BEELDKWALITEITS- & REGIEPLAN



VERZETSTRAAT TE VRIEZENVEEN

VERSIE 01

21-06-2022

COLOFON EN INHOUDSOPGAVE

01 INLEIDING 03
02 HUIDIGE SITUATIE 05
03 STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP 06
04 ARCHITECTUUR 07
05 LANDSCHAP 08

IN OPDRACHT VAN :

KROON

KROON-B.V.

'Het Spanjaard'
Stationsstraat 37
7622 LW Borne
074 - 792 00 10
n.schipper@kroon.bv.nl
www.kroon-bv.nl

IN SAMENWERKING MET :

Building Design ARCHITECTUUR

Building Design Architectuur

'Het Spanjaard'
'Het Spanjaard'
Stationsstraat 37
7622 LW Borne

074 - 265 99 69
www.buildingdesign.nl


Verzetsstraat
Vriezenveen
KROON
10 vrijst. woningen 11-09-20

01 INLEIDING

Het beeldkwaliteitsplan betreft een leidraad voor de herontwikkeling en herinrichting van een bestaande locatie aan de Verzetstraat 76 te Vriezenveen. Een mooie locatie grenzend aan de achterzijde van de welbekende lintbebouwing aan het west- en oosteinde.

Voor de locatie is een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt. De uitgangspunten van het plan grijpen terug naar de traditionele Vriezenveense bouw waaraan eigentijdse architectuur wordt gekoppeld. De zichtlijnen van het plan zullen refereren naar de welbekende lintbebouwing hierdoor zal het plan in zijn korrelgroote en positionering in het Vriezenveense kader passen.

Doel

Het doel van dit beeldkwaliteitsplan is het vast leggen van de stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten. Door het vastleggen van een kader wordt het gehele plan passend in zijn context op basis van omvang en uitstraling.

In het beeldkwaliteitsplan worden richtingen aangegeven die in de planvorming naar voren zijn gekomen. Alternatieve afwijkende plannen kunnen besproken worden mits ze recht doen aan de ambitie van dit beeldkwaliteitsplan.

Referentiebeelden worden in dit plan gebruikt als sfeerbeelden. De tekst in het plan is hierop leidend waarop onderdelen van referenties kunnen afkijken.

