

Beeldkwaliteitsplan Goor Op Stoom Sportrand

05/12/2023

Sportrand

Dit Beeldkwaliteitsplan beschrijft de ambities en beeldkwaliteitsregels voor de ontwikkeling van Op Stoom, deelgebied Sportrand. Het vormt daarmee een inspiratiedocument voor de ontwikkelende partijen en toetsingsdocument tijdens het ontwikkelproces.

1

Inleiding

I. STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP OP STOOM SPORTRAND

II. ONTWIKKELPROCES

- a) Doel beeldkwaliteitsplan
- b) Supervisieteam en architectenselectie
- c) Het proces

III. GLIMP VAN DE TOEKOMST

2

Beeldkwaliteitsregels per deelgebied

I. PARKRAND

I. Straatbeeld

- a) Woningtypes
- b) Massaopbouw

II. Kavel

- a) Kavelinrichting
- b) Erfafscheidingen

III. Uitstraling en detaillering

- a) Uitstraling
- b) Gevelindeling
- c) Materiaalgebruik
- d) Detaillering

II. WOONWAGENS

I. Straatbeeld

- a) Woningtypes
- b) Massaopbouw

II. Kavel

- a) Kavelinrichting
- b) Erfafscheidingen

III. Uitstraling en detaillering

- a) Uitstraling
- b) Detaillering

1

Inleiding



I. Stedenbouwkundig ontwerp Sportrand

Goor staat aan de vooravond van een prachtig avontuur. Het terrein van de voormalige Twentsche Stoomblekerij is dé plek waar de textielindustrie in Twente is ontstaan. Het voorheen afgesloten gebied ligt nu open voor ontwikkeling. In februari 2022 is het Masterplan op Stoom!, en daarmee het fundament van de ontwikkeling, vastgesteld.

Als uitwerking van het Masterplan is er een stedenbouwkundig plan gemaakt voor deelgebied de Sportrand. Het plangebied van dit deel bestaat uit de Parkrand en de zone met de woonwagens ter hoogte van de Gruttostraat en sportvelden van VV Twenthe. Dit beeldkwaliteitsplan bevat randvoorwaarden waar bebouwing en de inrichting van kavels aan moeten voldoen in deze deelgebieden.



II. Ontwikkelproces

a) Doel beeldkwaliteitsplan

Dit beeldkwaliteitsplan is onderdeel van de Welstandsnota Hof van Twente, een inspiratiedocument voor de architect en toetsingsdocument tijdens het ontwikkelproces. Het doel is het vastleggen van een basiskwaliteit voor de inrichting van de kavel en de vormgeving van de woning. Het geeft hiervoor een aantal regels waar de inrichting van de kavel en de vormgeving van de woning aan moet voldoen*. De regels zorgen voor een bepaalde mate van samenhang tussen de bebouwing onderling en haar directe omgeving.

**Aan het beeldmateriaal en tekeningen in dit beeldkwaliteitsplan kunnen geen rechten worden ontleend. De opgenomen referentiebeelden geven de beoogde sfeer weer of geven een toelichting op bepaalde aspecten, maar voldoen niet altijd aan alle beeldkwaliteitsaspecten.*

b) Supervisieteam en architectenselectie

Met de ontwikkeling van Op Stoom wordt een ontwikkeling met een hoge ruimtelijke kwaliteit geambieerd en hoogwaardige architectuur. Cruciaal voor het realiseren van de beoogde kwaliteit is een goede organisatie van het proces. Om dit proces vorm te geven, wordt voor de bouwplanbegeleiding en -toetsing een Supervisieteam geformeerd, met daarin een stedenbouwkundige, architect en civiel-technicus. Het Supervisieteam wordt nodig, zoals bij planvorming van meerdere woningen of bij bijzondere woningtypes zoals appartementen, uitgebreid met een landschapsarchitect. Het multidisciplinaire karakter van het Supervisieteam zorgt ervoor dat vanaf de stedenbouwkundige inpassing van het bouwplan tot aan de realisatie voldoende kennis aanwezig is voor een adequate begeleiding en toetsing.

