

NIEUWBOUW BOLHAARSLAAN 20 TE ENSCHEDE

BEELDKWALITEITSPLAN / INRICHTINGSPLAN
SEPTEMBER 2021

BURO POELMANS REESINK LANDSCHAPSARCHITECTUUR

NIEUWBOUW BOLHAARSLAAN 20 TE ENSCHEDE

BEELDKWALITEITSPLAN / INRICHTINGSPLAN - 9 SEPTEMBER 2021

Colofon

Dit beeldkwaliteitsplan is in opdracht van Trebbe Wonen BV gemaakt door Buro Poelmans Reesink Landschapsarchitectuur en in nauwe samenwerking met de opdrachtgever tot stand gekomen.

BURO POELMANS REESINK LANDSCHAPSARCHITECTUUR

HET PROJECTGEBIED 4

STEDENBOUWKUNDIG PLAN 12

UITGANGSPUNTEN OPENBARE RUIMTE 19

UITGANGSPUNTEN BEBOUWINGSKARAKTERISTIEK 28

HET PROJECTGEBIED

PROJECTGEBIED



OMGEVING BOLHAARSLAAN

De Bolhaarslaan onderscheidt zich van zijn omgeving door de brede groene bermen en de karakteristieke woningen met rietgedekte kappen. De woningen bestaan uit vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen waarbij het laatste type zich toont als een vrijstaande villa door de aanwezigheid van een voor- en zijentree (zie foto).



Breed straatprofiel met grasbermen (en aangrenzend parkje)



Karakteristieke details in de woningen



Twee onder een kap woning - als villa



Vrijstaande woningen aan de Bolhaarslaan



Twee onder een kap woning - als villa (voorentree gecombineerd met zijentree)

OMGEVING SCHUBERTLAAN

De Schubertlaan kent een geheel andere bebouwing dan de Bolhaarslaan. Hier staat een groot aantal bungalows met één bouwlaag aan een drietal doodlopende steegjes (sfeer van een woonerf). Een van de steegjes biedt ook toegang tot het perceel van de voormalige wasserij. Een deel van de bungalows wordt via een laantje ontsloten richting de Bolhaarslaan.



Bungalowwoningen aan de Schubertlaan



Entree kavel wasserij vanaf de Schubertlaan



Bungalowwoning aan verbinding Bolhaarslaan - Schubertlaan



Doodlopende stegen



Steegje door de wijk met bungalows

PARK EN BOS

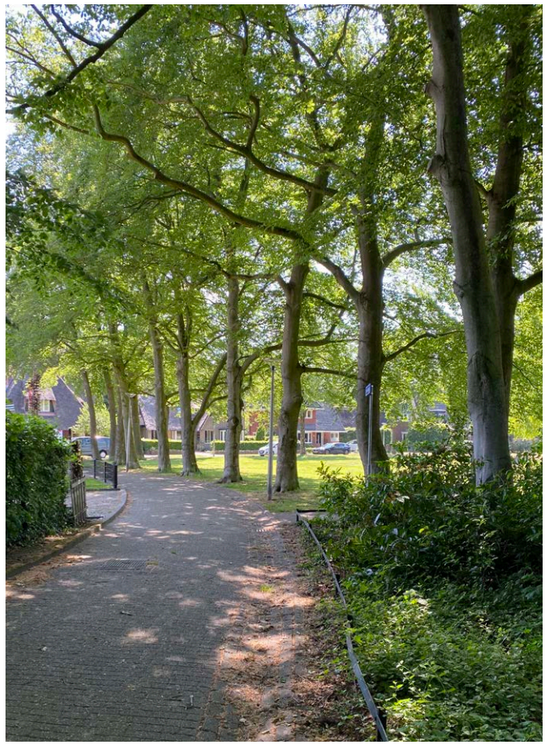
Ten westen van het perceel ligt een verscholen parkje aan de Bolhaarslaan. De meeste huizen rondom grenzen met de achtertuin aan het park maar door de lommerrijke parkrand valt dit nauwelijks op. De ambitie is om het groen en wandelroutes op de locatie van de voormalige wasserij met dit park te verbinden. Ten oosten van het perceel ligt een boskavel grenzend aan de Deurningerstraat. Een pad in het bos verbindt de locatie van de wasserij met deze straat en de route loopt vervolgens over in een breed voetpad (Lijsterstraat) richting het oosten.



Het pad naar de wasserij door het bos aan de Deurningerstraat



Voetpad Lijsterstraat richting het oosten (in verlengde van het bospad)



