



# **Beeldkwaliteitsplan De Klomphof**

**Gemeente Wierden**

**14 Juni 2021**



## **De Klomphof Wierden**

Opdrachtgever Gemeente Wierden

14 Juni 2021

Project naam: Beeldkwaliteitsplan De Klomphof Wierden

Opdrachtgever: Gemeente Wierden

Auteur (s): GN



**Inhoudsopgave:**

1. Inleiding
2. Gebiedsanalyse
  - a. Ligging plangebied
  - b. Samenhang
3. Bebouwing
  - a. Oriëntatie, rooilijnen en balkons
  - b. Basiskleur gevels
  - c. Functies en programma
  - d. Entrees complexen
4. Openbare ruimte
  - a. Erfscheidingsen
  - b. Inrichting openbare ruimte

## 1. Inleiding

In 2013 is een beeldkwaliteitsplan voor deze situatie opgesteld. De visie van Reggewoon op wonen is veranderd sinds die tijd. Voor u ligt een beeldkwaliteitsplan dat het kader vormt voor de vernieuwde visie.

Op de locatie stond een complex met gestapelde woningen. Een deel van de gestapelde woningbouw uit de jaren '70/'80 is alweer een aantal jaar geleden gesloopt. Een ander deel is nog aanwezig. De 28 nog aanwezige gestapelde woningen in het noorden van het plangebied worden grondig gerenoveerd. Op de open plek worden 30 nieuwe appartementen teruggebouwd in twee woonblokken van maximaal 3 lagen hoog. Deze grenzen aan de Schoolstraat. Er komen 12 grondgebonden woningen bij aan de west-zijde. Deze worden gebouwd in 1 laag plus een kap. De opzet wordt; wonen rond een hof met een sterk eigen karakter rondom het groen maar waarvan de buitenkant aansluiting zoekt bij de omgeving door kleur en materiaalgebruik. Appartementengebouw "markant" is gebouwd in de eerste fase van de Klomphof. De omschreven renovatie in combinatie met de nieuw te bouwen woningen behoren tot De Klomphof fase II. Samen vormen zij de gehele Klomphof.

In totaal betreft fase II hier 70 woningen. Het parkeren legt een vrij groot beslag op de ruimte. In eerdere plannen was een andere norm meegenomen. In overleg tussen Reggewoon en de gemeente is ervoor gekozen om deze naar boven bij te stellen. In het plan is daarnaast nog extra ruimte voorzien die als het nodig is na realisatie kan worden ingevuld als parkeerruimte. Vooralsnog is deze ruimte weergegeven als groene ruimte. Om een aangenaam verblijfsgebied te maken is het van belang dat ruimte voor de auto niet prominent aanwezig is. De insteek is dat de auto te gast is in dit gebied. Dit moet duidelijk worden door vormgeving en materiaalgebruik. Het plangebied wordt ter hoogte van de zijwegen doorkruist met de routes voor fietsers en voetgangers.

Dit beeldkwaliteitsplan heeft tot doel de ontwikkeling van deze locatie in samenhang te laten gebeuren en geeft de ruimte aan voor de nieuwe gebouwen in hun omgeving. De samenhang wordt door de stedenbouwkundige opzet, de eenduidige uitvoering van het openbare gebied en het kleur en materiaal gebruik van de bebouwing bereikt.

