

BEELDKWALITEITSPLAN

UITBREIDING DE POLLEN

GEMEENTE TWENTERAND



Beeldkwaliteitsplan Uitbreiding De Pollen

Gemeente Twenterand

Maart 2014

Opdrachtgever

Bouwbedrijf Karsten
Nonkeswijk 2a
7687 AZ Daarlerveen



Stedenbouwkundig Advies

Ir Con Zaat
CZT Ruimtelijk Advies & Procesmanagement
Caspar Philipsstraat 40
7425 PC Deventer

Beeldkwaliteitsplan Uitbreiding De Pollen

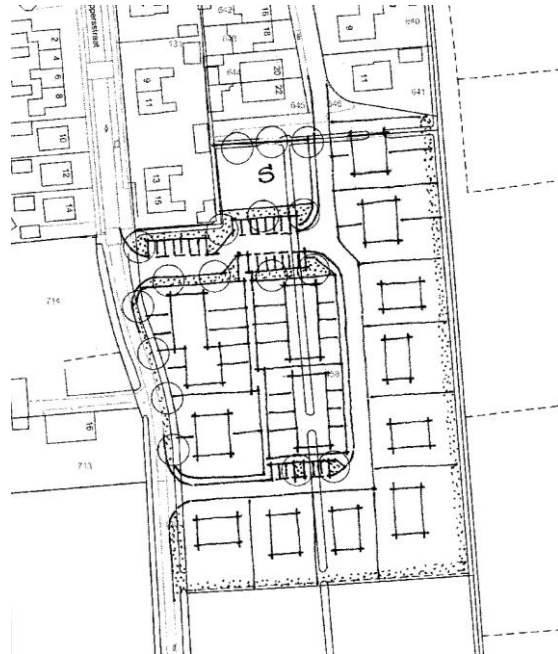
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggend beeldkwaliteitsplan is opgesteld als toetsingskader bij de ontwikkeling van de nieuwe uitbreiding van de kern De Pollen in de gemeente Twenterand.

Dit beeldkwaliteitsplan voor de uitbreiding van De Pollen is opgesteld in opdracht van Karsten Bouwbedrijf, de ontwikkelaar van de grond.

Basis van dit beeldkwaliteitsplan is de stedenbouwkundige inrichtingsschets van de gemeente Twenterand voor dit gebied (zie afbeelding).



afbeelding inrichtingsschets Uitbreiding De Pollen

1.2 Opbouw van het beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan voor de Uitbreiding De Pollen bestaat uit de volgende onderdelen:

- Beschrijving van het doel en belang van regie op beeldkwaliteit;
- Beschrijving van het vigerende welstandsbeleid;
- Vertaling van het stedenbouwkundig plan in beeldkwaliteitsaspecten op het schaalniveau van de buurt;
- Beschrijving van de gewenste beeldkwaliteit van de architectuur;
- Beschrijving van de beeldkwaliteit van de (openbare) ruimte;

1.3 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in de gemeente Twenterand, aan de zuidzijde van het lintdorp De Pollen. Hier is sprake van een compacte kern, ontstaan uit historische lintbebouwing. Na 1960 is de kern stapsgewijs gegroeid rondom twee dwarsstraten, de Schippersstraat en de Turfschuit. Aan de zuidkant van de huidige buurt, in het verlengde van de twee straten, is de nieuwe uitbreiding gepland. Er ligt een plan voor een nieuwe ontwikkelfase van circa 25 woningen in diverse typologieën. Rondom het plangebied ligt de openheid van het veenweidelandschap.



*afbeelding Plangebied
Uitbreiding De Pollen*

2 Beeldkwaliteit

2.1 Het begrip beeldkwaliteit en het beeldkwaliteitsplan

In het beeldkwaliteitsplan is het stedenbouwkundig ontwerp vertaald in aanwijzingen voor de visuele aspecten van de inrichting. Niet alleen de verkaveling zorgt voor een beeldkwaliteit van een gebied, ook de verschillende inrichtings-elementen dragen sterk bij aan de kwaliteit.

Kernbegrippen bij beeldkwaliteit zijn "structuur", "identiteit" en "belevingswaarde". Een duidelijke, heldere structuur draagt bij aan de leesbaarheid van de omgeving. De gebruiker is hierdoor in staat een duidelijke ruimtelijke voorstelling van een gebied te maken en zich te oriënteren. Identiteit zorgt voor herkenbaarheid en belevingswaarde geeft de waardering van de gebruiker voor zijn omgeving.

