
 adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

In opdracht van:
Gemeente Hof van Twente



Beeldkwaliteitsplan
Jumbo
Supermarkt
Goor





adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

correspondentie SAB

Postbus 479
6800 AL Arnhem
T: 026 357 69 11
E: info@sab.nl
www.sab.nl

bezoekadres Arnhem

Frombergdwarsstraat 54
6814 DZ Arnhem

bezoekadres Amsterdam

Jacob Bontiusplaats 9
1018 LL Amsterdam

Datum: 28 februari 2019

Projectnummer: 170429

Inhoud

Inleiding 4

Een nieuwe supermarkt voor Goor	4
Welstandsnota	4
Reclamebeleid	4
Doel van dit beeldkwaliteitplan	4

Beeldkwaliteit bebouwing 6

Algemeen streefbeeld	6
Positionering en oriëntatie	6
Bouwvolume	8
Gevelindeling en detaillering	8
Materiaal- en kleurgebruik	9
Dakvlak	9
Reclame, installaties en rolluiken	11

Beeldkwaliteit buitenruimte 12

Algemeen streefbeeld	12
Verharding en parkeren	14
Groen	14
Meubilair	16
Overgangen naar de omliggende kavels	17

Inleiding

Een nieuwe supermarkt voor Goor

De gemeente Hof van Twente had de wens om de ruimtelijke kwaliteit langs de Van Kollaan te verbeteren en zocht tegelijkertijd naar een nieuwe functie voor de voormalige gemeentewerf. De nieuwbouw van de Jumbo supermarkt, waarin tevens vestigingen van Etos en Gall&Gall zijn opgenomen, kan aan beide ambities een invulling geven. De eigenaar van de supermarkt heeft het voornemen om zijn pand te slopen en te herbouwen op de grond ten westen van het huidige pand; de voormalige gemeentewerf. De wens is om een bijzonder en duurzaam pand te realiseren. De buitenruimte die voor het nieuwe pand ontstaat, zal worden ingericht als aantrekkelijke parkeerruimte. De huidige parkeerruimte ten zuiden van de supermarkt wordt hierbij betrokken, zodat één nieuwe, grotere parkeerplaats ontstaat. De parkeerplaats ten noorden van de Patrijzenstraat zal vervallen en zal een andere inrichting krijgen.

Welstandsnota

Binnen de welstandsnota van de gemeente Hof van Twente (oktober 2012) valt het plangebied binnen de deelgebieden "buurten" en "linten oud en nieuw". Dit wil zeggen dat de nieuwe bebouwing passend moet zijn in de omgeving en dat het georiënteerd moet zijn op de weg. Voor nieuwe woonbebouwing zou dit een

goede omschrijving zijn, maar in dit geval gaat het om een bijzondere functie voor de buurt, waaraan andere spelregels en kaders ten grondslag moeten liggen dan bij reguliere bebouwing. Daarom is besloten een apart beeldkwaliteitsplan op te stellen dat recht doet aan deze bijzondere functie en dat tegelijkertijd ook goed aansluit bij de omgeving.

Doel van dit beeldkwaliteitsplan

Dit beeldkwaliteitsplan legt het ambitieniveau vast voor de ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling van de nieuwe supermarkt. Het gaat daarbij om de algemene ruimtelijke kwaliteit van het plangebied, de

verschijningsvorm van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte. Dit beeldkwaliteitsplan vormt daarmee een inspiratiebron en kader voor de architect die bij de totstandkoming van de bebouwing betrokken is. Daarnaast geeft het concrete richtlijnen voor de inrichting van de buitenruimte.

Reclamebeleid

Omdat er bij een supermarkt sprake is van diverse reclameuitingen, zijn in dit beeldkwaliteitsplan diverse reclamerichtlijnen opgenomen die voor de nieuwe supermarkt zullen gelden. Deze richtlijnen vervangen voor dit gebied het Reclamebeleid 2011.