### 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 en het beeldkwaliteitsplan uit 2013.

## 2. Gebiedsanalyse

### a. Ligging plangebied

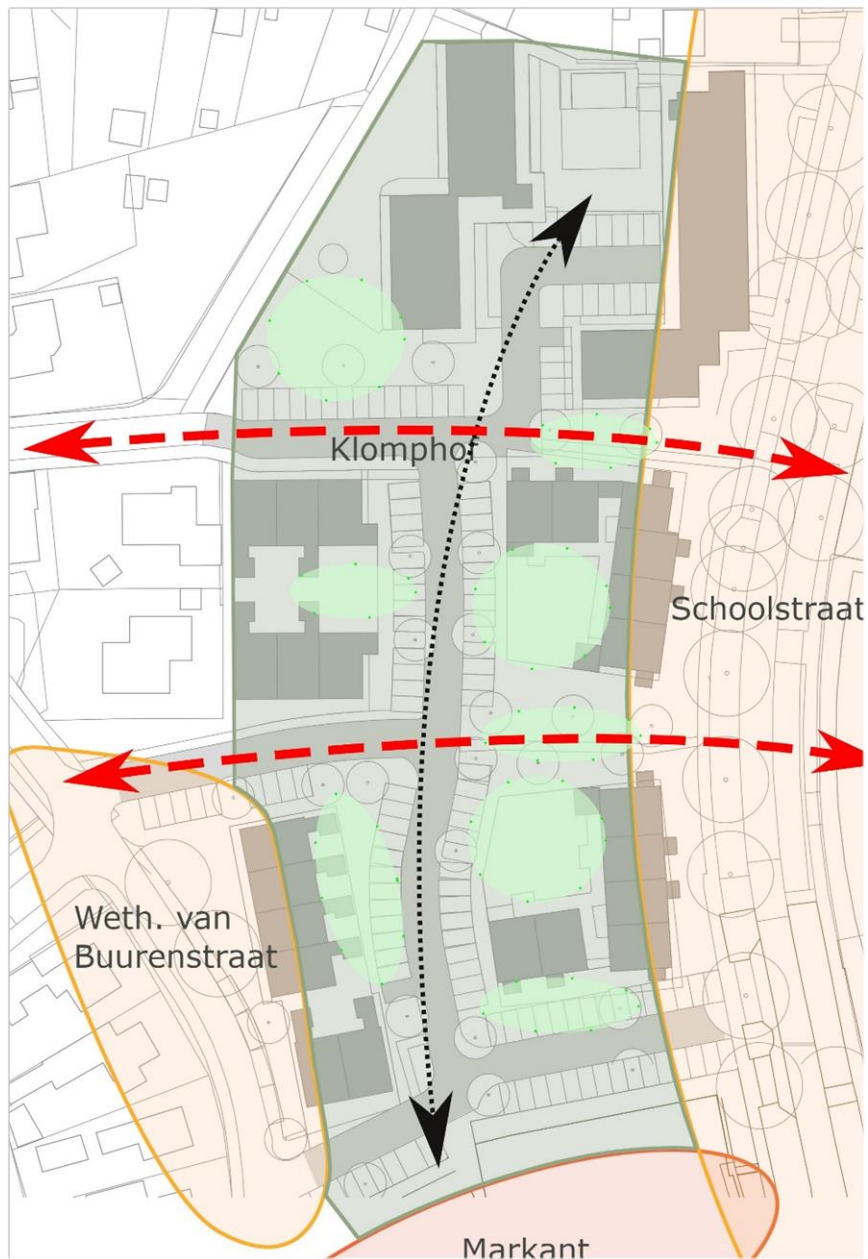
Het plangebied waar dit beeldkwaliteitsplan betrekking op heeft wordt begrensd aan de oostkant door de Schoolstraat. Aan de zuidkant staat het appartementengebouw Markant. Als eerste bouwwerk van De Klomphof fase I behoort dit gebouw tot het plangebied. Ten westen is de Wethouder van Buurenstraat de grens. En aan de noordkant behoort het aanwezige woongebouw nog tot het gebied en wordt de grens bepaald door de achtergrens van individuele percelen. Zie onderstaand plankaartje.



Figuur 1 - plankaart situatie

### b. Samenhang

Het gebied zoekt aan de randen samenhang met de omgeving. Dat geldt zowel voor kleur en materiaalgebruik van de gebouwen als voor de inrichting van de openbare ruimte. Het binnenterrein krijgt een geheel eigen karakter.



