

A photograph of a modern house with a gabled roof. The house features a mix of materials: light-colored horizontal wooden siding on the main walls, dark grey vertical slats on the side walls, and large glass windows and doors. The roof is dark grey with a gabled structure. The house is set in a green, wooded area under a clear blue sky.

# Beeldkwaliteitsplan

buro **DS**

## Mozaïek Vriezenveen

mei 2020

**Beeldkwaliteitsplan**  
Mozaïek Vriezenveen

Opgesteld door:  
**Buro Dwarsstraat** | Arjan van der Laan

In opdracht van:  
**Gemeente Twenterand**

# Inhoud

<b>1 Inleiding</b>	<b>5</b>
<b>2 Analyse huidige situatie</b>	<b>7</b>
<b>3 Stedenbouwkundig plan</b>	<b>11</b>
<b>4 Spelregels beeldkwaliteit</b>	<b>17</b>
<b>5 Ambitie buitenruimte</b>	<b>23</b>



# 01 | Inleiding

De gemeente Twenterand onderzoekt de mogelijkheden voor een nieuwe invulling van de locatie “Mozaïek”, nabij het centrum van Vriezenveen. Het betreft een mooie locatie, net achter het gemeentehuis. Er heeft een school gestaan die inmiddels gesloopt is. Een kerk en een gymzaal zijn nog aanwezig, maar worden mogelijk in de nabije toekomst ook gesloopt. Daarom is de locatie in zijn geheel meegenomen in de planvorming

Voor deze locatie is een stedenbouwkundig plan gemaakt. De ambitie is een eigentijdse en duurzame buurt te realiseren, uniek in zijn uitstraling maar toch ook echt Vriezenveens. De openbare ruimte wordt duurzaam ingericht en krijgt een prettige uitstraling, passend bij het karakter van de buurt.

## **Doel**

Dit beeldkwaliteitsplan legt de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteitsuitgangspunten vast.

Hoofdstuk 4 van dit beeldkwaliteitsplan betreft het formele toetsingskader: bouwplannen worden getoetst aan de spelregels die daar genoemd zijn. Dit toetsingskader wordt gehanteerd door de gemeente Twenterand en door de welstandscommissie, de stadsbouwmeester of het kwaliteitsteam bij de beoordeling van de plannen.

Dit beeldkwaliteitsplan is geen blauwdruk. Het geeft wel duidelijk richting aan de planvorming. Alternatieve en afwijkende plannen zijn bespreekbaar mits ze voldoen aan de ambitie van het beeldkwaliteitsplan.

De getoonde referentiebeelden zijn bedoeld als sfeerbeelden. De tekst is leidend, referentiebeelden kunnen daar op onderdelen van afwijken.

## **Opzet**

Op basis van een korte analyse van de huidige situatie (hoofdstuk 2) worden de stedenbouwkundige uitgangspunten toegelicht (hoofdstuk 3). Hoofdstuk 4 betreft het formele toetsingskader: de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing wordt door middel van spelregels omschreven, en weergegeven in tekeningen en referentiebeelden. Ten slotte worden de ambities voor de invulling van de buitenruimte gepresenteerd in hoofdstuk 5.



## WONINGEN WEST/OOSTEINDE



## 02 | Analyse huidige situatie

‘In den beginne was de aarde woest en ledig’. Zo moet de streek rond Vriezenveen er in de vroege Middeleeuwen uit hebben gezien. Een onbewoond, ondoordringbaar (hoog)veenlandschap met de naam Almelerveen.

De geschiedenis van Vriezenveen zelf begint in de 14e eeuw. De eerste kolonisten kwamen in 1323 uit Holland en vanaf 1350 uit Friesland (gevlucht vanwege overstromingen). In 1364 kregen ‘de Vresen ende alle luden die daer wonet’ het recht om het land ten noorden van Almelo te ontginnen. Het dorp is sindsdien meerdere keren verplaatst, waarbij men de ontginning volgde in noordelijke richting. Uiteindelijk ontstond in de 17e eeuw het dorp Vriezenveen op een zandrug, waar het nu ligt.

De ontginning is nu nog steeds terug te zien in het slagenlandschap rondom Vriezenveen maar ook in Vriezenveen zelf. Bijvoorbeeld in de zes kilometer lange straat dwars door het dorp (Westeinde en Oosteinde), met schuin en trapsgewijs op de weg staande huizen. Maar de slagen zijn ook nog terug te zien in de gekozen richting van wegen en woningen in een aantal nieuwbouwwijken.

