

beeldkwaliteitsplan Esrandpark

gemeente Wierden, 30 april 2021

Colofon

Adres

Royal HaskoningDHV
Koggelaan 21,
8017 JN Zwolle

info@rhdhv.com
www.royalhaskoningdhv.com

Beeldkwaliteitsplan Esrandpark
Wierden
BF5725
30 april 2021

Opdrachtgever

gemeente Wierden

Opgesteld door

Berry van den Berg, Carien ten Cate
in nauwe samenwerking met Jerker Niemeijer
(gemeente Wierden)

Gecontroleerd door

Carien ten Cate

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Gebruik beeldkwaliteitsplan	5
1.3 Juridisch kader	5
1.4 Opbouw van het beeldkwaliteitsplan	5
2. Stedenbouwkundige kaders	7
2.1 Het concept	7
2.2 De bouwvlakken en hoogtes	7
2.3 De verkeersontsluiting	9
3. Beeldkwaliteitskaders	11
3.1 De gebouwen	11
3.2 Openbare (buiten) ruimte	15



locatie Esrand

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor de locatie Esrand te Wierden, in het vervolg genaamd Esrandpark, is in een nauwe samenwerking met de omgeving een visie opgesteld waarin ontwikkelingen op deze locatie mogelijk zijn. Deze visie is vastgelegd in een zogenaamde 'houtskoolschets' (dd. 21 mei 2019 opgesteld door RoyalhaskoningDHV in opdracht van de gemeente Wierden). Daarin zijn op basis van vlekken en functies mogelijke ontwikkelingen ten aanzien van onderwijs en andere, ondersteunende maatschappelijke functies zoals een sportvoorziening, verbeeld. Om de volgende stap te maken, zijn concretere kaders noodzakelijk om zowel de omgeving inzicht te geven in wat er kan komen, de initierende partij richtlijnen voor het ontwerp mee te geven en de dorpsbouwmeester een toetsingskader. Aangezien in de 'houtskoolschets' nog geen nadere stedenbouwkundige kaders waren verwerkt, zijn in dit beeldkwaliteitsplan zowel de stedenbouwkundige kaders als beeldkwaliteitskaders opgenomen.

1.2 Gebruik beeldkwaliteitsplan

De dorpsbouwmeester is gemandateerd door de gemeenteraad om binnen de kaders van het vastgestelde welstandsbeleid (waarvan beeldkwaliteitsplannen ook deel uit maken) overleg te voeren en adviezen uit te brengen. Hij is belast met de uitvoering van de wettelijke taken op grond van de Woningwet.

1.3 Juridisch kader

In een beeldkwaliteitsplan worden de toetsingscriteria beschreven, waaraan aanvragen

omgevingsvergunning moeten worden getoetst. Tevens vormen deze criteria de richtlijnen voor de architect en de gemeente voor de op te stellen ontwerpen voor gebouwen en de openbare ruimte. De bevoegdheid bij het vaststellen van het gemeentelijke welstandsbeleid, dus ook van dit beeldkwaliteitsplan, ligt bij de gemeenteraad.

