

Beeldkwaliteitsplan

CENTRUM VROOMSHOOP



Gemeente Twenterand

2 oktober 2012

Inhoud

1. Intro & bestaande situatie	5
1.1 Status van het beeldkwaliteitsplan	5
1.2 Centrum Vroomshoop	5
1.3 Functies	5
2. Stedenbouwkundig plan	7
2.1 Arena en tribunes	7
3. Beeldkwaliteit	9
3.1 Woonzorgebouw	9
3.2 Multifunctioneel centrum / Brede school	11
3.3 Appartementengebouw	13
3.4 Woningen & appartementen Linderflier	15
3.5 Projectmatige en/of in particulier opdrachtgeverschap te bouwen woningen	17
3.6 Openbare ruimte	19

Spoorlijn Almelo - Mariënberg

Julianastraat

Stobbelaan

Linderflier



1. INTRO & BESTAANDE SITUATIE

1.1 Status van het beeldkwaliteitsplan

Dit beeldkwaliteitsplan wordt gelijktijdig met het bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad. Het vormt dus geen onderdeel van het bestemmingsplan, maar is daar een aanvulling op. Het beeldkwaliteitsplan geeft het beoordelingskader voor de gewenste beeldkwaliteit van openbare ruimte en bebouwing.

Het beeldkwaliteitsplan wordt onderdeel van de welstandsnota. De wijziging van de welstandsnota wordt tegelijkertijd vastgesteld.

De beeldkwaliteitscriteria zijn goed afgestemd op het bestemmingsplan.

De gemeente Twenterand heeft een hoog ambitieniveau voor het te ontwikkelen gebied. In de opzet van het stedenbouwkundige plan is de basis gelegd voor de ruimtelijke kwaliteit. Door een heldere opbouw dient de nieuwbouw een eigen gezicht te krijgen dat zich op een verantwoorde manier voegt in de omgeving.

Om duidelijk te maken wat de gemeente voor ogen heeft met de beeldkwaliteit voor deze locatie, zijn beelden en schetsen het meest effectief. Dit beeldkwaliteitsplan is dan ook zo beeldend mogelijk. Er zijn richtlijnen in geformuleerd en

sfeerbeelden opgenomen voor de architectuur en de openbare ruimte. Bij de foto's betreffen het sfeerbeelden en geen concrete voorbeelden. Ze zijn niet bedoeld om letterlijk te worden nagevolgd. Het kan zo zijn dat een foto niet aan alle richtlijnen voldoet, maar als sfeerbeeld verhelderend is.

1.2 Centrum Vroomshoop

In het carrévormige gebied in Vroomshoop, dat aan de westzijde begrensd wordt door het Linderflier, aan de noordzijde door de Julianastraat, aan de zuidzijde door de Stobbelaan en aan de oostzijde door de spoorlijn Mariënberg-Almelo, zal een aantal nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden. Deze notitie gaat over de ambitie voor de beeldkwaliteit in dit gebied.

In het carré bevindt zich een aantal vrijstaande gebouwen. De bestaande gebouwen langs het Linderflier en de spoorlijn zullen worden gesloopt.

De kerk aan de Julianastraat blijft gehandhaafd. De twee gebouwen aan de Stobbelaan worden gehandhaafd en uitgebreid, zodat één gebouw en complex zal ontstaan. Ruwweg krijgt dit gebouw een stervormige plattegrond. De noordgevel vormt een van de wanden van het nieuwe Oranjeplein. De eerdergenoemde kerk staat als het ware op dit plein. De oost- en de westwand van het plein wordt ook gevormd door nieuwbouw.

1.3 Functies

In een groter verband wordt de bestaande bebouwing dus omringd door nieuwbouw. Aan de westzijde bestaat die uit woningen, onderverdeeld in appartementen op de noordelijke punt, grondgebonden projectmatige woningen en vrijstaande woningen. Aan de oostzijde is, in de noordelijke hoek, een winkelcentrum met appartementen geprojecteerd. In de zuidelijke hoek zijn twee gebouwen gepland welke verschillende functies huisvesten zoals een Brede School, sportzalen en een theaterruimte.

