

Beeldkwaliteitplan Vroomshoop-oost 2

Vroomshoop-oost 2
Fase b
gemeente Twenterand



Beeldkwaliteitplan Vroomshoop-oost 2

Vroomshoop-oost 2
Fase **b**
gemeente Twenterand

Maart 2017

Opgesteld door: ir. Con Zaat
CZT Ruimtelijk Advies
& Procesmanagement
Deventer



afbeelding: het stedenbouwkundig ontwerp voor Vroomshoop-oost uit 1999



Inleiding

Voorliggend beeldkwaliteitplan voor het woongebied Vroomshoop-oost 2 fase B betreft het centrale deel van de uitbreidingswijk Vroomshoop-oost 2.

In het proces van planontwikkeling is het wenselijk om binnen het bestaande stedenbouwkundig plan een uitwerking te maken van de beeldkwaliteit van de volgende fase. De eerste fase (fase A) van het plangebied Vroomshoop-oost is al enkele jaren in ontwikkeling en is grotendeels al bebouwd. De vraag voor woningen en kavels in de volgende fase neemt dan ook toe.

Het is wenselijk om voor deze ontwikkeling beeldkwaliteitscriteria op te stellen om zodoende samenhang in ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en de openbare ruimte te verkrijgen.

Het beeldkwaliteitplan Vroomshoop-oost 2 Fase B betreft het gebied ten oosten van de noord-zuidas Kamille-Waterkers en dan specifiek het centrale deel, ten noorden van fase A. Fase C, het meest noordelijke deel van de wijk, zal in de toekomst tot ontwikkeling gebracht worden.

Dit beeldkwaliteitplan is opgesteld door CZT Ruimtelijk Advies & Procesmanagement uit Deventer.



Het ontwerp voor de woonwijk

Algemeen

Aan het ontwerp voor Vroomshoop-oost (de gehele wijk) liggen de volgende uitgangspunten ten grondslag:

- In het plangebied worden verschillende woningtypes gebouwd;
- Het creëren van een gedifferentieerd, gebiedskenmerkend woonmilieu (herkenbare woonbuurten in een heldere structuur, waarin de eigenheid van Vroomshoop tot uiting komt);
- Ontsluiting voor autoverkeer van en naar het woongebied op twee plaatsen op de centrale ontsluitingsroute van Vroomshoop-oost aan de westzijde (Dille en Kamille);
- Duurzaam bouwen.

De hoofdropzet van de gehele wijk wordt bepaald door de bestaande landschapsstructuur en kenmerkende bebouwing van Vroomshoop.

De langgerekte kavelstructuur van Vroomshoop met de lange zichtlijnen en de gevarieerde bebouwingslinten zullen ook voor een groot deel het beeld en de identiteit bepalen van het woongebied Vroomshoop-oost. In het westelijk plandeel zijn langs de oorspronkelijke sloten in noord-zuidrichting bebouwingslinten gesitueerd. Langs deze linten is individuele bebouwing in grote diversiteit geprojecteerd.

Dwars op deze structuur en in contrast hiermee is centraal in het woongebied een groene ruimte gelegen. Deze centrale plek is vormgegeven als een lint met open groene speelplekken en boomgroepen. Het lint sluit aan op de Oranjestraat en vormt zowel ruimtelijk als visueel een bindend element in het plangebied.



afbeelding: overzicht over groene ruimte in het reeds gerealiseerde deel van Vroomshoop-oost.



afbeelding: stedenbouwkundig plan voor Vroomshoop-oost 2



Vroomshoop-oost 2

De structuur van Vroomshoop-oost 2 (fase A,B en C) is vooral oost-west georiënteerd. De straten liggen tussen de noordzuidas Kamille-Waterkers en het buitengebied. Fase B ligt centraal in de wijk en is georganiseerd rondom de doorlopende groene ruimte.