Figuur 2 - samenhang



### *De Schoolstraat*

De Schoolstraat vormt een relatief nieuwe straat en is kort (van Marktstraat tot aan de Nijverdalsestraat). De bebouwing is zeer gevarieerd in functies en voorkomen. De samenhang in de straat wordt voor een groot deel bepaald door de bomen. De nieuwe en bestaande 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 door toepassing van baksteen als belangrijkste materiaal. In kleur moet worden aangesloten bij de bestaande bebouwing.



### *Markant*

Appartementengebouw Markant is gebouwd in 2015 en behoort aan de zuidkant tot het plangebied. De gevel toont rood-oranje metselwerk. Witte horizontale belijning van de ronde balkons vormen beeldbepalende elementen. De metselwerktinten in combinatie met witte belijning in gevels en balkons zorgt voor een frisse uitstraling. In ontwerp van verschillende gebouwen van De Klomphof fase II moet een relatie te zien zijn met dit pand. De manier waarop is vrij.





### *De Klomphof*

Het beeld van de tussenliggende ruimte moet zijn: wonen en ontmoeten in het groen. De Klomphof wordt omsloten door nieuwe bebouwing en kan hierdoor zijn eigen sfeer en dynamiek krijgen. Waar de buitenste gevels van de bebouwing aansluiten op de gebouwde omgeving dienen de 'binnen gevels' ervoor om een uitnodigende en groene verblijfsruimte te maken. Het eigen karakter wordt gevormd door sterke groene samenhang in deze 'binnenruimte'. Dit gebeurt door toepassing van gras in combinatie met solitaire bomen/boomgroepen. De langzame routes zijn oost-west georiënteerd. De route voor de auto is noord zuid georiënteerd en in vormgeving en materiaalgebruik ondergeschikt aan de langzame routes. De groene ruimte verbindt de grote diversiteit in voorkomen van de aangrenzende bebouwing. Deze samenhang van de groene ruimte wordt nog eens versterkt door een eenduidige vormgeving van groene erfscheidingen.

