



Beeldkwaliteitsplan **LOCATIE GUIDO DE BRÈS | OMMEN**

12 januari 2026





De Coöperatie 15-10
7514 JK Enschede
053 480 44 44
info@iaa-architecten.nl

Team

Theo de Bruijn
Leonie Koenders
Jasper Peters
Inge Mekkerling

Opdrachtgever

Gemeente Ommen

Ontwerpfase

Beeldkwaliteitsplan

Status

Definitief

Projectnummer

2025015L

12 January 2026

Locatie Guido de Brès | Ommen

Voor u ligt het **Beeldkwaliteitsplan** opgesteld voor de locatie **Locatie Guido de Brès**. Dit document is tot stand gekomen in samenwerking tussen **Gemeente Ommen** en IAA.

De herontwikkeling van locatie Guido de Brès vormt een belangrijke schakel binnen de versnelde woningbouwopgave van de gemeente Ommen, zoals verwoord in het Addendum Woonvisie (2023). Deze voormalige schoollocatie, gelegen aan de rand van het park en nabij het centrum, biedt een unieke kans voor de realisatie van een eigentijdse, groene en inclusieve woonomgeving. De ambitie ligt daarmee hoog.

Het plan bestaat uit twee zorgvuldig samengestelde deelgebieden; het 'Buurtblok' met grondgebonden woningen en de 'Parkzoom' met twee appartementengebouwen. Een centrale groene zone verbindt beide gebieden en sluit naadloos aan op de bestaande parkstructuur. Deze ruimte vormt de ruggengraat van het plan, met aandacht voor ecologie, klimaatadaptatie en verblijfskwaliteit.

Inpassing van bestaande bomen, een sterke relatie met het openbaar groen en een divers woonprogramma, met ruimte voor zowel huur als koop, staan centraal. Door te variëren in typologie, schaal en oriëntatie ontstaat een wijk die aansluit op de context én toekomstbestendig is. Dit beeldkwaliteitsplan vormt samen met het stedenbouwkundig plan het ruimtelijk kader voor een duurzame en levendige nieuwe buurt.

LEESWIJZER

Doel

Het beeldkwaliteitsplan dient als inspiratiedocument voor ontwerpende partijen en als vastgesteld toetsingskader in samenhang met de algemene welstandsnota voor de Gemeentelijke Adviescommissie. Doel van het beeldkwaliteitsplan is om ruimtelijke samenhang in de architectonische vormgeving te creëren en bewaken. Naast het beeldkwaliteitsplan zijn het stedenbouwkundig plan, de welstandsnota en het omgevingsplan het wettelijk toetsend kader. Daarnaast moeten bouwwerken voldoen aan de geldende bouwvoorschriften in de woningwet en het besluit omgevingsrecht.

Aanleiding

Met het “Addendum Woonvisie” uit oktober 2023 heeft de gemeente Ommen een belangrijke stap gezet richting het concretiseren van haar woningbouwambities. Dit addendum vormt een aanvulling op de bestaande woonvisie en richt zich op het versneld realiseren van 1.250 woningen, bij voorkeur vóór 2030 in plaats van het eerder geformuleerde doeljaar 2040. De versnelde aanpak is ingegeven door de nationale woningbouwopgave en regionale afspraken, waaronder de Woondeal West-Overijssel.

Voor de uitvoering van deze ambitie zijn twaalf gemeentelijke locaties aangewezen. Eén daarvan is locatie Guido de Brès, ten zuidwesten van het centrum en fraai gelegen aan de rand van een park. De voormalige school op deze plek is recent gesloopt, waardoor het terrein momenteel braakligt. Op het perceel bevinden zich meerdere volwassen bomen, waarvan behoud een vanzelfsprekend uitgangspunt vormt. De inpassing van deze bomen in het ontwerp is essentieel voor de kwaliteit van de toekomstige leefomgeving.

De ambitie is om het groene karakter van de locatie niet alleen te behouden, maar ook te versterken. De directe relatie met het naastgelegen park speelt hierin een belangrijke rol. De openbare ruimte moet uitnodigen tot verblijf, spel en sport, én tegelijkertijd ruimte bieden aan klimaatadaptieve oplossingen zoals hemelwaterberging en verkoeling.

Op deze plek wordt gestreefd naar een divers en inclusief woonprogramma, met een evenwichtige mix van koop- en (sociale) huurwoningen. Door te variëren in woningtypologieën wordt ingespeeld op de behoeften van verschillende doelgroepen, van starters tot senioren, van gezinnen tot alleenstaanden.

Met deze uitgangspunten wordt gewerkt aan een gezonde, aantrekkelijke en toekomstbestendige woonomgeving. Het beeldkwaliteitsplan, in samenhang met het stedenbouwkundig plan, vormt het ruimtelijk kader voor een zorgvuldige en succesvolle transformatie van deze locatie.

Geen rechten

Aan het getoonde kaart- en beeldmateriaal in het stedenbouwkundige- en beeldkwaliteitsplan kunnen geen rechten worden ontleend. Het kaartmateriaal, de impressies en referentiebeelden dienen uitsluitend ter verduidelijking van de gewenste uitstraling, sfeer en beeldkwaliteit. Deze weergaven zijn bedoeld als illustratief hulpmiddel en geven niet altijd een volledig beeld van alle wenselijke beeldkwaliteitseisen of hoe het daadwerkelijk gerealiseerd zal worden.



INHOUD

H1.	ALGEMENE REGELS	6
1.1	stedenbouwkundige opzet	7
1.2	sturende principes	9
H2.	ARCHITECTUUR	10
2.1	bouwblokken & accenten	11
2.2	massaopbouw	12
2.3	architectonische uitstraling	14
2.4	kleurstelling & materialisering	16
2.5	overgangen openbaar/privé	17
2.6	erfascheidingen	18

H1.

algemene regels

1.1.

