



KOP VAN OOST LOCHEM

BEELDKWALITEITPLAN

JUNI 2019

COLOFON

Titel: Beeldkwaliteitplan
Kop van Oost Lochem

In opdracht van: Gemeente Lochem
Explorius Vastgoed-
ontwikkeling B.V.

Opgesteld door: buro MA.AN
Prins Hendrikkade 12G
3071KB ROTTERDAM
Telefoon: 010 - 413 30 25

E-mail: info@buromaan.nl

Datum: juni 2019

INHOUDSOPGAVE

Inleiding	3
Bestaande kwaliteiten en inspiratie	4
Stedenbouwkundige randvoorwaarden	8
Beeldkwaliteit	11
Deelgebieden	24
Openbare ruimte	35

INLEIDING

Op 26 juni 2017 is het stedenbouwkundig plan voor de Kop van Oost in Lochem vastgesteld door de gemeenteraad. Sindsdien werkt de gemeente Lochem met ontwikkelaar Explorius en buro MA.AN samen aan de verdere ontwikkeling van het plan. Het stedenbouwkundig plan bepaalt de ruimtelijke kaders en geeft richting aan de gewenste identiteit van de woningbouw ontwikkeling. Het beeldkwaliteitplan is een aanvulling hierop en legt de kwaliteitseisen voor de verdere uitwerking vast.

De relatie met de omgeving is een belangrijk referentiekader en inspiratiebron voor de uitwerking van de beeldkwaliteit.

De uitwerking van de architectuur en openbare ruimte is bepalend voor de samenhang en eenheid binnen het plangebied en voor de relatie met de omgeving.

In het beeldkwaliteitplan wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende deelgebieden, die elkaar deels overlappen. Per deelgebied zijn de massa's, de ruimtelijke accenten en woonsferen verbeeld en vertaald naar de belangrijkste randvoorwaarden en kwaliteitseisen voor de uitwerking van het plan. Daarnaast zijn er referenties toegevoegd ter inspiratie.



BESTAANDE KWALITEIT EN INSPIRATIE

Het stedenbouwkundig plan is mede gebaseerd op de ontstaansgeschiedenis en inspiratie uit de omgeving. Aanvullend wordt in het beeldkwaliteitplan hoe deze inspiratie zich vertaalt in de architectuur en openbare ruimte. De Kop van Oost is in de eerste plaats herkenbaar als één samenhangende woonbuurt. Daarnaast zijn er twee bepalende landschappelijke invloedssferen te benoemen: het Twentekanaal en de rivier de Berkel.



LANDSCHAPPELIJK CASCO

Wonen aan het Twentekanaal



Het kanaal is een beeldbepalende ruimtelijke structuur die het landschap van Lochem doorsnijdt. Het staat symbool voor de periode van industrialisatie vanaf de jaren veertig. De noordelijke helft van de Kop van Oost valt onder de invloedssfeer van het kanaal. De schielsprong en vergezichten in dit gebied vragen om een beeldbepalende gevels en massa's aan het kanaal. De schaal en maat van het gebied en inspiratie uit het industriële verleden vertalen zich naar de stedenbouwkundige opzet en architectuur van de Kop van Oost.

Wonen aan de Berkel

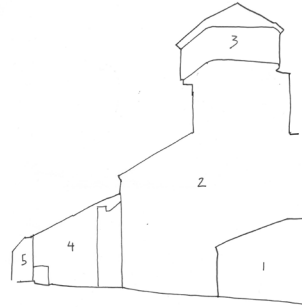


Kop van Oost wordt een nieuwe woonbuurt langs de Berkel. De rijke reeks aan woonbuurten, villa's, landgoederen, theekoepels die het beeld langs de rivier bepalen, wordt hiermee aangevuld. Inspiratie voor het woonmilieu komt van het Berkeloord: een buurt met vrijstaande woningen in een landschappelijke setting. Het beeld wordt hier bepaald door verfijnde architectuur van 19e eeuwse en begin 20e eeuwse vrijstaande woningen, omringd door ruime tuinen. De architectuur wordt gekenmerkt door bijzondere ruimtelijke accenten, zoals erkers en veranda's. Meanderende routes en verschillende beplanting creëren verschillende doorkijkjes en een coulissenwerking.

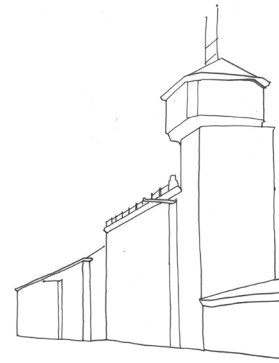
INSPIRATIE INDUSTRIEEL VERLEDEN



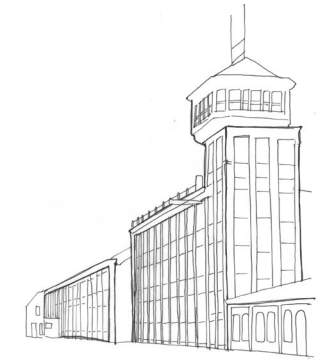
de voormalige lederfabriek, omstreeks 1900 in Lochem



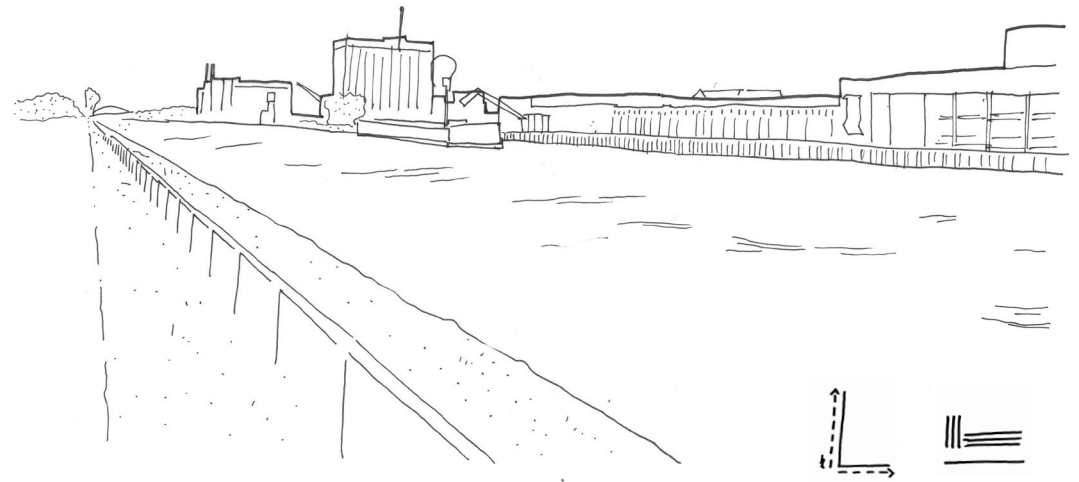
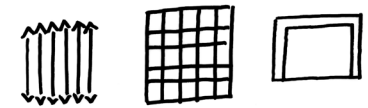
samengesteld volume



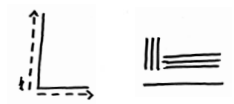
accenten bij laden en lossen en toren



verticale geleding in gridiveau ingepakt in duidelijke kaders



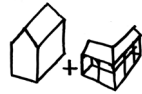
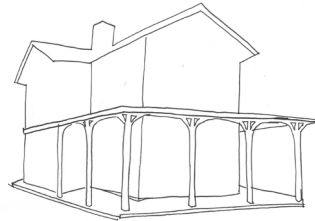
weidsheid van schaal en maat bij Twentekanaal. Lange horizontale lijnen en herkenbaar, statig silhouet



INSPIRATIE BERKELOORD



veranda van hotel Stad Lochem
omstreeks 1900



overgang openbaar - privé
door veranda



voorkanten aan meerdere zijden door
veranda's en erkers



onthulling en verhulling door samenspel
tussen het groen, veranda's en luifels



zachte overgangen openbare ruimte

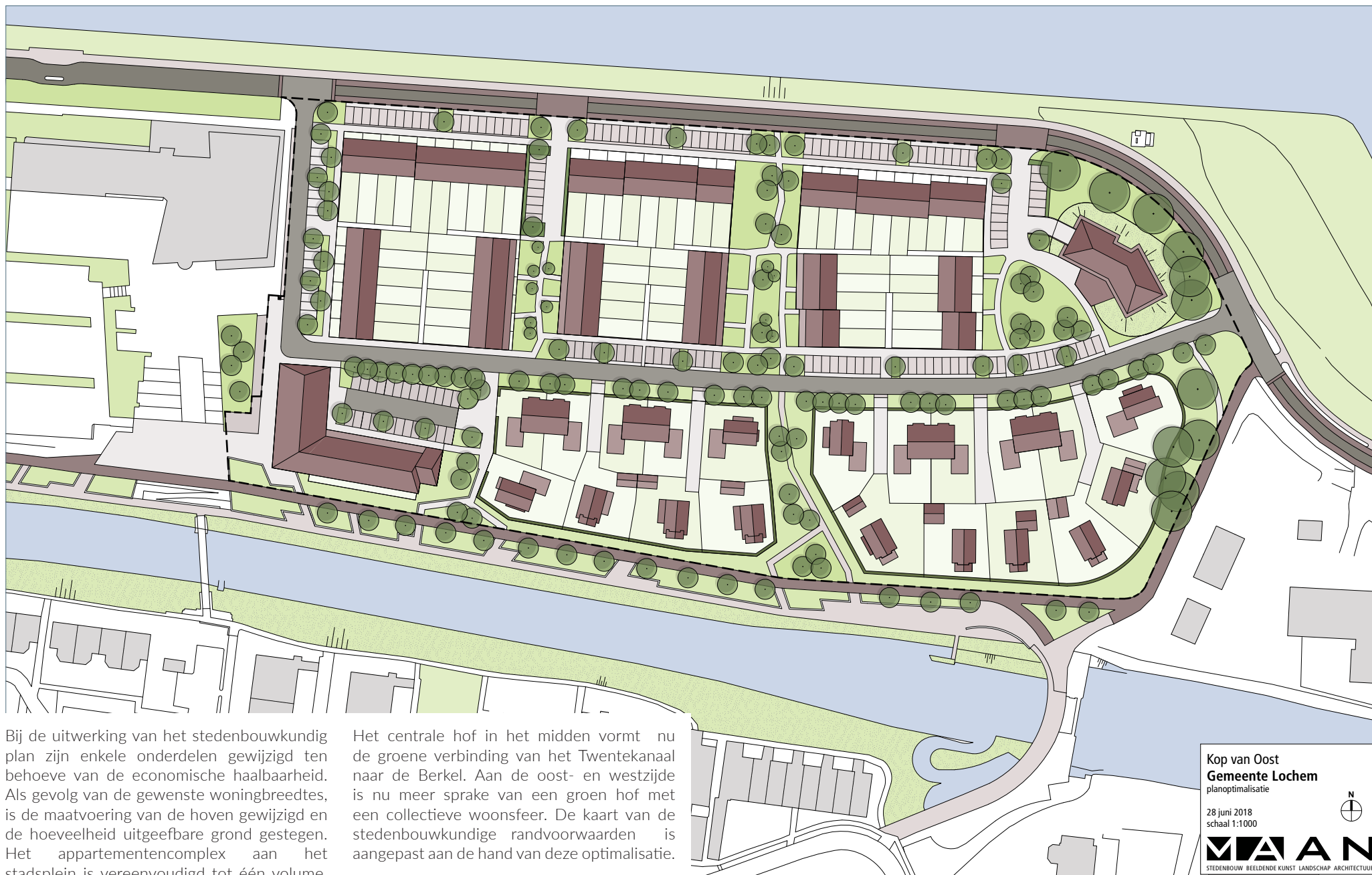


coulissenwerking in tuinlandschap met
afwisselend silhouet

STEDENBOUWKUNDIG PLAN



OPTIMALISATIE STEDENBOUWKUNDIG PLAN



Bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan zijn enkele onderdelen gewijzigd ten behoeve van de economische haalbaarheid. Als gevolg van de gewenste woningbreedtes, is de maatvoering van de hoven gewijzigd en de hoeveelheid uitgeefbare grond gestegen. Het appartementencomplex aan het stadsplein is vereenvoudigd tot één volume.

