BERKENLAAN 1 STAPHORST

BEELDKWALITEITSPLAN

8 juli 2022
in opdracht van
Woonstichting VechtHorst





Luchtfoto van Staphorst met daarin het plangebied

VOORWOORD

Voor u ligt het beeldkwaliteitsplan voor de herontwikkeling van Berkenlaan 1 in Staphorst-Noord. Dit plan is door KAW in opdracht van VechtHorst opgesteld.

In dit stuk worden de ruimtelijke uitgangspunten voor het plangebied geformuleerd. Naast een analyse van de directe omgeving, wordt de nieuwe stedenbouwkundige opzet in woord en beeld uiteengezet. Dit geeft inzicht in de gewenste identiteit van de locatie en de vertaling ervan in de uitstraling van de nieuwbouw en de inrichting van de openbare ruimte. Daarnaast zijn er concrete criteria opgenomen voor de nadere architectonische uitwerking.

Dit document dient ter inspiratie en als toetsingskader voor het aanbestedingstraject en het verdere ontwerp- en ontwikkelingsproces. Tevens kan dit document fungeren als aanvullend toetsingskader voor de welstandscommissie.



INHOUD

VOORWOORD

1 INLEIDING 04
1.1 PLANGEBIED EN BEGRENZINGEN 06
1.2 DE OPGAVE 06

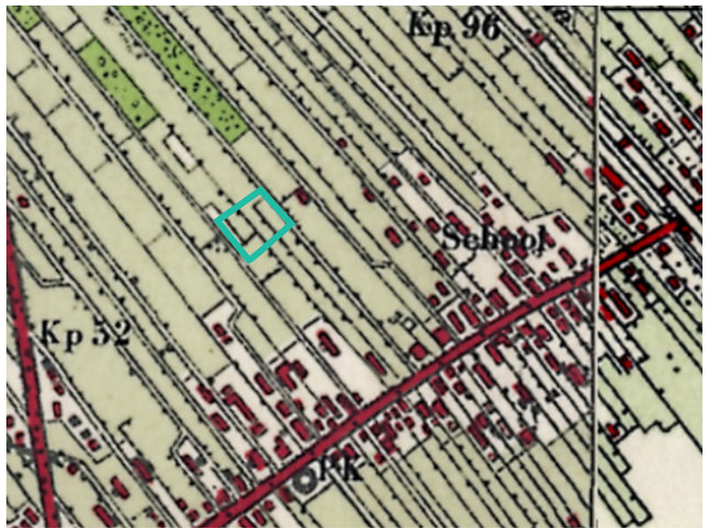
2 STEDENBOUW 08
2.1 DE WIJK 10
2.2 RUIMTELIJKE OPZET 12
2.3 TYPOLOGIE 12
2.4 GROEN 12
2.5 PARKEREN 12