De huidige supermarkt aan de Van Kollaan



Ligging van het plangebied

Beeldkwaliteit van de bebouwing

Algemeen streefbeeld

De bebouwing in de directe omgeving bestaat voornamelijk uit woningen en heeft een kleinschalige uitstraling, waarbij de bebouwing bestaat uit één of twee bouwlagen met een kap. De nieuwe supermarkt vervult een bijzondere functie in de buurt. Dit vraagt om een bijzondere uitstraling, die uiteraard wel past bij de omgeving.

De nieuwe bebouwing komt verder van de weg te liggen dan de huidige bebouwing. De architectuur zal daarom hoogwaardig moeten zijn, om de ligging op grotere afstand tot de weg te compenseren. Het streefbeeld voor de nieuwe bebouwing is een individueel herkenbaar pand, waarvan de materialen op een positieve wijze bijdragen aan de architectuur. Het pand zal een paviljoenachtige uitstraling krijgen met gevels die een open, transparant en uitnodigend karakter hebben richting de openbare ruimte.

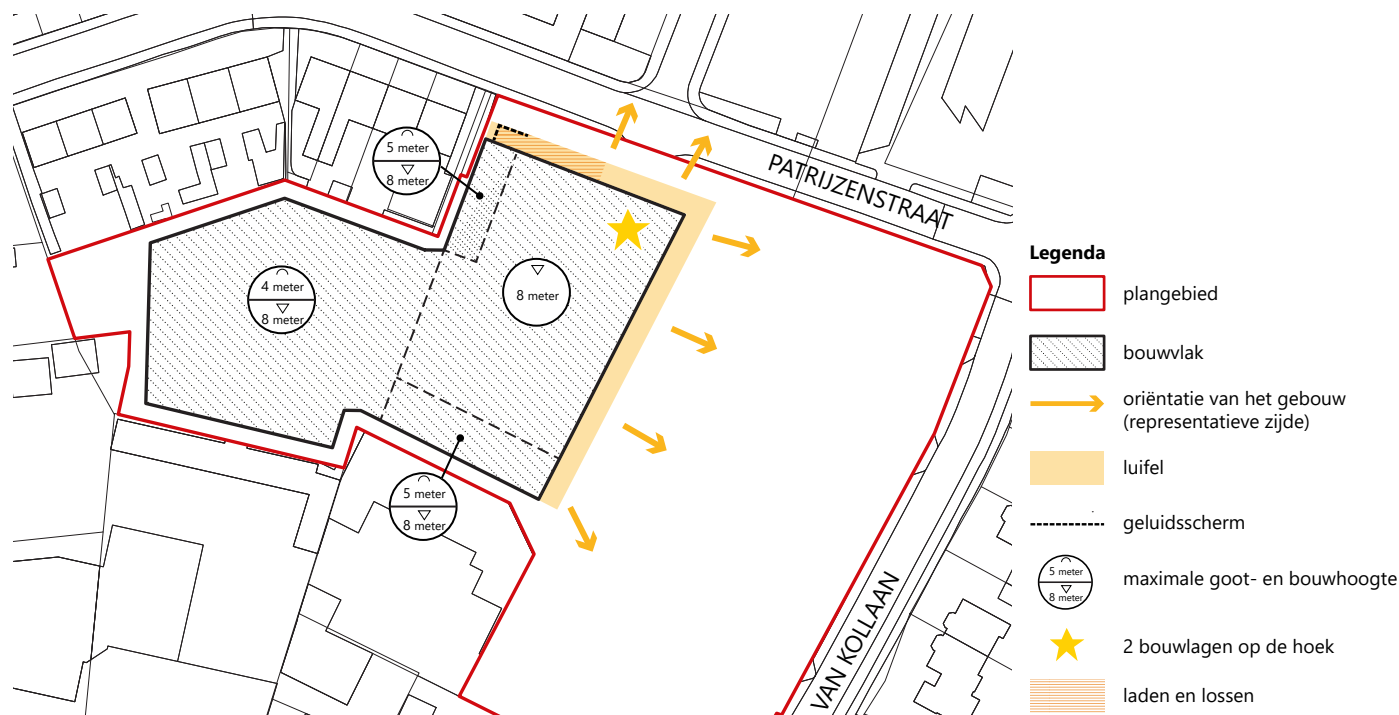
Positionering en oriëntatie

- Het bouwvlak is in het bestemmingsplan vastgelegd.
- Het is wenselijk om voor de rooilijn van de bebouwing aansluiting te zoeken bij omliggende bebouwing, zodat er een logisch begrensde omgeving ontstaat.

- Er is een duidelijke scheiding tussen een "winkeldeel", dat op het westelijke deel van het perceel gesitueerd is, een een "parkeerdeel", dat direct aan de Van Kollaan gesitueerd is.
- De bebouwing heeft een overhoekse oriëntatie, waarbij een aantrekkelijke uitstraling naar zowel de Van Kollaan als de Patrijzenstraat gerealiseerd wordt. De bebouwing heeft aan deze beide zijden een luifel, zodat de overgang van binnen

naar buiten "verzacht" wordt. Daarnaast heeft de bebouwing naar beide zijden voldoende gevelopeningen, ook in de tweede bouwlaag.

- Aan de Patrijzenstraat wordt een geluidsscherm of een muur met een geluidswerende werking gerealiseerd om overlast van laden en lossen tegen te gaan. De locatie hiervan is in het bestemmingsplan vastgelegd.



Positionering, oriëntatie en bouwhoogte



open
transparant
uitnodigend



heldere vorm
eenduidige kap
luifel



Hoe bereik je een goede samenhang in vormgeving en uitstraling?



Het gebouw vertoont eenheid in vormgeving en uitstraling.



De gevel vertoont een duidelijke samenhang in uitstraling tussen de begane grond en de verdieping.



De entree heeft een andere vormgeving en uitstraling dan de rest van het gebouw.



De gevel vertoont geen enkele samenhang in uitstraling tussen de begane grond en de verdieping.

