

Beeldkwaliteit Essenkamp

Ruimtelijke kwaliteit

Op de oude plek van de basisschool de Essenkamp worden woningen gebouwd. Het gaat om 16 half-vrijstaande woningen die in particulier opdrachtgeverschap gebouwd worden. De bouw van de woningen staat niet op zichzelf. Samen met de bestaande omgeving vormen ze een vernieuwde buurt die als totaal een eenheid uitstraalt. Dat betekent niet dat de nieuwe woningen er hetzelfde uit moeten zien als de bestaande. Daar staat tegenover dat grote contrasten ten koste gaan van de ruimtelijke samenhang. Om te komen tot een eigentijdse invulling, die zich voegt in de bestaande structuur maar ook ruimte laat voor individuele wensen is een aantal beeldkwaliteitsrichtlijnen opgesteld. Die richtlijnen geven de architect en zijn opdrachtgevers houvast bij het opstellen van het woningontwerp. De welstandscommissie gebruikt ze voor de welstandsadvisering.

Aangezien ruimtelijke kwaliteit niet alleen bepaald wordt door gebouwen maar ook door de overgang naar de openbare ruimte worden richtlijnen gegeven voor de inrichting van voor- en zijtuinen.

Status van de richtlijnen

In het **bestemmingsplan** is onder andere de goothoogte en de bouwhoogte, de diepte van voor- en zijtuinen en de afmetingen van de gebouwen vastgelegd. De **welstandscommissie** adviseert over de vormgeving van de gebouwen.

De beeldkwaliteitsrichtlijnen overbruggen het grijze gebied waarin bestemmingsplan en welstandstoetsing niet voorzien. Deze richtlijnen sluiten aan op het bestemmingsplan en maken deel uit van de koopovereenkomst van de grond. Dat betekent dat de koper en zijn eventuele opvolger zich eraan dient te houden. Overigens komt een verzorgde woning en tuin de economische waarde van het eigen eigendom en dat van de burens ten goede en dient het als zodanig ieders belang.

In het navolgende wordt een beschrijving gegeven van de directe omgeving en welke gebiedscriteria voor bouwkundige ingrepen gelden. Daarna volgt een beknopte samenvatting van de regels van het bestemmingsplan, gevolgd door de kwaliteitsrichtlijnen voor gebouwen en voor- en zijtuinen.

De omgeving van de Essenkamp

De welstandsnota zegt onder andere het volgende over de omgeving van de Essenkamp: *overzichtelijk, rustig en een relatief groen karakter zijn de kernwoorden voor dit woongebied. Het gebied kent een helder blokvormig stratenpatroon en er komen overwegend woningen voor. Rijen worden afgewisseld*



helder blokvormig stratenpatroon



door dubbele en vrijstaande woningen. De woningen zijn in één rooilijn geplaatst en met de voorzijde naar de straat gelegen. De gebieden kennen een relatief groen karakter. Dit komt vooral door het groen in de voor- en zijtuinen. De tuinen worden van de weg gescheiden door lage erfafscheidingen of hagen. In het openbare gebied komen veelvuldig groenstroken en opgaande beplanting voor.

De bebouwing kenmerkt zich door een eenvoudige hoofdmassa van twee bouwlagen, afgedekt met een zadeldak. De helling daarvan is meestal gelijk voor de hele buurt/ straat en ligt tussen de 30 en de 45 graden. De bouwblokken zijn voorzien van regelmatig geplaatste schoorstenen, een doorlopende gootlijn en een horizontale gevelindeling. De straathoeken zijn open, waarbij de woningen veelal een duidelijk onderscheid hebben tussen de voor- en zijgevel.



De detaillering, het materiaal- en kleurgebruik is sober gehouden. De gevels zijn opgetrokken uit bruinrode baksteen en de daken belegd met rode of antracietgrijze dakpannen. De kozijnen kennen een lichte kleur. Tussen de verschillende woningtypen komen kleine verschillen voor in raamformaten, baksteenkleur, detailleringen van ramen en voordeuren.

De buurt uit deze periode heeft zijn oorspronkelijke hoofdopzet behouden. Op detailniveau zijn vaak kleine wijzigingen doorgevoerd. Verstoringen van het bebouwingsbeeld doen zich met name voor bij hoekwoningen. Eigen erven aan de open zijde van de bouwblokken zijn in de loop de jaren ingevuld met schuttingen, schuurtjes, carports en garages. Deze ingrepen staan op gespannen voet met het oorspronkelijke groene en open karakter van deze straten.



De welstandscommissie toetst de bouwplannen aan de volgende gebiedscriteria:

Situering

- Het overwegend gesloten en half open bebouwingsbeeld wordt in stand gehouden
- Nieuwbouw sluit aan bij de ritmiek en de compositie van de bestaande bebouwing in de omgeving.
- Woningen staan georiënteerd op de openbare ruimte.