Pad door het parkje richting de Bolhaarslaan

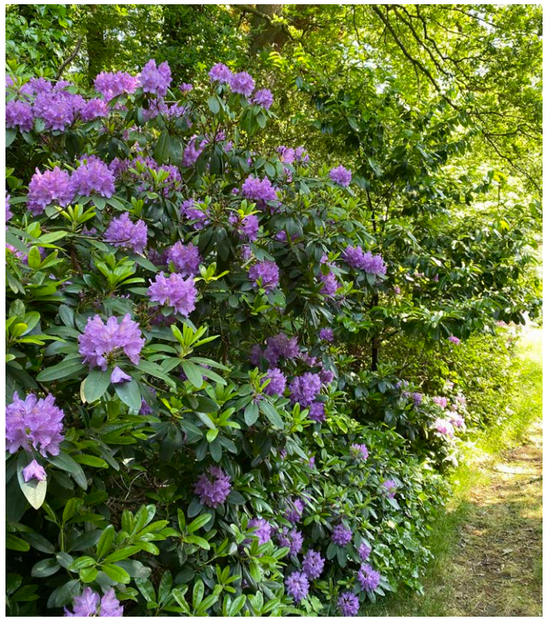


Het park aan de Bolhaarslaan

HUIDIGE SITUATIE PROJECTGEBIED



Huidige overgang van plangebied naar naastgelegen bos



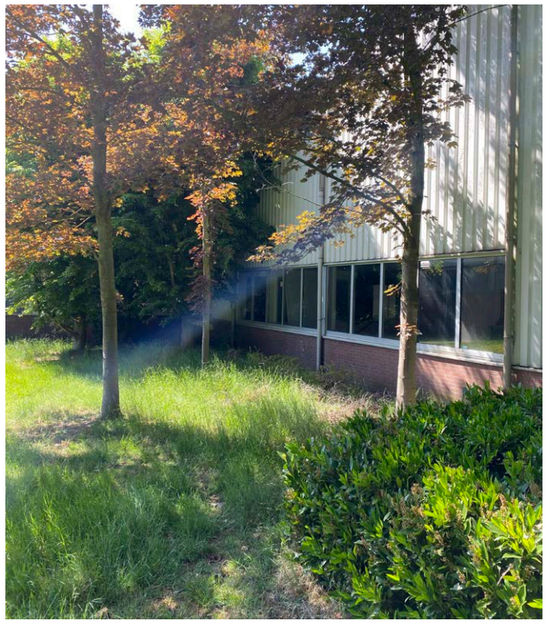
Beplanting huidige afscheiding tussen plangebied en bos



Ingang naar de locatie vanaf de Bolhaarslaan



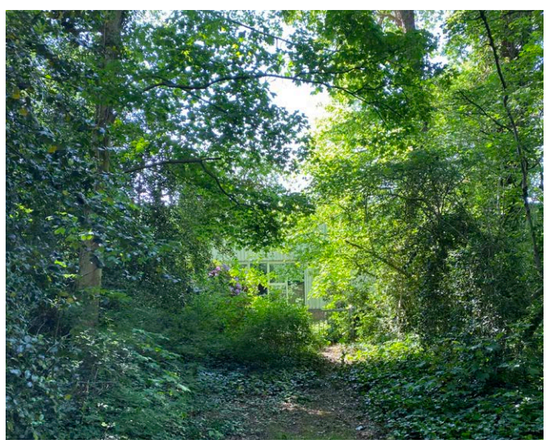
Huidige overgang plangebied naar achtertuinen woningen



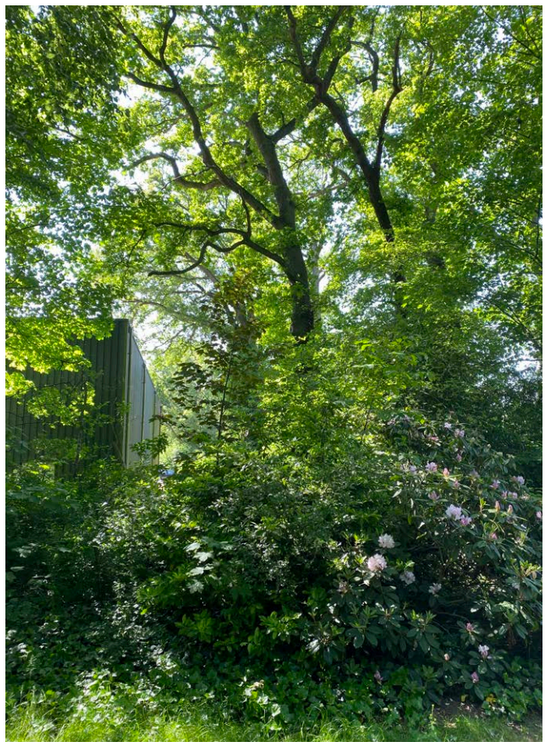
Buitenruimte voormalige stomerij



Huidige overgang plangebied naar de omgeving



Zicht vanuit het bos op de locatie

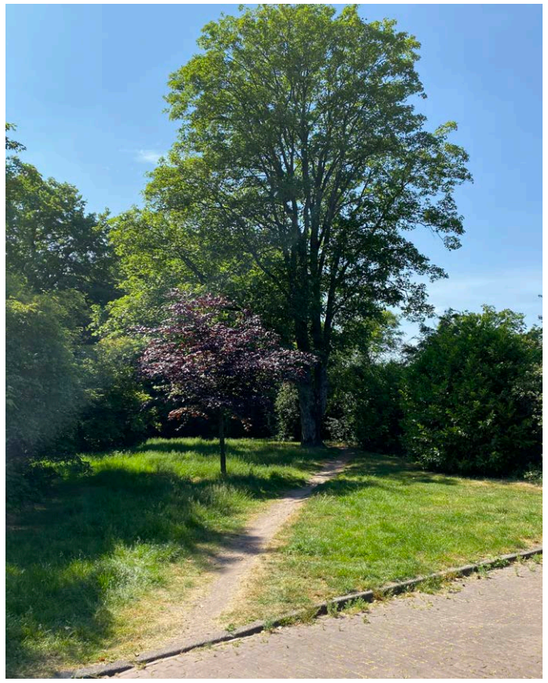


Overgang bos naar de locatie

WANDELROUTE NOORDZIJDE PLANGEBIED



Oude linde



Oude esdoorn



Ommetje door de wijk



Ommetje door de wijk

HISTORIE WASSERIJ

Op de locatie voor de nieuwe buurt staat een oude wasserij: De Bolhaar. Deze wasserij staat er al ruim een eeuw. In de loop van deze eeuw is de wasserij omgeven door extra bebouwing. Rond 1900 lag deze wasserij nog aan de rand van een es. Het beschikbare grondwater werd gebruikt voor de wasserij.



