

RAPPORT

Beeldkwaliteitsplan De Wieken II, Lutten

beeldkwaliteitsplan De Wieken II, Lutten

Klant: gemeente Hardenberg

Referentie: BG5050TPRP2008110949

Status: S0/P01.01

Datum: 19 januari 2021

HASKONINGDHV NEDERLAND B.V.

Koggelaan 21
8017 JN ZWOLLE
Transport & Planning
Trade register number: 56515154

+31 88 348 65 00 **T**
info@rhdhv.com **E**
royalhaskoningdhv.com **W**

Titel document: Beeldkwaliteitsplan De Wieken II, Lutten

Ondertitel: bkp De Wieken II
Referentie: BG5050TPRP2008110949
Status: P01.01/S0
Datum: 19 januari 2021
Projectnaam: bkp De Wieken II
Projectnummer: BG5050-111-100
Auteur(s): Berry van den Berg

Opgesteld door:

Gecontroleerd door: Jitze Terpstra

Datum: 31 augustus 2020

Goedgekeurd door: Anja Boekenoogen

Datum: 19 januari 2021

Classificatie

Projectgerelateerd

Behoudens andersluidende afspraken met de Opdrachtgever, mag niets uit dit document worden veelevoudigd of openbaar gemaakt of worden gebruikt voor een ander doel dan waarvoor het document is vervaardigd. HaskoningDHV Nederland B.V. aanvaardt geen enkele verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid voor dit document, anders dan jegens de Opdrachtgever. Let op: dit document bevat persoonsgegevens van medewerkers van HaskoningDHV Nederland B.V. en dient voor publicatie of anderszins openbaar maken te worden geanonimiseerd.

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Doel	1
1.3	Juridische context	2
2	Stedenbouwkundig plan	3
3	Beeldkwaliteit bebouwing	5
3.1	Materiaalkeuze en architectuur	5
3.2	Bebouwingshoogte	5
3.3	Rooilijnen	6
3.4	Tweezijdige oriëntatie	7
3.5	Kappen en nokrichtingen	8
3.6	Erfscheidingsen	9
4	Beeldkwaliteit openbare ruimte	10
4.1	Verharding	10
4.2	Openbaar groen en water	10

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De Wieken II vormt als woningbouwlocatie de volgende fase in de uitbreidingslocatie voor de Lutten. Voor deze fase is door de gemeente Hardenberg een stedenbouwkundig plan ontworpen, een bestemmingsplan en een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Bij ontwerp-/ontwikkelopgaven in dit plangebied, dient dit rapport, het beeldkwaliteitsplan De Wieken II, samen met het bestemmingsplan als basis voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling.



Figuur 1 Plangebied

De locatie is gelegen ten noorden van de bebouwing langs de Anerweg, ten oosten van de begraafplaats en aangrenzend aan en ten zuiden van de Ahornstraat.

1.2 Doel

Om ervoor te zorgen dat er een goede afstemming is over de visuele uitwerking van het plan, worden afspraken gemaakt over de 'spelregels' die aan de beeldkwaliteit worden opgehangen. Dit plan vormt dus deels het ontwerpkader voor de ontwikkelende partij/architecten en tegelijkertijd het toetsingskader voor welstand. Het plan is flexibel en biedt veel vrijheid bij de uitwerking.

In het plan worden verschillende beeldkwaliteitsaspecten besproken met betrekking tot:

- *De bebouwing:*
 - Materiaalkeuze en architectuur
 - Bebouwingshoogte
 - Rooilijnen
 - Tweezijdige oriëntatie
 - Kappen en nokrichtingen
 - Erfscheidingen