Om aan te sluiten op de beoogde hoge kwaliteit dient voor de bouwplanontwikkeling door de ontwikkelende partijen in alle gevallen (dus zowel door projectontwikkelaars als particulieren) een erkend architect te worden ingeschakeld, d.w.z. ingeschreven in www.architectenregister.nl.

c) Het proces

Tijdens het ontwikkelproces vinden er minimaal vier overlegmomenten plaats. Het eerste moment bestaat uit overleg tussen het Supervisieteam en architect van de ontwikkelende partij. Hier worden, nog voordat er een ontwerp ligt, de ambities en randvoorwaarden besproken. Vervolgens vinden minimaal drie presentatie-/toetsmomenten plaats: SO, VO en DO. Pas na schriftelijke goedkeuring door het Supervisieteam wordt de volgende fase gestart.

Van de basiskwaliteit zoals opgenomen in dit beeldkwaliteitsplan kan afgeweken worden wanneer aangetoond wordt dat de voorgestelde oplossing een meerwaarde oplevert die de basiskwaliteit ontstijgt, dit ter beoordeling van het Supervisieteam. Wanneer het beeldkwaliteitsplan geen uitspraak doet over de vormgeving van een bepaald onderdeel van het stedenbouwkundig ontwerp, dan geldt de algemene regel dat de oplossing moet passen binnen de betreffende context.

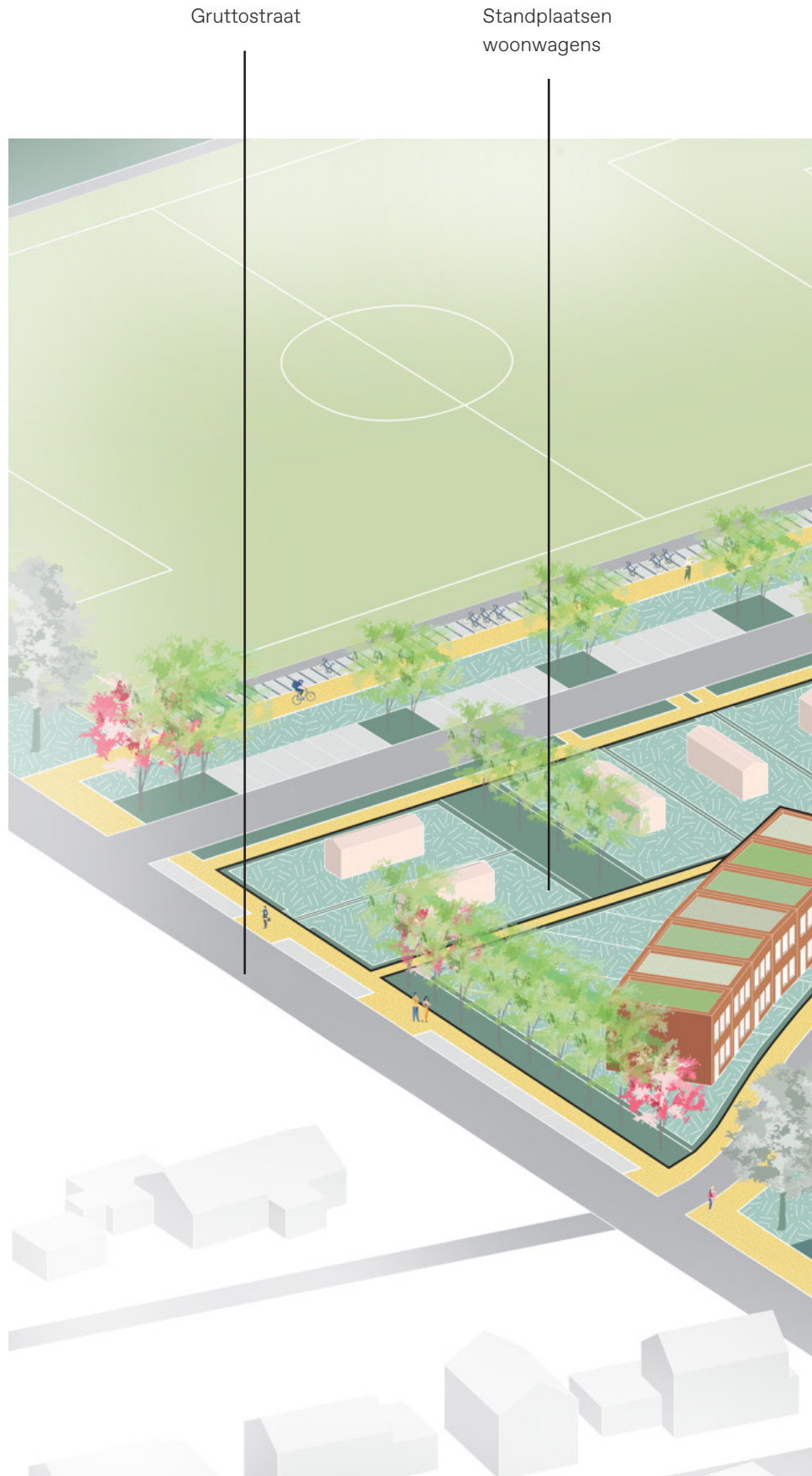
De te presenteren ontwerpen dienen minimaal een week voor het presentatie-/toetsmoment digitaal te worden aangeleverd aan het Supervisieteam. Het Supervisieteam geeft binnen twee weken na het presentatie-/toetsmoment een reactie via de e-mail op het gepresenteerde ontwerp.

