

RANDVOORWAARDEN KAVEL COLLENDOORNERDIJK 3 TE COLLENDOORN

Inleiding

De Collendoornerdijk is een historische landweg met voor de regio karakteristieke bebouwingselementen. De dijk is opgenomen in het plangebied Marslanden en wel zodanig dat het bestaand specifieke karakter met betrekking tot de bebouwing en haar vormgeving wordt gerespecteerd, gehandhaafd en indien mogelijk versterkt. Nieuwe bebouwing langs de dijk zal harmonisch moeten passen in de bestaande karakteristiek.

De eerste nieuwe bebouwing aan de Collendoornerdijk is het bouwplan voor het kavel aan de Collendoornerdijk 3. Om de beoogde nieuwe bebouwing te doen passen in het bestaande, te handhaven karakteristieke beeld zijn de navolgende stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden voor die bebouwing opgesteld. De kavel is aangegeven op het bijgaand kaartje.

De Kavel ligt aan de zuidzijde van de Collendoornerdijk, aan de rand van de toekomstige Havezate Es en aan de noordzijde van de nog altijd zichtbare toegangsweg naar de vroegere havezathe. Kortom, enerzijds dient rekening te worden gehouden met de specifieke historische bebouwing van de Collendoornerdijk en anderzijds voor de inrichting van de kavel met het kenmerkende open karakter van een Es.

De kavel Collendoornerdijk 3 bestaat uit twee delen. Het eerste deel, de kavel aan de dijk, is de huiskavel en het tweede deel betreft de achterliggende aansluitende kavel. De huiskavel betreft vooralsnog circa 2800 m², hierbinnen ligt het bouwvlak dat 945 m² groot is.

De inrichting en bestemming van de tweede kavel van circa 1600 m² kan niet anders dan, zoals op een Es gebruikelijk is, dat van "weide" zijn; deze weide dient op een voor een weiland en op een Es gebruikelijke wijze te worden afgerasterd. In dit document wordt met de term 'kavel' de huiskavel bedoeld.

9 maart 2010



Locatie kavel Collendoornerdijk 3 te Collendoorn

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

1. Positie bebouwing op de kavel

De diverse gebouwen (hoofdgebouw en bijgebouwen) op de kavel dienen los op het bouwvlak te worden geplaatst. De gebouwen worden dus niet geconcentreerd, maar liggen meer verspreid rondom een erf.

Het hoofdgebouw is vrijstaand. Aan het hoofdgebouw mag wel een bijgebouw worden gekoppeld.

De langste gevel van het hoofdgebouw staat niet evenwijdig aan de weg. De bijgebouwen die niet direct aan het hoofdgebouw zijn gekoppeld, maken een hoek met het hoofdgebouw.

Het hoofdgebouw staat vooraan, gericht op de Collendoornerdijk, de bijgebouwen en overige bouwwerken staan achter de voorgevel van het hoofdgebouw.

De entree naar het hoofdgebouw grenst aan het erf.

2. Onderlinge samenhang van de bebouwing

Er dient qua vormgeving een hiërarchie te bestaan tussen het hoofdgebouw en de bijgebouwen. Het moet duidelijk zijn wat het hoofdgebouw is, door de presentatie ervan en de situering op het erf, en wat de bijgebouwen zijn.

Het grondoppervlak van een bijgebouw kan groter zijn dan het grondoppervlak van het hoofdgebouw.

3. Inrichting kavel

Het erf wordt op één punt verbonden met de Collendoornerdijk, de erftoegangsweg. De erftoegangsweg is 3,5 meter breed en bestaat net als het erf uit gebakken klinkers of halfverharding.

De hoofd-, bijgebouwen en overige bouwwerken liggen binnen het bouwvlak. De afstand tussen het bouwvlak en de perceelsgrens aan de Collendoornerdijk bedraagt 16 meter. De afstand tussen de achtergrens van het perceel en het bouwvlak is 8 meter. De overige randen van het bouwvlak liggen tussen de 5 en 10 meter van de perceelsgrens af. Per situatie zal hiervoor een maat moeten worden vastgesteld. Voor het kavel van de familie Veurink ligt de noordostrand van het bouwvlak 10

meter en de zuidwestrand van het bouwvlak 5 meter van de perceelsgrens af.