Onderdelen die bijdragen aan de structuur van een plan zijn:

- herkenbare dragers van een stedenbouwkundig plan;
- de aanwezigheid van zichtbare oriëntatiepunten zowel in bebouwing als in ruimte;
- duidelijkheid over knopen, schakels en hiërarchie in de ruimtelijke structuur.

Identiteit wordt in belangrijke mate bepaald door:

- herkenbaarheid in deelgebieden, door samenhangende stijl, materialisatie, functie en typologie, en daarmee onderscheidend van andere gebieden;
- gebruiken van beeldbepalende herkenbare elementen, die refereren aan bekende archetypen;
- authenticiteit en herhaling.

De belevingswaarde heeft betrekking op het aanzien en de betekenis van een ruimte of object, de belevingswaarde wordt onder andere bepaald door:

- de architectonische kwaliteit en expressie;
- de vorm en samenhang van geheel van bebouwing en ruimte;
- de kwaliteit van aanleg en beheer;
- het gebruik van ruimte en gebouwen.

Het mag duidelijk zijn dat een juist hanteren van de bepalende elementen voor structuur, identiteit en beleving een ondersteuning en versterking is van het stedenbouwkundig plan van een gebied. Om de goede beeldkwaliteit te verkrijgen is het van belang dat er een visie is op plaatsing, verschijning en samenhang van die elementen die specifiek voor de locatie en het stedenbouwkundig ontwerp zijn. Deze visie leggen we vast in een beeldkwaliteitsplan.

Het beeldkwaliteitsplan vormt het kader voor de te ontwikkelen bouwplannen. Er zijn bindende randvoorwaarden opgenomen voor de inrichting van de openbare ruimte van de

wegen en het groen, de overgang van privé-gebied naar openbaar gebied en voor de architectonische vormgeving van de te bouwen woningen.

Voor u ligt het beeldkwaliteitplan behorende bij het stedenbouwkundig ontwerp voor de uitbreiding van De Pollen. Dit beeldkwaliteitsplan heeft meerdere functies:

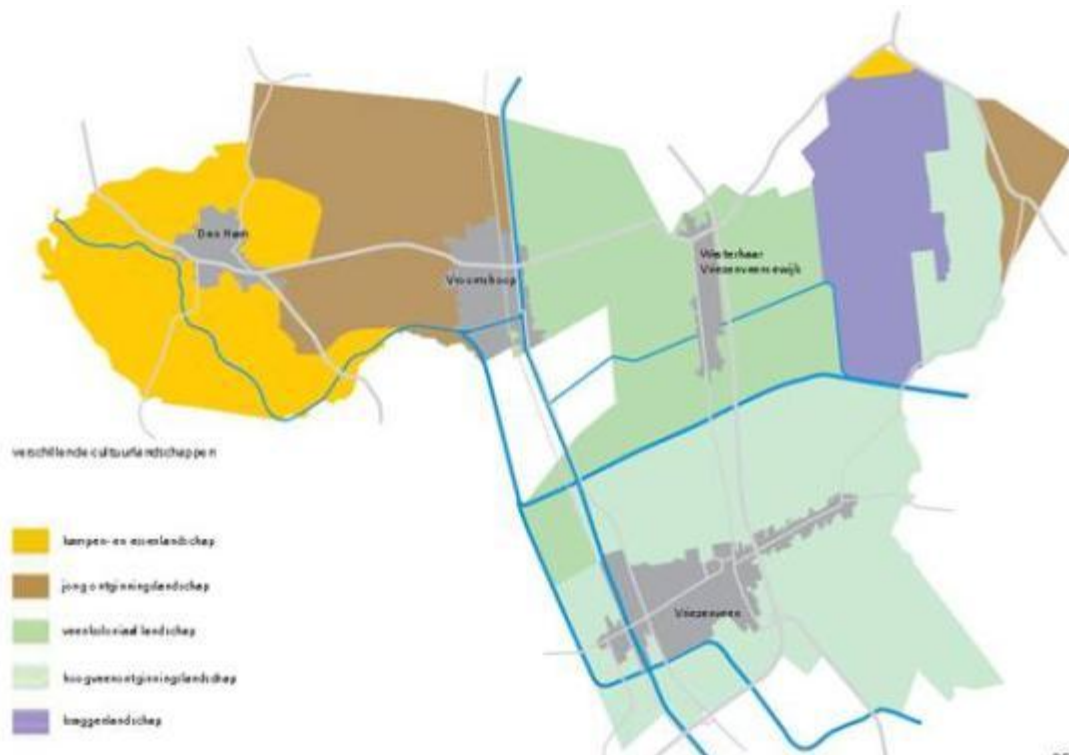
- Het beeldkwaliteitsplan vormt samen met het bestemmingsplan het ruimtelijk kader, hierin zijn de hoofdlijnen van de structuur, de bouwmogelijkheden en de beeldkwaliteit vastgelegd;
- Het beeldkwaliteitsplan is het ontwerp- en uitvoeringskader voor de architectuur en de inrichting van de (openbare) ruimte;
- Het beeldkwaliteitsplan dient als toetsingskader bij de gemeentelijke en welstandelijke beoordeling van de bouwplannen en de plannen voor inrichting en beheer van de openbare ruimte;