Auto van wasserij De Bolhaar bij de Wilmelminaflat in Enschede (1961)



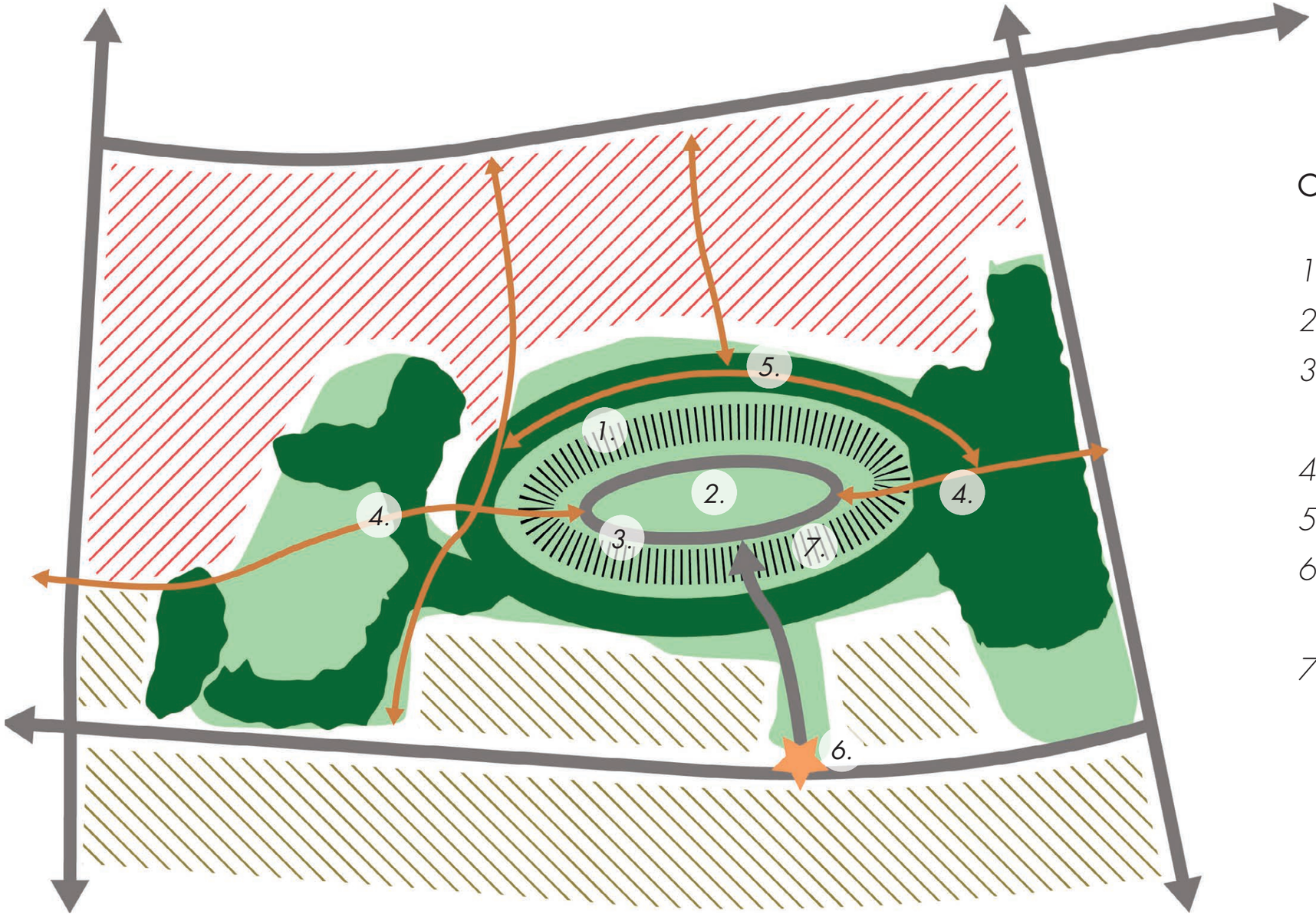
Wasserij De Bolhaar in 1900



Wasserij De Bolhaar in 1950 (Stichting Cultureel Erfgoed Enschede)

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

CONCEPT



CONCEPT

1. *enclave in het groen*
2. *introvert hofje*
3. *eigen sfeer tussen 2 uitgesproken eigen wijken*
4. *verbinding oost - west parkbos*
5. *ommetje in de wijk*
6. *eigen entree / adres aan de Bolhaarslaan*
7. *eigentijdse architectuur*