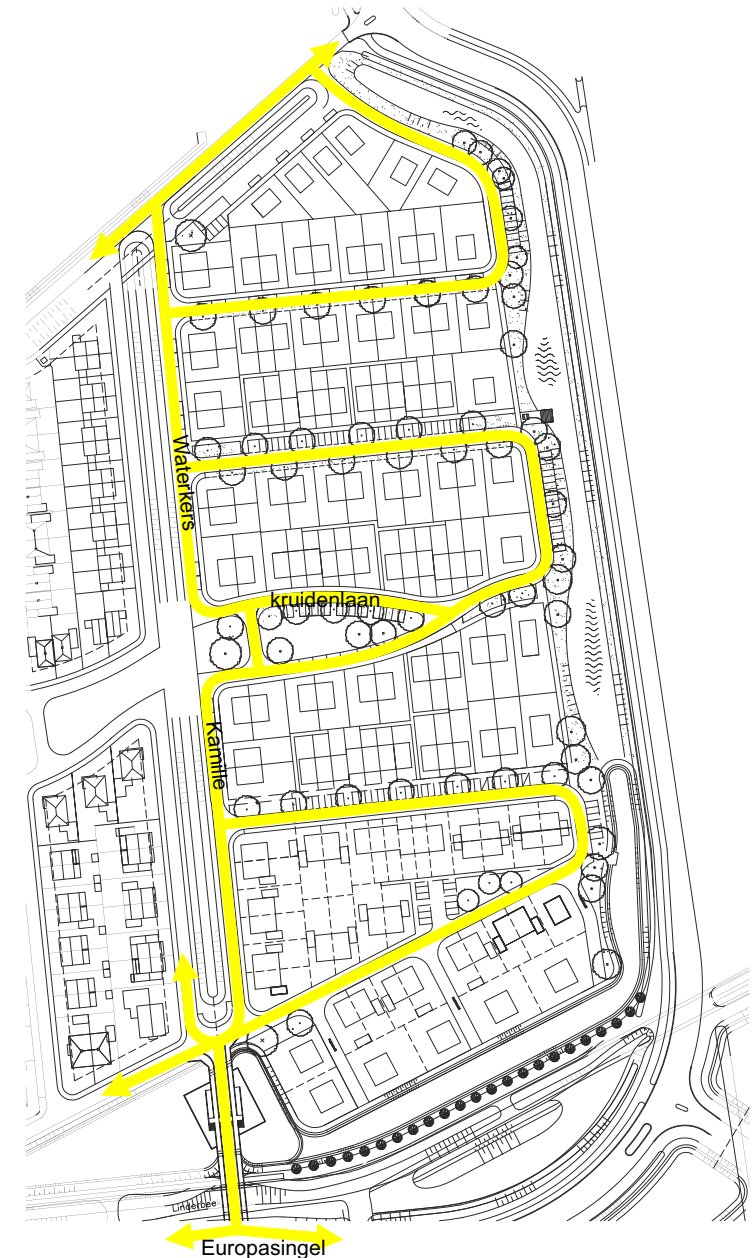
De verkeersstructuur

Vanaf de Europasingel wordt de ontsluitingsweg, via een eiland, de wijk ingeleid. Het eiland is het voorportaal van de wijk, voor de automobilist is het meteen duidelijk dat hier een verblijfsgebied wordt betreden.

De ontsluitingstraten zijn lusvormig ontworpen, zodat de groenstrook zo min mogelijk hinder ondervindt van de auto. In het plangebied zijn de loopstroken op een heldere manier aangegeven.

Het gehele woongebied wordt een 30 km zone. Door te kiezen voor korte rechtstanden in de straten en smalle profielen wordt op een zo natuurlijk mogelijke wijze een situatie gecreëerd waarin langzaam gereden wordt.

Het parkeren vindt waar mogelijk plaats op eigen erf. De overige parkeerplaatsen worden geclusterd aangelegd en zorgvuldig ingepast in de omgeving.



afbeelding: de verkeersstructuur

De groenstructuur

De zuidelijke en oostelijke rand van de wijk wordt gevormd door een waterrijke groenzone. Aan de zuidzijde van het woongebied dient de groen- en waterzone langs de ontsluitingsweg als buffer tussen het woongebied en het bedrijventerrein.

De groenzone in het oostelijk deel vormt de overgang van de beslotenheid van de woonbuurt en het omliggende landschap en bedrijventerrein. De waterpartijen dienen tevens als bergingsvijver voor hemelwater.

De waterpartij in het zuiden is tevens een belangrijke entree bij de Randweg en bepaald in belangrijke mate het beeld van de wijk. De Linderbeek wordt door middel van een dijk van het wijkwater gescheiden.

Centraal in de wijk en doorlopend in de meer westelijk gelegen buurt ligt een groene ruimte. Deze groenstructuur slingert zich door de twee wijken, verbindt en maakt een centrale plek voor Vroomshoop-oost. Deze groene ruimte is omzoomd met hagen en bomen en biedt ruimte aan meerdere speelvoorzieningen.

