

Beeldkwaliteitsplan Mien Ruyslaan, Dedemsvaart

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BEELDKWALITEITSPLAN MIEN RUYSLAAN, DEDEMSVAART

Auteur: T. Zomerdijk
Status: Definitief
Datum: Juli 2020
Projectnummer: 2019-300



*Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle*

*Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo*

*T: 0546 - 45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu*

1. Inleiding

Aan de Mien Ruyslaan in de kern Dedemsvaart wordt het huidige, braakliggende terrein ontwikkeld met woningbouw. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt in een stedenbouwkundige afronding van de wijk Bransveen voorzien. De wijk Bransveen is in verschillende fasen ontwikkeld. Voor de eerste fase is een bestemmingsplan ("Dedemsvaart, Bransveen", vastgesteld 05-07-2011) en een 'Notitie ruimtelijke kwaliteit' (maart 2011) opgesteld. Voor de tweede fase is een uitwerkingsplan (Bransveen fase 2, vastgesteld 4-2-2020) en een beeldkwaliteitsplan 'Bransveen fase 2' (juli 2019) opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan is gebaseerd op de oorspronkelijke 'Notitie ruimtelijke kwaliteit', die als bijlage bij voorliggend beeldkwaliteitsplan is gevoegd.

2. Stedenbouwkundig plan

Bestaande situatie

Dedemsvaart is een oud veenkoloniaal dorp, ontstaan als gevolg van twee oost-west gerichte ontwikkelingskanalen: de Hoofdvaart en de Langewijk. Langs de twee kanalen is incidenteel bebouwing ontstaan. De Langewijk is op een bepaald moment gedempt. Van origine wordt de identiteit van Dedemsvaart (plus omgeving) gekenmerkt door lange rechte wijken (ontginningsloten). De karakteristieke wijken liepen haaks op de Van Rooijens Hoofdwijk. Aan de Hoofdvaart staat een grote variatie aan bebouwing. Kleinschalige panden, forse kapitale panden, afwisseling van oude en nieuwe panden, één of twee bouwlagen met kap en kappen haaks op het kanaal. De 'rijkere' bebouwing, met name aan de Moerheimstraat, staat op enige afstand van de weg.

Uitgangspunten Bransveen

Het uitgangspunt bij het ontwerpen van het woongebied Bransveen is: een stedenbouwkundig plan dat de lokale kwaliteiten en de historische kwaliteiten van Dedemsvaart versterkt. Dit betekent dat de bebouwing in de toekomst een grote mate van differentiatie moet laten zien (verschillende bouwstijlen, kapvormen, kleinschaligheid, één of twee bouwlagen, verschillende voorgevelrooilijnen e.d.).

Referentiekaders zijn de bebouwingslinten langs de oudere structuren in Dedemsvaart zoals de Moerheimstraat, de Langewijk en Hoofdvaart. Stedenbouwkundig gezien vertoont het nu ontworpen verkavelingsplan een overheersende lineaire structuur. Deze uitgangspunten bepalen de hoofdopzet van het plan. Het architectuurbeeld wordt pas na realisering zichtbaar.