Opzet

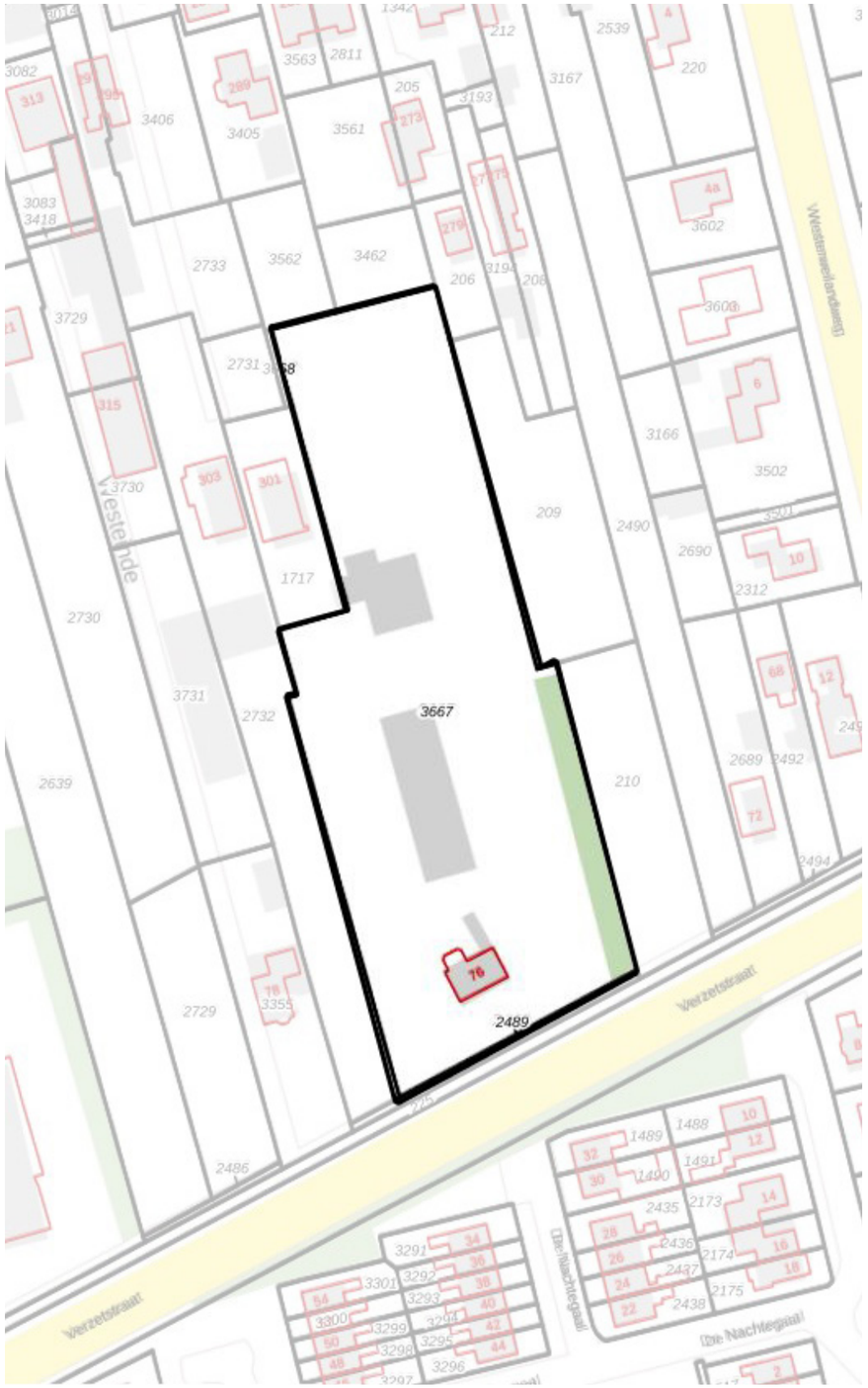
Na een analyse van de huidigde situatie en de kenmerkende aspecten van Vriezenveen wordt er in gegaan op de stedenbouwkundige analyse. Naast de verschillende stedenbouwkundige aspecten wordt er een kader gestempeld voor de gewenste beeldkwaliteit/architectuur in het project.
De beeldkwaliteit wordt doormiddel van sfeerbeelden, materialisatie en vorm weergegeven in het beeldkwaliteitsplan. Daarnaast wordt er ingegaan op de invulling van de overgang tussen privé en openbaar van de kavels om zo de architectuur en stedenbouwkundige opzet verder te versterken.

02 HUIDIGE SITUATIE



Recente luchtopname van de locatie:

Verzetstraat 76 te Vriezenveen



Kadastrale gegevens:

Kadastrale gemeente:	Vriezenveen
Burgerlijke gemeente:	Twenterand
Sectie:	L
Nummer:	3667
Kadastralegrootte:	9060 m²








HUIDIGE SITUATIE - VRIEZENVEENSE BOUW

02 HUIDIGE SITUATIE

Vriezenveen ligt op een zandopduiking in het veengebied. De oudste vermelding van het dorp stamt uit 1364. Vriezenveen was daarvoor een onbewoond veenlandschap genaamd Almelerveen. In de loop van de tijd is Vriezenveen uitgegroeid tot het huidige zes kilometer lange weg- en steekdorp.

Na meerdere verplaatsingen van het dorp werd in het begin van de 18e eeuw een nieuwe start gemaakt op een nieuwe locatie. Het dorp werd noordelijker gevestigd aan een zandweg wat nu herkent wordt als de dorpsstraat van Vriezenveen. De hoofdas van het dorp wordt gevormd door de huidige Hammerweg, Westeinde en Oosteinde.

Deze nederzetting is in de hoofdas van het dorp nog goed zichtbaar. De eerste boerderijen die verdeeld werden vanuit het veen lagen evenwijdig naast elkaar, ook wel hoeven genoemd. De percelen waren rond de 100 meter breed en werden afgescheiden door sloten. Na de noordelijke uitbreiding kwamen ook de boerderijen noordelijker te liggen waardoor de huidige locatie van Vriezenveen ontstond.

De smalle, diepe kavels zijn zo ontstaan doordat men vanaf de weg begon en naar achteren rijkten tot ze de grens van het gebied bereikten. Doordat de bebouwing van de kavels strak aan de dorpsstraat gevestigd waren, was uitbreiding alleen mogelijk achter de bestaande bebouwing. De nieuwe woningen, bijgebouwen en bedrijven werden hierdoor achter de bestaande bebouwing geplaatst en bereikbaar via een gesloten ontsluiting genaamd een oppad. De erven die hierdoor op de percelen ontstonden werden brinken genoemd. Deze kavelverdeling wordt ook wel het slagenlandschap genoemd.

