Beeldkwaliteitsplan Zuidmaten-Oost

woongebied,2e herziening



D E F I N I T I E F



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Beeldkwaliteitsplan Zuidmaten-Oost

woongebied,2e herziening

D E F I N I T I E F

15 februari 2022

gemeente Twenterand

Ruimte voor de leefomgeving

BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Inhoudsopgave

1 Inleiding 3

2 Het stedenbouwkundig plan 4

3 Beeldkwaliteit 6

3.1 Openbare ruimte 6

3.1.1 Brinken 6

3.1.2 Groenzone 7

3.1.3 Straten 8

3.1.4 Materiaal gebruik 8

3.2 Bebouwing 8

3.2.1 Deelgebied 1 9

3.2.2 Deelgebied 2 11

3.2.3 Deelgebied 3 11

3.2.4 Deelgebied 4 13

3.2.5 Deelgebied 5 13

1 Inleiding

Ten zuiden van het centrum van de kern Den Ham wordt de woonwijk Zuidmaten -Oost ontwikkeld. Hiervoor is in 2012 een bestemmingsplan vastgesteld, dat in 2013 is herzien. Tegelijktijdig is ook het beeldkwaliteitsplan Zuidmaten-Oost vastgesteld. Een deel van de woningen in de wijk is inmiddels gerealiseerd of vergund.



Fig. 1.1 Voorblad Beeldkwaliteitsplan Zuidmaten-oost 1e herziening

Voortschrijdend inzicht heeft er toe geleid dat het bestaande stedenbouwkundig plan voor de nog te ontwikkelen delen van de wijk is aangepast. Aansluitend hierop zijn in voorliggend beeldkwaliteitsplan ook de beeldkwaliteitscriteria aangepast. De beeldregels in hoofdstuk 3.2 zijn de welstandscriteria voor de toetsing van de aanvraag omgevingsvergunning ‘aan redelijke eisen van welstand’. Na vaststelling door de raad als zodanig zijn deze beeldregels een onderdeel van de welstandsnota van de gemeente Twenterand. De beeldregels zijn in deze 2e herziening beperkt tot het hoogst nodige. Een bouwplan kan alleen getoetst worden aan de beeldregels die voor een deelgebied opgenomen zijn.

2 Het stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan sluit aan bij de reeds gerealiseerde woningen ten noorden van het plangebied. De ruimtelijke hoofdopzet wordt bepaald door de opeenvolgende brinken.

