



Bruchterveld Kuilen IV

Gemeente Hardenberg

Beeldkwaliteitplan

2023-11-30



Inhoudsopgave

- 1 Doel en functie beeldkwaliteitplan
- 2 Inleiding projectlocatie
- 3 Stedenbouwkundige opzet
- 4 Themakaarten
- 5 Parkeren
- 6 Uitgangspunten bebouwing
- 7 Referentiebeelden bebouwing
- 8 Erfscheidingen
- 9 Uitgangspunten openbare ruimte
- 10 Principe profielen

1 Doel en functie beeldkwaliteitplan

Dit beeldkwaliteitplan (BKP) stelt de uitgangspunten aan de architectonische en stedenbouwkundige uitwerking van het stedenbouwkundig plan. Er wordt in weergegeven aan welke visuele kwaliteitseisen zowel de bebouwing als de openbare ruimte minimaal zal moeten voldoen. Zo wordt het gezamenlijke ambitieniveau voor de wijk bepaald en is het document onderdeel voor de kwalitatieve toetsing.

Naast een richtlijn is het ook een handreiking voor iedereen die bij het plan betrokken is. De ontwikkelaars, architecten, toekomstige bewoners en de gemeente zelf hebben er houvast aan. De opdrachtgevers en architecten kunnen er de kwaliteitseisen voor de bebouwing aan ontlelen, aanstaande bewoners krijgen een beeld van hun toekomstige woonomgeving. Het beeldkwaliteitplan is weliswaar sturend maar mag geen knellend keurslijf zijn. Er kunnen zich gaandeweg allerlei - nu niet te voorziene - ontwikkelingen voordoen die een flexibele aanpak vereisen. De ontwikkelde partij, of hun architect, zal afwijkingen van de regels op dat moment moeten verantwoorden.

Om de gezamenlijke wensen en ambities voor de openbare ruimte te waarborgen worden er in dit BKP verschillende principes opgesteld. De definitieve inrichting en maatvoering van de openbare ruimte zal later verder uitgewerkt worden ten tijde van het inrichtingsplan.

De visie op bebouwing, en de architectuur hiervan, is tweeledig.

Deze is enerzijds gebaseerd op de identiteit en historie van de locatie en omgeving.

Anderzijds zal de wijk een eigentijdse en hedendaagse uitstraling krijgen. Een die past bij het nieuwe stedenbouwkundige raamwerk, de bouwkennis van nu, de hedendaagse duurzaamheidseisen, en een uitstraling die in de verre toekomst ook nog als prettig wordt ervaren. De identiteit is dus voor een deel gegeven maar ook voor een deel nog te construeren, en daarmee onderdeel van de opgave. Het beeldkwaliteitplan geeft richting aan de identiteit van de buurt door bebouwingsprincipes, richtlijnen en materialen palet, waarmee een gewenste sfeer geconstrueerd wordt en continuïteit in beeld gewaarborgd wordt. Er wordt gekozen op sturing via objectieve tastbare architectonische elementen zoals materialisering, kleurgebruik, geleding, massa, e.d., en niet via de keuze voor een bepaalde architectuurstijl of thematiek.

2 Inleiding projectlocatie

Woonbehoefte

De ontwikkeling valt binnen de gemeenschap Bruchterveld. Uit een woonbehoefteonderzoek blijkt de vraag van ca 45-55 nieuwe woningen (tot 2032), deze ontwikkeling draagt daar voor een groot deel aan bij. Uit eerder overleg met de bewoners van Bruchterveld blijkt hoofdzakelijk een grote vraag naar betaalbare kleine gezinswoningen en naar grondgebonden levensloopbestendige (twéé-onder-één-kap) woningen. De nieuwe ontwikkeling zal aan deze vraag voorzien.

Projectgebied en eigendom

Het projectgebied bevindt zich aan de noordzijde van Bruchterveld en is zowel in eigendom van (deels) de gemeente en (deels) de ontwikkelende marktpartij. Dit BKP en het stedenbouwkundig plan zijn dan ook in goede samenspraak tussen de twee partijen ontwikkeld.