stedenbouwkundige opzet

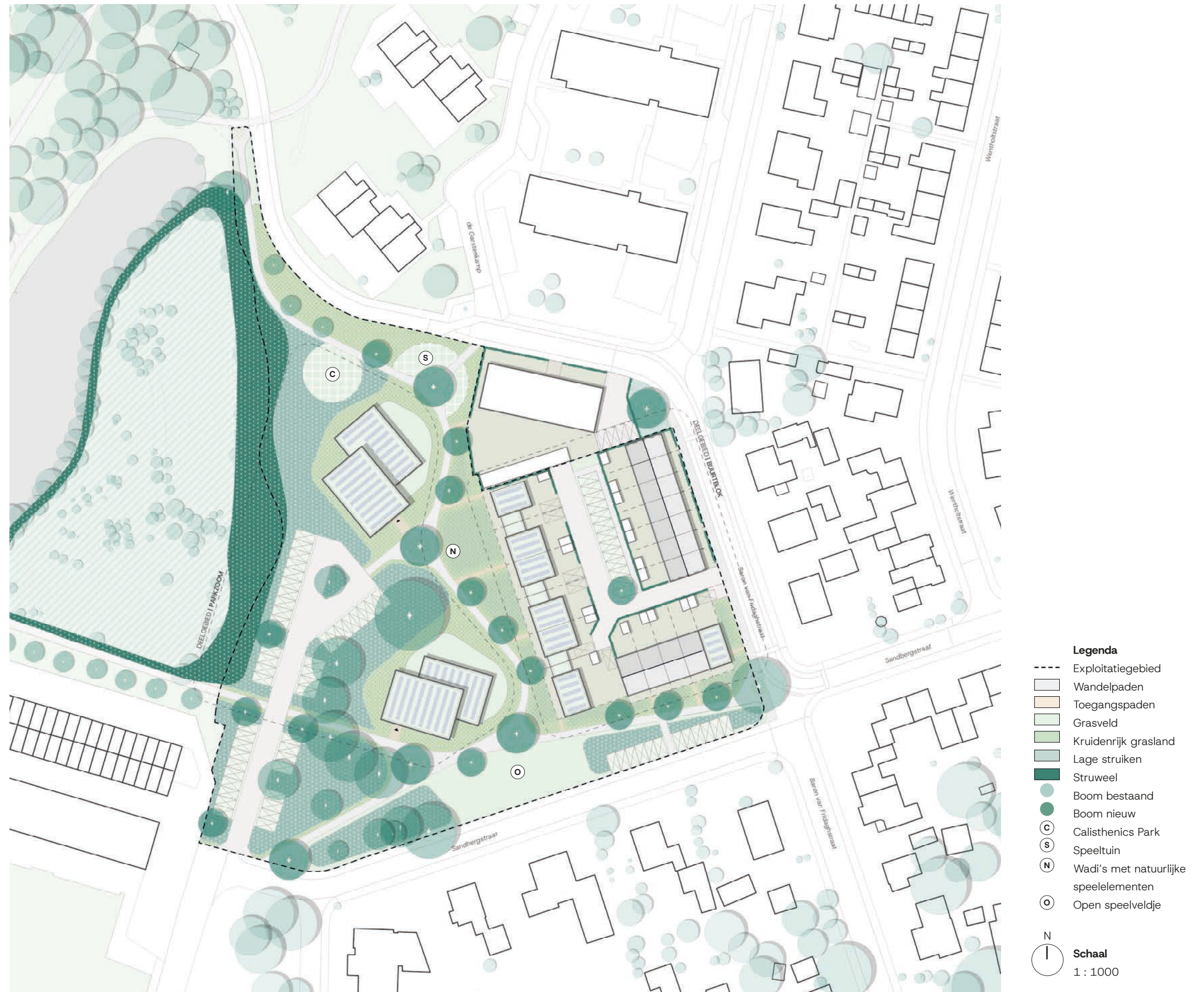
Het stedenbouwkundig plan bestaat uit twee deelgebieden, gesitueerd langs een groene tussenzone die aansluit op het aangrenzende Burgemeester L.B. Kobespark.

Het deelgebied Buurtblok omvat diverse grondgebonden woningen, waarvan schaal en vorm aansluiten op de bestaande omgeving, wat bijdraagt aan een soepele overgang. In de Parkzoom worden twee appartementengebouwen gerealiseerd, beide in een losse setting te midden van het groen. Zoveel mogelijk blijven waardevolle, bestaande bomen behouden en worden deze aangevuld met nieuwe aanplant, waarmee biodiversiteit en de beleving van het gebied worden versterkt.

De padenstructuur is aangesloten op de bestaande routes in het park, waardoor logische en herkenbare verbindingen ontstaan. De nieuwe paden versterken de toegankelijkheid en samenhang van het gebied voor de directe omgeving.

Langs de paden zijn diverse publieke functies gesitueerd, waaronder een buurtvoorziening in de plint van het noordelijke woongebouw, het verplaatste Calisthenics-park en (natuurlijke) speelplekken. Daarnaast is in het ontwerp expliciet aandacht besteed aan klimaatadaptatie, met wadi's maar ook open graszones die uitnodigen tot spel, verblijf en recreatie.

Het plan creëert een leefomgeving waarin wonen, ontmoeten en ontspanning centraal staan, gedragen door een sterke verweving van groen en bebouwing. Het resultaat is een gezonde, aantrekkelijke en toekomstbestendige woonomgeving waarin ruimte is voor mens en natuur.





PARKZOOM
Gestapelde woningen

BUURTBLOK
Grondgebonden woningen

1.2.