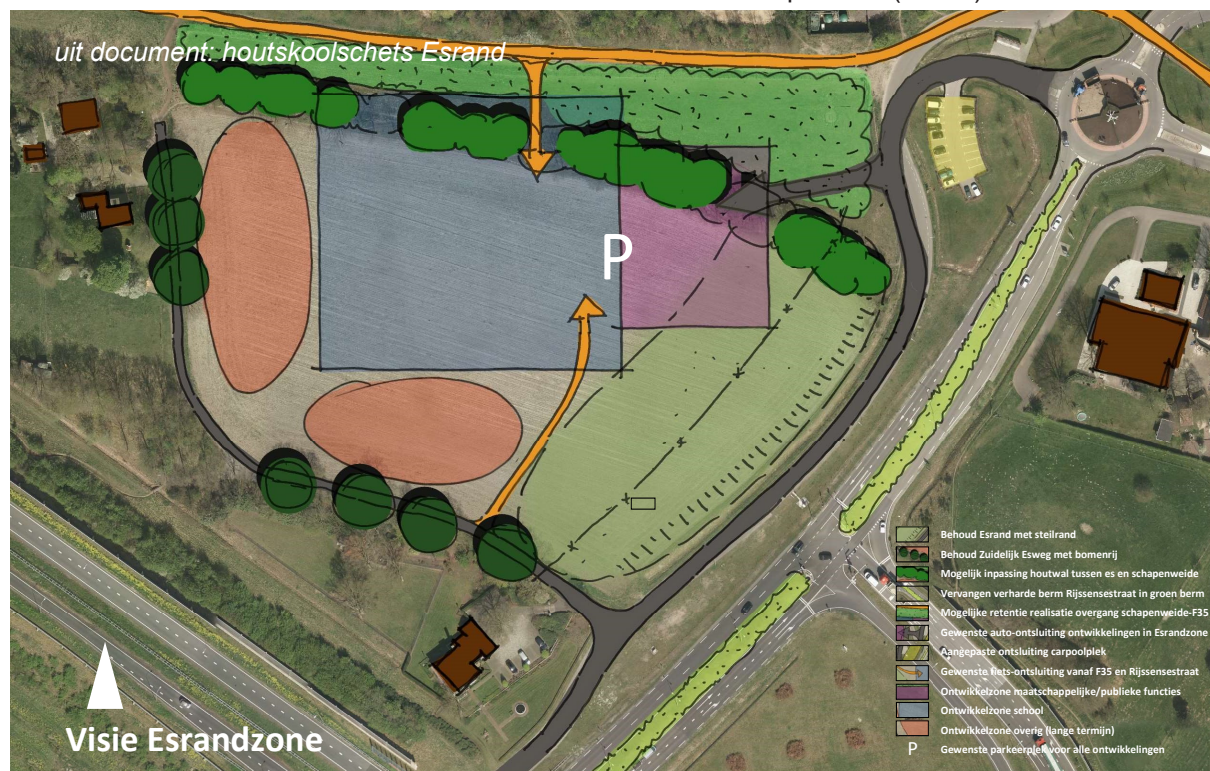
1.4 Opbouw van het beeldkwaliteitsplan

In dit beeldkwaliteitsplan wordt gebruikt gemaakt

van foto's. Deze foto's zijn voorbeelden. Ze zijn niet bedoeld om precies na te maken. Ook kan het zo zijn dat een foto niet voldoet aan alle richtlijnen maar wel verhelderend kan werken.

Het beeldkwaliteitsplan is opgedeeld in de volgende hoofdstukken:

1. Inleiding
2. Stedenbouwkundige kaders
3. Beeldkwaliteitskaders
 - 3.1 De gebouwen
 - 3.2 Openbare (buiten) ruimte





F35

6

1

School "De Passie"

Kavel Passie: 6.800 m2

5

Parkeer-
plaatsen
(78)

2

3

Sportzaal

4

Sporthal
(na uitbreiding)

6

Zuidesweg

parallelweg

Rijssensestraat

afrit A35

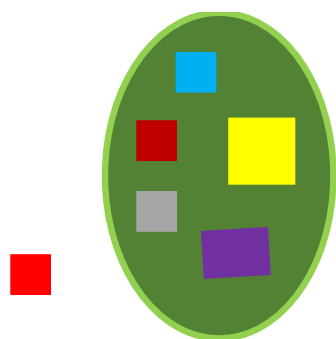
- 1. Schoolgebouw plus plein
- 2. (centraal) middenplein met centrale parkeerplaats
- 3. Beoogde locatie sportvoorziening
- 4. Esrandzone
- 5. Te handhaven en in te passen houtwal
- 6. Zuideswegzone

indicatief inrichtingsplan

2. Stedenbouwkundige kaders

2.1 Het concept: maatschappelijke voorzieningen in een 'esparkachtige' omgeving

Gekozen is om het Esrandpark in te richten als een park waarin gebouwen zijn gesitueerd als onderdeel van het park. Alle gebouwen hebben een maatschappelijke functie en zijn gebaad bij een groene omgeving waarin verblijven en bewegen belangrijk is. De wens bestaat deze locatie eenduidig en herkenbaar in te richten als verwijzing naar de oorspronkelijke landschappelijke eenheid als 'es' op deze locatie. Door de keuze voor de inrichting tot een eenduidig park, ontstaat een robuuste groenstructuur die de basis vormt voor die gewenste samenhang op deze plek; onafhankelijk van de vorm, kleur en architectuur van de te ontwikkelen gebouwen. Hierbij ontbreken erfscheidingen op de kavelgrenzen rond de gebouwen, maar staan de gebouwen met de



voetprint in het park. Kleinschalige parkeerplekken rond de gebouwen zijn mogelijk. Ook deze plekken worden ingepast in het groenontwerp van het park. Op deze wijze is het mogelijk de architectuur van de verschillende gebouwen (die ook in verschillende fases ontwikkeld zullen worden) redelijk vrij te laten wat betreft beeldkwaliteitseisen.