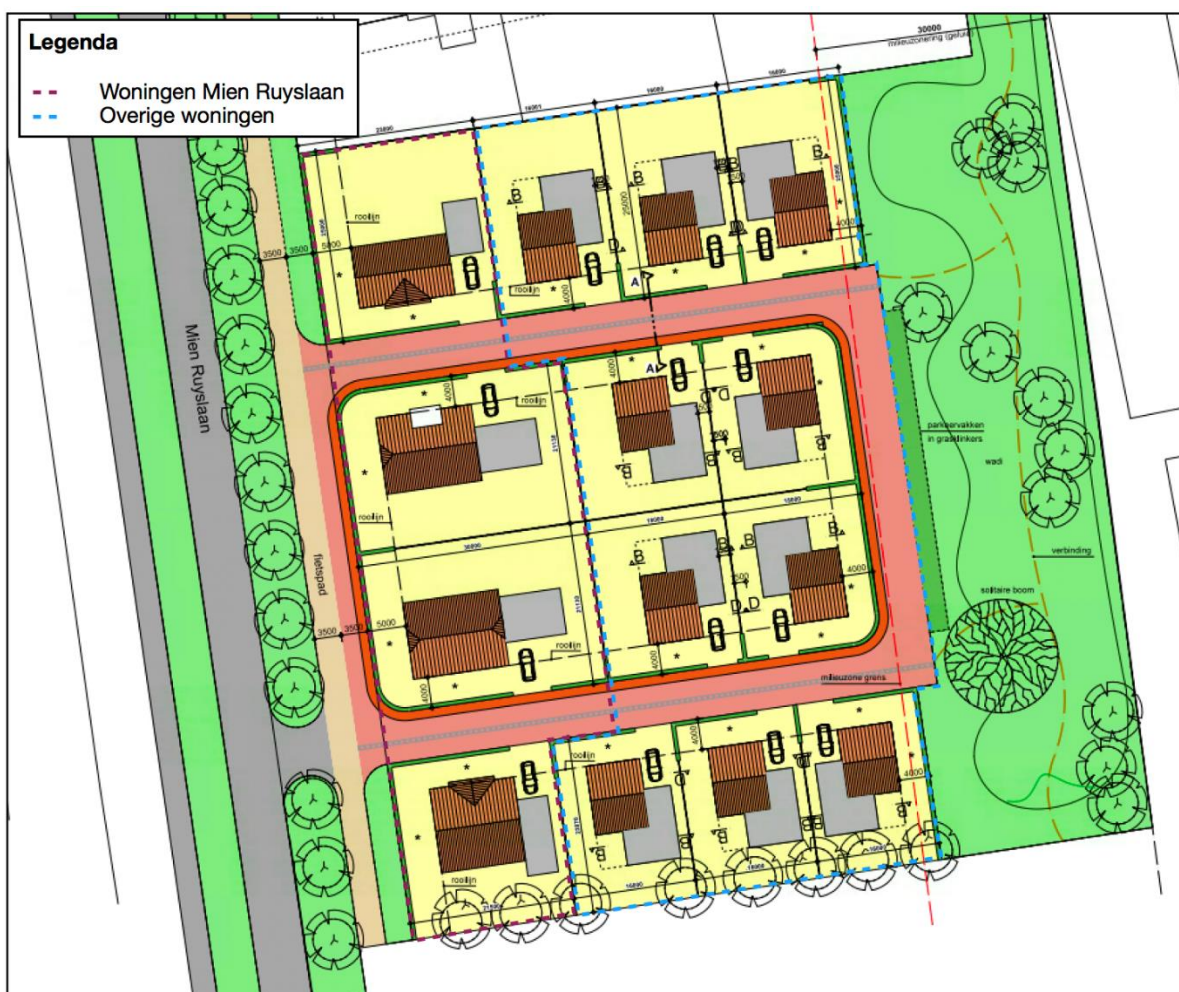
3. Ruimtelijke kwaliteit

Algemeen

Het plangebied krijgt een eigen identiteit door aan te sluiten bij de lokale en historische kwaliteiten van Dedemsvaart. Het stedenbouwkundig plan sluit aan bij de groene structuur van de wijk Bransveen.

Deelgebieden

De eerste en tweede fase van de wijk Bransveen is er een onderverdeling gemaakt in twee deelgebieden. Een deelgebied met woonstraten met wadi's en een deelgebied met overige woonstraten. In het Beeldkwaliteitsplan Mien Ruyslaan, Dedemsvaart wordt eveneens een onderverdeling gemaakt tussen de woningen aan de Mien Ruyslaan en de overige woningen. In afbeelding 1 is deze onderverdeling weergegeven.



Afbeelding 1: Plangebied Beeldkwaliteitsplan Mien Ruyslaan, Dedemsvaart (Bron: Dedem Architectuur; Bewerking: BJZ.nu)

Deelgebied woningen Mien Ruyslaan

Sfeer/ architectonisch beeld

- Grote vrijheid in architectuurbeeld;
- Dominant moderne bouwstijl komt niet voor;
- Elke woning is herkenbaar;
- Benadrukken van de individuele woning.

Hoofdvorm/ situering

- Maximaal twee bouwlagen met kap. Derde bouwlaag is een kaplaag of een terugliggende kap met een platte afdekking;
- Plat afgedekte woningen zijn toegestaan, mits in twee bouwlagen;

Materiaalgebruik en kleur

- Materiaalgebruik van daken kan variëren van pannendaken tot rietgedekt. Van sedumdaken tot leiendaken. Ook geëngobeerde pannen en glazuurpannen zijn toegestaan;
- Witte woningen zijn toegestaan.

Bijzonderheden

- Op hoeken van straten hebben woningen twee voorgevels;
- Aan de architectuur van vanaf de openbare ruimte zichtbare (vrijstaande) garages wordt (extra) aandacht besteed. Raamopeningen dan wel variaties in de gevels zijn dan noodzakelijk;
- Gevels hebben een 'levendig' karakter.

Deelgebied Overige woningen

Sfeer/ architectonisch beeld

- Grote vrijheid in architectuurbeeld;
- Dominant moderne bouwstijl komt niet voor;
- Elke woning is herkenbaar;
- Benadrukken van de individuele woning. De woningen zijn in hoofdvorm gelijk, maar door situering en verschillende kleurtinten toe te passen zijn ze onderscheidend.