sturende principes

ARCHITECTUUR				OPENBARE RUIMTE			
Voor het realiseren van een samenhangend geheel zijn op gebiedsniveau een aantal sturende principes geformuleerd. Deze principes hebben betrekking op zowel de architectonische uitwerking als de inrichting van de openbare ruimte.	MASSA			01	De openbare ruimte draagt actief bij aan biodiversiteit en klimaatadaptatie; hemelwater wordt vastgehouden en geïnfiltreerd, onder meer door de toepassing van wadi's.		
	01	De massaopbouw sluit aan op de bestaande stedenbouwkundige context door een geleidelijke overgang van laag naar hoog. De bouwhoogte neemt trapsgewijs toe.		02	De inrichting is primair gericht op voetgangers. Autoverkeer en parkeren blijven aan de randen en worden zorgvuldig landschappelijk ingepast.		
	02	De trapsgewijze opbouw en positionering van de volumes zorgen voor een samenhangende ruimtelijke structuur binnen het plangebied.		03	Openbaar groen is uitnodigend met sport en spel, voor iedereen toegankelijk en verbonden met de omliggende structuren. Wandelpaden sluiten aan op bestaande paden en routes en worden uitgevoerd in dezelfde kleurstelling.		
	03	De maximale bouwhoogte blijft ondergeschikt aan bestaande hoogte- accent van flat Stadshaghen.		04	Verharding en materialen worden gekozen met oog voor infiltratie en doorlatendheid, zodat hemelwater op natuurlijke wijze kan worden verwerkt.		
De principes vormen het kader voor de verdere planuitwerking en fungeren als leidraad bij de ontwikkeling van de beeldkwaliteit. In de volgende hoofdstukken worden per bouwblok aanvullende en specifieke uitgangspunten beschreven.	ARCHITECTONISCHE UITSTRALING			05	Gezonde bestaande bomen worden behouden en zorgvuldig ingepast. Nieuwe bomen worden strategisch geplant om privacy te versterken, juiste schaduwwerking te bewerkstelligen, routing binnen het plangebied te begeleiden en belangrijke punten, zoals entrees of knooppunten, te accentueren.		
	04	Samenhangende blokken met een gemeenschappelijke architectonische deler in kleurstelling, materiaalgebruik en plintopbouw.		06	Gebouwen worden ingebed in een groene setting met kleurrijke beplanting en kruidenrijk grasland.		
	05	Kleurstelling en materialisering kent een rustige basis met een primaire grondtoon, aangevuld met een ondersteunende accentkleur conform kleuren- en materialenpalet op pagina 16.		07	Objecten, zoals bijvoorbeeld paaltoparmaturen, speel- en zit-elementen, worden afgestemd op bestaande situatie van het aangrenzende Burgemeester L.B. Kobespark. Gestimuleerd wordt om duurzame materialen te gebruiken.		
	06	Eenduidige plinten als basis met een hoogwaardige vormgeving die bijdraagt aan de zorgvuldige samenhang tussen de blokken. De maatvoering en getraptheid van de plintopbouw reageert op massa en context.		08	Nutsvoorzieningen, zoals trafohuizen, worden zorgvuldig gepositioneerd binnen de openbare ruimte en landschappelijk ingepast met groen, zodat ze visueel uit het zicht worden gehouden.		
De gewenste landschappelijke beeldkwaliteit voor de openbare ruimte wordt uitgebreider beschreven in het stedenbouwkundig plan. Dit beeldkwaliteitsplan legt de nadruk op de uitwerking van de architectonische beeldkwaliteit.							
De principes vormen het kader voor de verdere planuitwerking en fungeren als leidraad bij de ontwikkeling van de beeldkwaliteit. In de volgende hoofdstukken worden per bouwblok aanvullende en specifieke uitgangspunten beschreven.							
De principes vormen het kader voor de verdere planuitwerking en fungeren als leidraad bij de ontwikkeling van de beeldkwaliteit. In de volgende hoofdstukken worden per bouwblok aanvullende en specifieke uitgangspunten beschreven.							
De principes vormen het kader voor de verdere planuitwerking en fungeren als leidraad bij de ontwikkeling van de beeldkwaliteit. In de volgende hoofdstukken worden per bouwblok aanvullende en specifieke uitgangspunten beschreven.							
De principes vormen het kader voor de verdere planuitwerking en fungeren als leidraad bij de ontwikkeling van de beeldkwaliteit. In de volgende hoofdstukken worden per bouwblok aanvullende en specifieke uitgangspunten beschreven.							
De principes vormen het kader voor de verdere planuitwerking en fungeren als leidraad bij de ontwikkeling van de beeldkwaliteit. In de volgende hoofdstukken worden per bouwblok aanvullende en specifieke uitgangspunten beschreven.							
De principes vormen het kader voor de verdere planuitwerking en fungeren als leidraad bij de ontwikkeling van de beeldkwaliteit. In de volgende hoofdstukken worden per bouwblok aanvullende en specifieke uitgangspunten beschreven.							
De principes vormen het kader voor de verdere planuitwerking en fungeren als leidraad bij de ontwikkeling van de beeldkwaliteit. In de volgende hoofdstukken worden per bouwblok aanvullende en specifieke uitgangspunten beschreven.							
De principes vormen het kader voor de verdere planuitwerking en fungeren als leidraad bij de ontwikkeling van de beeldkwaliteit. In de volgende hoofdstukken worden per bouwblok aanvullende en specifieke uitgangspunten beschreven.							
De principes vormen het kader voor de verdere planuitwerking en fungeren als leidraad bij de ontwikkeling van de beeldkwaliteit. In de volgende hoofdstukken worden per bouwblok aanvullende en specifieke uitgangspunten beschreven.							
De principes vormen het kader voor de verdere planuitwerking en fungeren als leidraad bij de ontwikkeling van de beeldkwaliteit. In de volgende hoofdstukken worden per bouwblok aanvullende en specifieke uitgangspunten beschreven.							
De principes vormen het kader voor de verdere planuitwerking en fungeren als leidraad bij de ontwikkeling van de beeldkwaliteit. In de volgende hoofdstukken worden per bouwblok aanvullende en specifieke uitgangspunten beschreven.							
De principes vormen het kader voor de verdere planuitwerking en fungeren als leidraad bij de ontwikkeling van de beeldkwaliteit. In de volgende hoofdstukken worden per bouwblok aanvullende en specifieke uitgangspunten beschreven.							
De principes vormen het kader voor de verdere planuitwerking en fungeren als leidraad bij de ontwikkeling van de beeldkwaliteit. In de volgende hoofdstukken worden per bouwblok aanvullende en specifieke uitgangspunten beschreven.							
De principes vormen het kader voor de verdere planuitwerking en fungeren als leidraad bij de ontwikkeling van de beeldkwaliteit. In de volgende hoofdstukken worden per bouwblok aanvullende en specifieke uitgangspunten beschreven.							
De principes vormen het kader voor de verdere planuitwerking en fungeren als leidraad bij de ontwikkeling van de beeldkwaliteit. In de volgende hoofdstukken worden per bouwblok aanvullende en specifieke uitgangspunten beschreven.							
De principes vormen het kader voor de verdere planuitwerking en fungeren als leidraad bij de ontwikkeling van de beeldkwaliteit. In de volgende hoofdstukken worden per bouwblok aanvullende en specifieke uitgangspunten beschreven.							
De principes vormen het kader voor de verdere planuitwerking en fungeren als leidraad bij de ontwikkeling van de beeldkwaliteit. In de volgende hoofdstukken worden per bouwblok aanvullende en specifieke uitgangspunten beschreven.							
De principes vormen het kader voor de verdere planuitwerking en fungeren als leidraad bij de ontwikkeling van de beeldkwaliteit. In de volgende hoofdstukken worden per bouwblok aanvullende en specifieke uitgangspunten beschreven.							
De principes vormen het kader voor de verdere planuitwerking en fungeren als leidraad bij de ontwikkeling van de beeldkwaliteit. In de volgende hoofdstukken worden per bouwblok aanvullende en specifieke uitgangspunten beschreven.							
De principes vormen het kader voor de verdere planuitwerking en fungeren als leidraad bij de ontwikkeling van de beeldkwaliteit. In de volgende hoofdstukken worden per bouwblok aanvullende en specifieke uitgangspunten beschreven.							
De principes vormen het kader voor de verdere planuitwerking en fungeren als leidraad bij de ontwikkeling van de beeldkwaliteit. In de volgende hoofdstukken worden per bouwblok aanvullende en specifieke uitgangspunten beschreven.							
De principes vormen het kader voor de verdere planuitwerking en fungeren als leidraad bij de ontwikkeling van de beeldkwaliteit. In de volgende hoofdstukken worden per bouwblok aanvullende en specifieke uitgangspunten beschreven.							
De principes vormen het kader voor de verdere planuitwerking en fungeren als leidraad bij de ontwikkeling van de beeldkwaliteit. In de volgende hoofdstukken worden per bouwblok aanvullende en specifieke uitgangspunten beschreven.							
De principes vormen het kader voor de verdere planuitwerking en fungeren als leidraad bij de ontwikkeling van de beeldkwaliteit. In de volgende hoofdstukken worden per bouwblok aanvullende en specifieke uitgangspunten beschreven.							
De principes vormen het kader voor de verdere planuitwerking en fungeren als leidraad bij de ontwikkeling van de beeldkwaliteit. In de volgende hoofdstukken worden per bouwblok aanvullende en specifieke uitgangspunten beschreven.							
De principes vormen het kader voor de verdere planuitwerking en fungeren als leidraad bij de ontwikkeling van de beeldkwaliteit. In de volgende hoofdstukken worden per bouwblok aanvullende en specifieke uitgangspunten beschreven.							
De principes vormen het kader voor de verdere planuitwerking en fungeren als leidraad bij de ontwikkeling van de beeldkwaliteit. In de volgende hoofdstukken worden per bouwblok aanvullende en specifieke uitgangspunten beschreven.							