- *De openbare ruimte:*

- *De verharding*
- *Het groen*



Figuur 2 ontwerpkaders



Figuur 3 toetsingskaders

1.3 Juridische context

Veel van de in het beeldkwaliteitsplan genoemde aspecten zoals rooilijnen en bouwhoogtes, zijn in het bestemmingsplan te regelen. Sterker nog, indien dat mogelijk is hoort dat ook in het bestemmingsplan geregeld te zijn. Aspecten met betrekking tot kleur- en materiaalgebruik horen niet in het bestemmingsplan. Beide aspecten bepalen echter samen de beeldkwaliteit en kunnen niet altijd los van elkaar gezien worden. Daarom zijn in dit beeldkwaliteitsplan beide soorten aspecten in samenhang beschreven in één plan. De stedenbouwkundige aspecten (zoals bijvoorbeeld rooilijn en bouwhoogte) zijn echter ook in het bestemmingsplan vastgelegd.

2 Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan, dat voor deze fase is ontworpen, borduurt verder op de ontwikkelingen van De Wieken I. In het gehele plan De Wieken is de veenkoloniale ontstaansgeschiedenis van het dorp Lutten zichtbaar. De verkaveling is gebaseerd op de bestaande, in het landschap aanwezige blokverkaveling. Dit levert een orthogonaal stelstel van wegen, sloten (wijken) en verkavelingspatronen op die zich makkelijk vereenzelvigt met de omgeving. Het stedenbouwkundig plan is indicatief van aard. Dat wil zeggen dat op ondergeschikte onderdelen het plan gewijzigd uitgevoerd kan worden.

De oostelijke dorpsrand wordt gevormd door voorkanten van verschillende type woningen (vrijstaand, twee kap en rijwoningen). In de randweg die deze woningen ontsloot is sprake van een duidelijke as-sprong. Deze sprong komt terug in de op het buitengebied georiënteerde woningen. Deze opzet zorgt voor een gevarieerde dorpsrand, passend in de schaal en maat van Lutten.

Het plan is verder opgebouwd uit drie straten die loodrecht staan op de oostelijke dorpsrand. De westelijke zijde van deze straten bestaan uit hoekwoningen met een hoofdoriëntatie op de dwarsstraten. Hierdoor ontstaan richting de ten westen van dit plan gelegen begraafplaats een straatbeeld opgebouwd uit zijgevels van woningen alsmede de bijbehorende zijtuinen met erfscheidingen.

De ontsluiting voor al het verkeer van het plan vindt plaats via de Ahornstraat. Elke rijbaan is voorzien van een trottoir. Het parkeren vindt afwisselend plaats als langsparkeren en haaksparkeren naast de rijbaan. Tussen de woningen en de noordelijke vijver is geen rijbaan gelegen. Langs deze woningen is sprake van een woonpad voor de ontsluiting van de woningen.

Het plan wordt in twee fasen ontwikkeld. In de eerste fase, het noordelijk blok, zijn in totaal 14 woningen gesitueerd (15 in de indicatieve stedenbouwkundige verkaveling). In de tweede fase, het zuidelijk deel, is het aantal woningen flexibel en is gelegen tussen de 28-35 woningen (29 woningen in de indicatieve stedenbouwkundige verkaveling). In principe is de verkaveling hier flexibel in te vullen. Twee-kappers en vrijstaande woningen zijn met elkaar uitwisselbaar. Alleen de situering van de rijwoningen staat vast. Deze zijn gekoppeld aan de ruimte voor parkeren in het plan en daarmee niet zonder consequenties te verplaatsen. Het aantal woningen is nog flexibel, maar het maximum aantal hangt mede af van de beschikbare ruimte in de buurt van deze woningen voor parkeerplekken. Op het moment dat er dus in de tweede fase een rij woningen wordt toegevoegd aan het plan in plaats van vrijstaande of twee-onder-een-kap-woningen, dient aangetoond te zijn dat dit wat parkeren betreft ook op een logische manier in te vullen is.

