

An aerial photograph of a residential area. On the right side, there is a dense cluster of houses with dark roofs. To the left of the houses, there are large green fields and a winding river or canal. The overall scene is a mix of urban and rural landscape.

BEELDKWALITEITSP BOINKSWEIDE

17 april 2024

Gemeente
**Hof van
Twente**

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM: 17 april 2024

PROJECT: Beeldkwaliteitsplan Boinkswede

OPDRACHTGEVER: Gemeente Hof van Twente

REFERTE: Guido van Loenen, Peter Steehouder

RHO ADVISEURS - Rotterdam

Weena 505 (Delftse Poort)

verdieping 36

3013 AL

Rotterdam

info@rho.nl

010 2018555



INLEIDING

PLANGEBIED

Het plangebied ligt ten noorden van Diepenheim, westelijk van de ontwikkeling Diepenheim Noord 2. Het wordt aan de noord- en zuidzijde begrensd door onbebouwde agrarische gronden, aan de oostzijde door een vijver en aan de westzijde door woonkavels. Aan de zuidzijde wordt tevens ook een nieuw zorggebouw ontwikkeld. De bomenranden en de open opzet van het plangebied zorgen voor een groene en natuurlijke uitstraling. De Boinksweide is de beoogde ontsluitingsroute voor het plangebied en het zorggebouw.

DOEL VAN HET BEELDKWALITEITSPLAN

Het doel van het beeldkwaliteitsplan is om het ambitieniveau vast te leggen voor de ruimtelijke kwaliteit bij de ontwikkeling van dit nieuwe woongebied. Het voorschrijven van een goede beeldkwaliteit moet zorgen dat de ontwikkeling en de nieuwe dorpsrand van hoge kwaliteit worden. Bovendien moet het bewoners en architecten een inspirerend kader bieden voor de keuzes die gemaakt worden in de architectonische uitwerking. Het document is opgesteld om:

- een aantrekkelijk woonmilieu tot stand te brengen;
- de ontwerpers te inspireren en vooraf informatie te geven over de welstandscriteria;
- de stadsbouwmeester een passend kader te bieden waarbinnen de toetsing van bouwplannen kan plaats vinden.



