



Rapport

De Greune - Haaksbergen
Beeldkwaliteitplan

Aveco de Bondt

bezoekadres Reggesingel 2
postbus 202
postcode 7460 AE Rijssen
telefoon (0)548 51 52 00
telefax (0)548 51 85 65
e-mail rijssen@avecodebondt.nl
internet www.avecodebondt.nl

projectnaam Woningbouw De Greune
projectnummer 12.0636
projectleider J.W. Hendriks
referentie MM/010/12.0636

opdrachtgever TBR Planontwikkeling
postadres Postbus 123
7468 ZJ Enter
contactpersoon E. Lammertink

status Definitief
versie 01

aantal pagina's 28
datum 11 maart 2013

auteur Ir M.P. Müller MSc MCD

paraaf
gecontroleerd J.W. Hendriks



SAMENVATTING

Het vast te stellen ontwerp bestemmingsplan “Haaksbergen-Dorp, deelplan De Els, partiële herziening woningbouwlocatie De Greune” regelt het gebruik en de maximale maatvoering van bebouwing op de locatie. Het bestemmingsplan heeft een globaal karakter en vraagt bij de uitvoeringsfase duidelijke richtlijnen voor de te realiseren bebouwing. Deze richtlijnen wordt in het voorliggende beeldkwaliteitplan beschreven. Het beeldkwaliteitplan wordt eveneens door de gemeenteraad vastgesteld en bepaalt daarmee niet-ruimtelijke aspecten als het uiterlijk van de bebouwing en de niet bebouwde ruimte.

Stedebouwkundige invulling

In het plangebied worden maximaal 40 grondgebonden woningen gerealiseerd met een eigen ontsluitingsstructuur. Richting het Raabos wordt een ruime groene voorruimte gereserveerd als onderdeel van de groene long. De ruimte wordt ingericht als kijk en gebruiksgroen. De vanaf de Hengelsestraat en Veldmaterstraat zichtbare bebouwingsrand van het plangebied vormt een belangrijke beeldbepalende wand als oriëntatiepunt vanaf de kruising Hengelsestraat en de Veldmaterstraat en daarmee de afronding van de ruimtelijke structuur in dit gebied. De woningen achter dit oriëntatiepunt vormen tezamen een klein besloten binnenhof.

Basisprincipes stedebouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan

Het stedebouwkundig plan en de uitwerking in het beeldkwaliteitplan reageert op de belangrijke gegevenheden vanuit de omgeving:

- Het versterkt de groene relatie met het Raabos en de groene long richting het buitengebied en het centrum van Haaksbergen middels een parkgebied;
- Rand/frontwoningen richten zich op het groene oriëntatiepunt Raabos en het samenkomen van zichtassen en wegen aan de zuidrand van het plangebied;
- Het aansluiten van de groenstructuur op de bomenlanen en integreren bestaand groen;
- Sluit aan op de kleinschalige opzet omliggende woonbebouwing;
- Heeft een autonoom karakter wat herkenbaar is in de geïndividualiseerde architectuur
- Is een duidelijke afronding van de bebouwde omgeving richting de groene omgeving.
- Vormt als zodanig een markering ten opzichte van de omgeving.

Vertaling in beeldkwaliteit

De Greune heeft drie sfeergebieden, een groen sfeergebied en twee sfeergebieden in de gebouwde ruimte. De inrichting van de groene en openbare ruimte vormt de rustige omlijsting van een geïndividualiseerde bebouwingswijze. De mate waarin er verwantschap is in massaopbouw, materialisering en detaillering verdeelt de bebouwde ruimte in 2 sfeergebieden, namelijk de beeldbepalende randbebouwing en het gebied hierachter.



INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Plangebied	4
1.3	Relatie met het bestemmingsplan	5
1.4	Doelstelling beeldkwaliteitplan en relatie met de Welstandsnota Haaksbergen	5
1.5	Levering	5
1.6	Inhoud beeldkwaliteitplan	5
2	KENMERKEN EN WAARDEN WONINGBOUWLOCATIE DE GREUNE	7
2.1	Groenstructuur en water(zone's)	7
2.2	Stedebouwkundige structuur	9
2.3	Infrastructuur	12
2.4	Bebouwing	13
2.5	Waarden	14
3	STEDEBOUWKUNDIG PLAN	16
4	TOETSINGSCRITEIA	21
4.1	Toetsingscriteria hoofdaspecten	21
4.2	Toetsingscriteria deelaspecten	23
4.3	Toetsingscriteria detailaspecten	23
4.4	Toetsingscriteria vrijstaande en aaneengebouwde bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen)	23
4.5	Toetsingscriteria erfafscheidingen	25
4.6	Overige eisen	26
5	BIJLAGE	27

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

TBR Planontwikkeling BV (hierna TBR) is sinds 2007 tezamen met Plus Vastgoed BV en de gemeente Haaksbergen eigenaar van de beoogde woningbouwlocatie De Greune. Hiervoor is in hetzelfde jaar een startnotitie vastgesteld en een intentieovereenkomst ondertekend door TBR en de gemeente. De gemeenteraad heeft op 28 mei 2008 een Nota van Uitgangspunten vastgesteld waarin de kaders voor de herontwikkeling zijn vastgelegd. Mede in verband met de crisis en de bijbehorende gevolgen voor de woningmarkt is de eerder voorgestelde herontwikkeling niet langer realistisch en heeft de gemeenteraad recent ingestemd met een kleinschaliger woningbouwprogramma bestaande uit alleen grondgebonden woningen. Aan de hand van dit woningbouwprogramma is een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt voor De Greune. Het voorliggende beeldkwaliteitsplan bevat de kwaliteitscriteria waaraan de nieuwe invulling van het gebied moet voldoen.

1.2 Plangebied

De Greune wordt grofweg begrensd door de Hengelosestraat, de Veldmaterstraat, het fietspad de Veldmaterveldweg en het bedrijventerrein de Greune.



Figuur 1-1 Plangebied

1.3 Relatie met het bestemmingsplan

Het vast te stellen ontwerp bestemmingsplan “Haaksbergen-Dorp, deelplan De Els, partiële herziening woningbouwlocatie De Greune” regelt het gebruik en de maximale maatvoering van bebouwing op de locatie. Het bestemmingsplan heeft een globaal karakter en vraagt bij de uitvoeringsfase duidelijke richtlijnen voor de te realiseren bebouwing. Deze richtlijnen wordt in een beeldkwaliteitplan beschreven. Het beeldkwaliteitplan wordt eveneens door de gemeenteraad vastgesteld en bepaalt daarmee niet-ruimtelijke aspecten als het uiterlijk van de bebouwing.