3 BEELDKWALITEIT 14
3.1 OPENBARE RUIMTE 16
3.2 APPARTEMENTEN EN DIENSTENCENTRUM 18

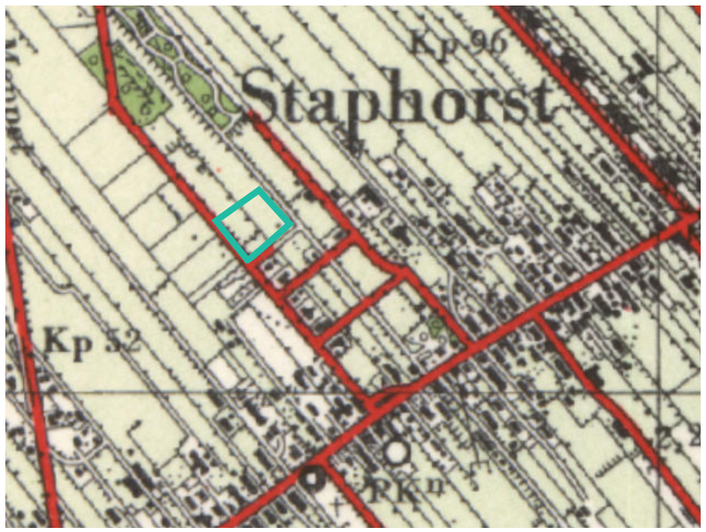


01

INLEIDING



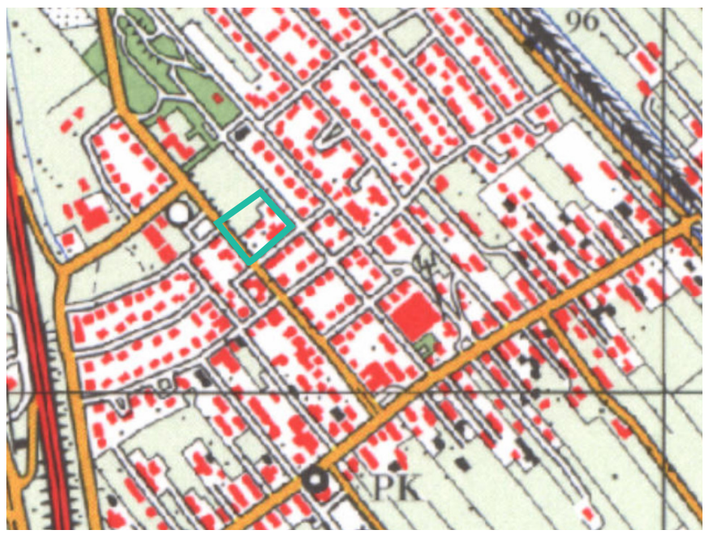
1953 - Staphorst duidelijk herkenbaar als lintdorp



1963 - Uitbreiding van het dorp door het bebouwen van de achtererven



1972 - Ontstaan van een uitbreidingswijk (Staphorst-Noord) achter het oorspronkelijke lint



1986 - Staphorst-Noord



1994 - De eerste delen worden vervangen en gaten worden opgevuld



2020 - Huidige situatie

INLEIDING



Het plangebied

In de jaren '60/'70 is Staphorst aan de noordzijde van de Gemeenteweg flink uitgebreid met de nieuwe wijk Staphorst-Noord. De bebouwing bestaat hier voornamelijk uit grondgebonden huur- en koopwoningen. Dit beeldkwaliteitsplan heeft betrekking op de herstructurering van een locatie binnen deze wijk.

1.1 PLANGEBIED EN BEGRENZINGEN

Het plangebied ligt ten noorden van het oorspronkelijke lint van Staphorst en is onderdeel van de uitbreidingswijk Staphorst-Noord. De locatie ligt ten noordoosten van de kruising Ebbinge Wubbenlaan en Berkenlaan. Aan de noordoostzijde wordt de locatie begrensd door de langzaamverkeerroute van de Boslaan en aan de noordwestzijde grenst de locatie aan woon/ zorgcentrum de Berghorst.

1.2 DE OPGAVE

De beeldkwaliteits eisen voor Staphorst zijn opgenomen in de 'Ruimtelijke atlas en Welstandsnota' van de gemeente Staphorst. Deze nota gaat uit van 'behoud door ontwikkeling'. Voor Staphorst-Noord geldt het welstandsregime ‘regulier’. Dit houdt in dat het plan getoetst wordt op twee schaalniveaus:

1. De gebouwen in relatie tot hun omgeving (de stedenbouwkundige benadering)
2. Het gebouw als zelfstandig object (de architectonische benadering)

In aanvulling daarop gelden specifieke beeldkwaliteits-plannen voor ontwikkellocaties waar een andere uitstraling gewenst is of waarbij meer afgeweken wordt van de stedenbouwkundige structuur.
Voor dit plangebied is het gewenst de uitstraling van de nieuwe invulling gedetailleerder vast te leggen.



02

STEDENBOUW



De locatie gezien vanaf de Ebbinge Wubbenlaan



De locatie (rechts) gezien vanaf de Berkenlaan in richting van de Ebbinge Wubbenlaan



De Berkenlaan met links de voormalige school



De locatie gezien vanaf de Ebbinge Wubbenlaan



De bestaande groenstrook aan de Boslaan



2 STEDENBOUW

2.1 DE WIJK

Staphorst-Noord is een typische jaren '60/'70 wijk en is gelegen ten noorden van de Lindenlaan. De bebouwing wordt gekenmerkt door een kleine korrel van voornamelijk vrijstaande woningen, tweekappers en korte blokken rijwoningen. De wijk wordt doorkruist door de Ebbinge Wubbenlaan. Aan deze straat zijn een aantal openbare functies, voorzieningen en het woon/ zorgcentrum De Berghorst gelegen.

Stedenbouwkundige structuur

Woningen in de wijk zijn georiënteerd op de straat. De stedenbouwkundige velden zijn alzijdig georiënteerd. Er is daarnaast sprake van een sterke scheiding tussen openbaar en privé. Privétuinen lopen aan de voorzijde tot aan de stoep en grenzen aan de achter- en zijkant aan die van de buren.

De grotere gebouwen, o.a. de Gereformeerde kerk De Bron, De Berghorst, en de voormalige school - nu Dienstencentrum op de ontwikkellocatie, staan meer vrij op de kavel en worden meestal omgeven door een open groene ruimte.