Hoofdvorm/ situering

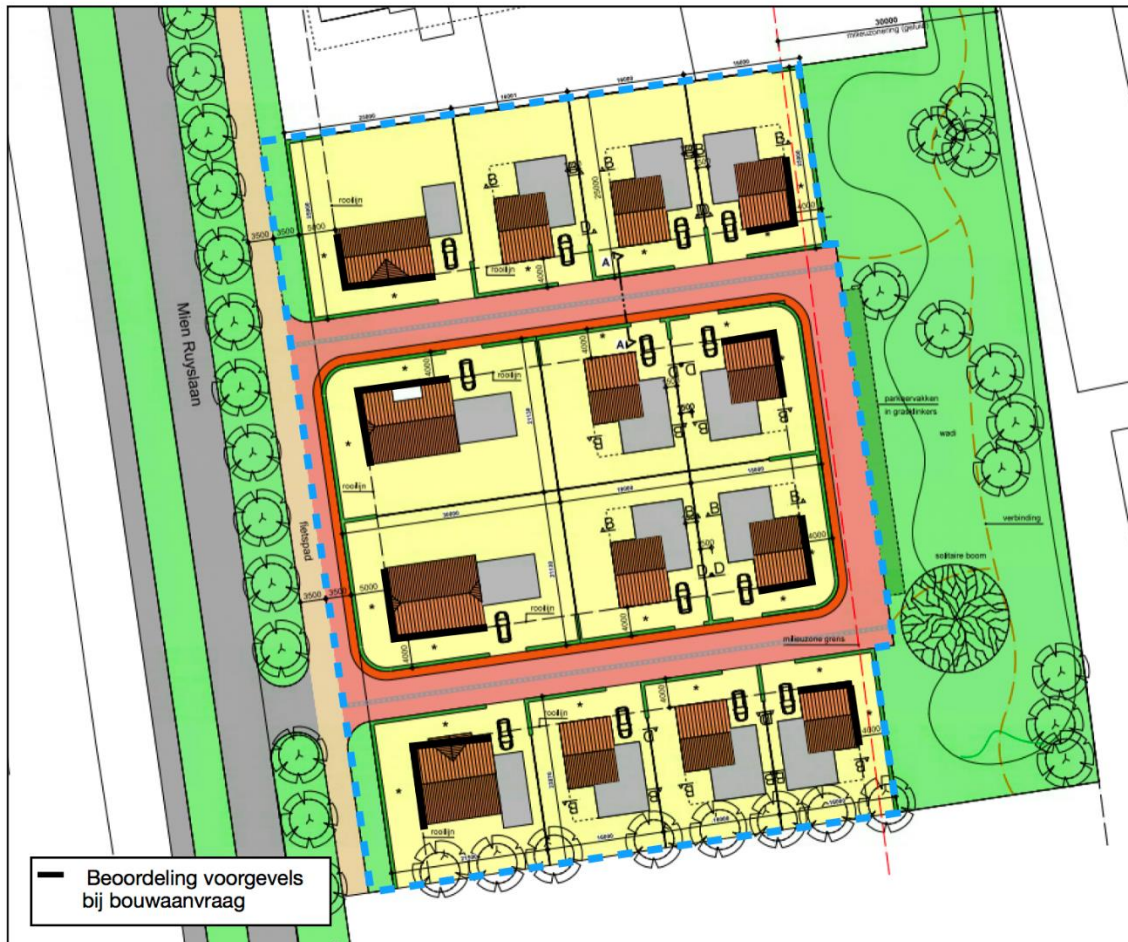
- Maximaal twee bouwlagen met kap;
- Gedeeltelijk plat afgedekte woningen zijn toegestaan;

Bijzonderheden

- Op hoeken van straten hebben woningen twee voorgevels;

Situaties voorgevels

In Beeldkwaliteitsplan Mien Ruyslaan, Dedemsvaart geldt, net als in Bransveen fase 1, dat er zorgvuldig omgegaan dient te worden met de uitstraling van de woningen. Bij de positionering van de woningen op de kruising van twee wegen of aangrenzend aan het openbare gebied dient zorgvuldig met de uitstraling van de woningen te worden omgegaan. In die situaties dienen de woningen te worden uitgevoerd met twee representatieve voorgevels. In afbeelding 2 is aangegeven voor welke kavels de voorgevel bij de bouwaanvraag beoordeeld wordt.