1.4 Doelstelling beeldkwaliteitplan en relatie met de Welstandsnota Haaksbergen

Conform het Welstandsbeleid wordt voor de ontwikkeling van de woningbouwlocatie De Greune specifieke beoordelingskaders opgesteld. Deze beoordelingskaders zijn gericht op het doorgeven van de kwaliteitsdoelstelling uit het stedenbouwkundige ontwerpproces naar het architectonische ontwerpproces. Hiermee wordt een consistente politieke besluitvorming bereikt in de fase van stedenbouwkundige planvorming en van de beoordeling van de bouwplannen. Het voorliggende beeldkwaliteitplan vormt een onderdeel van het door de gemeenteraad vastgestelde welstandbeleid. Het beeldkwaliteitplan dient als toetsingskader voor de welstandsadvisering van de Welstandscommissie bij de aanvraag van omgevingsvergunningen voor bouwplannen voor woningbouwlocatie De Greune.

1.5 Levering

De gemeenteraad stelt het beeldkwaliteitplan vast tezamen met het bestemmingsplan voor de woningbouwlocatie De Greune.

1.6 Inhoud beeldkwaliteitplan

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de karakteristiek en kernkwaliteiten van de bestaande situatie zowel in het plangebied als de directe omgeving. Het stedenbouwkundig ontwerp voor de nieuwe invulling van het gebied wordt beschreven in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 worden de algemene beoordelingscriteria op hoofdlijnen toegelicht en hun achtergrond en de sfeergebieden. Het laatste hoofdstuk beschrijft per sfeergebied de specifieke beoordelingscriteria

SFEERSCHETS IN BEELD (voor meer sfeerbeelden zie bijlage).



Groen- en waterstructuur: v.l.n.r. zichtas vanaf De Greune naar plangebied, sportpark, rand plangebied vanaf fietspad Veldmaterveldweg



Bebouwing en sfeergebieden woon/werkomgeving: v.l.n.r. panden De Greune, Hengelsestraat, de weg Veldmaterstraat



Infrastructuur en ontsluiting gebied: v.l.n.r. fietspad Veldmaterveldweg langs bedrijventerrein de Greune, bomenlaan langs fietspad Veldmaterweg, en de weg Veldmaterstraat



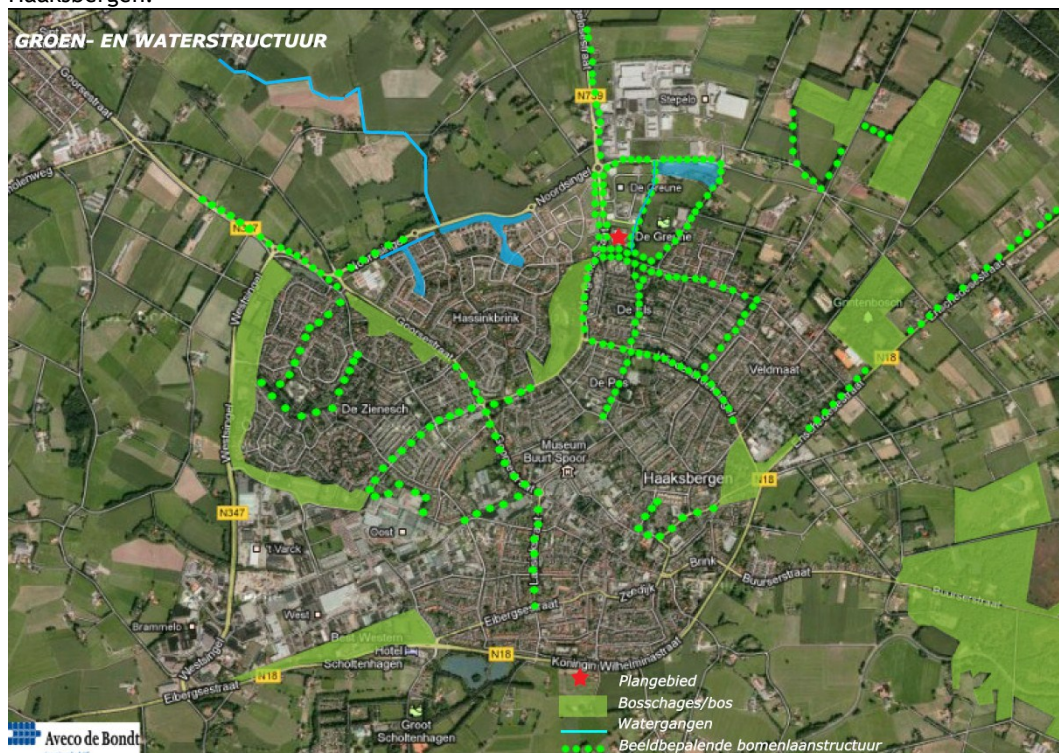
Plangebied huidige inrichting: v.l.n.r. bedrijfswoning, parkgebied, bedrijfspand voormalige autogarage

2 KENMERKEN EN WAARDEN WONINGBOUWLOCATIE DE GREUNE

De woningbouwlocatie De Greune (zie ook figuur 1.2.1.) betreft het voormalige bedrijfspand van de garage Hilderink, een verouderd parkgebied en een vrijstaand woonhuis in een groene setting. Het gebied heeft een autonoom karakter. Het huidige en oorspronkelijke gebruik evenals de ruimtelijke invulling staat los van de omringende omgeving. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door het bedrijventerrein De Greune en de tussenliggende watergang, aan de oostzijde door het sportpark De Greune met daartussen nog een fietspad en een beekloop. Aan de zuidzijde wordt het gebied begrensd door de Veldmaterstraat en de woonwijk de Veldmaat. De Hengelosestraat begrenst het gebied aan de westzijde met daarachter de woonwijk de Hassinkbrink en de noordelijk gelegen kantoorlocatie Hassinkborgh.

2.1 Groenstructuur en water(zone's)

Het plangebied heeft in de loop van de tijd een groene uitstraling gekregen waarbij het parkgebied, de buitenruimte van het voormalige bedrijfspand van de garage Hilderink en de tuin van het woonhuis aaneen zijn gegroeid. De enige begrenzing die duidelijk in het gebied is terug te vinden tussen de verschillende vormen van gebruik van het groen bestaat uit het wandelpad richting het park op de hoek van de Hengelosestraat en de Veldmaterstraat. Het park bestaat uit een basisontwerp met een aantal sterren, een verwijzing naar de ster in het Wapen van Haaksbergen.