Het centrale hof in het midden vormt nu de groene verbinding van het Twentekanaal naar de Berkel. Aan de oost- en westzijde is nu meer sprake van een groen hof met een collectieve woonsfeer. De kaart van de stedenbouwkundige randvoorwaarden is aangepast aan de hand van deze optimalisatie.

Kop van Oost
Gemeente Lochem
planoptimalisatie

28 juni 2018
schaal 1:1000

MAN
STEDENBOUW BEELDDE KUNST LANDSCHAP ARCHITECTUUR

STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN



Kop van Oost
Gemeente Lochem
 Stedenbouwkundige uitgangspunten

4 februari 2019
 schaal 1:2000



MAAN
 STEDENBOUW BEELDENDE KUNST LANDSCHAP ARCHITECTUUR

- A Geschakelde woningen van minimaal 3 en maximaal 4 bouwlagen, geen blinde kopgevels richting openbare ruimte.
- B Geschakelde woningbouw van maximaal 3 bouwlagen met kap, geen blinde kopgevels richting openbare ruimte.
- C Geschakelde en vrijstaande woningen van maximaal 2 bouwlagen met kap, geen blinde kopgevels richting openbare ruimte.
- D Geschakelde en/of gestapelde woningen (appartementen), mogelijk gecombineerd met (maatschappelijke) voorzieningen op de begane grond, maximaal 3 bouwlagen met kapvorm.
- ★ Appartementgebouw, architectonisch accent, maximaal 6 bouwlagen met eventueel halfverdiept parkeren.

- Voorgevel oriëntatie
- Hoogwaardige erfafscheiding
- Perceelgrens Indicatief
- Groene erfafscheiding Indicatieve perceelgrens
- Berkeplein Speel en ontmoetingsplek
- Recreatieve haven Natuurspeelplaats in combinatie met de wateropgave

- Fietsroute
- Voetgangersroute
- Hoofdontsluiting Rijbaan met fietssuggestiestroken
- Ontsluiting woongebied
- Bestaande bomen
- Groen verblijfsgebied

- Parkeren Openbaar gebied
- Parkeren Eigen terrein
- Parkeren Parkeergarage (half) verdiept
- Parkeren Eigen erf (min. 2 plaatsen)
- Kleinschalige erf Indicatieve ontsluiting
- Centrale laan Indicatieve bomenrij

BEELDKWALITEIT

Kwaliteitstoetsing

De beeldkwaliteit voor de Kop van Oost is aan de hand van een aantal thema's uitgewerkt. Alleen de essentiële kaders zijn vastgelegd: bouwhoogte, de geveloriëntatie en beeldbepalende massa, nokrichting, ruimtelijke accenten en materialisatie.

Proces

Voor de ontwikkeling van de Kop van Oost wordt een kwaliteitsteam opgericht. Het doel van het team is de ruimtelijke samenhang en kwaliteit in en tussen ontwikkelingen te garanderen.

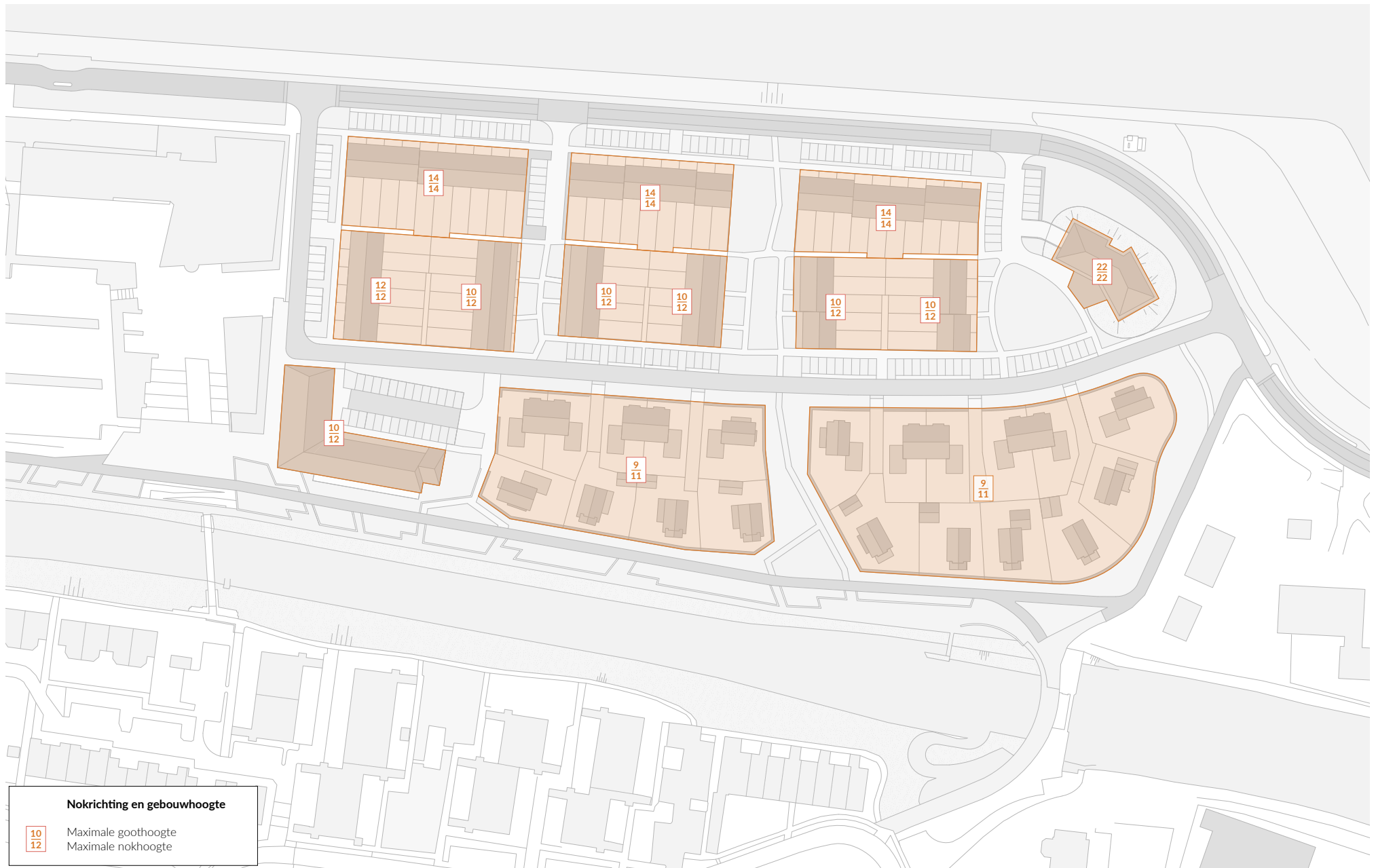
Het kwaliteitsteam bestaat uit:

stedenbouwkundige;
stadsbouwmeester van Lochem, lid van de Welstand;
projectleider.

De ontwikkelaar legt het voorlopig en definitief ontwerp voor aan het kwaliteitsteam. Eventuele opmerkingen op het ontwerp worden ter plekke besproken, maar worden ook schriftelijk aan de ontwikkelaar gestuurd. Wanneer het definitief ontwerp is goedgekeurd kan de omgevingsvergunning worden aangevraagd.