Afbeelding 2: Beoordeling voorgevels (Bron: Dedem Architectuur; Bewerking: BJZ.nu)

Erfafscheidingen

In de beleving van een woonwijk is ook de inrichting van de openbare ruimte en de overgang van de openbare ruimte naar de privéruimten (de kavel, de tuin) van belang. In afbeelding 3 is aangegeven op welke percelen, overgang tussen openbaar en privaat gebied, door de ontwikkelaar een haag wordt aangelegd. Welke bij het bouwrijp maken zullen worden aangeplant. De afbeelding heeft dus een indicatief karakter. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning zal ook de erfscheiding beoordeeld worden. De volgende criteria zijn daarbij het uitgangspunt:

- bij de bouwaanvraag dient samen met het woningontwerp de erfscheiding mee ontworpen te worden;
- erfscheidingen dienen duurzaam te zijn en een groene uitstraling te hebben;
- geheel gesloten stenen muren komen niet voor;
- geheel houten schuttingen komen op de aangegeven plekken niet voor.



Afbeelding 3: Beoordeling erfafscheiding (Bron: Dedem Architectuur; Bewerking: BJZ.nu)

4. Excessenregeling

Voorliggend beeldkwaliteitsplan kent dezelfde excessenregeling als opgenomen in hoofdstuk 4 van de Notitie ruimtelijke kwaliteit Bransveen (maart 2011). Voor het plan Mien Ruyslaan geldt daarmee eveneens dat het niet wenselijk is dat bouwwerken verrijzen die 'in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand'.

5. Werkwijze

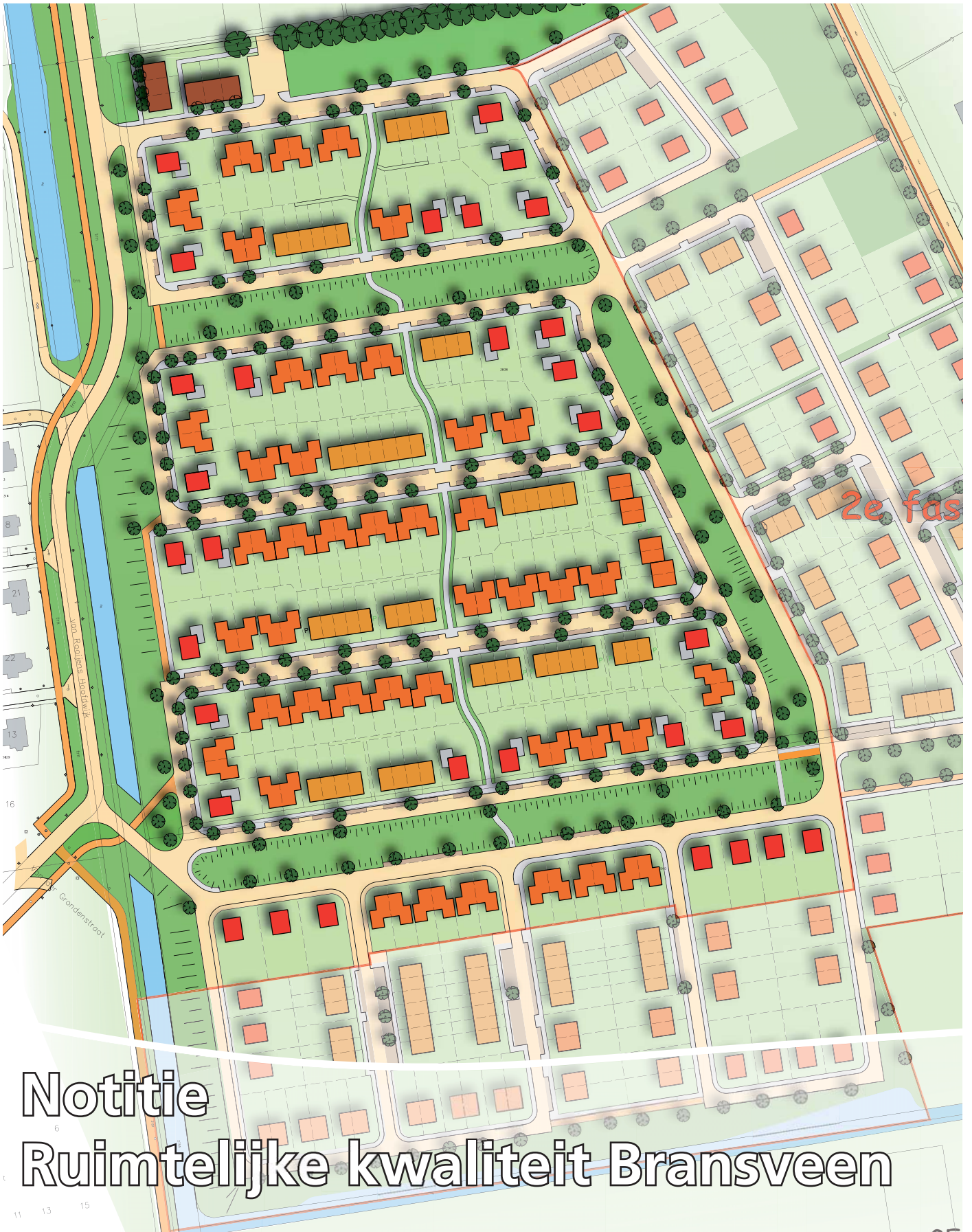
Voorliggend beeldkwaliteitsplan wordt gelijktijdig met het bestemmingsplan "Mien Ruyslaan Dedemsvaart" door de gemeenteraad van Hardenberg vastgesteld en is daarmee een aanvulling op de welstandsnota 'Visie op beeldkwaliteit'. Daardoor geldt de inhoud van het beeldkwaliteitsplan als gemeentelijk beleid. Bij de uitgifte van grond krijgt elke initiatiefnemer de nodige informatie mee, waaronder de voorgaande criteria bij de bouwaanvraagprocedure worden de bouwaanvragen getoetst aan het bestemmingsplan "Mien Ruyslaan Dedemsvaart" en aan de criteria uit dit beeldkwaliteitsplan.