Vriezenveense bouw

De dorpsstraat en zijn aangrenzende kavels liggen op een karakteristieke manier ten opzichte van elkaar. De kavels staan schuin gepositioneerd ten opzichte van de dorpsstraat (in een hoek van 60 graden) waardoor ook de bebouwing hierin een belangrijke rol speelt. De bebouwing staat schuin ten opzichte van de weg en geven een verspringing weer van de naastgelegen bebouwing. Hierdoor is het straatbeeld van het oude lint zeer dynamisch.

De lange dorpsstraat kenmerkt zich dagelijks nog door de oorspronkelijke bebouwing die zich hieraan bevind. De oorspronkelijke bebouwingen hebben een karakteristieke uitstraling. Het is een architectuurstijl waarbij details, materialen en kleuren de bebouwing met elkaar verbindt.

De oorspronkelijke woningen hebben vele gemeenschappelijke uitgangspunten op het gebied van architectuur. Herkenbaar zijn de lage goten, steile dakhellingen en nokhoogte. Daarnaast staat elke woning met zijn nokrichting evenwijdig aan de kavellijn en haaks op de dorpsstraat.

De materialisatie in deze gevels bestaat uit metselwerk en houten geveldelen. Het metselwerk is hoofdzakelijk uitgevoerd in een donkere, roodbruine steen. Onder aan de boerderij bevind zich een plint van grijs raapwerk welke vroeger als spatrand werd toegevoegd aan de woning. De oorspronkelijke bebouwing herkent zich daarnaast ook aan de rijke detaillering van de kopgevel. Er wordt veel nadruk gelegd op de naar de dorpsstraat gekeerde gevels. De zogenoemde kopgevels worden rijk gedetailleerd door onder andere het verwerken van verschillende metselwerkdetails en rijke windveren.

Naast de hoofdbouw bevat vrijwel elke kavel een bijgebouw. De bijgebouwen zijn hierin onderscheidend van de hoofdbouw maar bepalen mede het karakter van de brinken. De gevels zijn vaak geheel verwerkt in houten geveldelen in zwart/bruin of donkergroen waarbij er kleine details worden gemaakt aan de witte vogelschroten en windveren.