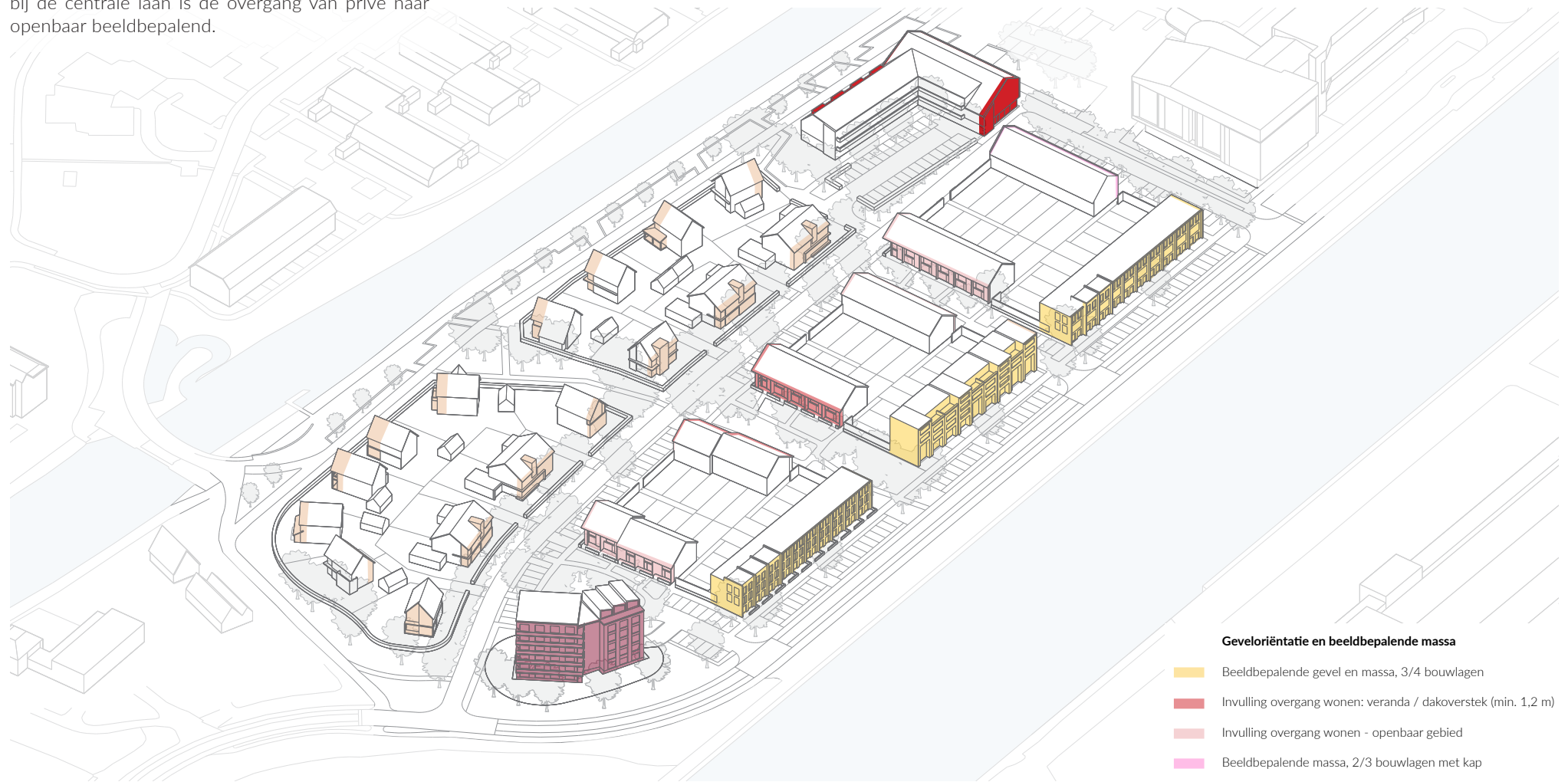


BOUWHOOGTE



GEVELORIËNTATIE EN BEELDBEPALENDE MASSA

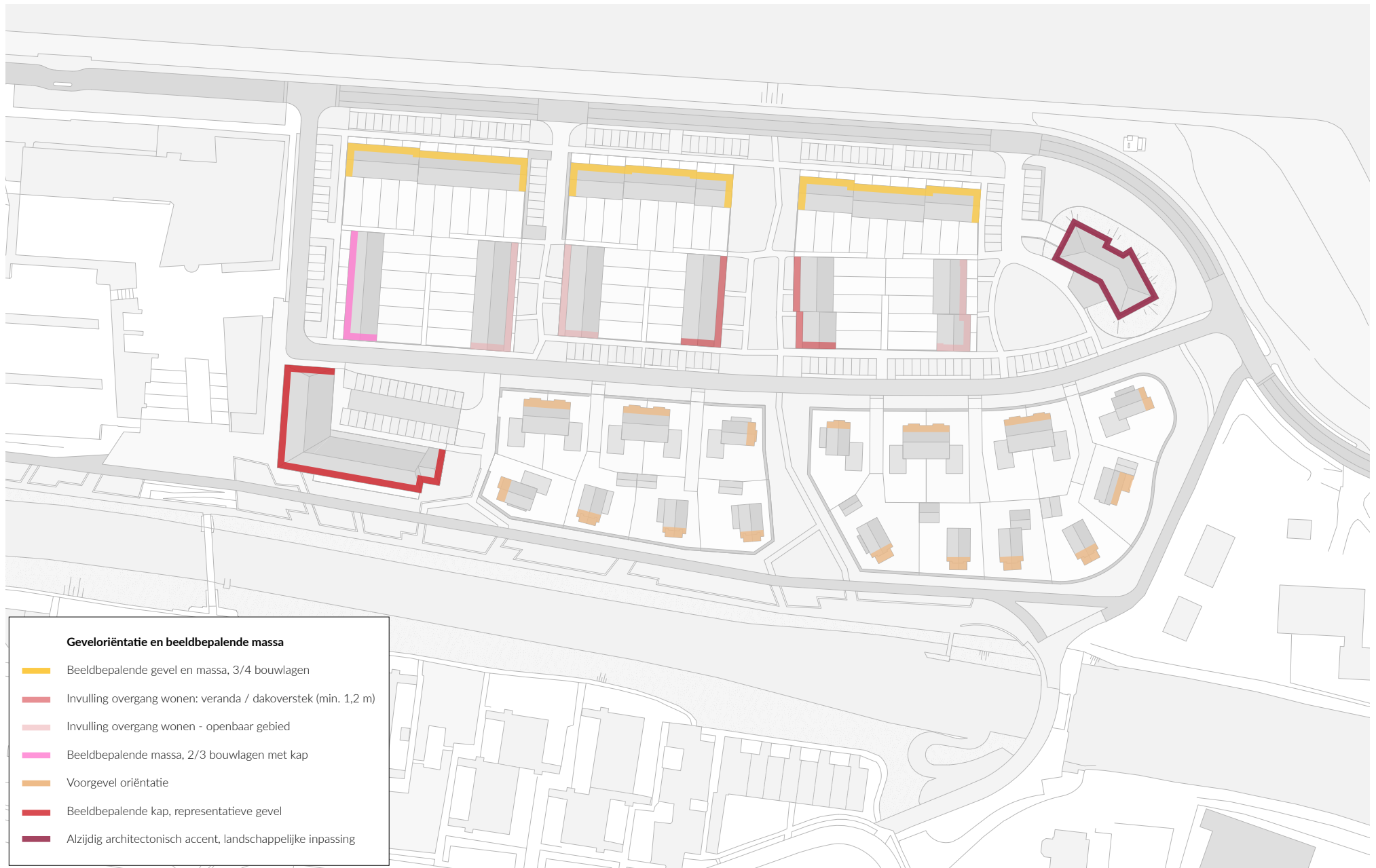
Aan het kanaal wordt een stoere wand gevormd door drie massa's en een ruimtelijk accent. Aan de zijde van de Berkel zijn alle woningen georiënteerd op de openbare ruimte door middel van voorgeveloriëntatie. In het middengebied, bij de centrale laan is de overgang van privé naar openbaar beeldbepalend.



Geveloriëntatie en beeldbepalende massa

- Beeldbepalende gevel en massa, 3/4 bouwlagen
- Invulling overgang wonen: veranda / dakoverstek (min. 1,2 m)
- Invulling overgang wonen - openbaar gebied
- Beeldbepalende massa, 2/3 bouwlagen met kap
- Voorgevel oriëntatie
- Beeldbepalende kap, representatieve gevel
- Alzijdig architectonisch accent, landschappelijke inpassing

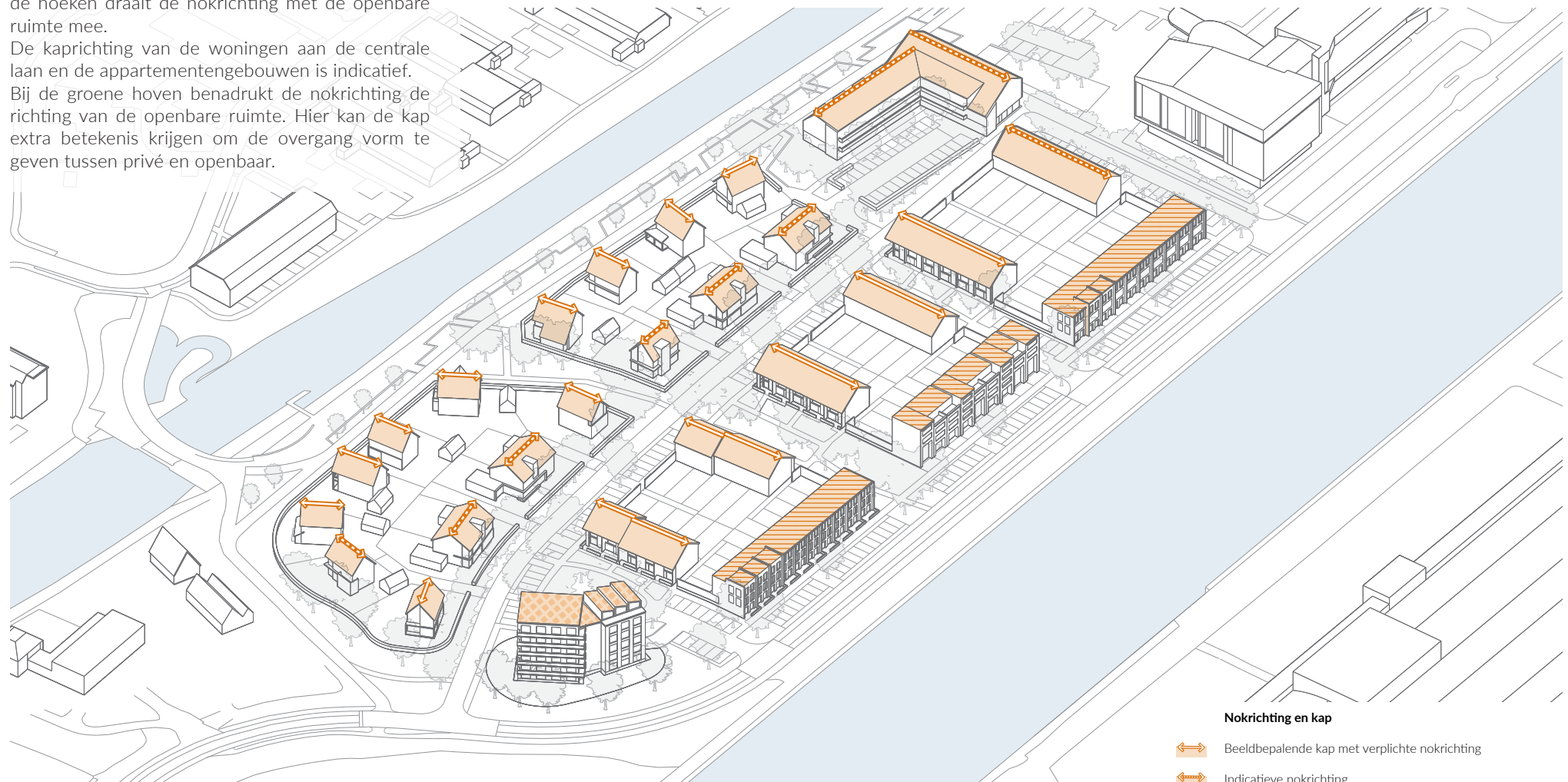
GEVELORIËNTATIE EN BEELDBEPALENDE MASSA







NOKRICHTING

Aan het Twentekanaal bepalen de veelal platte daken en rijzige gevels de stoere, industriële uitstraling van het gebied. De informele sfeer langs de Berkel wordt mede bepaald de afwisselende kappen met de nokrichting haaks op de rivier. Op de hoeken draait de nokrichting met de openbare ruimte mee.

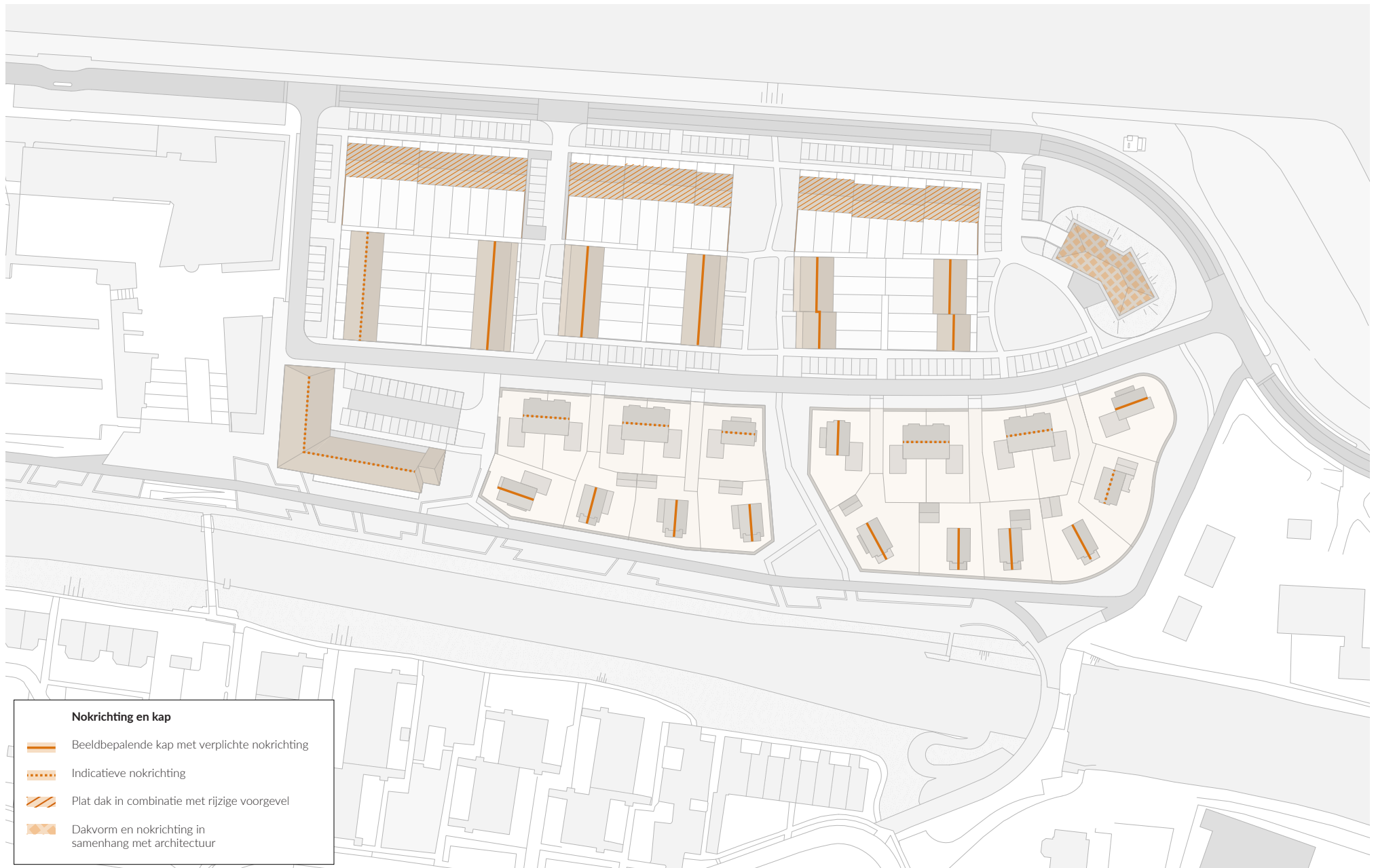
De kaprichting van de woningen aan de centrale laan en de appartementengebouwen is indicatief. Bij de groene hoven benadrukt de nokrichting de richting van de openbare ruimte. Hier kan de kap extra betekenis krijgen om de overgang vorm te geven tussen privé en openbaar.