Om de bouwplanbegeleiding en -toetsing vlot te laten verlopen dienen alle door de ontwikkelende partij ingediende stukken als één pdf-document te worden aangeleverd en professioneel leesbaar, eenduidig interpreteerbaar en navolgbaar te zijn. Alle stukken zijn op de voorzijde voorzien van versienummer, datum, fase, naam ontwikkelaar/opdrachtgever en architect. Aanpassingen op basis van doorontwikkeling van het plan worden beschreven. Ook wordt aangegeven hoe wordt voldaan aan de uitgangspunten zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan.

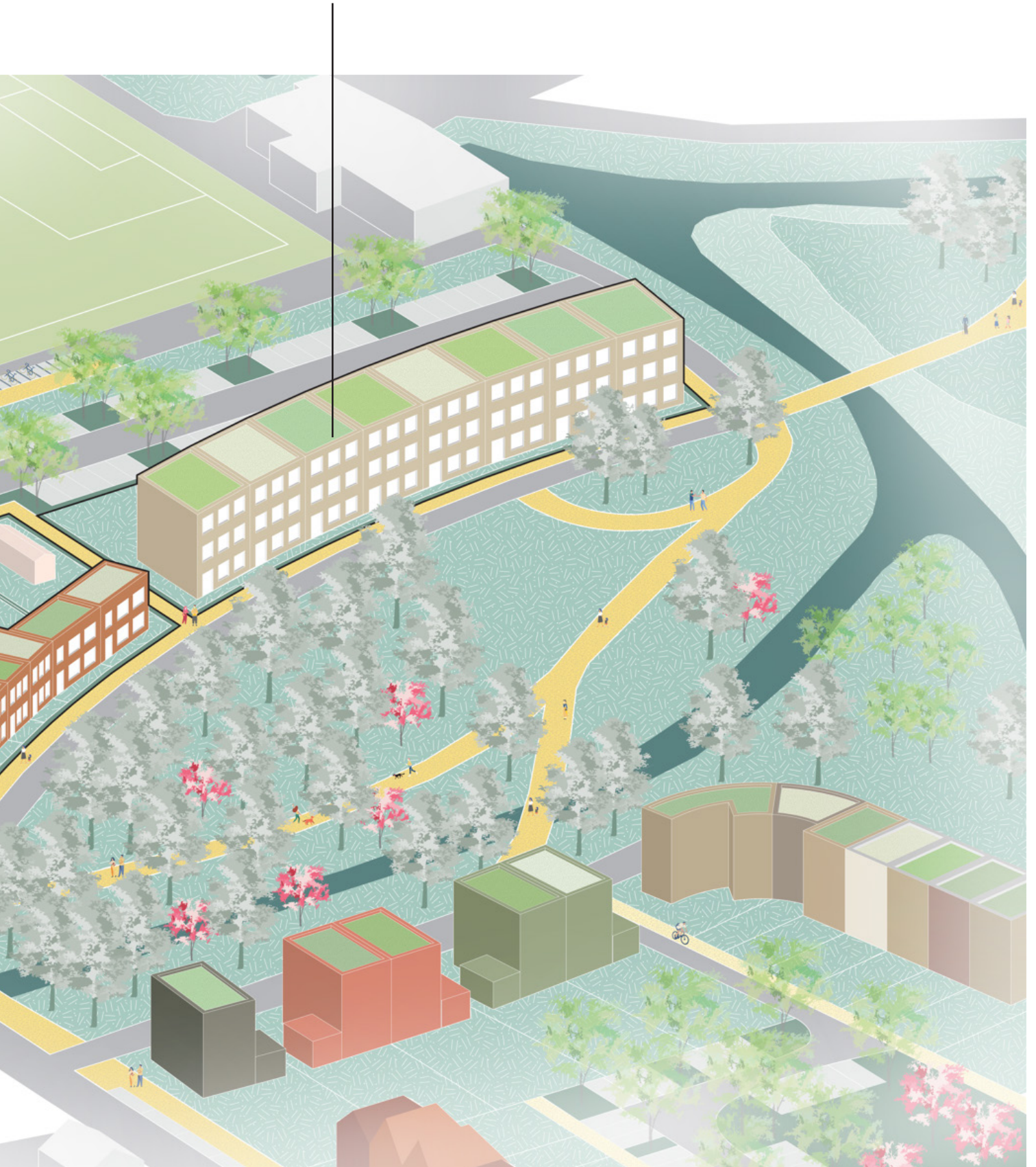
De volgende stukken dienen, passend bij de fase, te worden ingediend:

- Situatietekeningen (schaal SO/ VO/ DO schaal: 1:500).
- Plattegronden woningen en andere bebouwing op kavel (SO: schaal 1:200; VO/ DO schaal 1:100).
- Geveltekeningen SO: schaal 1:200; VO/ DO schaal 1:100).
- Doorsnedetekeningen I (SO: schaal 1:200; VO/ DO schaal 1:100).
- Gevelfragmenten (VO: schaal 1:20; DO: schaal 1:10).
- Beeldbepalende details (VO: schaal 1:10; DO: schaal 1:5).
- Materialen- en kleuren bemonstering.
- 3d-impressie/verbeelding.

III. Glimp van de toekomst



Parkrand



2

Beeldkwaliteitsregels



I. Parkrand

De woongebouwen aan de Parkrand staan als een omlijsting rond het Stadspark en vieren het groen met royale raampartijen, balkons, loggia's en dakterrassen. Hier komt een aantrekkelijk woonmilieu wat door de hoge architectonische kwaliteit eer doet aan de aanwezigheid van het Stadspark met de Fabriek.

De toon van de Parkrand wordt gezet door de continuïteit van de hagen rond de kavels, eenheid in materiaal van de woningen en een beperkt kleurenpalet. De woongebouwen hebben een heldere hoofdopzet met een rustige gevelindeling. Ze sluiten daardoor aan op de schaal van het Stadspark. Rijkheid ontstaat door het individuele ontwerp van de woongebouwen, verbijzondering in het materiaalgebruik en diversiteit in typologieën.

I. Straatbeeld

a) Woningtypes – variatie in de Parkrand ontstaat door afwisseling in woningtypes

- De Parkrand biedt ruimte aan een mix van woningtypes waaronder appartementen en rijwoningen.

b) Massaopbouw – eenheid in vorm, hoogte en dakafwerking zorgt ervoor dat de verschillende woongebouwen samen een rand vormen.

- Elk woongebouw heeft een heldere hoofdvorm die in de basis bestaat uit een rechthoekig volume.
- De bebouwing is maximaal drie bouwlagen hoog (max. bouwhoogte 11m). De minimale bouwhoogte van rijwoningen bedraagt 6m.
- De bebouwing is uitgevoerd met plat dak voorzien van een mee-ontworpen daklijst.
- De bovenste bouwlaag van de woning mag aan de zijde van de achtertuin tot max. 5m terug gelegen zijn.
- Aan-, uitbouwen en bijgebouwen hebben een max. bouwhoogte van 3.5m en worden uitgevoerd met plat dak.