Kenmerkend in het concept is het behoud van de esrand vanaf de Rijssensestraat als basis voor het front. Over een strook van minimaal 20 meter blijft de esrand als een ongeveer 1 meter hoge wal met de kenmerkende steilrand behouden. Daarachter ontstaat het nieuwe, lager gelegen maaiveld waarop alle gebouwen gerealiseerd kunnen worden. Op deze wijze zal de plint van alle gebouwen (inclusief parkeerplekken) die in het Esrandpark ontwikkeld worden als het ware verdwijnen achter deze landschappelijke wal en zal de esrand (in gras en openbaar) beeldbepalend blijven voor de plek.

2.2 De bouwvlakken en hoogtes: van grootschalig langs de houtwal naar kleinschaliger naar de Zuidesweg

In het stedenbouwkundig plan is dit concept zichtbaar in de groene onderlegger waarin de gebouwen een plek hebben gekregen. Daarin worden drie zones onderscheiden:

1. De esrand zone: hierin is een beoogde sportvoorziening (maximaal 2.490 m² tot 11 meter hoog) gesitueerd met daarnaast een aparte bouwkael (600 m², 3 bouwlagen tot maximaal 11

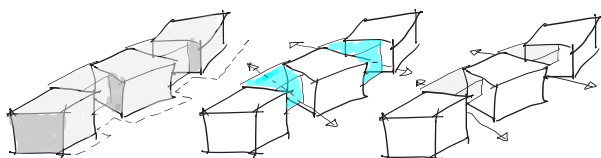
meter hoog). Te samen vormen deze gebouwen het front van deze locatie en zijn beeldbepalend voor de entree van Wierden. De exacte richting ligt niet vast. Belangrijk is dat de beide gebouwen niet in 1 rooilijn staan maar ogen als 'strooigoed' op de es. De ruimte tussen de gebouwen in dient groot genoeg te zijn om deze gebouwen ook als vrijstaand te kunnen beleven en zicht te hebben op het erachter te ontwikkelen schoolgebouw. Het centrale middenplein (vooral parkeervoorziening) verbindt beide gebouwen ruimtelijk aan dit schoolgebouw in het middengebied.

2. Het middengebied: hier wordt het schoolgebouw gesitueerd. Dit gebouw wordt maximaal 2 lagen hoog met een maximale hoogte van 11 meter. Het schoolgebouw komt ten zuiden van de houtwal te liggen. In het ontwerp voor het omliggende plein zal de houtwal integraal onderdeel uitmaken van het plein waardoor het plein ook deels in de bufferzone ten noorden van de houtwal gerealiseerd kan worden. Het centrale middenplein (vooral parkeervoorziening) verbindt de school ruimtelijk aan de gebouwen in de esrand zone.

3. De Zuidesweg: langs de Zuidesweg liggen diverse kleinschalige locaties tot maximaal 200 m² bebouwd oppervlak en maximaal 2 bouwlagen en 8 meter hoog). Deze zone vormt de overgang van het grootschalige schoolgebouw op het middengebied naar de kleinschaligheid van de Zuidesweg inclusief de begeleidende bomen. Het is denkbaar dat er in plaats van 3



vrijstaande gebouwen, behoefte is aan een langer, aaneengesloten bouwvlak. In dat geval dient de maat en schaal van het aaneengesloten blok, overeen moeten komen met het oorspronkelijke voorstel van drie losse bouwmassa's. Middelen hiervoor zijn verspringende rooilijnen, (transparante) schakels tussen de drie massa's in of verbindingen op de verdieping tussen de massa's in.



verspringende rooilijn, transparante schakel en/of verbinding op de verdieping

Langs het meest noordelijke deel van de Zuidesweg, tegenover de huidige woningen, krijgt het openbare karakter van het park nog meer betekenis. Het idee is hier geen gebouwen achter de bestaande eiken te ontwikkelen maar in te zetten op groene en blauwe functies. Daarbij wordt gedacht aan een kleinschalige boomgaard, een wadi voor de infiltratie van water, wandel- en de verlegde mountainbike route.