Aansluiting naar bestaande bouw en het omliggende landschap

De projectlocatie grenst zowel aan de recent ontwikkelde woningbouw als aan het open cultuurlandschap. In de nieuwe ontwikkeling wordt de structuur van de naastgelegen woonwijk doorgezet, deze komt overeen met de afwateringstuctuur van het aangelegen cultuurlandschap. Rechte lijnen zorgen voor zicht op het landschap/buitengebied. Zowel bij de positionering van bomen als parkeerplaatsen wordt rekening gehouden dat dit zicht zo min mogelijk belemmerd wordt. Tevens worden er zowel voorkanten van de woningen naar de bestaande bouw gericht, om prettige straten te realiseren. Maar ook voorkanten richting het buitengebied. Hierdoor wordt het cultuurlandschap maximaal ervaren.



projectgebied

3 Stedenbouwkundige opzet

De verbeelding laat de stedenbouwkundige opzet voor de ontwikkeling van de nieuwe wijk in Bruchterveld, De Kuilen IV, zien. Een aantal van de uitgangspunten zijn:

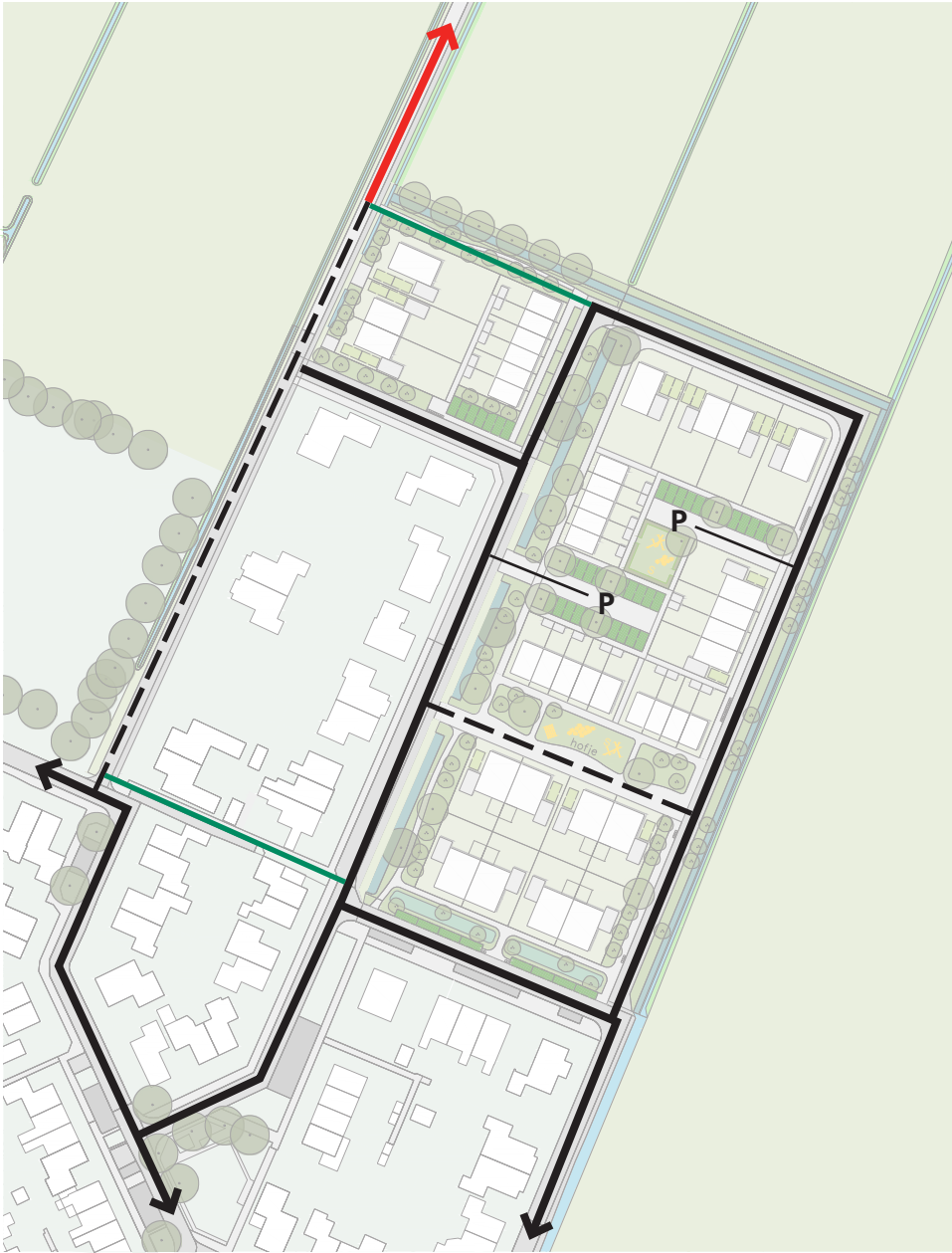
Uitgangspunten

- Aansluiten op structuur van het cultuurlandschap en aanliggende wijk
- Zicht op het op het aanliggende cultuurlandschap
- Voldoende afstand naar bestaande bouw
- Parkeren waar mogelijk in parkeerkoffers
- Autoluw hofje als verblijfsplek
- Groenstructuur als buffer én verbinder met aanliggende woningen



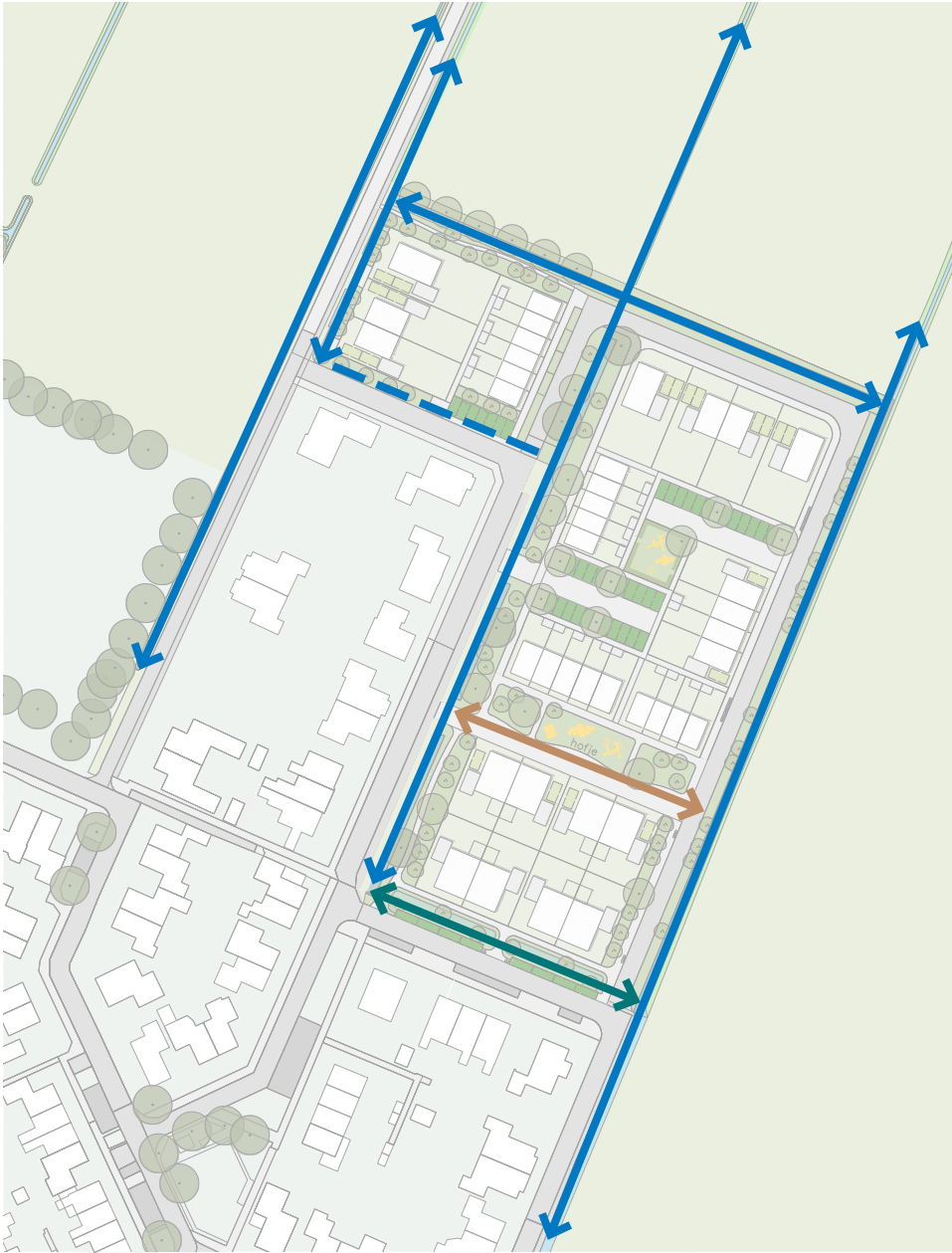
4 Themakaarten

Themakaarten laten de hoofdgedachtes van het plan zien. In de uitwerking kunnen door voortschrijdend inzicht zowel de structuren als de segmentverdeling nog veranderen.