II. Kavel

a) Kavelinrichting – een set aan regels voor de kavelinrichting zorgt voor samenhang.

- Voorgevels staan parallel aan de voorerfgrens*.
- Bebouwing staat min. 2m en max. 3.5m uit de voorerfgrens (toevoegingen zoals erkers en balkons mogen binnen de 3m tussen voorgevel en voorerfgrens zijn gelegen). Hierbij dient rekening te worden gehouden met voldoende aanpant- en groeiruimte voor de hagen**.
- Bebouwing staat min. 1m en max. 3.5m uit de zijerfgrens. Hierbij dient rekening te worden gehouden met voldoende aanpant- en groeiruimte voor de hagen**.
- Aan-, uit- en bijgebouwen staan min. 5m achter de voorgevel.
- Vanwege klimaatbestendigheid mag maximaal 50% van elke tuin worden verhard. Een inrichtingsplan dient dit aan te tonen.

* Bij kavels die geen rechte voorerfgrens hebben is de 2m tussen voorgevel en voorerfgrens de minimale afstand.

**In afwijking van deze regel is een andere afstand ten opzichte van de erfgrens mogelijk als dat noodzakelijk is voor een



Elk woongebouw wordt uitgevoerd in één hoofdkleur. Door deze in verschillende kleurnuances toe te passen ontstaat een rijk gevelbeeld (bron: oomenarchitecten.nl/ fotobewerking De Zwarte Hond).



Buitenruimtes zoals balkons, dakterrassen en zitgelegenheden in de gevel zorgen voor een levendige relatie tussen bebouwing en het Stadspark (bron: marcellok.nl/)

goede inpassing van de woning en tuin op de kavel, gezien vanuit beeldkwaliteit en functionaliteit (ter beoordeling van het Supervisieteam).

b) Erfafscheidingen – hagen als groene, verbindende structuur om het groene karakter van de Parkrand te versterken.

- De grens tussen kavel en openbaar gebied wordt vormgegeven door een haag. Dit kan een liguster, beuk, haagbeuk of veldesdoorn zijn.
- De haag heeft een breedte van ca. 70cm (twee rijen planten) en wordt aangeplant op de kavel.
- Hagen worden door de gemeente (volgroeid) aangeplant en de eerste drie jaar beheerd.
- Rond de voortuin* is de haag na volgroeien ca. 1m hoog, rond de zij- en achtertuinen die grenzen aan openbaar gebied ca. 1.8m hoog.
- Een doorbreking voor bereik van de woningentree is max. 1.5m breed.
- Per kavel wordt de haag max. één keer doorbroken.

** De voortuin wordt gedefinieerd door de voorgevellijn denkbeeldig door te trekken tot aan de zij-erfgrenzen.*

III. Uitstraling en detaillering

a) Uitstraling – Het individuele ontwerp van elk woongebouw geeft de Parkrand een rijk karakter.

- Het ontwerp van de verschillende woningen aan de Parkrand is gevarieerd, dit bijvoorbeeld doordat ze variëren in kleur en/ of type baksteen.
- Appartementen worden als één woongebouw ontworpen.
- Elke woning heeft min. één gebouwde buitenruimte aan de zijde van het Stadspark, zoals een (Frans) balkon, loggia, erker, zitgelegenheid in de gevel of dakterras. Eventuele dakranden/ borstweringen worden vormgegeven door het verticaal doorzetten van de gevel.
- De hoofd-, aan- en uitbouwen en bijgebouwen op de kavel, vormen samen een architectonisch ensemble, dit door een gelijke vormtaal, kleurstelling en materiaalgebruik.
- Dak-opbouwen, carports en andere toekomstige aanpassingen worden integraal in een gelijke architectuur als die van het bestaande gebouw mee-ontworpen (dus in gelijke kleur en materiaal).

b) Gevelindeling – de woongebouwen stralen rust uit en sluiten zo aan op de maat van het Stadspark.