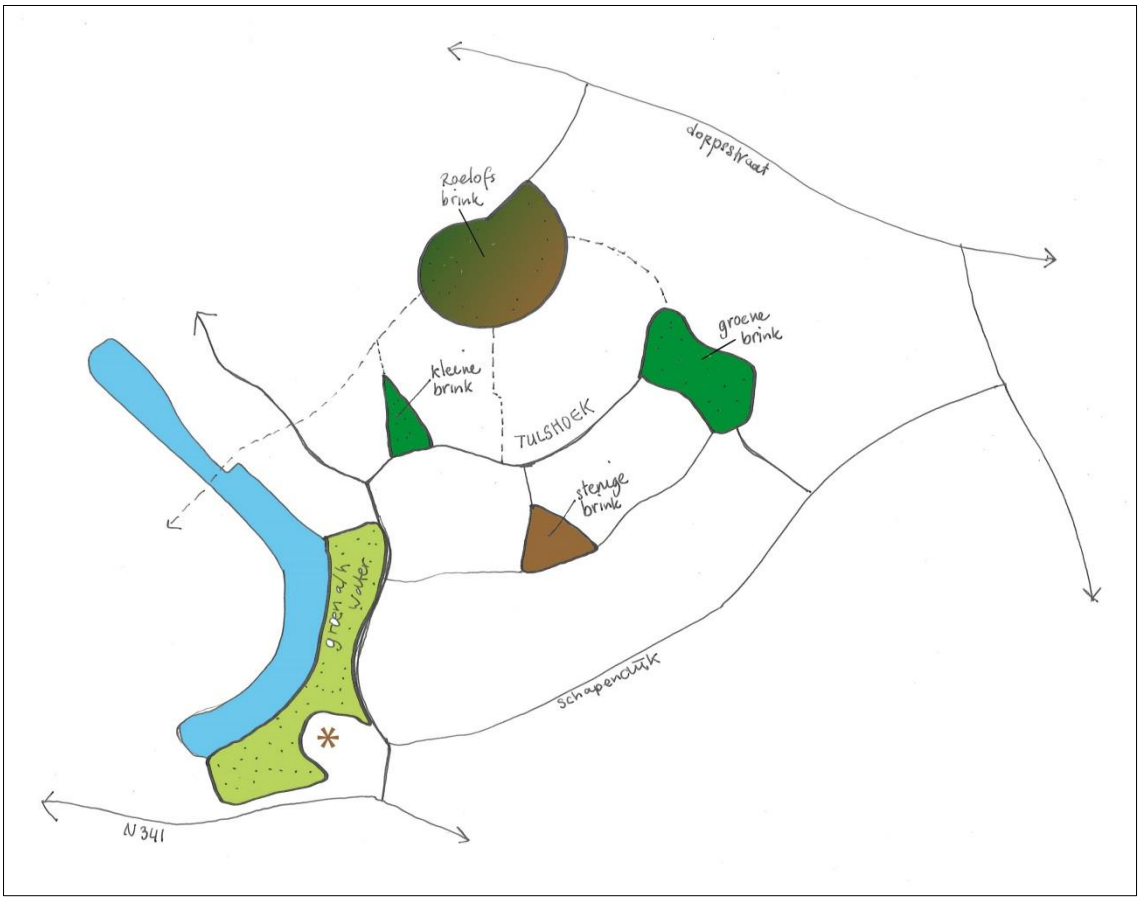
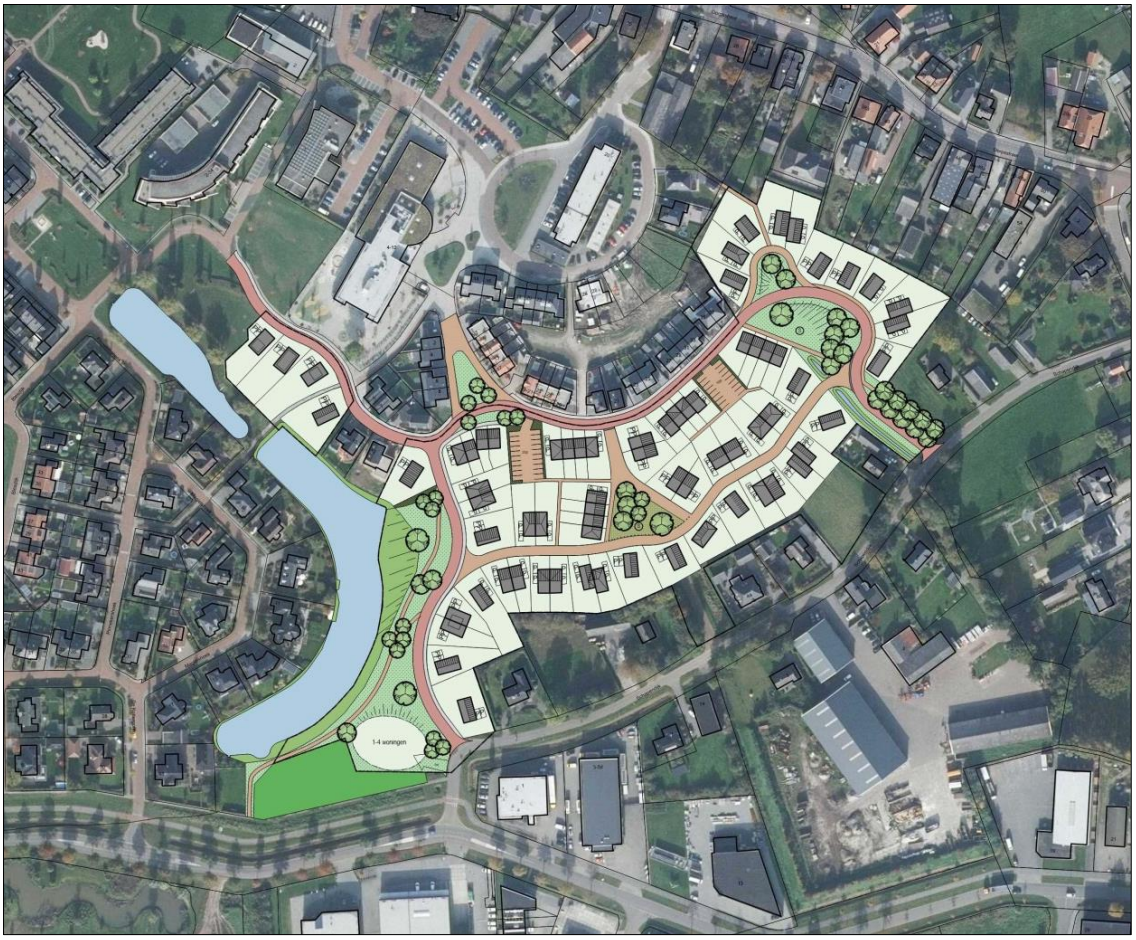