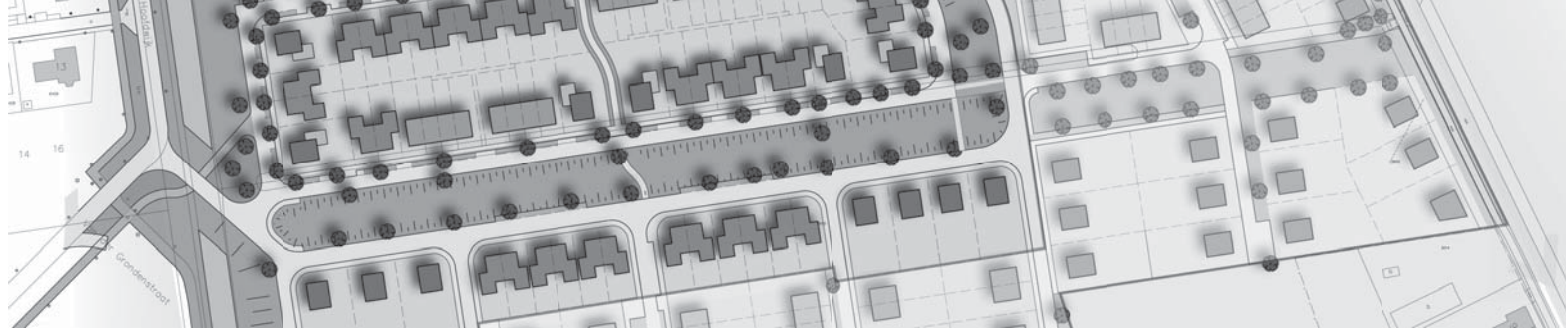
Ten behoeve van de beoordeling van dakkapellen e.d. worden de sneltoetscriteria van de Welstandsnota 'Visie op beeldkwaliteit' gehanteerd.

Bijlage 1

WITPAARD

STEDENBOUW | LANDSCHAP | RUIMTELIJKE ORDENING





Colofon:
Opdrachtgever:
Gemeente Hardenberg

Contactpersoon:
de heer R. Schlepers

Projectteam WITPAARD:
Johan Drenth ,
Melissa Bredewold

Projectnummer:
0160601

Versie/datum
maart 2011

1

INLEIDING



1 INLEIDING

De gemeente Hardenberg gaat op de locatie Bransveen een nieuwe woonwijk ontwikkelen. In dat kader is een bestemmingsplan opgesteld dat een gedetailleerd deel (1e fase) en een globaal – in de toekomst nader uit te werken – deel (2e fase) bevat. Daarin zijn regels opgesteld waar de toekomstige bebouwing en andere functies aan moeten voldoen.

Voor wat de welstandsbeoordeling betreft wordt in principe getoetst aan de criteria die gesteld zijn in de Welstandsnota van de gemeente Hardenberg. Die beoordeling is gekoppeld aan bepaalde gebieden. Aangezien de onderhavige locatie daarin nog is aangemerkt als agrarisch gebied, gelden de daarbij behorend criteria. Door de voorgenomen ontwikkeling dienen de criteria te worden aangepast naar zaken die voor dit woongebied als noodzakelijk worden geacht door de gemeente. Dit heeft in deze notitie uitsluitend betrekking op de 1e fase.

1.1 DE STATUS VAN DEZE NOTITIE

Naast toetsing aan de regelgeving van het bestemmingsplan “Dedemsvaart, Bransveen” (planregels en plankaart (verbeelding)), zullen de bouwplannen moeten voldoen aan de criteria (conform artikel 12a van de Woningwet) zoals die in deze notitie (hoofdstuk 3) worden beschreven.

Gelijktijdig met het bestemmingsplan zal deze notitie door de gemeenteraad worden vastgesteld als wijziging van de Welstandsnota.