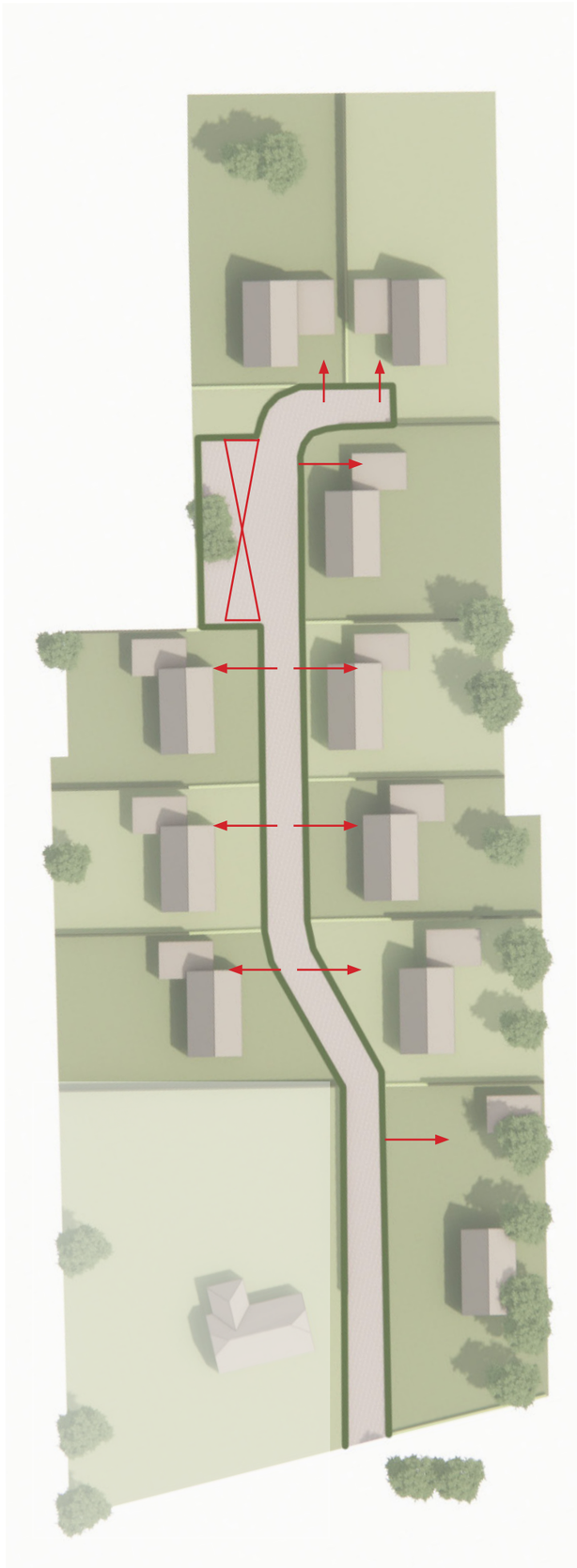
BESTAANDE BEBOUWING - OMGEVING

02 HUIDIGE SITUATIE

Omgeving

Het plan ligt aan de Verzetstraat 76. Aan de achterzijde van het lint aan het West-Oosteinde.

Het noordelijk deel van de verzetstraat sluit aan op het oorspronkelijk dorpslint terwijl het zuidelijk deel een beeld van de na-oorlogse woonwijk vertoont. Het plan refereert nadrukkelijk aan de karakteristiek van het oorspronkelijk dorpslint. De nokrichting staat haaks op de weg en er is een vrij simpele basisvorm gepakt als hoofdvorm van de woning. Hier en daar is een eigentijdse vertaling weergeven van deze traditionele verschijdingsvorm.



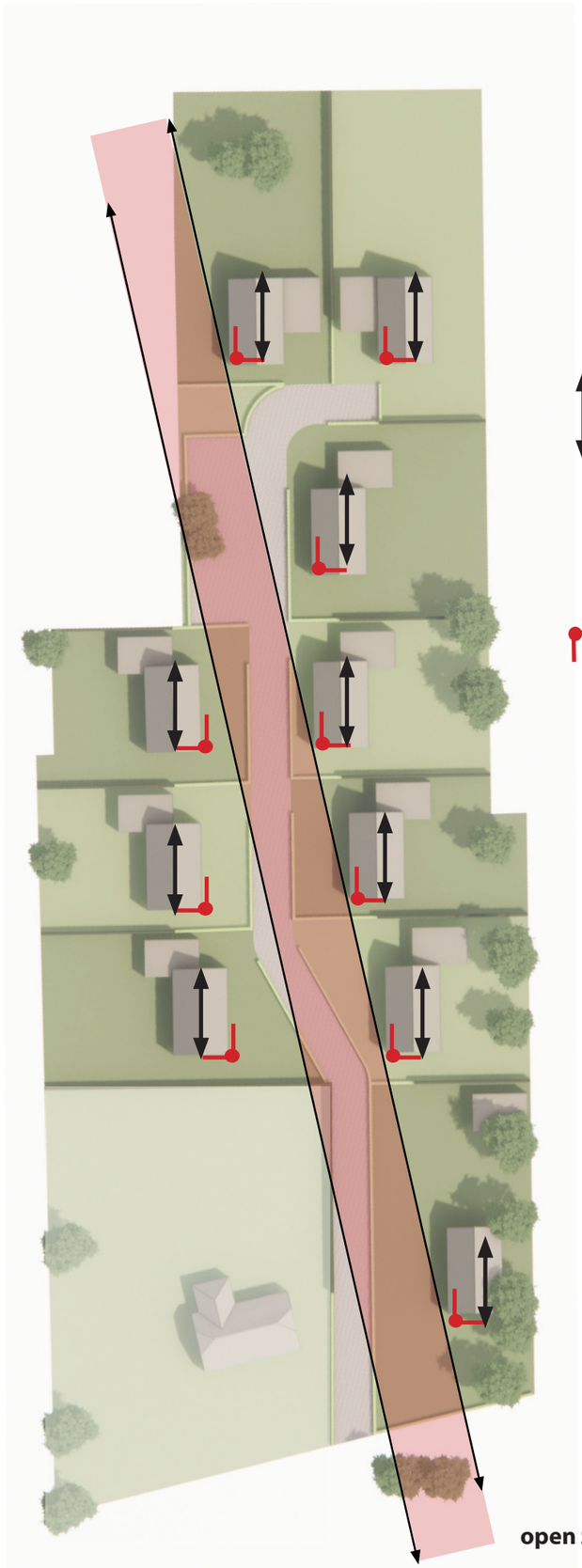
N

Ontsluiting

Het gebied wordt ontsloten door een eigen weg voor de bewoners. De toegangsweg vertakt vanaf de Verzetstraat richting de vrijstaande woningen. Het verkeer op het plan zal daardoor ook alleen bestemmingsverkeer zijn. Er zijn extra parkeergelegen toegevoegd aan het plan, daarnaast wordt er op elke kavel zelf geparkeerd aan de noordzijde.