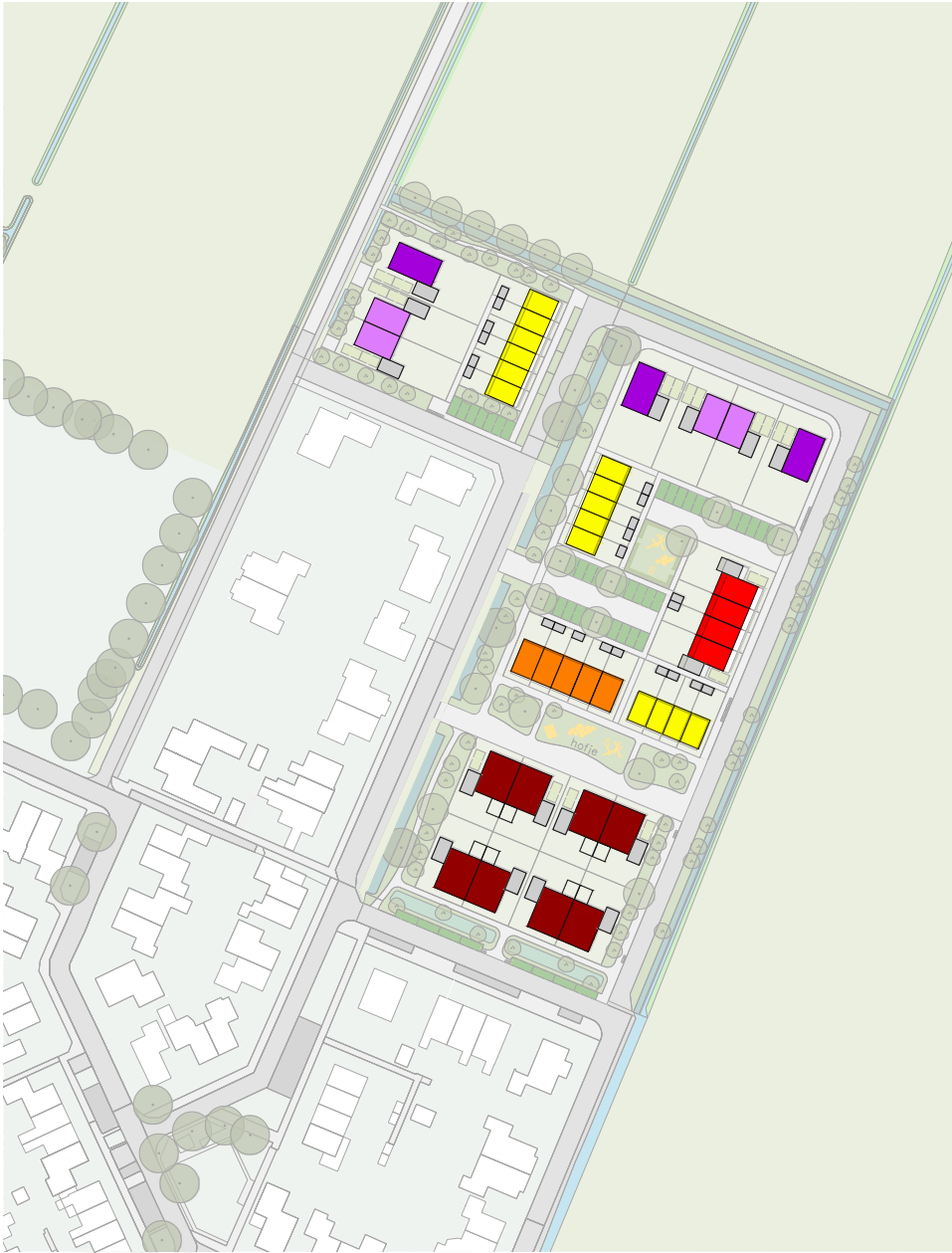
Verkeersstructuur

- Woonstraat (auto)
- Auto te gast
- Voetgangersdoorsteek
- Fietspad



Waterstructuur

- Bestaande watergang behouden/verbreden
- Bestaande watergang mogelijk behouden n.t.b.
- Wadi (nieuw)
- Oppervlakkig hemelwaterafvoer (molgoot)