2.3 De verkeersontsluiting: zoveel mogelijk scheiding verkeersstromen

Auto: Alle gebouwen in het Esrandpark krijgen een centrale parkeervoorziening in de vorm van het middenplein. Dit parkeerplein is bereikbaar vanaf de parallelweg langs de Rijssensestraat. Alle bezoekers dienen van deze parkeerplek gebruik te maken. Er wordt uitgegaan van multifunctioneel gebruik van deze parkeerplekken door alle omliggende functies. Hierdoor kan het aantal parkeerplekken aanzienlijk beperkt worden en daarmee het verhard oppervlak. De school, de sportvoorziening en de daarnaast gelegen bouwkael zijn direct gesitueerd aan dit plein en krijgen daarmee een directe verbinding. De kleinschalige gebouwen langs de Zuidesweg zijn met een herkenbare verbinding vanaf deze parkeerplaats bereikbaar. Rond de gebouwen langs de Zuidesweg is het mogelijk ook 'eigen' kleinschalige parkeervoorzieningen voor bijvoorbeeld personeel te realiseren. Deze zijn bereikbaar vanaf de Zuidesweg. Onderzocht wordt of de Zuidesweg hiervoor aangepast moet worden.

Fietsroutes: de leerlingen van de beoogde onderwijsvoorziening komen vanuit alle windrichtingen. De belangrijkste routes daarvoor zijn de F35 die ten noorden van de locatie ontwikkeld wordt, en de (parallelweg van de) Rijssensestraat. Vanaf beide routes worden directe verbindingen aangelegd richting het schoolgebouw. Vanaf de Rijssenstraat loopt deze route via de Zuidesweg. Onderzocht moet worden of hiervoor het profiel van de Zuidesweg aangepast moet

worden. Vanaf de F35 steekt deze route door de bufferzone heen. Op de es wordt nog onderzocht of de verbinding tussen beide routes 'eenduidig' moet zijn (herkenbaar en met een eigen plek) of gebruik maakt van de rijbaan over de parkeerplaats in het middenplein ('shared space').

Mountainbike route: op dit moment loopt door het huidige gebied een mountainbike route. Deze route zal aangepast worden en integraal onderdeel uitmaken van het Esrandpark. Dit geldt ook voor wandelroutes. Op dit moment liggen deze niet op de es maar lopen allemaal om deze locatie heen. Bij de ontwikkeling van het Esrandpark komen routes te lopen tussen de gebouwen door en over de esrand.



3. Beeldkwaliteitskaders

Op basis van het concept Esrandpark zijn in dit hoofdstuk de eisen en wensen ten aanzien van de beeldkwaliteit vastgelegd. De indicatieve inrichtingsschets is daarvoor vertaald in de hiernaast afgebeelde kaartbeeld met daarin de stedenbouwkundige kaders.

Op basis van dit kaartbeeld zijn zowel ten aanzien van de gebouwen als van de openbare (buiten) ruimte nadere eisen en wensen ten aanzien van de beeldkwaliteit vastgelegd.

3.1 De gebouwen

Orientatie en entree's

Alle gebouwen komen in het Esrandpark te staan. Rondom deze gebouwen is dus sprake van min of meer openbare ruimte; zodanig ingericht en zodanig gebruikt. Alle zijden van de gebouwen bepalen dus mede de beeldkwaliteit van het park. Geëist wordt dat alle gebouwen daarom 'alzijdig' geïntendeerd zijn. Bij de ontwerpen van de gevels mag geen sprake zijn van een duidelijk vormgegeven achterkant. Alleen de noordgevel van de sportvoorziening, indien deze direct grenst aan de houtwal (dat is alleen wanneer het om een sporthal gaat), hoeft deze zijde niet als een aantrekkelijke voorzijde vormgegeven te worden.

De entree's van de gebouwen worden zoveel mogelijk aan het middenplein gesitueerd; dus ook de gebouwen langs de Zuidesweg. Alle gebouwen zullen ook een adres krijgen gerelateerd aan het Espark.