### Vriezenveense bouw

De oorspronkelijke woningen in Vriezenveen, de woningen aan het Westeinde, Oosteinde en de Hammerweg, zijn karakteristiek door de architectuur, de gebruikte kleuren

en materialen en door opvallende details. Ze verschillen van elkaar, maar ze hebben ook veel gemeenschappelijk.

De woningen hebben veelal steile dakhellingen en een lage goothoogte. De nokrichting volgt de lijn van de verkaveling. De gevels zijn deels van baksteen en deels van hout en hebben vaak een grijze, gepleisterde plint van maximaal 40 centimeter hoog. Deze plint doet dienst als spatrand. De windveren op de kopgevels zijn fraai en opvallend gedecoreerd en veelal wit geschilderd. De bijgebouwen zijn in hout uitgevoerd. Zwartbruin en donkergroen zijn overheersende kleuren voor het hout, details als vogelschroten en windveren zijn wit geschilderd.

1900



1956



1976



2018



# WONINGEN OMGEVING





### Omliggende buurten

De woningen in de directe omgeving van het plangebied zijn veelal gebouwd in jaren '60 en '70. Dat is te zien aan de structuur van straten en bebouwing, de architectuur en de gebruikte materialen.

Er is sprake van een vrij strenge orthogonale stedenbouwkundige opzet: een opzet met heldere, rechte lijnen van bebouwing, infrastructuur en groen. In de verkaveling is de richting van het oorspronkelijke landschap, de stroken of slagen, gevolgd.

Bijzondere gebouwen in de omgeving zijn het gemeentehuis aan de noordzijde van de locatie en CSG Het Noordik aan de zuidzijde.

Het gemeentehuis is in 2007 verbouwd en uitgebreid. Het heeft een eigentijdse uitstraling, en is gebouwd van duurzame, traditionele materialen, zoals rode baksteen. Het bestaat uit drie forse bouwlagen.

Aan de zuidzijde van de Krijgerstraat ligt CSG Het Noordik, een school omgeven door een groene ruimte. Het is in de jaren '70 gebouwd en bestaat uit twee lagen met een plat dak.

Aan de westzijde van de locatie ligt een jaren '60 en '70 wijk, met woningen van één en twee lagen met een kap.

Aan de Schout Doddestraat staan vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap woningen. En ten oosten van de locatie staan kleinschalige woningen aan de Grensweg, die met de achterkant gericht zijn op het plangebied.

De woningen in deze buurten hebben een vormgeving die past bij het jaar waarin ze zijn gebouwd. Een redelijk robuuste architectuur en in een relatief kleinschalige bouwmassa van één of twee lagen met kap. De woningen zijn veelal gebouwd in (soms gepleisterde) baksteen, regelmatig gecombineerd met hout als gevelmateriaal. De dakranden zijn opvallend aanwezig en vaak wit geverfd.