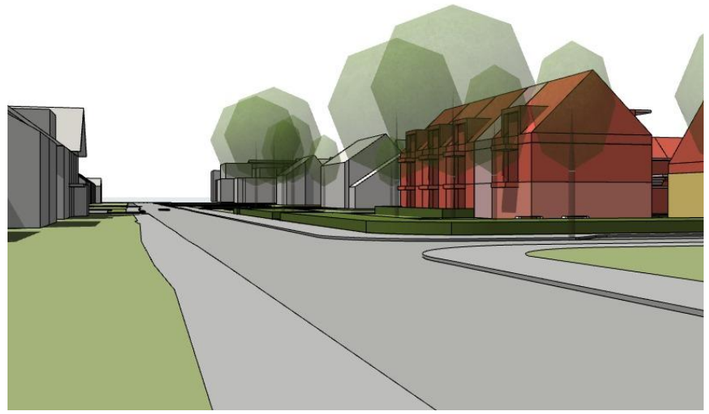
Parkeren

In de wijk wordt zowel geparkeerd op eigen terrein, als in de openbare ruimte. Vrijstaande woningen en tweekappers zijn voorzien van een eigen oprit en parkeren naast de woning. Voor bezoekers is parkeergelegenheid in de straat. Rijwoningen in de wijk parkeren hoofdzakelijk in de straat.

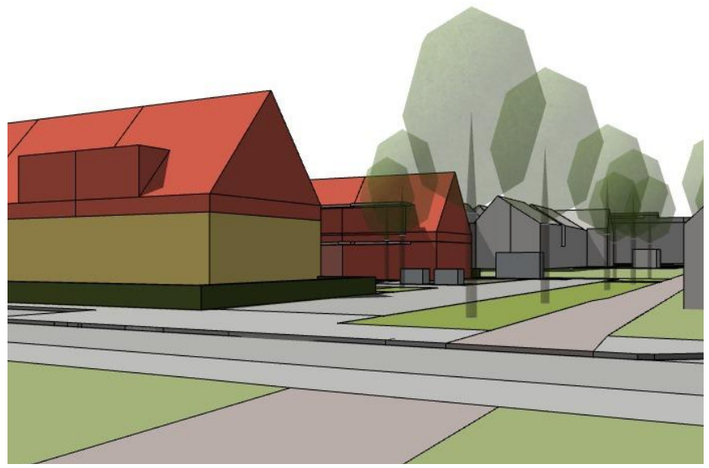
De grotere gebouwen hebben parkeergelegenheid op eigen erf. Het Dienstencentrum parkeert op dit moment voornamelijk op eigen erf, op het voormalige schoolplein.



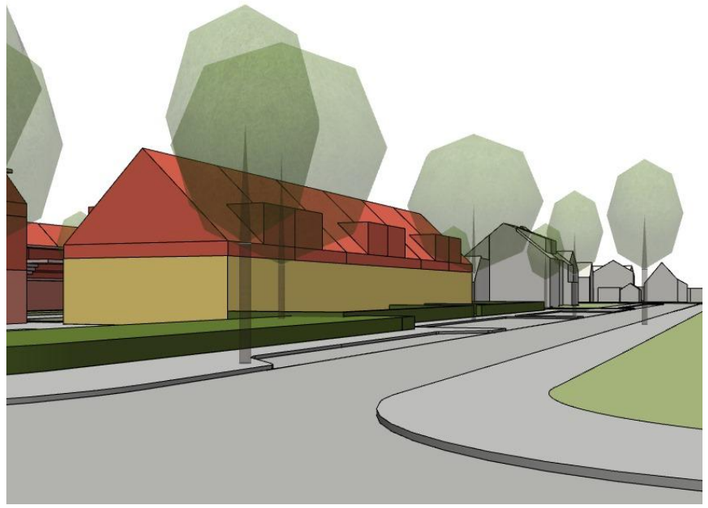
Nieuwe situatie



Straatbeeld Ebbinge Wubbenlaan



Straatbeeld langs de Boslaan



Straatbeeld Berkenlaan



Straatbeeld vanaf de kerk tussen Berghorst en plangebied door

2.2 RUIMTELIJKE OPZET

De locatie wordt herontwikkeld zodat het Dienstencentrum in combinatie met sociale woningbouw op deze plek behouden kan worden. Uitgangspunt voor de herontwikkeling is een programmawijziging van de locatie van volledig maatschappelijk naar een woonprogramma met een deel maatschappelijk. Ruimtelijk betekent de wijziging een vergroting van het bebouwde volume.

Inpassing in de bestaande structuur

De locatie wordt omgeven door zowel bebouwing in een kleine korrel welke straatgericht is als ook grotere objecten die vrij in de ruimte staan. De nieuwe invulling van Berkenlaan 1 volgt de rooilijnen van de bebouwing in de omgeving.