2

STEDENBOUWKUNDIG PLAN



6

2 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

2.1 BESTAANDE SITUATIE

Dedemsvaart is een oud veenkoloniaal dorp, ontstaan als gevolg van twee oost-west gerichte ontwikkelingskanalen: de Hoofdvaart en de Langewijk. Langs de twee kanalen is incidenteel bebouwing ontstaan. De Langewijk is op een bepaald moment gedempt. Van origine wordt de identiteit van Dedemsvaart (plus omgeving) gekenmerkt door lange rechte wijken (ontginningsloten). De karakteristieke wijken liepen haaks op de Van Rooijens Hoofdwijk.

Aan de Hoofdvaart staat een grote variatie aan bebouwing. Kleinschalige panden, forse kapitale panden, afwisseling van oude en nieuwe panden, één of twee bouwlagen met kap en kappen haaks op het kanaal. De 'rijkere' bebouwing, met name aan de Moerheimstraat, staat op enige afstand van de weg.

2.2 UITGANGSPUNTEN PLAN BRANSVEEN

Het uitgangspunt bij het ontwerpen van het woongebied Bransveen is: een stedenbouwkundig plan dat de lokale kwaliteiten en de historische kwaliteiten van Dedemsvaart versterkt. Dit betekent dat de bebouwing in de toekomst een grote mate van differentiatie moet laten zien (verschillende bouwstijlen, kapvormen, kleinschaligheid, één of twee bouwlagen, verschillende voorgevelrooilijnen e.d.).

Referentiekaders zijn de bebouwingslinten langs de oudere structuren in Dedemsvaart zoals de Moerheimstraat, de Langewijk en Hoofdvaart.

Stedenbouwkundig gezien vertoont het nu ontworpen verkavelingsplan een overheersende lineaire structuur. Deze uitgangspunten bepalen de hoofdopzet van het plan. Het architectuurbeeld zal pas na realisering zichtbaar worden. Er zijn verder de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- vanuit het plangebied zichtlijnen naar het buitengebied;
- een doelmatige en pragmatische verkaveling met lange zichtlijnen;
- vanaf de Moerheimstraat zicht op het buitengebied;
- in het plangebied doorzichten, via de groenstructuren, ontwerpen;
- individualiteit door middel van dorpse bebouwing, geen blokken.



Deelgebieden



3 RUIMTELIJKE KWALITEIT

3.1 ALGEMEEN

Door aan te sluiten bij de lokale en historische kwaliteiten van Dedemsvaart wordt aan het plangebied Bransveen een eigen identiteit gegeven.

Het stedenbouwkundig plan laat zien dat de ontworpen groenstructuur – als wadi's – de 'drager' van het plan is. De wadi's met aanliggende bebouwingslinten bepalen in belangrijke mate het gezicht van het woongebied. De identiteit van Bransveen moet met name hier tot uitdrukking komen.

3.2 THEMATISCH (AFBEELDING DEELGEBIEDEN)

Dit heeft geleid tot het indelen van het plangebied in twee deelgebieden:

A. De wadi's.

B. De overige woonstraten.

Ad. A. In grote lijnen bepaalt een 30-er jaren architectuur het beeld. De identiteit van Bransveen dient met name hier tot uitdrukking te komen. Diversiteit in bouwstijlen, kapvorm en ook – heel belangrijk – variatie in de voorgevelrooilijnen wordt hier het meest zichtbaar.

Ad. B. In en langs de woonstraten is noodzaak in sturing van het gewenste architectuurbeeld minder belangrijk. De variatie in bouwstijlen is hier heel groot – modern, landelijk, historiserend e.d. – alles is mogelijk. Immers, deze straten refereren minder aan het oorspronkelijke Dedemsvaart dan het gebied 'wadi's'.

Bij de welstandstoets van de ingediende bouwplannen zullen de volgende criteria uitgangspunt zijn. Deze criteria worden ondersteund door referentiebeelden die zijn opgenomen op de pagina's 16,17,18 en 19.

A. Deelgebied wadi's

1. Sfeer/architectonisch beeld

- grote vrijheid in architectuurbeeld;
- dominant moderne bouwstijl komt niet voor;
- geen herhalingen, geen anonieme woningen; elke woning is herkenbaar. Dit is met name van belang bij de twee-onder-één-kapwoningen en de rijtjeswoningen;
- benadrukken van de individuele woning.

2. Hoofdvorm/situering

- verschillende kapvormen zijn mogelijk. Maximaal 2 bouwlagen met kap;
- plat afgedekte woningen zijn toegestaan mits in 2 bouwlagen.
- bij vier woningen aaneen, duidelijke accenten aanbrengen, bijvoorbeeld een sterke geleiding in de gevel of als een langskap overheerst een dwarskap-accent aanbrengen;
- de voorgevels van de woningen verspringen bij voorkeur minimaal 1 meter ten opzichte van elkaar.