1



4



2



3



5

### Plangebied

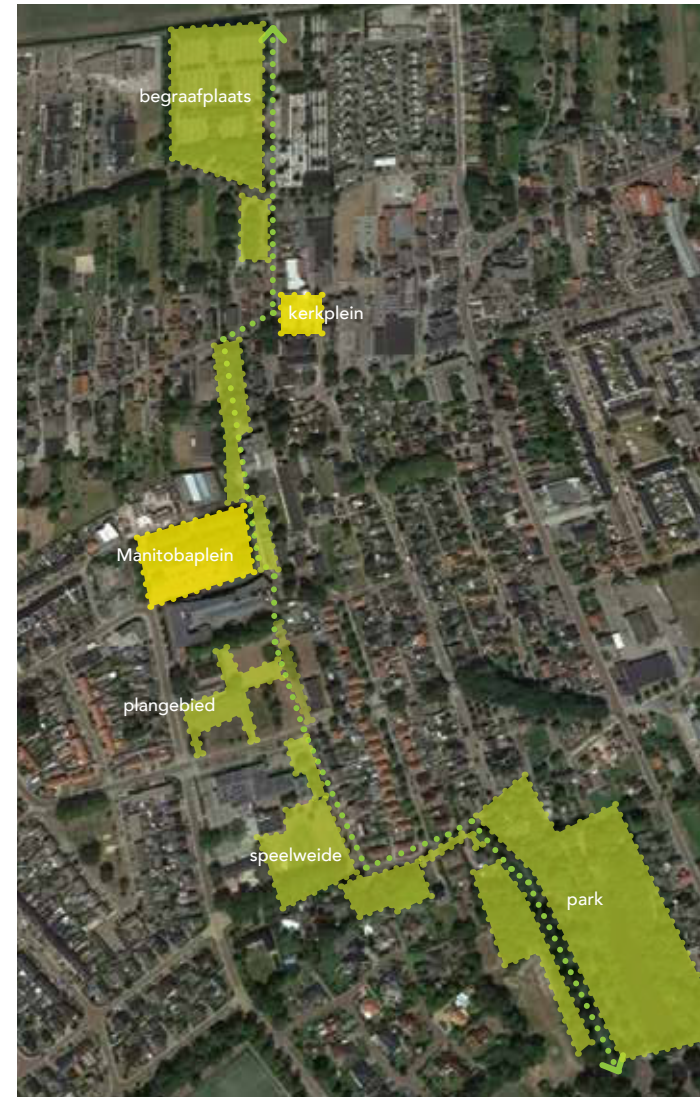
Het plangebied ligt aan een informele, deels groene wandelroute van zuid naar noord door het dorp. Aan deze route liggen verschillende groene plekken. De planlocatie is daar één van.

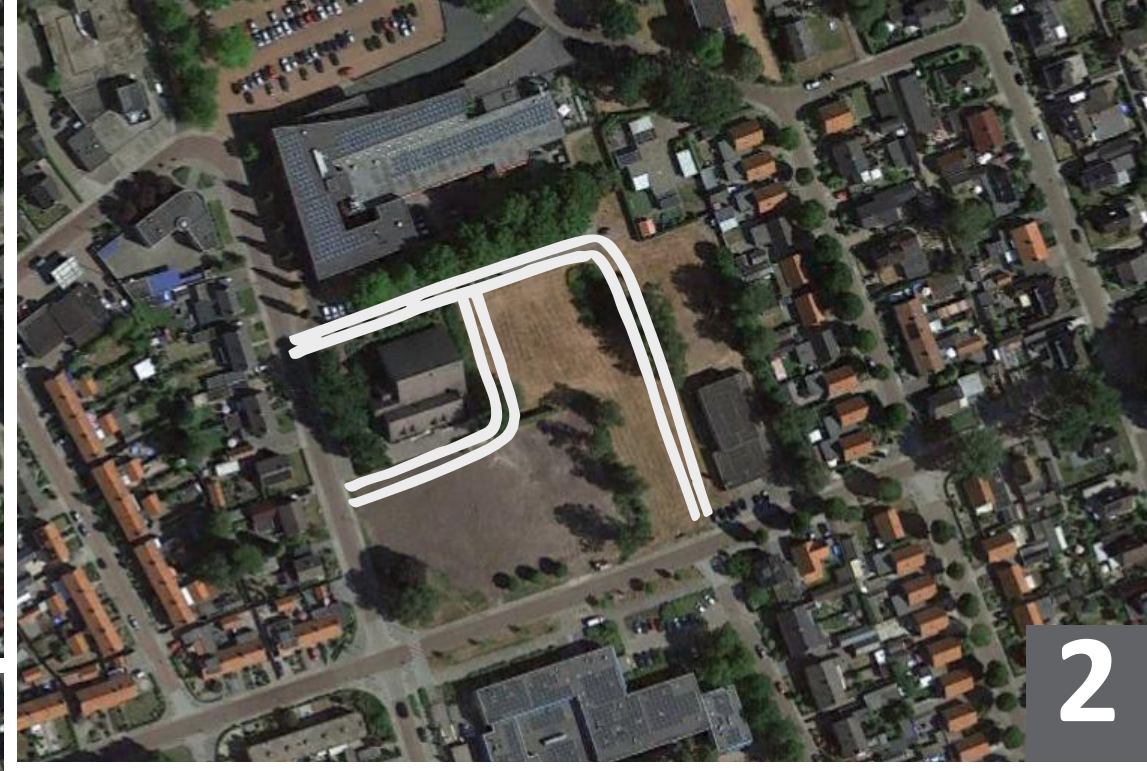
Er staan twee gebouwen in het gebied die nog gebruikt worden: de kerk (1) en een gymzaal (2). Deze zullen op termijn verdwijnen. Een schoolgebouw is inmiddels gesloopt.