VERANKERING IN DE OMGEVING

Naar de buitenranden van het gebied reageert de nieuwe bebouwing qua maat en schaal op de er tegenoverliggende bebouwing en de spoorweg. Zo krijgt het forse carré zijn verankering in de stedenbouwkundige setting.

De woningen aan de westzijde bestaan overwegend uit twee lagen met eventueel een derde laag of kap. De appartementen krijgen vier lagen. Aan de oostzijde mag de bebouwing hoger worden. De eerste laag krijgt in verband met de functie een hoogte van circa 5 meter. Daarboven twee a drie lagen met een normale verdiepingshoogte zodat dit gebouw ongeveer 14 meter hoog kan worden.

Nieuwe stedenbouwkundige opzet

1. Woonzorggebouw
2. Appartementen op de kop
3. Projectmatige woningen
4. Projectmatige en/of in particulier woningen
5. Opdrachtgeverschap te bouwen
6. Multifunctioneel centrum
6. Brede school



2. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

2.1 Arena en tribunes

De bestaande bebouwing staat als het ware in een ring van gebouwen; vergelijkbaar met de tribunewanden van een arena. Die "tribunes" zijn familie van elkaar. Weliswaar krijgt elk familielid een eigen gezicht en architectuur, klassiek en modern, maar het familieverband is zichtbaar in de kleurstelling die "ton sùr ton" op elkaar is afgestemd.

Het uit te breiden gebouw (1), in het midden tussen het Oranjeplein en de Stobbelaan, moet een op elkaar afgestemd geheel worden. Om de drie verschillende onderdelen tot een geheel te "smeden", is het onder één dak brengen van de bouwmassa een zeer geschikt middel tezamen met een kleurgebruik dat de eenheid van het gebouw benadrukt.

Het modern ogende appartementengebouw (2) vormt als het ware het begin van de ring en is daarom hoger. Qua architectuur wordt gedacht aan een robuuste massa met gemetselde gevels. De gaten in het metselwerk zijn expressief en hebben diepe negges. Aan de vormgeving van het gebouw dient de stompe hoek tussen de Julianastraat en het Lindefliet benadrukt te worden. De oostgevel moet reageren op het plein door bijvoorbeeld balkons, of een entreepartij.

De grondgebonden en projectmatig ontwikkelde woningen (3) krijgen twee gezichten: naar het Lindefliet reageren de woningen met twee lagen op de fijnere korrel van deze straat en naar de oostzijde ontstaat, door een meer aaneengesloten bebouwing, een wand die uit drie lagen bestaat. Aan het Lindefliet zijn eventueel kappen mogelijk, maar de aaneengesloten woningen hebben een plat dak.

De woningen in gebied (4) worden projectmatig en/of in particulier opdrachtgeverschap ontwikkeld en sluiten zo aan op de bestaande woonhuizen aan de zuidzijde van de Stobbelaan. Ze zijn divers van kleur, maar ook hier worden ze "ton sùr ton" ingepast. Zowel platte of lessenaarsdaken als kappen zijn mogelijk. De kavel die grenzen aan het binnengebied hebben echter woningen met platte of lessenaarsdaken.

Bij het multifunctioneel centrum (5) en de brede school (6), is de architectuur gebaseerd op afleesbare en geometrische volumes. De verschillende functies krijgen elk hun eigen expressie. Zo ontstaat, binnen de eenheid die de hoofdvorm oplevert, een afwisselend beeld dat bepaald wordt door de functies.



Referentiebeeld: schuin oplopende gevelhoogtes.



Referentiebeeld: terugliggende raampartijen in combinatie met houten regelwerk.



Referentiebeeld: Metselwerk met terugliggende raampartijen en houten regelwerk.