Het bebouwingspercentage van het bouwvlak is maximaal 40%, dit percentage heeft op alle bebouwing betrekking; hoofdgebouw, bijgebouwen en overige bouwwerken.

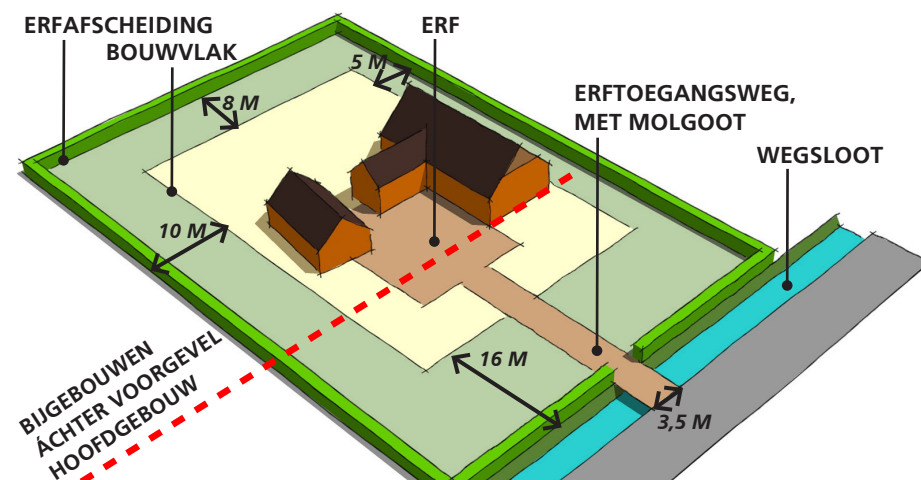
Op het erf mogen naast de hoofd- en bijgebouwen incidenteel andere bouwwerken staan, bijvoorbeeld een pergola of prieel. Deze bouwwerken zijn alleen toegestaan als zij het open karakter van het erf niet aantasten, achter de voorgevel van het hoofdgebouw staan en het niet dichtbij de betreffende perceelsgrens staat dan het nabijgelegen hoofd- en/of bijgebouw.

Bepantingsvormen op het erf bestaan uit een bosje, solitaire boomgroep (eik, beuk of kastanje), haag, tuin en/ of boomgaard.

De erfscheiding bestaat uit hagen van minimaal 70 cm breed. Als haagbeplanting wordt de beuk, haagbeuk, of meidoorn toegepast.

Een molgoot langs of op de toegangsweg naar het erf zorgt voor de afwatering op de wegsloot.

Het kavel dient ruimte aan 2 parkeerplaatsen te bieden.



Architectonische randvoorwaarden

1. Vorm van de bebouwing

Er wordt samenhang aangebracht tussen het hoofdgebouw en de bijgebouwen door een per gebouw terugkerend specifiek detail of meerdere details in de architectuur op te nemen, bijvoorbeeld een daklijst, een uilenbord, rozetvensters en / of getoogde rollaag.

Als dakvorm wordt het zadeldak toegepast, met een dakhelling van 45 graden (met een marge van 5 graden) dit geldt voor de hoofd- en bijgebouwen.

De nokhoogte van het hoofdgebouw is maximaal 9 meter. De bijgebouwen moeten in de architectonische uitstraling ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw.