	1 ^e fase, noordelijk deel	2 ^e fase, zuidelijk deel
Rijwoningen	5	Ong. 13
Twee kappers	4	Ong. 10
Vrijstaande woningen	5	Ong. 6
Totaal	14	Ong. 29 (max 35)

In het plan zijn twee vijvers gelegen die zorgen voor de waterberging. Beide vijvers zijn voorzien van groene taluds en grote solitaire bomen. In de woonstraten staan, wat maat en soort betreft, in deze straten passende bomen; in ieder geval onderscheidend ten opzichte van de bomen rond de vijver.



Figuur 4: Stedenbouwkundig plan met indicatieve verkaveling

3 Beeldkwaliteit bebouwing

De belangrijkste doelstelling voor de ontwikkeling van deze uitbreiding is aansluiting vinden bij de bestaande woonwijk. Maar ook een passende aansluiting op de aangrenzende begraafplaats (meer afscherming) en op het buitengebied (aantrekkelijke dorpsrand zowel van uit de woningen op het landschap als omgekeerd).

3.1 Materiaalkeuze en architectuur

Het uitgangspunt is aansluiting zoeken bij de beeldkwaliteit, die in de vorige fase van De Wieken is gehanteerd. Hierdoor ontstaat een rustig beeld, eigentijds, een gelijke basis, maar met de mogelijkheid eigen kenmerken aan te brengen waardoor een gewenste variatie ontstaat.

Materialen:

- Stenen in aardse tinten
- Donkergrijze gebakken dakpannen
- Voor maximaal 35% van het geveleppervlak is het toegestaan andere materialen (bijvoorbeeld hout) toe te passen

Architectuur:

- Eigentijdse architectuur (zie afbeeldingen)
- Geen retro bouwvormen (zoals bijvoorbeeld boerderij achtige woningen met wolfseinden)
- Bijgebouwen dienen in de architectuur van het hoofdgebouw te worden meegenomen



Figuur 5 referentie beelden 'eigentijdse architectuur'

3.2 Bebouwingshoogte

Alle woningen worden in één of twee lagen met kap gebouwd. Bijgebouwen mogen ook zonder kap gerealiseerd worden.

3.3 Rooilijnen

In principe worden alle woningen verplicht in de rooilijn gebouwd, die 5 meter achter de erfgrans is gesitueerd. Hierdoor hebben alle woningen een ruime voortuin die past in het beeld van het dorp. Alleen in de dorpsrand is hierop een uitzondering gemaakt. De voorgevels van deze woningen aan de dorpsrand mogen binnen een vrije bandbreedte worden gerealiseerd. Deze flexibiliteit biedt de mogelijkheid om (door toeval op basis van de keuze van de bewoners) meer gewenste variatie in het aanzicht van de dorpsrand te realiseren. Daar waar het openbaar groen in het straatprofiel aanwezig is, is deze zone smaller dan waar dat niet het geval is. Hiervoor is gekozen om bij opgaande gewassen op het aangrenzende buitengebied het mogelijke profiel met ondiepe voortuinen niet te smal te maken.



Figuur 6 Rooilijnen

3.4 Tweezijdige oriëntatie

Hoeken van rijwoningen grenzend aan de openbare ruime, maar ook van vrijstaande of twee-onder-een-kap-woningen zijn zeer bepalend voor zowel de beleving(swaarde) van de woonstraat als de sociale controle vanuit de woningen op die woonstraat. In dit plan worden daarom blinde zijgevels van hoekwoningen uitgesloten. Het doel is om het wonen achter de hoekgevel te betrekken bij het leven op straat. Er moet dus sprake zijn van een mogelijke interactie tussen binnen en buiten zonder dat de leefbaarheid binnen daarmee wordt aangetast. Dit betekent dat er minimaal sprake moet zijn van één raam in zijgevel. Afhankelijk van het type woning kan ook de voordeur aan deze zijde bijdragen aan dit doel. Garages mogen op de hoek gebouwd worden. Ook hier geldt dat geen sprak mag zijn van een blinde gevel. Garages georiënteerd met een uitrit richting de begraafplaats zijn uitgesloten. Extra detailleringen in het metselwerk (bijvoorbeeld door afwijkend kleurgebruik) kunnen de belevingswaarde nog vergroten.