2.2 Relatie met de welstandsnota

Uit het voorgaande wordt duidelijk dat er een sterke relatie is tussen de welstandsnota en het beeldkwaliteitsplan, het beeldkwaliteitsplan is in belangrijke mate een gedetailleerde uitwerking van de globale welstandsnota en voegt eisen met betrekking tot de beeldkwaliteit toe voor niet in de welstandsnota opgenomen plannen of gebieden.

In de gemeente Twenterand is het vigerend beleid ten aanzien van de welstand de Welstandsnota Twenterand van juni 2004. In deze nota wordt ten aanzien van de locatie van de uitbreiding van de pollen het volgende beschreven:

De kern de Pollen ligt in één van de kenmerkende landschappen van de gemeente Twenterand, namelijk het rechttoe-rechtaan veengebied, specifiek te noemen het hoogveenontginningslandschap. De ontwikkeling van dit veenlandschap heeft in diverse historische perioden plaatsgevonden, hetgeen onder andere leidde tot de kenmerkende langgerekte kavels rondom Vriezenveen. De verschillende bebouwingslinten in het veengebied kennen eigen ontstaansgeschiedenissen, hierdoor hebben de verschillende linten ook hun eigen typologie.



Afbeelding: De verschillende cultuurlandschappen in de gemeente Twenterand, uit Welstandsnota Twenterand, 2004

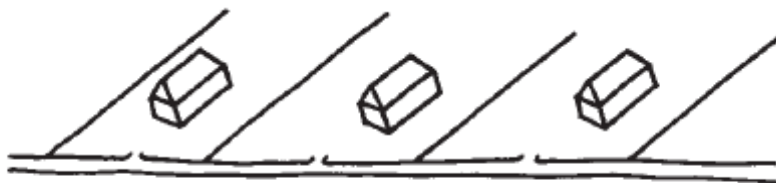
Het compacte lintdorp De Pollen is in 19e eeuw ontstaan op een uitloper van een zandrug, langs de doorgaande weg van Vriezenveen naar Bruinehaar. Vanaf de Oude Hoevenweg werd het veengebied in cultuur gebracht. Bijzonder in De Pollen is dat kopgevels en de kap schuin ten opzichte van de weg staan. In De Pollen kan het achterliggende agrarische gebied vanaf het lint maar op enkele plaatsen gezien worden, hiermee verschilt dit lint sterk van de andere bebouwingslinten in Twenterand waar over de erven ruime doorzichten zijn naar het achterliggende landschap.

De welstandsbeschrijving van De Pollen benoemt de kern als een divers woonlint:

"De Pollen is een compact lint. Vanaf de doorgaande weg is op enkele plaatsen tussen de bebouwing een doorzicht op het veenlandschap mogelijk. Deze 'vensters' zijn niet ruim. Dicht beplante, aan elkaar grenzende tuinen en garages belemmeren het uitzicht. Waar mogelijk zou in de toekomst meer ruimte gecreëerd kunnen worden voor enkele extra doorzichten. Bijzonder aan De Pollen is dat de nokken van de bebouwing parallel aan de verkaveling lopen, waardoor de voorgevels schuin ten opzichte van de weg staan. De woonhuizen richten zich op de weg, de bijgebouwen staan daarachter."

"De Welstandscriteria zijn:

- *tussen de kavels is ruimte voor enkele doorkijkjes naar het achterliggende landschap*
- *de voorkanten van woningen zijn op de weg gericht, de bijgebouwen staan achter de voorgevelrooilijn*
- *de nokrichting is evenwijdig aan de verkaveling."*



nokrichting evenwijdig aan de verkaveling

afbeelding: Schema typologie de Pollen, uit Welstandsnota Twenterand, 2004

Aanvullend wordt in de Structuurvisie (in ontwikkeling) een aantal uitgangspunten ten aanzien van de planranden en de relatie met het landschap genoemd:

- *behoud, herstellen en accentueren van de bestaande randen waardoor bebouwing op harmonieuze wijze overgaat in het aangrenzende landschap. Stem bebouwing en beplantingsstructuren af op de identiteit van de plek;*
- *aanpassingen, in- en uitbreidingen bij linten dienen zich te voegen naar de onderlinge structuur (open – gesloten, zichtlijnen, oriëntatie)*

In de nota's worden geen nadere uitspraken gedaan voor het gebied rond de Schippersstraat. Dit gebied wijkt, qua structuur en beeldkwaliteit, af van de hiervoor beschreven Welstandscriteria. Rondom Schippersstraat en Turfschuit is sprake van een compacte bebouwing, anders dan het bebouwingslint langs de Oude Hoevenweg.