- Om aan te sluiten op de schaal van het Stadspark worden woongebouwen alzijdig in één materiaal en kleurstelling ontworpen.
- De bebouwing heeft zowel in de voor- als zijgevels grenzend aan de openbare ruimte royale raampartijen. Hierbij is extra aandacht voor de zijgevel aan de oostzijde



Voorgevels bestaan voor een substantieel deel uit glas, waardoor een levendige relatie ontstaat tussen woning en het Stadspark (bron: hvca.nl/).



Door ramen in een rustige ritmiek in de gevel te plaatsen ontstaat een rustig gevelbeeld dat aansluit op de schaal van het Stadspark (bron: shift-au.com/ fotobewerking De Zwarte Hond).

die nadrukkelijk zichtbaar is vanuit het Stadspark, dit bijvoorbeeld door dubbele oriëntatie van het gebouw, zorgvuldige hoekdetailering en het niet zichtbaar zijn van bijgebouwen vanuit het Stadspark.

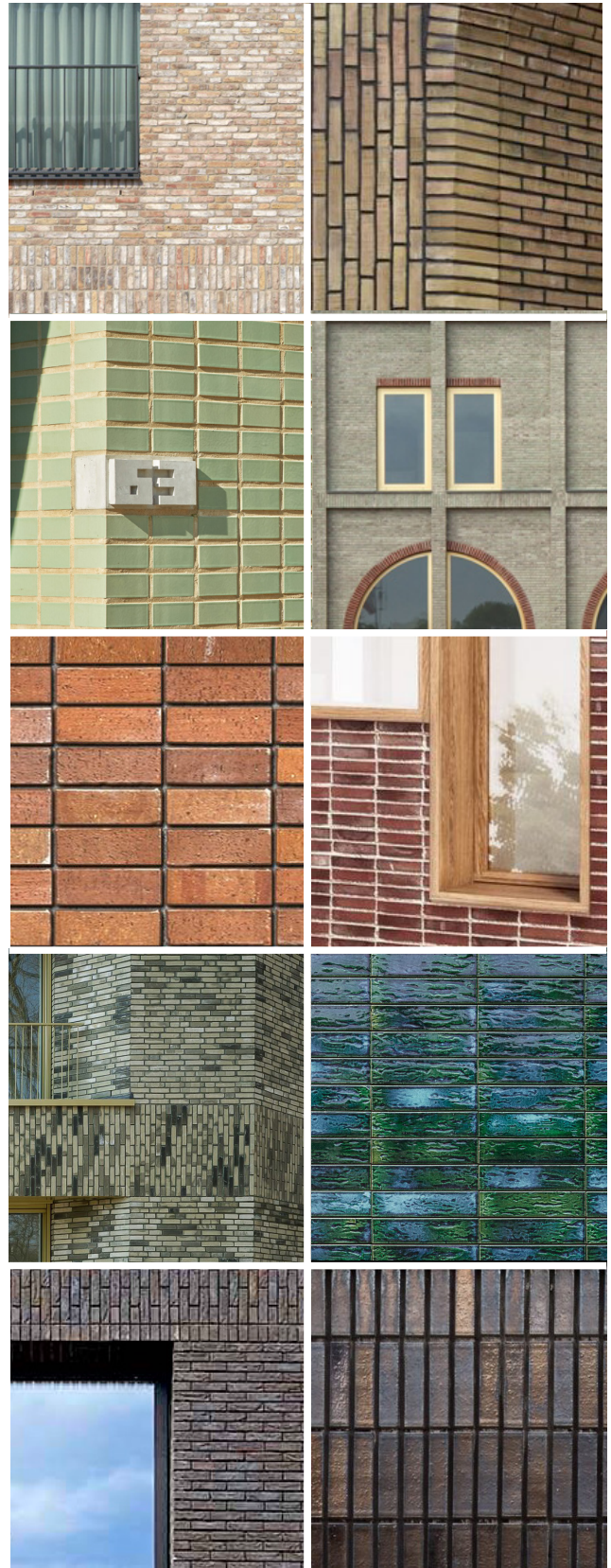
- Hoofdentrees zijn gelegen aan het Stadspark.
- De gevelindeling straalt rust uit, door raampartijen in een rustige ritmiek in de gevel te plaatsen.
- Om de wenselijke rustige uitstraling van de gevel te versterken, wordt de woningentree qua uitstraling onderdeel van het hoofdvolume en krijgt de entree weinig accent. Het accent ligt op de eenheid van de gevel als geheel. Kleur/ materiaal van de entree zijn gelijk aan die van het hoofdvolume. Aan de entree gekoppelde details worden mee-ontworpen.