Fig. 2.1 Ruimtelijk schema Brinken

Elke brink heeft een ander karakter en daarmee een andere functie; klein, groen, of stenig. Onderling zijn de brinken verbonden met een 'terloops' en dorps stratenpatroon dat parallel loopt aan de Schapendijk. De kleine, groene en stenige brinken zijn intern gericht. De Roelofsbrink is als entree van de wijk voor de fietsers en voetgangers vanaf de dorpskern ook gericht op de overgang met de omringende buurten. Op de brinken worden de openbare functies zoals groen en spelen ondergebracht. Vanaf de Schapendijk komen er twee nieuwe toegangen (voor auto's en langzaam verkeer) voor de nieuwe buurt. Deze toegangen sluiten aan op de bestaande straat Tulshoek. Langs de bestaande vijver komt tussen de straat en het water een brede groenzone. Bij de entree vanaf de Schapendijk kan in deze groenzone een bijzondere woonvorm of woning gerealiseerd worden.



Figuur 2.2 Stedenbouwkundig plan

3 Beeldkwaliteit

3.1 Openbare ruimte

3.1.1 Brinken

De brinken zijn belangrijk voor de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimtes. De kleine brink is, op de definitieve inrichting van het groen na, klaar. Het onderstaande beeld toont dat juist de optelsom van het bebouwingsbeeld van de fronten en de openbare ruimte de uiteindelijke ruimtelijke kwaliteit bepaalt.



Fig. 3.1 De Kleine brink

Voor de groene brink is de sfeer van dorps wonen aan een groene ruimte bepalend. Deze groene ruimte straalt een informele sfeer uit en kan mede ingericht worden als een avontuurlijk speelveld. Gras en boomgroepen zijn de belangrijkste inrichtingselementen. Struiken, plantvakken, bodembedekkers etc. komen er niet voor. De maat van de open ruimte is groot in relatie tot de bebouwing.





Fig. 3.2 Sfeerbeelden voor een groene brink

De stenige brink heeft een besloten, intiem karakter met een dorpse uitstraling. De verkeersfunctie is ondergeschikt; de verblijfs- en speelfunctie domineren. De woningen zijn op de brink georiënteerd en hebben een informele overgang van privé naar openbaar. Solitaire bomen en boomgroepen zijn de groenelementen.