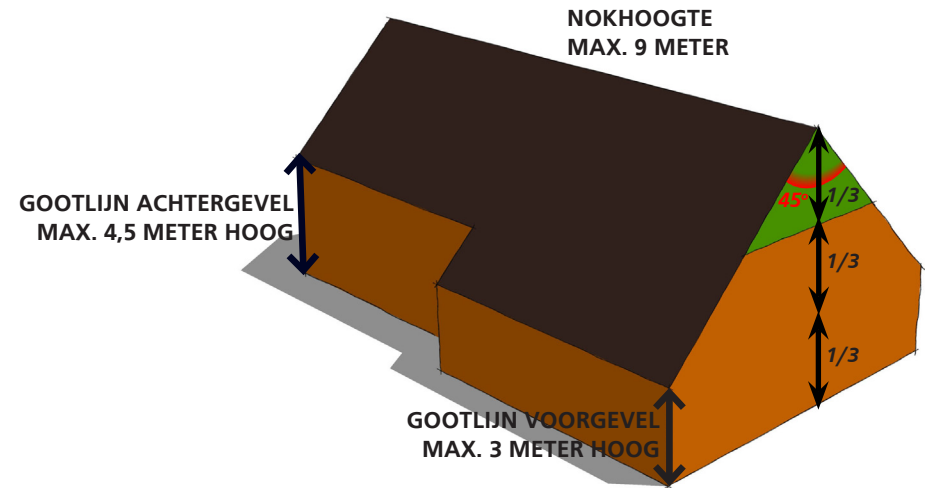
De gootlijn van de voorgevel is maximaal 3 meter hoog. Het is toegestaan om de gootlijn te laten verspringen tot een maximale hoogte van 4,5 meter.

Kenmerkend voor de vlakverdeling van de (voor)gevels in de regio Hardenberg is de symmetrie en het ritme. De ramen staan onderling op gelijke afstand van elkaar. Verder bestaat er een relatie tussen de vlakken in de eerste bouwlaag en de vlakken daarboven.

Dakopbouwen en –openingen zijn toegestaan, mits ondergeschikt aan het gehele dakvlak. De breedte van een dakopbouw of dakopening mag maximaal 25% van de totale daklengte van de betreffende gevelzijde zijn. Wanneer een dakopbouw of -opening wordt aangebracht dient deze in relatie te staan met de onderliggende gevelindeling. Dit geldt voor hoofdgebouwen.

Voor bijgebouwen zijn dakopbouwen en –openingen niet toegestaan.

Bij het ontwerp van een dakopbouw of -opening moet de privacy van de burens gewaarborgd zijn.



2. Materiaalgebruik

Er worden duurzame materialen gebruikt, materialen die mooi verouderen. Voor het kleurgebruik wordt aansluiting gezocht bij de traditionele kleuren van de agrarische bebouwing in de regio, dus aardkleuren.

De gebouwen zijn van baksteen. Beton wordt alleen toegelaten voor zover het op een mooie manier verouderd, afhankelijk van de toegepaste betonsoort. Volkernplaten en noppenarchitectuur worden niet toegepast.

De dakafdekking is van dakpannen en/of riet. Er worden evenwel geen geglazuurde pannen toegepast en geen betonpannen, geëngobeerde keramische pannen zijn wel toegestaan.

3. Architectuur

In de architectuur wordt gerefereerd aan de kenmerken van de regionale woningbouw.

Dergelijke kenmerken zijn:

- een symmetrisch gevelvlak,
- een symmetrische gevelindeling,
- een lage goothoogte, ca. 2 meter,
- de gevel is opgebouwd uit: een (donkergrijs) trasraam, een middendeel (rood, bruin) en een (groen) uilenbord
- de ramen zijn opgedeeld in zes ruiten (roeden),
- de ramen zijn voorzien van luiken,
- er kunnen rozetvensters worden toegepast,
- de raam- en deuropeningen kunnen zijn voorzien van (getoogde) rollagen.