Plaatsing bijgebouw

Het bijgebouw mag geen hoofdrol gaan spelen in het aanzicht van het plan. Het is verplicht om de plaatsing van het bijgebouw aan de noordzijde van de kavel te creeren.



N

open zichtlijn door het plan

Verhouding bebouwing

De plaatsing van de bebouwing speelt een grote rol in de opzet van het stedenbouwkundig plan. De bebouwing staat verspringend ten opzichte van elkaar in het plan zodat de opzet van het bestaande oude lint terug wordt gehaald.

Nokrichting + rooilijn

Om de lintbebouwing nog verder te versterken is er nagedacht over de rooilijn van elk perceel opzichzelf en staat de nokrichting van elke vrijstaande woning haaks op de Verzetstraat.

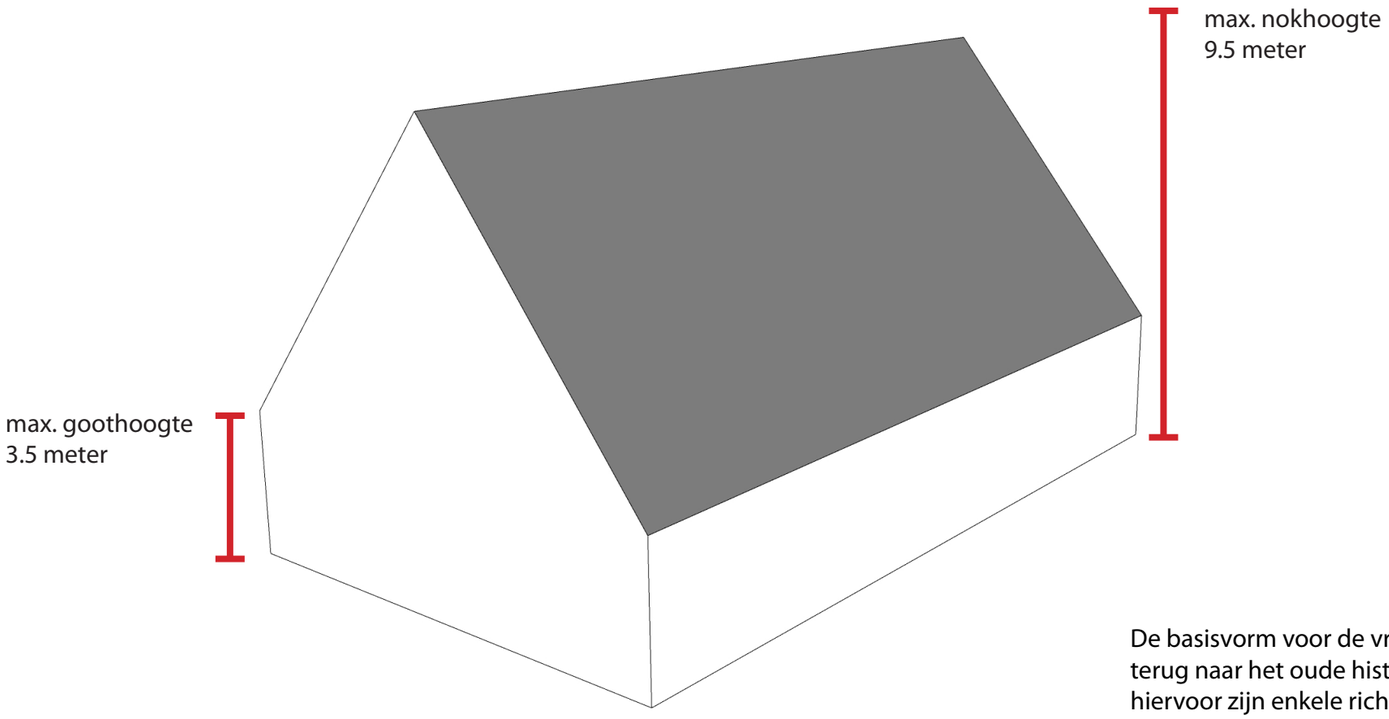
Hoekaccent

Om de aanzichten van de achterliggende bebouwing aantrekkelijk te maken moet er bij het ontwerp goed nagedacht worden over de zuid-west gevel en daarbij ook vooral deze uitspringende hoek.