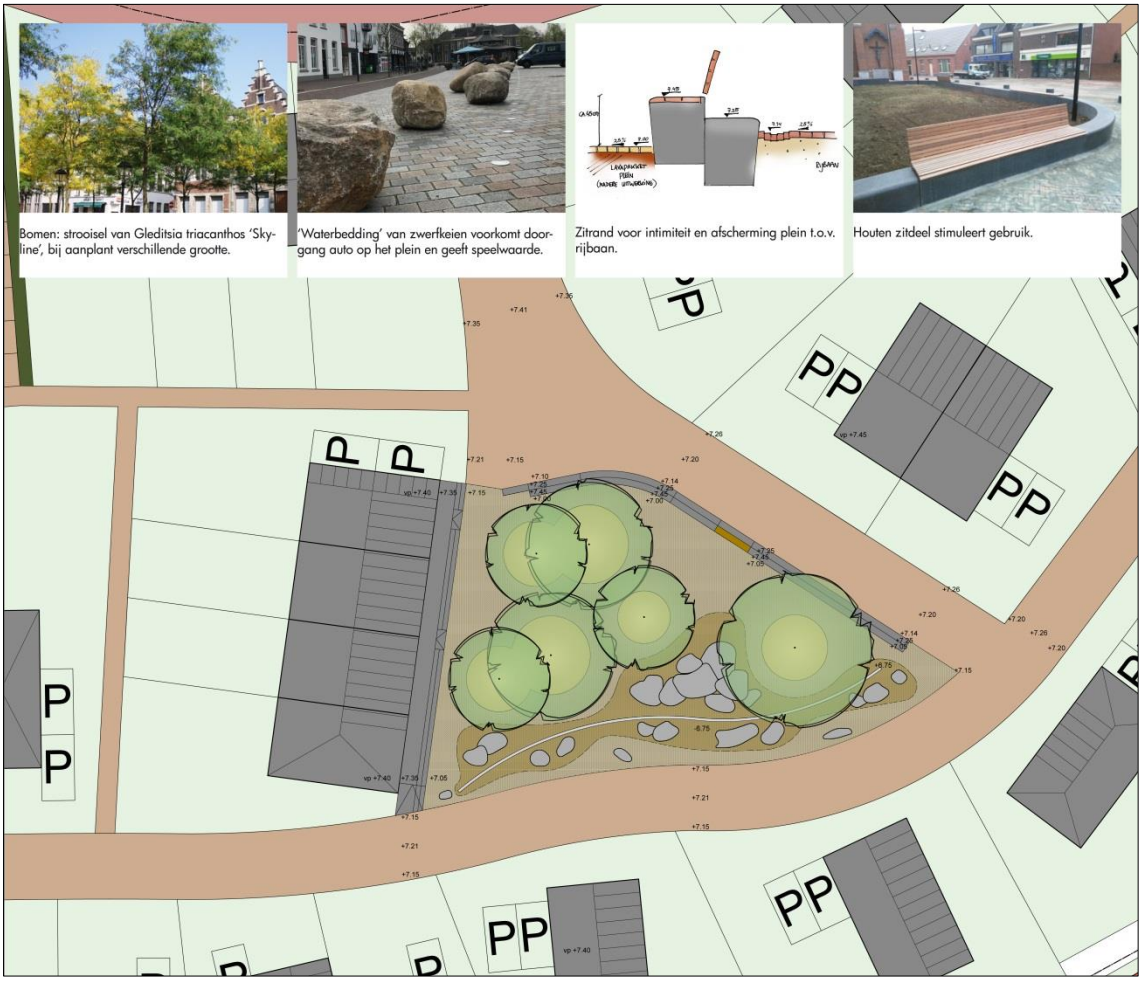


Fig. 3.3 Ontwerp voor de stenige brink

3.1.2 Groenzone

De groenzone langs het water heeft een open en recreatief karakter. De oevers zijn breed met een geleidelijke overgang van water naar land zodat er een opvolging van verschillende vegetatiezones kan ontstaan. Het groenterrein heeft een natuurlijke aanblik en biedt ruimte voor een trapveldje en een waterspeelplek.