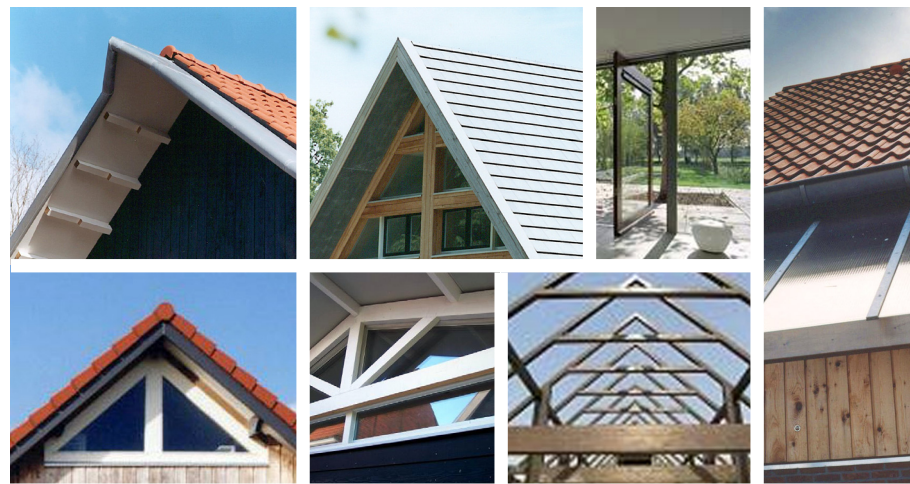


4. Moderne vertaling

Op architectonisch niveau worden de dakvorm, het aantal bouwlagen, de nokhoogte en het materiaalgebruik voorgeschreven. Verder worden er in dit boekwerk aan de desbetreffende architect handreikingen gegeven om een ontwerp te maken dat aansluit op de regionale architectuur in Hardenberg en op enkele onderdelen die specifiek voor de Collendoornerdijk zijn.

Dit ontwerp dient echter geen letterlijke vertaling te zijn van de bebouwing die ca. 150 jaar geleden is ontwikkeld. Met de huidige eisen in de bouw is het ook niet meer mogelijk om op dezelfde wijze als 150 jaar geleden te bouwen. De bouwwerken worden anders gematerialiseerd en daarom ook gedetailleerd.

Het ontwerp van een nieuw bouwwerk aan de Collendoornerdijk dient een moderne vertaling te zijn van de historische bouwwerken aan de Collendoornerdijk en zijn omgeving. De afbeeldingen op de volgende pagina's dienen ter inspiratie.



5. Vrijstelling regelgeving

Voor de bebouwing aan de Collendoornerdijk is het mogelijk om een uitzondering te maken op de regelgeving zoals opgenomen in dit document. Het gaat hierbij alleen om vrijstelling op architectonisch niveau. Voor de positionering van de bebouwing op het kavel en de inrichting van het kavel kan geen uitzondering worden gemaakt.

Ten aanzien van de architectuur kan er van de volgende punten worden afgeweken:

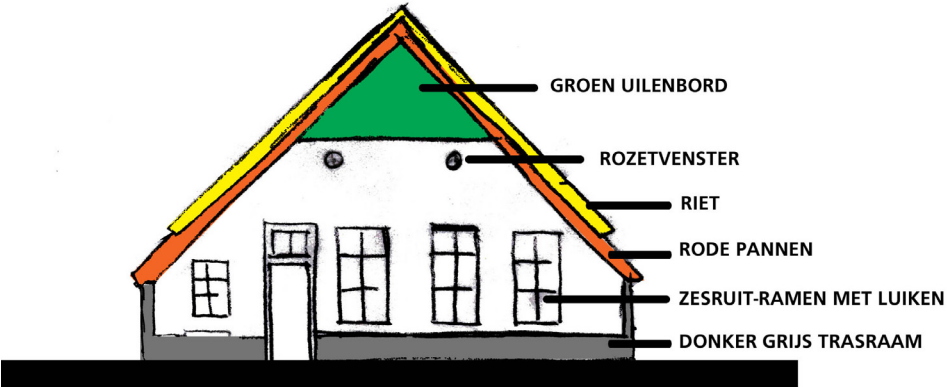
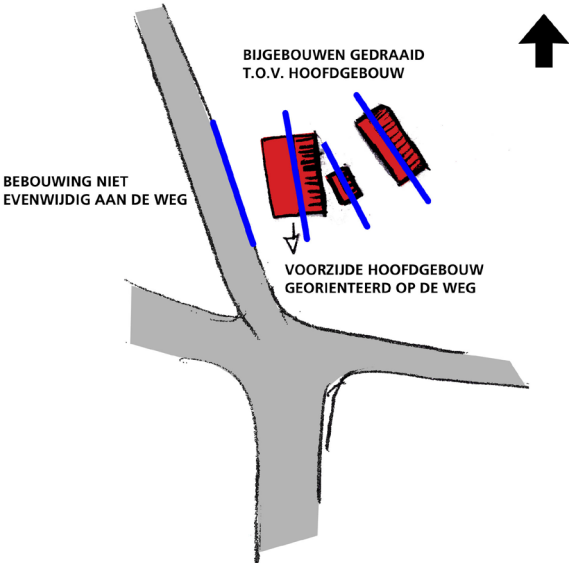
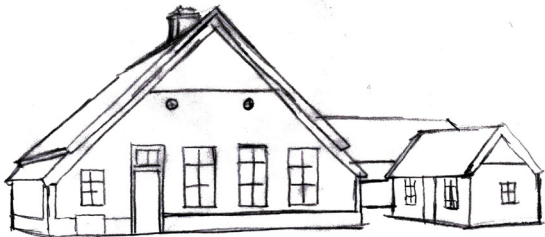
- gevelindeling (a-symmetrisch),
- materialisering, echter blijft de regel gelden dat het materiaal mooi dient te verouderen,
- goothoogte,
- dakopbouw- of opening.