Plaatsing in het park

Alle gebouwen staan als strooigoed in het park. Dat wil zeggen dat het openbare maaiveld doorloopt tot aan de gevel van de gebouwen. Alle entree's zijn bereikbaar via openbare paden vanuit het park. Alleen in uitzonderingsgevallen zal een beperkt deel van de kavel onbebouwd buiten het gebouw ingericht mogen worden. De inrichting van deze buitenruimte als mede de erfscheiding dient

aan te sluiten bij het ontwerp en inrichting van het Esrandpark en in overleg met de gemeente tot stand te komen.

Accent en front

De onderwijsvoorziening komt weliswaar op het middengebied te liggen. Deze voorziening vormt echter de grootste ontwikkeling op deze locatie en vormt een belangrijke functie in de omgeving. In het beoogd bouwvlak is een plek aanwezig dat in de zichtlijn is gelegen vanaf de afrit van de A35, komende vanuit de richting Hengelo/Enschede. De ligging van het schoolgebouw dient op deze plek een accent te krijgen waardoor het zich toont aan de omgeving. De wijze waarin dit accent wordt vormgegeven is vrij.

De sportvoorziening en het toekomstige gebouw op het aangrenzend bouwvlak samen, vormen het front van het Esrandpark. Deze zijn samen met de esrand (het grondlichaam tussen de bebouwing en de Rijssensestraat) beeldbepalend voor de uitstraling van de entree van Wierden. Bij de vormgeving van beide gebouwen is een bepaalde mate van samenhang geëist om de betekenis van deze plek meer waarde te geven. Door het toepassen van zichtbaar groen aan de gevels en/of op het dak richting de Rijssensestraat, wordt bij het bouwen op deze plek de historische betekenis van de op deze plek gelegen es extra zichtbaar. Ook al kan de architectuur en/of materiaal gebruik van de beide gebouwen anders zijn, het in de architectuur verwerkte groen zorgt voor deze extra visuele verbinding tussen gebouwen onderling en de es als ondergrond.



zichtbaar groen verwerkt in de gevels als verbindend kenmerk van het 'front' op de Esrand



accent als toevoeging aan de architectuur



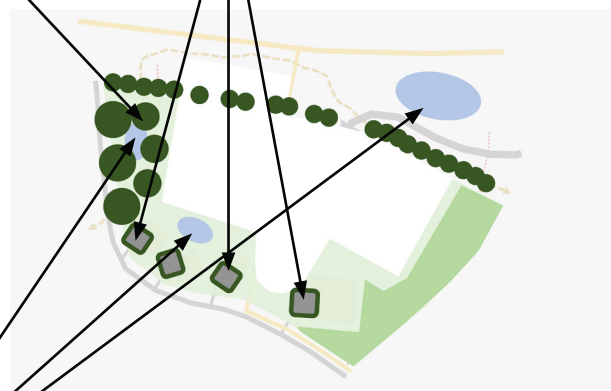
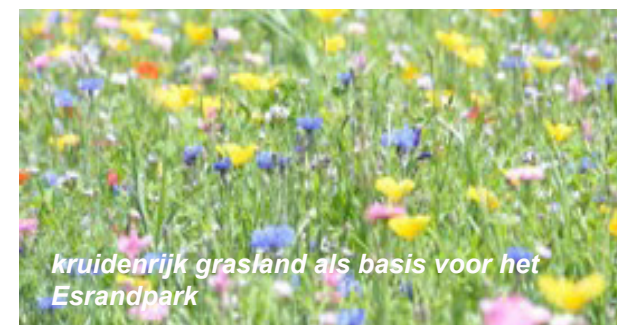
accent als onderdeel van de architectuur

Architectuur (vorm, materiaal en kleur)

Op de eis na die aan de gebouwen in het front wordt gesteld (de toepassing van zichtbaar groen in de gevel en/of op het dak) is de architectuur bij alle gebouwen vrij. Dat geldt voor zowel de vormgeving, het materiaal- als kleurgebruik. Deze diversiteit in voorkomen van de gebouwen wordt ruimtelijk bijeengehouden door de parkachtige inrichting van het Esrandpark. Het gras, de bomen en de verschillende (half)verharde plekken vormen de samenhang tussen deze gebouwen.