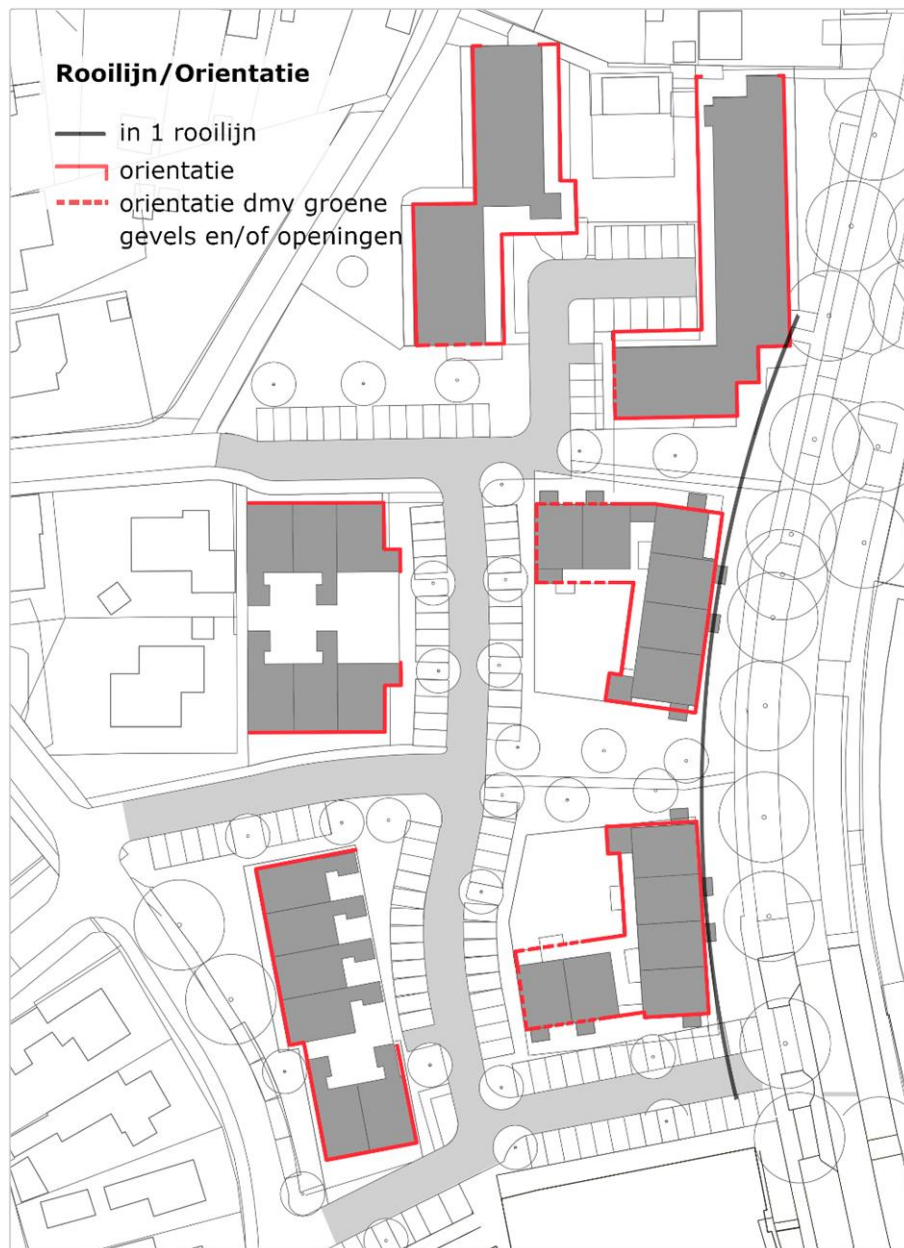
### *De Wethouder van Buurenstraat*

Om de samenhang in de straat te versterken wordt hier gekozen voor eenduidig gebruik van baksteen en keramische pan welke in kleur aansluiten op de reeds aanwezige gebouwde omgeving.



### 3. Bebouwing

#### a. Oriëntatie. Rooilijnen en balkons.



Figuur 3 - Rooilijn en oriëntatie

#### *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 ongeveer gelijke afstand van de as van de Schoolstraat. De overige gevels van de 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 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. Dat geldt met klem ook voor de gevel waar de galerij zich bevindt. Geen enkele gevel is in dat opzicht ondergeschikt aan de andere. Gevels van bergingen verdienen in dat opzicht extra aandacht. Omdat deze niet gewenst zijn aan de Schoolstraat is het gevolg dat deze voor een groot deel grenzen aan De Klomphof. Groene gevels in combinatie met een puivulling als bij de bergingen van appartementengebouw Markant zorgen ervoor dat ook deze gevels aantrekkelijk zijn.

De appartementen hebben buitenruimtes aan alle zijden. Aan de Schoolstraatzijde zijn balkons alleen toegestaan buiten de kroon van de bomen.

#### *De Zuidzijde*

Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan appartementengebouw Markant. Een woongebouw waarvan de gevel aan de Marktstraat 4 lagen hoog is. Aan de zijde van De Klomphof is deze 3 lagen hoog. Belangrijk is zowel de grondgebonden woningen als de appartementen hier worden georiënteerd op het zuiden.