Het bindend element van de bebouwing aan de Collendoornerdijk is de dakvorm, het zadeldak met een dakhelling van 45 graden. Hierop kan daarom geen uitzondering worden gemaakt.

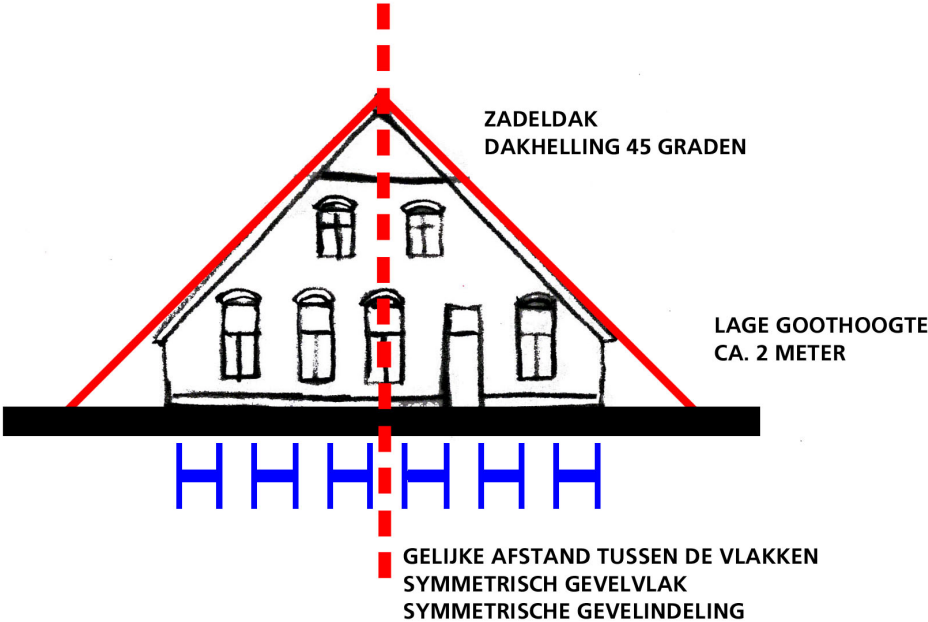
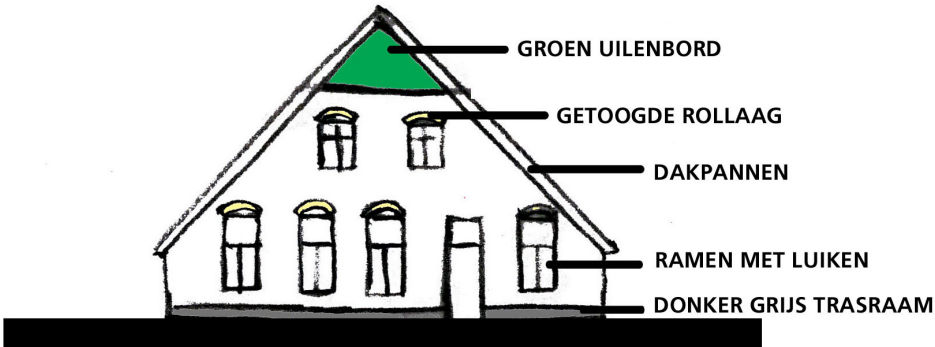
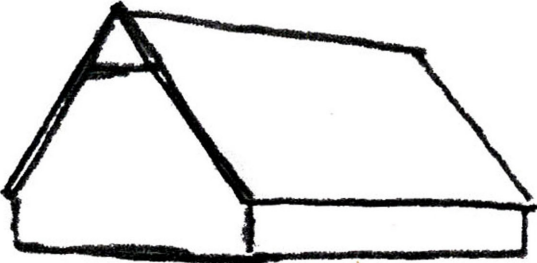
In het bijzonder kan van de regelgeving worden afgeweken bij het voorstellen van een modern ambachtelijk ontwerp met een eigentijds karakter. Het college van B&W van de gemeente Hardenberg kan tot bovenbedoelde afwijkingen besluiten.