De principes vormen het kader voor de verdere planuitwerking en fungeren als leidraad bij de ontwikkeling van de beeldkwaliteit. In de volgende hoofdstukken worden per bouwblok aanvullende en specifieke uitgangspunten beschreven.							
De principes vormen het kader voor de verdere planuitwerking en fungeren als leidraad bij de ontwikkeling van de beeldkwaliteit. In de volgende hoofdstukken worden per bouwblok aanvullende en specifieke uitgangspunten beschreven.							
De principes vormen het kader voor de verdere planuitwerking en fungeren als leidraad bij de ontwikkeling van de beeldkwaliteit. In de volgende hoofdstukken worden per bouwblok aanvullende en specifieke uitgangspunten beschreven.							
De principes vormen het kader voor de verdere planuitwerking en fungeren als leidraad bij de ontwikkeling van de beeldkwaliteit. In de volgende hoofdstukken worden per bouwblok aanvullende en specifieke uitgangspunten beschreven.							
De principes vormen het kader voor de verdere planuitwerking en fungeren als leidraad bij de ontwikkeling van de beeldkwaliteit. In de volgende hoofdstukken worden per bouwblok aanvullende en specifieke uitgangspunten beschreven.							
De principes vormen het kader voor de verdere planuitwerking en fungeren als leidraad bij de ontwikkeling van de beeldkwaliteit. In de volgende hoofdstukken worden per bouwblok aanvullende en specifieke uitgangspunten beschreven.							
De principes vormen het kader voor de verdere planuitwerking en fungeren als leidraad bij de ontwikkeling van de beeldkwaliteit. In de volgende hoofdstukken worden per bouwblok aanvullende en specifieke uitgangspunten beschreven.							
De principes vormen het kader voor de verdere planuitwerking en fungeren als leidraad bij de ontwikkeling van de beeldkwaliteit. In de volgende hoofdstukken worden per bouwblok aanvullende en specifieke uitgangspunten beschreven.							
De principes vormen het kader voor de verdere planuitwerking en fungeren als leidraad bij de ontwikkeling van de beeldkwaliteit. In de volgende hoofdstukken worden per bouwblok aanvullende en specifieke uitgangspunten beschreven.							
De principes vormen het kader voor de verdere planuitwerking en fungeren als leidraad bij de ontwikkeling van de beeldkwaliteit. In de volgende hoofdstukken worden per bouwblok aanvullende en specifieke uitgangspunten beschreven.							
De principes vormen het kader voor de verdere planuitwerking en fungeren als leidraad bij de ontwikkeling van de beeldkwaliteit. In de volgende hoofdstukken worden per bouwblok aanvullende en specifieke uitgangspunten beschreven.							
De principes vormen het kader voor de verdere planuitwerking en fungeren als leidraad bij de ontwikkeling van de beeldkwaliteit. In de volgende hoofdstukken worden per bouwblok aanvullende en specifieke uitgangspunten beschreven.							
De principes vormen het kader voor de verdere planuitwerking en fungeren als leidraad bij de ontwikkeling van de beeldkwaliteit. In de volgende hoofdstukken worden per bouwblok aanvullende en specifieke uitgangspunten beschreven.							
De principes vormen het kader voor de verdere planuitwerking en fungeren als leidraad bij de ontwikkeling van de beeldkwaliteit. In de volgende hoofdstukken worden per bouwblok aanvullende en specifieke uitgangspunten beschreven.							
De principes vormen het kader voor de verdere planuitwerking en fungeren als leidraad bij de ontwikkeling van de beeldkwaliteit. In de volgende hoofdstukken worden per bouwblok aanvullende en specifieke uitgangspunten beschreven.							
De principes vormen het kader voor de verdere planuitwerking en fungeren als leidraad bij de ontwikkeling van de beeldkwaliteit. In de volgende hoofdstukken worden per bouwblok aanvullende en specifieke uitgangspunten beschreven.							
De principes vormen het kader voor de verdere planuitwerking en fungeren als leidraad bij de ontwikkeling van de beeldkwaliteit. In de volgende hoofdstukken worden per bouwblok aanvullende en specifieke uitgangspunten beschreven.							
De principes vormen het kader voor de verdere planuitwerking en fungeren als leidraad bij de ontwikkeling van de beeldkwaliteit. In de volgende hoofdstukken worden per bouwblok aanvullende en specifieke uitgangspunten beschreven.							
De principes vormen het kader voor de verdere planuitwerking en fungeren als leidraad bij de ontwikkeling van de beeldkwaliteit. In de volgende hoofdstukken worden per bouwblok aanvullende en specifieke uitgangspunten beschreven.							
De principes vormen het kader voor de verdere planuitwerking en fungeren als leidraad bij de ontwikkeling van de beeldkwaliteit. In de volgende hoofdstukken worden per bouwblok aanvullende en specifieke uitgangspunten beschreven.							
De principes vormen het kader voor de verdere planuitwerking en fungeren als leidraad bij de ontwikkeling van de beeldkwaliteit. In de volgende hoofdstukken worden per bouwblok aanvullende en specifieke uitgangspunten beschreven.							
De principes vormen het kader voor de verdere planuitwerking en fungeren als leidraad bij de ontwikkeling van de beeldkwaliteit. In de volgende hoofdstukken worden per bouwblok aanvullende en specifieke uitgangspunten beschreven.							
De principes vormen het kader voor de verdere planuitwerking en fungeren als leidraad bij de ontwikkeling van de beeldkwaliteit. In de volgende hoofdstukken worden per bouwblok aanvullende en specifieke uitgangspunten beschreven.							
De principes vormen het kader voor de verdere planuitwerking en fungeren als leidraad bij de ontwikkeling van de beeldkwaliteit. In de volgende hoofdstukken worden per bouwblok aanvullende en specifieke uitgangspunten beschreven.							
De principes vormen het kader voor de verdere planuitwerking en fungeren als leidraad bij de ontwikkeling van de beeldkwaliteit. In de volgende hoofdstukken worden per bouwblok aanvullende en specifieke uitgangspunten beschreven.							
De principes vormen het kader voor de verdere planuitwerking en fungeren als leidraad bij de ontwikkeling van de beeldkwaliteit. In de volgende hoofdstukken worden per bouwblok aanvullende en specifieke uitgangspunten beschreven.							
De principes vormen het kader voor de verdere planuitwerking en fungeren als leidraad bij de ontwikkeling van de beeldkwaliteit. In de volgende hoofdstukken worden per bouwblok aanvullende en specifieke uitgangspunten beschreven.							
De principes vormen het kader voor de verdere planuitwerking en fungeren als leidraad bij de ontwikkeling van de beeldkwaliteit. In de volgende hoofdstukken worden per bouwblok aanvullende en specifieke uitgangspunten beschreven.							
De principes vormen het kader voor de verdere planuitwerking en fungeren als leidraad bij de ontwikkeling van de beeldkwaliteit. In de volgende hoofdstukken worden per bouwblok aanvullende en specifieke uitgangspunten beschreven.							
De principes vormen het kader voor de verdere planuitwerking en fungeren als leidraad bij de ontwikkeling van de beeldkwaliteit. In de volgende hoofdstukken worden per bouwblok aanvullende en specifieke uitgangspunten beschreven.							
De principes vormen het kader voor de verdere planuitwerking en fungeren als leidraad bij de ontwikkeling van de beeldkwaliteit. In de volgende hoofdstukken worden per bouwblok aanvullende en specifieke uitgangspunten beschreven.							
De principes vormen het kader voor de verdere planuitwerking en fungeren als leidraad bij de ontwikkeling van de beeldkwaliteit. In de volgende hoofdstukken worden per bouwblok aanvullende en specifieke uitgangspunten beschreven.							
De principes vormen het kader voor de verdere planuitwerking en fungeren als leidraad bij de ontwikkeling van de beeldkwaliteit. In de volgende hoofdstukken worden per bouwblok aanvullende en specifieke uitgangspunten beschreven.							
De principes vormen het kader voor de verdere planuitwerking en fungeren als leidraad bij de ontwikkeling van de beeldkwaliteit. In de volgende hoofdstukken worden per bouwblok aanvullende en specifieke uitgangspunten beschreven.							
De principes vormen het kader voor de verdere planuitwerking en fungeren als leidraad bij de ontwikkeling van de beeldkwaliteit. In de volgende hoofdstukken worden per bouwblok aanvullende en specifieke uitgangspunten beschreven.							
De principes vormen het kader voor de verdere planuitwerking en fungeren als leidraad bij de ontwikkeling van de beeldkwaliteit. In de volgende hoofdstukken worden per bouwblok aanvullende en specifieke uitgangspunten beschreven.							
De principes vormen het kader voor de verdere planuitwerking en fungeren als leidraad bij de ontwikkeling van de beeldkwaliteit. In de volgende hoofdstukken worden per bouwblok aanvullende en specifieke uitgangspunten beschreven.							
De principes vormen het kader voor de verdere planuitwerking en fungeren als leidraad bij de ontwikkeling van de beeldkwaliteit. In de volgende hoofdstukken worden per bouwblok aanvullende en specifieke uitgangspunten beschreven.							
De principes vormen het kader voor de verdere planuitwerking en fungeren als leidraad bij de ontwikkeling van de beeldkwaliteit. In de volgende hoofdstukken worden per bouwblok aanvullende en specifieke uitgangspunten beschreven.							
De principes vormen het kader voor de verdere planuitwerking en fungeren als leidraad bij de ontwikkeling van de beeldkwaliteit. In de volgende hoofdstukken worden per bouwblok aanvullende en specifieke uitgangspunten beschreven.							