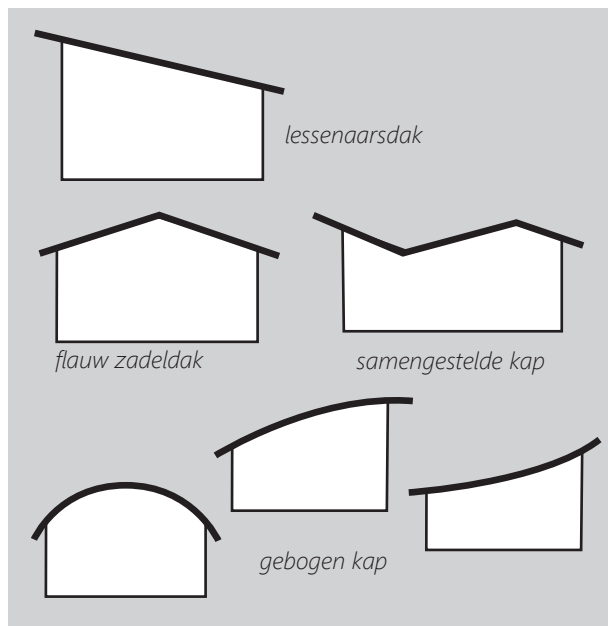
Bouwwolume

- De maximale goot- en bouwhoogte zijn in het bestemmingsplan vastgelegd.
- De bebouwing is vormgegeven als één volume met een heldere, eenduidige vormgeving. Een samengesteld volume, dat als het ware uit meerdere losse panden bestaat, is niet wenselijk, omdat dit een "rommelige" uitstraling kan geven.
- Aan de zijden waar het gebouw aan omliggende bebouwing grenst, is een goot op 4 of 5 meter hoogte aanwezig (zie afbeelding op pagina 6). Aan de zijden waar het gebouw op de openbare ruimte georiënteerd is, kan het gebouw een "hogere" uitstraling hebben. De hoek Patrijzenstraat - van Kollaen vormt een accent in twee bouwlagen.
- De bebouwing heeft een kap. Dit kan een flauw zadeldak, een lessenaarsdak of een gebogen kap zijn, waardoor een spel van hoge en lage delen ontstaat. Een samengestelde kapvorm is mogelijk, mits de kapvorm voor het gehele gebouw eenduidig is.
- Dakopeningen met ramen zijn mogelijk.
- De hoogte van het geluidsscherm sluit aan op de luifel.

Gevelindeling en detaillering

- De gevel vertoont eenheid in vormgeving en uitstraling en vertoont een duidelijke samenhang tussen de begane grond en de verdieping.
- Aan de zijden waar het gebouw op de openbare ruimte georiënteerd is, heeft de gevel een open en transparante uitstraling. Hier zijn grotere gevelopeningen aanwezig.