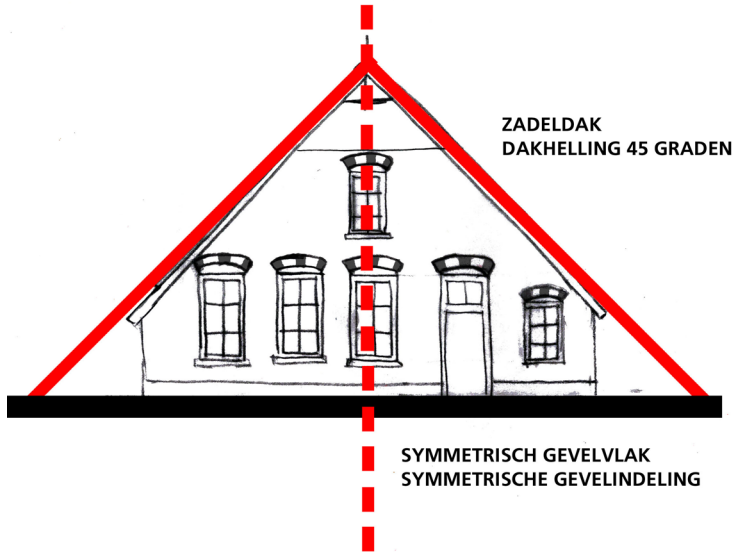
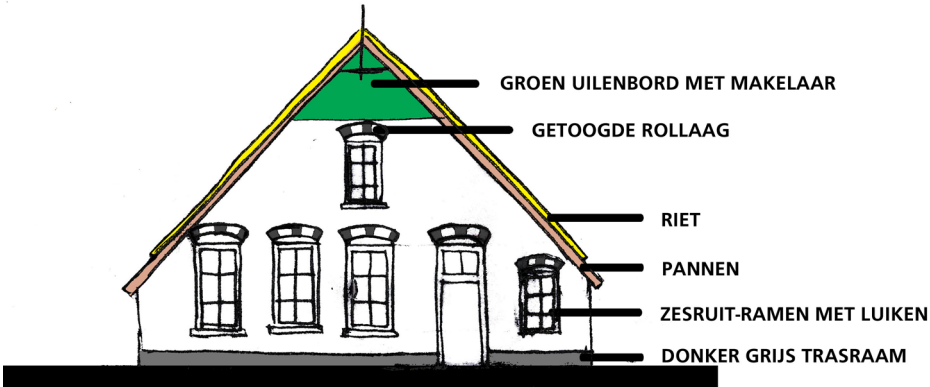
COLLENDOORN, KERKDIJK 1