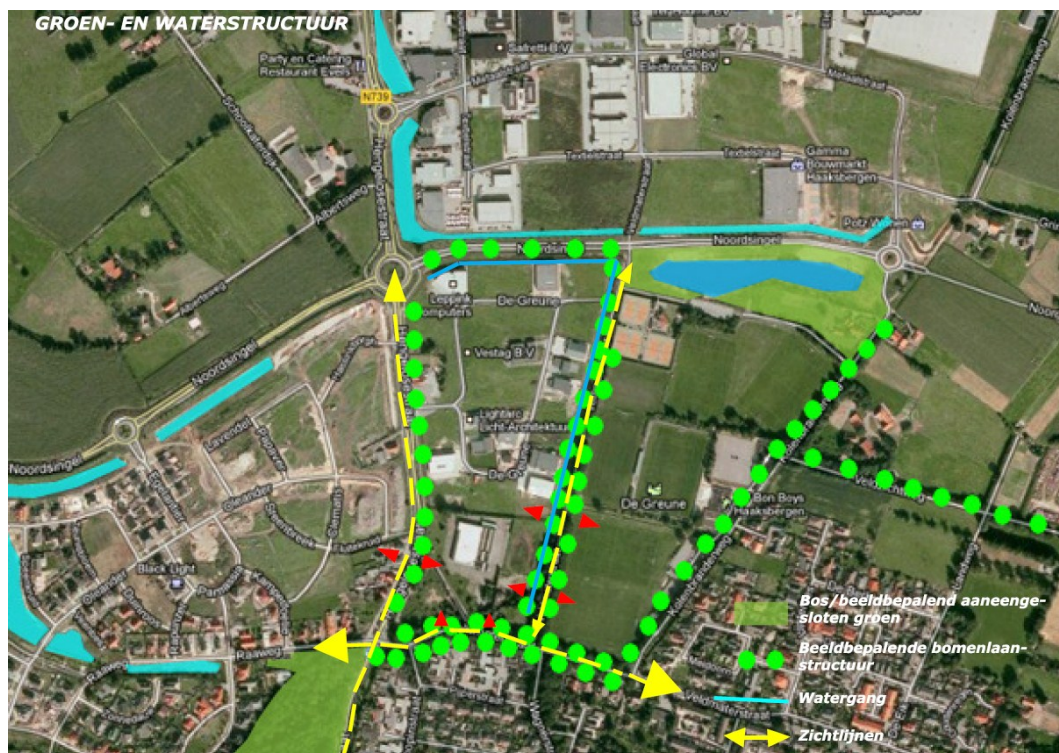


Figuur 2-1 Groenstructuur Haaksbergen

Ten noorden en aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door een beek met brede groene oevers. Het fietspad van de Veldmaterstraat vormt aan de oostzijde de grens van de beekzone. Vanaf het fietspad is er direct zicht zowel op het plangebied als op het bedrijventerrein de Greune. De watergang aan de oostzijde versmalt in de zuidelijke richting, de groene oevers zijn qua ruimtebeslag gelijk.

Het fietspad Veldmaterveldweg wordt omzoomd door bosschages en bomenlanen van volwassen eiken en elzen, met dichte struikondergroei tot ongeveer 1 meter hoogte. Ook de Veldmaterstraat en de Hengelsestraat zijn aan weerszijden beplant met bomen in brede groenstroken. De eikenlaan aan de Veldmaterstraat is daarbij ouder dan die aan de Hengelsestraat. Beide wegen vormen groene assen langs het gebied.

Ten zuidwesten van het voormalige park in het plangebied bevindt zich het Raabos. Het binnenstedelijke eikenbos vormt tezamen met de groene assen in de basis een groene aaneengesloten verbinding richting het noordelijke buitengebied. Tezamen met het landhuis/boerderij vormt het een klein landgoed. Het heeft een rijk historisch verleden. Het landhuis was in de tijd van de textielbaronnen de start- en rustplaats van de jaarlijkse jacht. Het is een van de weinige natuurlijke parken binnen Haaksbergen. Zowel het Raabos als de bomenlaan aan de Veldmaterstraat en het fietspad Veldmaterveldweg zijn historisch gegroeid groen. In de basis vormen zij tezamen de noordelijke groene longen in de bebouwde kom vanuit het buitengebied.



Figuur 2-2 Groenstructuur omgeving plangebied

2.2 Stedebouwkundige structuur

Het plangebied vormt in de bestaande situatie in ruimtelijke verschijningsvorm en gebruik een overgangsgebied. Visueel vormt het de overgang tussen het open en groene gebied en de bebouwde zone. Het maakt deel uit van een rudimentaire groene long vanuit het bebouwde gebied richting het landelijk gebied en de parkzone (zie afbeelding 2.3.). In gebruik vormt het de overgang tussen de bedrijfslocatie De Greune en het bewoonde gebied in de Hassinkbrink en de Els/Veldmaat. Daarbij is het bedrijventerrein ten noorden van bedrijfslocatie De Greune grootschalig van opzet, De Greune zelf bevat kleinschaligere bedrijven.



Figuur 2-3 Sfeergebieden

Sfeergebieden

Het plangebied wordt omringd door verschillende sfeergebieden met ieder een eigen karakteristiek en verschijningsvorm. De Hassinkbrink is een wijk gebouwd op de overgang van het Millennium die bijna is afgerond. De bebouwing is projectmatig, in kleurstelling, materialisatie en bouwhoogte (doorgaans twee lagen met kap) is familie van elkaar, een moderne uitvoering van een jaren dertig tuindorp wijk met smalle straten met diepere voortuinen. De oudere lintbebouwing aan de Raaweg bestaat uit ruim opgezette kavels met sterk geïndividualiseerde woningen uit verschillende tijdsperiodes.

De woningen aan de Veldmaterstraat aan de rand van de wijk De Els richting het plangebied bestaan voornamelijk uit aaneengeschakelde gelijkvloerse bungalows en zijn door hun opzet besloten van karakter. De woningen in het achterliggende deel van de wijk zijn projectmatig

gebouwd in de jaren tachtig, ruim van opzet en bestaan voornamelijk uit eengezinswoningen met 2 bouwlagen plus kap. In materialisering kleurstelling en in vormgeving zijn de woningen kopieën van elkaar.

Het plangebied heeft een voornamelijk groene setting, met in het hart een verlaten kantoorpand en aan de zuidoostzijde een vrijstaande woning. Aan de zuidzijde is een parkgebied gesitueerd. De bebouwing in het terrein is grotendeels aan het zicht onttrokken door de groene invulling van het gebied, een deel hiervan vormt een klein park. Met uitzondering van de voornamelijk groene uitstraling van het gebied De Greune heeft het verder weinig tot geen samenhangende relatie met de omliggende bebouwing of het omliggende gebruik (woningbouw/bedrijvigheid). Het is in de huidige uitstraling een autonoom gebied.