3. Materiaalgebruik en kleur

- materiaalgebruik en architectuurbeeld moeten in de omgeving passen;
- materiaalgebruik van daken kan variëren van pannendaken tot rietgedekt. Ook sedum- en leiendaken en geëngobeerde pannen zijn mogelijk;
- geglazuurde pannen komen niet voor;
- felle en/of 'schreeuwende' kleuren zijn niet toegestaan;
- witte woningen zijn mogelijk.



4. Bijzonderheden

- aaneengesloten woningen zijn verticaal geparceleerd;
- gevels hebben een 'levendig' karakter. Bijvoorbeeld een trasraam in afwijkende kleur;
- blinde gevels komen niet voor;
- op hoeken van straten hebben woningen twee voorgevels;
- aan de architectuur van vanaf de openbare ruimte zichtbare (vrijstaande) garages wordt (extra) aandacht besteed. Raamopeningen dan wel variaties in de gevels zijn dan noodzakelijk.

B. Deelgebied overige woonstraten

De criteria die zijn geformuleerd bij deelgebied A zijn eveneens van toepassing op dit deelgebied B, met daaraan toegevoegd de volgende criteria:

Voor wat betreft

Hoofdvorm/situering

maximaal drie bouwlagen. De derde laag is een kaplaag of een terugliggende kap met een platte afdekking;

Materiaalgebruik en kleur

materiaalgebruik van daken kan variëren van pannendaken tot rietgedekt. Van sedumdaken tot leidendaken. Ook geëngobeerde pannen en glazuurpannen zijn toegestaan;

3.3 SITUATIES VOORGEVELS (AFBEELDING VOORGEVELS EN ERFAFSCHIEDINGEN)

Bij de positionering van woningen op de kruising van twee wegen bestaat de noodzaak zorgvuldig om te gaan met de uitstraling van de woningen. In die situaties dienen de desbetreffende woningen te worden uitgevoerd met twee representatieve "voorgevels". Op de afbeelding voorgevels en erfafscheidingen zijn deze situaties in beeld gebracht.

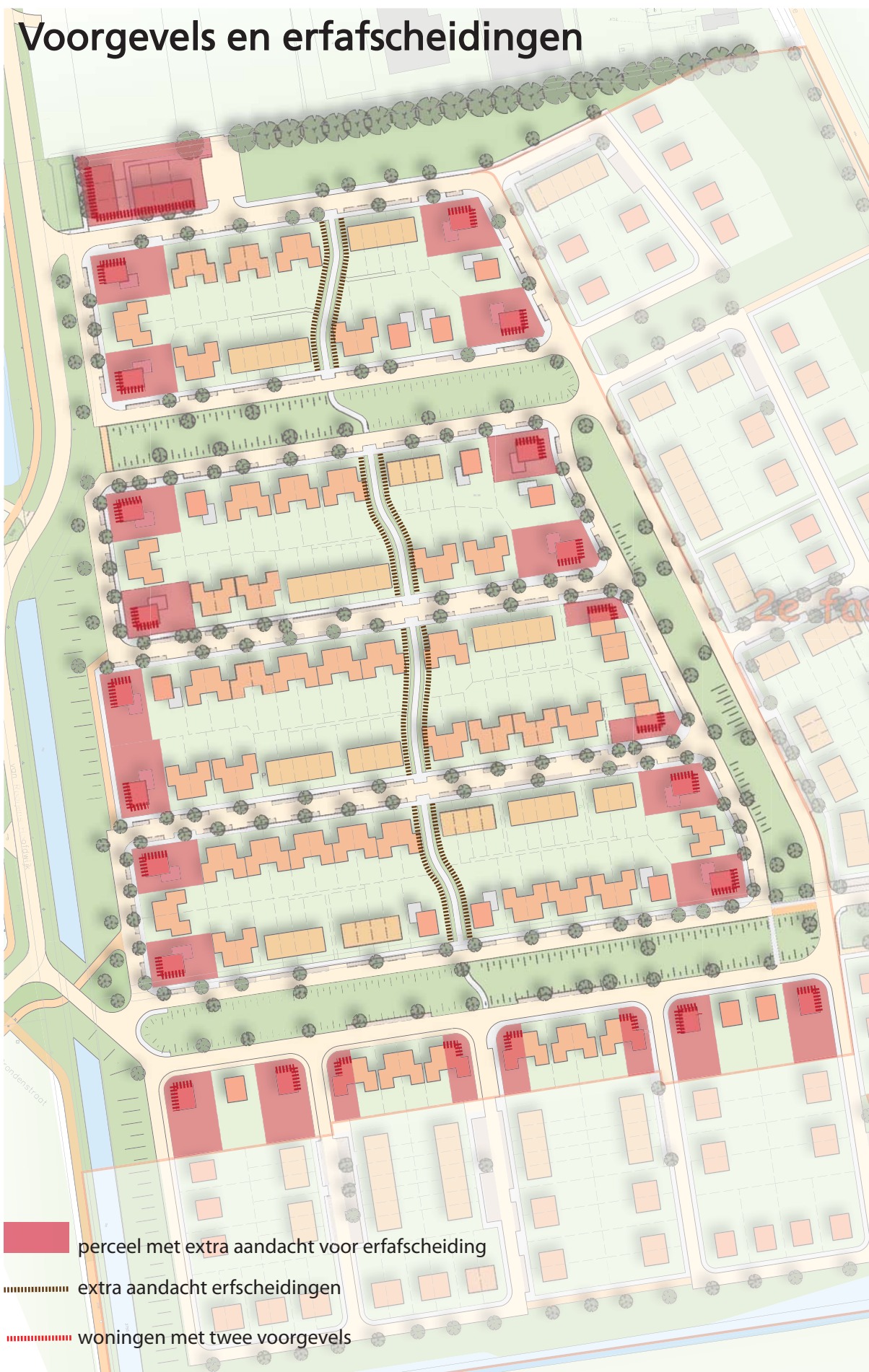
3.4 ERFAFSCHIEDINGEN (AFBEELDING VOORGEVELS EN ERFAFSCHIEDINGEN)