Het nieuwe programma is opgedeeld in drie volumes die U-vormig zijn gegroepeerd. Een hoofdgebouw (blok 1), gericht op de Ebbinge Wubbenlaan, van twee bouwlagen met kap. De overige twee volumes zijn parallel aan de Berkenlaan (blok 2) en haaks op het hoofdvolume (blok 3) geplaatst. Deze zijn lager, namelijk één laag met kap en sluiten door de geringere hoogte goed aan op de omliggende bebouwing. De goothoogte van het volume aan de Berkenlaan (blok 2) is hoger vanwege de benodigde vrije hoogte in het Dienstencentrum.

De blokken omsluiten de parkeerplaatsen welke nodig zijn voor de ontwikkeling. Deze worden vrijwel aan het zicht onttrokken. Blok 2, het blok waarin op de begane grond het Dienstencentrum gepositioneerd is, is iets verderop aan de Berkenlaan geplaatst zodat er op de hoek ruimte ontstaat voor spelen en ontmoeten.

Alle benodigde bergruimte wordt inpandig opgelost. De trafo, welke nu midden op het perceel staat, wordt verplaatst naar de achterzijde van het perceel.

Blok 1 en 2 zijn gericht op de straat, blok 3 richt zich op één van de vleugels van de Berghorst en kijkt uit op de tussengelegen groene ruimte.

2.3 TYPOLOGIE

In de basis bestaat het programma uit sociale huurwoningen met 2 slaapkamers, geschikt voor 1- en 2-persoonshuishoudens of kleine gezinnen. Een groot gedeelte van de wonigen is ook zorggeschikt. Enkele woningen zijn wat kleiner en hebben één slaapkamer. De woningen boven het Dienstencentum zijn specifiek voor jongeren of starters gezien het te overbruggen niveauverschil in de galerij.

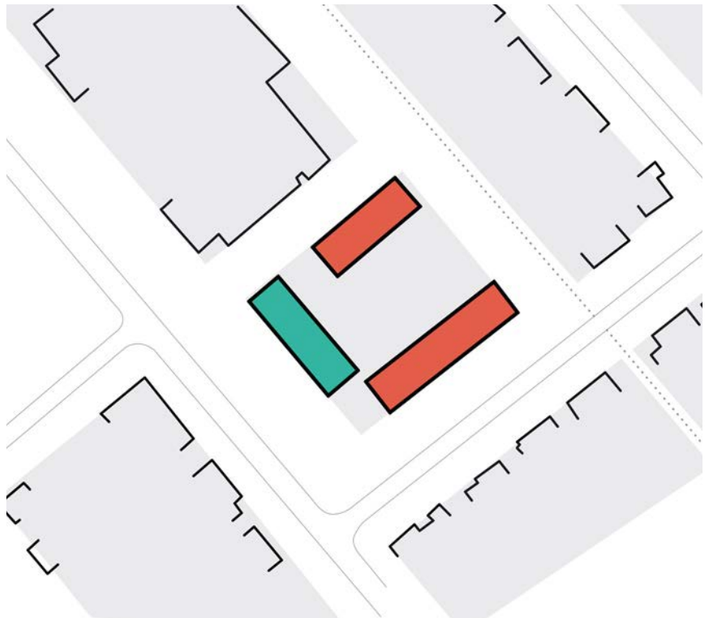
2.4 GROEN

Er is een duidelijk onderscheid in openbaar en privé groen. De private tuinen worden omgeven door een groene haag.

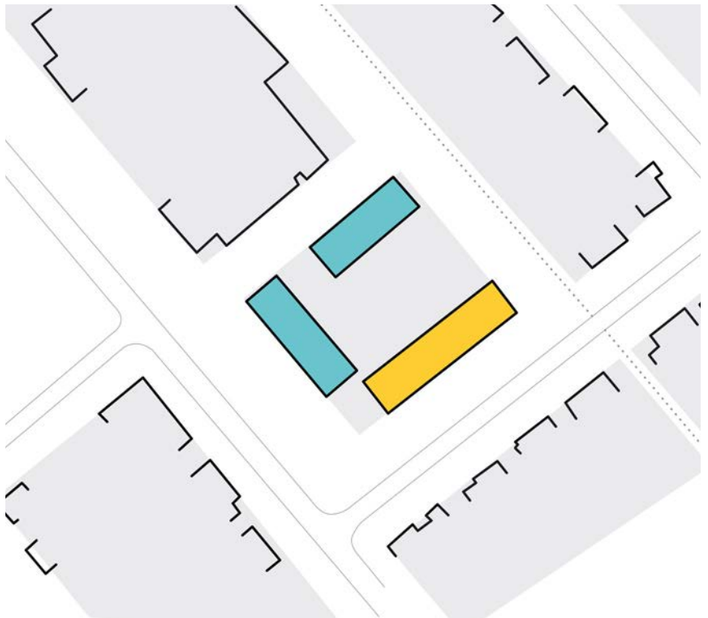
Het groen op de hoek van de Ebbinge Wubbenlaan en Berkenlaan is openbaar toegankelijk en dient als speel- en ontmoetingsplek voor omwonenden, bewoners en gebruikers van het Dienstencentrum. Hier zal een jeu de boules-baan worden aangelegd en voorzien worden in zitgelegenheid.