c) Materiaalgebruik – afgestemd kleurgebruik en eenheid in materiaal zorgt voor een samenhangend beeld.

- Alle woongebouwen worden uitgevoerd in baksteen met een eigen karakter. Denkrichtingen hierbij zijn het gebruik van stenen met een bijzondere uitstraling, afwijkende baksteenformaten of rijke metselverbanden.
- Naast baksteen bestaat de voorgevel voor minimaal 25% uit glas, waardoor een levendige relatie ontstaat tussen woongebouw en Stadspark.
- Er wordt gebruik gemaakt van bijzondere aardse kleurtinten zoals oker, oranje, rood, bruin, groen of grijs.
- Ieder woongebouw heeft één hoofdkleur die in verschillende kleurnuances wordt toegepast.
- Kleurstelling van gevelopeningen, dakranden en andere geveldetails hebben ongeveer dezelfde kleur als het hoofdmateriaal.

d) Detailering – zorgvuldige en ingetogen detailering draagt bij aan de stevigheid van de woongebouwen.

- De detailering is ingetogen en zorgvuldig, bijvoorbeeld door middel van een verholen goot of druiplijn.
- Kozijnen worden mee ontworpen binnen de architectuur van de woning. Dit bijvoorbeeld door kozijnen met een smal profiel te gebruiken, de kozijnen (deels) weg te werken achter het hoofdmateriaal en/of de kleur van de kozijnen af stemmen op de kleur van het hoofdmateriaal van de woning.
- Keuze en uitvoering van de voeg wordt afgestemd op de keuze van het soort baksteen en het beoogde gevelbeeld. Zo versterkt een terug liggende voeg de rijkheid van het gevelbeeld door schaduwwerking.
- Elk woongebouw wordt in de gevel en/of dak voorzien van twee geïntegreerde nestvoorzieningen, elk geschikt voor een ander dier. De keuze voor het type voorzieningen is afhankelijk van de context van de woning. Nestvoorzieningen worden integraal mee-ontworpen en geïntegreerd in de gevel.
- Zonnecollectoren worden architectonisch mee ontworpen, zodat deze niet nadrukkelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte.



Er wordt gebruik gemaakt van bijzondere aardse kleurtinten zoals oker, oranje, rood, bruin, groen of grijs.

- Technische installaties als ventilatieschachten en warmtepompen worden zorgvuldig ingepast en zijn niet nadrukkelijk zichtbaar vanaf de openbare ruimte.

II. Woonwagens

De kavels gelegen in de noordzijde van de Sportrand en een deel van de Gruttostraat biedt ruimte voor woonwagens. Eenheid in bouwhoogte, kleurgebruik en vorm zorgen ervoor dat de woonwagens samen een ensemble vormen.

De straat tussen de woonwagens en de voetbalvelden krijgt een ruim opgezet profiel. Parkeerplaatsen worden afgewisseld met hagen en bomen, waardoor ondanks de aanwezigheid van auto's het straatbeeld een zo groen als mogelijk aangezicht krijgt.

I. Straatbeeld

a) Massaopbouw – eenheid in vorm, hoogte en dakafwerking zorgen voor eenheid.

- Elke woonwagen heeft een heldere hoofdvorm die in de basis bestaat uit een rechthoekig volume die één bouwlaag hoog is.
- De woonwagens worden als ensemble ontworpen. Dit betekent onder meer dat kleurstelling is afgestemd en alle woonwagens bij voorkeur voorzien zijn van een kap.