- De entree mag een verbijzondering in de gevel zijn, maar is duidelijk onderdeel van het totale gevel ontwerp.
- Zorg bij lange gevels voor een verticale gevelgeleding, zodat het bouwvolume niet te massief wordt. Dit kan bijvoorbeeld gerealiseerd worden door middel van voldoende gevelopeningen, afwisseling van materialen, kleur en metselwerk.
- De kap heeft een duidelijke beëindiging in de vorm van een luifel of een overstek. Aan de zijden waar het gebouw uitkijkt op de openbare ruimte is in ieder geval een luifel aanwezig.
- Het geluidsscherm is mee ontworpen met de bebouwing en vormt in de uitstraling en materialisatie dan ook één geheel met het gebouw.



Mogelijke dakvormen

Materiaal- en kleurgebruik

- De gebruikte materialen hebben zoveel mogelijk een duurzaam karakter. Het toepassen van biobased en/of circulaire materialen wordt aangemoedigd. Vermijd het toepassen van uitlogende materialen
- De gevel is uitgevoerd in een combinatie van hout met glas en/of baksteen. Dit zijn materialen die passen in een woonomgeving.
- Andere materialen, zoals metaal, die minder passend zijn in een woonomgeving, zijn alleen toegestaan als deze een hoogwaardige kwaliteit en uitstraling hebben.
- Het kleurgebruik is neutraal en aards. Felle kleuren worden niet gebruikt, mits sporadisch of als minimaal accent.

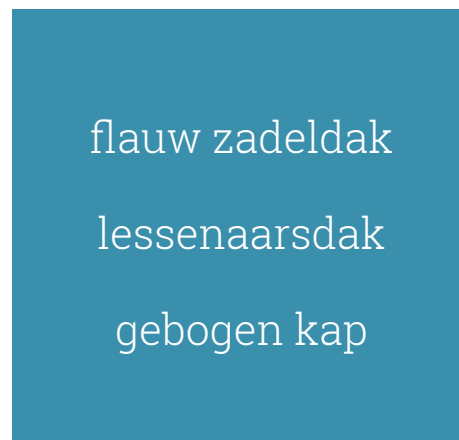
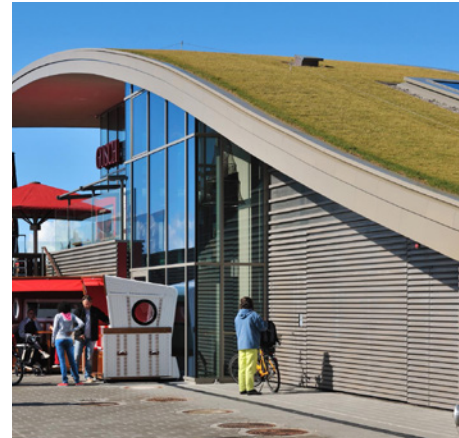
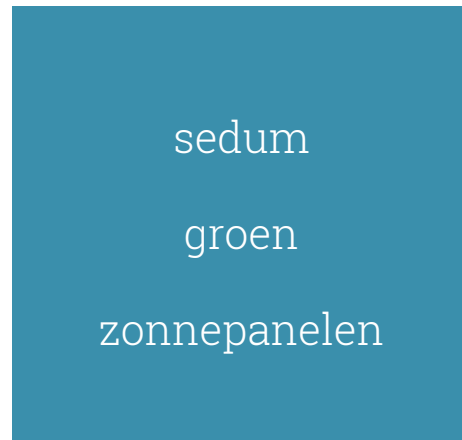