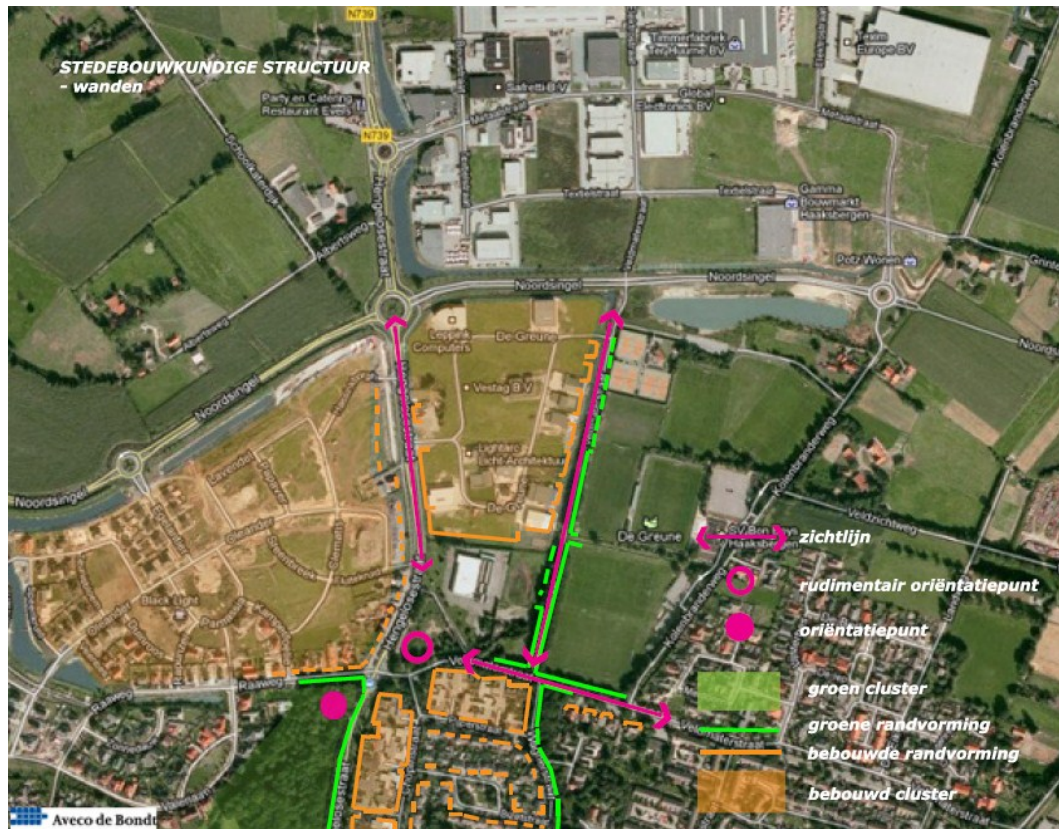


Figuur 2-4 Korrelmaat

Korrelmaat

Het plangebied vormt een overgangsgebied in korrelmaat. De korrel is de footprint van de bebouwing, waarbij de korrelgrootte of korrelmaat de verhouding is tussen de footprint en de niet bebouwde omgeving. De korrelmaat op het bedrijventerrein De Greune varieert van grote korrelmaat ten noorden van de Noordsingel met voornamelijk bedrijfsvestigingen tot meer kantoorachtige kleinschalige met bedrijven met een kleinere korrelmaat ten zuiden hiervan. In de wijk de Hassinkbrink neemt de korrelmaat en de dichtheid van de bebouwing toe richting de kantoorlocatie Hassinkborgh ten westen van De Greune. De oorspronkelijke (lint)bebouwing aan de rand van de Hassinkbrink heeft een kleinere korrelmaat en een lagere bebouwingsdichtheid. De woonvolumes aan de rand van de Els hebben een grote korrelmaat door de naar binnen

gerichte aaneenschakeling van bungalows. De hierachter liggende bebouwing heeft weer een lagere bebouwingsdichtheid, is ruimer en groener van opzet en heeft een kleinere korrelmaat. In het plangebied zelf is zowel de korrelmaat van het bedrijventerrein als de kleinere korrelmaat terug te vinden van de omliggende woonbebouwing.



Figuur 2-5 Wanden, oriëntatie en zichtlijnen

Zichtlijnen

De Hengelosestraat en de Veldmaterstraat vormen belangrijke zichtlijnen richting het Raabos. Vanaf het plangebied komen deze lijnen samen in het scharnierpunt Veldmaterstraat-Hengelosestraat.

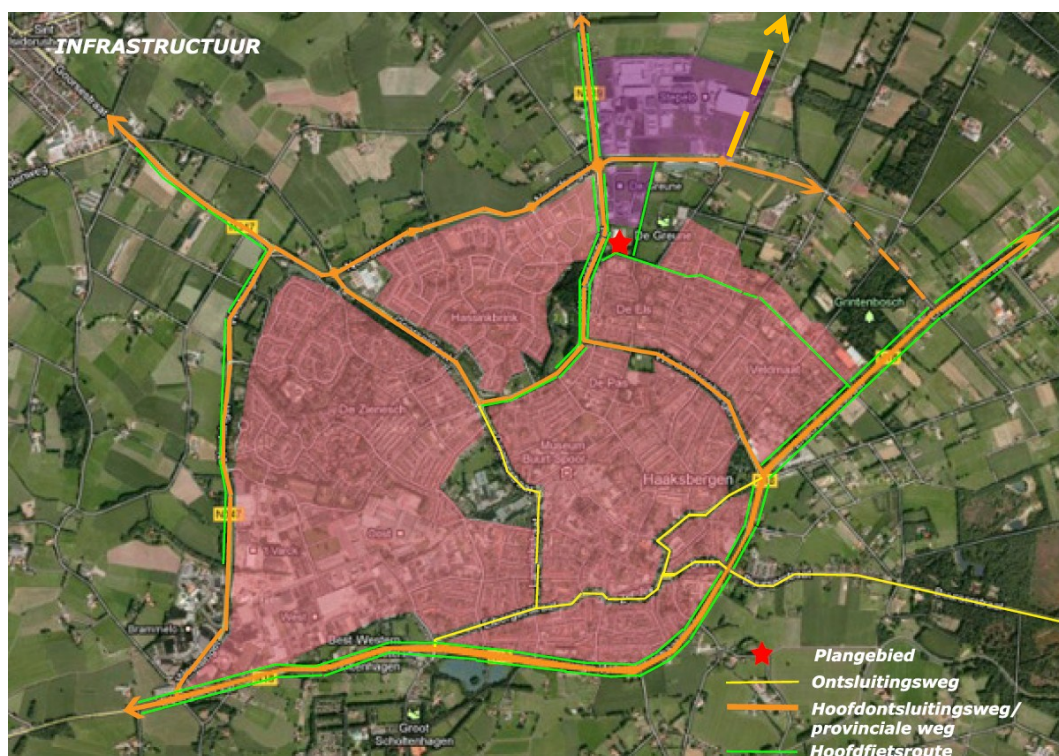
Wanden en doorkijken

De bebouwing van het bedrijventerrein de Greune vormt een drie bouwlagen hoge gesloten wand aan de noordzijde van het plangebied. De bomenrijen langs het fietspad vormen een zachte transparante wand. De aaneengesloten bungalows aan de zuidzijde zijn harde lage wanden. De overige bebouwing om het plangebied vormt een lage wand met doorkijken naar het achterliggende gebied.