Nokrichting en kap

-  Beeldbepalende kap met verplichte nokrichting
-  Indicatieve nokrichting
-  Plat dak in combinatie met rijzige voorgevel
-  Dakvorm en nokrichting in samenhang met architectuur

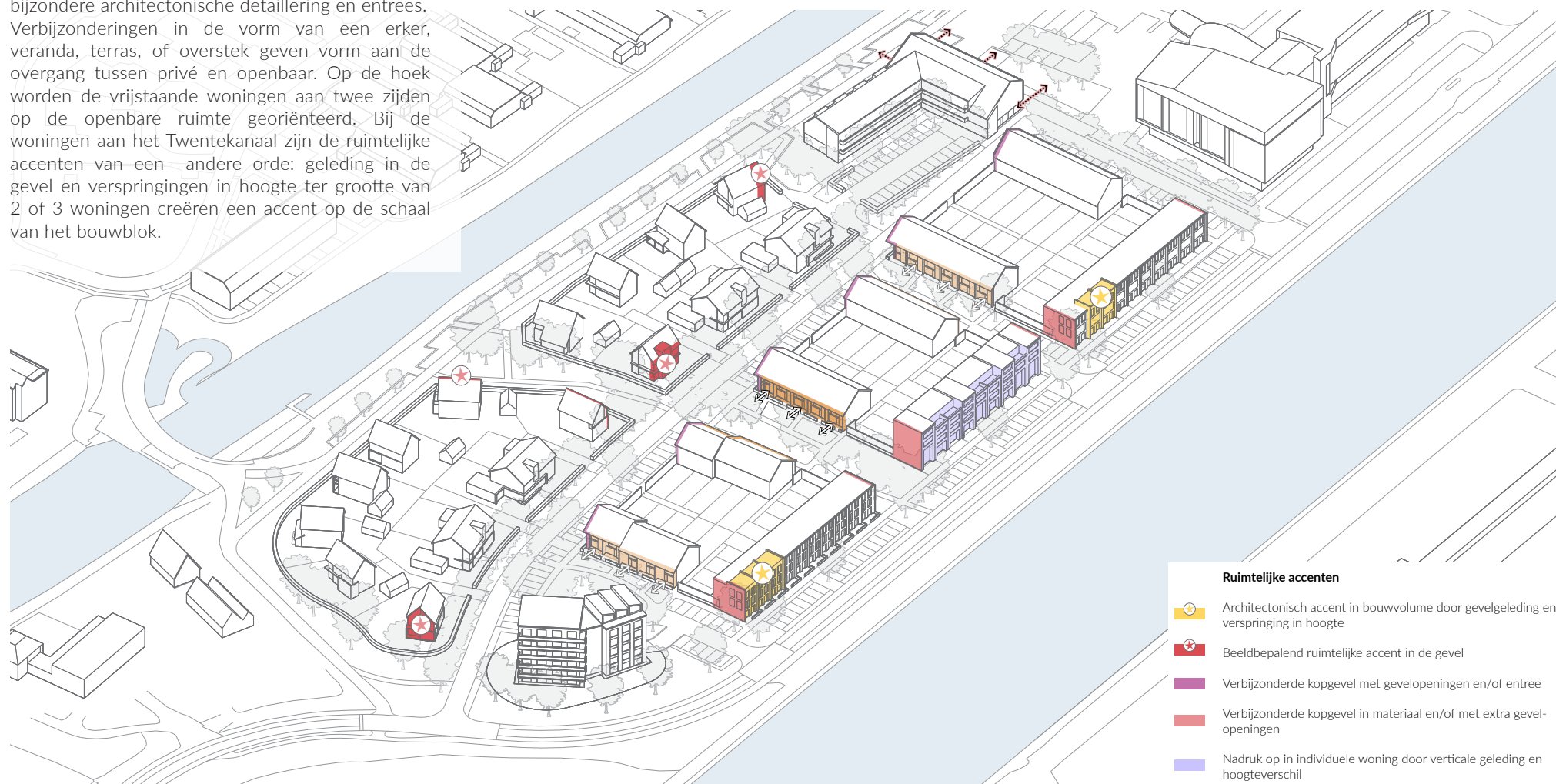
NOKRICHTING



RUIMTELIJKE ACCENTEN

De ruimtelijke accenten zijn verbijzonderingen in de architectuur die routes of plekken markeren en variatie in het beeld aanbrengen.

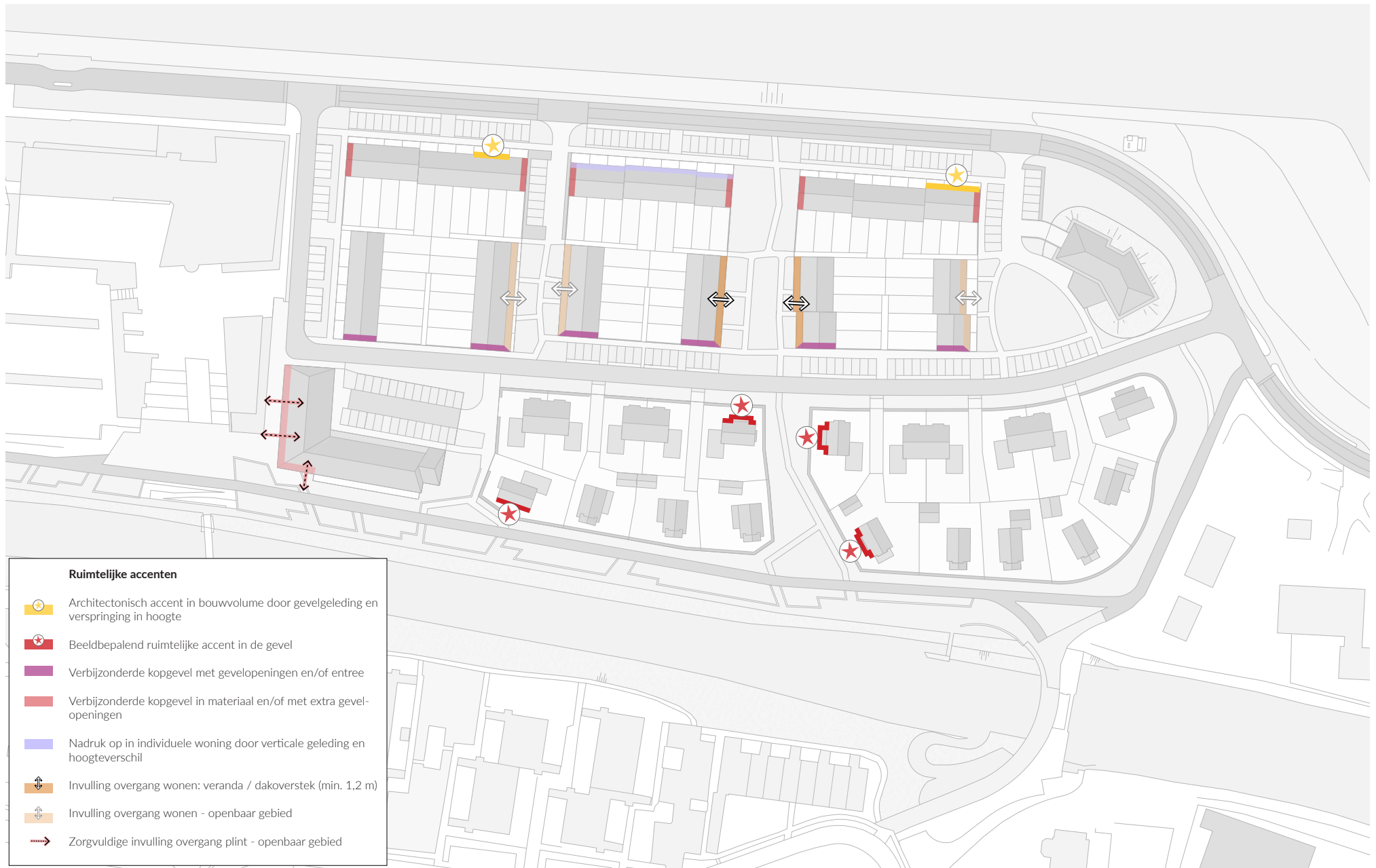
Afhankelijk van de situering krijgen de verschillende kopgevels gevelopeningen, bijzondere architectonische detaillering en entrees. Verbijzonderingen in de vorm van een erker, veranda, terras, of overstek geven vorm aan de overgang tussen privé en openbaar. Op de hoek worden de vrijstaande woningen aan twee zijden op de openbare ruimte georiënteerd. Bij de woningen aan het Twentekanaal zijn de ruimtelijke accenten van een andere orde: geleiding in de gevel en verspringen in hoogte ter grootte van 2 of 3 woningen creëren een accent op de schaal van het bouwblok.



