BEELDKWALITEITSPLAN

KIEVITSTRAAT ONG.
DELDEN

Code 1014504 / 07-10-2010

GEMEENTE HOF VAN TWENTE 1014504 / 07-10-2010
BEELDKWALITEITSPLAN KIEVITSTRAAT ONG., DELDEN

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING

2. ANALYSE

3. WELSTANDSCRITERIA

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

De gemeente heeft een bestemmingsplan opgesteld voor de realisatie van zes woningen aan de Kievitstraat te Delden. In het voorliggende Beeldkwaliteitsplan wordt eerst kort ingegaan op een analyse van de stedenbouwkundige context en daarna worden de welstandscriteria benoemd.

1. 2. Afstemming op de welstandsnota van de gemeente Hof van Twente

Het Beeldkwaliteitsplan vormt een aanvulling op het welstandsbeleid van de gemeente Hof van Twente. Welstandsbeoordeling kan alleen worden gebaseerd op door de gemeenteraad vastgestelde welstandscriteria. Deze welstandscriteria zijn vastgelegd in de gemeentelijke welstandsnota.
In de welstandsnota van de gemeente Hof van Twente is voor de kernen een indeling in deelgebieden gemaakt. De Kievitstraat valt onder het deelgebied ‘Buurten’. Voor nieuwe ontwikkelingen, zoals beoogd aan de Kievitstraat te Delden, is een aanvulling op dit welstandsbeleid wenselijk.
De in dit Beeldkwaliteitsplan geformuleerde welstandscriteria worden als aanvulling op de welstandsnota Hof van Twente door de gemeenteraad vastgesteld.

2. ANALYSE

Ruimte
De locatie betreft een bestaande open ruimte in de woonwijk Vogelbuurt, aan de oostzijde van Delden, direct ten zuiden van de spoorlijn. Voorheen was in het plangebied een bergbezinkbassin aanwezig dat later met zand is gevuld in afwachting van een nieuwe bestemming. Tegenover de locatie ligt een groene open ruimte waarvan de randen bestaan uit hogere bomenrijen. Vanaf de locatie is zicht op het groengebied. Tussen de te realiseren woningen en de Kievitstraat, komt een bomenrij voor. Deze wordt gekapt en opnieuw met groen ingevuld. Hoewel de locatie in de huidige situatie onbebouwd is, vormt de huidige groene functie een logische verbinding met de wijkgroenstructuur.

Figuur 1 Analyse

Bebouwingsbeeld
De bebouwing aan de Kievitstraat is gevarieerd. Het groengebied vormt een ruimtelijke scheiding tussen het westelijke en oostelijke gedeelte van de wijk. In de huidige situatie vormt het onbebouwde perceel een voortzetting van deze scheiding. Hierdoor is de bebouwingswand aan de Kievitstraat als het ware verdeeld in twee clusters: ten westen van de locatie vrijstaande woningen en ten oosten van de locatie twee-onder-één-kapwoningen. De kaprichting is voornamelijk parallel met de weg.

Conclusie

De locatie kenmerkt zich vanwege de ligging tegenover het groengebied als een bijzondere plek binnen de wijk. Het enigszins ‘zelfstandige’ karakter van de locatie wordt verder versterkt doordat aan weerszijden van de locatie sprake is van een ander bebouwingsbeeld.

Als randvoorwaarde voor verbijzondering geldt een goede aansluiting bij de bestaande bebouwing. Het nieuwe cluster als geheel dient aan te sluiten bij de aangrenzende clusters aan de Kievitstraat. Dit vindt onder andere plaats door aansluiting in rooilijn en bouwmassa.

De ’verbijzondering’ binnen het nieuwe cluster vindt onder andere plaats door:

- in te spelen op de ligging tegenover het groengebied, wat leidt tot de volgende uitgangspunten:
  - het cluster woningen heeft een symmetrische opbouw (twee-onder-één-kap-woningen in het midden met aan weerszijden twee vrijstaande woningen);
  - er is sprake van een ‘zelfstandige’ uitstraling van de woningen ten opzichte van de naastgelegen woningen, en van een duidelijke samenhang en onderlinge afstemming van de gevels binnen het cluster;
- versterking van het bestaande groene kader door het herplanten van bomen langs de Kievitstraat.

Figuur 2 Verkaveling (indicatief)

3. CRITERIA

Plaatsing
- De woningen staan in de rooilijn.
- De woningen zijn gericht op de weg.

Hoofdvorm
- De bebouwing bestaat uit maximaal 2 bouwlagen met een kap.
- De kappen zijn in de vorm van schilddaken, zadeldaken of piramidedaken.
- De nokrichting is vrij met dien verstande dat er wel samenhang moet zijn in de nokrichting en kapvorm per woningtype en binnen het cluster.
- Bijgebouwen zijn bij voorkeur plat afgedekt. Een eventuele kap heeft dezelfde kapvorm en nokrichting als het hoofdgebouw.
- Er is sprake van onderlinge samenhang binnen het cluster.

Gevel
- De woningen hebben een rechthoekige vormgeving.
- Er is sprake van een evenwichtige gevelindeling (hoofdaccenten van de gevelindeling zijn niet specifiek horizontaal of verticaal).
- Er is sprake van een onderlinge afstemming en eenduidig beeld van gevelaanzichten binnen een cluster. Dit komt tot uitdrukking in de gevelcompositie (vormen en maatverhoudingen) en belijning.

Aan-, uit- en bijgebouwen en dakkapellen
- De toevoegingen zijn ondergeschikt aan het bijgebouw.
- Aansluiting bij de architectuur van het hoofdgebouw.

Detaillering
- De detaillering is evenwichtig en eenvoudig / zakelijk.
- De gevels bestaan overwegend uit baksteen.
- De daken bestaan uit gebakken pannen in de kleur zwart of antraciet.
- De kleur van de stenen is rood of roodbruin.

Erfafscheidingen
- Langs de openbare ruimte wordt kwaliteit geboden.
- De erfafscheidingen zijn opgebouwd uit duurzame materialen (steen, hout of metalen hekwerk).
- De erfafscheidingen zijn opgebouwd uit ten minste 50% open delen met een redelijke verdeling.
- De erfafscheidingen zijn uitgevoerd in donkere kleuren.
- Sober en eenvoudig vormgegeven.

===