Vanuit de appartementen in de omgeving vormen de daken zichtbaar onderdeel van het Esrandpark. Daarom wordt zorgvuldigheid geëist ten aanzien van de plaatsing van technische voorzieningen (airco's, warmte pompen, zonnepanelen ed.) op de daken. Het toepassen van vegetatiedaken of in het dak geïntegreerde zonnepanelen hebben de voorkeur. Alle voorzieningen op het maaiveld maken onderdeel uit van het park. Ook daarbij is zorgvuldige inpassing geëist, bijvoorbeeld door het verbergen van dergelijke technische voorzieningen in met groen gegroeide kasten of warmtepompen verpakt in een Cortens stalen frame (wens).





3.2 Openbare (buiten) ruimte

Het Esrandpark: de groene rand

Het Esrandpark is onder te verdelen in verschillende zones (tegen de klok in).

Langs de Rijssenstraat ligt de feitelijke, nog steeds zichtbare esrand met steilrand. Deze esrand wordt als een grondlichaam behouden. Het beeld wordt bepaald door een kruidenrijk grasland (klavertjes, paardenbloemen ed.).

Langs de noordzijde van het Esrandpark bepaalt de te handhaven houtwal het beeld. De bufferzone ten noorden van de houtwal wordt meegenomen in het ontwerp van het park. Hier zal het beeld overwegend bepaald worden door gras en wadi's voor de waterhuishouding van het gehele gebied. De ontsluiting van het middenplein vindt plaats via de bufferzone en gaat door de houtwal heen. Daar waar het schoolplein door de houtwal heen steekt, wordt de houtwal geïntegreerd in de inrichting van het plein. Ten behoeve van het plein is het toegestaan enkele bomen en struiken te verwijderen maar wel met behoud van de houtwal als groenstructuur in het park.

Langs het noordelijk deel van de Zuidesweg krijgt het grasland toevoegingen in de vorm van opgaand groen en een wadi. Het opgaand groen, in bijvoorbeeld de vorm van een kleine boomgaard, zorgt samen met de te handhaven eiken voor een visueel filter tussen de Zuidesweg



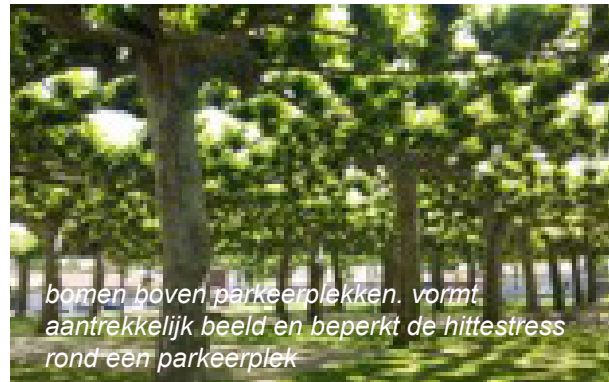
en het schoolgebouw. De wadi biedt plek aan de noodzakelijke waterhuishouding en geeft deze plek extra verblijfskwaliteit.

Langs de rest van de Zuidesweg wordt het beeld bepaald door het kruidenrijk grasland waarin de verschillende gebouwen een plek krijgen. De (eventuele) noodzakelijke eigen parkeervoorzieningen bij deze gebouwen worden voorzien van hagen rondom (maximaal 90

cm hoog, inheemse soorten) zodat ook deze plekken onderdeel uitmaken van de parkachtige uitstraling. Bij de inrichting van deze plekken wordt geeisd dat alleen het hoogstnoodzakelijke geheel verhard wordt (bijvoorbeeld een rijbaan) en de rest (bijvoorbeeld de parkeerplekken) in een halfverharding. Een eenduidige inrichting van deze plekken versterkt het parkachtige karakter en is derhalve een wens.



functies combineren: plantenbak en zitten



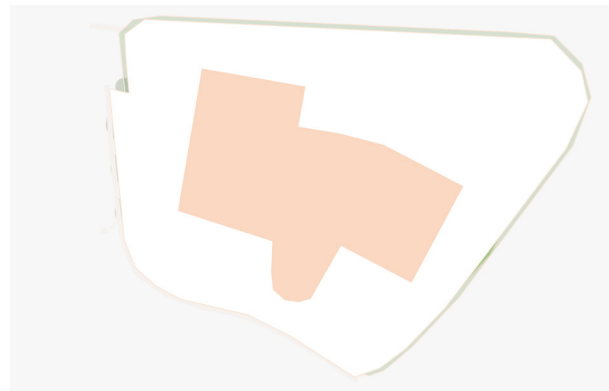
bomen boven parkeerplekken. vormt aantrekkelijk beeld en beperkt de hittestress rond een parkeerplek