Referentiebeelden materialen

- Gevellijsten, kozijnen en raamlijsten zijn uitgevoerd in wit of in een neutrale, donkere kleurstelling.

Dakvlak

- Het dakvlak heeft een groene uitstraling, die bereikt wordt door het dak te beplanten met sedum. Dit zorgt ervoor dat het relatief grote dakvlak ook voor omwonenden een meer aantrekkelijke uitstraling heeft.
- Zonnepanelen op (een deel van) het dak zijn mogelijk, mits deze goed geïntegreerd zijn in de architectuur en het dak in hoofdzaak een groene uitstraling van sedum behoudt.



Reclame, installaties en rolluiken

- Per gevel die zichtbaar is vanaf de openbare ruimte wordt maximaal één reclame-uiting per individuele winkel tegen de gevel of de luifel geplaatst. Deze worden in samenhang met de bebouwing vormgegeven.
- Achter het glas in de gevel kunnen reclame-uitingen worden toegepast, mits zij maximaal 30% van het oppervlak aan glas in de gevel beslaan en in samenhang zijn met de bebouwing.
- Reclame-uitingen in de buitenruimte die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte worden uitsluitend toegepast als zij het karakter van bewegwijzering hebben (een aanduidingsbord voor een parkeerplaats bijvoorbeeld).
- Reclame-uitingen van één winkel/bedrijf hebben qua uitstraling een bepaalde samenhang, om zo de herkenbaarheid te bevorderen.
- Reclame op het dak is niet toegestaan.
- Lichtcouranten of lichtreclame met veranderlijk licht of met tussenpozen verschijnend licht zijn niet toegestaan.
- Installaties worden geïntegreerd in de architectuur.
- Indien rolhekken en -luiken wenselijk zijn, worden deze aan de binnenzijde van ramen of de constructie aangebracht.

Welke reclame-uitingen zijn passend?



De reclame-uitingen zijn goed geïntegreerd in de architectuur.



De reclame-uitingen zijn goed geïntegreerd in de architectuur.



De reclame-uiting is goed geïntegreerd in de architectuur.



De reclame-uiting is niet geïntegreerd in de architectuur.



De reclame-uitingen maken een te groot onderdeel uit van het glas in de gevel.



De reclame-uiting maakt een te groot onderdeel uit van het glas in de gevel.

Beeldkwaliteit van de buitenruimte

Algemeen streefbeeld

De supermarkt komt in de nieuwe situatie verder van de weg te liggen dan in de huidige situatie. De buitenruimte voor de supermarkt wordt dan ook relatief groot en zal goed in het oog springen. Dat biedt een kans om hier een aantrekkelijke plek te creëren. De opgave is om de ruimte zo in te richten dat deze de geparkeerde auto's zoveel mogelijk aan het zicht onttrekt en dat het eveneens een aantrekkelijke plek is als er geen auto's geparkeerd staan.