2.1. bouwblokken & accenten

Het plan bestaat uit twee deelgebieden: het 'Buurtblok' en de 'Parkzoom'. Elk deelgebied en bouwblok heeft een eigen massaopbouw en woningtypologie. In de volgende paragrafen worden de specifieke kenmerken per blok beschreven.

Buurtblok | Blok A + B

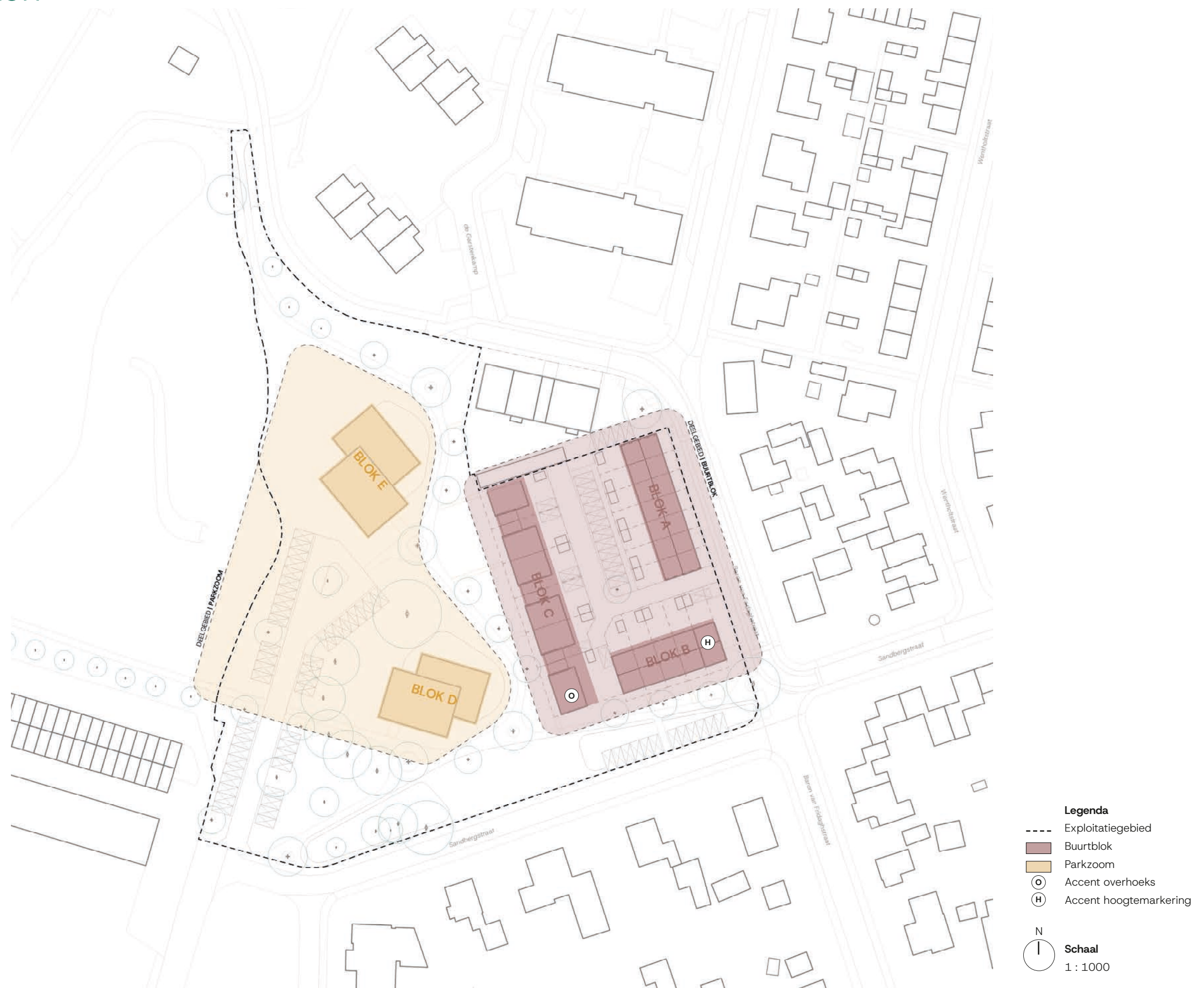
Blok A en B grenzen direct aan de bestaande laagbouwwooningen in de omgeving. De hoofdmassa van beide blokken wordt als samenhangend bouwblok vormgegeven, met een dak zonder overstekken en in overeenstemming met de schaal van de omliggende bebouwing. Binnen de blokken zijn architectonische accenten opgenomen ter versterking van samenhang en ritmiek. In blok B, gelegen op de hoek van Baron van Fridaghstraat en Sandbergstraat, past een accent in de hoogte (op plankaart geduid met 'H').

Buurtblok | Blok C

Blok C ligt centraal in het plangebied en bestaat uit compacte woningen met een maximale bouwhoogte van drie bouwlagen. De schakeldelen die de afzonderlijke volumes verbinden, hebben maximaal één bouwlaag. Deze opzet zorgt voor een luchtige massaopbouw met tussenruimten binnen het blok. De zuidelijke hoek wordt gekenmerkt door een special (op plankaart geduid met 'O'), die overhoeks is ontworpen waarin beide gevels evenwichtig zijn.

Parkzoom | Blok D + E

Blokken D en E hebben royale uitsneden binnen het bouwvlak en sluiten aan op de trapsgewijze opbouw van het totale plan. Beide gebouwen kennen een interne getraptheid in bouwhoogte zoals planologisch vastgelegd: blok D bestaat uit 4 en 5 bouwlagen, blok E uit 4 en 6 bouwlagen.