2.5 PARKEREN

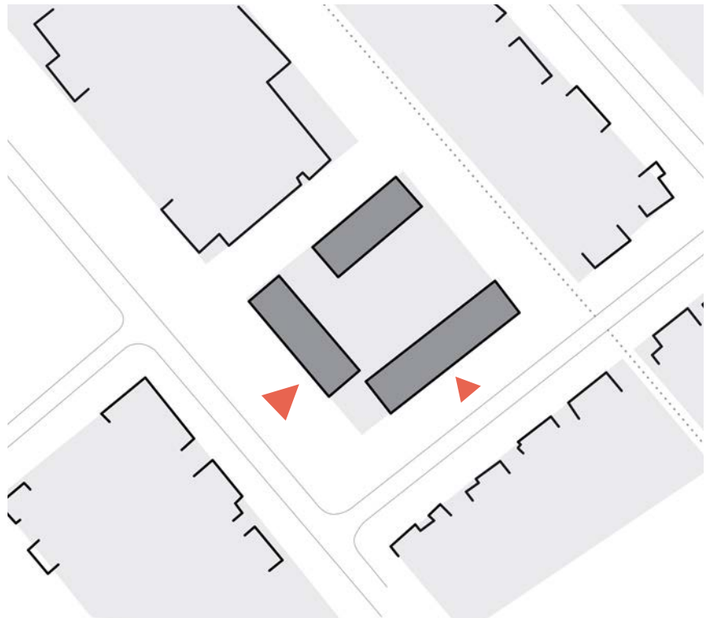
Parkeren wordt waar mogelijk uit het zicht onttrokken. Zo krijgt de auto een minder prominente plek in het straatbeeld en is er meer ruimte voor wonen en groen. Op maaiveldniveau wordt daarom voorzien in een collectieve parkeervoorziening tussen bouwblokken binnen de U. Daarnaast zijn er ten behoeve van het Dienstencentrum parkeerplekken aan de Berkenlaan opgenomen.