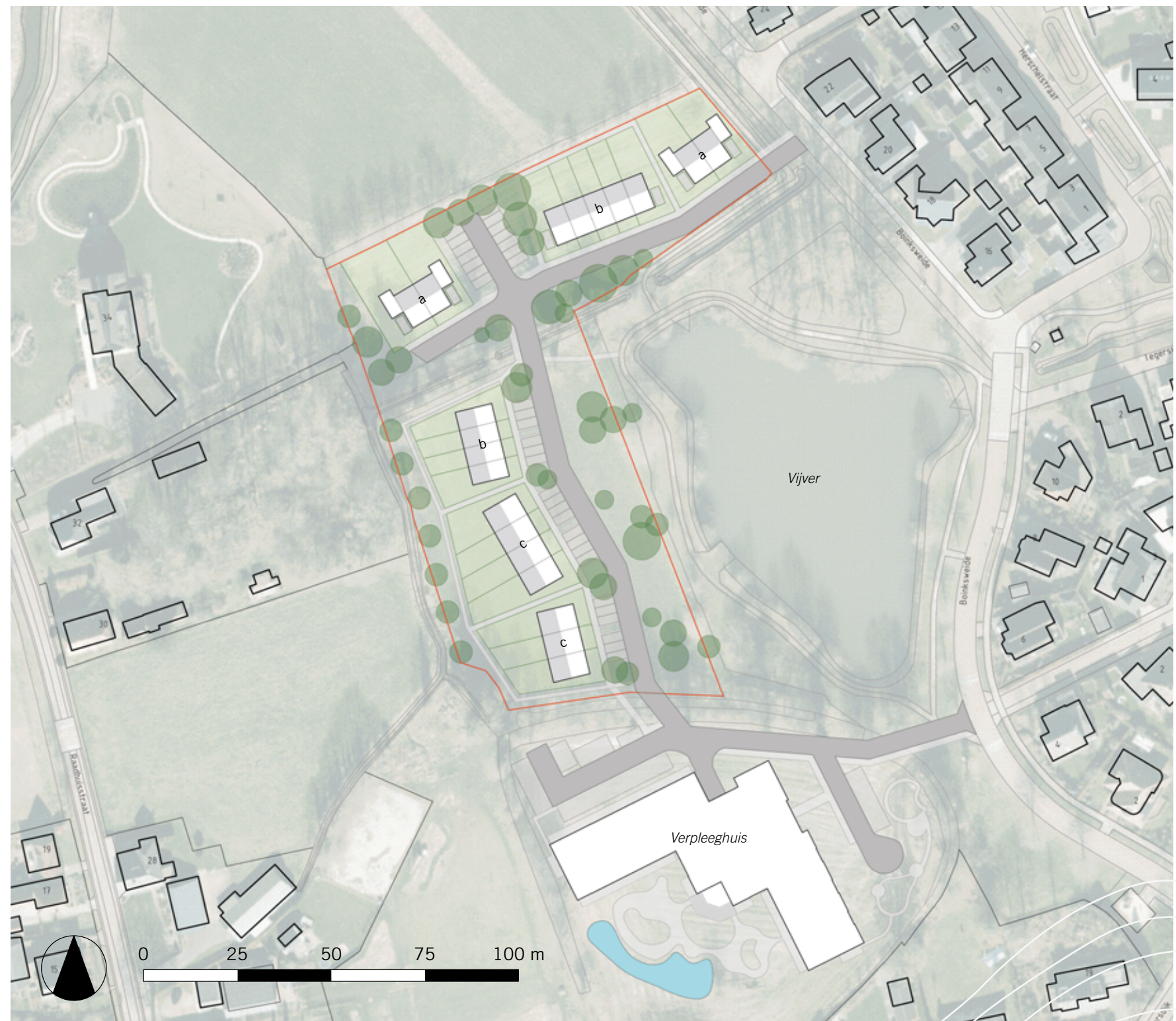
Afbeelding 1: Plangebied gelegen aan de noordrand van Diepenheim

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

In het stedenbouwkundig plan wordt een nieuwe parkachtige ruimte gecreëerd aan de westelijke oever van de vijver. De noordelijke woningen zijn georiënteerd op het zuiden, zodat er een sterke beleving ontstaat van het wonen aan de vijver en de recreatieve routes er omheen. De oriëntatie en plaatsing van de woningen aan de zuidzijde dragen bij aan een parkachtige groenruimte aan de poel.

Het plan biedt ruimte voor een mix van (a) 4 twee-onder-een-kapwoningen, (b) 9 betaalbare rijwoningen en (c) 7 levensloopbestendige rijwoningen. Binnen het plan zijn 34 parkeerplaatsen voorzien, waarbij het parkeren wordt opgelost in parkeerkoffers die worden geïntegreerd in het groene landschap.



Afbeelding 2: Stedenbouwkundig plan

BEELDKWALITEISPLAN

WONEN AAN HET GROEN

Het stedenbouwkundig plan omvat woningen in een besloten parkachtige omgeving, waarbij de vijver centraal staat. De bebouwing moet hierin een ingetogen rol vervullen. Vanwege de besloten en geïsoleerde locatie is er ruimte voor een eigen karakteristieke bouwstijl. Belangrijke voorwaarde is dat er samenhang gevonden wordt tussen de individuele gebouwen. Bovendien wordt er gezocht naar aansluiting bij de bebouwing in Diepenheim Noord 2, met name de bebouwing aan de Boinksweide. Een eigentijdse traditionele bouwstijl staat hier centraal, met speciale aandacht voor de hoofdvorm, materialen en kleurgebruik. Op deze manier moet er een herkenbare uitbreiding van 'Diepenheim Noord' tot stand komen.

RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

De ligging van het plangebied op de overgang van Diepenheim naar het landschap biedt kansen voor een bijzonder landschappelijk woonmilieu. Bovendien kan het een toegevoegde waarde vormen in de beleving van de recreatieve routes. Uitgangspunten in hoofdlijnen:

1. De landschapsbeleving staat centraal, waar de oostzijde van de Boinksweide een traditionele uitstraling heeft;
2. Bebouwing is gericht op de groene ruimte rondom de vijver;
3. De inrichting levert een bijdrage aan de beleving van de recreatieve routes;
4. De hoofdontsluiting takt aan op de Boinksweide, t.h.v. de Polakstraat.