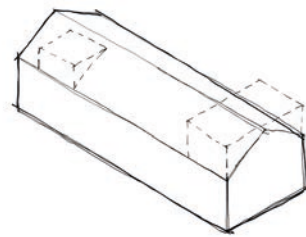


2.2. massaopbouw

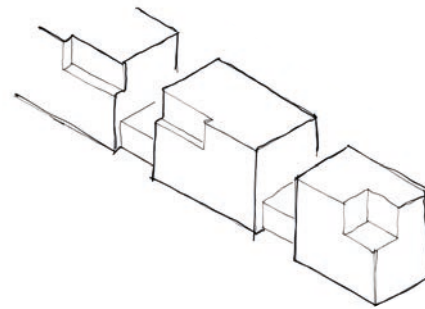
De massaopbouw binnen het plan sluit aan op deze bestaande context door een geleidelijke overgang van laag naar hoog. De nieuwe grondgebonden woningen sluiten qua schaal en maat aan op de omliggende bebouwing, waarna de hoogte trapsgewijs toeneemt richting de kern van het plangebied. De maximale bouwhoogte van 6 bouwlagen bewaakt dat het hoogteaccent op seniorenflat Stadshaghen in stand blijft.

De trapsgewijze opbouw en positionering van de volumes zorgen voor variatie binnen de massaopbouw en dragen bij aan een duidelijke ruimtelijke samenhang.

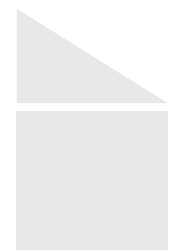
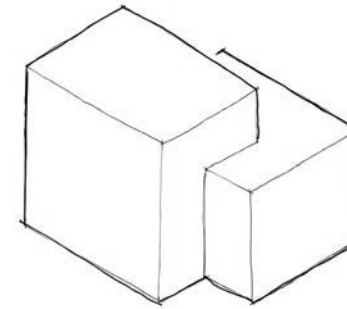
Buurtblok | **Blok A + B**



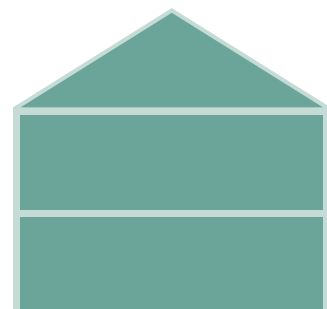
Buurtblok | **Blok C**



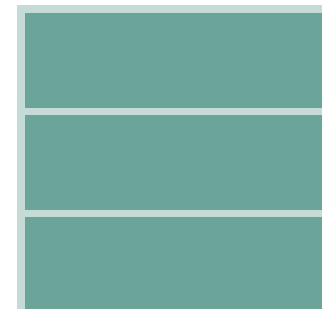
Parkzoom | **Blok D + E**



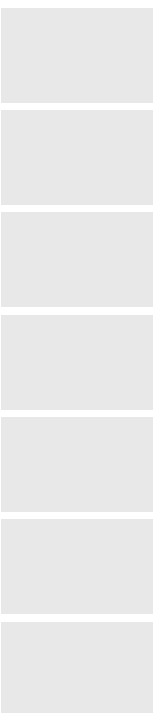
Bebouwing
randen



BUURTBLOK



PARKZOOM

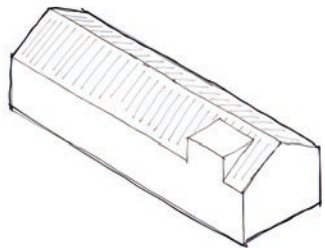


Seniorenflat
Stadshaghen

AANVULLENDE EISEN

Buurtblok | **Blok A**

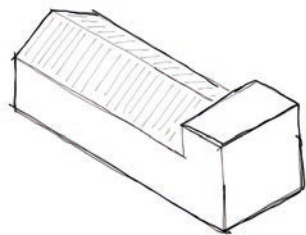
- Rijwoningen worden als samenhangend en solide bouwblok met dak zonder overstekken vormgegeven.
- Minimaal één dakkapel met doorlopend materialisering accentueert de hoogte en doorbreekt de gevellijn.



Dakkapel als onderdeel van de massa en gevel

Buurtblok | **Blok B**

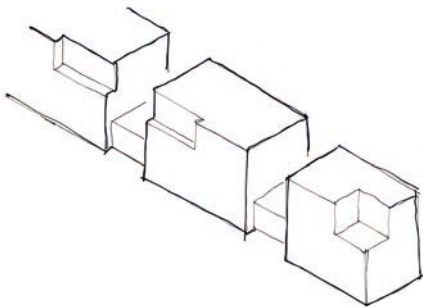
- Rijwoningen worden als samenhangend en solide bouwblok met dak zonder overstekken vormgegeven.
- Een architectonisch accent op de (overhoeks gelegen) hoek voor oriëntatie en beëindiging van het blok.



Architectonisch beindiging blok doormiddel van massa

Buurtblok | **Blok C**

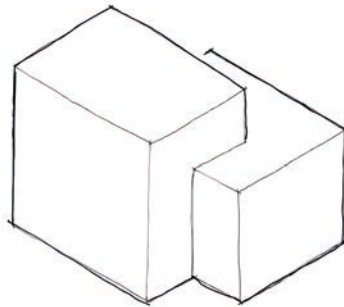
- Volumes worden ontworpen als compacte volumes, waarbij per hoofdvolume één subtiële sculpturale ingreep aan de voorgevelrooilijn vanaf 2e verdieping gewenst is voor verfijning en een kleinschalige uitstraling.



Schakeldelen in maximaal 1 laag + subtiële sculpturale ingreep geven kleinschaligheid

Parkzoom | **Blok D + E**

- De massa bestaat uit twee langgerekte bouwvolumes met een duidelijke richting
- De gebouwen worden als een samenhangende familie ontworpen, met een duidelijke en consistente massaopbouw en getraptheid die de onderlinge verwantschap binnen het plangebied versterkt.



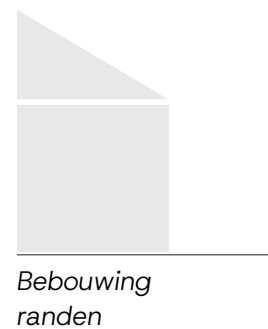
Getrapte massa opbouw binnnen het volume.

2.3. architectonische uitstraling

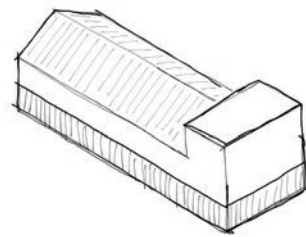
Binnen het plan wordt gestreefd naar een samenhangend architectonisch geheel, waarin de massa's een trapsgewijze opbouw kennen. Binnen deze opbouw wordt een gemeenschappelijke deler in kleurstelling, materialisatie en gevelopbouw toegepast, zodat een eenduidig totaalbeeld ontstaat.

De plint vormt de basis van ieder gebouw en wordt eenduidig en zorgvuldig vormgegeven. De maatvoering en de getrapte opbouw van de plint sluiten aan op de massaopbouw en reageren op de directe groene context. Waar gebouwen grenzen aan openbaar groen, opent de plint zich meer en wordt de relatie met de buitenruimte versterkt.