II. Kavel

a) Kavelinrichting – een set aan regels voor de kavelinrichting draagt bij aan het groene straatbeeld.

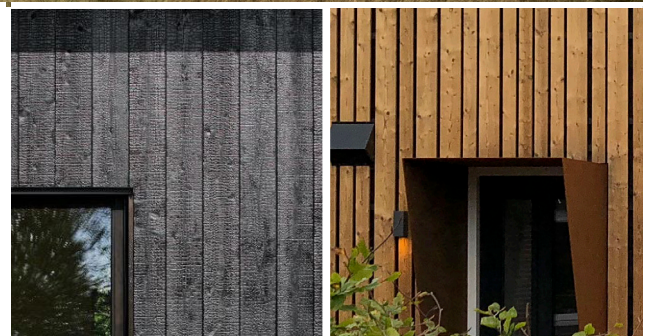
- Voorgevels lopen zoveel mogelijk parallel aan de voorerfgrens.
- Bijgebouwen staan tegen de achtererfgrens.



b) Erfafscheidingen – hagen als groene, verbindende structuur.

- De grens tussen kavel en openbaar gebied wordt vormgegeven door een haag. Dit kan een liguster, beuk, haagbeuk of veldesdoorn zijn. De haag kan eventueel worden gecombineerd met een in de architectuur van de woning mee-ontworpen tuinmuur.
- De haag wordt aangeplant op de kavel.
- Hagen worden door de gemeente zowel (volgroeid) aangeplant als in de eerste drie jaar in standgehouden.
- Rond de voortuin* is de haag na volgroeien ca. 1m hoog, rond de zij- en achtertuinen die grenzen aan openbaar gebied ca. 1.8m hoog.
- Een doorbreking voor bereik van de woningentree is max. 1.5m breed.
- Per kavel wordt de haag max. één keer doorbroken.

* De voortuin wordt gedefinieerd door de voorgevellijn denkbeeldig door te trekken tot aan de zij-erfgrenzen.



III. Uitstraling en detaillering

a) Uitstraling - afgestemd kleurgebruik versterkt het rustige straatbeeld

- De hoofd-, aan- en uitbouwen en bijgebouwen op de kavel, vormen samen een architectonisch ensemble, dit door een gelijke vormtaal, kleurstelling en materiaalgebruik.
- Toekomstige aanpassingen zoals uitbouwen worden integraal in een gelijke architectuur als die van het



Er wordt gebruik gemaakt van bijzondere aardse kleurtinten zoals oker, rood, bruin, groen of grijs.

bestaande gebouw mee-ontworpen (dus in gelijke kleur en materiaal).

- Hoofdentrees, inclusief daaraan gekoppelde details, worden integraal mee-ontworpen met de woonwagen:
- Er is een variëteit in natuurlijke materialen toegestaan waaronder baksteen, hout en natuursteen. Niet natuurlijke materialen zijn toegestaan mits ze een vergelijkbare hoogwaardige uitstraling hebben.
- Er wordt gebruik gemaakt van bijzondere aardse kleurtinten zoals oker, rood, bruin, groen of grijs.
- Kleurstelling van gevelopeningen, dakranden en andere geveldetails sluit aan op de kleur hoofdmateriaal.

b) Detaillering – zorgvuldige en ingetogen detaillering draagt bij aan de stevigheid van de woongebouwen.

- De detaillering is ingetogen en zorgvuldig.
- Elke standplaats wordt voorzien van één nestvoorziening. De keuze voor het type voorziening is afhankelijk van de context van de woonwagen. Nestvoorzieningen worden integraal mee-ontworpen en waar mogelijk geïntegreerd in de gevel.
- Zonnecollectoren worden architectonisch mee ontworpen, zodat deze bij platte daken niet nadrukkelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte. In het geval dat de woonwagen wordt uitgevoerd met kap worden de zonnecollectoren bij voorkeur geïntegreerd in het dakvlak geïntegreerd.
- Technische installaties als ventilatieschachten en warmtepompen worden zorgvuldig ingepast en zijn niet nadrukkelijk zichtbaar vanaf de openbare ruimte.