Oriëntatie en oriëntatiepunten

Met uitzondering van de bebouwing binnen de Hassinkbrink oriënteert de overige bebouwing zich niet op het plangebied. De rand van het Raabos vormt een belangrijk oriëntatiepunt, evenals de bebouwing van de werkpleerplaats op de Hassinkbrink. De parkzone in het plangebied is een rudimentair oriëntatiepunt. De bebouwing in het plangebied heeft een alzijdige oriëntatie.

2.3 Infrastructuur



Figuur 2-6 Hoofdinfrastructuur

Ontsluitingsstructuur

De hoofdontsluiting van Haaksbergen bestaat uit een ringontsluiting die via invalswegen wordt ontsloten op de provinciale weg ten zuiden van de stad. Op termijn komt er een aansluiting vanaf de ringontsluiting op de N18 (zie figuur 2-4). Een van de invalswegen is de Hengelosestraat die het plangebied ontsluit (zie figuur 2.5). De hoofdontsluiting is tevens gekoppeld aan recreatieve hoofdfietsroutes van en naar het buitengebied richting omliggende steden als Hengelo en Enschede. De fietsroute op de Veldmaterstraat sluit direct aan op deze hoofdfietsroutes ten noorden van het plangebied.

Ontsluiting plangebied

Dichter bij het plangebied (zie figuur 2.6) zijn de Veldmaterstraat en de Hengelosestraat wijkontsluitingswegen met gemengd verkeer, vrij liggende fietspaden en trottoirs met aan

Het Sportpark De Greune heeft een eigen parkeerterrein dat via de Landweg wordt ontsloten. Aan de rand van het plangebied bevinden zich fietsenstallingsplaatsen. Deze liggen op korte afstand van de bushalte.

Parkeren

INFRASTRUCTUUR

- N739
- Noordsingel
- Veldzichtweg
- De Greune
- Parkeerterrein
- fietsenstalling
- fietspad
- ontsluitingsweg
- hoofdontsluiting

Aveco de Bondt

2.4 Bebouwing

2.5 Waarden

Het Raabos is een cultuurhistorisch waardevol element in het gebied evenals de overige groenstructuur rondom de invalswegen richting het plangebied. In beperkte mate zijn nog hoogteverschillen merkbaar als gevolg van oorspronkelijke essen aan de zijde van de Hassinkbrink. Zolang als Haaksbergen bestaat is de Hengelosestraat één van de oudste invalswegen in het gebied.

Conclusies

Het plangebied De Greune maakt deel uit van een groene long en heeft een karakteristiek open en groene setting. Het wordt goed ontsloten via wegen en recreatieve hoofd fietsroutes. Het heeft in de huidige opzet een autonoom karakter, is omgeven door verschillende gebouwde sfeergebieden waarmee het fysiek weinig tot geen directe relatie heeft. In verschijningsvorm en in gebruik is het gebied een overgangsgebied tussen deze verschillende sfeergebieden waarbinnen de groenstructuur leidend is. In potentie is het gebied een belangrijk oriëntatiepunt door de ligging op de kruising van ontsluitingsroutes, recreatieve routes en groenstructuur, maar vormt nu geen duidelijk zichtbaar bebouwd front richting de omgeving.

Belangrijke aanknopingspunten naar aanleiding van de analyse van het gebied en zijn omgeving voor de beeldkwaliteit zijn:

- De omliggende wegen hebben een duidelijke hiërarchische structuur en snijden het plangebied af van zijn omgeving waardoor het een autonoom karakter krijgt ten opzichte van zijn omgeving, Deze autonomie kan in stand blijven, maar in de invulling zal er sprake moeten zijn van een onderlinge samenhang.
- Het gebied heeft een groene setting door de groene wiggen langs de ontsluitingswegen en de nabijheid van het sportpark. Deze zijn historisch gegroeid en vormen daarmee een kernkwaliteit voor het plangebied en zijn omgeving. Het kan hierin naar een bebouwde invulling ook tevens dienen ter behoud, versterking en verbinding van de verschillende groene structuren
- Vanaf verschillende hoekzijden is het plangebied zichtbaar en presenteert het zich naar de omgeving, met name de Hengelosestraat en de Veldmaatstraat zijn daarin belangrijk. Dit dient behouden te blijven.
- Het park in het plangebied vormt een groene kwaliteit op zich en zal als groene kwaliteit behouden moeten blijven.
- De bedrijfsbebouwing aan de noordzijde van het plangebied vormt een duidelijke begrenzing en ontnemt vanaf deze zijde zicht op het gebied, oriëntatie zal in de nieuwe invulling van De Greune zich richten op de Hengelosestraat en de Veldmatertstraat.
- De groene as langs het fietspad Veldmaterveldweg is een beeldbepalende kwaliteit, hierin zal met de uitwerking van het stedenbouwkundig plan rekening gehouden moeten worden om dit te behouden danwel te versterken.

- Bouwhoogte in de directe omgeving van het plangebied is variabel maar bestaat voornamelijk uit laagbouw. Hierop zal in de uitwerking rekening gehouden moeten worden.

3 STEDEBOUWKUNDIG PLAN

Basisprincipes stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan

Het stedenbouwkundig plan en de uitwerking in het beeldkwaliteitplan reageert op de belangrijke gegevens vanuit de omgeving:

- Het versterkt de groene relatie met het Raabos en de groene long richting het buitengebied en het centrum van Haaksbergen middels een parkgebied;
- Rand/frontwoningen richten zich op het groene oriëntatiepunt het Raabos en het samenkomen van zichtassen en wegen aan de zuidrand van het plangebied;
- Het aansluiten van de groenstructuur op de bomenlanen en integreren bestaand groen;
- Sluit aan op de kleinschalige opzet omliggende woonbebouwing;
- Heeft een autonoom karakter wat herkenbaar is in de geïndividualiseerde architectuur
- Is een duidelijke afronding van de bebouwde omgeving richting de groene omgeving.
- Vormt als zodanig een markering ten opzichte van de omgeving.