De bebouwing langs de Schippersstraat en Turfschuit vormt min-of-meer samenhangende straatwanden. Deze wanden zijn opgebouwd uit geschakelde woningen met de kaprichting met de straat mee en vrijstaande woningen met dwarskappen. Qua architectuur is er sprake van een grote diversiteit, vanuit bouwmoment –tussen 1965 en nu- en opdrachtgeverschap –van corporatie tot eigenaar/bouwheer.



*Foto's omgeving:
rechts: Schipperstraat
onder: Turfschuit*





3 Stedenbouwkundige opzet

3.1 Interne kwaliteit

De nieuwe uitbreiding kent een heldere en samenhangende opzet. Het stedenbouwkundig plan is vormgegeven als een kleine buurt, georganiseerd rondom een straat. Deze straat is het verlengde van de Turfschuit. Een tweetal dwarsverbindingen zorgen voor de verweving met de Schippersstraat. Hoewel dit schijnbaar afwijkt van de uitgangspunten van de in ontwikkeling zijnde structuurvisie wordt hiermee de opzet van de bestaande bebouwing langs Schippersstraat en Turfschut gevolgd en afgerond.

Door de langsricting van de Turfschuit te accentueren wordt de interne continuïteit beeldend gemaakt. Door de bebouwing van rijen- en halfvrijstaande woningen met de kaprichting evenwijdig aan de straat wordt het accent gelegd. De Vrijstaande woningen hebben daarentegen een nokrichting dwars op de straatrichting. Hiermee wordt de relatie met het landschap gelegd. NB. de voorgestelde wisseling van vrijstaande woningen en halfvrijstaande woningen is indicatief.

Ook de Schipperstraat wordt benadrukt als straatbeeld. Het profiel van de bestaande Schippersstraat wordt voortgezet. Door de nieuwe elementen van rijenbebouwing en halfvrijstaande woningen met een nokrichting evenwijdig aan de straat wordt het continue beeld van een straat versterkt. Er is voor gekozen om met de rijenwoning de planrichting te volgen en niet de kleine hoekverdraaiing van de Schipperstraat om zodoende de hoofdrichting van het onderliggende landschap te versterken.

Op de grens van oud en nieuw langs de Turfschuit is ruimte geschapen voor een informele speelplek voor de buurt. Deze plek vormt de schakel tussen de bestaande bebouwing en de nieuwe uitbreiding. Door een informele groeninrichting met speelruimte ontstaat een herkenbare plek met verblijfskwaliteit.

De laatste woning aan de schipperstraat zal door hoogte (2 lagen met kap) en oriëntatie (overhoeks) zowel een accent vormen bij de toegang van de nieuwe uitbreiding als de overgang van dorp naar weidelandschap benadrukken.

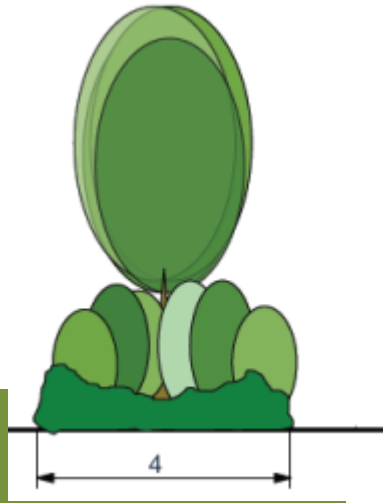
*Volgende pagina:
De interne structuur georganiseerd: nokrichting*



3.2 Planranden en overgang naar het landschap

Aan de buitenzijde is sprake van een overgang naar het omliggende veenweidelandschap. Doordat er in dit landschap sprake is van een grote maat en een beperkt aantal elementen (samenhangende boerderijen, erven, weiden en sloten) waarin landschappelijk elementen (boomsingels, hagen en solitaire bomen) een grote rol spelen verdient de overgang tussen de nieuwe uitbreiding en het omliggende landschap veel aandacht. In deze overgang moet voorkomen worden dat er een 'rommelige' situatie ontstaat, waarin veel afwisseling is. Om de gewenste continuïteit na te streven krijgen de planranden grenzend aan het veenweidelandschap vorm en samenhang door één grootschalig landschappelijk element.