Afbeelding 3: Bestaande bebouwing aan de Boinksweide, deel van Diepenheim Noord 2



Afbeelding 4: Impressies plangebied: 1). vijver aan de Boinksweide, 2). zicht vanaf de Raadhuisstraat, 3). zicht op het plangebied vanaf de Boinksweide

WELSTANDSCRITERIA WONINGBOUW

PLAATSING EN ORIËNTATIE

- De bebouwing is gericht op het groene middengebied rondom de vijver;
- Bebouwing op de hoeken heeft een dubbele oriëntatie;
- Bebouwing mag zowel haaks met de nok op de straat georiënteerd worden, als in langsrichting;
- De bebouwing is met de voorgevel op de straat georiënteerd.

BOUWVOLUME

- Bebouwing is maximaal 1 tot 1,5 laag met kap;
- Vrijheid in dakvormen, mits met een simpele hoofdvorm, zoals een zadeldak, lessenaarsdak, schilddak of zadeldak met kilkeper;
- Kappen hebben minimaal een dakoverstek van 0,5 meter;
- Platte daken passen niet binnen de beoogde traditionele sfeer, voor de bijgebouwen is een plat dak wel toegestaan.

AAN-, UIT EN BIJGEBOUWEN EN DAKKAPellen

- Aan- en uitbouw houdt zich ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
- Aan- en uitbouw sluit aan bij de architectuur van het hoofdgebouw;
- Dakkapellen worden aan de voorzijde van de woning geplaatst, mits deze in overeenstemming met het hoofdgebouw wordt vormgegeven;
- Geen dakkapel op het bijgebouw;

GEVELINDELING EN DETAILLERING

- Voor de gevel wordt een traditionele vormgeving toegepast met eigentijdse materialen en kleuren;
- Woningen die op de hoeken zijn gelegen hebben 2 representatieve gevels. De representatieve gevel(s) bestaan voor minimaal 25% uit glas. Een gevelopening is een deur, raam of erker;

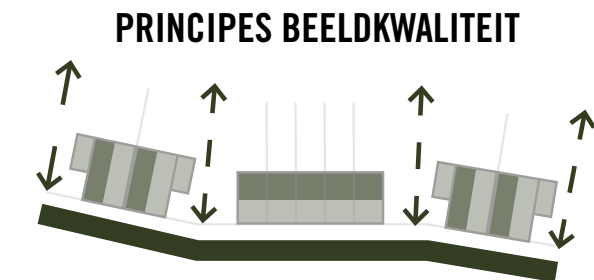
- De rijwoningen zijn individueel herkenbaar door parcellering van de voorgevel en het gebruik van geveldetails;
- technische installaties, zoals warmtepompen, moeten zijn geïntegreerd in de architectuur van de woning, dan wel op het achtererfgebied.

KLEUR- EN MATERIAALGEBRUIK

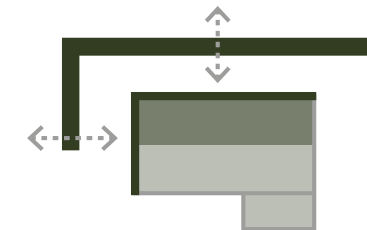
- Toepassing van traditionele materialen en kleuren die aansluiten bij het karakter van Diepenheim Noord 2;
- Bebouwing is gedekt van kleur;
- Minimaal 50% van de dichte gevel bestaat uit baksteen;
- De kleur van de steen is een aardetint zoals rood, bruin, brons of mangaan. Ook antraciet is toegestaan. Een mix van deze kleuren is mogelijk. Gele of witte stenen zijn niet toegestaan;
- Mits ondergeschikt aan de primaire materialisering van de dichte gevel, zijn hout, stuc en keimwerk met een max. van 40% toegestaan;
- Dakpannen hebben een antraciete kleur en zijn ongeglazuurd (mat);
- Sedumdak is toegestaan.