Massa en vorm

- De bestaande schaal van de bebouwing in de omgeving is het uitgangspunt bij uitbreiding en vervanging van de bebouwing.
- Het aantal bouwlagen en de kapvorm is afgestemd op de bouwhoogte en de bouwmassa van de belendende bebouwing.
- Bij- en aanbouwen blijven duidelijk ondergeschikt aan de hoofdmassa.



stedebouwkundig plan

- De bestaande kapvorm en kaprichting zijn richtinggevend.
- Nastreven van een doorgaande gootlijn en regelmatig geplaatste gemetselde schoorstenen.

Hoofd kleur- en materiaalgebruik

- Afstemmen van kleur en materiaalgebruik per blok.
- Kozijnen hebben een lichte kleurstelling.

De nieuwe woningen

Het stedebouwkundig ontwerp dat voorziet in de bouw van de woningen speelt in op de bestaande ruimtelijke structuur. De woningen worden gebouwd aan de bestaande straten Klaproosstraat en de Essenkampstraat en aan een nieuwe straat die ongeveer in het verlengde van de Korenbloemstraat ligt. De richting van de nieuwe woningen is gelijk aan die van de bestaande woningen. Ook het type (halfvrijstaand) komt overeen maar de nieuwe woningen zullen wel aanzienlijk dieper zijn. Een ander verschil is dat de bestaande woningen projectmatig zijn gerealiseerd (en dus veelal aan elkaar gelijk zijn) en dat de nieuwe woningen per blok van elkaar verschillen. Om te voorkomen dat er een wildgroei van vormen, kleuren en materialen is het van belang dat er in het ontwerp van de woningen een aantal gemeenschappelijke kenmerken aanwezig zijn. Die kenmerken zijn vastgelegd in de beeldkwaliteitrichtlijnen.

Situering

- De woningen worden met hun voorzijden gericht op de openbare ruimte;
- De woningen sluiten aan bij de ritmiek en de compositie van de bestaande bebouwing in de omgeving;
- De woningen worden met hun voorzijden in de rooilijn, dat is de voorzijde van het in het bestemmingsplan aangegeven bouwvlak, gebouwd.

Massa en vorm

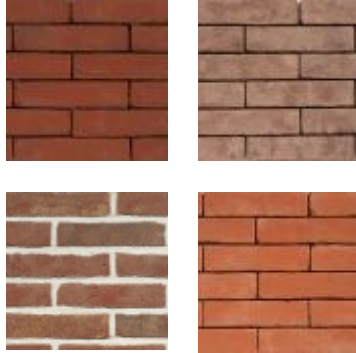
- De woningen hebben twee lagen met een kap;
- De woningen zijn voorzien van een zadeldak waarvan de nok evenwijdig ligt aan de voorgevel;
- De maximale dakhelling is 45 graden;
- Aan- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa;
- Als aanbouwen voorzien zijn van een kap is de kaphelling gelijk aan die van het hoofdgebouw.



bouwen in de rooilijn

Gevelindeling

- De naar de straat gerichte zijgevels van woningen worden als voorgevels ontworpen, dat wil zeggen met een voordeur en raamopeningen.



Materiaal- en kleurgebruik

- Er worden hoogwaardige en duurzame materialen gebruikt;
- De woningen worden gebouwd in baksteen, waalformaat, in een beperkt kleurenpalet. Zeer lichte, zeer donkere en bakstenen met grote keurvariaties worden vermeden;
- De daken zijn gedekt met keramische of kleurvaste betonnen pannen in de aardtinten rood en bruin of in grijs of antraciet;
- Kozijnen hebben een lichte kleurstelling;
- Voorzieningen voor duurzaam bouwen, zoals zonnepanelen, worden zo veel mogelijk geïntegreerd in het ontwerp.

Terreininrichting

- De overgang van privé naar openbaar terrein wordt duidelijk gemarkeerd door hekjes, hagen en muurtjes. Muurtjes worden mee-ontworpen met de woning;
- Erfscheidingen van zijtuinen worden bij voorkeur als haag uitgevoerd;
- De zone tussen de woongebouwen en de openbare ruimte wordt hoofdzakelijk groen ingericht;
- Parkeren vindt bij voorkeur plaats naast of achter de woning.



Voor het bepalen van situering, hoogten en oppervlakte- en inhoudsmaten is het bestemmingsplan maatgevend.

Voor bouwinitiatieven nadat de woningen gerealiseerd zijn, zoals woninguitbreiding, bouw van bijgebouwen en plaatsing van dakkapellen, gelden de gebieds-, loket- en algemene criteria uit de welstandsnota.

Ook kan vergunningvrij gebouwd worden. Zie daarvoor <http://www.vrom.nl/bouwregelgeving/>