03 STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP

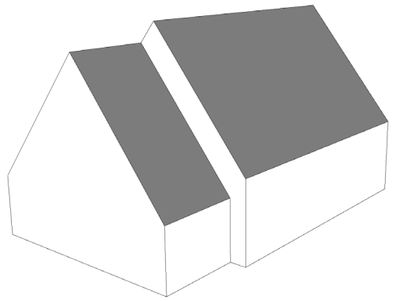
Het stedenbouwkundig ontwerp is gebaseerd op het historische lint in Nederland. Individuele woningbouw op langerekte kavels, lage goot en een steile kap. Vanuit de Verzetstraat zijn een tiental woningen schuin achter gelkaar gesitueerd waardoor er een lange zichtlijn ontstaat en bijna alle woningen contact maken met de Verzetstraat. Iedere woning heeft twee parkeerplaatsen op eigen erf. Aan het eind van de ontsluiting is er een plek voor bezoekers gecreerd. De bijgebouwen en inritten zijn aan de noordkant van de hoofdgebouwen gesitueerd. Ze zijn gekoppeld aan het hoofdgebouw of maken daarvan onderdeel uit. De erfafscheidingen worden groene hagen aan de voorzijde met een hoogte van 50 cm. De instandhouding van de erfafscheiding wordt privaat rechtelijk geregeld. De huidige boombeplanting zal zo veel als mogelijk in stand worden gehouden.



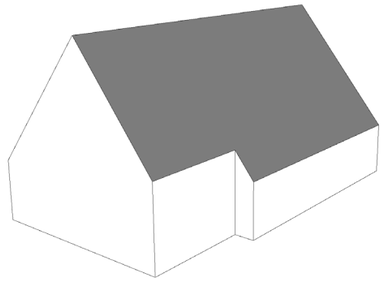


De basisvorm voor de vrijstaande woningen staat hiernaast weergegeven. De basisvorm grijpt terug naar het oude historische lint. Er zijn mogelijke varianten te bedenken op de basisvorm en hiervoor zijn enkele richtlijnen hiernaast aangegeven.
De nok-/goothoogte van een aanbouw gekoppeld aan de woning dient in alle tijden 20% lager liggen dan de nok-/goothoogte van de woning.