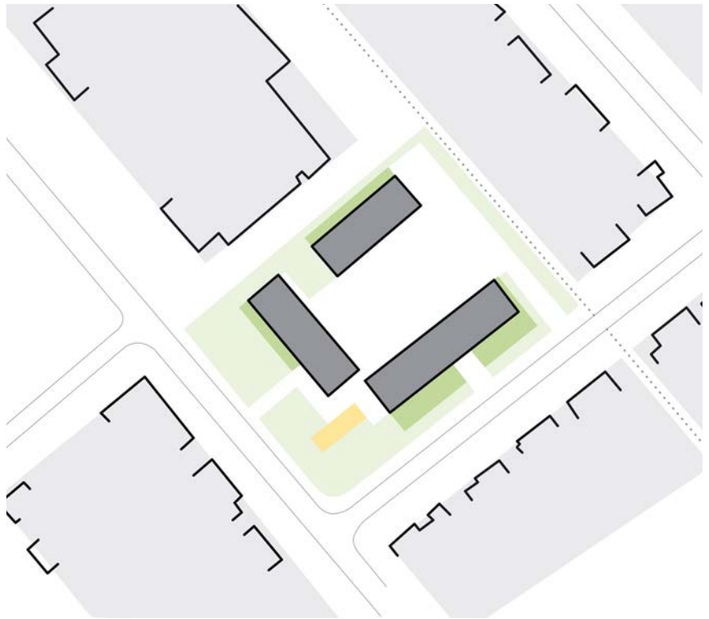
Bouwhoogtes



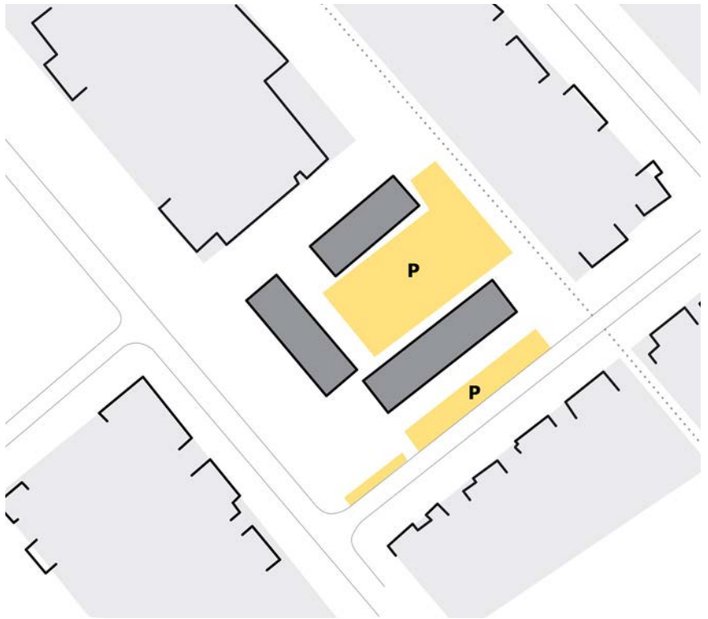
Typologieën



Hoofdentrees



Groen



Parkeren

Legenda

- 1 laag + langskap
- 2 lagen + langskap
- appartementen
- dienstencentrum met daarboven appartementen
- openbaar groen
- privé groen
- jeu de boules
- parkeren

03

BEELDKWALITEIT



Bestaande groene kwaliteit behouden



Ontmoetingsplek als verbinding tussen bewoners en omwonenden



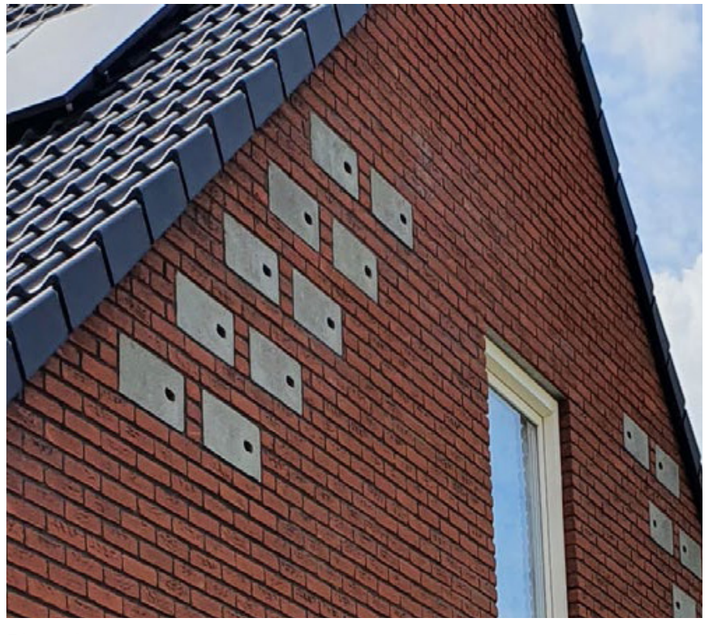
Uniforme hagen als scheiding tussen openbaar en prive



Privé buitenruimte aan het openbaar groen



Parkeren wordt groen vormgegeven



Plaatsing van nestkasten

3 BEELDKWALITEIT

3.1 OPENBARE RUIMTE

De bestaande bomen bieden een groene kwaliteit in het plangebied welke behouden dient te worden. De nieuwe invulling van de openbare ruimte rondom de blokken wordt zo groen mogelijk vormgegeven. Het heeft een toegankelijk en uitnodigend karakter voor bewoners en omwonenden. Het biedt plekken voor ontmoeting en ruimte voor kinderen om te spelen.
Van belang is het creëren van open groen naar de buurt of een doorkijk naar de buurt. Met een heldere scheiding naar privé.
De kwaliteit van de groene inrichting dient te worden vastgelegd in een inrichtingsplan wat is afgestemd met de gemeente.

Overgang openbaar naar privé

- De privé voortuinen worden vormgegeven in samenhang met het openbaar groen.
- De overgang van privé voortuinen naar openbare ruimte wordt vormgegeven door uniforme lage hagen van 0,8m hoog.
- Bij de entree van het dienstencentrum is aandacht voor het stallen van enkele fietsen. Dit dient aan het zicht onttrokken te worden om verrommeling te voorkomen.

Ontmoeting

- Er wordt een plek gemaakt waar ontmoeting kan plaats vinden. Er is een jeu de boules baan aan de voorzijde van het plangebied aangehouden.
- Zitgelegenheid bij de ontmoetingsplek ondersteunt de verbinding in de wijk tussen bewoners en omwonenden.