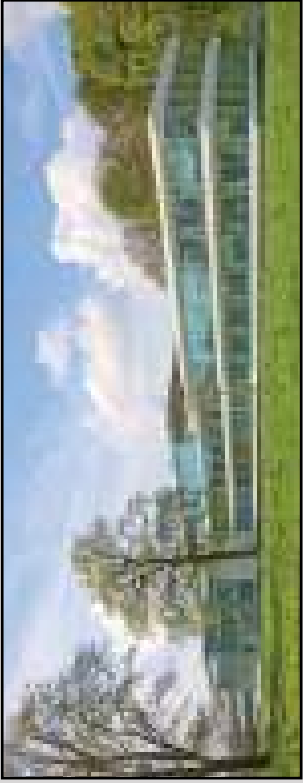
Voorlopige ontwerpeideeën voor de uitbreiding van het woonzorggebouw

3. BEELDKWALITEIT

3.1 Woonzorggebouw

Bij de uitbreiding van dit gebouw dient aansluiting te worden gevonden bij het bestaande deel. Het bestaande deel bestaat op zijn beurt ook uit een ouder en nieuwer gedeelte met een verschil in architectuur. Dit vraagt om veel aandacht voor met name de verschijningsvorm en materialisatie van de gevels. Met de nieuwe uitbreiding wordt een stervormige hoofdvorm gerealiseerd, waardoor het gebouw ook in de verschijningsvorm het hart van het centrumcarré gaat vormen. De meest voornamelijk zijde van het gebouw, de noordzijde, staat aan het nieuw te vormen plein. Een ander gebouw dat prominent aan dit plein gelegen is, is de kerk aan de overzijde. Door bijvoorbeeld het zorgvuldig toepassen van rondingen of licht hellende dakvlakken, kan op een passende wijze worden gereageerd op de architectuur van het kerkgebouw waardoor eenheid ontstaat. Een andere wijze om tot eenheid te komen is eenzelfde kleur- en materiaalgebruik. Op deze wijze kan aansluiting gevonden worden bij de bebouwing in de omgeving.

Woonzorggebouw	
Situering	Volgens bestemmingsplan
Oriëntatie	Alzijdig
Hoofdvorm	Samengestelde hoofdvorm, waarbij de samenstellende delen op elkaar zijn afgestemd, onder één dak brengen van samenstellende delen verdient de voorkeur.
Gevels	De gevelindelingen van de uitbreiding is zorgvuldig afgestemd op die van het bestaande deel. Eventuele balkons zijn inpandig en geen erkers toegestaan.
Materiaal/kleur/ detaillering	Het materiaal- en kleurgebruik is ondersteunend voor de ontwerpkeuze. Hoofdzakelijk glas, hout, metaal en metselwerk. De detaillering dient een consequente afgeleide te zijn van de vormgeving van de nieuwbouw. De details zijn verfijnd. Het materiaal- en kleurgebruik van de uitbreiding is, net als de details, zorgvuldig afgestemd op die van het bestaande deel.



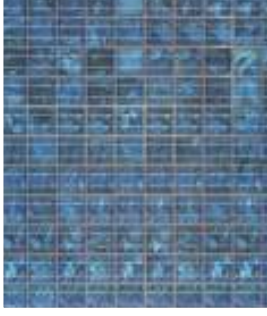
Referentiebeeld: combinatie glas en beton met grote dakoverstekken/overkapping.



Referentiebeeld: combinatie glas en beton met grote dakoverstekken/overkapping.



Referentiebeeld: gevel spoorzijde



Voorlopige ontwerptideeën voor het Multifunctioneel centrum



Referentiebeeld: gevel spoorzijde

3. BEELDKWALITEIT

3.2 Multifunctioneel centrum / Brede school

Het geheel van schoolgebouw en multifunctionele accommodatie is in tweeën opgedeeld. De vormgeving van beide gebouwen sluit op elkaar aan. Het ontwerp van de gebouwen reageert op de vormgeving van de openbare ruimte, het parkdeel, waar het (met de voorzijde) aan gelegen is. Bij beide gebouwen dringt de openbare ruimte als het ware diep door tot in de bebouwing. Bij de multifunctionele accommodatie is de entreezone transparant vormgegeven om de relatie met de buitenruimte aan te gaan. Bij het schoolgebouw liggen de speelruimtes aan de voorzijde, in het verlengde en in aansluiting op het parkdeel. De achterzijde (de spoorzijde) van de bebouwing is, vanwege de benodigde akoestische eisen, sober en dicht. Bestaande en nieuwe boomaanplant biedt hier de nodige verfraaiing.

Multifunctioneel centrum / Brede school	
Situering	Volgens bestemmingsplan
Oriëntatie	Alzijdig, met accenten gericht op de oosten en westzijde; dus geen achterkanten. De gevel aan de oostzijde reageert op het spoor en die van de westzijde op de voorliggende groene ruimte.
Hoofdvorm	Samenhangende hoofdvorm die is opgebouwd uit: afleesbare, geometrische volumes. De verschillende functies krijgen een eigen expressie.
Gevels	Overwegend horizontale geleiding afgestemd op bebouwing overzijde.
Materiaal/kleur/detailering	Het materiaal- en kleurgebruik is ondersteunend voor de ontwerpkeuze. Hoofdzakelijk glas, hout, beton en metselwerk. De detaillering dient een consequente afgeleide te zijn van de vormgeving van de nieuwbouw. De details van de bij voorkeur metalen puien zijn verfijnd.



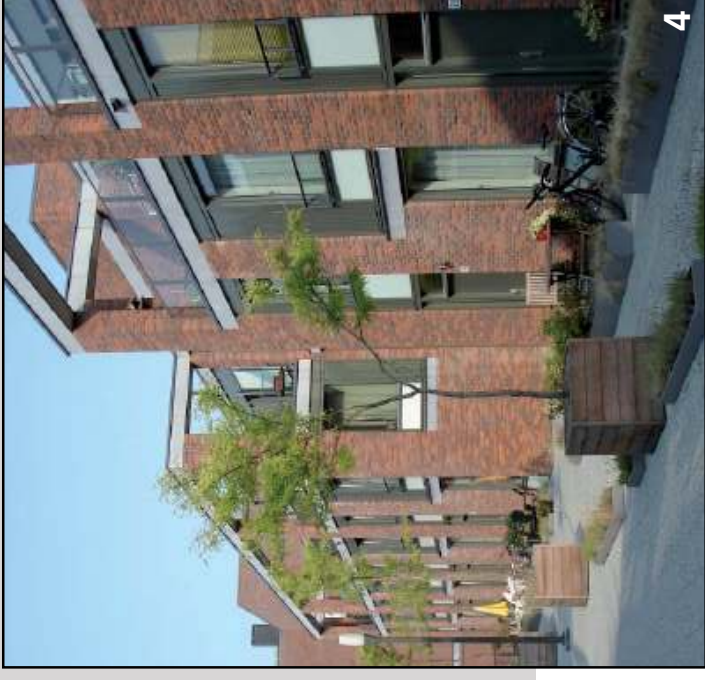
Referentiebeelden: voorbeelden robuuste, stevige verschijningsvorm en detaillering

3. BEELDKWALITEIT

3.3 Appartementen op de kop

Het appartementengebouw is een markant gebouw aan de Julianastraat en het voegt zich goed in het aanwezige beeld van deze straat. Het robuuste gebouw wordt gekenmerkt door de stevige randen. Ook in de plint (te bouwlaag) bevinden zich woningen/appartementen. Bergingen zijn inpandig, bijvoorbeeld gesitueerd in de kelder. De oostgevel is de eerste aanzet tot de begrenzing van de 'arena'. Deze wand sluit daarom, qua positie en kleur en materiaalgebruik, aan op de woningen ten zuiden ervan (zie criteria paragraaf 3.4. Projectmatige woningen).

Appartementen op de kop	
Situering	Volgens bestemmingsplan
Oriëntatie	Alzijdig, met accenten gericht op de noord-oost- en westzijde.
Hoofdvorm	U-vormige plattegrond, plat dak. Robuuste bouwmassa.
Gevels	Zwaar / massief ogende gevels met diepe negges. De hoek Jullianastraat/ Lindevlier moet benadrukt worden. De Oostgevel reageert op het plein door bijvoorbeeld balkons en/of een entreepartij. Overwegend horizontale geleiding. Eventuele balkons zijn inpandig en er zijn geen erkers toegestaan.
Materiaal/kleur/ detaillering	Het materiaal- en kleurgebruik is ondersteunend voor de ontwerpkeuze. Hoofdzakelijk glas, hout, beton en metaalwerk. De detaillering dient een consequente afgeleide te zijn van de vormgeving van de nieuwbouw. De details van de metalen puiken en de boelijsten zijn verfijnd.



Referentiebeelden westzijde (1 t/m 3):
Korrelgrootte, ritme, verschijningsvorm en materiaalgebruik sluit aan op bebouwing overzijde (kleine korrel, twee lagen met zadeldak).

Referentiebeelden oostzijde (4 en 5):
4. 'Doorgaande' oostgevel.
5. Kopwoning gedraaid qua oriëntatie.

3. BEELDKWALITEIT

3.4 Projectmatige woningen

De projectmatige woningen vormen de overgang tussen het bestaande gebied aan de westzijde en de nieuwe 'arena' aan de oostzijde. Deze overgang komt tot uiting in de verschijningsvorm van de gebouwen. Aan de westzijde wordt het ritme en de korrelgrootte van de bestaande bebouwing gevolgd. Hier is de bebouwing lager en voorzien van een kap. De bebouwing is robuust in haar verschijningsvorm en in de plint bevinden zich ook woningen met eigen entrees vanaf de straat. De oostwand vormt een van de wanden van de 'arena'. Dit betekend dat hier sprake is van een zoveel mogelijk doorlopende gevelwand, in ieder geval op de eerste bouwlaag. Deze wand sluit, qua positie, materialisatie en kleurgebruik, aan op het appartementengebouw ten noorden van het gebied.

Projectmatige woningen	
Situering	Volgens bestemmingsplan.
Oriëntatie	Alzijdig, met op de aard van de openbare ruimte afgestemde accenten.
Hoofdvorm	De hoofdvorm reageert op enerzijds de fijne stedenbouwkundige korrel van het Linderflor en anderzijds in aaneengesloten bebouwing van de oostzijde die voorzien zijn van een plat dak. Aan het Linderflor zijn ook kappen mogelijk.
Gevels	Overwegend horizontale geleding afgestemd op bebouwing overzijde. Eventuele balkons zijn inpandig en er zijn geen erkers toegestaan.
Materiaal/kleur/detailering	Het materiaal- en kleurgebruik is ondersteunend voor de ontwerpkeuze. Hoofdzakelijk glas, hout, beton en metselwerk. De detaillering dient een consequente afgeleide te zijn van de vormgeving van de nieuwbouw.



Referentiebeelden: Projectmatige en/of in particulier opdrachtgeverschap te bouwen woningen

3. BEELDKWALITEIT

3.5 Projectmatige en/of in particulier opdrachtgeverschap te bouwen woningen

De woningen worden projectmatig en/of in particulier opdrachtgeverschap ontwikkeld en vormen samen de overgang naar het woongebied aan de zuidzijde van de Stobbelaan. De woningen die grenzen aan het binnengebied krijgen platte of lessenaarsdaken. Voor de rest van het gebied is een mix van platte daken en kappen mogelijk. De kleur van de gevels is “ton sûr ton”, uitgaande van rode, mangaankleurige en bruine tinten variëren. Als accent mag wit pleister- of sauswerk worden toegepast.

Projectmatige en/of in particulier opdrachtgeverschap te bouwen woningen	
Situering	Volgens bestemmingsplan.
Hoofdvorm	Zowel platte als hellende daken zijn mogelijk.
Oriëntatie	Op de straat; let op zijgevels die op de straat gericht zijn: gelijkwaardig als voorgevel behandelen.
Gevels	De vorm, plaats en afmetingen van de gevelopeningen dienen zorgvuldig op elkaar te worden afgestemd.
Materiaal/kleur/detailering	Rood-, bruin-, mangaankleurig metselwerk, ton-sûr-ton, met eventueel witgesausde of -gepleisterde accenten. Zorgvuldige detailering die een afgeleide is van de vormgeving van de woning.