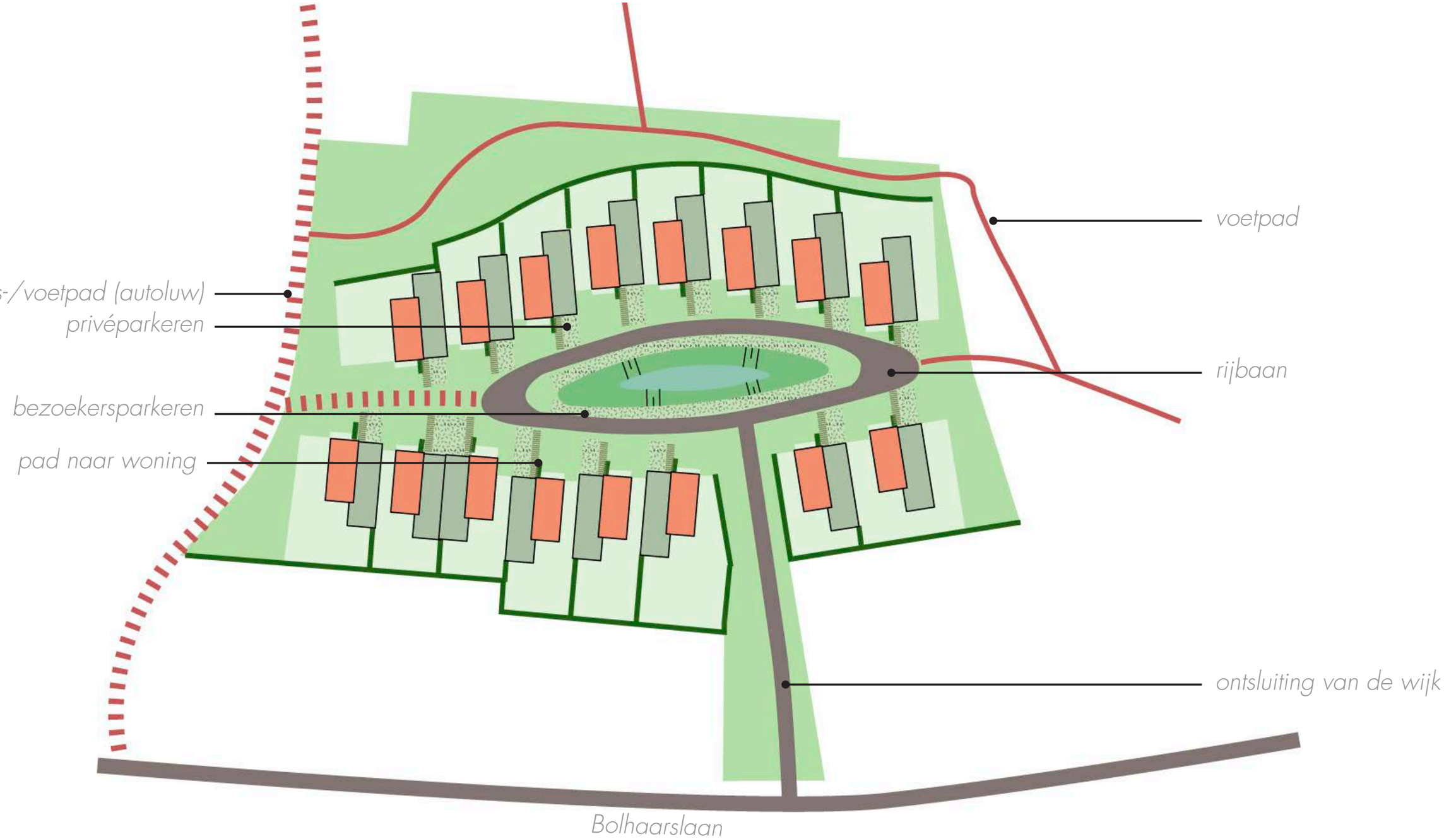
DE HOF





wandelpad in park *achtertuin* *mandelig gebied* *rijbaan* *groenstrook met wadi* *rijbaan* *mandelig gebied* *achtertuin*

INFRASTRUCTUUR



VARIANT 1 - VRIJSTAANDE WONINGEN



VARIANT 2 - GESCHAKELDE EN VRIJSTAANDE WONINGEN



INRICHTINGSPLAN (op basis van variant 1)



Schaal 1:500

UITGANGSPUNTEN OPENBARE RUIMTE

GEMEENSCHAPPELIJK PARK

- *Parkachtige uitstraling*
- *Groene hof vormt het centrum van de woningen*
- *Wadi voor infiltratie hemelwater uit de openbare ruimte en van aangrenzende woningen*
- *Wandelpad door het gebied dat aansluit op het park en het bos*
- *Toevoegen van parkbomen aan noordzijde van de woningen om buffer te creëren naar noordelijk gelegen wijk*

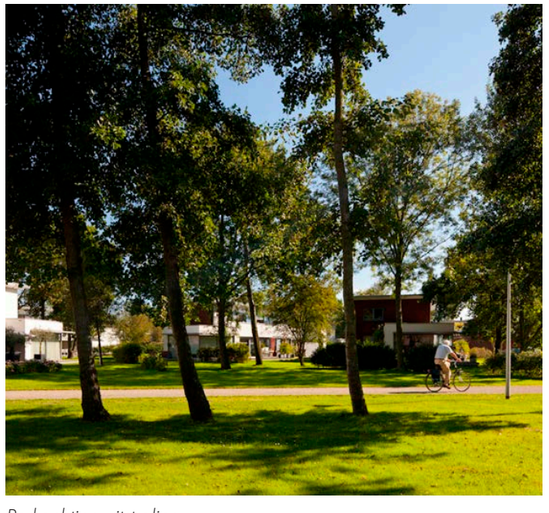




Principedoorsnede groene centrale ruimte - schaal 1:200



Woningen in het park



Parkachtige uitstraling

VERHARDINGSPROFIELEN

- *De wijk wordt ontsloten vanaf de route de Bolhaarslaan*
- *Wandelpad aan noordzijde van de wijk verbonden met het parkbos ernaast*
- *Rijbaan ontsluitingsweg breedte 4,8 meter*
- *Rijbaan op het hofje breedte 4 meter met parkeerstrook in het midden van 2,5 meter*
- *Wandelpad krijgt een breedte variërend van 1 tot 1,5 meter*
- *Wandelpad wordt uitgevoerd in halfverharding (lichtbruin, conform bestaande situatie)*
- *rijbaan wordt uitgevoerd in rood-bruine klinkerverharding*