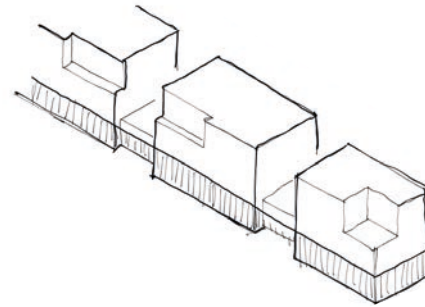
De detaillering ondersteunt de plasticiteit van de architectuur en draagt bij aan de bouwmassa's. Gevelopeningen worden vormgegeven met diepe neggen, waardoor de volumewerking wordt benadrukt. Balkons sluiten aan op de massaopbouw en versterken de sculpturale uitstraling. Dakranden en overstekken worden uitgevoerd in lijn met de beoogde vormtaal van de gebouwen.



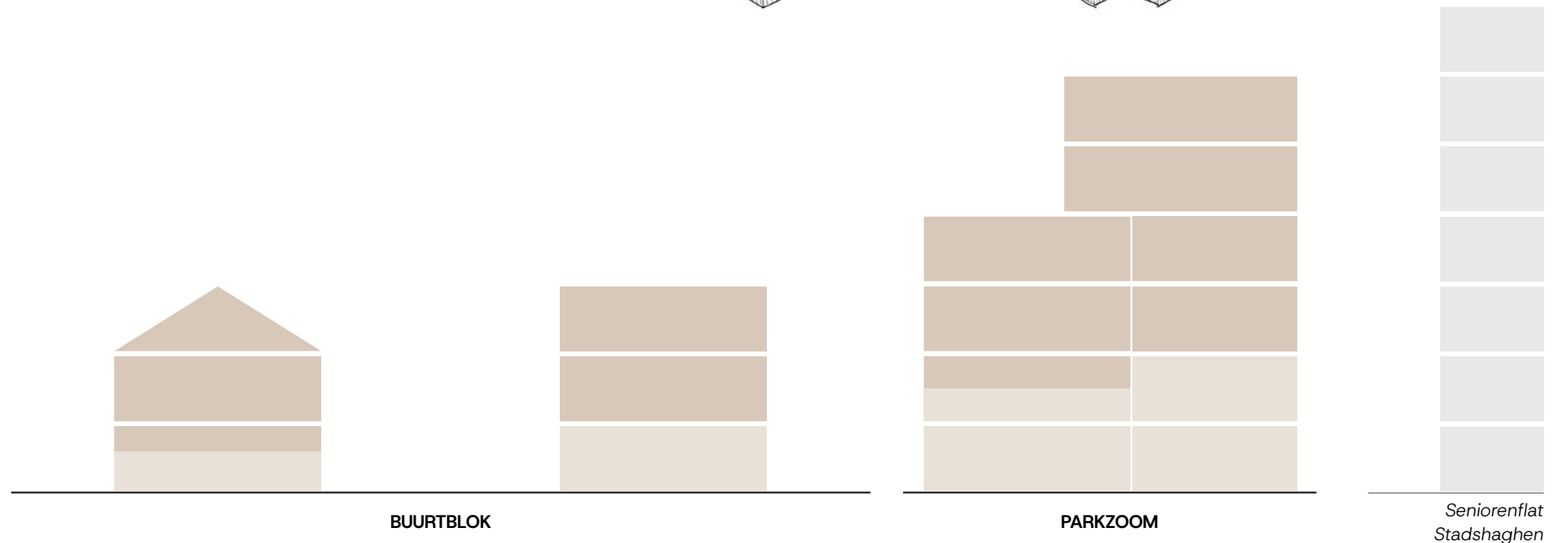
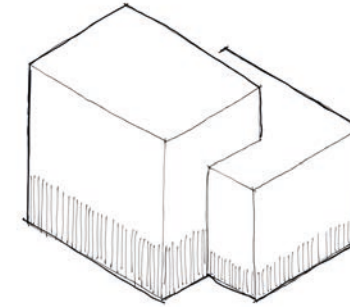
Buurtblok | **Blok A + B**



Buurtblok | **Blok C**



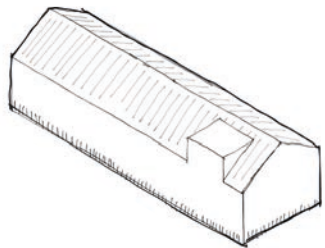
Parkzoom | **Blok D + E**



AANVULLENDE EISEN

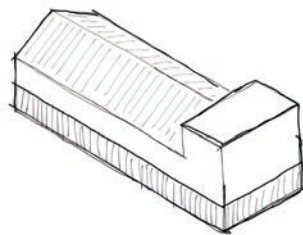
Buurtblok | Blok A

- Plinten en gevelopeningen worden zodanig ontworpen dat deze in samenhang met elkaar staan en het gevelbeeld niet verstoren.



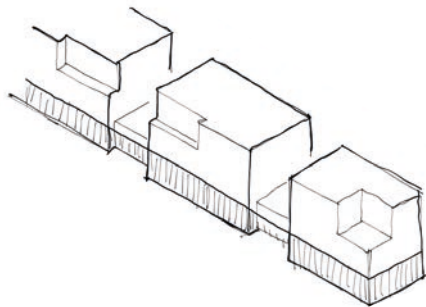
Buurtblok | Blok B

- Plinten en gevelopeningen worden zodanig ontworpen dat deze in samenhang met elkaar staan en het gevelbeeld niet verstoren.
- Luifels worden zorgvuldig vormgegeven, sluiten aan op de architectonische opbouw van de plint en doen geen afbreuk aan het samenhangende gevelbeeld.



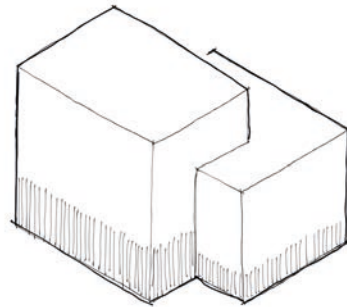
Buurtblok | Blok C

- Asymmetrie en variatie in de gevelcompositie zijn toegestaan, voor zover deze bijdragen aan de beoogde sculpturaliteit en de samenhang en rust in het totale gevelbeeld behouden blijven
- Luifels worden zorgvuldig vormgegeven, sluiten aan op de architectonische opbouw van de plint en doen geen afbreuk aan het samenhangende gevelbeeld.
- Special wordt overhoeks ontworpen waarin beide gevels evenwichtig zijn.



Parkzoom | Blok D + E

- De buurtfunctie in blok E vormt een integraal onderdeel van de plint en sluit in materialisering, kleur en vormgeving aan bij de totale architectonische uitstraling van het gebouw.
- Asymmetrie en variatie in de gevelcompositie zijn toegestaan, voor zover deze binnen het toegepaste raster herkenbaar blijven, bijdragen aan de beoogde sculpturaliteit en de samenhang en rust van het totaalbeeld behouden blijft.



Goot zorgvuldig ontworpen als onderdeel van het volume



Diepe neggen versterken de volumetrische werking



Overhoeks ontworpen special met evenwichtige uitstraling aan beide zijden



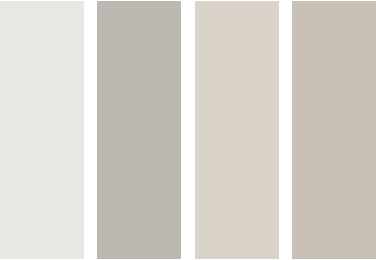
Sterke plint met gevelopeningen en verspringingen in buitenruimtes binnen raster

2.4.

kleurstelling & materialisering

KLEURSTELLING

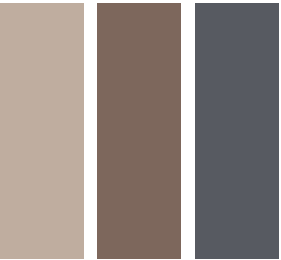
De kleurstelling is gericht op een rustige en natuurlijke uitstraling die past binnen het groene karakter van de omgeving. De gebouwen worden zo vormgegeven dat ze op harmonieuze wijze opgaan in het landschap, waarbij enkel de massa contrasteert met het omringende groen. De architectuur wordt gekenmerkt door een lichte, primaire grondtoon in combinatie met een donkerder accentkleur.