Ruimtelijke accenten

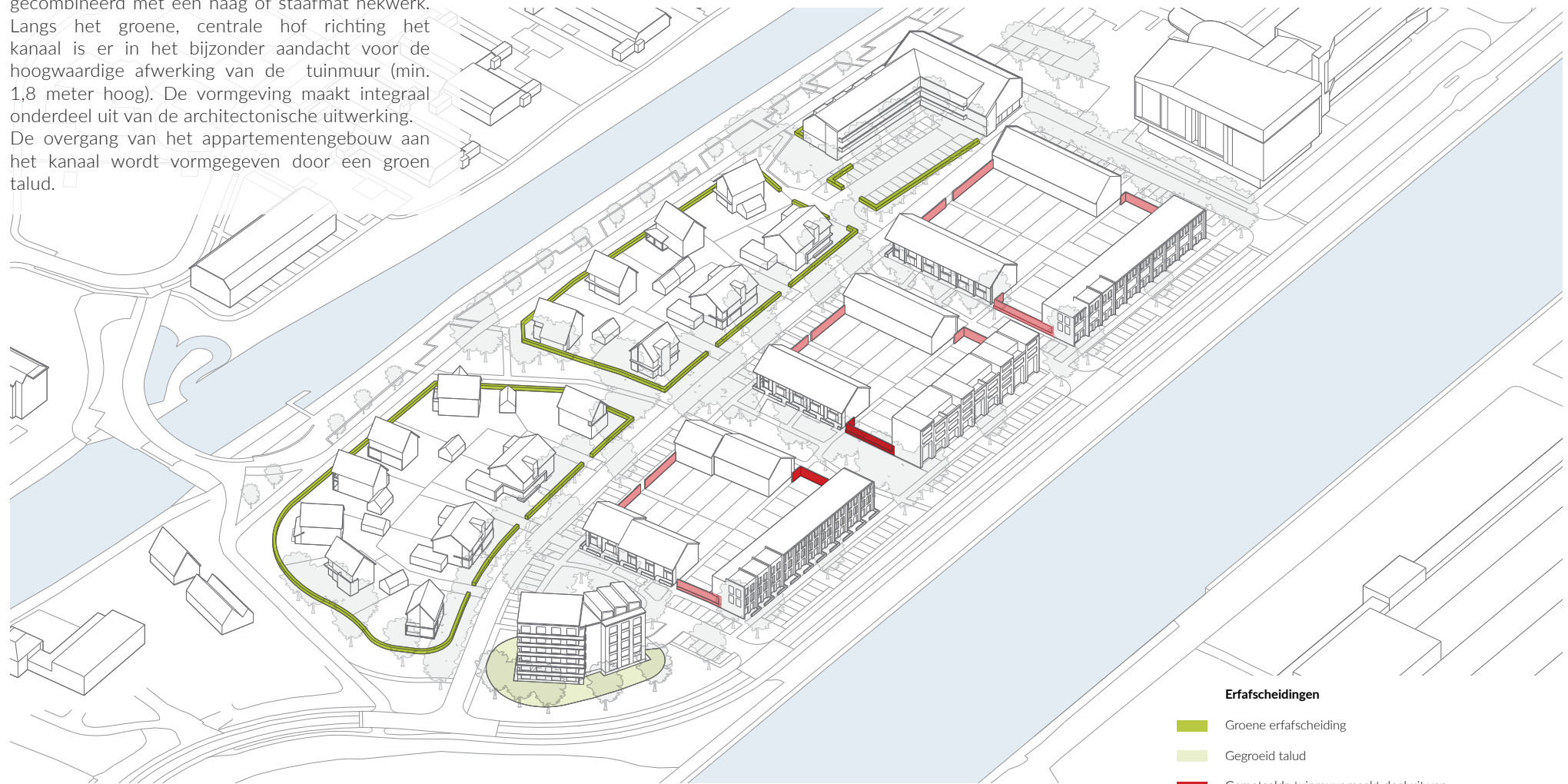
-  Architectonisch accent in bouwvolume door gevelgeleding en verspringing in hoogte
-  Beeldbepalend ruimtelijke accent in de gevel
-  Verbijzonderde kopgevel met gevelopeningen en/of entree
-  Verbijzonderde kopgevel in materiaal en/of met extra gevelopeningen
-  Nadruk op in individuele woning door verticale geleiding en hoogteverschil
-  Invulling overgang wonen: veranda / dakoverstek (min. 1,2 m)
-  Invulling overgang wonen - openbaar gebied
-  Zorgvuldige invulling overgang plint - openbaar gebied

RUIMTELIJKE ACCENTEN







ERFAFSCHIEDINGEN

De bouwvelden worden rondom voorzien van erfafscheidingen. De tuinen rondom de vrijstaande woningen worden begrensd door een groene erfafscheiding. De tuinen van de hofwoningen worden voorzien van een gemetselde tuinmuur gecombineerd met een haag of staafmat hekwerk. Langs het groene, centrale hof richting het kanaal is er in het bijzonder aandacht voor de hoogwaardige afwerking van de tuinmuur (min. 1,8 meter hoog). De vormgeving maakt integraal onderdeel uit van de architectonische uitwerking. De overgang van het appartementengebouw aan het kanaal wordt vormgegeven door een groen talud.



Erfafscheidingen

-  Groene erfafscheiding
-  Gegroeid talud
-  Gemetselde tuinmuur maakt deel uit van architectuur met hoogwaardige afwerking, mag deels uit haag bestaan (min. 1,8 m)
-  Gemetselde tuinmuur + haag / staafmat hekwerk (min. 1,8 m)

ERFAFSCHIEDINGEN



ERFAFSCHIEDINGEN

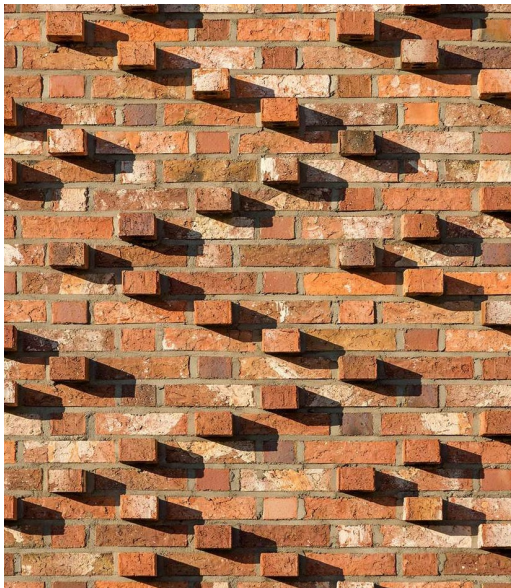


KLEUR EN MATERIALISERING



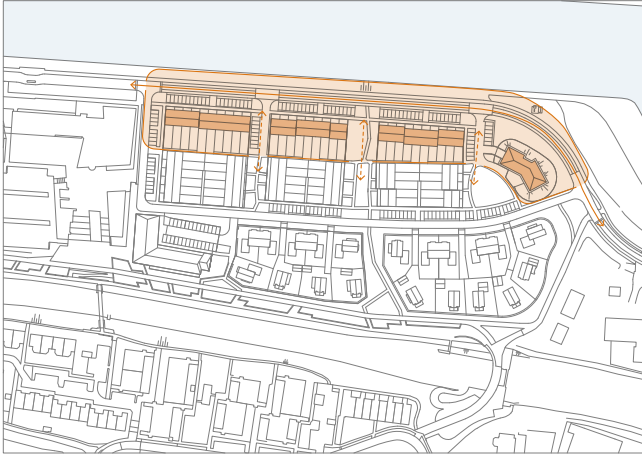
Voor de Kop van Oost wordt als basismateriaal gewerkt met verschillende tinten bruin en rode baksteen, die het gebied zowel eenheid als variatie geven. Combinaties kunnen worden gemaakt met beton, hout, glas, zink of staal bij de ruimtelijke accenten. Hier kan worden gekozen voor accenten met wit, of de materiaal eigen kleur. Op het dak liggen keramische, donkere dakpannen als verwijzing naar de robuuste, ingetogen sfeer en passend bij eventuele zonnepanelen. De architectuur kent een eigentijdse detaillering.

KLEUR EN MATERIALISERING



DEELGEBIEDEN

Wonen aan de kade



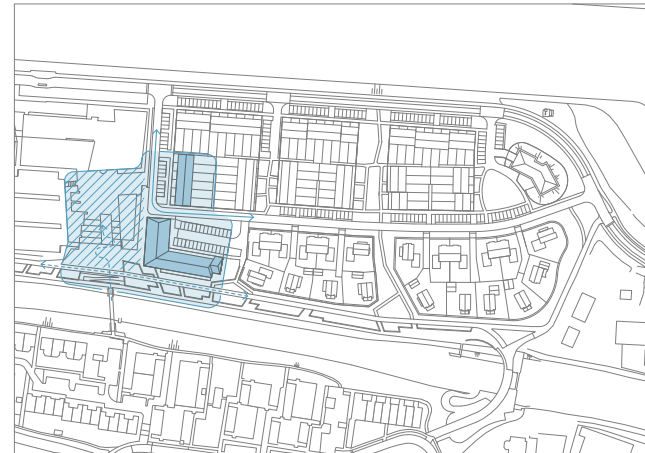
Wonen aan de groene hoven



Wonen aan de Berkel



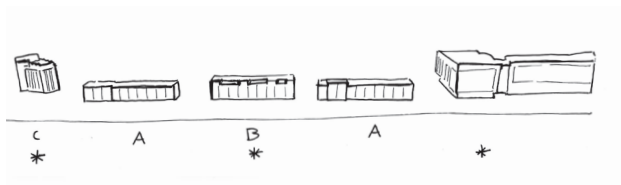
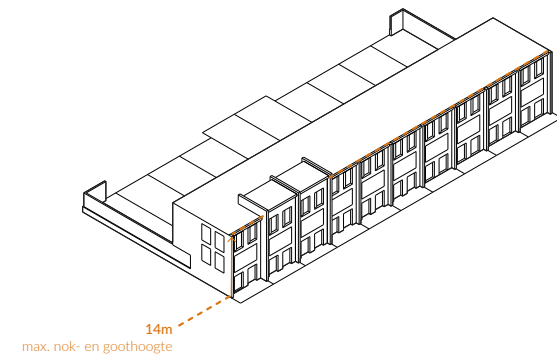
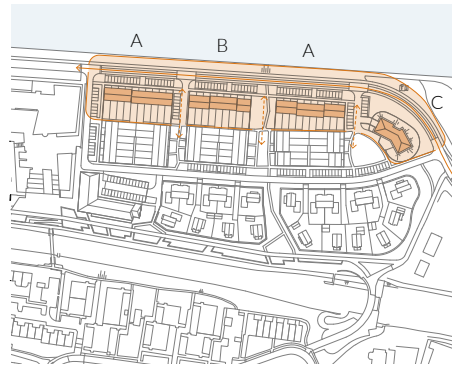
Wonen aan het stadsplein



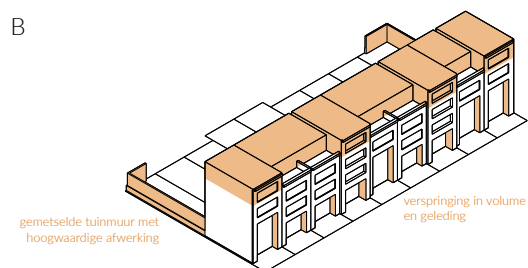
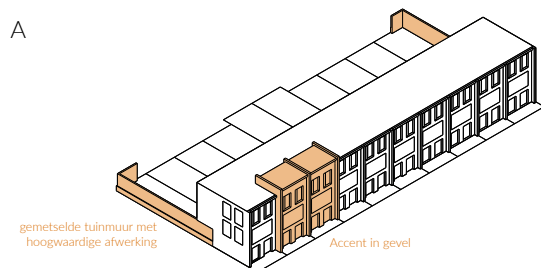
WONEN AAN HET KANAAL

De kanaalzijde bestaat uit 2 woonmilieus: een kade milieu van 3 woonblokken en een vrijstaand appartementengebouw als accent op de kop. De woningen bieden vergezichten over het Twentekanaal. Het kademilieu verbeeldt de overgang van het industriegebied naar de achtergelegen woonbuurt en introduceert een heldere wand.

De woonblokken zijn aan elkaar verwant en hebben een sterk verticale geleiding. De buitenste 2 woonblokken bevatten een ruimtelijke accent met de maat van 2 tot 3 woningen. Het middelste woongebouw is de verbijzondering: het volume en de architectuur benadrukt de individuele woning met verspringingen in hoogte en diepte.



WONEN AAN HET KANAAL



Thema en karakteristiek

- De fabrieken aan het kanaal.
- Eenduidige massa's aan het Twentekanaal met een verbijzonderde massa (B) in het midden.

Situering

- Het beeld wordt bepaald door 3 bouwvolumes.
- De woningen zijn georiënteerd op de Hanzeweg en het Twentekanaal.

Massa en vorm

- De twee woonblokken zijn 3 / 4 bouwlagen en hebben een maximale nok / goothoogte van 14 meter.
- Individualiteit van de woningen wordt benadrukt door een optionele 4e bouwlaag.