zitelementen met oplaadmogelijkheid mobieltjes



zitaanleidingen maken



schaduwrijke plekken tegen hittestress



groen, verblijven en schaduw combineren



onnodige verharding voorkomen: toepassen van geschikte halfverharding

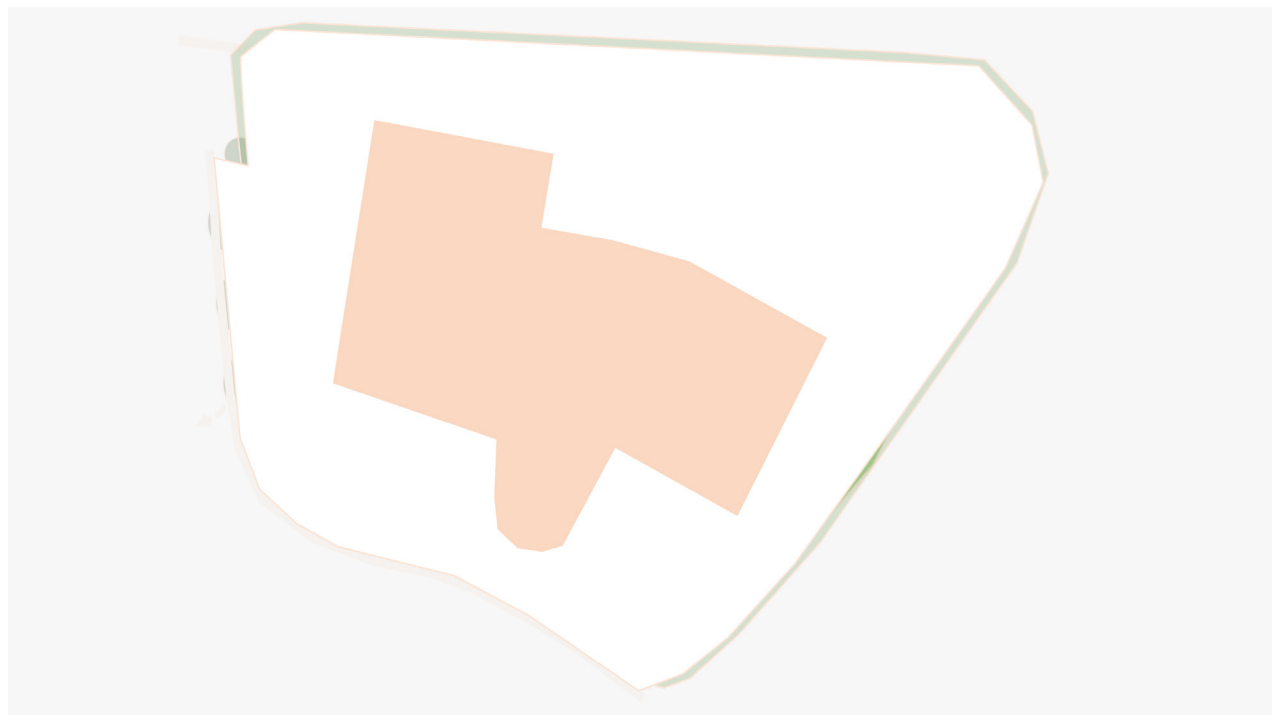


robuuste zitplekken voor lunch en buitenstudie

Het Esrandpark: het (half)verharde middenplein

Het middenplein bestaat uit de centraal gelegen parkeerplaats en het schoolplein. Rond het middenplein zijn onder andere de school en de sportvoorziening gelegen. Bij de vormgeving en inrichting geldt dat alleen verharding die functioneel noodzakelijk is als verharding wordt uitgevoerd. Voor het overige wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van halfverhardingsmaterialen. Het plein wordt geïntegreerd in de omgeving. Onnodige hekwerken worden voorkomen waardoor ook buiten schooltijden deze ruimtes onderdeel uitmaken van het Esrandpark. Het plein biedt voldoende zitmogelijkheden (zowel zitplaatsen op grondwallen/taludjes, als picknick tafels of banken) en afwisseling van zon- en schaduwrijke plekken. Eventuele wadi's, noodzakelijk voor de waterhuishouding, maken onderdeel uit van het plein.

