

CAMPUS DRIENE

Sportlaan Driene en omgeving

Beeldkwaliteitsplan

Colofon

Sportlaan Driene
Beeldkwaliteitsplan
18/04/2024

In Co-Creatie



Gemeente Hengelo
Burgemeester Van Der Dussenplein 1
7551 EB Hengelo



Leyten-Trebbe V.O.F.
Lloydstraat 210
3000 AH
Rotterdam



stedebouw en landschap

RRog stedenbouw en landschap
Pilotenstraat 6a
1059 CJ
Amsterdam
© 2023

Inleiding

Ruimtelijke context

Aan de oostzijde van Hengelo ligt de wijk Groot Driene. Tussen de spoorlijn Hengelo-Oldenzaal en de wijk ligt een gebied met een parkachtige, maar ook een rommelige en gesloten uitstraling. Genoemd naar de hier centraal gelegen ontsluitingsweg, heet dit gebied 'Sportlaan Driene en omgeving'. Het gebied kent een gemengde invulling met maatschappelijke voorzieningen als sport- en vrijetijdsverenigingen, een kerk en onderwijsvoorzieningen. Als gevolg van herplaatsing van sportactiviteiten en schoolvoorzieningen binnen Hengelo, kent het gebied momenteel leegstand in bestaande gebouwen en hebben voormalige sportvelden geen functionele invulling. Dit leidt tot een verpauperde inrichting van het gebied, met name voor het gebied ten oosten van de Sportlaan Driene.

Gebiedsvisie

Dit heeft geleid tot een gebiedsvisie waarbij bestaande en mogelijk toekomstige functies zoals wonen, onderwijs, sport, zorg en andere maatschappelijke voorzieningen een plek krijgen. De integrale gebiedsvisie, Campus Driene genaamd, is gemaakt in opdracht van de Gemeente Hengelo, in samenwerking met de ontwikkelcombinatie Trebbe-Leyten. Januari 2022 is de visie ter inzage gelegd.

Beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan dat nu voor u ligt, legt vast hoe het huidige parkachtige karakter gehandhaafd kan blijven, waar woningen toegevoegd kunnen worden en waar uitbreidingsmogelijkheden voor huidige en toekomstige functies bestaan en hoe deze beeldkwalitatief goed ingepast kunnen worden.

Leeswijzer

In de introductie wordt een samenvatting gegeven van het richtinggevende beleidsdocument 'Gebiedsvisie Sportlaan Driene en omgeving'. Dit dient als vertrekpunt voor de toekomstige ontwerpers en toetsers.

In hoofdstuk 1 t/m 4 zijn de toetsingskaders en -regels vastgelegd. In het eerste hoofdstuk wordt de samenhang in de stedenbouwkundige structuur beschreven. In hoofdstuk 2 omschrijven we de algemene regels met betrekking tot de architectuur en de ruimtelijke compositie van het bouwblok. In hoofdstuk 3 worden specifieke regels omschreven voor een viertal locaties in het oostelijk deel van de Campus. Het betreft de locaties SMEOT, Arcade, Mariakerk en een locatie die mogelijk wordt ingericht met zorggerelateerde functies. In hoofdstuk 4 omschrijven we vervolgens de beeldkwalitatieve aspecten van de buitenruimte.

Locatie



— Plangebied



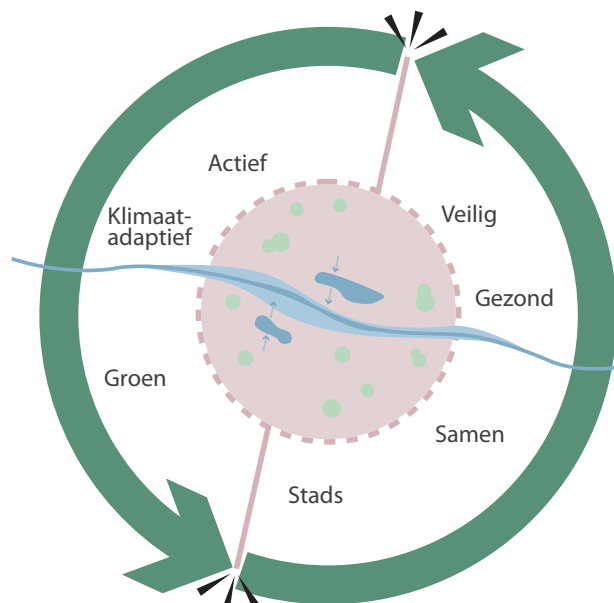


Introductie vanuit de gebiedsvisie

Campus Driene

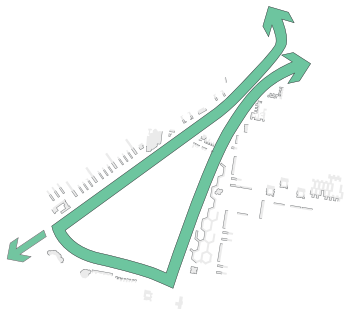
Campus Driene staat voor een multifunctionele groene wijk met ruimte voor mens, flora en fauna. De landschappelijke structuur van het gebied is sturend in het ontwerp. Door de gebouwen en voorzieningen binnen deze landschappelijke context te positioneren ontstaat de campus-identiteit.

In de groenstedelijke identiteit worden stedelijke waarden combineerd met de landschappelijke ligging. Wonen, sport, recreatie en maatschappelijke functies worden in een landschappelijke parkstructuur samengebracht. Kenmerkend voor de kwaliteit van de leefomgeving is de sterke groenstructuur, de onderlinge verbondenheid, de robuuste en ruimtelijk waardevolle waterstructuur, het gemengde programma met herkenbare ankerpunten en het autovrije hart met de aandacht voor gezonde verplaatsing.



Raamwerk

De groen ingerichte scheg vormt de drager van de gebiedsontwikkeling. Stad en landschap worden via het plangebied met elkaar verbonden.



Landschappelijke zoom



Ladderstructuur van doorsnijdingen



Zonering van stads naar landschappelijk



Groen raamwerk



Verbindend hart



groenstedelijke
ontwikkeling



gemengde
programma's



eigentijds
noaberschap



evenwichtige
mobiliteit



duurzame
planvorming

Verbeelding gebiedsvisie



Stedenbouwkundig plan

Campus Driene



Campus Driene is een unieke wijk in Hengelo. Hier ontstaat in de nabije toekomst een groenstedelijke leefomgeving die stedelijke waarden combineert met de landschappelijke ligging. Wonen, sport, recreatie en maatschappelijke functies worden in een landschappelijke parkstructuur samengebracht.

Voor deze wijk zijn een vijftal bouwstenen benoemd die leidend zijn in de ontwikkeling van het gebied.

1. Het is een groenstedelijke ontwikkeling: Door de sterke bestaande groenstructuur te combineren met bebouwing wordt een nieuw stukje Hengelo gemaakt, waarin ruimte is voor mens, flora en fauna.
2. Er worden gemengde programma's ingepast: De wijk bestaat uit meer dan woningen. Door ruimte te bieden

aan aanvullende voorzieningen en bestaande voorzieningen in te passen ontstaat een wijk met gevarieerd gebruik.

3. In de wijk wordt eigentijds noaberschap gestimuleerd: Zowel ruimtelijk als programmatisch draagt het ontwerp bij ongedwongen ontmoeting en wederkerigheid tussen bewoners.

4. Mobiliteit is evenwichtig ingepast: Met zorg en maatwerk wordt er in het plan ruimte geboden aan verschillende modaliteiten. Rondom het verbindende hart wordt gezonde beweging, spel en sport gestimuleerd.

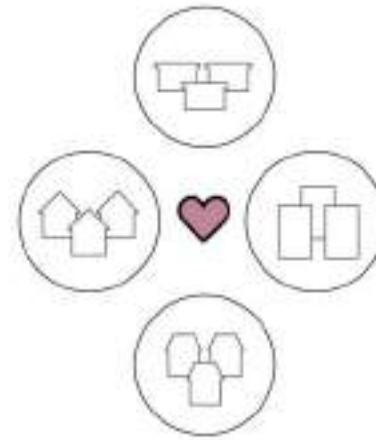
5. Het plan is toekomstgericht en duurzaam: Campus Driene is ingericht op toekomstgerichte opgaves. Een goede waterhuishouding, veel schaduw en ruimte voor biodiversiteit.

Gebouwen rond een hart

Levendige en goed functionerende urbane woonmilieus worden gevormd door sociale coherentie waarbij de inrichting van een gebied aansluit bij bestaande ruimtelijke en maatschappelijke patronen.

In Sportlaan Driene gebeurt dit op verschillende schaalniveaus. Sturende opgave is om centraal in de wijk een 'hart' te maken. Dit zal plaatsvinden rondom bijzondere functies in de wijk. Kenmerkend voor dit hart is het sportieve karakter van de buitenruimte.

Naast deze ontwerpogave voor het hogere schaalniveau van de wijk zal er op het schaalniveau van buurtjes worden ontworpen aan sociale samenhang. Dit gebeurt door zorgvuldige overgangen op woningniveau en het inrichten van samenbindende buitenruimtes.