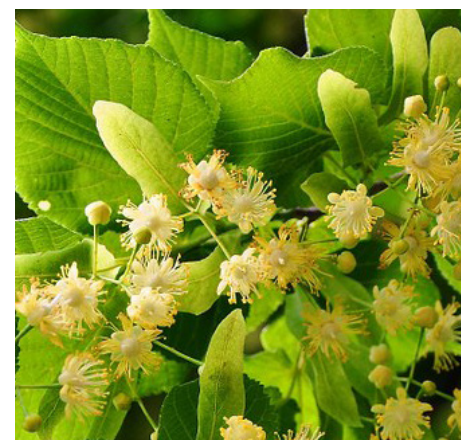
De wegen en trottoirs rondom de nieuwe supermarkt, horen bij de openbare ruimte. Indien aanpassingen aan deze wegen nodig zijn, zullen zij eenzelfde uitstraling als de omliggende openbare ruimte moeten krijgen. Het streefbeeld voor de buitenruimte van het nieuwe gebouw is een groen (parkeer)plein te creëren, dat een andere en meer "eigen" uitstraling mag hebben dan de omliggende openbare ruimte. Een robuuste, groene rand rondom het perceel draagt daar aan bij. De vormgeving van de buitenruimte voor het gebouw, dus direct in het zicht van de openbare ruimte, past bij de rechtlijnige, ruimtelijke structuur van de directe omgeving.

De hierna volgende aspecten hebben uitsluitend betrekking op de buitenruimte van de nieuwe

supermarkt. Voor de openbare ruimte wordt er vanuit gegaan dat er wordt aangesloten op dat wat er al ligt.



Groene omzoming van het terrein, rechtlijnig karakter buitenruimte



Verharding en parkeren

- Er wordt elementenverharding toegepast (gebakken klinkers, betonstraatsteen of natuursteen). Op de rijbaan is asfalt (al dan niet gekleurd) mogelijk.
- Er worden zo min mogelijk aparte "voetpaden" aangelegd. De "loper" voor voetgangers en fietsers naar de entree van het gebouw kan worden geaccentueerd met een ander type bestrating of met belijning in de vorm van opsluit- of natuursteenbanden.
- Parkeervakken kunnen worden geaccentueerd door middel van een afwijkende kleur, een andere straatverband of een andere steensoort.
- Het geheel van rijloper en parkeervakken heeft een rustige uitstraling.
- De bestrating wordt uitgevoerd op één niveau. Er is dus geen sprake van verhoogde delen.
- De locatie ten behoeve van laden en lossen wordt zoveel mogelijk hetzelfde uitgevoerd als de overige verharding, zodat dit geen apart geheel wordt binnen de buitenruimte. Indien hier meer stevige (afwijkende) bestrating zoals betonplaten benodigd is, dient dit tot het minimum beperkt te blijven.
- Het laden en lossen bevindt zich binnen de voorgevelrooilijn en zal dus niet direct langs de weg plaatsvinden.

Groen

- Er wordt ingezet op een groene uitstraling van de buitenruimte. Dit zorgt voor een prettige, aantrekkelijke aanblik, voor infiltratiemogelijkheden van regenwater en voor verkoeling op warme dagen.
- De bestaande bomen langs de Van Kollaan blijven behouden.
- Het perceel wordt aan de zijden die grenzen aan de openbare ruimte omkaderd met een groene rand:
 - De lindes langs de Van Kollaan worden aangevuld met nieuwe lindes, zodat een aaneengesloten bomenrij ontstaat. Om deze groene rand te versterken zal de gehele lindenlaan (met uitzondering van de inritten van het terrein) een groene "voet" krijgen;

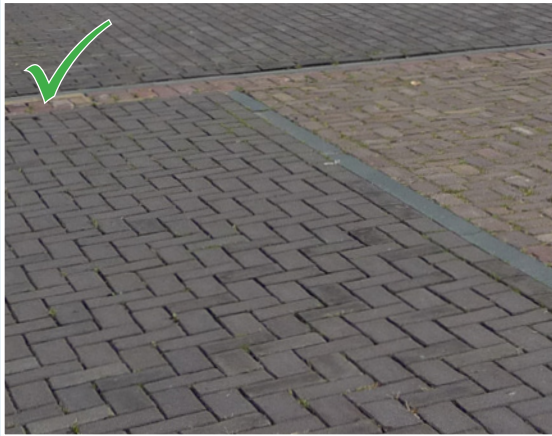
een brede berm van gras of lage heesters. Dit betekent dat de langspaarvakken aan de westelijke zijde van de Van Kollaan zullen verdwijnen.