In het straatprofiel wordt gewerkt met laanbeplanting en een asymmetrisch profielen.



afbeelding: de groenstructuur



Fase B

De tweede fase van Vroomshoop-oost 2 ligt centraal in de wijk. Deze fase B bestaat uit maximaal 42 woningen in verschillende types gegroepeerd rond de centrale groene ruimte. Er zullen vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en rijwoningen worden gebouwd. Deze woonbuurt sluit aan bij de meer westelijk gelegen woonwijk middels de doorlopende groenstructuur en volgt direct op de reeds ontwikkelde fase A van Vroomshoop-oost 2.

De ambitie is te komen tot een woongebied met een hoog afwerkingsniveau en een rijke, afwisselende architectuur. Het is van belang te streven naar de dorpse herkenbaarheid en eigenheid. Ook is dit (deels) de overgang van het bebouwd gebied naar het meer open landschap aan de oostkant van Vroomshoop, accentuering van deze overgang is wenselijk (welstandsnota Twenterand 2012). Om deze redenen wordt in dit beeldkwaliteitsplan gestreefd naar een dorpsbeeld passend bij het karakter van Vroomshoop.

Naast een kwalitatieve architectuur wordt er een zorgvuldige inrichting van de buitenruimte nagestreefd.



afbeelding: Vroomshoop-oost 2 fase B, de getoonde verkaveling is indicatief.



Beeldkwaliteit woongebied

Algemeen

Het beeld van de wijk wordt bepaald door de indeling van de wijk in verschillende zones. Voor het woongebied Vroomshoop-oost 2 Fase B gelden de volgende zones met elk een eigen sfeer en identiteit:

1. het Lint, langs de singel (Kamille) wordt het bebouwingslint voortgezet. De woningen in het lint refereren aan de gevarieerde lintbebouwing langs de lange lijnen in het landschap, zoals het Overijssels Kanaal.
2. het Plantsoen, rondom de centrale groene ruimte (Kruidenlaan) zal een samenhangend beeld worden nagestreefd. De woningen rond het plantsoen krijgen een beeld dat verwantschap vertoont met tuinstedelijke elementen.
3. de Straten, in de zuidelijke straat (Helmkruid) zullen de verschillende typen woningen in een aan elkaar verwante architectuurstijl worden ontwikkeld die aansluit bij de reeds gerealiseerde woningen aan de overzijde van de straat (fase A).