#### *De Klomphof en de openbare ruimte*

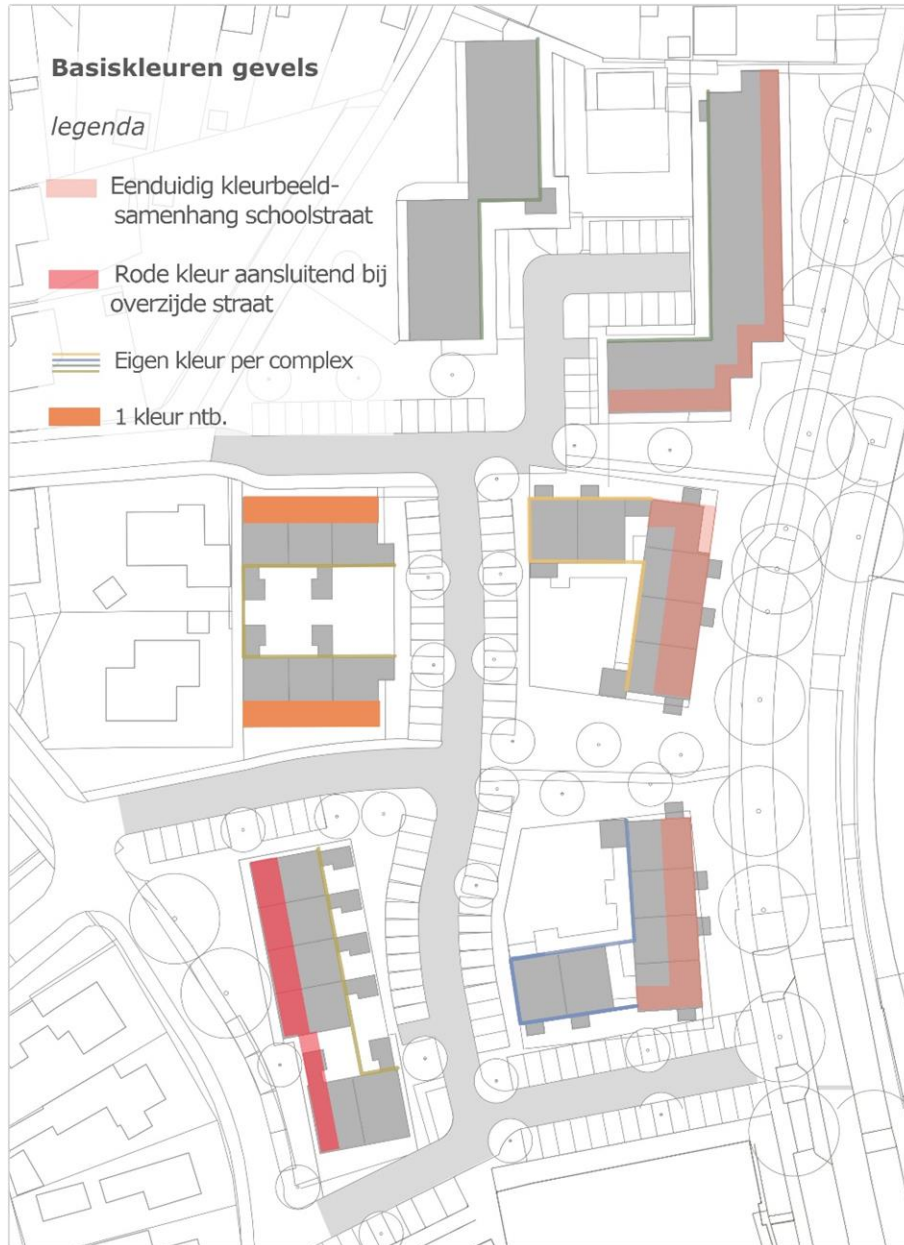
De grondgebonden woningen worden verdeeld over 2 locaties. Het zuidelijke blokje volgt min of meer de as van de Wethouder van Buurenstraat en houdt afstand van de aanwezige bomen.

De oriëntatie van de noordelijke grondgebonden woningen in het blokje van 6 is Noord-Zuid. De rooilijnen worden bepaald door de aanwezige woningen. De grondgebonden woningen zijn alle met de achterzijde gericht op het groen van De Klomphof. Hoekwoningen krijgen een dubbelzijdige oriëntatie aangezien deze gevels de ruimtelijke en sociale kwaliteit van het aangrenzende plekken mede bepalen.