Principedoorsnede rijbaan - schaal 1:100



Rijbaan van klinkerverharding



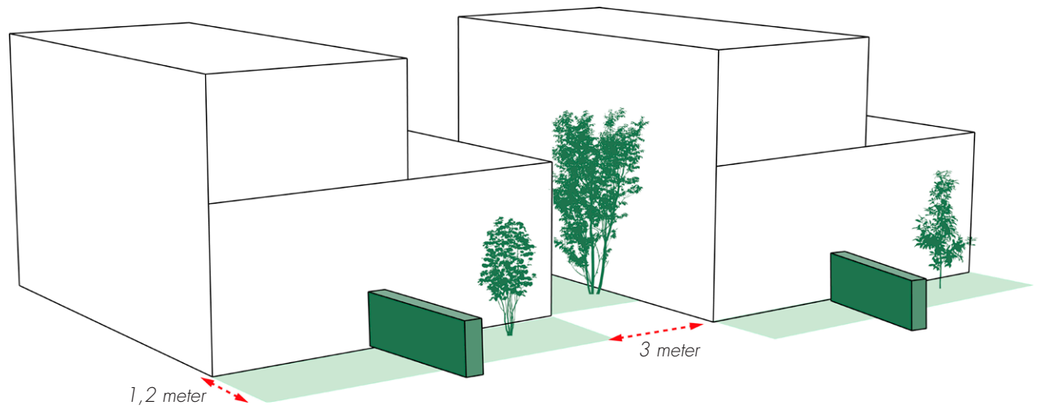
Voetpad van halfverharding

ROOILIJNEN

- *De (vrijstaande) woningen staan minimaal 3 meter uit de perceelsgrens met de buren*
- *Diepte achtertuin minimaal 3 meter*
- *Mandelig erf tot aan woning (zodat aan de voorzijde een auto kan parkeren)*
- *Aan de voorzijde van de woning komt een privé groenstrook van minimaal 1,2 meter breed en ca. 5 meter lang (voor bijv. een geveltuin, bankje of plantenbakken)*



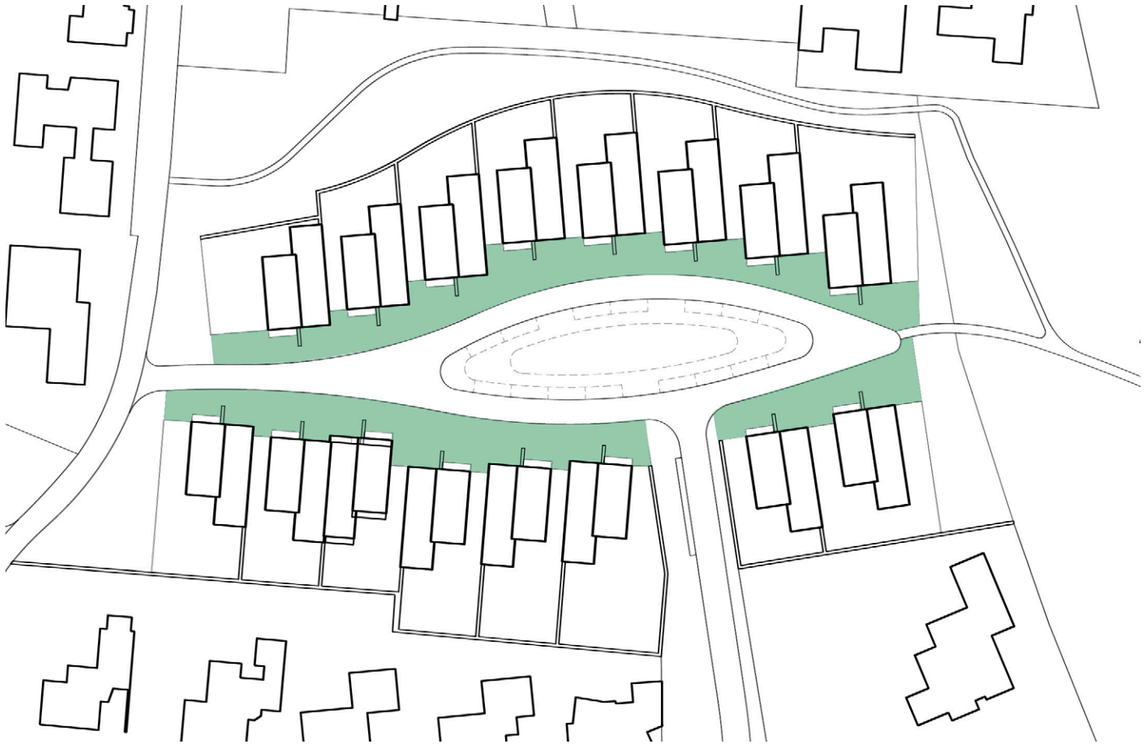
privé groenstrook voor woning voor geveltuintje of terras



afstand tussen woningen minimaal 3 meter met ruimte voor tuin

MANDELIG GEBIED

- *Mandelig gebied aan gezamenlijke groene ruimte*
- *Éénzelfde uitstraling en sfeer aan voorzijde van de woningen*
- *Park loopt door tot aan de woning*
- *Gezamenlijk beheer van het mandelig erf door bewoners*
- *Haag in het midden van de woning, met ca. 3 meter lengte*