Het gebied heeft een groene uitstraling, door het vele gras in combinatie met diverse bomen en een bergingsvijver (foto's 3 en 4).

Aan de oostzijde van het gemeentehuis loopt een wandelpad door het groen, richting het centrum (5).

Met name in de nabijheid van de kerk, rond het gemeentehuis en de locatie waar de school heeft gestaan, op de hoek Schout Doddestraat/Krijgerstraat, staan een aantal fraaie bomen.





## 03 | Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan is gebaseerd op het programma van eisen dat door de gemeente is opgesteld:

- combinatie van vrijstaande woningen, rijtjeswoningen en twee-onder-een-kap woningen;
- 31 parkeerplaatsen toevoegen bij gemeentehuis, ook bedoeld voor nieuwbouw (dubbelgebruik);
- parkeernormen: vrijstaand 2.4, twee-onder-een-kap 2.2. en rijtjes 2.0 parkeerplaats/woning;
- gefaseerde uitvoering in verband met de aanwezige kerk en gymzaal;
- waterberging in de vorm van wadi's of retentievijver;
- bomen langs de randen.

De stedenbouwkundige hoofdopzet is dusdanig dat er een formele buitenrand ontstaat met woningen in twee lagen met een kap, grotendeels evenwijdig gesitueerd aan de Krijgerstaat en in het oostelijk gedeelte van het plangebied. Tevens ontstaat er een informeel binnengebied met levensloopbestendige woningen in één laag met kap in een meer losse structuur waardoor groene wiggen ontstaan (afbeelding 1).

Het gebied wordt eenvoudig ontsloten door de huidige weg aan de noordzijde te verbinden met de Krijgerstraat. Er is daarnaast ook één intern woonstraatje dat op de Schout Doddestraat aansluit (afbeelding 2).

Door het gebied loopt een informele wandelroute door het groen, die aan de noordoostzijde aansluit op het bestaande wandelpad naast het gemeentehuis, richting het centrum van Vriezenveen (afbeelding 3).

De oorspronkelijke verkavelingsrichting van het onderliggende landschap (en woonwijken rondom de locatie) is gevolgd. Het plan zit dusdanig in elkaar dat de kerk en de gymzaal, indien noodzakelijk, kunnen blijven staan (afbeelding 4).



stedebouwkundig plan (indicatief)

De bouwblokken bestaan uit rijtjeshuizen, twee-onder-een-kappers en vrijstaande woningen die evenwijdig staan aan de straat. In het middengebied komen levensloopbestendige woningen.

Er komen in totaal 35 nieuwe woningen: 16 twee-onder-een-kap woningen, 16 levensloopbestendige woningen en 3 vrijstaande woningen.

Alle woningen zijn gericht op de openbare ruimte. Aan de oostzijde staan ze met de achterzijde richting de achtertuinen van de woningen aan de Grensweg.

De groene parkruimte met wandelroute die het gebied doorkruist, zal deels fungeren als wadi (ca 625 m<sup>3</sup>) en aansluiten op het bestaande pad ten oosten van het gemeentehuis.

Parkeren vindt plaats op eigen terrein (twee op eigen terrein bij de vrijstaande woningen en één op eigen terrein bij de twee-onder-een-kap woningen), in haakse parkeervakken in de woonstraten of in parkeervakken langs de Krijgerstraat. De levensloopbestendige woningen in het middengebied krijgen geen parkeerplaatsen op eigen terrein. Wel kan er op straat worden geparkeerd.

Ten zuiden van het gemeentehuis worden 31 parkeerplaatsen toegevoegd.

Voor de nieuwe woningen zijn in totaal 74 parkeerplaatsen nodig, conform de normen. Er komen 55 nieuwe parkeerplaatsen in de openbare ruimte, waarvan 31 ter hoogte van het gemeentehuis, en 22 parkeerplaatsen op eigen terrein van de woningen.

Het stedenbouwkundige plan is duurzaam: water wordt afgevoerd via de openbare ruimte, er is sprake van relatief veel groen in het gebied (klimaatadaptatie) en de nieuwe woningen worden gebouwd van materialen die lang mee gaan (baksteen) en natuurlijke materialen (hout).



