

Beeldkwaliteitsparagraaf Delden-Zuid, herziening Hassinkstraat ong

Voor de drie locaties aan de Hassinkstraat in Delden (onderdeel van het stedenbouwkundig Plan De Braak West) is een nieuwe stedenbouwkundige opzet gemaakt die de buurt rond de Pikkemaatboom afrond. Er worden in totaal zeven vrijstaande woningen op ruime kavels mogelijk gemaakt. Vijf woningen liggen met de achtertuin aan het water aan de zuidzijde van de woonbuurt. Eén woning wordt beoogd op de hoek van de westelijk gelegen kavels. Eén vrijstaande woning wordt op een kavel naast de Pikkemaatboom beoogd.

Gezien de directe zichtbaarheid en het effect op het beeld vanuit de openbare ruimte is het van belang om aandacht te schenken aan een afgewogen beeldkwaliteit van deze ruimtelijke ontwikkeling. De bebouwing dient aan te sluiten bij de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving. Hierbij gaat het om zowel de gebouwen als de inrichting en vormgeving van de kavelranden.

Afstemming beeldkwaliteitsplan De Braak West

In het stedenbouwkundig plan voor de nieuwe wijk De Braak West zijn destijds voor de bebouwing van het plangebied ten oosten van de Kloetenweg de bestaande bebouwing en de bestaande verkaveling van dit gebied als uitgangspunt genomen. Langs lanen die het bestaande verkavelingspatroon volgen, worden in een ruime verkaveling in hoofdzaak vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen gebouwd, die goed aansluiten bij de bestaande bebouwing langs de Brinkweg en de Torendijk. De zeven woningen zijn in deze stedenbouwkundige verkaveling op een logische wijze ingepast in aansluiting op de landelijke sfeer van de omliggende percelen. De nieuwe woningen en kavels zullen voor de beeldkwaliteit moeten aansluiten bij de uitgangspunten en eisen uit het 'Beeldkwaliteitsplan De Braak West'.

De nieuwe ontwikkeling van de zes woningen langs het water valt in dit beeldkwaliteitsplan in *gebied A: de rand van Delden*. De woning naast de Pikkemaatboom valt in *gebied E: de landelijke zone*.

Gebied A was in de oorspronkelijk opzet een plandeel waar wat grotere bouwvolumes – meer stedenbouwkundige massa – zou worden gerealiseerd. In de nieuwe planopzet wordt een mix van grotere en reguliere volumes mogelijk gemaakt.

Aangezien de typologie aan de oostzijde binnen deze zone is aangepast van twee appartementenvilla's naar 6 vrijstaande woningen zijn de beeldkwaliteitseisen voor gebied A niet meer passend. De nieuwe verkaveling gaat namelijk uit van grondgebonden woningen op ruime kavels. Daarom wordt voor de architectonische uitwerking aangesloten bij de beeldkwaliteitseisen van gebied E: de landelijke zone. Daarbij wordt extra aandacht gevraagd voor aan groene randafwerking langs het water om deze goed te laten aansluiten bij de zone langs het water.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen de drie kavels aan de oostzijde en de drie kavels aan de westzijde. De drie kavels aan de oostzijde sluiten qua schaal en maatvoering aan bij de bestaande woningen aan de Hassinkstraat. Met invulling van de laatste drie kavels wordt het straatbeeld van de Hassinkstraat gecomplementeerd.

De drie kavels aan de westzijde wijken qua schaal en maat af. Hier zijn grotere volumes op grotere kavels beoogd. Dit gebied neemt een bijzondere positie in de ruimtelijke structuur in. Het vormt de overgang tussen de grotere massa's van de westelijk gelegen rijwoningen en de kleinere massa van de vrijstaande woningen aan de oostzijde. Om die reden is hier meer volume en afwijkende architectuur (ten opzichte van de landelijke zone) mogelijk.

Beeldkwaliteitseisen

De beeldkwaliteitsparagraaf bevat beeldcriteria voor de 7 beoogde woningen zowel voor de architectuur als voor de randafwerking van de kavels langs het openbaar gebied. De criteria voor de bebouwing vormen een houvast voor bouwers en initiatiefnemers en zijn tevens een toetsingskader voor de welstandsbeoordeling. Er wordt in de beeldkwaliteitseisen onderscheid gemaakt tussen de drie woningen aan de oostzijde en de woning bij de Pikkemaatboom en de drie woningen aan de westzijde.

A. Situering

Om het groene karakter van dit plandeel te versterken, liggen de voorgevels op minimaal 5 m uit de perceelgrens (met uitzondering van de zijde aan de Spanjerstraat).

B. Hoofdvorm

De bebouwing wordt maximaal twee verdiepingen met kap (goothoogte 6 m, bouwhoogte 10,5 m)

C. Bouwstijl

Woningen Oostzijde

De woningen in dit gebied worden gebouwd in een landelijke bouwstijl (waarbij qua kapvorm diversiteit mogelijk is). De architectonische uitwerking en verbijzondering kan tot uitdrukking komen in het materiaalgebruik en de detaillering.

Woningen Westzijde

De architectonische uitwerking en verbijzondering kan tot uitdrukking komen in het materiaalgebruik en de detaillering. Wanneer de kavels (architectonisch) samengevoegd worden is er ruimte voor een groot bijzonder volume met afwijkende architectuur.

D. Materiaal en kleurgebruik

Materiaal en kleurkeuze in dit gebied worden slechts in zoverre beperkt dat harde en felle kleuren niet passend zijn in deze zone. In dit gebied kunnen wel geheel uit hout vervaardigde woningen worden gebouwd. Ook architectuur met eigentijdse materialen zoals metaal, glas en beton zijn goed denkbaar.

E. Randafwerking

Kavelranden langs het openbaar gebied worden zo veel mogelijk groen vormgegeven met hagen en andere streekeigen beplanting die de landelijke sfeer ondersteunen.

F. Bij ligging aan het water

Tuinranden langs het water krijgen een open uiterlijk. Dus niet geheel dichtzetten met hoge hagen of schuttingen. De reeds aangelegde betonnen oever kan optioneel worden omgezet in een groene natuurvriendelijke oever.

Dit beeldkwaliteitsplan is gekoppeld aan het beeldkwaliteitsplan “de Braak-West” waar het gaat om de algemene omschrijvingen en toelichting.