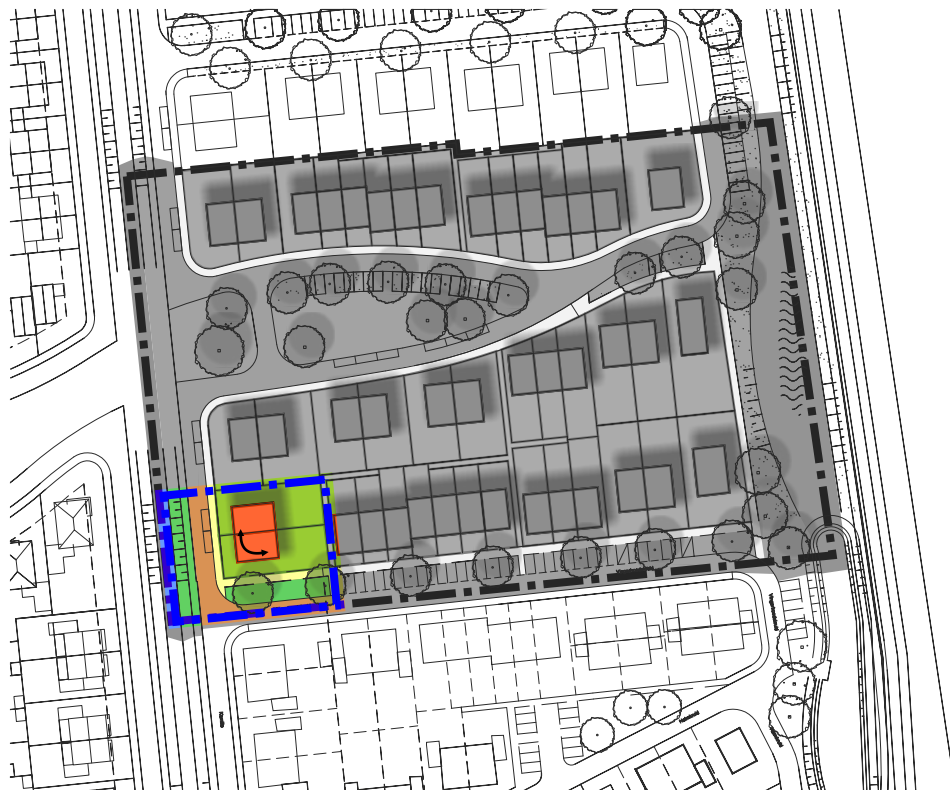
afbeelding: indeling in deelgebieden

Het Lint

Het lint loopt door vanuit fase A. De gevarieerde lintbebouwing langs het water is een kenmerkende bebouwingsvorm van Vroomshoop.

Bouwen

- Langs het lint worden twee-onder-één-kapwoningen gebouwd. De woningen hebben maximaal 2 bouwlagen met een kap;
- de woningen kunnen een assymetrisch karakter hebben;
- Ter accentuering van het landelijke karakter van Vroomshoop



- is het van belang dat er variatie is in de bebouwing;
- De entree van de woningen bevindt zich afwisselend in de voor- en zijgevel;
- Het dak is een belangrijk onderdeel van het ontwerp. De woningen hebben een (samengesteld) zadeldak met kopgevel;
- Hoekwoningen hebben een overhoekse oriëntatie;
- De woningen staan in een rooilijn. Deze ligt op minimaal 3 meter achter de perceelgrens aan de voorzijde;
- Garages liggen achter de voorgevelrooilijn;
- Er wordt gebruik gemaakt van traditionele, duurzame materialen, die verwantschap vertonen met de gerealiseerde woningen aan de zuidzijde van de weg (Vingerhoedskruid);
- De architectuur is van een goede esthetische kwaliteit, waarin zichtbaar aandacht is besteed aan vormgeving, compositie, detaillering en materialisatie.

Erfinrichting

- Op de voorperceelgrens staan lage hagen op particulier terrein ter accentuering van het groene karakter van de wijk, de hagen worden mee opgeleverd met de woning;
- Waar erfafscheidingen grenzen aan straten of openbaar gebied wordt gebruik gemaakt van een met de woning ontworpen stalen of houten constructie waartegen hедера (klimop) groeit. de groene erfafscheidingen worden mee opgeleverd met de woning;
- Schuttingen zijn niet toegestaan langs straten of openbaar gebied;
- Bergingen/garages die grenzen aan straten of openbaar gebied zijn aandachtspunt voor de beeldkwaliteit. Het ontwerp maakt deel uit van het ontwerp voor de woning.



Rijke detaillering



Rijke detaillering



Aandacht voor vormgeving garages



Twee-onder-één kapwoning met assymetrische gevel



materialisatie



Erfafscheiding

afbeeldingen: referentiebeelden deelgebied Het Lint



Het Plantsoen

Het Plantsoen is het verbindende element tussen de aangrenzende buurten van Vroomshoop-oost. De groene ruimte, met de omringende woningbouw, loopt door aan weerszijden van de noordzuid as Kamille-Waterkers. Door de sfeer van de bestaande woningbouw langs deze as door te trekken in het nieuw te bouwen deel wordt deze verbinding versterkt.

Bouwen

- Rondom het Plantsoen worden zowel vrijstaande, half-vrijstaande als rijwoningen gebouwd;
- De woningen hebben maximaal 2 bouwlagen met een kap;
- Ter accentuering van het landelijke karakter van Vroomshoop is het van belang dat er variatie is in de bebouwing;
- Hoekwoningen hebben een overhoekse oriëntatie;
- De woningen staan in een rooilijn. Deze ligt op minimaal 3 meter achter de perceelgrens aan de voorzijde;
- Garages liggen achter de voorgevelrooilijn;
- Er wordt gebruik gemaakt van duurzame materialen.
- De architectuur is van een goede esthetische kwaliteit, waarin zichtbaar aandacht is besteed aan vormgeving, compositie, detaillering en materialisatie.

Erfinrichting

- Op de voorperceelgrens staan lage hagen op particulier terrein ter accentuering van het groene karakter van de wijk, de hagen worden mee opgeleverd met de woning;
- Waar erfafscheidingen grenzen aan straten of openbaar gebied wordt gebruik gemaakt van een met de woning ontworpen stalen of houten constructie waartegen hедера (klimop) groeit. Schuttingen zijn niet toegestaan langs straten of openbaar gebied;
- Bergingen/garages die grenzen aan straten of openbaar gebied zijn aandachtspunt voor de beeldkwaliteit. Het ontwerp maakt deel uit van het ontwerp voor de woning.