Principedoorsnede mandelig erf - schaal 1:100



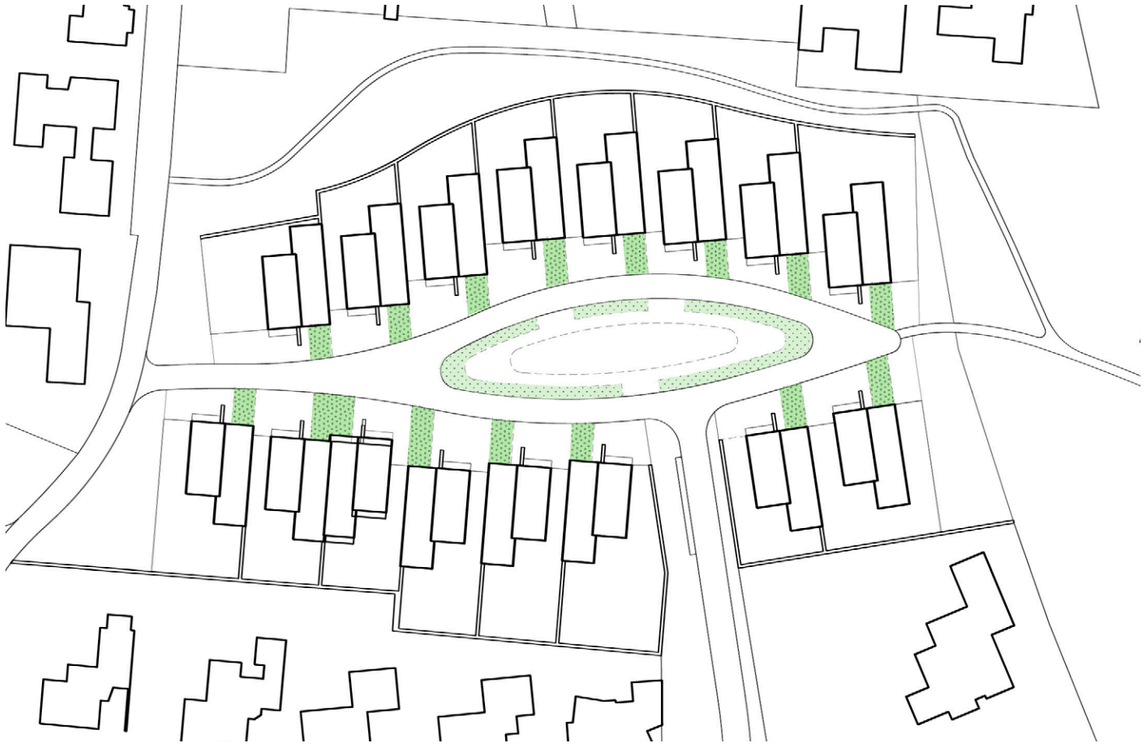
tegelpad naar de woning



groen tot aan de woning

PARKEREN

- *Parkeren haaks voor de woning op mandelig erf, 3,5 meter breed*
- *Bezoekersparkeren rondom centrale groene ruimte op parkeerstrook van 2 meter breed*
- *Parkeerplaatsen uitvoeren in groenverharding*





Principedoorsnede parkeren - schaal 1:100



Parkeren voor de woning op groenverharding



Bezoekersparkeren langs de rijbaan op grasbetonstenen

OVERGANG PRIVÉ - OPENBAAR

- *Hagen of een klimplantenscherm als erfafscheiding aan de achterzijde van de woningen en tussen de kavels*
- *Waarborgen privacy*
- *Groene uitstraling*
- *Aan voorzijde haag van 3 meter lengte haaks op de woningen*