Figuur 3-1 Stedenbouwkundig plan, indicatieve verkaveling en ligging “ster” kunstwerk

Stedenbouwkundige invulling

In het plangebied worden maximaal 40 grondgebonden woningen gerealiseerd met een eigen ontsluitingsstructuur. Richting het Raabos wordt een ruime groene voorruimte behouden als

onderdeel van de groene long. De ruimte wordt ingericht als kijk en gebruiksgroen. De vanaf de Hengelsestraat en Veldmaterstraat zichtbare bebouwingsrand van het plangebied vormt een belangrijke beeldbepalende wand als oriëntatiepunt vanaf de kruising Hengelsestraat en de Veldmaterstraat en daarmee de afronding van de ruimtelijke structuur in dit gebied. De woningen achter dit oriëntatiepunt vormen tezamen een klein besloten binnenhof.

Ontwikkeltraject

De Greune zal grotendeels via individuele kavolverkoop tot stand komen, en niet projectmatig. Hierdoor zal de stedenbouwkundige opzet bepalend zijn voor het gebied, waarbinnen veel ruimte is voor een geïndividualiseerde invulling van de kavels.



Figuur 3-2 Begrenzing openbaar-privé

Beeldkwaliteit en betekenis niet bebouwde omgeving

Sfeerbepalend is de groenstructuur in en om het plangebied. De parkzone is enerzijds de overgang richting het Raabos, maar maakt ook deel uit van de groene long. Daarnaast blijven de bestaande bomen in en aan de randen van het plangebied behouden. De doorkijken vanaf het groen richting het plangebied vanaf het Veldmaterstraat en de Veldmaterveldweg blijven bestaan.

Rekening houdend met de privacy, woonkwaliteit en de aansluiting op de groene omgeving worden beeldbepalende zichtbare erfafscheidingen (zie figuur 3.2) groen uitgevoerd. Daarachter is het mogelijk een individuele erfafscheiding op het eigen perceel op te richten. Overige relevante erfafscheidingen kunnen een variabele verschijningsvorm krijgen maar zullen met zorg in verband met privacy wel opgericht worden. Overige erfafscheidingen bevinden zich op achterterreinen uit het zicht vanaf het openbaar terrein en worden niet mee ontworpen.

Beeldkwaliteit bebouwde omgeving



Figuur 3-3 Sfeergebieden

De groene setting van het gebied leent zich voor een geïndividualiseerde invulling. De wijze waarop dit gebeurt verdeelt het plangebied in een tweetal sfeergebieden. Het eerste sfeergebied is beeldbepalend, het tweede sfeergebied is sfeerbepalend in het plangebied.

De zichtbare straatgerichte gevelzijden richting de Veldmaterstraat en de Hengelosestraat zijn prominent in beeld. De gevels richting de Hengelosestraat vormen tezamen een gevelensemble. Bij de overige fietspad- en gevelgerichte voorzijden krijgen ondergeschikte verbijzonderingen/ accenten in de bebouwing ter verduidelijking van de entrees. De woningen hierachter hebben meer vrijheidsgraden.

In hoofdzaak volgen de hoofdnokrichtingen van de woningen met de voorgevelzijde gericht op de Hengelosestraat en de Veldmaterstraat de desbetreffende hoofdstraten. In geval er sprake is van nokrichtingen zijn die bij de overige woningen vrij.

De woningen zijn voornamelijk verticaal geled. Ondanks de geïndividualiseerde invulling (hetzij 1-, 2 of meerkappers) zullen in materiaalgebruik en detaillering de woningen familie van elkaar zijn. Bij deze geïndividualiseerde invulling is een variatie in bouwhoogte mogelijk met name bij de woningen die niet op de Veldmaterveldweg en de Hengelosestraat zijn gericht.



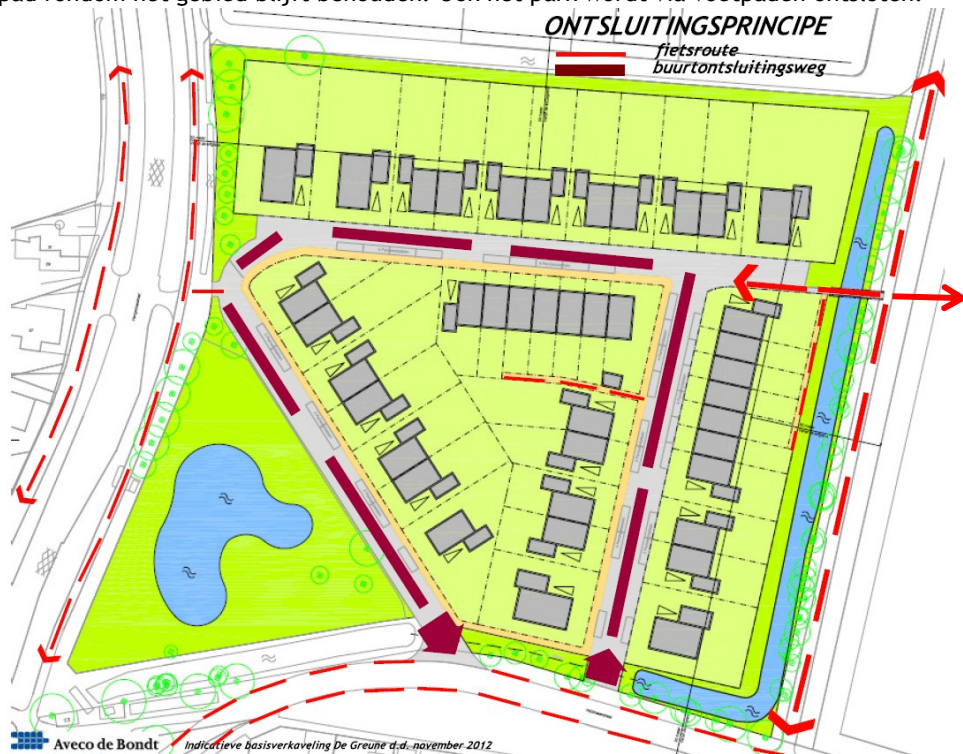
Figuur 3-4 Verbijzonderingen en oriëntatiepunten in de bebouwing

Verbijzonderingen zijn ondergeschikt aan de hoofdgevelopzet en kunnen bestaan uit hoek-verdraaiingen, hoekoplossingen, uitstulpingen of afwijkend materiaalgebruik danwel openingen.

Ontsluiting en parkeren

Het plangebied wordt via een ringstructuur ontsloten op de Veldmaterstraat voor het gemotoriseerd verkeer. Via een brug over de beek is er een directe verbinding op de gecombineerde fiets/wandelroute langs de beek langs het sportpark. Via een doorsteek aan de westzijde ten noorden van het nieuwe park is er een fietsontsluiting op de hoofdfietsroute richting de Hengelosestraat. Parkeren in het gebied gebeurt ofwel op eigen terrein danwel via

langsparkeren op de woonstraat. Een deel van de woningen heeft een achterpad. Het bestaande voetpad rondom het gebied blijft behouden. Ook het park wordt via voetpaden ontsloten.