Ruimtelijk accent

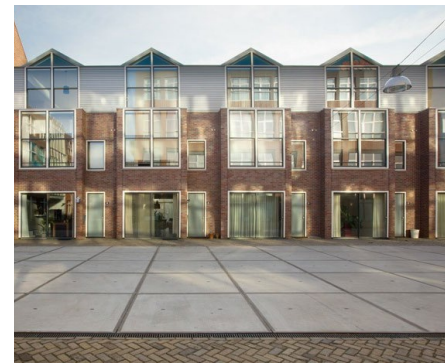
- Verspringingen in de rooilijn en dakhoopte van minimaal 2 woningen ter behoeve van de variatie en rijkdom van het beeld.
- De woningen drukken individualiteit door verspringingen in hoogte en diepte.

Materiaal en kleur

- Basismateriaal bestaat uit verschillende tinten bruine en rode baksteen.
- Combinaties mogelijk met hout, beton, staal, zink, glas etc. ruimtelijke accenten.
- Accenten met wit, of de materiaal eigen kleur.
- Op de daken keramische, donkere dakpannen.

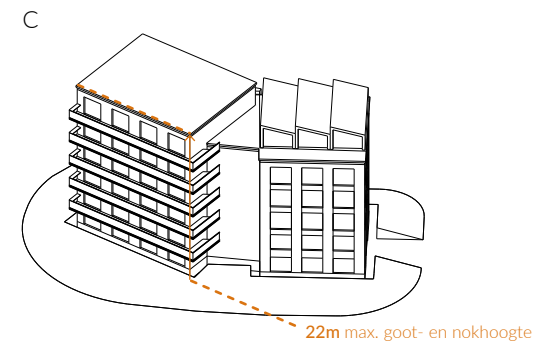
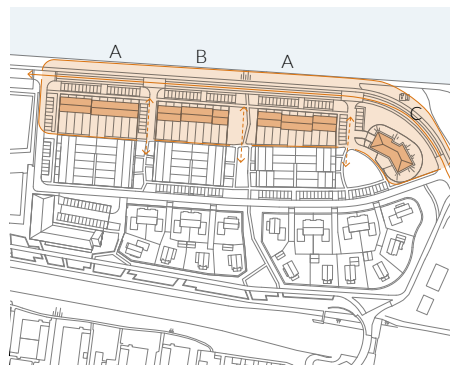
Erfafscheiding

- Aan de voorzijde is de overgang van privé naar openbaar zorgvuldig vormgegeven bijvoorbeeld met een verhoogd terras of een lage tuinmuur als onderdeel van de architectuur.
- De gevraagde tuilmuren zijn vormgegeven in de samenhang met de kopgevels.

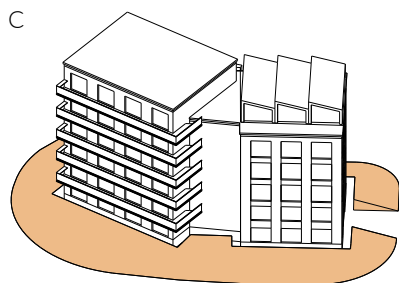


WONEN AAN HET KANAAL

Het vrijstaande volume in de groene zoom is het ruimtelijke accent aan het Twentekanaal. Inspiratie zijn de silo's langs het kanaal of een nieuw type pakhuis. Het parkeren wordt halfverdiept ingepast met een groene talud in aansluiting op de bestaande bomen aan de Hanzeweg en de bossages bij de passantenhaven. Onderdeel van dit accent is een karakteristieke dakvorm die past bij de expressie van het gebouw. In de verbeelding is dit uitgewerkt middels sheddaken, in de architectonische uitwerking is de keuze voor de kapvorm echter vrij.



WONEN AAN HET KANAAL



parkeren onder verhoogd maaiveld



onderscheid in gevelgeleding

Thema en karakteristiek

- Het bakken aan de passantenhaven.
- Vrijstaand alzijdig icoon, silo of pakhuis als inspiratie.

Situering en ontsluiting

- De entree is georiënteerd op het groene hof.
- Het volume is alzijdig.
- Parkeren half-verdiept onder het volume met natuurlijke ventilatie. Bezoekersparkeren is mogelijk op het maaiveld.

Massa en vorm

- Het volume bestaat uit maximaal 6 bouwlagen met eventueel half-verdiept parkeren met een maximale goot- en nokhoogte van 22 meter.
- De kapvorm is vrij.

Geleding

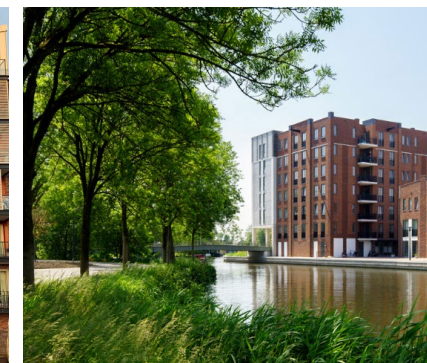
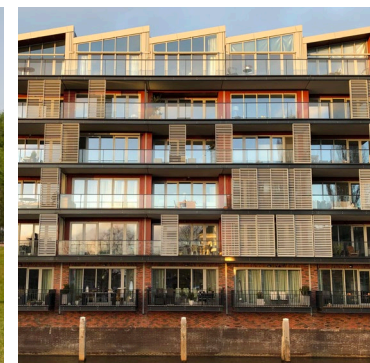
- Elke ruimtelijke eenheid kent een eigen spel in horizontaliteit en verticaliteit van de gevelgeleding.

Materiaal en kleur

- Basismateriaal bestaat uit verschillende tinten bruine en rode baksteen.
- Combinaties mogelijk met hout, beton, staal, zink, glas etc. bij de ruimtelijke accenten en kappen.
- Accenten met wit, of de materiaal eigen kleur.

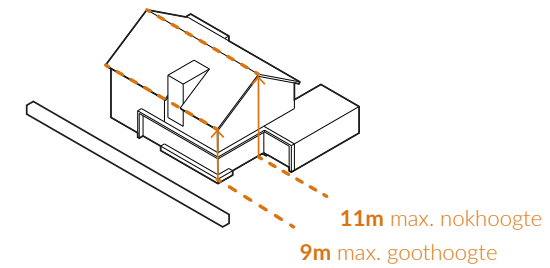
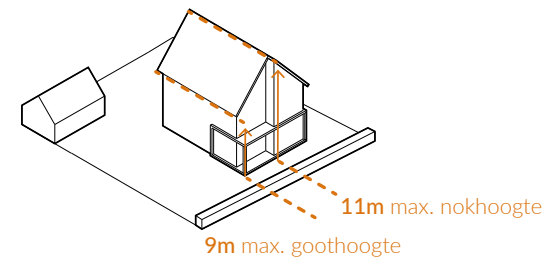
Erfafscheiding / overgang

- De overgang van privé naar openbaar krijgt invulling door een verhoogd maaiveld met een groene talud.

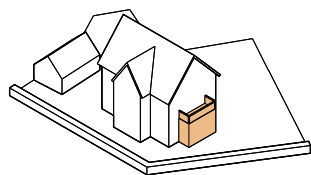


WONEN AAN DE BERKEL

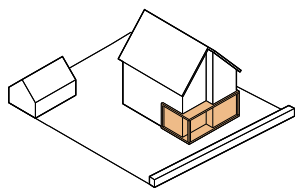
Langs de Berkel is een samenhangend en gevarieerd beeld ontstaan van verschillende woonbuurten met recreatieve waarde. Het beeld wordt bepaald door een afwisselende contour van kappen. De woningen zijn georiënteerd op en begeleiden de openbare ruimte. Ruimtelijke accenten in de vorm van erkers, veranda's en kleuraccenten versterken dit. Zachte overgangen, in de vorm van hagen en groene voortuinen, creëren een landschappelijke woonsfeer langs de Berkel.



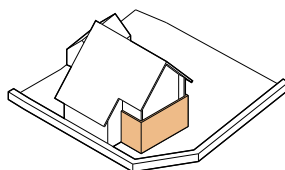
WONEN AAN DE BERKEL



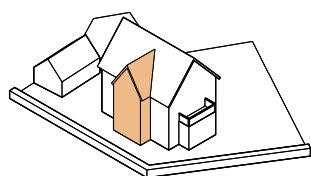
basisaccent



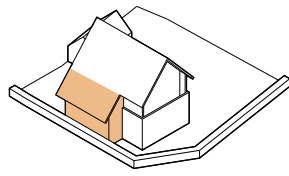
basisaccent



basisaccent



beeldbepalend ruimtelijk accent



beeldbepalend ruimtelijk accent

Thema en karakteristiek

- Dorpswonen langs de Berkel.
- Stijvol, landschappelijk, informeel en gevarieerd.

Situering en ontsluiting

- De voorgevels van woningen zijn georiënteerd op de Berkel en de laan.
- De onderlinge afstand en oriëntatie van de vrijstaande en halfvrijstaande woningen geeft een open bebouwingsbeeld.
- Parkeren vindt plaats op eigen terrein, bereikbaar door middel van een (gedeelde) erfontsluiting.

Massa en vorm

- Het volume bestaat uit maximaal 3 bouwlagen met een maximale goothoogte van 9 meter en een maximale nokhoogte van 11 meter.
- Aan de Berkelzijde staat de nokrichting van de woningen haaks op de rivier, bij de de laan is dit vrij.

Ruimtelijke accenten

- Voor een aantal woningen is een beeldbepalend ruimtelijk accent vereist aan de zijgevel in de vorm van een overstek, erker, veranda, dakkapel of entree.

Materiaal en kleur

- Basismateriaal bestaat uit verschillende tinten bruine en rode baksteen.
- Combinaties mogelijk met hout, beton, staal, zink, glas etc. ruimtelijke accenten.
- Accenten met wit, of de materiaal eigen kleur.
- Op de daken keramische, donkere dakpannen.

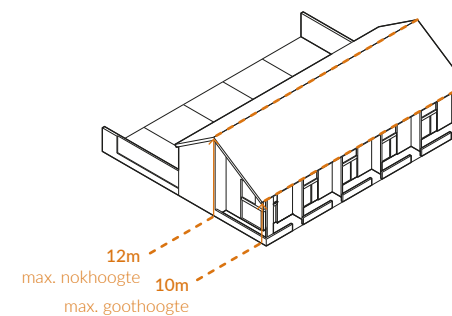
Erfafscheiding / overgang

- De tuinen worden begrensd door een groene erfafscheiding: een haag. De hoogte van de haag varieert tussen de 1 en 2 meter, aan de Berkelzijde maximaal 1,20 meter.



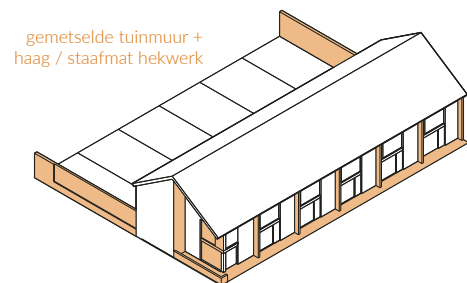
WONEN AAN DE GROENE HOVEN

In het rustige overgangsgedied tussen de Berkel en het Twentekanaal wordt parkachtig gewoond. De woningen hebben leefruimtes direct aan groene hoven met slingerende wandelpaden en doorzichten naar het Twentekanaal en de Berkel. De overgang van privé naar openbaar en de leefruimtes aan de hoven is een belangrijke opgave voor de architectonische uitwerking.



WONEN AAN DE GROENE HOVEN

A

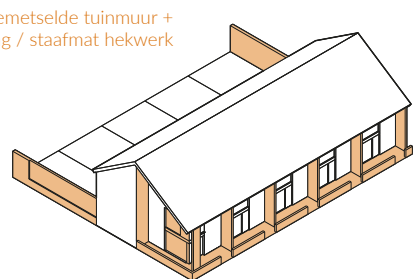


gemetselde tuinmuur +
haag / staafmat hekwerk

verbijzondering kopgevel met
gevelopeningen en/of entrees

invulling overgang
wonen - openbaar gebied

B



gemetselde tuinmuur +
haag / staafmat hekwerk

verbijzondering kopgevel met
gevelopeningen en/of entrees

invulling overgang wonen:
veranda / dakoverstek (min. 1,2m)

Thema en karakteristiek

- Parkachtig wonen aan de groene hoven
- Rustig overgangsgebied

Situering en ontsluiting

- Het beeld wordt bepaald door de relatie tussen woningen en openbare ruimte.
- De voorgevels zijn georiënteerd op het groene hof.
- De hoven zijn autovrij, het parkeren vindt plaats op de naastgelegen laan.

Massa en vorm

- Het volume bestaat uit maximaal 3 bouwlagen met een maximale goothoogte van 10 meter en een maximale nokhoogte van 12 meter.
- Uitgegaan wordt van creëren van eenheid in de verschijningsvorm per hof.
- De zijgevels van de woningen aan de laan presenteren zich als kopgevels door middel van bijv. entrees of extra gevelopeningen.

Ruimtelijk accent

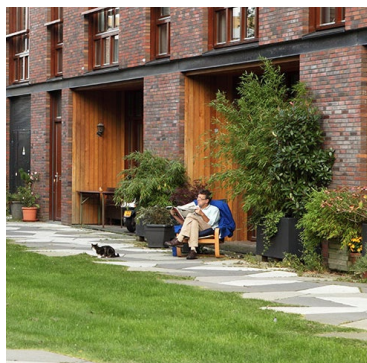
- De architectuur geeft invulling aan de overgang van privé naar openbaar gebied.
- Voor het centrale hof geldt als aanvullende eis dat de architectuur invulling geeft aan de overgang door middel van een overstek of veranda (minimaal 1,20 meter).

Materiaal en kleur

- Basismateriaal bestaat uit verschillende tinten bruine en rode baksteen.
- Combinaties mogelijk met hout, beton, staal, zink, glas etc. ruimtelijke accenten.
- Accenten met wit, of de materiaal eigen kleur.
- Op de daken keramische, donkere dakpannen.

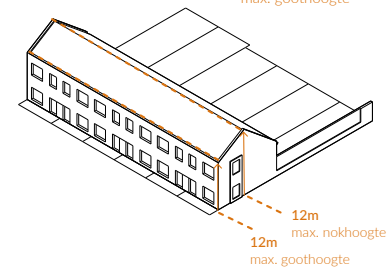
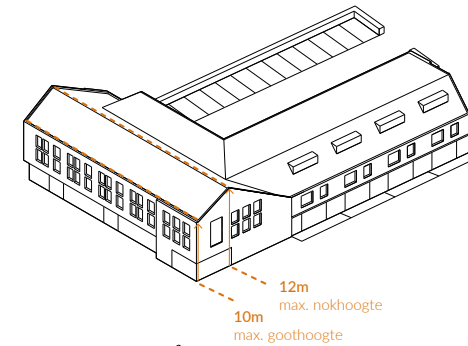
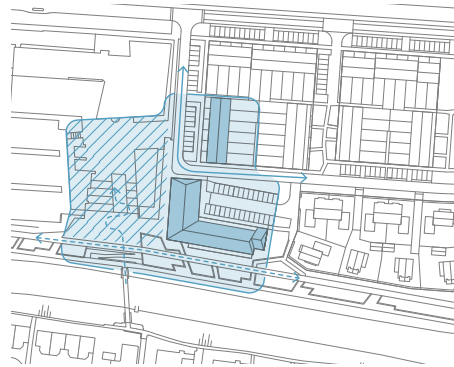
Erfafscheiding

- De tuinen aan de laan worden begrensd met een gemetselde tuinmuur met haag / staafmat hekwerk.

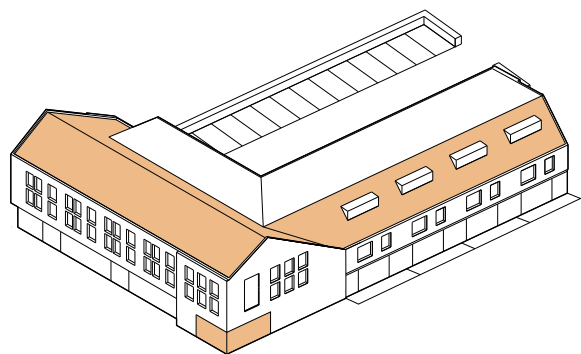


WONEN AAN HET STADSPLEIN

Het stadsplein wordt gevormd door een appartementengebouw op het plein en een terugliggend woonblok van rijwoningen. Bij het appartementengebouw is op de begane grond een maatschappelijke of collectieve voorziening gewenst. Het volume sluit in de massa aan op het gemeentehuis maar heeft een eigen architectonische uitdrukking. De 2 woongebouwen ogen eenduidig en representatief maar de rijwoningen zijn meer bescheiden in massa. Voor de geleding en materialisering wordt gestreefd naar samenhang, zodat de gevelwanden van het stadsplein ogen als een geheel.

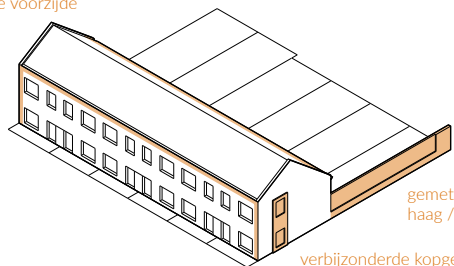


WONEN AAN HET STADSPLEIN



beeldbepalende kap, representatieve gevel

suggestie lagere goot achterzijde
ten behoeve van een rijzige gevel
aan de voorzijde



gemetselde tuinmuur +
haag / staafmat hekwerk

verbijzonderde kopgevel met
gevelopeningen en/of entree

Thema en karakteristiek

- Relatie met het stadsplein.
- Representatief en eenduidig

Situering en ontsluiting

- De appartementen worden ontsloten aan de binnenzijde.
- De voorgevels van de rijwoningen en appartementen zijn georiënteerd op de Berkel en het stadsplein.
- Aan de binnenzijde van het appartementengebouw is ruimte voor parkeren op eigen terrein.

Massa en vorm

- De rijwoningen hebben een maximale goothoogte van 12 meter en een maximale nokhoogte van 12 meter.
- Het appartementengebouw heeft 3 of 4 bouwlagen met een maximale goothoogte van 10 meter en een maximale nokhoogte van 12 meter.
- De zijgevels presenteren zich als kopgevels door verbijzonderingen zoals extra gevelopeningen en/of entrees.

Ruimtelijk accent

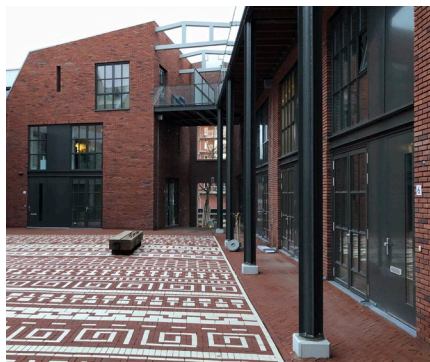
- Bij het appartementengebouw vormt de kapvorm in combinatie met de gevel het beeldbepalende ruimtelijke accent.

Materiaal en kleur

- Basismateriaal bestaat uit verschillende tinten bruine en rode baksteen.
- Combinaties mogelijk met hout, beton, staal, zink, glas etc. ruimtelijke accenten.
- Accenten met wit, of de materiaal eigen kleur.
- Op de daken keramische, donkere dakpannen.

Erfafscheiding

- De tuinen van de rijwoningen aan de laan worden begrensd met een gemetselde tuinmuur met haag / staafmat hekwerk.
- Het parkeerterrein van het appartementengebouw wordt begrensd met een haag.



OPENBARE RUIMTE

Ruimtelijke kwaliteit

In de eerste instantie past de toekomstige openbare ruimte bij de toekomstige woonfunctie van de Kop van Oost. De beeldkwaliteit van de openbare ruimte sluit aan bij de de deelgebieden. In de verschillende delen van het plan zijn er genuanceerde verschillen merkbaar, die de karakteristiek van de plek benadrukken. De samenhang tussen de inrichting van de openbare ruimte, groenstructuur en de architectuur bepaalt de identiteit en herkenbaarheid van de wijk.

In de openbare ruimte is de overgang zichtbaar tussen het landschappelijke milieu aan de Berkel naar het stenige, stoere, industriële milieu aan het Twentekanaal. De ruimte nodigt uit tot ontmoeten en verblijven en biedt telkens wisselende perspectieven op de Berkel en het Twentekanaal.

Groenstructuur

De groenstructuur vormt een van de dragers van het ruimtelijk raamwerk van de Kop van oost.

De groene oevers langs de Berkel worden het plan ingetrokken door de groene verbinding.

De groene hoven zijn autovrij. Deze gebieden hebben een natuurlijke uitstraling en bestaan uit gras met fruitbomen, bijvoorbeeld appel- en of perenbomen. Aan de zuidzijde van het plan is er ruimte voor aanvullende bomen, bijvoorbeeld een notenboom of tamme kastanje. De groene hoven dienen tevens als buffer bij stortbuien en worden verdiept aangelegd voor voldoende waterberging. De natuurlijke uitstraling komt ten goede van de biodiversiteit, zo

kan een bloemmengsel per jaar slecht 2 keer worden gemaaid en afgevoerd worden. In deze gebieden is het niet alleen prettig verblijven (genieten van bloeiende planten en bomen, educatieve waarde voor kinderen) maar ook gezamenlijk gebruiken (fruit oogsten, natuurlijk spelen). Langs de voetpaden, die uit natuurlijk materiaal bestaan, wordt de eerste strook wel intensief gemaaid om de doorgang vrij te houden, evenals bij de natuurlijke speelplekken.

De laan wordt begeleidt door laanbeplanting. Bomen van de 2e grootte met een natuurlijke groeiwijze, bijvoorbeeld de Amberboom, Winterlinde of de Freeman-Esdoorn. Aan de zuidzijde van de laan bestaan de groenvakken uit strak gemaaid gazon zodat een ruim straatbeeld ontstaat. De plantsoenvakken, tussen de parkeervakken, bestaan uit bodembedekkende sierheesters die bloeien in verschillende momenten in het jaar en in het najaar sierwaarde hebben.

Bij de woonerven aan de zuidzijde van het plan worden de erfafscheidingen aangeplant met 1 soort haagbeplanting op particuliere grond om een eenduidige uitstraling te geven naar het openbare gebied. De hoogte van deze haag varieert van 1 tot 2m. De instandhoudingsverplichting van deze hagen dienen opgenomen te worden in de koopactie van de woningen.

De Hanzeweg is stenig en stoer, met bomen tussen het parkeren gesitueerd. De plantsoenvakken bestaande uit een strakke haagstructuur, die de weg een groene uitstraling geven en de auto's enigszins uit het beeld halen.

Het groen rond het appartementengebouw bij het Twentekanaal bestaat uit de huidige boomstructuur (evt. aangevuld met bomen van de eerste grootte) in een strakke en parkachtige uitstraling bestaand uit intensief gemaaid gazon. Tussen het volume en de woningen is de inrichting gelijk aan de inrichting van de groene hoven en staat fruitbomen in een grasveld met veldbloemen.

Materialisering

Voor de openbare ruimte wordt gebruik gemaakt van duurzame materialen. De verharding van de rijbaan, de stoepen en fietsstroken bestaat bij voorkeur uit gebakken materiaal. Bij de Hanzeweg worden ook betontegels en afsfalt toegepast en mogelijk halfverharding. Het kleurenpalet bestaat uit nuances van roodtinten. Bij de Hanzeweg zijn grijs tinten ook passend.