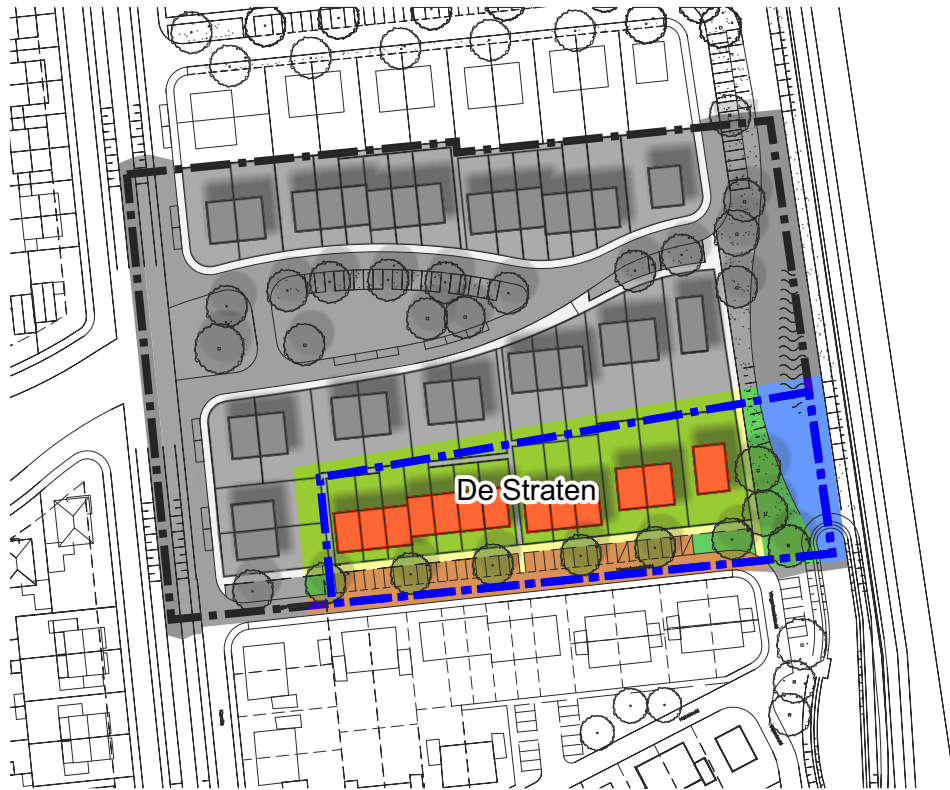


afbeeldingen: referenties het Plantsoen



De Straten

Langs de woonstraten worden verschillende woningtypen ontwikkeld. Er worden zowel vrijstaande, twee-onder-één-kapwoningen als rijwoningen gebouwd. De woningen zijn georiënteerd op de straat behalve de woningen op de koppen van de straat. Die woningen hebben een overhoekse oriëntatie.



Bouwen

- De woningen hebben maximaal 2 bouwlagen met een kap;
- Ter accentuering van het dorpse en landelijke karakter is het van belang dat er variatie is in de bebouwing;
- Er is sprake van een speelse verkaveling en een verspringende rooilijn. De voorgevel rooilijn ligt echter altijd minimaal 3 meter achter de perceelsgrens aan de voorzijde;
- De woningen hebben een zadeldak of schilddak dat een belangrijke rol speelt in het beeld van de woning;
- Garages liggen achter de voorgevelrooilijn;
- Er wordt gebruik gemaakt van traditionele, duurzame materialen, die verwantschap vertonen met de gerealiseerde woningen aan de zuidzijde van de weg (Vingerhoedskruid);
- De architectuur is van een goede esthetische kwaliteit, waarin zichtbaar aandacht is besteed aan vormgeving, compositie, detaillering en materialisatie.