Schout Doddestraat

Jonkerlaan



Grensbrug

Krijgerstraat

Krijgerstraat

Krijgerstraat

Kruisstraat

-  Buitenrand
-  Binnengebied

16

Krijgerstraat



## 04 | Spelregels beeldkwaliteit

Het doel van dit beeldkwaliteitsplan is dat er een nieuwe, duurzame, samenhangende en eigentijdse woonbuurt ontstaat, die speciaal voor deze locatie is ontworpen.

Dat betekent dat de woningen een uitstraling krijgen die met een knipoog refereert aan de Vriezenveense bouwstijl. Niet door historiserend te bouwen, maar door op een hedendaagse manier gebruik te maken van een aantal oude waarden, zoals de combinatie van baksteen en hout, het maken van een duidelijke plint, de keuze voor een opvallende dakrand en door de keuze voor de erfscheidingen.

Het plan zit dusdanig in elkaar dat de buitenrand van nieuwe buurt een meer formele, stoere uitstraling krijgt qua massa van de bebouwing, de architectuur en het robuuste materiaalgebruik voor de gevels.

Het binnengebied daarentegen heeft een meer vriendelijke en natuurlijke uitstraling, door de beperktere bouwmassa, de deels geknikte voorgevellijn, de architectuur en het natuurlijke materiaalgebruik.

# Buitenrand

baksteen, hout ondergeschikt

robuuste plint

bijzondere details

materiaal/kleur



De spelregels voor de buitenrand zijn als volgt:

#### **Situering en massa**

- bebouwing gericht op de openbare ruimte;
- rechte voorgevelrooilijn evenwijdig aan de straat;
- twee lagen met een kap.

#### **Architectuur**

- woningen krijgen een rechthoekige hoofdvorm met een kap. Zadeldak of lessenaarskap. Een plat dak is alleen toegestaan op ondergeschikte bouwdelen (garage, uitbouw);
- stoere, eigentijdse baksteen- architectuur, zorgvuldig vormgegeven met speciale aandacht voor de entree, dakrand en accenten;
- gevels krijgen diepte en reliëf. Erkers, nissen en overstekken dragen hieraan bij;
- in de gevels komen verschillende afmetingen van gevelopeningen voor;
- alle woningen krijgen een plint;
- hoekwoningen die aan twee kanten grenzen aan de openbare ruimte, krijgen een tweezijdige uitstraling;
- zonnepanelen worden geïntegreerd in het dak en liggen er niet bovenop;
- overige duurzame voorzieningen worden geïntegreerd in het architectonisch ontwerp;
- bergingen hebben een rechthoekige hoofdvorm met een plat dak of een lessenaarsdak.

#### **Materiaal en kleurgebruik**

- baksteen (bruin tot donkerbruin, gemeleerd), hout is ondergeschikt (in natuurlijke kleur of zwart);
- plint van baksteen, donkerbruin tot zwart of donkergrijs gepleisterd;
- de dakbedekking bestaat uit matzwarte pannen of leien, mogelijk in combinatie met donkere zonnepanelen;
- de kozijnen zijn geprofileerd en zijn van duurzaam geproduceerd hout, aluminium of staal. Kunststof kozijnen kunnen worden toegepast mits ze zijn geprofileerd en rank zijn van vormgeving.
- bergingen bestaan uit donker geverfd hout of donkere baksteen.

# Binnengebied

hout, baksteen ondergeschikt robuuste plint

bijzondere details materiaal/kleur



De spelregels voor het binnengebied zijn als volgt:

#### **Situering en massa**

- bebouwing gericht op de openbare ruimte;
- rechte voorgevelrooilijn evenwijdig aan de straat, of geknikte voorgevellijn ter hoogte van groene zone;
- levensloopbestendige woningen van één laag met kap in het middengebied, levensloopbestendige woningen van twee lagen met kap voor de locatie van de kerk.

#### **Architectuur**

- woningen krijgen een rechthoekige hoofdvorm met een kap. Zadeldak of lessenaarskap. Een plat dak is alleen toegestaan op ondergeschikte bouwdelen (garage, uitbouw);
- vriendelijke, eigentijdse houtarchitectuur, zorgvuldig vormgegeven met speciale aandacht voor de entree, dakrand en accenten;
- gevels krijgen diepte en reliëf. Erkers, nissen en overstekken dragen hieraan bij;
- in de gevels komen verschillende afmetingen van gevelopeningen voor;
- alle woningen hebben een plint;
- hoekwoningen die aan twee kanten grenzen aan de openbare ruimte, krijgen een tweezijdige uitstraling;
- zonnepanelen worden geïntegreerd in het dak en

liggen er niet bovenop;

- overige duurzame voorzieningen worden geïntegreerd in het architectonisch ontwerp;
- bergingen hebben een rechthoekige hoofdvorm met een plat dak of een lessenaarsdak.