De bestaande bosschage langs de N341 blijft als afscherming grotendeels intact.



Figuur 3.4 Sfeerbeelden natuurlijke oever en waterspeelplek

3.1.3 Straten

De wegprofielen sluiten aan op de reeds aangelegde straatprofielen in Zuidmaten-Oost. Langs de doorgaande straten (wijkontsluiting) wordt aan één zijde een voetpad aangelegd.

3.1.4 Materiaal gebruik

Het materiaalgebruik voor de bestrating sluit aan bij de reeds aangelegde bestrating in Zuidmaten - Oost. Het materiaal bestaat uit gebakken klinkers donkerrood genuanceerd in keperverband, met de nodige molgoten in strekse lagen aan weerszijden. Voetpaden liggen iets hoger door een kleine facetband en zijn uitgevoerd in betontegels.
Bomen op de brinken staan op niet te grote afstand, zodat er een eindbeeld kan ontstaan van vergroeide kronen. De bomen zijn van een eerste en tweede orde en zijn streekeigen.
Op markante plekken in het gebied worden solitaire en bijzondere bomen geplant, zoals rode beuk, eiken, kastanje en plataan, zoals die ook in het oude dorp worden aangetroffen.
De groene bodembedekker op de brinken bestaat uit gras.
Rondom de parkeerkoffers en langs voetpaden (doorsteekjes) staan hagen van bijvoorbeeld beuken.

3.2 Bebouwing

In de 2e herziening van het bestemmingsplan en deze 2e herziening van beeldkwaliteitsplan zijn de bouw- en beeldregels geminimaliseerd. De bouwregels zijn opgenomen in het bestemmingsplan, in dit beeldkwaliteitsplan zijn aanvullende beeldregels opgenomen. De beeldregels worden na vaststelling door de raad het welstandtoetsingskader en zijn als zodanig een onderdeel van de welstandsnota.
Hieronder volgen per deelgebied de beeldregels. De aanvraag omgevingsvergunning wordt voor de welstandstoets (alleen) aan deze beeldregels getoetst, ook als het maar twee regels betreft zoals in deelgebied 2 en 4.
Voor de woningen rondom de stenige brink, deelgebied 1 het hart van de buurt, wordt een dorpse en kleinschalige sfeer nagestreefd. Langs de tweezijdig bebouwde dorpsstraatjes en de Schapendijk is een kleinschalige maatvoering, passend bij het straatprofiel en de belendende bebouwing belangrijk. Daarom gelden er voor dit deelgebied 1 verhoudingsgewijs veel beeldregels.
Om een compleet beeld te kunnen geven worden per deelgebied eerst de bouwregels uit het bestemmingsplan voor hoofdgebouwen genoemd (deze bouwregels maken dus geen onderdeel uit van dit beeldkwaliteitsplan) en vervolgens de aanvullende beeldregels.