HARDENBERG, COLLENDORNERDIJK 4



HARDENBERG, BRANDWEG 3

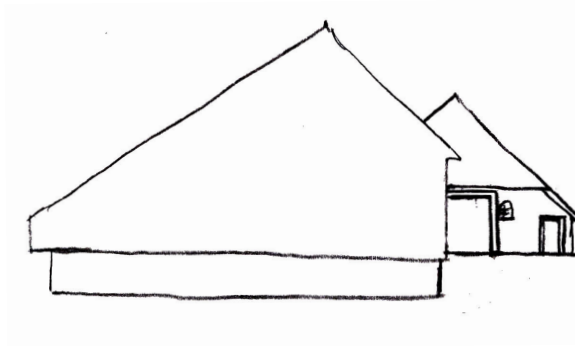


ENSEMBLE

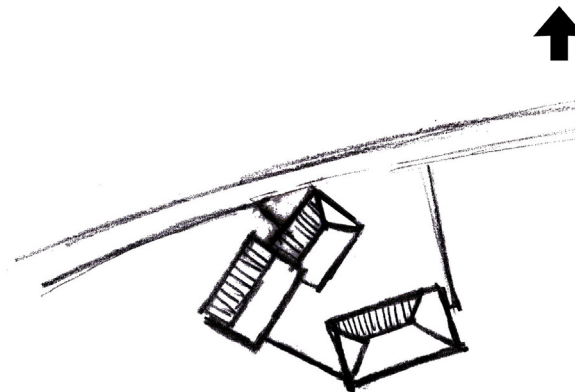
LOOZEN, HARDENBERGERWEG 23



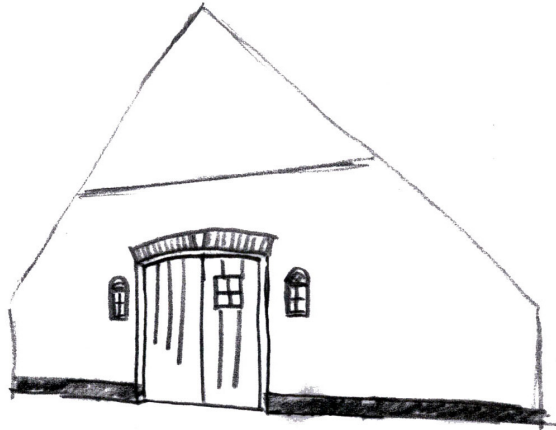
BERGENTHEIM, MOLINKSWEG



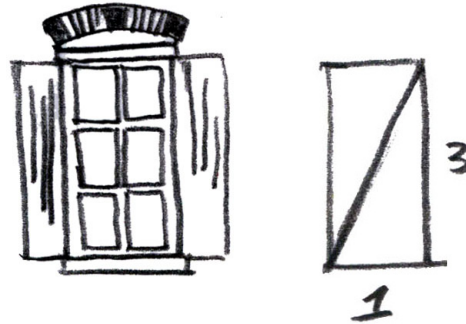
RHEEZE, RHEEZERBRINK 5



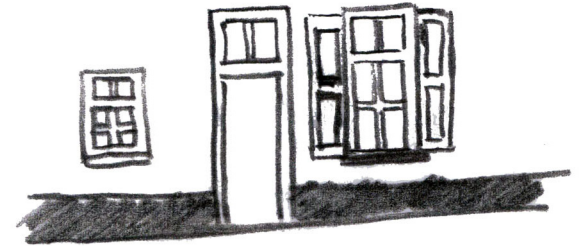
DETAILS



CENTRAAL IN DE ACHTERGEVEL TWEE GROTE DEUREN



HELDERE VERHOUDINGEN IN DE GEVELVLAKKEN



HIËRARCHIE EN SAMENHANG IN DE GEVELVLAKKEN, HET RAAM BOVEN DE DEUR HEEFT DEZELFDE MAATVOERING ALS HET AANGRENZENDE RAAMPARTIJ