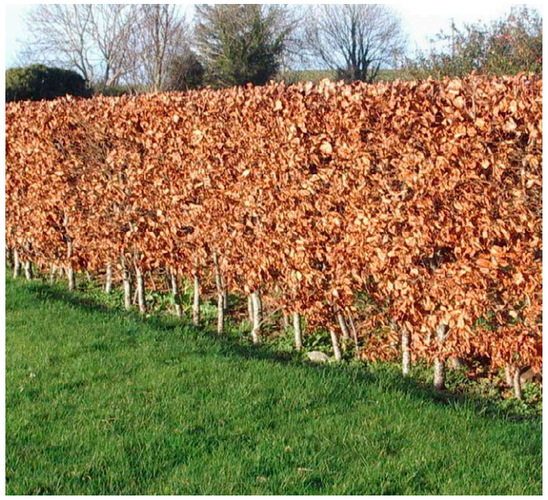


Principedoorsnede overgang privé - openbaar - schaal 1:100





klimplantenscherm als erfafscheiding

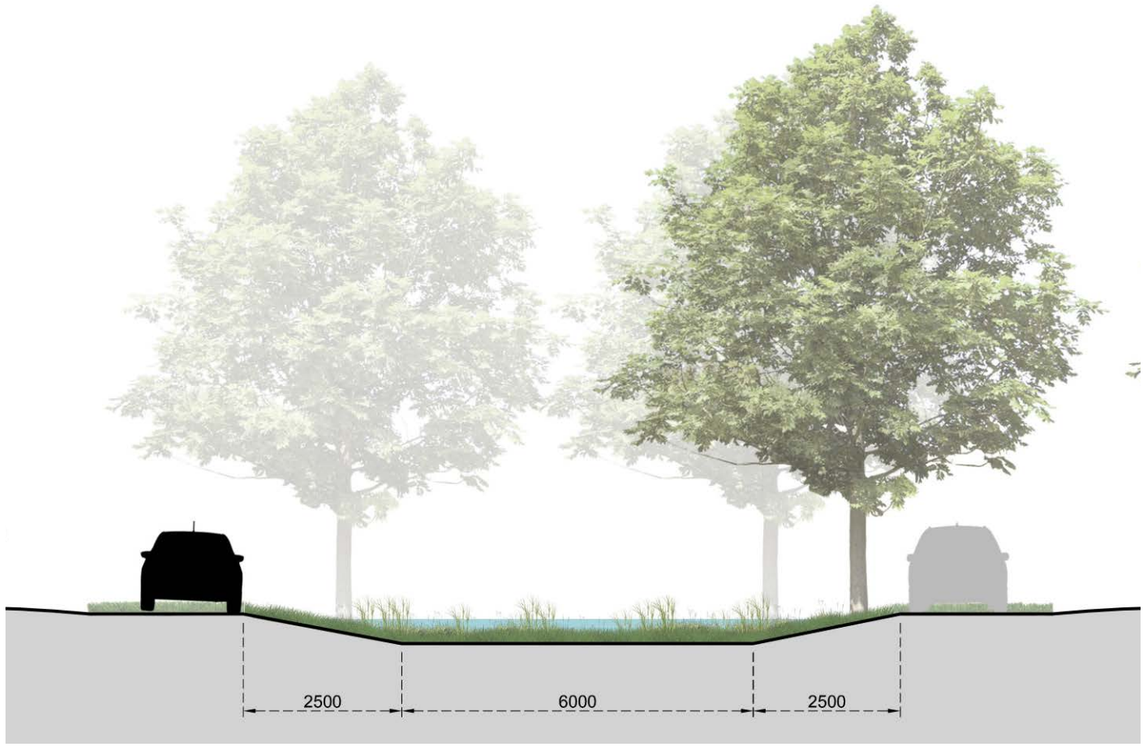


beukenhaag als erfafscheiding

AFWATERING

- *Wadi centraal in het gebied aanbrengen*
- *Mogelijkheid tweede wadi naast toegangsweg*
- *Rijbaan en paden tonrond aanleggen zodat water kan infiltreren in het naastliggende groen*
- *Parkeren uitvoeren in grasverharding zodat water kan infiltreren*
- *Hemelwaterafvoer van woningen af laten stromen naar de wadi*
- *Wadi vult zich bij regenbuien met water en staat leeg bij droogte*





Principedoorsnede groene centrale ruimte - schaal 1:100



wadi in middengebied



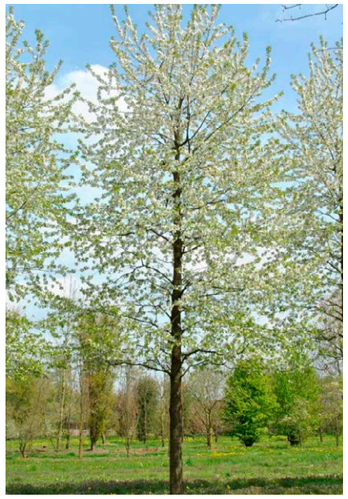
kruidenmengsel in wadi

BOMEN

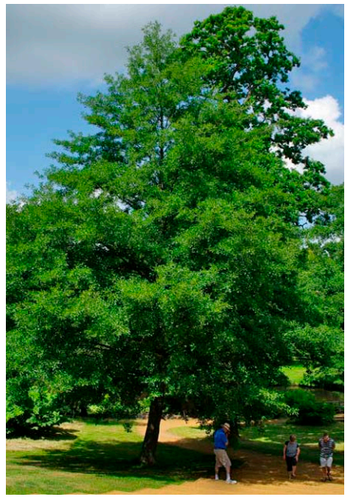
- *Parkrand aan noordzijde herstellen door parkbomen te planten van 1e grootte*
- *Bomen in het middengebied 1e en 2e grootte*

- *Soortkeuze parkbomen: Quercus robur, Betula pendula, Robinia pseudoacacia*
- *Soortkeuze straatbomen: Prunus avium 'Plena', Alnus glutinosa 'Laciniata', Quercus palustris*





Prunus avium 'Plena'



Alnus glutinosa 'Imperialis'