- Langs de Patrijzenstraat wordt een stevige, groene rand gecreëerd met opgaande beplanting (heesters of blokhaag).
- De parkeervakken worden afgeschermd met een lage haag.
- Bomen op het terrein zijn bomen van de tweede of derde grootte. Er kan ook aan meerstammige bomen worden gedacht. Bomen tussen of direct rondom de parkeervakken worden aangeplant in combinatie met een haag of heesters als onderbegroeiing.



Bestaande lindes langs de Van Kollaan. De langspaarplekken aan de westzijde (links) van de straat zullen verdwijnen, zodat er een robuuste, groene rand rondom het perceel gerealiseerd kan worden.

Hoe creëer je een rustige uitstraling in de verharding?



De kleuren vormen een rustig geheel.



De kleuren vormen een rustig geheel.



De kleuren vormen een rustig geheel.



De kleuren vormen een rustig geheel.



De kleuren en het patroon vormen geen rustig geheel.



De kleuren vormen geen rustig geheel.

Hoe geef je de parkeerplaats een groene uitstraling?



De parkeerplaatsen worden omzoomd met een lage haag.



Bomen tussen of direct rondom de parkeervakken worden aangeplant met een haag of heesters als onderbegroeiing.



De parkeerplaatsen worden niet omzoomd met een haag.



De bomen hebben geen haag of heesters als onderbegroeiing.

Meubilair

- Meubilair en verlichting hebben een rustige uitstraling en vormen qua uiterlijk en kleur een familie van elkaar.
- Voor de verlichting worden bij voorkeur paaltoparmaturen toegepast.
- Fietsparkeervoorzieningen worden in de directe omgeving van de ingang van het gebouw gesitueerd.
- Afvalbakken en -containers worden zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare ruimte geplaatst en worden met groene beplanting omgeven.
- Indien er een aparte stalling voor winkelwagens op het parkeerterrein benodigd is, dient deze een rustige uitstraling te hebben en zich zo dicht mogelijk bij het gebouw te bevinden, met een verwijzing naar de architectuur van het gebouw zelf.
- De noodzaak en plaatsing van afzetpalen dient te worden voorkomen. Een goed doordacht en zorgvuldig ontwerp van de buitenruimte kan hiervoor zorgen.



Voorbeelden meubilair

Overgangen naar de omliggende kavels

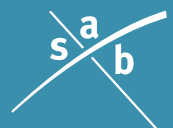
- Een deel van het perceel grenst aan woonbebouwing en een deel grenst aan bedrijfsbebouwing. Het is belangrijk om de overgangen naar de omliggende percelen zorgvuldig vorm te geven. Er kan worden gedacht aan gaaswerk dat met hederabegroeiing wordt begroeid. Op plaatsen waar meer geluidwering gewenst is, kan ook worden gedacht aan een kokosscherm dat met hederabegroeid wordt.
- Er geldt een erfdienstbaarheid voor de percelen die aan de Kerkstraat staan en met de achterzijde aan het perceel van de supermarkt grenzen. De eigenaren moeten hun achtertuin via het terrein van de supermarkt kunnen bereiken. Bij het ontwerp van de buitenruimte van de supermarkt dient hier rekening mee gehouden te worden.
- Er wordt groene beplanting aangebracht voor het bedrijfsgebouw dat aan het perceel van de supermarkt grenst. Dit kan gerealiseerd worden in de vorm van gras, heesters of een haag. Daarmee wordt de overgang van dit gebouw naar het verharde parkeerplein wat verzacht.



Voorbeeld hekwerk met hederabegroeiing (zal dichtbegroeid worden)



Voorbeelden kokosscherm met hederabegroeiing (zal dichtbegroeid worden)



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling