aan of voor de gevel. In het eerste geval, aan de achterzijde van het complex, zijn deze dan niet beeld- maar wel sfeerbepalend. Voorkom dat deze achterzijde, voor de meeste bewoners de entreezijde voor de woningen, gaat ogen als een technische ruimte. Integreer deze pompen in het inrichtingsplan. Indien de pompen aan de voorzijde geplaatst moeten worden dienen deze integraal onderdeel te zijn van het gevelontwerp.

5.3 Ontharding

Het streven is erop gericht in het kader van de klimaatontwikkelingen (hittestress, verdroging en wateroverlast) de verharding van de niet bebouwde ruimte zoveel mogelijk te beperken. Dit voorkomt onnodige wateroverlast en hittestress. Ondanks de behoefte aan parkeerplekken op het achterterrein en langs Het Reggedal vormt dit een belangrijk aandachtspunt bij de inrichting van de kavel. Het streven is daarbij zoveel mogelijk halfverhardingsmaterialen te gebruiken of verhardingsmaterialen die water tijdelijk kunnen bergen bij regenval en weer verdampen in het geval van warmte. Op de kavel zullen ook infiltratievoorzieningen (bijvoorbeeld infiltratie kratten) gerealiseerd moeten worden om de afvoer van het regenwater op het hemelwaterriool zoveel mogelijk te beperken en het water zoveel mogelijk te infiltreren op de plek waar de druppels vallen.

5.4 Bomen

Het bieden van schaduw rond de woning is belangrijk voor de gezondheid van de bewoners. Bomen zijn vaak de oplossing voor het bieden van schaduwrijke plekken. Plaats bomen daar waar mogelijk. Ook boven parkeerplekken hebben deze een verkoelende werking. Belangrijk is wel dat deze bomen voldoende groeimogelijkheden hebben. Het is beter 1 boom de ruimte te geven met een onverharde zone rondom, dan 3 bomen tussen de verharding van parkeerplekken te plaatsen.

5.5 Groene daken

Indien er geen kap wordt toegepast maar een plat dak, is een groen dak (een vegetatiedak) een goed alternatief dat meerdere doelen dient. Het geeft meer isolerend comfort binnen de woning, houdt regenwater langer vast, 'verbruikt' een deel van het regenwater en biedt meer opbrengsten bij de toepassing van zonnepanelen.