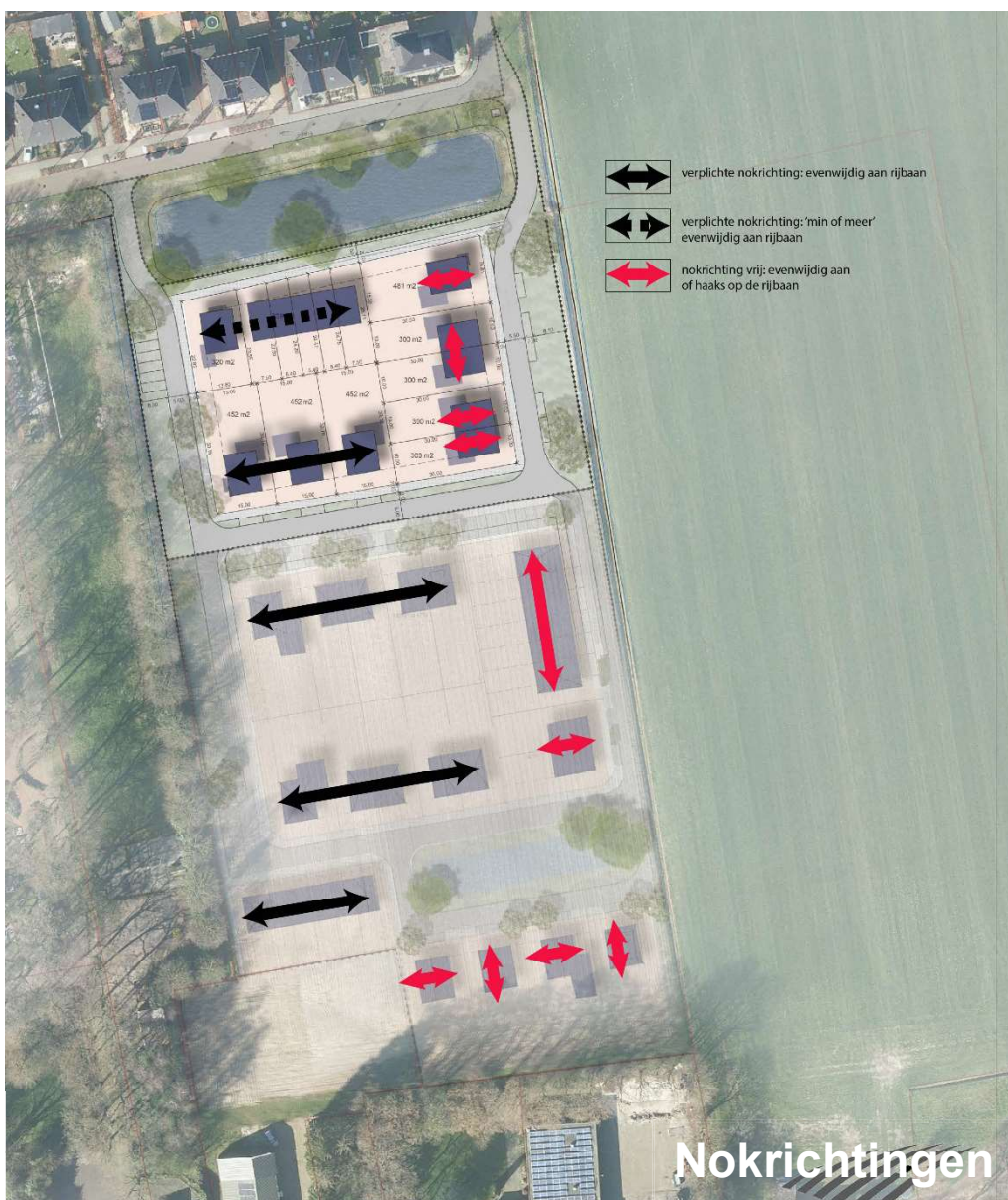


Figuur 7 Tweezijdige oriëntatie

3.5 Kappen en nokrichtingen

Elke woning dient voorzien te worden van een kap. Minimaal 60% van bebouwd oppervlak moet voorzien zijn van kap. Langs de oost-west gelegen straten is de nokrichting (in een enkel geval min of meer) evenwijdig aan de as van de weg. Alleen langs de oostelijke dorpsrand is de nokrichting vrijgehouden. Deze flexibiliteit biedt de mogelijkheid om (door toeval op basis van de keuze van de bewoners) meer gewenste variatie in het aanzicht van de dorpsrand te realiseren.

In een kap is het mogelijk accenten aan te brengen (bijvoorbeeld in de vorm van dakkapellen of haaks op de nokrichting staande kapjes). Deze accenten zijn mogelijk zolang deze ondergeschikt zijn aan het beeld van de hoofdrichting.



Figuur 8 Nokrichtingen

3.6 Erfscheidningen

De inrichting van de erfscheidningen maken onderdeel uit van de beeldkwaliteit van de woonstraat. Het beeld als optelsom van houten -, betonnen -, stenen - en groene schuttingen levert niet het gewenste beeld op dat in dit plan wordt nagestreefd. Voortbordurend op de eerste fase is gekozen voor groene erfscheidningen, zowel in de voortuinen als de aan openbare ruimtes grenzende zijtuinen. Dat betekent concreet dat in elke voortuin een haag (hoogte ongeveer 1 meter, soort vrij) aangelegd moet worden. Bij de beeldbepalende zijtuinen is ook een haag verplicht (hoogte ongeveer 2 meter, soort vrij). Hiermee wordt de groene uitstraling van dit plan versterkt. Handhaving hiervan is verplicht.

Uitzondering hierop vormt de kavel die aan de zuidoostzijde van het plan grenst aan het buitengebied. Een erfscheiding is hier niet verplicht in verband met het vrije uitzicht op het buitengebied. Indien hier toch behoefte is aan een erfscheiding, is ook hier sprake van een haag (hoogte ongeveer 1,5 meter, soort vrij).