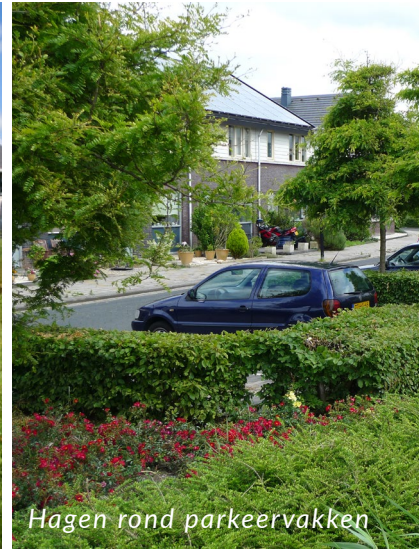
OPENBARE RUIMTE



Bijzondere goot



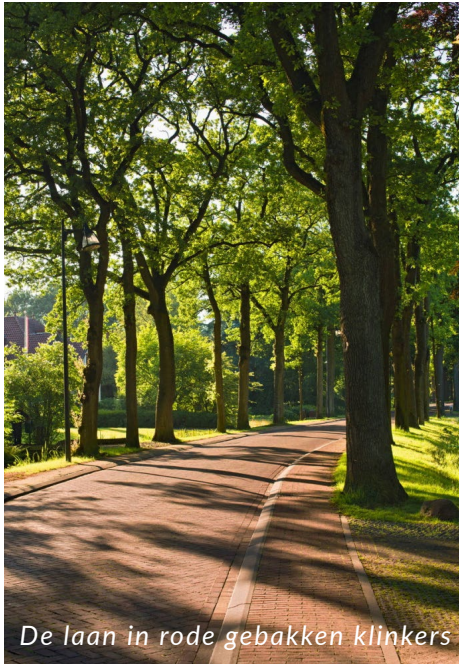
Semi-extensieve oevers van Berkel



Hagen rond parkeervakken



Brede band bij het kanaal



De laan in rode gebakken klinkers

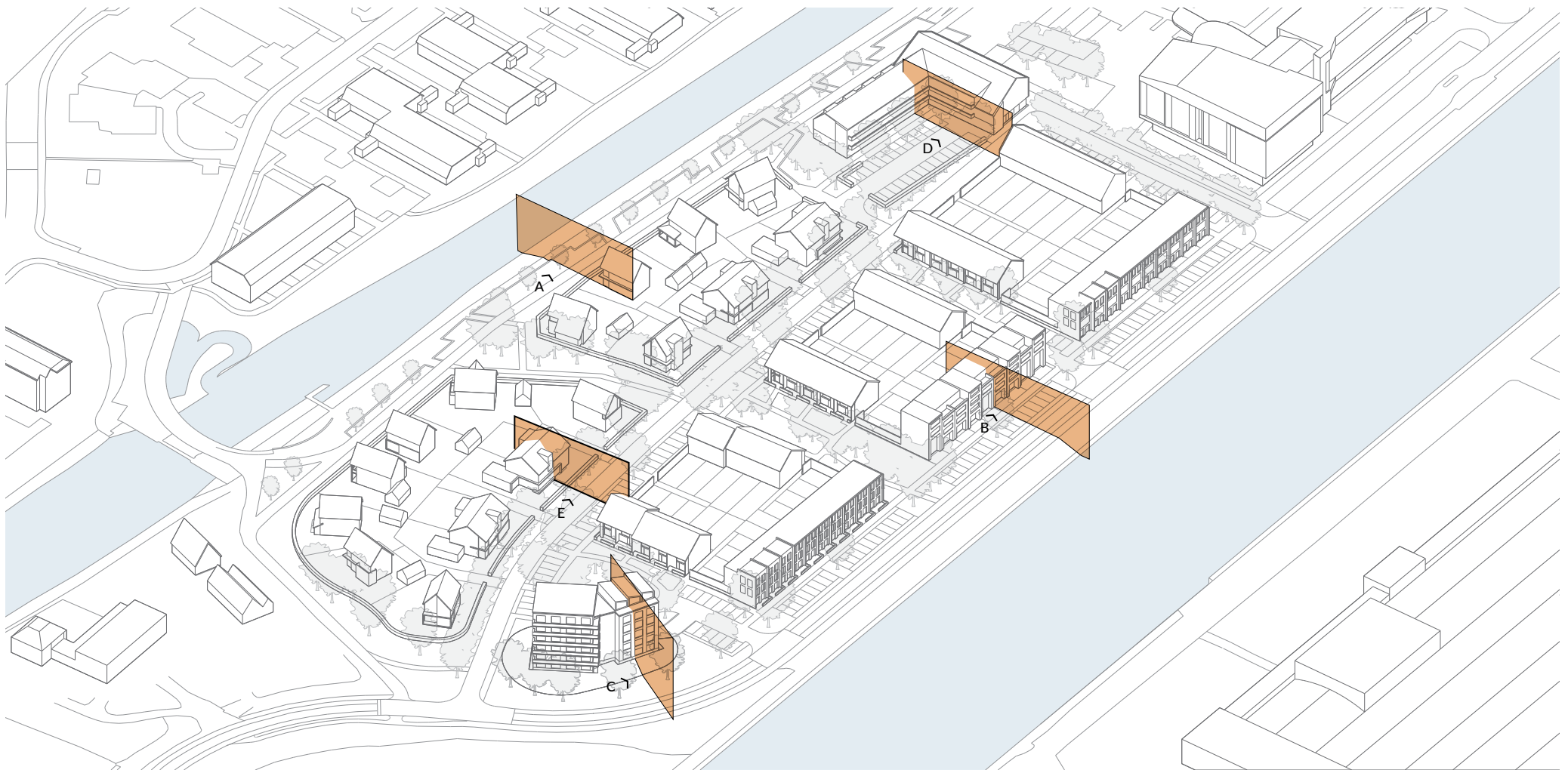


Gelijkvloerse bestrating



Groene hoven met bloeiende bloemen

PRINCIPE PROFIELEN INRICHTING



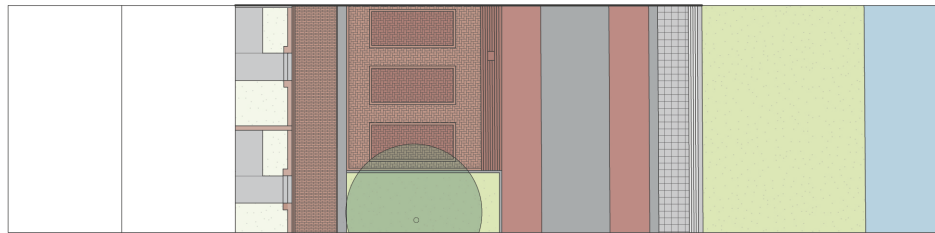
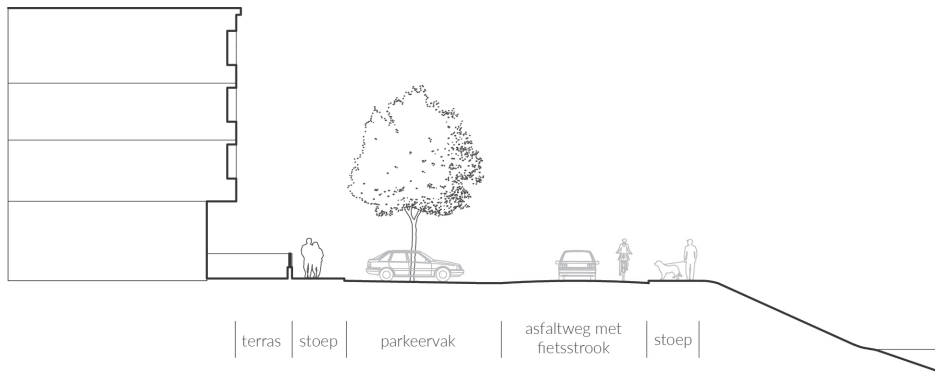
PRINCIPE INRICHTING OEVER VAN DE BERKEL



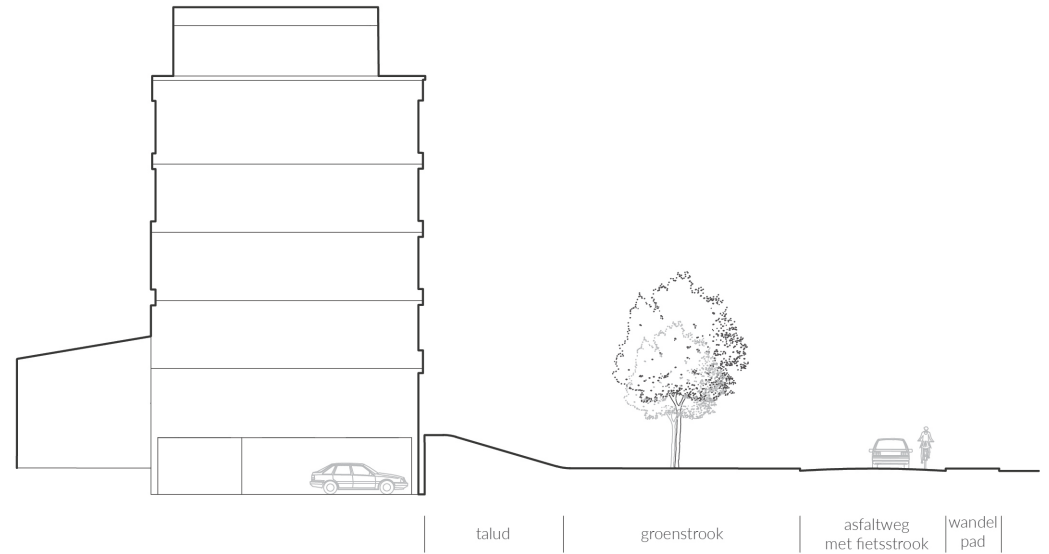
PRINCIPE INRICHTING

KADE TWENTEKANAAL

B



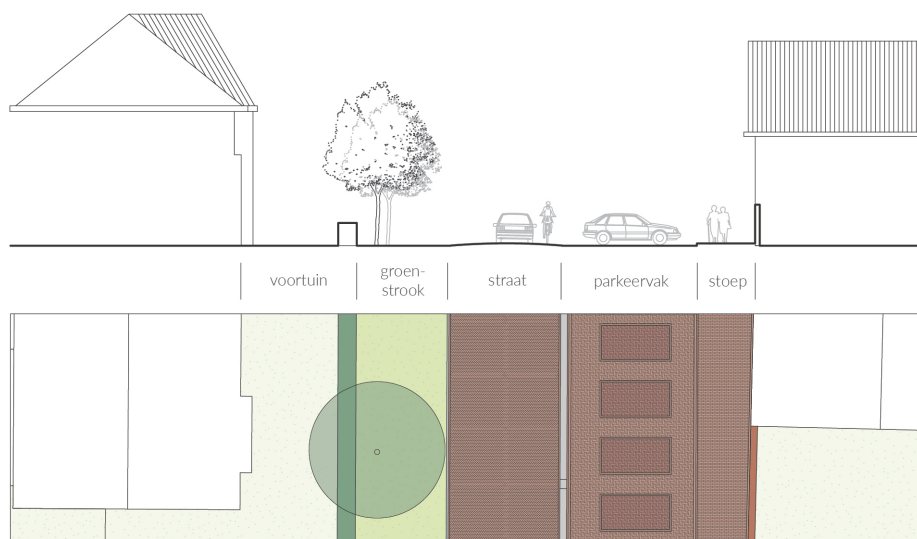
C



PRINCIPE INRICHTING

CENTRALE LAAN

D



E