De centrale parkeerplaats wordt met hagen ingepast in het ontwerp van het Esrandpark. Inpassing van bomen geven ook deze functionele plek een parkachtige uitstraling en biedt schaduw op de geparkeerde auto's. Bij de vormgeving van de parkeervakken dient voorkomen te worden dat er één groot verhard oppervlak ontstaat. Voorgesteld wordt zogenaamde 'parkeermatjes' (afwijkende vlakken naast de rijloper) toe te passen. Daarbij worden de matjes in kleur en/of materiaal (grasbeton of halfverharding) uitgevoerd. Door het op die wijze inrichten van de parkeerplekken in een combinatie van halfverharding en verharding, sluit de maat en schaal van deze parkeerplekken maar ook de

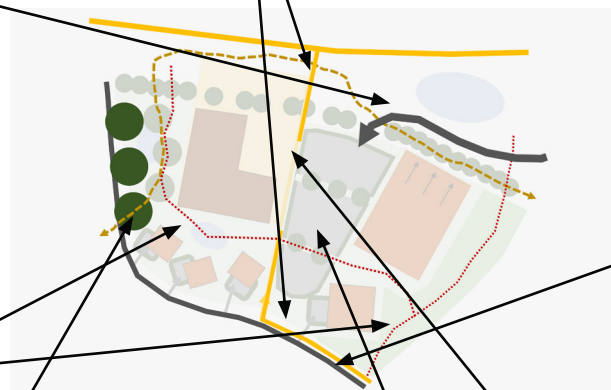


materialisering aan bij het parkkarakter van het Esrandpark.

Veel groen en weinig verharding draagt bij aan een klimaatadaptieve inrichting. Het beperken van het verhardingsoppervlak zorgt voor veel natuurlijke infiltratie mogelijkheden buiten de verharde vlakken. Dit zorgt echter ook, in combinatie met de toevoeging van bomen, voor het beperken van hittestress rond de gebouwen. Met het oog op de maatschappelijke voorzieningen die hier komen,

is dat een belangrijk gegeven. Op de centrale parkeerplaats vraagt dit om een zorgvuldige materiaal keuze.

Bij het beheer van het Esrandpark wordt voorgesteld schapen in te zetten bij het begrazen. Deze vorm van beheer past bij het verhaal van de plek (een voormalige es) en heeft een mooie voorbeeldfunctie richting alle passanten.



De wegen, fiets- en voetpaden

Ook bij de infrastructuur is de insteek de hoeveelheid verharding zoveel mogelijk te beperken en de materialen te laten aansluiten bij een parkachtige inrichting.

De toegangsweg verbindt de parallelweg met het middenplein. Deze weg wordt in een grijze gebakken klinker uitgevoerd.

De Zuidesweg blijft zoals deze is, uitgevoerd in een met grind afgestrooid asfalt. Onderzocht wordt of er noodzaak is om de bermen te verbreden met grasbetonstenen en of er sprake dient te zijn van een aanpassing aan het profiel van deze weg van de parallelweg langs de Rijssensestraat tot aan de plek waar de fietsers richting de school afbuigen. Deze voorziening (een twee richtingen fietspad) zou als een aparte route, met een fysieke barrière in de vorm van een haag of greppel, naast de Zuidesweg aangelegd kunnen worden.

De fietsroutes in het Esrandpark wijken in de materialisering af van de F35 om de ogenschijnlijke uitstraling als doorgaande route te voorkomen. Een mogelijk voorstel is het toepassen van rode klinkers. Deze hebben wel een fietstkleur maar geen F35 uitstraling (asfalt).

De wandelroutes komen door het gehele gebied te liggen en lopen door het kruidenrijke grasland heen. Hiervoor wordt een halfverharding toegepast die past bij een dergelijke omgeving (bijvoorbeeld Stabilizer of Achterhoeks Padvast).

De mountainbike route zal zich aanpassen aan de plek waar deze is gelegen, als zandpad door de houtwal of door het gras.



Verlichting

De wens is om in het Esrandpark bijzondere, gebieds eigen verlichtings armaturen te gebruiken. Als dit niet mogelijk is, is de minimale eis dat er aangesloten wordt bij de elders in de kom van Wierden gebruikte verlichtingsmasten en armaturen. Eventueel voorzien van een afwijkende nog nader te bepalen coating die de bijzonderheid van het Esrandpark benadrukt.