Globale segmentverdeling

Rijwoningen 4,8 'starter'	15 won.
Rijwoningen 5,4 'sociaal'	5 won.
Rijwoningen 5,7 'doorstroom'	4 won.
2^1 kap levensloopbestendig	8 won.
2^1 vrije sector	4 won.
Vrijstaand vrije sector	3 won.

Totaal: 39 won.

5 Parkeren

Het aantal aan te leggen parkeerplekken zal gebeuren conform de gemeentelijke parkeernorm. De afmetingen van de parkeerplekken dienen te voldoen aan de eisen conform de LIOR.

Parkeren openbare ruimte

Voor de openbare parkeren is gekozen om dit zoveel als mogelijk in kleine parkeerkoffers te laten plaatsvinden. Deze parkeerkoffers liggen tussen en achter de woningen en liggen dus uit het zicht. Hierdoor wordt het ‘blik in de straat’ verminderd, maar kan er toch dicht bij de woning geparkeerd worden. In deze parkeervakken wordt rekening gehouden met boomvakken. Dit voor zowel een groene uitstraling, als om hittestress tegen te gaan.

De haaksparkeren zijn uitgevoerd in een half open verharding (grasbetonstenen). Tussen de parkeerplekken wordt wel een ‘dichte’ steen gebruikt zodat er een uitstapstrook ontstaat. Dit ten behoeve van het gebruik. De langsparkeren in de straat hebben dezelfde steen als de rijbaan. Het legverband van de langsparkeren (elleboogverband) dient afwijkend te zijn dan die van de straat (keperverband).



Parkeren eigenterrein

Vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap woningen dienen twee parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren, met instandhoudingsplicht. De hoekwoningen met garage en levensloopbestendige woningen dienen minimaal één parkeerplaats op eigen terrein te realiseren. Uitgezonderd van deze regel zijn de woningen aan de J.H. van den Bergstraat. Parkeerplekken naast elkaar heeft, daar waar er ruimte is, de voorkeur vanwege meer flexibel gebruik (makkelijker uitrijden vanaf beide plaatsen) ten opzichte van parkeerplaatsen achter elkaar.

Elektrisch laden

De laadpalen in de openbare ruimte die nodig zijn voor het laden van elektrische auto’s worden in de parkeerkoffers gesitueerd. Bij de aanleg van de kabels dient over uitbreiding in de toekomst nagedacht te worden. Het aantal laadpunten is conform de gemeentelijke eisen/wensen en dient in het inrichtingsplan nader uitgewerkt te worden. Bewoners met een parkeerplaats op eigen terrein dienen, voor het opladen van hun elektrische auto, zelf een laadpaal op eigen terrein te realiseren.



Parkeren openbaar
Parkeren eigen terrein
Pakeer reservering. 3 plekken
(pas aan te leggen bij te hoge parkeerdruk)

	woningaantal	parkeernorm	eigen terrein	openbaar gebied	Te realiseren
Rijwoning 4,8	15 won.	1,6 p.p./won.	0,0 p.p./won.	1,6 p.p./won.	24,0 p.p.
Rijwoning 5,4 sociaal	5 won.	1,6 p.p./won.	0,0 p.p./won.	1,6 p.p./won.	8,0 p.p.
Rijwoning 5,7	4 won.	1,6 p.p./won.	0,0 p.p./won.	1,6 p.p./won.	6,4 p.p.
2^1 kap levensloopb.	4 won.	1,4 p.p./won.	0,0 p.p./won.	1,4 p.p./won.	5,6 p.p.
2^1 kap levensloopb. (1 parkeerplaats eigen t.)	4 won.	1,4 p.p./won.	1,0 p.p./won.	0,4 p.p./won.	1,6 p.p.
2^1-kap 6,6 (2 parkeerplaatsen naast elkaar)	2 won.	1,8 p.p./won.	1,8 p.p./won.	0,3 p.p./won.	0,6 p.p.
2^1-kap 6,6 (2 parkeerplaatsen achter elkaar)	2 won.	1,8 p.p./won.	1,0 p.p./won.	1,0 p.p./won.	2,0 p.p.
Vrijstaand (2 parkeerplaatsen naast elkaar)	2 won.	2 p.p./won.	2,0 p.p./won.	0,3 p.p./won.	0,6 p.p.
Vrijstaand (2 parkeerplaatsen achter elkaar)	1 won.	2 p.p./won.	1,0 p.p./won.	1,0 p.p./won.	1,0 p.p.
	39 won.			totaal	49 p.p.