Parkeren

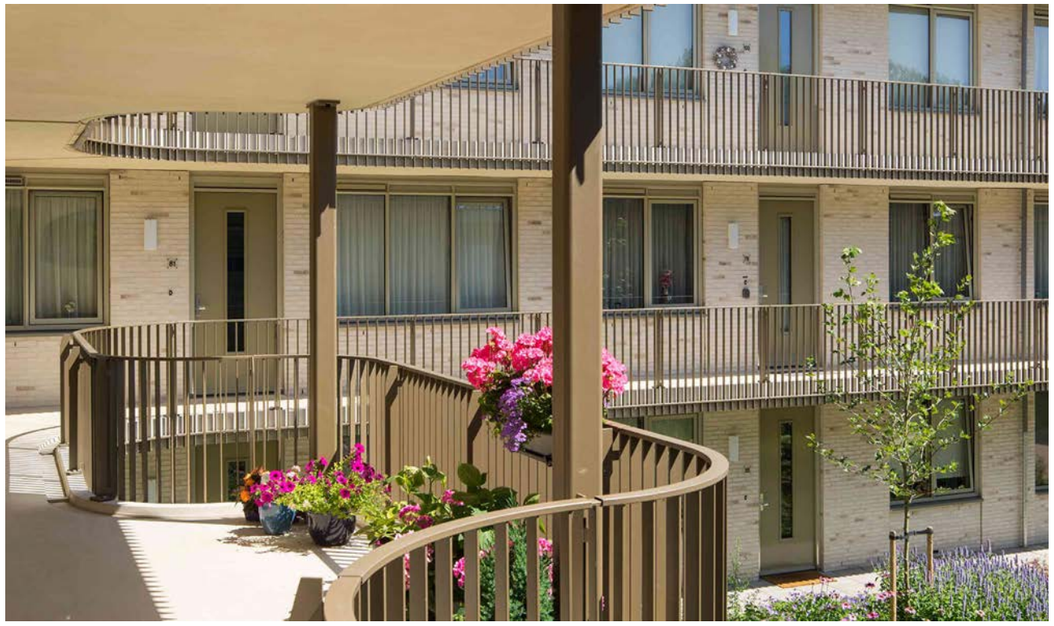
- Parkeren gebeurt zoveel mogelijk op het binnenterrein, uit het zicht vanaf de openbare weg.
- In het binnengebied zal het parkeren uitgevoerd worden in halfverharding.
- Aan de Berkenlaan wordt een deel van het langsparkeren getransformeerd tot haaksparkeren en uitgebreid ten behoeve van het Dienstencentrum.

Groen, duurzaamheid en klimaatadaptatie

- Uitgangspunt is een zo duurzaam en toekomstbestendige gebiedsinrichting te maken.
- Bestaande bomen worden waar mogelijk behouden. Overige bomen zullen worden herplant of gecompenseerd.
- De nieuw te planten bomen sluiten qua soort aan bij de bestaande bomen.
- Beplantingsvakken, welke zijn aangegeven in het stedenbouwkundig plan, worden voorzien van vaste beplanting. Hierbij valt te denken aan vlinderstruiken, meidoornhagen of beplanting welke bladhoudend is en de biodiversiteit verhogen.
- Al het groen dient goed onderhouden kunnen worden en gras moet bemaaibaar zijn.
- Regenwater kan gebufferd worden door middel van voldoende halfverharding en ruimte voor een groene invulling.
- Parkeerplekken worden zoveel mogelijk uitgevoerd in halfverharding.
- Parkeren aan de straat wordt in combinatie met groen vormgegeven.
- Ruimte voor flora en fauna in het gebouw (natuurinclusief bouwen). Denk hierbij aan de plaatsing van nestkasten en verlichting op de juiste positie.
- De positie van de zonnepanelen wordt meegenomen in het ontwerp; deze worden helder en in gehele vlakken vormgegeven. Ze worden daarnaast op uniforme wijze geplaatst.



De zadelkap is duidelijk herkenbaar.



Een transparant vormgegeven galerij die tevens ruimte biedt voor een buitenruimte



Moderne interpretatie van een traditionele gevel, met een sterk ritme



Volumes hebben een heldere hoofdvorm. Kopgevels bieden zicht op de openbare ruimte



Buitenruimtes zijn onderdeel van de architectuur. De entree is herkenbaar en uitnodigend.