Figuur 3-5 Ontsluitingsprincipe

4 TOETSINGSCRITEIA

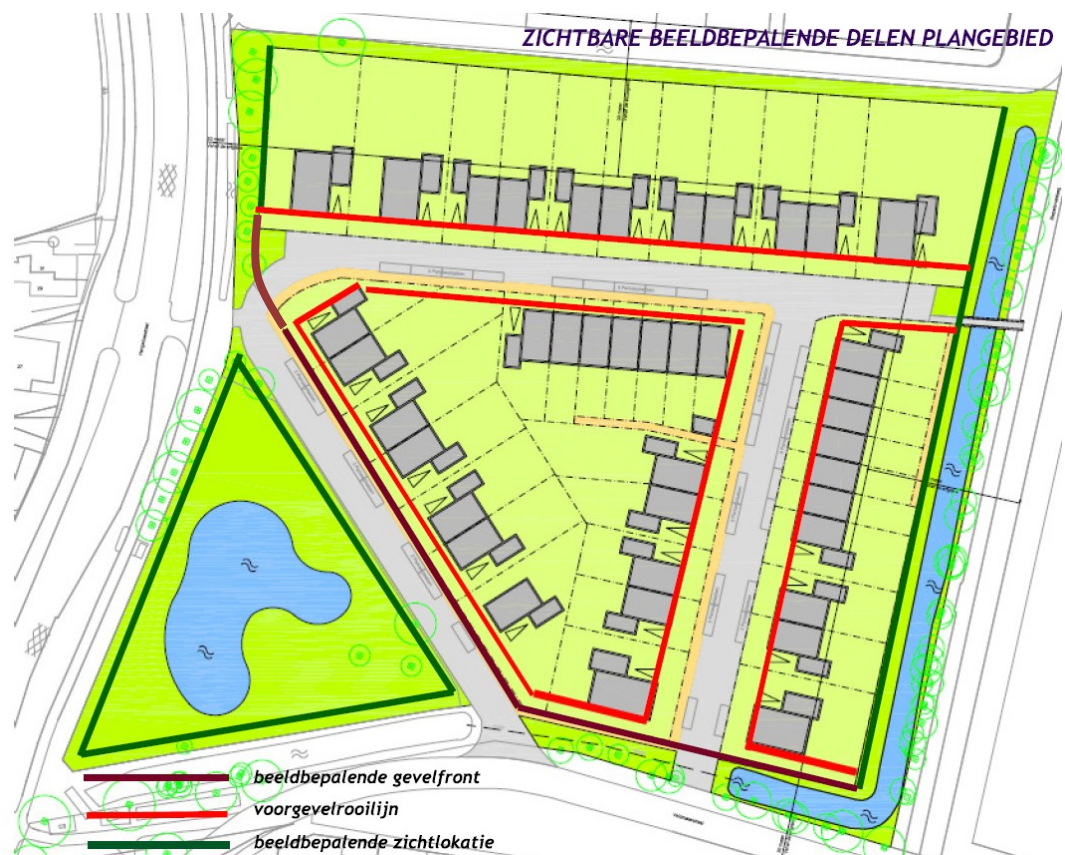
4.1 Toetsingscriteria hoofdaspecten

Algemeen

De stedenbouwkundige hoofdopzet met voorgevelrooilijnen en oriëntatie is leidend. De woningen aan de beeldbepalende gevelrooilijn vormen een ensemble waarbinnen een grote mate van individualisering in detaillering mogelijk is. De overige woningen zijn afhankelijk van de mate van repetitie geïndividualiseerd in verschijningsvorm en detaillering. Het gebied kent een tweetal sfeergebieden die familie van elkaar zijn.

Situering

- Voorgevels van het hoofdgebouw op de kavels aan de Hengelsestraat zijn gericht op het Raabos en het buurtpark. De voorgevelrooilijn van de hoofdmasa van deze woningen liggen in elkaars verlengde.
- De voorgevels van de overige woningen zijn in hoofdzaak gericht op de aanliggende woonstraten.
- De hoofdnokrichting van de woningen loopt parallel met de aanliggende wegen.



Massavorm

- Gebied is kleinschalig van opzet, behoud van individualiteit per vrijstaand gebouw, 2- en meerkappers. De architectonische vormgeving is geïndividualiseerd, stedenbouwkundige vormgeving is leidend. Familiariteit wordt bereikt door gebruik te maken van hetzelfde pallet aan hoofdkleurstelling en materiaalgebruik, individualisering door hierin verschillende combinaties te proberen.
- Bij de meer aangesloten bebouwingswanden dient de individualiteit van de panden te worden gehandhaafd waarbij een eigen vormgeving, maatvoering en detaillering wordt gehanteerd.
- In geval woningen een stedenbouwkundig geheel vormen zal de afdekking van de hoofdgebouwen geschieden met dakvormen die op de belendende panden voorkomen.

Gevelopbouw

- Zijgevels die goed zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte dienen als voorgevels behandeld te worden

Materiaal

- Basismateriaal zijn gebakken materialen in aardetinten voor dakpannen en de gevels. Kozijnen zijn van hout of op hout gelijkend. Gebruik wordt gemaakt van duurzame materialen.



Figuur 4-1 Hoofdkleur aardetinten voor gevels en dakpannen



Figuur 4-2 Hout en houtgelijkende kozijnen

Kleur

- Gezien de groene natuurlijke omgeving wordt aansluitend gebruik gemaakt worden van het pallet aan aardetinten, hetzij effen danwel gemengd.

4.2 Toetsingscriteria deelaspecten

Compositie massaonderdelen

- Dakopbouwen die aan de voorzijde van één stedenbouwkundig geheel vormend woningblok worden toegevoegd dienen onderling een dakhelling van gelijke hoogte te hebben.
- Nokverdraaiingen binnen een dergelijk woningblok zijn wel mogelijk.
- Dakopbouwen hebben een ondergeschikte omvang ten opzichte van het dakvlak tenzij dit leidt tot een functionele verbijzondering passend en richting de omgeving.

Gevelindeling

- Het gevelvlak mag per bouwlaag gevarieerd gedetailleerd zijn.

Vormgeving gevelelementen

- Dakkapellen zichtbaar aan de voorgevelzijden beginnen gelijke hoogte gerekend vanaf de onderliggende goothoogte bij aaneengesloten/geschakelde wooneenheden.
- De vormgeving van de dakkapellen aan de voorzijde sluit in uitvoering aan bij de vormgeving van het hoofdgebouw.
- Overige dakkapellen beginnen bij voorkeur ook per bouwlaag op gelijke hoogte gerekend vanaf de onderliggende goothoogte bij aaneengesloten/geschakelde wooneenheden.
- Een dakkapel is ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- Indien gebruik wordt gemaakt van materialen ten gunste van duurzame energie worden zij per architectonische eenheid afgestemd.