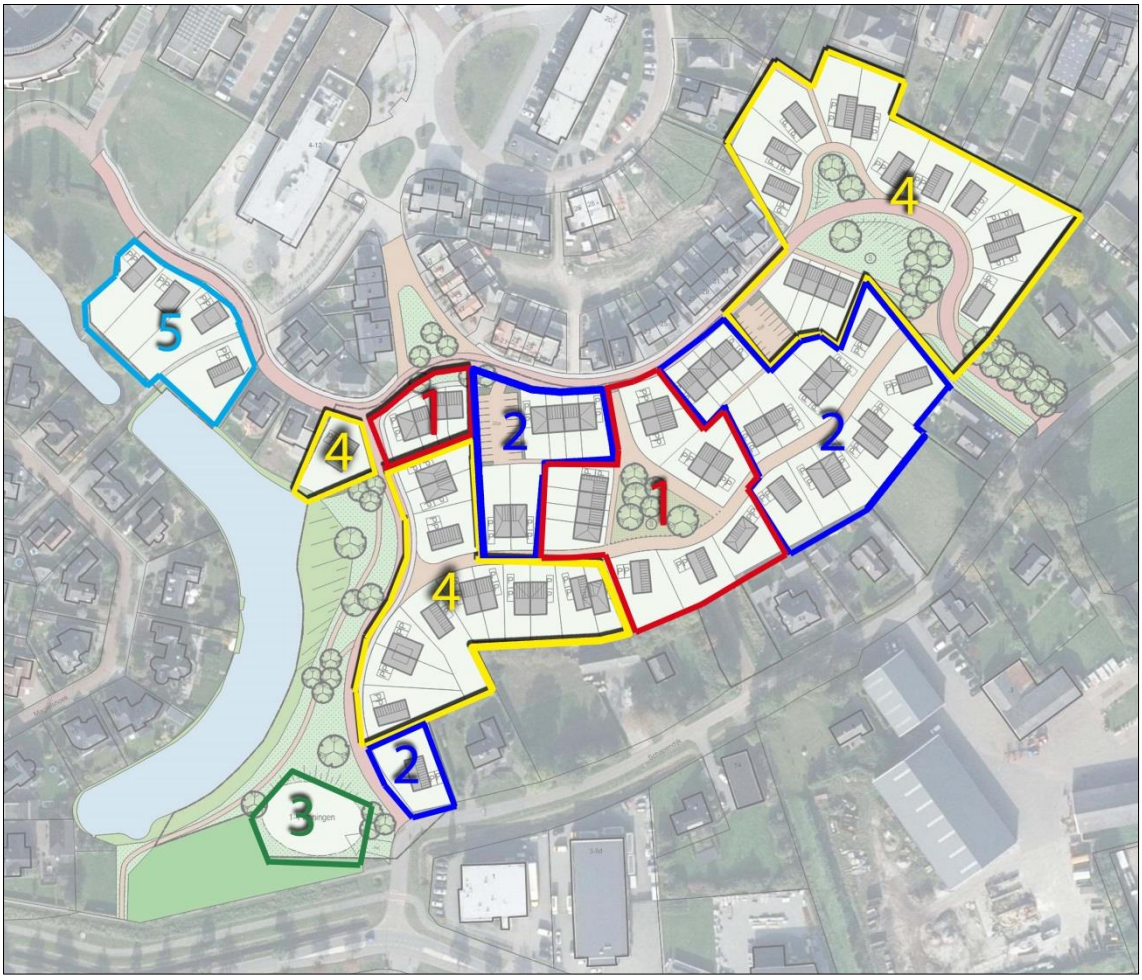


Fig. 3.5 Deelgebieden bouw- en beeldregels

3.2.1 Deelgebied 1

Voor deelgebied 1 wordt een dorpse sfeer nagestreefd met Sallands en Twentse stijlkenmerken. De bouw- en beeldregels baseren zich op de ruimtelijke kenmerken van deze bouwstijlen.

Uit het bestemmingsplan, Bouwregels 3.2.2 a 1 t/m 4:

- de afstand tot de naar de weg gekeerde bouwperceelgrens bedraagt ten minste 1,0 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
- de hoofdgebouwen worden afgedekt met een kap, met uitzondering van bestaande situaties waarin een hoofdgebouw plat is afgedekt;
- de goothoogte bedraagt niet meer dan 6,0 m, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt, met dien verstande dat de goothoogte van de naar de weg gekeerde gevel(s), voor meer dan de helft van de breedte van die gevel niet meer bedraagt dan 4,5 m;
- de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 9,5 m.

beeldregels

PLAATSING

- geen enkel gebouw staat evenwijdig aan het naastliggende pand;
- de gevels aan de brink of de straat hebben een open karakter (geen dichte gevels) ;

HOOFDVORM

- Voor de hoofdvorm van de rijwoningen zijn in principe twee mogelijkheden;

a. de afzonderlijke woningen in het blokje zijn goed herkenbaar, alsof ze in de loop van de tijd naast elkaar zijn gebouwd;
b. het totale bouwvolume van het rijtje refereert naar één groter solitair gebouw, bijvoorbeeld naar een boerderij (er is geen herkenbare repetitie van woningen).