## b. Basiskleur en materiaal gevels

Per deelgebied wordt een basispalet aan kleuren geëist voor de gevels. Ondergeschiedte onderdelen van de gevel kunnen afwijkende kleuren krijgen indien deze aansluiten bij, of passen in de architectuur van de gevels.

**Figuur 4 - basiskleuren 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. De relatief grote schaal van de aanwezige bebouwing zorgt voor een rustig beeld. De bomen overheersen het beeld en dat moet zo blijven. De gevels van de twee nieuwe appartementencomplexen krijgen een eenduidig kleur en materiaal gebruik. Het basis materiaal aan de Schoolstraat is en blijft baksteen. Hiermee wordt het rustige beeld van de Schoolstraat

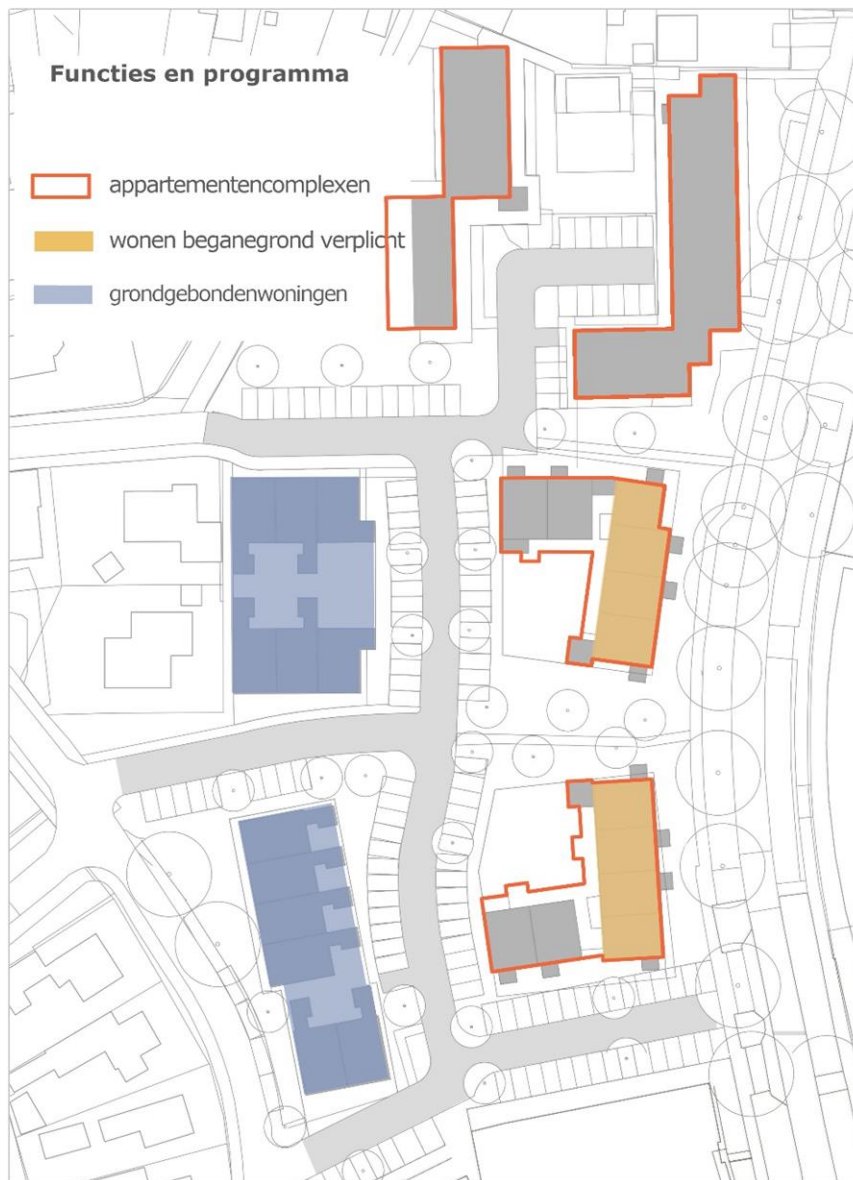


versterkt. Het te renoveren woongebouw past in kleur en materiaalgebruik bij de nieuwe woongebouwen.