ERFAFSCHIEDINGEN

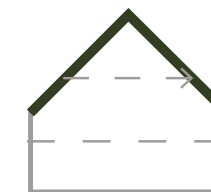
- Erfafscheidingen grenzend aan de openbare ruimte bestaan uit groene hagen of als alternatief uit kwalitatief hoogwaardige erfafscheiding (muur/hek) met minimaal 50% groen;
- Aan de representatieve zijden moet de bebouwing zichtbaar blijven, vergunningsvrije erfafscheidingen aan deze zijden mogen maximaal 100 cm hoog zijn;
- Vergunningsvrije erfafscheiding tussen en achter de uitgeefbare kavels mag naar eigen inzicht ingevuld worden.



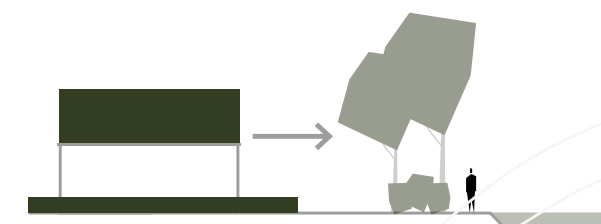
Informele verkaveling



Twee representatieve gevels op de hoeken



Bebouwing is maximaal 1 tot 1,5 laag met kap



Bebouwing georiënteerd op het groene midden gebied

REFERENTIES ARCHITECTUUR



Afbeelding 6: Twee-onder-een-kapwoning met open voorgevel



Afbeelding 7: Twee-onder-een-kapwoning met compacte hoofdvorm



Afbeelding 8: Rijwoningen met dakkapel aan de voorzijde



Afbeelding 9: Twee-onder-een-kapwoning met nok in langsrichting



Afbeelding 10: Rijwoningen met kap verdraaiing



Afbeelding 11: Rijwoningen met compacte hoofdvorm en kapverdraaiing



Afbeelding 12: Inspiratie kleuren baksteen gevel



Afbeelding 13: Inspiratie gevel openingen en detailering



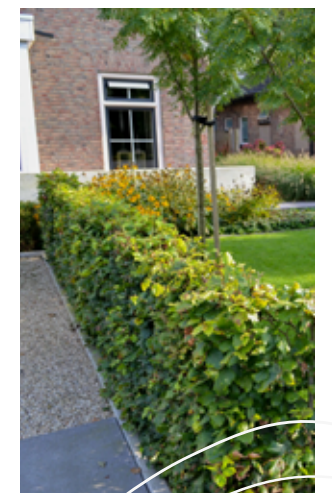
Afbeelding 14: Inspiratie daken



Afbeelding 5: Inspiratie dak



Afbeelding 15: Inspiratie gevel openingen en detailering



Afbeelding 16: Inspiratie erfafscheidingen

WELSTANDSCRITERIA VERPLEEGHUIS

PLAATSING EN ORIËNTATIE

- Bebouwing is gericht op de hoofdontsluiting, de gevels aan deze zijde hebben een representatieve uitstraling;
- Bebouwing omsluit een besloten tuin, die de overgang naar de woonkavels aan de zuidzijde verzacht.

BOUWVOLUME

- Bebouwing is maximaal 2 lagen hoog met 1 laag in de kap;
- Het bouwvolume naast de entree, op de hoek van het pand, is minimaal 2 lagen met kap (9 meter hoog), zoals te zien op de impressies;
- Het dak heeft een traditionele hoofdvorm, die aansluiting zoekt bij de woningbouw op de Boinkswede;
- Bebouwing heeft een simpele bouwvorm, welke bestaat uit een midden gedeelte en twee vleugels.

GEVELINDELING EN DETAILLERING

- De gevels krijgen een traditionele vormgeving met eigentijdse materialen en kleuren;
- De representatieve gevel(s) bestaan voor minimaal 25% uit glas. Een gevelopening is een deur, raam of erker;
- Parcellering van de gevels moet zorgen dat de lange geveldelen opgebroken worden en een relatie zoeken met de nieuwbouw woningen;
- De gevels zijn gedekt van kleur.