#### **Materiaal en kleurgebruik**

- hout (natuurlijke kleur), baksteen (bruin tot donkerbruin, gemeleerd) ondergeschikt;
- plint van baksteen, donkerbruin tot zwart, of donkergrijs gepleisterd;
- de dakbedekking bestaat uit matzwarte pannen, leien, hout of vergelijkbaar duurzaam materiaal, mogelijk in combinatie met donkere zonnepanelen;
- dakranden bij voorkeur van zink of materiaal met vergelijkbare uitstraling;
- de kozijnen zijn geprofileerd en zijn van duurzaam geproduceerd hout, aluminium of staal. Kunststof kozijnen kunnen worden toegepast mits ze zijn geprofileerd en rank zijn van vormgeving.
- bergingen bestaan uit donker geverfd hout of donkere baksteen.

# Buitenrand



# Binnengebied



## 05 | **Ambitie buitenruimte**

De gemeente Twenterand heeft de ambitie om het onderscheid tussen de formele buitenrand en het meer natuurlijke binnengebied ook vorm te geven in de buitenruimte. Dit hoofdstuk is daarvoor een inspiratiebron.

### **Erfscheidingsen**

De meer formele woningen in de buitenrand kunnen aan de voorzijde lage gemetselde muurtjes krijgen. Aan de zijkant en achterkant, als deze grenzen aan de openbare ruimte, wordt een lage gemetselde muur gecombineerd met klimop.

In het binnengebied, met de meer natuurlijke inrichting, kunnen de woningen aan de voorzijde een lage haag krijgen. Aan de zijkant en achterkant, als deze grenzen aan de openbare ruimte, komt klimop of een combinatie van een lage gemetselde muur met groen.

De tuinmuren maken gebruik van dezelfde baksteen als de woningen of plint van de woningen.

# Buitenrand



indicatieve inrichting openbare ruimte (bron: Zambeli Landschapsarchitectuur)



# Binnengebied





### **Openbare ruimte**

Op dit moment wordt gewerkt aan een inrichtingsplan voor de openbare ruimte. De afbeeldingen en kaarten zijn indicatief, maar geven wel het ambitieniveau weer dat de gemeente nastreeft.

De vormgeving en het materiaalgebruik van de openbare ruimte in de buitenrand, langs de Schout Doddestraat en de Krijgerstraat, sluit aan op de omliggende openbare ruimte. De inrichting is formeel en wat materiaal betreft kan worden gedacht aan bijvoorbeeld grijze betontegels en gebakken klinkers.

Het groen in de Schout Doddestraat bestaat uit gras met bomen en sluit daardoor aan op het bestaande groen aan deze straat.

Het binnengebied is natuurlijker en informeler ingericht. Het groen is divers en bestaat uit bloemrijke wadi's, grasveldjes en enkele plekken met vaste planten.

Om auto's zo veel mogelijk uit het zicht te onttrekken, is het idee om rondom de parkeerplaatsen blokhagen te planten.

Los verspreide bomen van verschillende soorten geven het gebied een lommerrijk karakter.

In het gebied komen één of twee ontmoetingsplekken.

Het straatmeubilair en de lantarenpalen worden bij voorkeur gefabriceerd van duurzame en natuurlijke materialen.

De bestrating van de nieuwe wegen en parkeerplaatsen bestaat uit straatbakstenen. Indien mogelijk zullen de stenen afkomstig uit de Krijgerstraat hergebruikt worden.

De voetpaden krijgen een lichtere kleur en een kleiner formaat dan de straatklinkers.

Een deel van het voetpad door het groen kan bestaan uit een vlonderpad van hout over een wadi.

Er komen informele speelvoorzieningen in de wadi, passend bij de niveauverschillen en gebruik makend van het feit dat er regelmatig water zal staan.

Het terrein is op één niveau aangelegd. Het regenwater wordt afgevoerd naar de wadi's en naar het omliggend groen.