Figuur 9 Erfscheidningen

4 Beeldkwaliteit openbare ruimte

4.1 Verharding

Om een beeld te hebben van de omgeving waarin de nieuwe woningen ontwikkeld worden, is het van belang te weten welke materialen en kleuren toegepast gaan worden in deze fase. Ook met de inrichting van de straten wordt aangesloten bij de eerste fase. Dat wil zeggen dat dezelfde materialen en kleurgebruik worden toegepast als in die fase:

- Rijbaan: rode betonklinker met molgoten in licht grijze betonklinkers
- Trottoir: grijze trottoirtegel, beton
- Parkeerplekken: antracieten 'matje' met licht grijze omkadering, beide in betonklinkers
- Verlichting: vooralsnog worden dezelfde masten en armaturen gebruikt als in de eerste fase. Mogelijk dat ontwikkelingen op het gebied van de ledverlichting (verduurzamen van de openbare ruimte) leiden tot aanpassing van deze keuze.



Figuur 10 materialisering openbare ruimte (rijbaan en parkeerplek) aansluitend bij eerste fase

4.2 Openbaar groen en water

In het plan zijn twee rechthoekig gevormde vijvers aangebracht. Deze zijn nodig om de extra te realiseren verharding te compenseren. Deze vijvers zijn loodrecht gesitueerd op het buitengebied. Hiermee versterken deze de cultuurhistorische kenmerken van de wijkenstructuur op basis waarvan het stedenbouwkundig ontwerp is gebaseerd.

In de groene gras taluds rond de vijver worden solitaire bomen geplant die passen bij een vijver.



Figuur 11 Bij een vijver passende boom

In de woonstraten worden in het profiel bomen opgenomen die passen in het straatbeeld. Dit worden laanbomen, afwijkend van de solitaire bomen rond de vijvers in soort en maat (kleiner).