De Klomphof: de achtergevels van de grondgebonden woningen rond de Klomphof, dienen in 1 dezelfde basis kleur te worden uitgevoerd. Ook de kappen kennen 1 kleur. De gevels van de twee appartementencomplexen die daar tegenover staan dienen aan de zijde van de Klomphof elk een eigen kleur te krijgen. Hout wordt hierbij als meer dan alleen een materiaal voor accenten gebruikt. Hierdoor ontstaat 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 kleur pannen. Deze worden deze uitgevoerd in de kleur antraciet, aansluitend bij het beeld van de overzijde van de straat.

### c. Functies en programma



Figuur 5 - Functies en programma

Langs de Schoolstraat verschijnen twee nieuwe appartementencomplexen en 1 gerenoveerde gevel van appartementencomplex. Voorkomen dient te worden dat er blinde gevels of vele bergingen op het maaiveld de uitstraling richting de Schoolstraat, gaan bepalen. Op de begane grond wordt daarom geëist, dat de woonfunctie zichtbaar is; door middel van raampartijen, balkons, toegangsdeuren of andersoortige verwijzingen naar het wonen achter de gevels.

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.



#### d. Entrees



Figuur 6 - Entrees

##### *De Schoolstraat*

De appartementencomplexen kijken uit op de Schoolstraat, maar krijgen voordeuren aan de Klomphof. Het te renoveren woongebouw heeft al een entree aan de Schoolstraat. In hiërarchie wordt de nadruk gelegd op de entree aan de Klomphofzijde. De bestaande entree kan wel behouden blijven.

##### *De Klomphof*

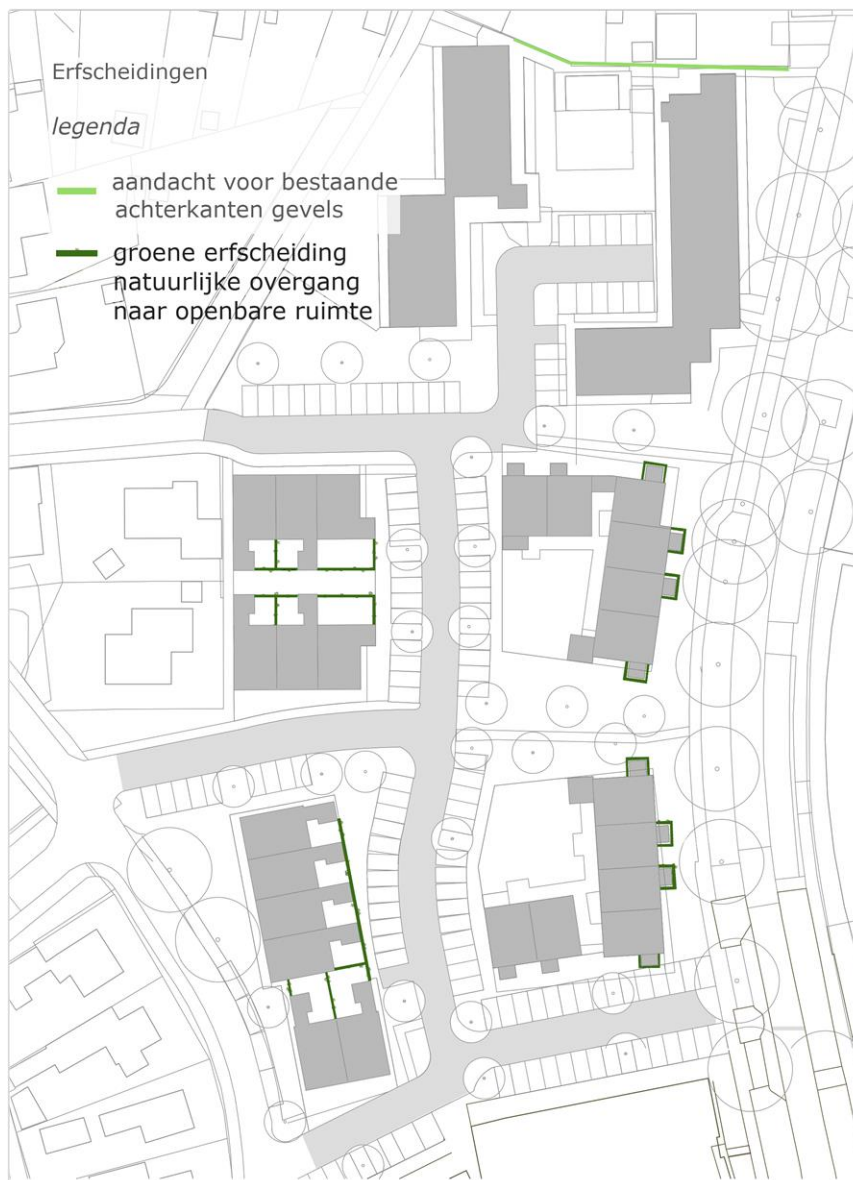
Alle op De Klomphof georiënteerde woningen krijgen hier de voordeur. Ook de appartementencomplexen krijgen de hoofd entrees aan de klomphofzijde. Dit zorgt voor een levendig binnenterrein.