3. BEELDKWALITEIT

3.6 Openbare ruimte

Algemeen

Het carrévormige gebied, waar dit beeldkwaliteitsplan voor geldt, heeft in de huidige situatie een groene uitstraling. Dit wordt mede bepaald door de hoog opgaande bomen langs de randen van het plangebied. Ook enkele solitaire bomen in het plangebied en de gazons dragen bij aan dit beeld. Daarnaast is het Oranjeplein rondom de kerk open en stendig van karakter. Het parkeren voor het activiteitencentrum en de Brede school zal op het parkeerterrein ten zuiden van de te realiseren Brede School plaatsvinden en op te realiseren parkeerplaatsen langs de aan te leggen weg tussen de spoorlijn en het nieuw te bouwen activiteitencentrum en Brede School.

Ambitie openbare ruimte

De ambitie voor de openbare ruimte is om de openbare ruimte zorgvuldig aan te laten sluiten op de (nieuwe) bebouwing in het gebied. Daarbij wordt onderscheidt gemaakt tussen twee sferen:

- Een open plein (stendig karakter): Oranjeplein
- Groene ruimte als setting voor (de oostzijde) van het woonzorggebouw, het multifunctioneel centrum en de brede school.

Bestaande vitale bomen blijven zo veel mogelijk gehandhaafd en goed ingepast in de openbare ruimte. Het ontwerp van de openbare ruimte houdt rekening met de verschillende gebruikers in het gebied en zorgt voor een goede en veilige geleiding van deze 'verkeersstromen'. Voor de openbare ruimte zal een gedetailleerd inrichtingsplan worden opgesteld, waarin dit tot uiting komt.

Oranjeplein	
Uitstraling	Open plein, stendig van karakter. Activiteitsplein en ruimte voor parkeren (voor kerk, woningen en voorzieningen). De wanden van het plein worden gevormd door het (nieuwe) woonzorggebouw (zuidzijde), de projectmatige woningen (westzijde) en het nieuwe winkelgebouw (noordoostzijde). Zichtlijnen op het kerkgebouw moeten gehandhaafd blijven.
Beplanting	Aan de randen enkele bestaande en nieuwe bomen ter begeleiding van de gevels. Eventueel lage hagen langs de randen.
Straatmeubilair	Door het hele plangebied hetzelfde straatmeubilair toepassen. Stalen boomroosters opgenomen in de verharding
Verlichting	Door het hele plangebied dezelfde armaturen toepassen, met enkele accenten (afwijkende armaturen) op de pleinen.
Verhardingsmateriaal	Hoogwaardige uitstraling, neutrale kleur (natuurtinten) en duurzaam.

Groene ruimten	
Uitstraling	Groene uitstraling. Paden die door het groen slingeren en verbinding leggen tussen de entrees van de gebouwen en het omliggende gebied. Een overwegend groene ruimte bedoeld om in te verblijven en als uitloopgebied voor de gebruikers / bewoners van de omliggende gebouwen.
Beplanting	Gazon (met eventueel bordervakken), hagen en boomgroepen (met bomen van de 1e en 2e orde). Verschillende boomsoorten (bloeiend, verschil in herfstkleuren, etc.) toepassen zodat een gevarieerd beeld ontstaat gedurende de seizoenen.
Straatmeubilair	Door het hele plangebied hetzelfde straatmeubilair toepassen. Verhoogde zitranden rondom boomgroepen.
Verlichting	Door het hele plangebied dezelfde armaturen toepassen, met enkele accenten (afwijkende armaturen) op de pleinen.
Verhardingsmateriaal	Hoogwaardige uitstraling, neutrale kleur (natuurtinten) en duurzaam.

COLOFON

Beeldkwaliteitsplan
Centrum Vroomshoop

1700 608

In opdracht van:
Gemeente Twenterand

Door:
Cees Grit, Elsbeth Luning, Jolanda ter Maat

WITPAARD

STEDENBOUW | LANDSCHAP | RUIMTELIJKE ORDENING

Witpaard
Postbus 1158
8001 BD Zwolle

Tel: 038 421 68 00
Fax: 038 421 07 37

info@witpaard.nl