Rustige en lichte grondtoon

Rustige en lichte grondtoon

De lichte, zandkleurige grondtoon vormt de basis en draagt bij aan een rustige, heldere uitstraling. Deze tint legt de nadruk op de sculpturale kwaliteiten van het volume en sluit bovendien aan op de kleurstelling van de omliggende openbare ruimte, wat zorgt voor samenhang in het totaalbeeld.



Subtiële ondersteunende accenten

Subtiële ondersteunende accenten

De accenten verhouden zich tot de grondtoon en dienen zorgvuldig binnen het volume te worden toegepast. Met de accentkleur kunnen bepaalde elementen als entrees en buitenruimtes worden geaccentueerd. Harde contrasten worden hierin uitgesloten.

Materialisering

De beoogde kleuren en materialen sluiten aan bij een zachte en genuanceerde uitstraling. In de materialisering worden harde materialen, zoals bijvoorbeeld strengpersbaksteen en stucwerk, uitgesloten.

In de architectonische uitwerking wordt het gebruik van circulaire en/of hergebruikte materialen, natuurinclusieve maatregelen, zoals de toepassing van groene daken, nestvoorzieningen en biobased bouwmaterialen, in samenhang met circulair bouwen gestimuleerd.

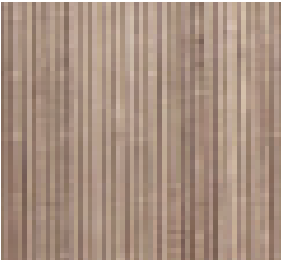
MATERIALISERING



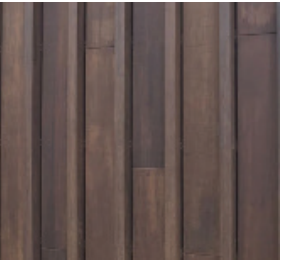
Licht metselwerk



Hout licht



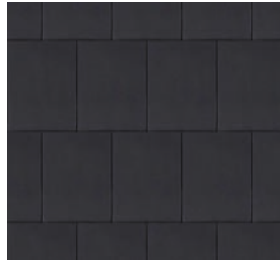
Hout licht



Hout donker



Plaatmateriaal



Vlakke dakpan

2.5. overgangen openbaar/privé

Een zorgvuldige overgang tussen openbaar en privé vormt een belangrijk uitgangspunt binnen het plan.

Adressen en de hoofdentree's georiënteerd op het openbaar groen vragen om een geïntegreerde ontwerpbenadering waarbij de relatie tussen de openbare ruimte en het private domein helder en functioneel is vormgegeven. Wanneer op de begane grond van woongebouwen publieke functies of appartementen aanwezig zijn, geldt hetzelfde uitgangspunt.

Tussen openbaar en privé bevindt zich een overgangszone die bestaat uit een voortuin of een kleinschalige verblijfsruimte aan de openbare ruimte. Deze zone vormt een geleidelijke overgang tussen het publieke groen en het individuele gebruiksgebied van de woning.

De inrichting van deze overgangszone is zorgvuldig ontworpen samen met de plint en draagt bij aan de samenhang tussen architectuur en landschap. Groen wordt doorgezet tot aan de gevels, zodat een visuele en ruimtelijke verbinding ontstaat tussen het openbaar en privéterrein.

Beeldkwaliteitseisen

- De plint van gebouwen wordt zorgvuldig vormgegeven in relatie tot de overgang van openbaar naar privé en ondersteunt de ruimtelijke beleving van de buitenruimte.
- De inrichting van buitenruimten en overgangszones versterkt de samenhang tussen privé en openbaar domein waarbij integratie van groen, inclusief verticale begroeiing, onderdeel van het ontwerp is.
- Buitenruimte horend bij de buurtfunctie, binnen bouwblok E, wordt integraal meeontworpen en afgestemd op het totaalbeeld van de architectuur en overgang tot openbare ruimte.
- Architectonische elementen die voortkomen uit het hoofdvolume en het concept en de beleving van de buitenruimte versterken, zijn toegestaan buiten de rooilijn.
- Entrees worden subtiel geaccentueerd door schaal, vorm of architectonische elementen, zonder contrast met het hoofdvolume.
- Schakelingen in entrees en gedeelde toegangspaden tot woningen worden toegepast om ontmoeting te stimuleren.



Deelbare toegangspaden stimuleren ontmoeting



Subtiel accentueren van entrees



Herkenbare entree's vormgegeven met plint

Buitenruimten en overgangszones versterkt de samenhang tussen privé en openbaar domein



Gedeelde portieken stimuleren ontmoeting



Open verandawoningen gericht op het groen



Elementen subtiel in massa en buitenruimte

Plint zorgvuldig ontworpen als grensovergang



2.6. erfafscheidingen

Erfafscheidingen maken integraal deel uit van het ruimtelijk beeld en dragen bij aan de samenhang tussen de private erven en de openbare ruimte. Ze worden zorgvuldig ontworpen en afgestemd op het groene en natuurlijke karakter van de omgeving. Waar passend, ondersteunen erfafscheidingen de massaopbouw van de bouwblokken en zorgen zij voor een heldere overgang tussen openbaar en privé domein.

Beeldkwaliteitseisen

- Erfafscheidingen bij woningen grenzend aan het groen maken onderdeel uit van het architectonisch ontwerp van de plint. Zichtbare erfafscheidingselementen, zoals muren, zijn aan de voorzijde niet hoger dan 50 cm.
- Erfafscheidingen aan de Baron van Fridaghstraat worden uitgevoerd als groene hagen met een maximale hoogte van 80 cm.
- Zijdelingse erfafscheidingen tussen openbaar en privé terrein worden uitgevoerd als tuinmuur die een onderdeel vormt van de architectuur. Ze hebben een mate van transparantie om de relatie met de openbare ruimte te behouden.
- Erfafscheidingen aan de achterzijde worden uitgevoerd als groene afscheidingen, bijvoorbeeld hagen of begroeide schuttingen, die bijdragen aan het natuurlijke karakter, het beperken van hittestress en het versterken van biodiversiteit.
- Bouwwerken zoals bergingen worden niet direct op de erfgrans geplaatst.
- Waar parkeren op eigen terrein plaatsvindt, worden pergola-achtige constructies toegepast die geschikt zijn voor verticale vergroening.



Bergingen omzoomt door hagen



Plint onderdeel van de tuinmuur



Tuinmuren met mate van transparantie



Ruimte voor vergroenen tuinmuren

Lage erfafscheiding onderdeel van de architectonisch plint



Pergola-constructies als element voor verticale vergroening





LOCATIE GUIDO DE BRÈS BEELDKWALITEITSPLAN

De Coöperatie 15-10
7514 JK Enschede
053 480 44 44
info@iaa-architecten.nl

Status
Definitief

Projectnummer
2025015L

12 januari 2026