In de beleving van een woonwijk is ook de inrichting van de openbare ruimte en de overgang van de openbare ruimte naar de privéruimten (de kavel, de tuin) van belang.

Voor de inrichting van Bransveen wordt een groen- en inrichtingsplan vervaardigd. In het kader van de voorliggende notitie is het, omwille van een meer samenhangend beeld, noodzakelijk om aan te geven op welke plekken in het verkavelingsplan het (meer dan op andere plekken) noodzakelijk is om voorwaarden te stellen aan de aard van de erfscheidingen. Op de bijgevoegde afbeelding (voorgevels en erfafscheidingen) is aangegeven op welke kavels bij de bouwvraag ook de erfscheiding beoordeeld zal worden. De volgende criteria zijn uitgangspunt:

- op de aangegeven plaatsen dient bij de bouwvraag samen met het woningontwerp de erfscheiding mee ontworpen te worden;
- erfscheidingen dienen duurzaam te zijn en een groene uitstraling te hebben;
- geheel gesloten stenen muren komen niet voor;
- geheel houten schuttingen komen op de aangegeven plekken niet voor;

Voorgevels en erfafscheidingen



NOTITIE RUIMTELIJKE KWALITEIT BRANSVEEN
GEMEENTE HARDENBERG

4

EXCESSENREGELING

4 EXCESSENREGELING

Het is niet wenselijk dat er bouwwerken verrijzen die “in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand”. Dit zou kunnen gebeuren bij vergunningsvrije bouwwerken, maar deze dienen ook aan minimale welstandseisen te voldoen. In voorkomende gevallen zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd een eigenaar van het desbetreffende bouwwerk op te dragen een en ander aan te passen, zodat de strijdigheid wordt opgeheven.

Er is sprake van een exces wanneer er sprake is van een buitensporigheid in het uiterlijk en afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit, zoals:

- Het fysiek of visueel afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving;
- Armoedige materialisatie, zoals sloop-/afvalhout;
- Het toepassen van felle of contrasterende kleuren;
- Het vernielen van bouwwerken met architectonische waarden of onderdelen daarvan.



5

DE WERKWIJZE

5 DE WERKWIJZE

Deze notitie wordt gelijktijdig met het bestemmingsplan Dedemsvaart, Bransveen door de gemeenteraad vastgesteld en is dan een supplement van de Welstandsnota.

Daardoor geldt de inhoud van de notitie als gemeentelijk beleid. Bij de uitgifte van grond krijgt elke initiatiefnemer de nodige informatie mee, waaronder de voorgaande criteria. Bij de bouwaanvraagprocedure zullen de de bouwaanvragen worden getoetst aan het bestemmingsplan "Dedemsvaart, Bransveen" en aan de criteria uit deze notitie.

Ten behoeve van de beoordeling van dakkapellen e.d. worden de sneltoetscriteria van de Welstandsnota Hardenberg gehanteerd.

maart 2011.



Referentiebeelden



rijenwoningen met accent





2 onder 1 kap woningen

vrijstaande woningen



vrijstaand met twee voorgevels
(representatief)



NOTTIE RIJMTELIJKE KWALITEIT BRANSVEEN
GEMEENTE HARDENBERG

erfafscheidungen





**NOTTIE RUIMTELIJKE KWALITEIT BRANSVEEN
GEMEENTE HARDENBERG**