parkeeropzet proefverkaveling

in tekening 49 p.p

6 Uitgangspunten bebouwing

Het is van belang dat de nieuwe bebouwing op een coherente manier aansluit op zowel de bestaande bouw, als het landschap. Dit betekent niet dat de bebouwing een historiserende uitstraling moet krijgen, Maar wel dat er bepaalde karakteristieken terugkomen uit de omliggende bebouwing. Dit zijn dan ook de karakteristieken waar de beeldkwaliteit op getoetst wordt. Deze karakteristieken zijn per deelthema als volgt:

Vorm en massa:

- Alle woningen zijn voorzien van een zadeldak. De nokrichting van het dak kan wisselen.
- Daken van twee-onder-een-kap woningen zijn in samenhang als één dak ontworpen.
- Woningen zijn 1 laag of 2 lagen met kap.
- Hoekwoningen hebben naar beide zijdes een representatieve uitstraling. Rijwoningen worden alzijdig ontworpen in samenhang met de context.
- Rijwoningen hebben aan de voorzijde de rooilijn op minimaal 1,5 m van de kavelgrens
- Vrijstaande woningen en twee-onder-één-kappers hebben een aan de voorzijde een rooilijn op minimaal 4m van de kavelgrens. (Uitgezonderd levensloopbestendige woningen, deze hebben een voorgevelrooilijn van minimaal 2m.)
- Gevelopeningen op de begane grond zijn groter dan op de verdieping.
- Voor de samenhang in het gebied krijgen alle voordeuren een diepe negge (ca 18cm, één strek).