4.3 Toetsingscriteria detailaspecten

Materialen en kleuren

Naast gebakken materialen kunnen voor balkons, afrasteringen, hekwerken en overige detaillering worden toegepast in metaal, hout, keramisch materiaal. In geval kunststof wordt toegepast deze in kleurstelling en detaillering zoveel mogelijk laten gelijken op natuurlijke materialen danwel keimen.

Detailleringen

(Gevel)reclames worden niet toegestaan.

4.4 Toetsingscriteria vrijstaande en aaneengebouwde bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen)

Algemeen

Aan het hoofdgebouw aaneengebouwde bouwwerken maken integraal deel uit van het hoofdgebouw en zijn gelijk in detaillering en materialisering.



Massaopbouw

In principe bestaat een bijbehorend bouwwerk aan de voor- of achterzijde uit maximaal 1 bouwlaag met of zonder kap. Eventuele nokrichting van het bijgebouw mag afwijken van het hoofdgebouw. De goothoogte ligt maximaal op de hoogte van 1 bouwlaag, de nokhoogte ligt maximaal op 1,5 bouwlaaghoogte.

Materialen, detaillering en kleuren

Basismateriaal voor de hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken is gebakken materiaal met aardetinten. Op detailniveau kan afwijkend gekleurd gebakken materiaal, hout, glaspanelen, keimafwerking zijn. Damwandplaten/profielen, golfplaten en betonplaten worden niet toegepast.

Vrijstaande bijbehorende bouwwerken aan de voorzijde zijn in materialisering en detaillering familie van het hoofdgebouw en worden bij voorkeur mee ontworpen met het hoofdgebouw.

In geval van carports wordt in materialisering en detaillering in geval van twee of meer aaneengesloten of geschakelde woningen gestreefd naar een gelijkende uitvoering passend bij de materialisering en detaillering van de hoofdgebouwen.

Vrijstaande bijbehorende bouwwerken aan de achterzijde bestaan uit 1 bouwlaag met of zonder kap. Voor het overige gelden hiervoor de standaard welstandscriteria conform de Welstandsnota van de gemeente Haaksbergen.

In geval bijbehorende bouwwerken gebruikt worden als verbijzondering ter markering van entrees conform de beeldkwaliteitskaart mogen deze qua detaillering afwijken van de hoofdbouw. Daarbij kunnen zij zowel als een verwant onderdeel van het hoofdgebouw danwel als solitair bijzonder element worden vorm gegeven.

4.5 Toetsingscriteria erfafscheidingen

Maatvoering

Erfafscheidingen van woningen waarvan de tuinen grenzen aan de groenstructuur langs het fietspad Veldmaterveldweg worden als half gebouwde of gebouwde erfafscheiding mee ontworpen met de woningen. Gebouwde en groene erfafscheidingen op 1 meter afstand van het voorterrein hebben een maximale hoogte van 1 meter. Overige gebouwde erfafscheidingen hebben een maximale hoogte van 2 meter. Voor groene erfafscheidingen gelden geen maximale maten mits zij zich buiten 1 meter afstand van het voorterrein bevinden. Achter groene erfafscheidingen is het op eigen terrein toegestaan een gebouwde erfafscheiding mits dit niet ten koste gaat van het behoud en onderhoud van de groene erfafscheiding.

Materialisering

Gebouwde erfafscheidingen worden uitgevoerd in materiaal- en kleurstelling conform de hoofdbebouwing op de kavel bij solitaire bebouwing. In geval van geschakelde en aaneengesloten woonbebouwing worden de erfafscheidingen op de aaneengesloten kavels gelijksoortig uitgevoerd indien deze zichtbaar zijn vanaf de straatzijde. Erfafscheidingen van woningen die direct liggen aan openbare groen- en/of watergebieden worden volledig groen of half gebouwd uitgevoerd met wintergroen en winterblad houdende beplanting zoals bijvoorbeeld dwergmispel, taxus, laurier en haagbeuk



Figuur 4-3 Erfafscheiding voorbeeld wintergroen winterblad houdend (dwergmispel, taxus, laurier, haagbeuk)

4.6 Overige eisen

Duurzame energie

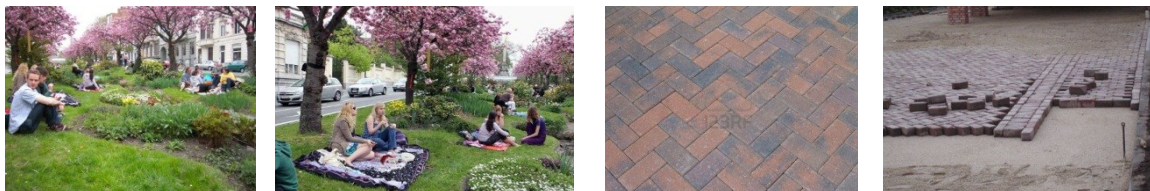
Een deel van de woningen in het gebied heeft een optimale bezonningszijde op het dak zonder dat dit het straatbeeld verstoort danwel hinder oplevert voor de direct omwonenden. De ruimte voor duurzame energievormen worden integraal mee-ontworpen met het hoofdgebouw danwel vrijstaande bijbehorend bouwwerk. Dit gebeurt zodanig dat naast beeldkwaliteit rekening wordt gehouden met de effectieve energetische waarde en eventuele hinder voor omwonenden.



Figuur 4-4 Geïntegreerde zonnecellen

Parkinrichting en openbaar terrein

Het parkgebied heeft een groene uitstraling waarin wordt gerefereerd naar de “Ster van Haaksbergen”. Het park en zijn inrichting zal hersteld en geïntegreerd worden in de ontwikkeling. Het is aantrekkelijk kijk en verblijfsgroen. De bomen in het parkgebied en aan de rand van de Hengelsestraat, de Veldmaterstraat en het fietspad van de Veldmaterveldweg blijven behouden en maken integraal deel uit van de ontwikkeling waarbij rekening wordt gehouden met de vrijwaringszone rondom hun wortelstelsel en boomkroon.



Figuur 4-5 Parkzone met aantrekkelijk verblijf- en kijkgroen, gebakken bestratingsmateriaal in aardetinten

Brug

De fietsbrug in het gebied transparant uitvoeren en ondergeschikt aan de natuurlijke omgeving danwel verbijszondering op de balustrade toebassen.



Figuur 4-6 Voorbeelden fietsbrug

Bestrating

Bestrating in de openbare ruimte wordt uitgevoerd in gebakken materiaal met aardetinten in een 1 kleurstelling voor de woonstraten en een aparte kleurstelling voor de wandelpaden.



5 BIJLAGE

- Terreininventarisatie De Greune in beeld