Een doorlopende bossingel zal structuur geven aan de planrand en zal de gewenste samenhang afdwingen. De bossingel wordt opgebouwd met behulp van streekeigen bomen en struiken, zoals de (zomer-)eik, ruwe berk, boswilg en es. Als struikvormende beplanting wordt gedacht aan meidoorn, lijsterbes, hazelaar, honds-roos, hulst, vuilboom en Gelderse roos. Het groenelement zal manifest zichtbaar zijn vanuit het landschap. Om de aanwezigheid te waarborgen zal die door de projectontwikkelaar worden aangelegd en in de koopovereenkomst van de grond met een instanthoudingsplicht worden behouden.



Rechts: beeld en principe van de bossingel

Volgende pagina:
de landschappelijke planrand



4 Architectuur

4.1 Architectuurbeeld

In het architectonisch beeld van de wijk wordt gestreefd naar een moderne vertaling van klassieke (jaren '30) woningen. Hiermee wordt aansluiting gezocht met de architectuur van de aangrenzende delen van De Pollen maar wordt ook een eigentijdse sfeer nagestreefd.

De stedenbouwkundige aspecten van beeldkwaliteit, te weten typologie, positionering en kapvorm, worden in de materialisatie en detaillering verder vertaald. In nu volgende beschrijving van de beeldkwaliteit per type wordt hier nader op in gegaan.

Rijwoning

De rijwoning kenmerkt zich door een mix van klassieke elementen (erkers, horizontale belijning) en modern stijlgebruik, door o.a. scherpe hoeken. Door een geknikte kap worden de woningen optisch verkleind. Horizontale belijning (houtwerk, boeiboorden) benadrukt de langsrichting.

Hoeken worden benadrukt door bijzondere oplossingen.

Qua kleur en materialisatie is het uitgangspunt metselwerk, met baksteen met gedekte tinten. Voor het dak gaat de voorkeur uit naar een matte donkere dakpan. Aansluitend zijn de, vooral horizontale, accenten van kozijn en houtwerk geschilderd in de kleur wit.



Referentiebeelden rijwoning



Halfvrijstaande woning

De halfvrijstaande woning is direct gerelateerd aan de rijenwoning, met als kenmerken een mix van klassieke elementen (erkers, horizontale belijning) en modern stijlgebruik, door o.a. scherpe hoeken. Door een geknikte kap worden de woningen optisch verkleind. Horizontale belijning (houtwerk, boeiboorden) benadrukt de langsrichting.

Hoeken worden benadrukt door bijzondere oplossingen.

Qua kleur en materialisatie is het uitgangspunt metselwerk, met baksteen met gedekte tinten. Voor het dak gaat de voorkeur uit naar een matte donkere dakpan. Aansluitend zijn de, vooral horizontale, accenten van kozijn en houtwerk geschilderd in de kleur wit.

Referentiebeelden halfvrijstaande woning



vrijstaande woningen

De vrijstaande woningen in het plan krijgen een minder strikt beeldkader. Dit omdat er geen sprake zal zijn van seriematige woningbouw. Wel krijgen ze een klassiek beeldthema, namelijk de tuinderswoning uit de jaren '30. In deze stijl zien we de klassieke elementen van erkers en horizontale belijning terug.

Bijzondere accenten worden gemaakt met erkers en overhoekse oplossingen (onder andere voor de hoekwoning met accent nabij de Schippersstraat).

Qua kleur en materialisatie is het uitgangspunt metselwerk, met baksteen met gedekte tinten. Voor het dak gaat de voorkeur uit naar een matte donkere dakpan. Aansluitend zijn de, vooral horizontale, accenten van kozijn en houtwerk geschilderd in de kleur wit.

Referentiebeelden vrijstaande woningen



5 Openbare ruimte

5.1 Inrichting openbare ruimte

De openbare ruimte krijgt een informele inrichting. Hierdoor wordt het ongedwongen karakter van de ruimte benadrukt en wordt door de inrichting weinig geregeld. Dit leidt tot een ruimte met een duidelijk verblijfskarakter. De materialisatie is van matte terrakleurige klinkers met aan weerszijden goten in straatwerk. Door middel van beplantingsvlakken worden de ruimte ingedeeld.

Door de aanwezigheid van enkele speelelementen en een zitgelegenheid wordt dit een centrale plaats voor spel en ontmoeten.



Referentiebeelden openbare ruimte