Detaillering en dak detaillering

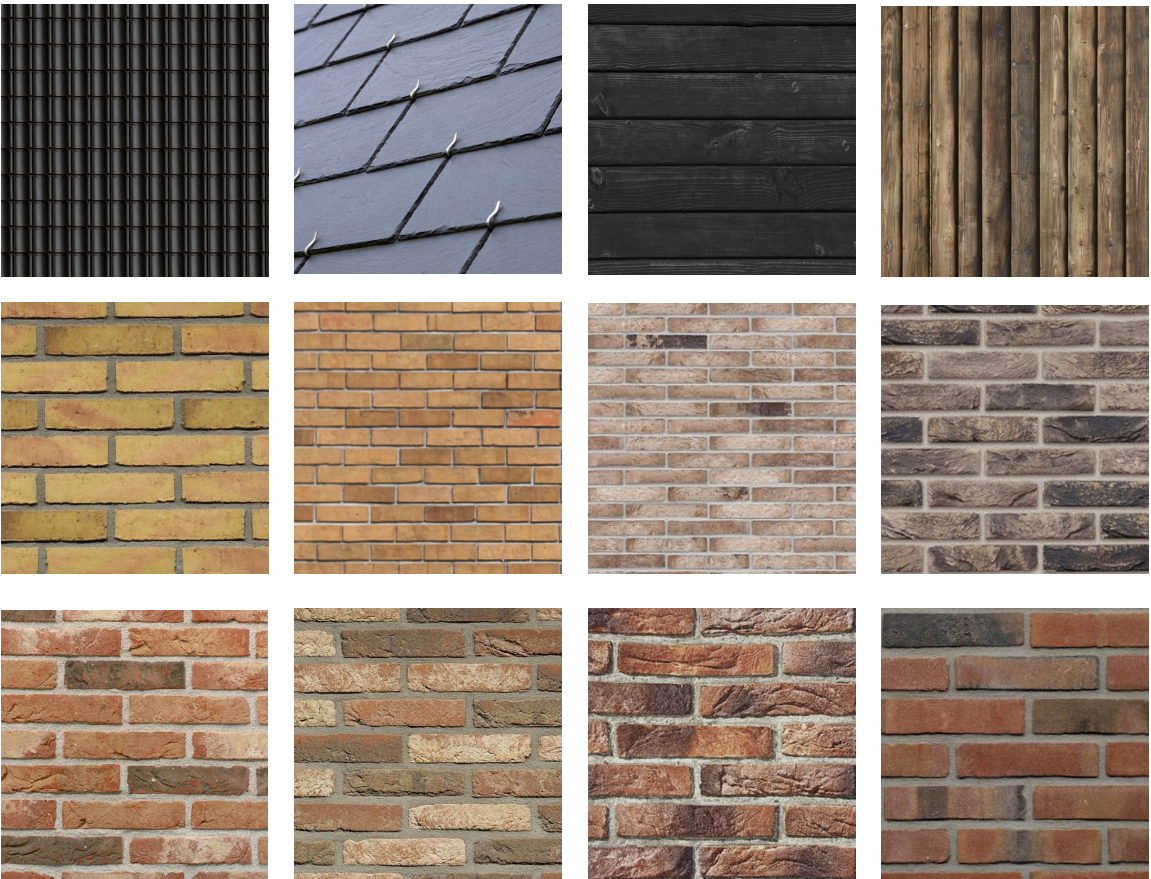
- Woningen worden zorgvuldig en ingetogen gedetailleerd.
- Het is niet toegestaan om uitlopende materialen te gebruiken i.v.m. de negatieve impact voor het milieu (bv. lood, zink, koper)
- Dakgoten zijn ingetogen. Een eenvoudige mast- of bakgoot of (eigentijdse) verholde goot. Geen expressieve getimmerde goten.
- Dakgoten en dakranden zijn strak gedetailleerd bij de kopgevel, geen windveren.
- Zonnepanelen worden altijd zorgvuldig ingepast. Dat wil zeggen geen grote kleurafwijkingen ten opzichte van het dak of de frames, en een helder legpatroon. ‘tetris’ vormen zijn niet toegestaan. Geïntegreerde zonnepanelen zijn ook mogelijk.
- Schuine daken hebben een donkere dakpan. Een rode dakpan is alleen mogelijk wanneer dit niet met de zonnepanelen conflicteert.

Gevelmateriaal

- Bakstenen vallen binnen het roodbruin tot geelbruine palet.
- Vrijstaande woningen en twee-onder-een kappers hebben één type baksteen waaruit de gevel is opgetrokken. (één type steen per bouwmassa, geen trasramen).
- Bij rijen woningen moet een ‘pandsgewijze’ uitstraling voorkomen worden. De bouwmassa word in één geheel ontworpen. (twee baksteenkleuren binnen een rijtje is wel mogelijk)



Aansluiten op architectuur naastgelegen ontwikkeling



materialen palet

7 Referentiebeelden bebouwing



tweekap woning



woningen met lage goot



rijwoningen



vrijstaande woning



ingetogen uitstraling tweekap woning



kapverdraaiing



gevel rijwoning



efficiënte en duurzame bouw



afgestemde zonnepanelen



1 laag met kap, ingetogen uitstraling

8 Erfscheidingen

In de basis worden alle erfscheidingen die grenzen aan de openbare ruimte uitgevoerd als haag. Voor hoge erfscheidingen geldt dat hekwerk met klimplanten ook tot de mogelijkheid behoort. Zowel bij de hagen als de klimplanten zal een diverse mix aangeplant worden. Op 2 belangrijke plekken is een hoge haag verplicht, deze zijn aangegeven in onderstaande kaart.

Erfscheidingen aan de voorzijde zijn maximaal 1 meter hoog. Deze 'lage' erfscheiding loopt bij hoekwoningen de hoek om tot ca. 1 meter voor de achtergevelrooilijn. De rest van de zij-erfgrens en/of achtererfgrens is een 'hoge' afscherming van maximaal 2 meter hoog. Parkeerkoffers tellen als openbaar gebied, en de kavels hieraan grenzen zijn dus ook onderhevig aan deze regels.