- Vrijstaande woningen hebben een enkelvoudige hoofdvorm met bij voorkeur Sallandse of Twentse bouwstijlkenmerken.



Fig. 3.6 Voorbeeld van een rij woningen met elk een individueel karakter èn van het te hanteren materiaal- en kleurenpalet





Fig. 3.7 Voorbeeld van twee-onder-één-kap in één solitair gebouw; het rechterblokje op de foto is een voorbeeld van een eindgevel die als voorgevel is vormgegeven

AANZICHT

- de stijl refereert bij voorkeur aan de Sallandse of Twentse bouwtraditie. Een eigentijdse interpretatie van deze rurale stijlkenmerken is daarbij mogelijk;
- de geleding van de gevel is overwegend verticaal (de raamopeningen);
- accenten worden aangebracht met witte windveren, gootlijnen of kozijnstijlen;
- bij de rijwoningen en twee onder één kap woningen worden de kop/eindgevels langs de straat of aan de brink vormgegeven als voorgevels. Deze blokjes hebben een tweezijdige oriëntatie.

OPMAAK

- rode tot roodbruine baksteen. Wit gepleisterde of zwart geteerde gebouwen of gebouwdelen komen als variatie voor;
- rode en grijze dakpannen of riet. Indien verwezen wordt naar de Twentse bouwstijlkenmerken zijn de dakpannen bij voorkeur rood;
- topgevels kunnen uitgevoerd zijn in hout.



Fig. 3.8 Voorbeeld Twentse en Sallandse stijlkenmerken

3.2.2 Deelgebied 2

In deelgebied 2 staan de woningen aan kleinschalige dorpse straatjes. Het deel van de woning dat dicht op de straat staat heeft daarom een lage gootlijn. Door de gebogen straatvorm zullen de woningen als vanzelfsprekend in een waaiervorm geplaatst worden. De vormgeving en architectuur kan variëren van traditioneel tot modern.

Uit het bestemmingsplan, Bouwregels 3.2.2 b 1 t/m 4:

- de afstand tot de naar de weg gekeerde bouwperceelgrens bedraagt ten minste 3,0 m en ten hoogste 5,0 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
- de goothoogte van gebouwdelen binnen 5,0 meter van de naar de weg gekeerde bouwperceelgrens bedraagt niet meer dan 4,5 m, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
- de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 9,5 m.

beeldregels

- geen enkele woning of woonblokje staat evenwijdig aan het naastliggende pand;
- de woningen zijn georiënteerd op de straat.

3.2.3 Deelgebied 3

Deelgebied 3 is gesitueerd bij de entree, in de groenzone en georiënteerd op het water. De bijzondere situering maakt een unieke, andere bebouwingsvorm mogelijk. De vormgeving en architectuur kan variëren van traditioneel tot modern en dient van een hoge kwaliteit te zijn. Voor de ruimtelijke kwaliteit en beleving van het groen en het entreegebied is het belangrijk dat de bebouwing ruimtelijk één gebouw is en dat parkeren, privétuintjes en afscheidingen niet aan het open openbare gebied zijn gesitueerd of daar prominent in het beeld zijn. Er kan zowel één woning als een blokje of rijtje met vier woningen gebouwd worden. De bestaande dichte bosschages langs de N341 vormen de afscherming voor het meer private deel van de bewoning.

Er dient naast het ontwerp voor de bebouwing/gebouw ook een inrichtingsontwerp voor het privéterrein gemaakt te worden met het parkeren, de bergingen, de afscheidingen en de overgangen tussen privé en openbaar.