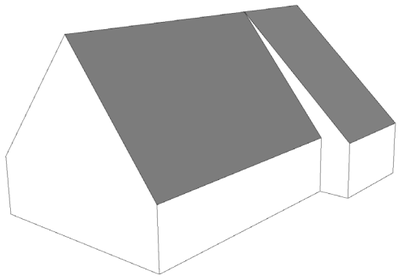
Mogelijke varianten op basis vorm



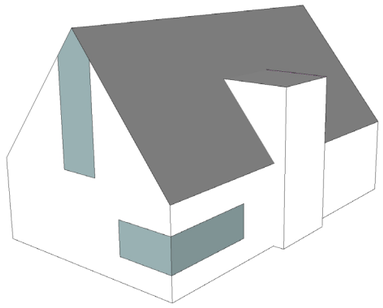
Noksprong



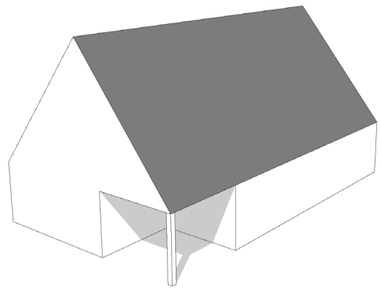
Uitsnede volume



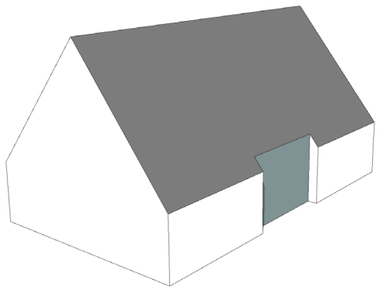
Gootsprong



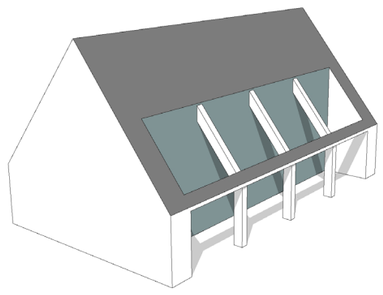
Risaliet + gevelaccent



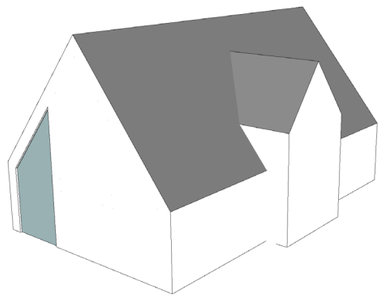
Uitsnede hoekvolume



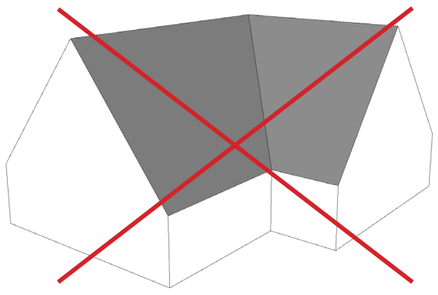
Onderschoer



Uitsnede dak/gevel



Dwarskap + gevelaccent



T-kapper

MASSA - VORMEN SCHEMA








REFERENTIES - VERSCHIJNINGSVORM/MASSA

04 ARCHITECTUUR

Architectuur

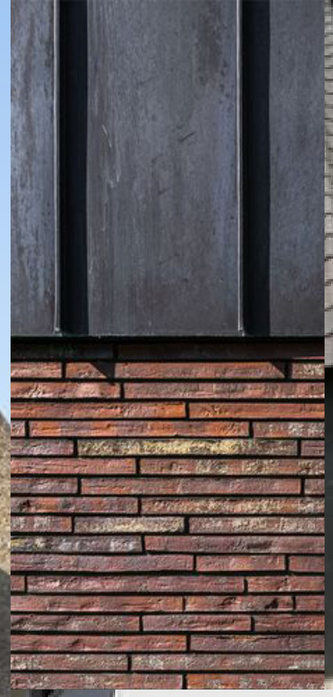
De basis massa is in de architectuur duidelijk terug te vinden in het plan. De woningen krijgen een rechthoekige hoofdvorm met een zadeldak waardoor er een bepaald eenvoud wordt gecreëerd in het plan op basis van massa/structuur. Plat dak is daardoor ook alleen toegestaan op ondergeschikte bouwdelen.

De woningen zijn allen tweezijdig qua uitstraling. Zowel de voorgevel als de zijgevel (welk naar de Verzetstraat staat gericht) hebben nodige aandacht nodig. In de voorgevel dient een accent te worden gelegd voor de entree van de woning. Daarnaast dient de naar de Verzetstraat en oppad gekeerde gevel een uitnodigende gevel te worden met voldoende uitstraling.

Hoek/voordeur accenten zijn te allen tijde toegestaan. Onder andere in de vorm van een omkadering van een kozijn. Om zo de vorm van de woning en zijn positie in het 'lint' te versterken.

Wanneer men een ondergeschikt bouwdeel toepast ter plaatse van de entree aan de voorgevel, moet er een duidelijk zichtbaar verschil zitten tussen de basis hoofdvorm van de woning en zijn ondergeschikte bouwdelen.

De uitstraling is stoer en eigentijds. Gevels krijgen diepte waar geveloverstek en details aan mee werken. De gevelopeningen mogen verschillende afmetingen bevatten om zo een rijke uitstraling te creëren.





REFERENTIES - MATERIALEN EN DETAILS

Materiaal en kleurgebruik

De woningen worden samengesteld van natuurlijke materialen zoals baksteen, hout, glas, keramische producten, riet en metaal. Het metselwerk bestaat in hoofdzaak uit donkere tinten met lichte accenten. Hellende dakvlakken kunnen daarbij ook van rood tot antraciet rijken.

Gevel
Hout en baksteen zijn de materialen die in combinatie gebruikt kunnen worden in de gevel. Daarnaast is het mogelijk om een plint te creëren in baksteen om zo een knipoog naar het oude lint te maken.

Daken
De dakbedekking van het hellende dak varieert tussen riet en keramische producten.

Kozijnen
Kozijnen mogen sprekend zijn in de gevel qua materialisatie en kleurgebruik. Daardoor wordt het aanzicht van de gevel en dus het gehele plan een stuk rijker. Daarnaast is er een mogelijkheid voor het toepassen van accenten in de gevelopeningen. Zo kan er bijvoorbeeld gekozen worden voor een omkadering van een kozijn. (bloemkozijn)

Gevelopeningen/-details
De naar de Verzetstraat en oppad gekeerde gevel dient te spreken qua details/ materialisatie of gevelopeningen. Wel dient er rekening gehouden te worden met de transparantie van de gevel.