*De Wethouder van Buurenstraat*

De grondgebonden woningen langs de straat krijgen allen de voorkeur aan deze straat.

#### 4. Openbare ruimte



Figuur 7 – erfscheidings

##### a. Erfscheidings

###### *De Schoolstraat*

Langs de Schoolstraat staan alle appartementencomplexen met de begane grondlaag op het maaiveld. Groene erfafscheiding wordt mee ontworpen.

###### *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 erfscheidings of andersoortige bouwkundige oplossingen die minder aantrekkelijke onderdelen van de gebouwen uit het zicht moeten nemen. Bergingen worden bekleed met (deels) groene gevel.



Enkele achterkanten van bestaande woningen aan de noordzijde grenzen in de nieuwe situatie aan de openbare ruimte. Deze overgangen verdienen aandacht bij de inrichting van de openbare ruimte.

Tussen de grondgebonden woningen grenzend aan De Klomphof wordt in groene eenduidige afscheidingen voorzien. Een natuurlijke overgang tussen prive terrein en openbare ruimte moet worden ontworpen.

## b. Inrichting openbare ruimte



Figuur 8 – 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 vrij recent heringericht. De

voetgangerspaden richting de Klomphof sluiten aan bij het gebruikte materiaal van de Klomphof en wijken af van het gebruikte materiaal van de Schoolstraat. Deze versterken het groene karakter van De Klomphof.

#### *De Klomphof*

De rijbaan in De Klomphof is in vormgeving ondergeschikt aan de voetgangers en fietsroutes. Alle andere openbare ruimte tot aan de gevels van de appartementencomplexen, worden in principe ingezaaid met gras. Om waterberging van het gebied te verzorgen worden er een aantal wadi's gerealiseerd. 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 trottoirtegels. Daarmee wordt het groene, eigen karakter van De Klomphof versterkt.

De aan De Klomphof grenzende parkeerplaatsen dienen zorgvuldig ingepast te worden in het groen (en dan kunnen de parkeerplaatsen naadloos overgaan in de rijbaan met dezelfde materialen) dan wel op een andere wijze (bijvoorbeeld iets verdiept in het gras).

#### *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.