Quercus palustris



Betula pendula



Robinia pseudoacacia

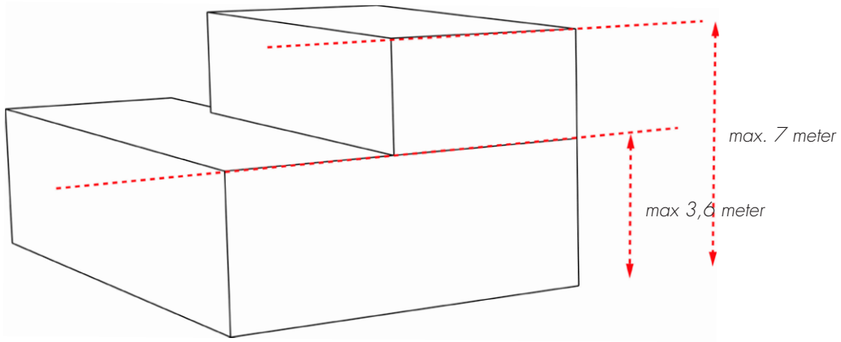


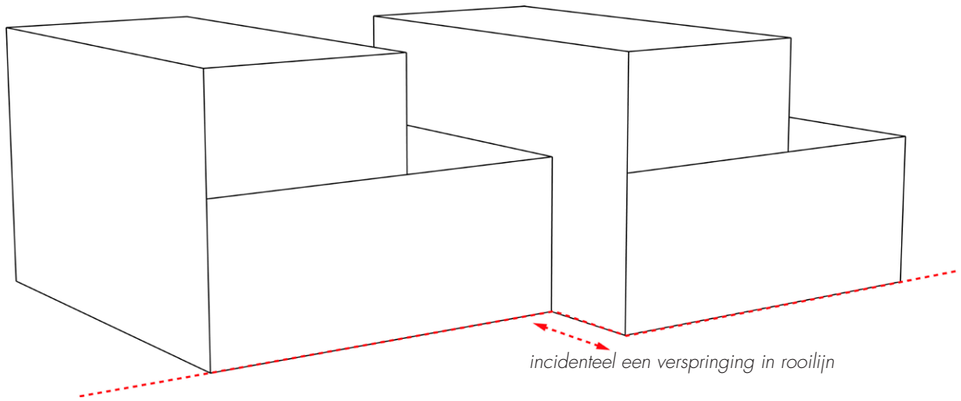
Quercus robur

UITGANGSPUNTEN BEBOUWINGSKARAKTERISTIEK

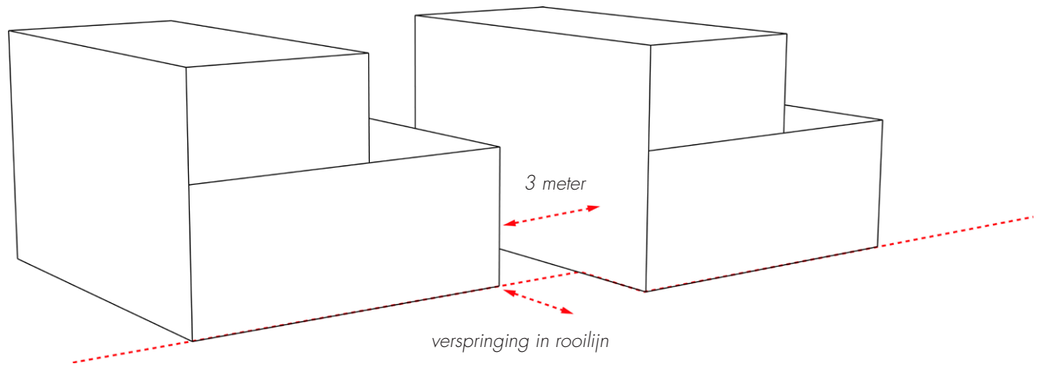
HOOFDOPZET MASSA EN VORM

- *Maximaal twee verdiepingen*
- *Goothoogte maximaal 3,6 meter*
- *Nokhoogte maximaal 7 meter*
- *Compositie van gestapelde volumes, waarbij alle volumes bestaan uit kloeke vormen*
- *Accentwerking door horizontale geleding geeft samenhang in de wijk*
- *Herkenbaarheid als individuele woning door verticaal hoekaccent / verspringing rooilijn*
- *Woningen vormen een gezamelijke compositie rondom groene hof*
- *3 meter groene tussenruimte tussen vrijstaande woningen*
- *Alle woningen hebben een plat dak*





geschakelde woningen



vrijstaande woningen



compositie van gestapelde volumes



horizontale geleding zorgt voor eenheid in de wijk



herkenbaarheid als individuele woning door accentverschillen

GEVELS

- *Individuele woningen krijgen eigen gevelmateriaal (wit stucwerk en metselwerk)*
- *Verschil kleurtinten tussen de woningen zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd met behoud van individualiteit*
- *Accentwerking met geveldelen van hout in natuurlijke houtkleur als drager voor de samenhang tussen de woningen*
- *Gevelopeningen verhouden zich tot / reageren op de vorm van het basisvolume*



wit stucwerk gecombineerd met houten delen



gevel van zwart metselwerk met gladde steen



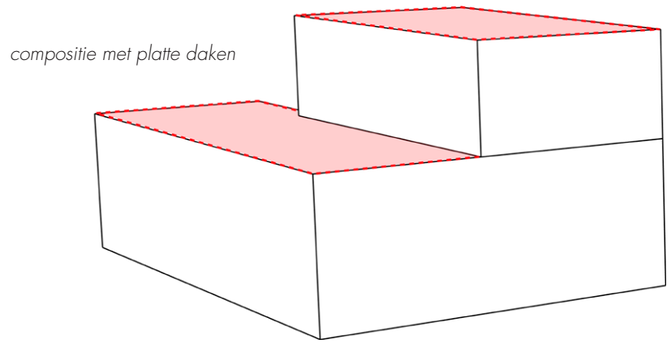
ruw metselwerk met lichte aardetinten



accentwerking met houten geveldelen

DAKEN

- *Alle daken krijgen een plat dak*
- *De daken van de woningen vormen een gezamenlijke compositie rondom het gemeenschappelijk hof*
- *Tweede volume op basisvolume zorgt voor accentwerking*
- *Minimale daklijsten en geen dakoverstek, dak is onderdeel van de basisvorm van de volumes*



compositie met platte daken



compositie met platte daken



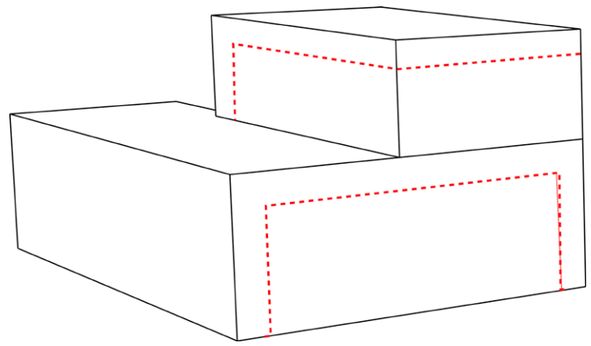
tweede volume op basisvolume zorgt voor accentwerking



minimale daklijsten en geen dakoverstek

DETAILLERING

- *Specifieke aandacht voor detaillering gevelopeningen en een hoogwaardig afwerkingsniveau*
- *Plastische geveluitwerking (bijv. diepe negge raamkozijnen of bloemkozijnen)*
- *Kozijnen in aluminium of hout. Kleur kozijnen in antraciet of zwart.*
- *Hoekpanden met hoekaccenten*
- *Goten en regenpijpen mee-ontwerpen met de gevel (geen opbouw en geen kunststof goten)*
- *Individuele accentwerking van woningen door bijvoorbeeld houten geveldelen (horizontale en verticale accenten toevoegen)*



accentverschillen door horizontale- en verticale geleding

DUURZAAMHEID

- *Voorzieningen zoals zonnepanelen, luchtwarmtepompen e.d. bij voorkeur plaatsen op plekken waarbij ze niet of minimaal zichtbaar zijn vanaf de openbare weg.*
- *Als dit niet mogelijk is dan inpassing in het architectonische- en of tuinontwerp (bijv. doormiddel van verhoogde dakrand).*



Accenten met houten geveldelen en lamellen



houten kozijnen gecombineerd met wit stucwerk



accenten zoals bloemkozijnen, houten geveldelen



BURO POELMANS REESINK LANDSCHAPSARCHITECTUUR