KLEUR- EN MATERIAALGEBRUIK

- Toepassing van traditionele materialen en kleuren die aansluiten bij de nieuwbouwwoningen;
- Minimaal 50% van de dichte gevel bestaat uit baksteen, waarbij deze regel niet geldt voor de zijgevels waar de nooduitgangen zijn gesitueerd;

- De kleur van de steen is een aardetint zoals rood, bruin, geel, brons of mangaan. Ook antraciet is toegestaan. Een mix van deze kleuren is mogelijk;
- Mits ondergeschikt aan de primaire materialisering van de dichte gevel, zijn hout, stuc en keimwerk met een max. van 40% toegestaan;
- Dakpannen hebben hoofdzakelijk een antraciete kleur en zijn ongeglazuurd (mat). Dakdelen kunnen een afwijkende kleur of materiaal krijgen om een verbijzondering aan te brengen bij belangrijke bouwdelen, waarbij felle kleuren niet zijn toegestaan;
- Sedumdak is toegestaan.

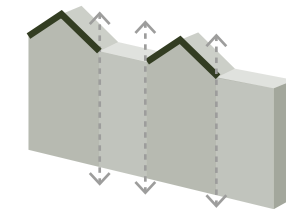
AFSCHEIDINGEN

- Afscheidingen grenzend aan de openbare ruimte bestaan uit groene hagen;
- Aan de representatieve zijden moet de bebouwing zichtbaar blijven, vergunningsvrije erfafscheidingen aan deze zijden mogen maximaal 100 cm hoog zijn.

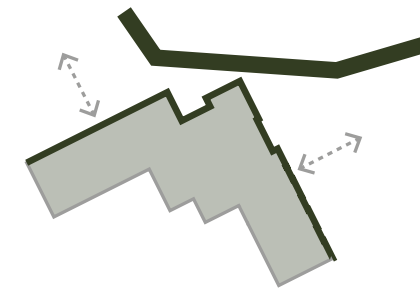
BUITENRUIMTE

- Buitenruimte aan de representatieve gevels wordt zoveel mogelijk groen en onverhard vormgegeven;
- Inheemse flora en boombeplanting moet zorgen voor een goede landschappelijke inpassing in de omgeving;
- Buitenruimte mag bestraat worden om het toegankelijk te maken voor rolstoelen;
- Aan de zuidzijde moet een tuin met een natuurlijke uitstraling de overgang verachten naar de bestaande woonkavels aan de zuidzijde.

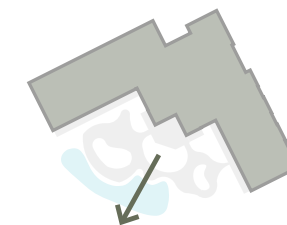
PRINCIPES BEELDKWALITEIT



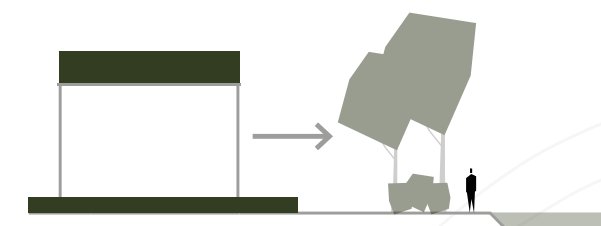
Parcellering van de gevel



Twee representatieve gevels gericht op de hoofdontsluiting



Tuininvulling als overgang naar bestaande woonkavels



Bebouwing is georiënteerd op het groene midden gebied

IMPRESSIEBEELDEN



Afbeelding 17: Impressie ingang verpleeghuis



Afbeelding 18: Impressie ingang verpleeghuis



Afbeelding 19: Impressie tuin en achterzijde verpleeghuis



Afbeelding 20: Impressie ingang verpleeghuis



Afbeelding 21: Vogelvlucht impressie voorgevel verpleeghuis



Afbeelding 22: Vogelvlucht impressie achterzijde en tuin verpleeghuis



Afbeelding 23: Vogelvlucht impressie voorgevels verpleeghuis



Afbeelding 24: Vogelvlucht impressie voorgevel verpleeghuis



Afbeelding 25: Vogelvlucht impressie achterzijde en tuin verpleeghuis