Buurten rondom een hart



- Hardlooproute
- Actieve en veilige buitenruimte
- Oriëntatie vanuit het raamwerk

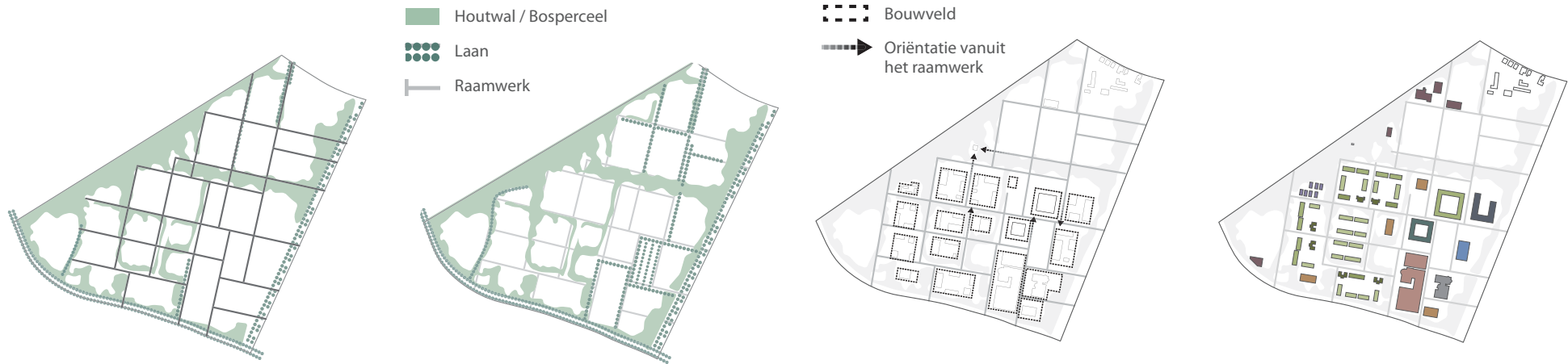
Het verbindend hart



Bouwvelden

Het stedenbouwkundige en landschappelijke kader is uitvoerig toegelicht in de gebiedsvisie 'Sportlaan Driene en omgeving'. Op stedenbouwkundig niveau leidt dit tot een samenhangende ontwikkeling. De orthogonale opzet van het gebied wordt verbonden en verder uitgebouwd. Binnen deze structuur worden bouwvelden gemaakt waar bestaande gebouwen worden ingepast of nieuwe gebouwen mogen worden gerealiseerd.

- De orthogonale structuur van het plan wordt in de verdere uitwerking versterkt door het toevoegen van eindpunten, laanstructuren of andersoortige lijnvormige elementen.
- Het groene casco wordt waar mogelijk aangevuld met nieuwe bomen, heesters en onderbeplanting
- Bouwvelden worden binnen de orthogonale structuur van het casco gepositioneerd en gecomponeerd op belangrijke assen.
- De bouwvelden worden ingevuld met een programmatische mix



1. Verbindende orthogonale structuur

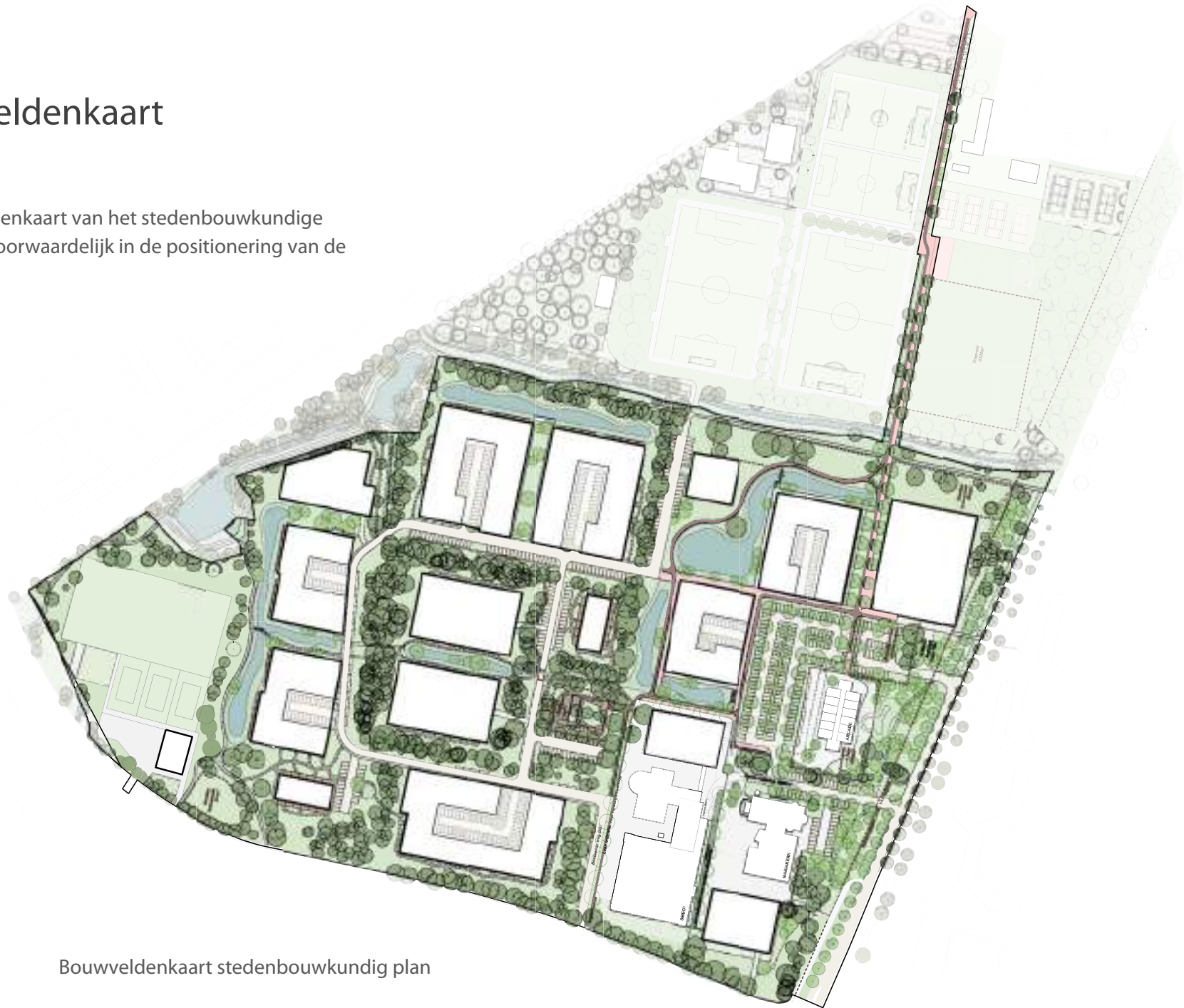
2. Het groene casco wordt uitgebouwd

3. Bouwvelden binnen de groene contouren

4. Programmatische mix

Bouwveldenkaart

De bouwveldenkaart van het stedenbouwkundige plan is randvoorwaardelijk in de positionering van de gebouwen.



Bouwveldenkaart stedenbouwkundig plan

An architectural rendering of a park area. A prominent red running path leads from the foreground into the distance. To the left of the path is a grassy area with several trees. To the right is a modern building with large glass windows and a sign that says "CAFE". People are shown sitting at tables outside the cafe and walking on the path. The entire scene is overlaid with a semi-transparent pink circle on the left side, which contains the text.

1. Eén Sportlaan Driene

1. ÉÉN SPORTLAAN DRIENE

1.1 Eén Sportlaan Driene

Sportlaan Driene krijgt in zijn ontwerp één samenhangende identiteit waarbij bebouwing en openbare ruimte een harmonieus geheel vormen. In de bouwvelden krijgt de architectuur een eenvoudig en ondergeschikt karakter, en wordt aansluiting gezocht op het landschap met natuurlijk gekleurde gradienten. De gebouwde omgeving gaat voegen in de kenmerkende structuren van boskamers met houtwanden en windsingels, parkachtige ruimtes. Hierbij is bijzondere aandacht voor het inpassen van bestaande gebouwen in dit pallet. Bijzondere opgave ligt in het inpassen van de huidige bebouwing.



1. ÉÉN SPORTLAAN DRIENE

1.2 Bouwhoogte

De bouwhoogtes van Campus Driene bestaan hoofdzakelijk uit twee bouwlagen met een kap, dan wel drie bouwlagen. Bij de bestaande voorzieningen vormt de bestaande bouwhoogte het vertrekpunt. Wanneer hier nieuwbouw plaatsvindt dan zal deze zich moeten voegen in de gangbare hoogtes van de aanliggende bouwvelden.

In het plan zijn een tweetal voorgeschreven locaties waar hogere bouw wordt geeist, deze zijn gemarkeerd als hoogteaccent.

Daarnaast ligt er een bijzondere opgave aan de oostzijde van de wijk. Hier is het toegestaan om een zorgprogramma te bouwen met een bouwhoogte van maximaal 6 bouwlagen.







2.

Algemene regels bouwvelden

2. ALGEMENE REGELS BOUWVELDEN

Architectuur algemeen

Campus Driene is een hedendaagse wijk, waarbij de landschappelijke inrichting van de openbare ruimte in samenhang is ontworpen met de gebouwen en vice versa. Hiertoe is er een algemene beeldkwaliteit bepaald waar zowel gebouwen als buitenruimte aan moeten voldoen. We noemen deze expressie: natuurlijk-hedendaags. Doelstelling hierbij is dat de gebouwen zich voegen in de landschappelijke kwaliteit van het gebied. De architectuur is ondersteunend aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en passend bij de context en de ambitie van het totale plangebied. Om dit te bereiken staan een viertal thema's centraal:

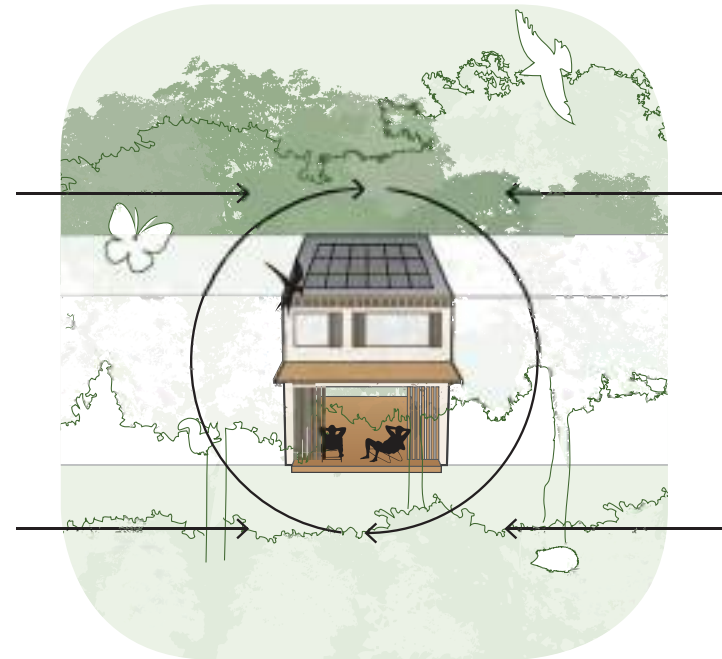
1. Eigentijds
2. Landschapsbeleving
3. Natuur(lijk) inclusief
4. Duurzaam



Eigentijds



Landschapsbeleving



Natuur(lijk)inclusief



Duurzaam

Eigentijds

Dit staat voor een heldere en eenvoudige detaillering.

Landschapsbeleving

De woningen zijn gericht op, en openen zich naar, het landschap. Bijzondere aandacht moet er zijn voor de overgangen van openbaar naar privé.

Natuur(lijk) inclusief

Natuurinclusiviteit is onderdeel van de architectuur. Er ontstaat symbiose tussen mens, flora en fauna mede door het integreren van natuurinclusieve maatregelen in de architectuur.

Duurzaam

Duurzaamheidsthema's worden als vanzelfsprekend geïntegreerd in het ontwerp.

2. ALGEMENE REGELS BOUWVELDEN

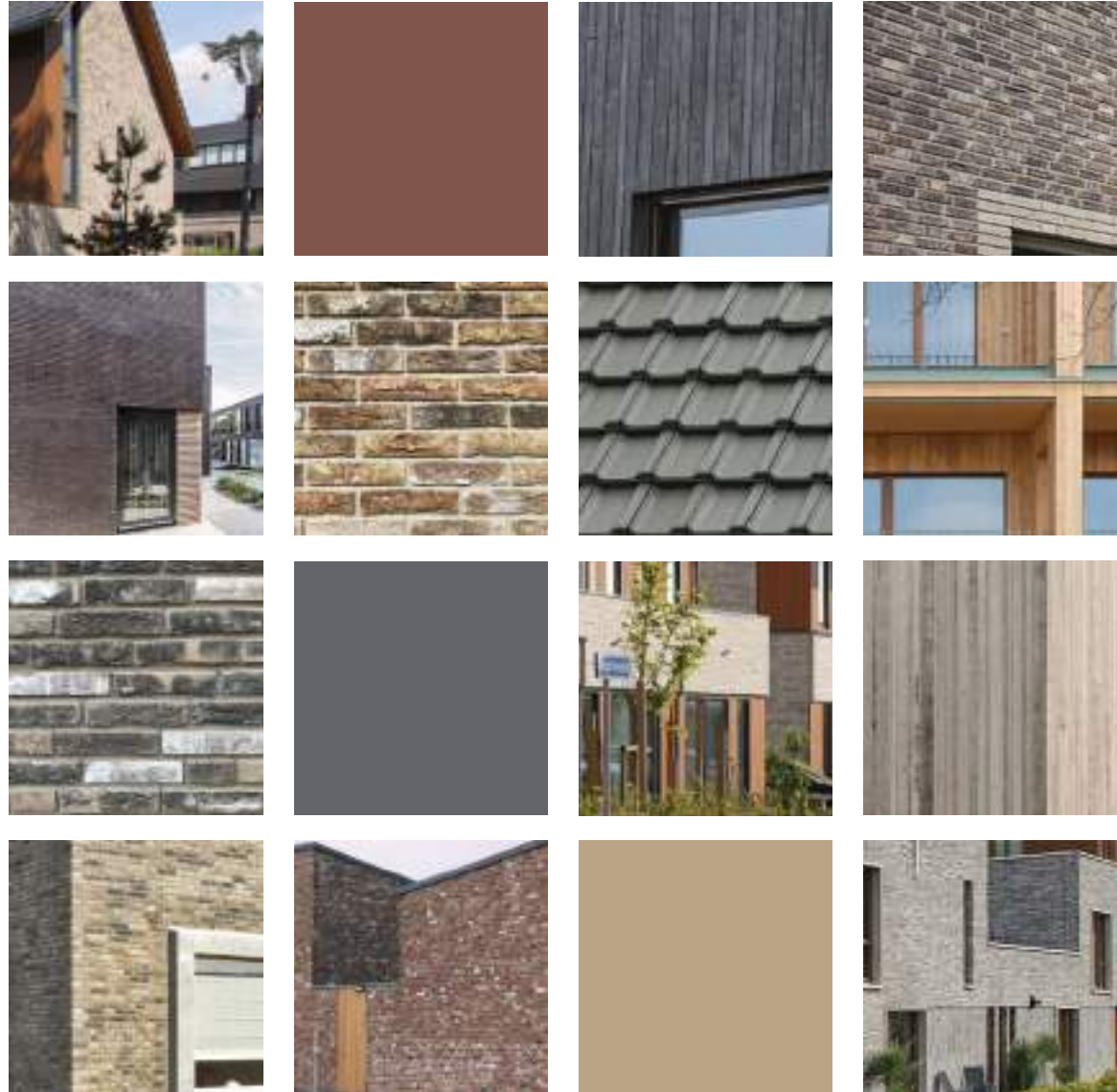
2.1 Natuurlijk materiaalgebruik

In Sportlaan Driene wordt gebruik gemaakt van een ton sur ton kleurstelling met natuurlijk materiaalgebruik. Doelstelling is om eenheid te creëren, met een kleur- en materiaalgebruik die zich voegt in de landschappelijke omgeving.

De basis van de architectuur vormt metselwerk. Aanvullend kan er hout in de gevel worden verwerkt, bijvoorbeeld in bijgebouwen en/of aanbouwen, in kozijnen, de markering van een entree of anderzins.

Regels

- Ton sur ton kleurschakeringen
- Gemeleerde kleuren in baksteen
- natuurlijke / aardse kleuren, zoals (donker) bruin zand of aardetinten.
- Geen wit gekeimde of wit gestucte gevels.
- Geen signaalkleuren



2. ALGEMENE REGELS BOUWVELDEN

2.2 Samenhang binnen bouwveld

Per bouwveld is het toegestaan om meerdere gebouwen te realiseren. Deze gebouwen dienen per bouwveld als een samenhangend ensemble te worden ontworpen. De architectuur is ondersteunend aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en passend bij de context en de ambitie van het totale plangebied.

Hierin heeft elk gebouw een eenvoudig volume, met eenduidige gevels. Ze worden vormgegeven als heldere strakke en eenvoudige volumes. Dit betekent dat er gestreefd wordt naar heldere vormen. Gelede vormen of verspringende gevellijnen worden niet toegestaan. Er is sprake van samenhang in materiaalkeuze binnen bouwvelden. Zo voegen de gebouwen zich in het landschappelijke beeld.

Regels

- Heldere, strakke en eenvoudige detaillering
- Samenhang in korrelgrootte
- Eenheid in materialisatie en uitstraling binnen het bouwveld.
- Onderlinge samenhang door eenduidige lijnen in de geveldetaillering
- Geen gelede vormen
- Geen verspringende gevellijnen



2. ALGEMENE REGELS BOUWVELDEN

2.3 Samenhang tussen bouwvelden

In het stedenbouwkundig plan zijn er een aantal bouwvelden die in samenhang met elkaar ontworpen dienen te worden. De stedenbouwkundige verkaveling is hier spiegelsymmetrisch. Bij deze bouwvelden is het belangrijk dat ze in samenhang worden ontworpen.

Regels

- Gekoppelde bouwvelden hebben een vergelijkbare uitstraling
- De bouwvelden hebben een spiegelsymmetrische verkaveling ten opzichte van elkaar



Bouwvelden met een vergelijkbare uitstraling



Spiegelsymmetrische verkaveling

2. ALGEMENE REGELS BOUWVELDEN

2.4 Rij is de kleinste korrel

De gebouwen in Campus Driene hebben een rustige uitstraling. Ter ondersteuning van die rust en regelmaat is de kleinste korrel van de stedenbouwkundige verkaveling het aaneengesloten bouwvolume

Regels

- Rij als één geheel

Om de samenhang binnen de bouwvelden te bewaren wordt de rij als de kleinste korrel gezien. Pandsgewijze architectuur wordt vermeden. De rij wordt als één samenhangend architectonisch geheel ontworpen.

- Knip in de rij

Er is ruimte voor de architectonische verfijning middel het knippen van de rij door zonder dat de rooilijn verspringt.



Pandsgewijze architectuur



Grote contrasten in materialisering en / of kleur



Rij als kleinste korrel

2. ALGEMENE REGELS BOUWVELDEN

2.5 Kopse kanten

Bouwvelden worden op verschillende plekken begrenst met overhoeks georiënteerde woningen. Deze oriëntatie vormt onderdeel van de beleving en uitstraling van de wijk.

Regels

- De vrijstaande woningen en tweekappers op de kopse kanten hebben twee representatieve gevels met dubbele oriëntatie d.m.v. gevelopening(en) en/of een nokverdraaiing.
- Bergingen worden tussen de vrijstaande woningen gepositioneerd.
- In het oostelijke deel worden de kopwoningen overhoeks georiënteerd.
- Ter plaatse van de tweekappers grenzen er bergingen aan het openbaar gebied, deze bergingen dienen architectonisch geïntegreerd te worden in het ontwerp.



- Kopse kant met overhoekse oriëntatie
- Kopse kant met bijzondere ontwerpaandacht
- Garages tussen woningen
- Bijzondere aandacht bergingen aan openbaar gebied



Overhoekse oriëntatie



Ontwerpaandacht kopse kant

2. ALGEMENE REGELS BOUWVELDEN

2.6 Kapvormen

Binnen de Campus is er variatie in kapvorm. Deze richt zich in beginsel op het verschil tussen het oostelijke deel en het westelijke deel van de wijk.

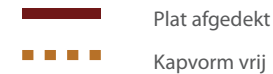
Regels

- Westelijke bouwvelden

In het westelijke deel wordt zowel een kap als een plat afgedekte kapvorm toegestaan waardoor een diversiteit in het woonmilieu kan ontstaan. Wel moet er gekozen worden voor een 'eigentijdse' kap. Dit kan door het kiezen van een bijzondere dakvorm. De kleur van de daken is antraciet.

- Oostelijke bouwvelden

In het oostelijk deel zijn er veel plat afgedekte daken door de aanwezigheid van de utilitaire gebouwen. Het is de opgave om in de nieuwbouw aan te sluiten qua beeld. Dit betekent dat er een zorgvuldige afweging moet zijn tussen plat afgedekt en kap. Aan het parkeerplein is het wenselijk om zoveel mogelijk gevelhoogte te maken hierin speelt de keuze van de kap een belangrijke rol.



Westelijke bouwvelden



Kapvorm vrij, kappen hebben een eigentijdse uitstraling in een antraciete kleurstelling

Oostelijke bouwvelden



Verscheidenheid aan programma's krijgt samenhang met plat afgedekte daken

2. ALGEMENE REGELS BOUWVELDEN

2.7 Solitair en samengestelde bouwvelden

Er zijn twee stedenbouwkundige principes van het bouwblok: samengestelde bouwvelden en solitaire bouwblokken. Ook voor deze gebouwen geldt dat de architectuur ondersteunend is aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en passend bij de context en de ambitie van het totale plangebied. De solitaire bouwblokken werken als onderscheidende plekken in het stedenbouwkundig plan. Ze zijn in verschijningsvorm afwijkend van de bouwvelden. Het onderscheid kan worden versterkt door het toepassen van variatie in materiaalgebruik.

Regels

- In de samengestelde bouwvelden het gaat om een verzameling van verschillende volumes die samen één geheel vormen.
- De solitair bestaan uit een heldere grondvorm van een enkel geometrisch volume.
- De samengestelde bouwvelden worden gematerialiseerd met bakstenen gevels waarbij het de ontwerpopgave is met aanvullend materiaalgebruik de gebouwen te laten aansluiten op de natuurlijke omgeving.
- Bij solitair is het toegestaan om hout in de gevel te gebruiken.

Bouwvelden



Houten plint



Hout bij kozijnen



Solitair



Bij solitair is het toegestaan om hout in de gevel te gebruiken.

2. ALGEMENE REGELS BOUWVELDEN

2.8 Accenten

In Campus Driene zijn een aantal locaties die om accentwerking vragen. Dit zijn architectonische verbijzonderingen. Deze verbijzondering ontstaat door de integrale keuze van stedenbouw (bouwhoogte), architectuur (kleur- en materiaalgebruik, detaillering) en landschappelijke positionering. We onderscheiden accenten op het schaalniveau van Campus Driene en de schaal van de buurt

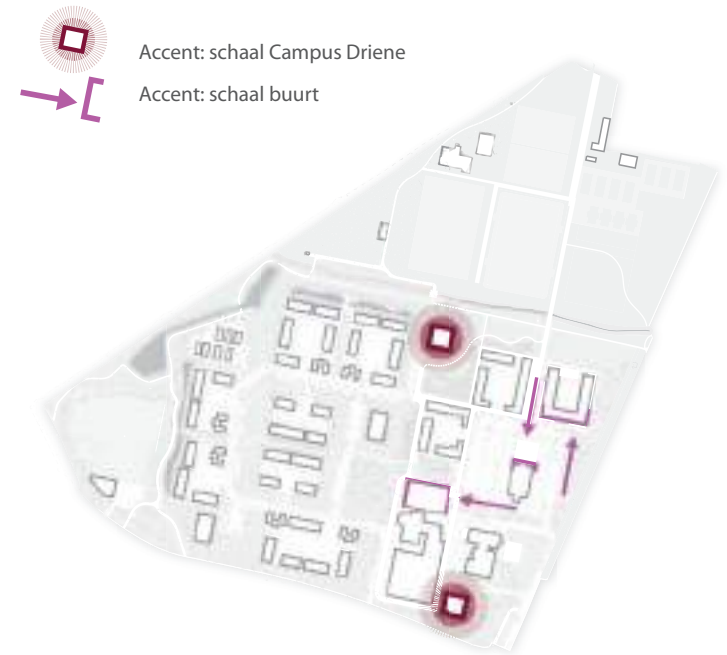
Regels

Op het schaalniveau van Campus Driene:

- Het gebouw heeft een alzijdige uitstraling met representatieve gevels. Dit betekent dat alle gevels met eenzelfde architectonische verfijning zijn ontworpen.
- Het gebouw benadrukt in zijn vormgeving de hoogtewerking. Het is daarin wenselijk om de geleding van het gebouw te gebruiken.
- Verbijzondering van het volume maakt een herkenbaar accent.
- Balkons zijn onderdeel van het architectonisch ensemble en kunnen worden ingezet om het gebouw op een verfijnde manier te geleiden.
- De begane grond van het gebouw creëert een vanzelfsprekende verbinding tussen buitenruimte en gebouw. Een beeld van een gesloten plint met bergingen dient te worden voorkomen.
- De gebouwen sluiten rondom zoveel mogelijk aan op de parkachtige omgeving. Het is daarin wenselijk om het te ontwerpen 'met de voeten' in het groen.

Op de schaal van de buurt:

- Verbijzonderingen op zichtassen, ondergeschikt aan hoofdmassa.
- Alle nieuwbouw krijgt een open en uitnodigende plint.
- Het accent bij de TMZ benadrukt de overhoekse situatie en voegt transparantie toe aan de bouwmassa, bijvoorbeeld met een groot kozijn.



Verbijzondering van het volume door geleding



Balkons als onderdeel van de architectuur

2. ALGEMENE REGELS BOUWVELDEN

2.9 Overgang openbaar privé

Overgangen openbaar-privé zijn te onderscheiden in verschillende gradaties van natuurlijkheid en kennen daarom ook een verschil in beeldkwalitatieve uitwerking.



-  Vlonder
-  Parkstoep
-  Parktuin
-  Straatgericht
-  Stoepgericht
-  Maatschappelijk
-  > Actieve plint



Vlonders

Vlonders liggen aan een verlaging in het landschap (wadi)

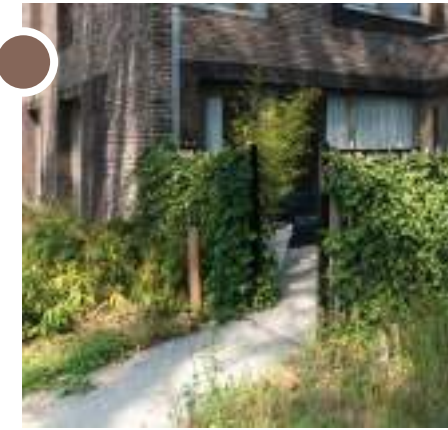
- Buitenruimte van de woning is gesitueerd op een vlonder
- Zeer open gevelbeeld, waarin de relatie met het landschap benadrukt wordt
- Geen pad langs de voorzijde van de woning.
- Geen erfafscheiding aan de voorzijde van de vlonder



Parkstoep

Een smalle parkstoep grenst aan een natuurlijke en landschappelijke zone

- Buitenruimte van de woning is gesitueerd op een stoepzone
- Open gevelbeeld, waarin de relatie met het landschap benadrukt wordt
- Geen pad direct grenzend aan de voorzijde van de woning.
- Geen erfafscheiding langs de parkstoep



Parktuin

Rug-aan-rug woningen hebben tuinen die direct grenzen aan het landschap.

- De woningen beschikken over een kleine tuin
- Er wordt een groene erfafscheiding toegepast



Stoepgericht

Parkgerichte woningen aan de stoep.

- Er loopt een trottoir langs de woning
- Woningen krijgen aan de voorzijde een margezone waar mogelijkheid is voor het toe-eigenen van de openbare ruimte middels een bloembak, bankje of vergelijkbaar object
- Open gevelbeeld, waarin de relatie met het landschap benadrukt wordt



Straatgericht

Straatgericht wonen.

- Woningen worden vormgegeven als onderdeel van een gesloten bouwblok
- Woningen krijgen aan de voorzijde een margezone
- Hoekwoningen zijn overhoeks georiënteerd
- Margezone is, waar van toepassing, ontworpen in relatie tot het sportlint



Maatschappelijk

Maatschappelijke voorzieningen bevinden zich actief aan het verbindend hart.

- Op bijzonder (accent)locaties een actieve plint
- Open gevelbeeld
- Architectonisch ontworpen relatie tot het sportlint

2. ALGEMENE REGELS BOUWVELDEN

2.10 Erfafscheidingen

Op verschillende plekken spelen de erfafscheidingen een rol in de verschijningsvorm van de wijk. Deze worden daarom integraal meegetekend met de architectuur.

Regels

- Lage hagen komen voor waar voortuinen aan de westelijke rondrijdroute grenzen. Deze mogen beperkt worden onderbroken voor het maken van een inrit.
- Groene erfafscheidingen komen voor waar achtertuinen en zijtuinen grenzen aan openbaar gebied. Deze bestaan bijvoorbeeld uit een hekwerk met hедера begroeiing.
- Bergingen mogen op de erfgrans worden geplaatst, mits ze voorzien worden van begroeiing.
- Een uitzondering vormen de oostelijke bouwblokken, deze worden rondom doorgemetseld, met uitzondering van de inrit.



- Blokvorming door gebouw
- Blokvorming door gemetselde tuinmuur
- Groene erfafscheiding
- Lage groene haag



Blokvorming door gemetselde tuinmuur



Groene erfafscheiding



Lage groene haag

2. ALGEMENE REGELS BOUWVELDEN

2.11 Vergroenen parkeerhoven

De binnenhoven van de bouwblokken worden maximaal vergroend. De inrichting van de binnenhoven is onderdeel van de verschijningsvorm van verschillende bouwvelden en dient daarom in afstemming met de architectuur te worden getekend. Dit betekent onder meer:

Regels

- Parkeren op open verharding
- Minimaal twee bomen per parkeerhof
- Waar mogelijk worden hagen en / of bomen geplant
- Waar mogelijk wordt klimmende beplanting gerealiseerd, bijvoorbeeld op hekwerken/schuttingen en bergingen



- Parkeerplaats op open verharding
- Indicatie planten boom



Parkeerplaats op open verharding



Bomen op parkeerterrein



Waar mogelijk worden hagen en / of bomen geplant

2. ALGEMENE REGELS BOUWVELDEN

2.12 Natuurinclusief bouwen

Het is de ambitie om van Campus Driene een wijk te maken waarin mens en natuur in symbiose met elkaar leven. De kans om te bouwen binnen de volwassen groene omgeving van Sportlaan Driene moedigt aan tot het ontwerpen van natuurinclusieve woningen en tuinen. Natuurinclusief bouwen wordt daarom geïntegreerd in architectuur. De ingrepen in de gebouwen worden ecologisch onderbouwd, zodat de onderkomens voor de dieren ook passend bij hun habitatseisen. De ingrepen in de gebouwen worden door de architecten meegenomen in het integrale ontwerp. De nest- en kraamkasten vormen daarmee een onderdeel van het architectonisch ensemble. Ingrepen zijn ingetogen, of vormen een bijzonder architectonische verbijzondering als onderdeel van het totale gevelbeeld.

Ook in het ontwerp van de tuinen en de buitenruimte dient er ruimhartig invulling te worden gegeven aan de leefruimte die dieren nodig hebben. Dit kan bijvoorbeeld door tuinen te verbinden met egelpassages. Hier is wenselijk hier een sepeeraat plan met maatregelen, op het niveau van de buitenruimte, voor op te stellen.



Natuurinclusiviteit als architectonische verbijzondering



Nestgelegenheid als een subtiele ingreep.

2.13 Inpassing installaties, techniek en afval

Installaties

- Technische installaties als ventilatieschachten en warmtepompen worden zorgvuldig ingepast en zijn niet nadrukkelijk zichtbaar vanaf de openbare ruimte.

Zonnepanelen

- PV panelen worden zo veel mogelijk uit het zicht geplaatst. In relatie tot het ontwerp of rendement van zonnepanelen kan het noodzakelijk zijn ze op daken met kap in het zicht te plaatsen. Hierbij is het belangrijk deze in het ontwerp van het dak mee te nemen. Het paneel wordt vlak op het dak geplaatst en de kleur van de panelen valt samen met de antecipete kleur van het dak.

Zonwering

- Eventueel toegepaste zonweringen in de gevel zijn meeontworpen in de architectuur en minimaal gedetailleerd.

Afvalinzameling

- Voor de gestapelde bouwcomplexen wordt het ondergronds inzamelen van afval als uitgangspunt gehanteerd. Waar bij grondgebonden woningen afval wordt ingezameld via afvalcontainers worden hiervoor op eigen erf voldoende opstelplaatsen gerealiseerd.



Voorbeeld van natuurlijk ingepaste installaties



Voorbeeld van onopvallende zonnepanelen

2. ALGEMENE REGELS BOUWVELDEN

2.14 Dakkapellen en aanbouwen

Dakkapellen

- Dakkapellen zijn onderschikt en gaan qua kleur op in het dakvlak óf ze zijn onderdeel van de architectuur van de hoofdmassa
- Dakkapellen zijn minimaal gedetailleerd

Aanbouwen

- Uit- en aanbouwen zijn onderdeel van de hoofdmassa of volgen hetzelfde architectonische systeem. Ze zijn onderdeel van de architectuur van het hoofdgebouw



Voorbeeld van dakkappel dat qua kleur ondergeschikt is aan het dakvlak.

2. ALGEMENE REGELS BOUWVELDEN

2.15 Detaillering

Passend bij Campus Driene is een eigentijdse, ingetogen detaillering met een natuurlijke uitstraling.

Details zijn:

- Passend bij de duidelijke en eenvoudige hoofdvorm van de bouwmassa's is de detaillering zorgvuldig en functioneel.
- De overgangen van de gevel op het maaiveld en op het dak worden getypeerd door fijne maatvoering, met slanke goten, daklijsten en trasraam.
- Dakranden en goten zijn slanke onderdelen van de architectuur ze geven uitdrukking aan het materiaal
- Kozijnen overheersen het gevelbeeld niet maar geven extra verdieping in de gevel.



Dakrand is een slank onderdeel van de architectuur.



Kozijnen in verdiepte ton-sur-ton kleur met gevel.



Grovere kozijnen in lichte ton-sur-ton kleur met gevel.



3.

Specifieke regels
bouwvelden

3. SPECIFIEKE REGELS BOUWVELDEN

Bouwvelden met bijzondere ontwerpaandacht

In het Oostelijke deel van Campus Driene zijn verschillende bestaande utilitaire gebouwen aanwezig. De uitstraling van deze gebouwen is veelal gedateerd en minder passend binnen het toekomstige beeld van de Campus. Naast deze utilitaire gebouwen zullen we mogelijk meerdere voorzieningen worden toegevoegd. Om die reden zijn er specifieke regels opgesteld, waarin deze bouwvelden ook kwalitatief onderdeel worden van de totale campus. Deze zijn in de hierop volgende paragrafen vastgelegd.

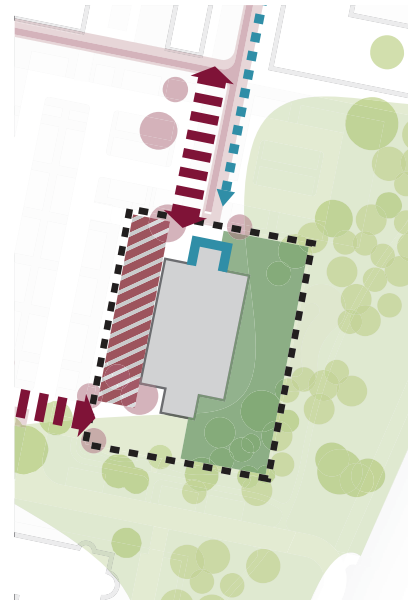
3. SPECIFIEKE REGELS BOUWVELDEN

3.1 Arcade

Het bestaande gebouw van de Arcade mag worden ingepast in de Campus. Mogelijk zijn er ingrepen noodzakelijk in de bestaande bouw om deze geschikt te maken voor de nieuwe gebruiker. Als tweede is het wellicht wenselijk om de bestaande bouw om te vormen en uit te breiden.

Regels

- De kavel is aan de oostzijde aansluitend op de landschappelijke zoom van Campus Driene gesitueerd. Aan deze zijde ligt een schoolplein. Bij de inrichting van het schoolplein liggen er kansen deze te vergroenen en in te richten als natuurlijk schoolplein.
- De begrenzing van het schoolplein is landschappelijk ingepast. Een beeld van hekwerken wordt vermeden.
- Aan de westzijde ligt het schoolplein aangesloten op het sportlint. Hier liggen kansen om de inrichting te verbinden met het sportieve karakter van Campus Driene. Er wordt een kiss&ride zone op het schoolplein gesitueerd, deze is niet primair op de auto gericht maar heeft in zijn uitstraling een associatie met sport en spelen.
- Aan de noordzijde is het gebouw georiënteerd op een van de assen van het sportlint. Hier dient bijzondere aandacht te worden gegeven aan het maken van een representatieve beëindiging van deze as.



Groen speelplein



Kiss&ride zone met sportieve uitstraling



Voorbeeld van samenhangend ontworpen ensemble

- Bij het maken van op- uit- of aanbouwen van de hoofd-massa, danwel het renoveren van gevels, danwel het herontwerpen van het gebouw dienen de aanpassingen te worden uitgevoerd binnen de omschreven algemene beeldkwaliteit.
- Gebouwen zijn plat afgedekt.
- Gebouwen binnen het bouwveld dienen als samenhangend ensemble te worden ontworpen en integraal te worden vormgegeven.

Bestaande bouw

Bij een uitbreiding van de bestaande bouw ligt er een bijzondere ontwerpogave in het integraal vormgeven van bestaande en nieuwe bouw, om tot een samenhangende ensemble. Hierbij moet worden gezocht naar het bereiken van een natuurlijk en samenhangend ogend resultaat met beperkte middelen. Een aantal mogelijke uitwerkings-richtingen zijn middels nevenstaande referentiebeelden geschetst.



Het schilderen van bakstenen en/of het toevoegen van een tweede gevel / zonwe-ring, kan worden ingezet om bestaande bouw in hetzelfde kleurenpalet te krijgen



Verbindend element tussen oud- en nieuwbouw van glas



Uitbreiding met voortzetting bestaande bouw: gevel maakt gebruik van de karakteristieken van de bestaande architectuur en geeft tegelijkertijd een eigentijdse uitstraling

3. SPECIFIEKE REGELS BOUWVELDEN

3.2 Mariakerk

Het is toegestaan om binnen het bouwveld van de Mariakerk nieuwbouw te realiseren, dan wel bestaande bouw uit te breiden.

Regels

- De kavel is aan de zuid- oostzijde aansluitend op de landschappelijke zoom van Campus Driene gesitueerd. Gebouwde voorzieningen en verblijfsruimtes worden in deze zone zo veel mogelijk vermeden. Gebouwen manifesteren zich in de landschappelijke zoom als 'gebouwen in het groen'.
- Entrees van gebouwen worden hier als architectonische verbijzonderingen toegepast.
- De begrenzing van het kerkplein is landschappelijk ingepast. Een beeld van hekwerken wordt vermeden.
- Aan de zuidzijde van de kavel ligt de P.C. Hooftlaan. Hier dient op de hoek van de kavel een architectonisch accent te worden gerealiseerd over meerdere bouwlagen die de stedenbouwkundig bijzondere positie van het gebouw versterkt.
- Aan de noordzijde ligt het kerkplein aangesloten op het sportlint. Hier liggen kansen om de inrichting te verbinden met het sportieve karakter van Campus Driene.



Het kerkplein heeft een vergroende uitstraling, in het verlengde van het sportlint

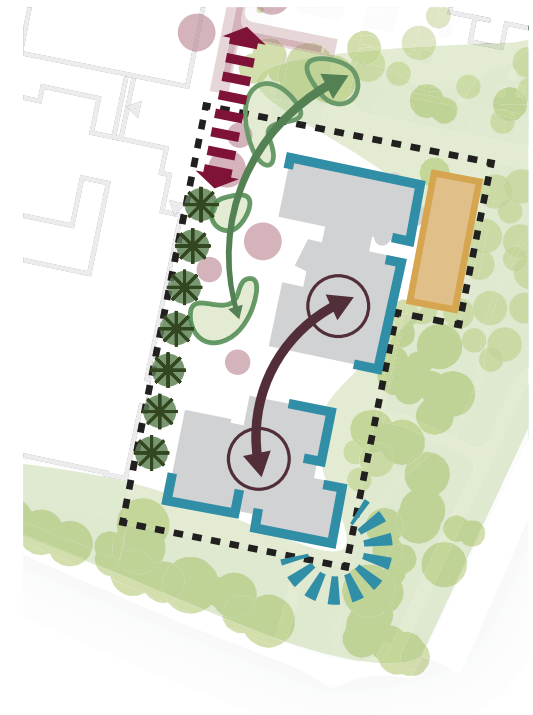


Een architectonisch accent met uitstraling op hoogte



Uitnodigende entree aan de openbare zijde van het plan

	Landschappelijke zoom
	Groene identiteit plein
	Losstaande gebouwen in het groen
	Uitstraling op hoogte
	Verbinding met sportlint
	Ensemblewerking oud- en nieuwbouw
	Ambitie toevoegen bomenlaan
	Zoekgebied parkeercoffer landschappelijk ingepast



- Bij het maken van op- uit- of aanbouwen van de hoofdmassa, danwel het renoveren van gevels, danwel het herontwerpen van het gebouw dienen de aanpassingen te worden uitgevoerd binnen de omschreven beeldkwaliteit.
- Aan de westzijde van de kavel is het vergroenen van de overgang naar de SMEOT een opgave. Hierbij is het de ambitie om een bomenlaan toe te voegen tussen de kavels.
- Nieuwe gebouwen zijn hoofdzakelijk plat afgedekt.
- Gebouwen binnen het bouwveld dienen als samenhangend ensemble te worden ontworpen en integraal te worden vormgegeven. Er wordt gestreefd naar ensemblewerking tussen oud- en nieuwbouw in materialisering, gevelindeling en hoogteopbouw

Bestaande bouw

Er ligt een bijzondere ontwerpogave in het integraal vormgeven van bestaande gebouwen om tot een samenhangende beeldkwaliteit te komen. Hierbij moet worden gezocht naar het bereiken van een natuurlijk en samenhangend ogend resultaat met beperkte middelen.



Afstemming in kleur- en materiaalgebruik tussen oudbouw en nieuwbouw is wenselijk

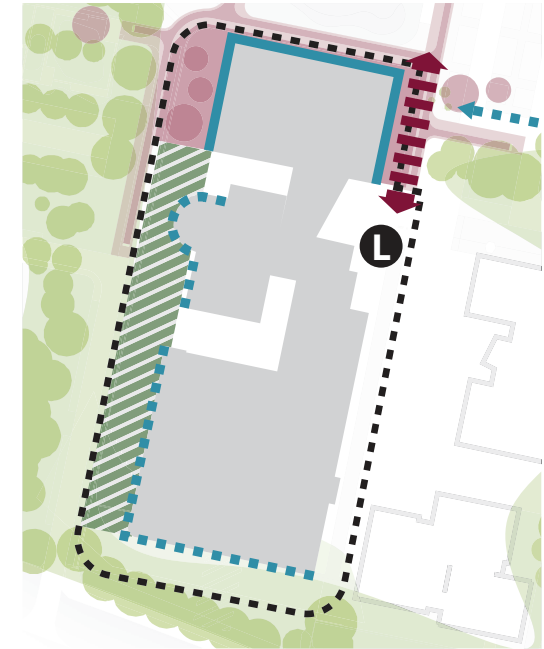
3. SPECIFIEKE REGELS BOUWVELDEN

3.3 SMEOT

Binnen het bouwveld van de SMEOT is het toegestaan om (ver)nieuwbouw te realiseren.

Regels

- De kavel is aan de zuidzijde aansluitend op de landschappelijke zoom van Campus Driene gesitueerd. Het is wenselijk dat de bestaande situatie hier wordt gehandhaafd. Gebouwde voorzieningen en verblijfsruimtes worden in deze zone zo veel mogelijk vermeden.
- Aan de westzijde grenst het bouwveld aan de toegangsweg van Campus Driene. Het is de ambitie dat het bestaande gebouw zich als 'gebouw in het groen' gaat manifesteren door de stenige buitenruimte om te vormen tot groen.
- De begrenzing van het schoolplein is landschappelijk ingepast. Een beeld van hekwerken wordt vermeden.
- Aan de noordzijde ligt de nieuwbouw van SMEOT aangesloten op het sportlint. Hier liggen kansen om de inrichting te verbinden met het sportieve karakter van Campus Driene.
- De plint van de nieuwbouw krijgt een open karakter aan de zijde van het sportlint.
- Bij het maken van op- uit- of aanbouwen van de hoofdmassa, danwel het renoveren van gevels, danwel het herontwerpen van het gebouw dienen



- de aanpassingen te worden uitgevoerd binnen de omschreven beeldkwaliteit.
- Gebouwen zijn plat afgedekt.
 - Gebouwen binnen het bouwveld dienen als samenhangend ensemble te worden ontworpen en integraal te worden vormgegeven. Er wordt gestreefd naar ensemblewerking tussen oud- en nieuwbouw in materialisering, gevelindeling en hoogteopbouw.
 - Het logistiek punt wordt zo veel mogelijk uit het zicht gehouden en geïntegreerd in de architectuur.



Open plint



Groene entree bij P.C. Hooftlaan

Bestaande bouw

Er ligt een bijzondere ontwerpogave in het integraal vormgeven van bestaande gebouwen om tot een samenhangende beeldkwaliteit te komen. Hierbij moet worden gezocht naar het bereiken van een natuurlijk en samenhangend ogend resultaat met beperkte middelen. Een aantal mogelijke uitwerkingsrichtingen zijn middels de bijgevoegde referentiebeelden omschreven.



Lamellen als afdekking van afwijkend materiaalgebruik



Het schilderen van bakstenen en/of het toevoegen van een tweede gevel / zonwering, kan worden ingezet om bestaande bouw in hetzelfde kleurenpalet te krijgen



Verbindend element tussen oud- en nieuwbouw van glas

3. SPECIFIEKE REGELS BOUWVELDEN

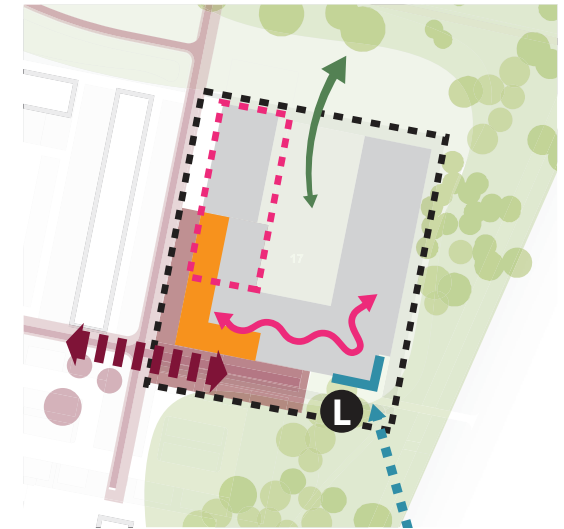
3.4 Bouwveld optie zorggebouw

Op het meest noordoostelijk gelegen bouwveld is het toegestaan om een zorggebouw te realiseren. Hiervoor zijn aanvullende regels opgesteld

Regels

- De kavel is aan de oostzijde aansluitend op de landschappelijke zoom van Campus Driene gesitueerd. Gebouwde voorzieningen en verblijfsruimtes worden in deze zone zo veel mogelijk vermeden. Gebouwen manifesteren zich in de landschappelijke zoom als 'gebouwen in het groen'.
- Aan de zuid- en westzijde ligt het zorggebouw aangesloten op het sportlint. Hier liggen kansen om de inrichting te verbinden met het sportieve karakter van Campus Driene.
- Er wordt een actieve plint gerealiseerd op de hoek met een open gevelbeeld. Hier ligt bijvoorbeeld de mogelijkheid voor het situeren van een buitenterras
- Een accent benadrukt de overhoekse situatie en voegt transparantie toe aan de bouwmassa, bijvoorbeeld met een groot kozijn.
- Het logistiek punt wordt zo veel mogelijk uit het zicht gehouden en geïntegreerd in de architectuur.

- Bij het maken van op- uit- of aanbouwen van de hoofdmassa dienen de aanpassingen te worden uitgevoerd binnen de omschreven beeldkwaliteit.
- Gebouwen zijn plat afgedekt.
- In het geval van het toepassen van galerijen zijn deze geen addities aan de gevel, maar onderdeel van het volume.
- Gebouwen binnen het bouwveld dienen als samenhangend ensemble te worden ontworpen en integraal te worden vormgegeven.
- Er dient in eenheid en verscheidenheid te worden ontworpen in materialisering, gevelindeling, geleding en hoogteopbouw;
- De architectuur wordt niet gedomineerd door een horizontaal lijnenspel, maar kent een afwisseling van horizontale en verticale lijnen.
- De bouwmassa kent enige geleding om deze op de schaal van rijwoningen aan te sluiten.
- De materialisering van het gebouw straalt eenheid uit binnen een samenhangend pallet van kleuren en materialen.
- De hoogteopbouw is aan de westzijde maximaal 4 bouwlagen.
- Hogere bouwhoogtes worden zo veel mogelijk in het zoekgebied aan de zuidzijde van de kavel, langs het 'hart' van Campus Driene gerealiseerd.



-  Landschappelijke zoom
-  Relatie landschappelijke zoom
-  Accent overhoeks
-  Actieve plint
-  Verbinding met sportlint
-  Bouwhoogte maximaal 4 lagen
-  Zoekgebied hogere bouwhoogte
-  Logistiek



Een verfijnde geleding van de bouwmasa en de toepassing van een combinatie van baksteen en glas



Gevelbeeld met combinatie van horizontaliteit en verticaliteit



Actieve plint



Overhoeks ontwerp

A green-tinted illustration of a city street scene. In the foreground, a stream flows through a landscaped area with trees and rocks. A person is walking on a path next to the stream. In the background, a multi-story building is visible, and several people are walking and running on a sidewalk. The overall scene is bright and green, suggesting a healthy, green urban environment.

4.

Groenstedelijke leefomgeving

4. GROENSTEDELIJKE LEEFOMGEVING

4.1 Sportieve en natuurlijke buitenruimte






In leefomgevingen van de toekomst leven we niet meer los van elkaar en naast elkaar, maar bestaat er natuurlijke symbiose tussen zowel mens, flora en fauna. Om dit te bereiken voor Campus Driene vergroten we het groene raamwerk, waarmee we elke woon- en leefomgeving verbinden met de natuurlijke omgeving. We doen dit op grond van een orthogonale structuur, waarmee we de samenhang van het gebied versterken. De centraal gelegen Sportlaan Driene wordt omgevormd naar een echte sportlaan. De laan wordt groen en landschappelijk ingericht met een lineaire boombeplanting waarbij gezonde beweging wordt gestimuleerd. In de inrichting wordt gezocht naar de aansluiting op de natuurlijke karakteristieken van het landschap. Hierbij maken we voor het meubilair en speelobjecten/ -aanleidingen in de buitenruimte, gebruik van natuurlijke materialen. We richten ons op een autovrij gebied centraal in de campus. Een rijke structuur van ommetjes verbindt de woningen met het centrale gebied. Gezonde beweging wordt hierbij actief gestimuleerd.

4. GROENSTEDELIJKE LEEFOMGEVING

4.2 Groenblauwe structuur

In het ontwerp wordt bijzondere aandacht besteed aan het behouden en versterken van bestaande groenstructuren. Daarbij wordt naast de bestaande houtwallen ook een waterbufferende wadilandschap en een laanstructuur langs het sportlint geïntroduceerd. De gebouwen zijn visueel ondergeschikt aan groen.



-  Behouden en versterken houtwal
-  Creëren lanenstructuur
-  Ambitie toevoegen laanstructuur
-  Nieuwe groen-blauwe wadistruktuur
-  Behouden bestaande beek en waterpartij

4.3 Inpassen bomen

- Er wordt gestreefd naar het maximaal handhaven van de groenstructuur.
- Waar er toch gekapt moet worden wordt gecompenseerd: in het ontwerp worden meer bomen toegevoegd dan er gekapt worden.



Indicatief beeld voor de inpassing en kap van bestaande bomen, en aanplant van nieuwe bomen.

- Indicatie aanplanten
- Indicatie handhaven
- Indicatie niet handhaven

4. GROENSTEDELIJKE LEEFOMGEVING

4.4 Natuurlijk spelen



In de uitwerking van het speelplan ligt opgave in het realiseren van één samenhangende groene speelbeleving. De beeldkwaliteit van de speelobjecten is ondergeschikt aan de natuurlijke uitstraling. Bij voorkeur is het materiaalgebruik natuurlijk. Centraal in het gebied ligt een speelplek. Hier wordt de bestaande calsthenics teruggeplaatst. Dit dient in afstemming met de overige speeltoestellen plaats te vinden.

4. GROENSTEDELIJKE LEEFOMGEVING

4.5 Water

Uitgangspunt voor het watersysteem is dat het zichtbaar en beleefbaar is. Dit wordt bereikt door het maken van een zo veel mogelijk zichtbaar verbonden systeem. Waar mogelijk worden speelactiviteiten rond het watersysteem georganiseerd.

Oppervlakte en hemelwater



Wadi



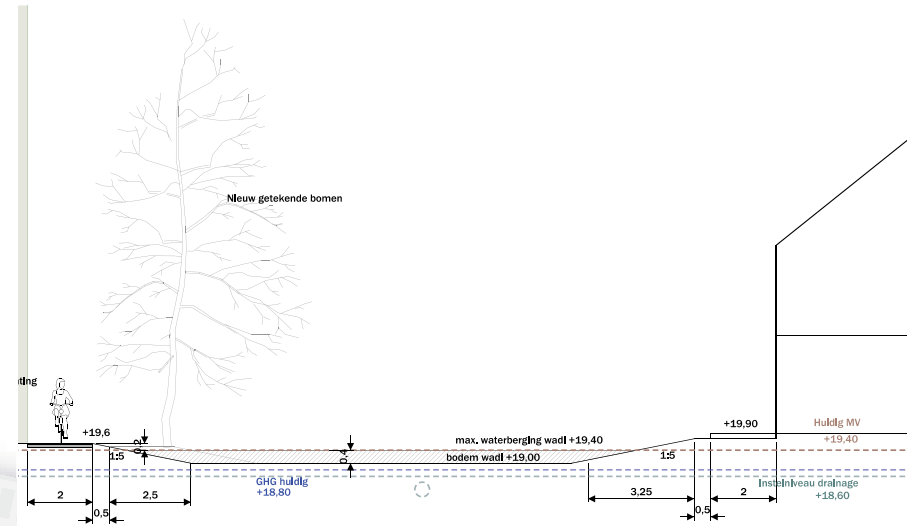
Vijver



Beek



Stroomrichting



Doorsnede

A

Uitgangspunten wadi

- Waterbergende schijf van circa 40 cm
- Wakingshoogte 10 cm onder maaiveld
- Natuurlijke taluds van minimaal 1:5

4. GROENSTEDELIJKE LEEFOMGEVING

4.6 Waterrijk hart



In het oostelijk deel is er een bijzondere zorg voor het zichtbaar en beleefbaar maken van de afwatering van het gebied. Deze vorm van afwatering vormt een ruimtelijke verbinding tussen de verharde, pleinachtige ruimtes met laanbeplanting en de natuurlijke zoom. Het is in dit deel van het plan toegestaan om tijdelijk water vast te houden, waarmee een speelaanleiding ontstaat.

4. GROENSTEDELIJKE LEEFOMGEVING

4.7 Langzaam verkeer

Sportlaan Driene bestaat uit een verbonden netwerk van wandelroutes met een viertal identiteiten.

1. Er liggen reeds een aantal geasfalteerde voetpaden in het gebied met gedoogd fietsgebruik. Deze paden worden verder aangevuld en uitgevoerd in asfalt of een materiaal met vergelijkbare uitstraling.
2. De functionele rondrijroute wordt voorzien van een aanliggend verhard voetpad dat zich in zijn identiteit aansluit bij de weg.
3. De nieuw aan te leggen recreatieve padenstructuur wordt zoveel mogelijk in halfverharding gerealiseerd.
4. De verharding rond het sportlint krijgt een herkenbare uitstraling. Het sportlint wordt verder omschreven in paragraaf 4.8.

- 1. Voetpaden fietsers te gast
- 2. Vrijliggend fietspad (buiten plangebied)
- 3. Functionele rondloop
- 4. Recreatieve padenstructuur
- 5. Sportlint



1. Bestaande situatie voetpaden fietsers te gast



2. Voorbeeld van een aanliggend pad



3. Voorbeeld van een recreatieve padenstructuur

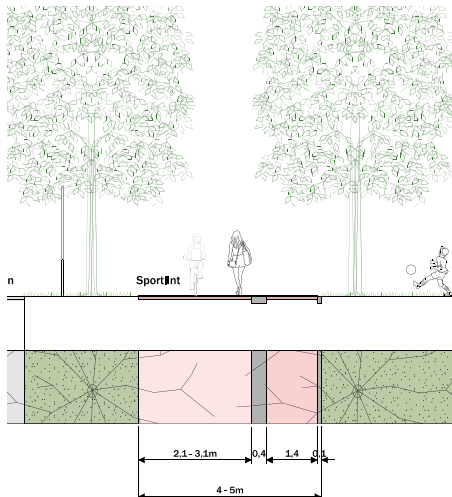


4. Voorbeeld van een herkenbare uitstraling; Een pad met een brede opsluitband

4. GROENSTEDELIJKE LEEFOMGEVING

4.7 Sportlint

Sport en beweging krijgt een prominente plek in het gebied. De inrichting en routing van de buitenruimten nodigen uit tot bewegen, spel en buitenverblijf. Met de indeling van de bebouwing, de situering van entrees en routing wordt het gebruik van langzaam verkeer en ontmoeting buiten gestimuleerd. Het sportlint is een belangrijke doorgaande lijn die eenheid en samenhang in het plangebied brengt. Hiermee wordt het sportieve karakter van het gebied uitgedragen. Van belang voor deze lijn is de herkenbaarheid en continuïteit in het beeld. Daarbij hoort herkenbaar en eenduidig materiaalgebruik. Aan het sportlint worden diverse sportieve activiteiten gekoppeld.



Het sportlint heeft een vaste maatvoering





Afstandsmarkeringen



Herkenbaar, samenhangend meubilair langs pad



Sportlint in herkenbaar materiaalgebruik



Hardlooppad als onderscheidende strook

Beeldkwaliteitsregels sportlint

- Het sportlint heeft een functionele, rustige uitstraling en is primair begaanbaar voor wandelaars, skaters en hardlopers maar ook voor fietsers (te gast).
- De gehele promenade heeft een vaste maatvoering van minimaal 4 meter breed met daarop een doorgaand en rondlopend hardlooppad van circa 1,4 meter breed.
- Er worden verbijzondering aangebracht langs het hardlooppad waardoor deze als zodanig herkenbaar is. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van afstandsmarkeringen.
- Het harlooppad vormt een goed herkenbare entree naar Sportlaan Driene aan zowel de Noord als de Zuidkant van het plan.
- Het sportlint is eenduidig gematerialiseerd.
- Langs het hardlooppad worden sportieve uitdagingen geplaatst en herkenbaar, samenhangend meubilair.

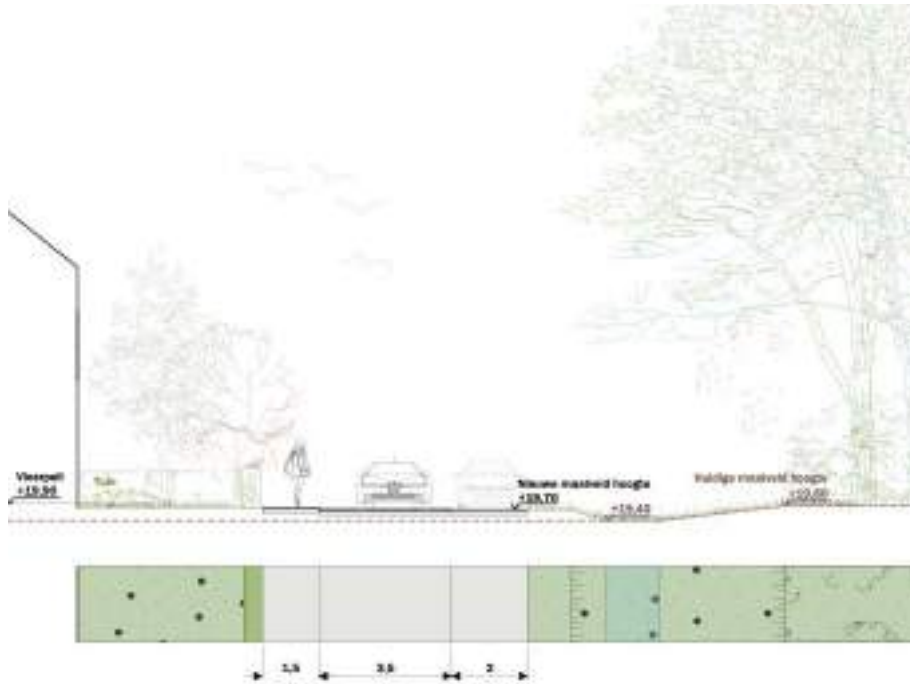


Langs het hardlooppad worden sportieve uitdagingen geplaatst

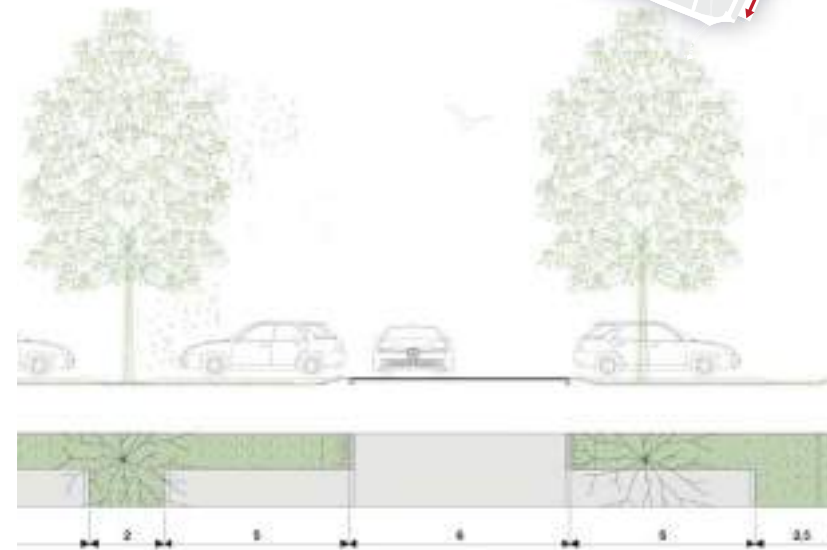
3. GROENSTEDELIJKE LEEFOMGEVING

4.8 Auto

De infrastructuur voor de auto is ondergeschikt aan andere modaliteiten en verharding wordt waar mogelijk beperkt. De structuur is zo opgezet dat alleen bestemmingsverkeer voor Campus Driene wordt gefaciliteerd.



Hoofdprofiel westelijke rondrijdroute



Hoofdprofiel oostelijke rondrijdroute

- Hoofdstructuur tweerichting
- Hoofdstructuur eenrichting
- Bestemmingsverkeer
- Logistiek punt



Beeldkwaliteitsplan Campus Driene