Bijgebouwen
Bergingen of bijgebouwen dienen ondergeschikt te zijn van de hoofdbouw. Dit verschil kan gerealiseerd worden doormiddel van materialisatie. Bijvoorbeeld door contrast te zoeken met de hoofdbouw, maar dit is geen vereiste.

achterste gedeelte
van de erfafscheidingen
welke niet in het zicht is,
is vrij in te vullen.

voorste gedeelte van de
erfafscheidingen,
welke in het zicht zijn worden
voorzien van een groene
haag van 50 cm hoog.

De erfafscheiding van de
bestaande woning zal
voorzien worden van hekwerk
met klimplant.



verticale
afsluiting
doormiddel van
houtwallen/
bomen











05 LANDSCHAP

Erfafscheidingen

De erfscheidingen in het nieuwbouwproject zijn bepalend voor de uitstraling van het gehele project. Vanuit het oude lint staat voorgeschreven om de brinken een groen karakter te geven. Dit moet ook bij nieuwbouwprojecten behouden of juist versterkt worden. Het plan ligt buiten het welstandgebied voor het oude lint maar ook in deze categorie wordt er terug gegrepen naar deze uitgangspunten. Zo word er in het oude lint beplanting toegevoegd op de erfgrens en aan de achterzijden van het lint.

De erfafscheidingen tussen de kavels zijn bepalend voor het aanzicht van het gehele project. Daardoor mag de groenvoorziening in het begin van de kavel ook geen overtreffende rol gaan spelen. Zo geldt voor elke erfgrens dat er pas vanaf het middelpunt van de gevel een erfscheiding mag plaatsvinden.

Aan de achterzijde van de percelen mag meer en ook hogere beplanting plaatsvinden om zo meer privacy te waarborgen en het gehele plan een stuk groener te maken. Dit kan bijvoorbeeld doormiddel van hagen, hoge begroeiing of schuttingen.

Voor het meest zuidelijk gelegen kavel mag aan de gehele west en noordzijde een hoge heg geplaatst worden i.v.m. privacy. Daarnaast moet aan de voorzijde en halverwege de woning aan de westzijde een lage haag of muurtjes ontstaan om er nog een open karakter te creëren. Daarnaast wordt de bestaande houtwal/bomen aan de oostzijde van de gevel bewaard gebleven.

De twee kavels die het meest noordelijk liggen van het gehele plan mogen daarnaast ook de zijdelingse kavel percelen afschermen met hoge beplanting. Wel belangrijk is dat hierin de voorgevel niet weggestopt wordt.

Openbaar gebied

Het openbaar gebied wordt in eigendom genomen door de nieuwe bewoners van het nieuwbouwproject. De verharding van de ontsluitingsweg, zogenoemd oppad, zal uit eenvoud bestaan. Een gebakken straatsteen in aardse tint.

Oprit

De oprit van elke kavel zal zich bevinden aan de noordzijde van de kavel. Op de oprit is er plaats voor het parkeren van twee voertuigen. Er is gekozen om het inrit aan de noordzijde te positioneren om het gevelbeeld zo niet te verstoren met blik.

KROON heeft als intermediair in diverse ontwikkeling veel ervaring met de toepassing van groene overgangen tussen privé en openbaar gebied.

Instandhouding
Het risico dat hieraan vast zit is de verstandhouding van de hagen. Hoe lang houden de bewoners de hagen in stand op hun eigen kavel en wat is hier aan te doen, dan wel hoe organiseren we dit. Door slim om te gaan met de verkoopstukken *situatietekening) en de notariële stukken *akte) die onderdeel zijn van de contractdocumenten is het mogelijk om instandhouding te waarborgen.

Kwalitatieve verplichting

Door een tekening bij de koopovereenkomst en het opnemen van een kwalitatieve verplichting in de notariele akte wordt de instandhouding niet alleen op diverse manieren vastgelegd, maar zien de kopers ook op diverse plekken dat er een instandhouding is. Men is zich bewust van het feit dat wij de aanleg organiseren, dat zij de instandhouding moeten verzorgen.

COLOFON

KROON-B.V.
'Het Spanjaard'
Stationsstraat 37
7622 LW Borne
074 - 792 00 10
n.schipper@kroon.bv.nl
www.kroon-bv.nl

Building Design Architectuur
'Het Spanjaard'
'Het Spanjaard'
Stationsstraat 37
7622 LW Borne

074 - 265 99 69
www.buildingdesign.nl