Erfinrichting

- Op de voorperceelgrens staan lage hagen op particulier terrein ter accentuering van het groene karakter van de wijk, de hagen worden mee opgeleverd met de woning;
- Waar erfafscheidingen grenzen aan straten of openbaar gebied wordt gebruik gemaakt van een met de woning ontworpen constructie waartegen hedera (klimop) groeit. Schuttingen zijn niet toegestaan langs straten of openbaar gebied;
- Bergingen/garages die grenzen aan straten of openbaar gebied zijn aandachtspunt voor de beeldkwaliteit. Het ontwerp maakt deel uit van het ontwerp voor de woning.



afbeeldingen: referentiebeelden De Straten



Openbare ruimte

Openbaar groen

Het openbaar groen in het woongebied kan verdeeld worden in 3 zones, te weten:

- Het groen langs het lint van Kamille/Waterkers;
- De randzone aan de oostelijke plangrens;
- Het centrale plantsoen.

De inrichting wordt in overleg met de gemeente bepaald.

Groen in de lange linten

Het groen in de lange linten bestaat uit begeleidende bomenrijen langs de wegen. Wat betreft de beplanting/boomsoort is gekozen voor gebiedseigen beplanting in een natuurlijke vorm ter accentuering van de lange lijnen en het natuurlijke karakter. Waar mogelijk wordt een gazon aangelegd tussen straat en voortuin.

De randzone aan de oostelijke plangrens

Het groen langs de planrand sluit aan bij de bodemgesteldheid en de inheemse flora van dit gebied. Op de met gras begroeide taluds zullen gebiedseigen bomen worden geplant, deels in een geknotte vorm. De taluds zijn flauw en voorzien van een plasberm met natuurlijke oever.

Het plantsoen

De centrale ruimte van het plantsoen is een groene ruimte die doorloopt vanuit de aangrenzende buurt. Om deze continuïteit te versterken zal de inrichting van het plantsoen gelijk zijn aan de aangrenzende buurt.

Het plantsoen bestaat uit een grasveld met verspreide speelvoorzieningen en solitaire bomen, zoals beuken of moeraseiken. Langs de rand van het grasveld begeleidt een lage beukenhaag de weg.



afbeelding: overzicht over groene ruimte in het reeds gerealiseerde deel van Vroomshoop-oost.





afbeeldingen: referentiebeelden openbare ruimte



Bestrating

In het woongebied Vroomshoop-oost is er voor gekozen het verhard oppervlak tot een minimum te beperken. Daar waar ten behoeve van de aanleg van wegen en fiets- en voetpaden verharding noodzakelijk is dient het gebruik van asfalt als bestratingvorm zoveel mogelijk voorkomen te worden. De rijbaan van de woonstraten worden aangelegd in gebakken klinkers. Voor de voetpaden zijn tegels als verharding gekozen.

Parkeren

Een groot deel van de parkeerbehoefte wordt op eigen terrein gerealiseerd, de overige worden in de openbare ruimte ingepast. De parkeerplaatsen worden landschappelijk ingepast. Dit geldt met name voor de parkeerplaatsen in groenzones en langs de waterkant. De parkeerplaatsen worden aan het zicht onttrokken door beukenhagen. De verharding bestaat uit halfverharding of grasstenen, dit draagt bij aan het groene beeld van de wijk.

Straatmeubilair

Gekozen is voor een terughoudende vormgeving van het straatmeubilair in gedekte kleuren. Ten behoeve van de belevingswaarde kunnen voor de speel- en spelelementen natuurlijke kleuren en materialen worden gebruikt. Bovendien kan een bijzondere vormgeving worden toegepast.

Sociale veiligheid

Sociale veiligheid is van belang voor de toekomstwaarde van een wijk. Op deze manier straalt de wijk een positief imago uit. Een sociaal veilige omgeving is een omgeving waar geen dreigende werking van uitgaat en waarin een ieder zich zonder dreiging of geweld moet kunnen bewegen.

De woonbuurten zijn dusdanig opgezet dat gesproken kan worden van een heldere en overzichtelijke structuur. Doodlopende wegen of paden komen in principe niet voor. De openbare ruimten volgen elkaar logisch op. De verkaveling is zodanig opgezet dat de openbare ruimte doorgaans wordt begeleid door woonbebouwing die georiënteerd is op de openbare ruimte. Alle woningen zijn gericht op de openbare ruimte ter voorkoming van blinde zijgevels. De passende inrichting van de openbare ruimte in het woongebied sluit het gevoel van onveiligheid uit. Vanuit de woningen is sociale controle mogelijk op speelplekken, parkeervoorzieningen, fiets- en wandelroutes, etc.



afbeelding: verharding met grasstenen draagt bij aan het groene karakter van de wijk





afbeeldingen: referentiebeelden openbare ruimte