Hoogwaardige uitstraling in kleur, materiaal en detaillering

3.2 APPARTEMENTEN EN DIENSTENCENTRUM

De appartementen zijn georiënteerd op de straat of openbaar groen. Het blok aan de Ebbinge Wubbenlaan wordt voorzien van de hoofdentree met lift. Een galerij aan de binnenzijde verbindt de drie blokken met elkaar en ontsluit de de individuele appartementen. De appartementen van blok 1 en 3 hebben een private buitenruimte in de vorm van een terras of balkon aan de voorzijde. De buitenruimte van de appartementen van blok 2 bevinden zich aan de binnenzijde. De blokken hebben een eenvoudige hoofdvorm van één of twee bouwlagen en een kap. Dakkapellen vergroten de bruikbaarheid van de appartementen onder het zadeldak en dragen bij aan de kleinschaligheid. De dakkapellen worden opgetrokken uit de gevel. Blok 2 verschilt vanwege het Dienstencentrum op een paar punten van blok 1 en 3. De begane grond is hoger en hier zijn (nu nog) geen privé buitenruimtes aan de straatzijde. Op alle overige beeldbepaaldende aspecten dient aansluiting te worden gezocht met blok 1 en 3.

Dienstencentrum
- Het dienstencentrum krijgt een gevelindeling en uitstraling welke eenvoudig terug te transformeren is naar een woongeschikte gevel.
- Verhoogde plint ca. 3,6m

Massa en vorm
- De gebouwen kennen een eenvoudige hoofdvorm met zadelkap.
- De dakvorm wordt niet verstoord in de zijgevel.
- Dakkapellen liggen in de voor- of achtergevellijn en zijn onderdeel van het hoofdvolume. Deze liggen altijd uit de zijgevellijn.
- Galerijen en vluchttrappen liggen terug ten opzichte van de hoeken om de kleinschaligheid van het volume te behouden.
- Er zijn geen aan- of bijgebouwen.
- De hoofdentree is herkenbaar en uitnodigend.

Gevelkarakteristiek
- De volumes hebben een eigentijdse vertaling van traditionele vormgeving uit de omgeving. Bij het ontwerp van de gevels is aandacht voor kleinschaligheid
- Een plint waarachter zich bergruimte bevindt wordt niet als zodanig ontworpen. Een geheel gesloten gevel is niet toegestaan.
- De bebouwing kent een meerzijdige oriëntatie op de hoeken. Kopgevels zijn niet volledig gesloten en bieden (toe)zicht op de openbare ruimte. Op de hoek Ebbinge Wubbenlaan en Berkenlaan is de kopgevel representatief.
- Er is extra aandacht voor de herkenbaarheid van de woningentrees. Huisnummer, bel en buitenverlichting worden meegenomen in het ontwerp en worden uniform vormgegeven.
- Balkons en galerijen zijn onderdeel van de architectuur en ondergeschikt aan het totale volume.
- Galerijen worden voldoende transparant uitgevoerd voor doorzicht naar het binnenterrein.
- Er wordt enkel een blinde kopgevel toegepast, wanneer deze grenst aan parkeren of de trafo. Een meer gesloten karakter (op maaiveld) is hier op zijn plaats.

Detaillering, kleur en materiaal
- Gebruikte materialen zijn kwalitatief hoogwaardig.
- De volumes worden opgetrokken uit metselwerk.
- Daken worden met antraciet kleurige pannen gedekt.
- De blokken zijn in uitstraling, materiaal- en kleurgebruik familie van elkaar.
- Het materiaal- en kleurgebruik dissoneert niet met de bebouwing in de omgeving.
- Kozijnen, dakranden e.d. worden in een lichte eenduidige kleur uitgevoerd, overeenkomend met de kleur die in de rest van het gebied is gebruikt.
- Ondergeschikt kunnen andere natuurlijke materialen gebruikt worden (zonder afbreuk te doen aan de basis kleurtoon en materiaaluitstraling van het geheel)
- De nieuwbouw heeft een kwalitatief hoogwaardigere uitstraling in kleur- en materiaalgebruik en detailniveau dan de bestaande omgeving en is tegelijkertijd wel passend bij de directe omgeving.
- Het geheel is helder en zorgvuldig uitgewerkt (incl. detaillering en materialisatie).
- Eventuele zonnepanelen worden egaal zwart uitgevoerd

PROJECTNAAM
Berkenlaan 1, Staphorst

OPDRACHTGEVER
Woonstichting VechtHorst

PROJECTTEAM
Annette Barelds
Martin Waslander
Karlijn Keppel

STATUS
Schets Ontwerp

DATUM
21 juli 2022

Koöperatieve
Architekten
Werkplaats

KAW
Groningen Kattenhage 1 9712 JE GRONINGEN | Postbus 1527 9701 BM GRONINGEN
Rotterdam Pelgrimsstraat 1 3029 BH ROTTERDAM
Eindhoven Rechtestraat 59c 5611 GN EINDHOVEN

www.kaw.nl | +31 88 529 0000 | info@kaw.nl