Uit het bestemmingsplan, Bouwregels 3.2.2 c 1 t/m 5:

- de afstand tot de naar de weg gekeerde bouwperceelgrens en het openbaar gebied bedraagt ten minste 3,0 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
- de woningen mogen gestapeld worden gebouwd;
- het aantal woningen op het bouwperceel bedraagt maximaal 4;

- de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 9,5 m.

beeldregels

PLAATSING

- de bebouwing/het woongebouw is georiënteerd op het water, het open groen en de entree-straat;
- de bebouwing/het woongebouw grenst direct aan het open openbare gebied, er zijn geen afscheidingen zoals hekjes tussen het openbare open groengebied en de privébuitenruimtes die aan de voorzijden van het woongebouw/de bebouwing zijn gesitueerd. Een eventuele fysieke begrenzing aan deze prominente noordoostzijde is onderdeel van de architectuur van het gebouw;
- het parkeren en de privétuintjes, erfafscheidingen en ondergeschikte gebouwen zijn niet aan het open openbare gebied gesitueerd, ze zijn niet prominent in het beeld. Ze zijn bij voorkeur gesitueerd aan de zijde met de dichte bosschages, die langs de N341 staan.

HOOFDVORM

- De bebouwing is vormgegeven als één gebouw, als één geheel. Bijgebouwen zijn bij voorkeur opgenomen in het hoofdvolume.



Fig. 3.9 Voorbeeld van rijtjes woningen die zijn vormgegeven als één geheel én van een meerzijdige oriëntering op het collectieve groen



Figuur 3.10 Voorbeeld van woonbebouwing in een meerzijdig georiënteerd woongebouw

3.2.4 Deelgebied 4

In deelgebied 4 zijn de woningen gesitueerd aan de grote groene ruimte langs het water of aan de grote groene brink. De vormgeving en architectuur kan variëren van traditioneel tot modern.

Uit het bestemmingsplan, Bouwregels 3.2.2 d 1 t/m 3:

- de afstand tot de naar de weg gekeerde bouwperceelgrens bedraagt ten minste 3,0 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
- de bouwhoogte van gebouwen afgedekt met kap bedraagt niet meer dan 10 m en van hoofdgebouwen zonder kap niet meer dan 9,5 m.

beeldregels

PLAATSING

- De woningen zijn georiënteerd op de straat en het open openbare groen.

3.2.5 Deelgebied 5

De woningen in deelgebied 5 grenzen met de achtertuin aan het water. De vormgeving en architectuur kan variëren van traditioneel tot modern.

Uit het bestemmingsplan, Bouwregels 3.2.2. e 1 t/m 4:

- de afstand tot de naar de weg gekeerde bouwperceelgrens bedraagt ten minste 3,0 m en ten hoogste 5,0 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
- de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 9,5 m;
- de voorgevels van de hoofdgebouwen worden evenwijdig aan de weg gebouwd met uitzondering van bestaande situaties waarin de situering van de voorgevels niet evenwijdig aan de weg zijn gebouwd;
- de hoofdgebouwen worden afgedekt met een plat dak, met uitzondering van bestaande situaties waarin een hoofdgebouw met een kap is afgedekt.

beeldregels

PLAATSING

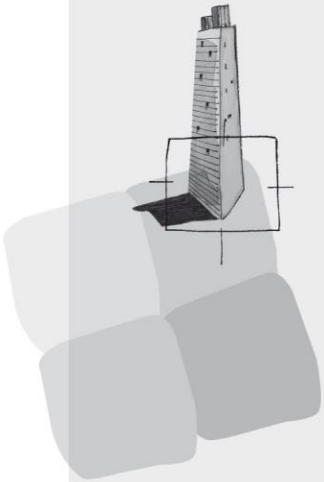
- De woningen zijn georiënteerd op de straat.

Colofon

Opdrachtgever
gemeente Twenterand

Rapport
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
BügelHajema Adviseurs



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP
Vaart nz 48-50
9401GN Assen
T 0592 316 206
F 0592 314 035
E info@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen, Leeuwarden en Amersfoort