mogelijke haagtypes

- Beukenhaag (Fagus sylvatica)
- Haagbeukhaag (Carpinus betulus)
- Veldesdoornhaag (Acer campestre)
- Ligusterhaag (Ligustrum vulgare Atrovirens)

mogelijke klimplanttypes

- Klimop (Hedera helix)
- Wilde bosrank (Clematis vitalba)
- Chocolate wingerd (Akebia quinata)
- Kamperfoelie (Lonicera periclymenum)
- Passiebloem (Passiflora caerulea)

De types zijn ter indicatie en inspiratie, een ander sortiment is ook mogelijk



- lage erfscheiding
- hoge erfscheiding
- hoge erfscheiding haag verplicht

Erfscheidingen stedenbouwkundige verkaveling

Haagtypes



Beuken haag



Haagbeuk haag



Veldesdoorn haag



Liguster haag

basis klimplant types



Klimop



Wilde bosrank

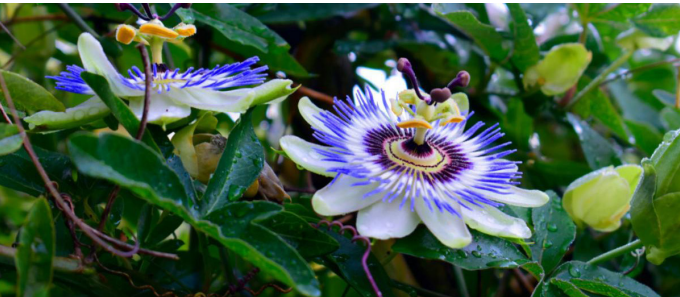
klimplant types doormening



Kamperfoelie



Chocolade wingerd

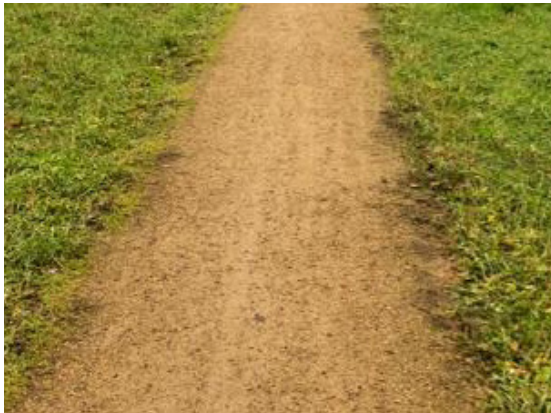


Passiebloem

9 Uitgangspunten openbare ruimte

In een volgende fase wordt de inrichting van de openbare ruimte verder uitgewerkt. Bij de keuze van de materialen wordt gekozen voor een dorpse en landelijke uitstraling. Er zijn een aantal uitgangspunten voor de openbare ruimte te benoemen:

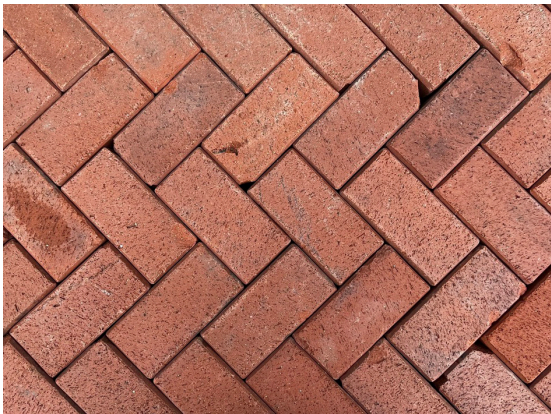
- De basis voor de materialisatie is de LIOR
- De materialisatie sluit aan op de omliggende straten
- De parkeerplekken in de parkeerkoffers worden in half-open verharding uitgevoerd
- Bij de materiaalkeuze wordt goed rekening gehouden met oppervlakkig waterafvoer en duurzaamheid
- De materialisatie van het (autoluwe) hofje sluit aan op die van het trottoir
- Bij de aanplant van bomen wordt naar inheemse soorten gekeken



voetpad in groenzone
graustabil of vergelijkbaar



parkeerkoffers en parkeerplekken aan groen
(hydrolineo, aquabricks of vergelijkbaar)



klinkers in keperverband voor rijbaan
conform lior



trottoir halfsteens (waalformaat)
conform lior



materialisatie hofje aansluitend op trottoir
(halfsteens waalformaat)
regenwater kan naar groen afstromen



aansluiten op onlangs aangelegde Juffrouw Schefferstraat



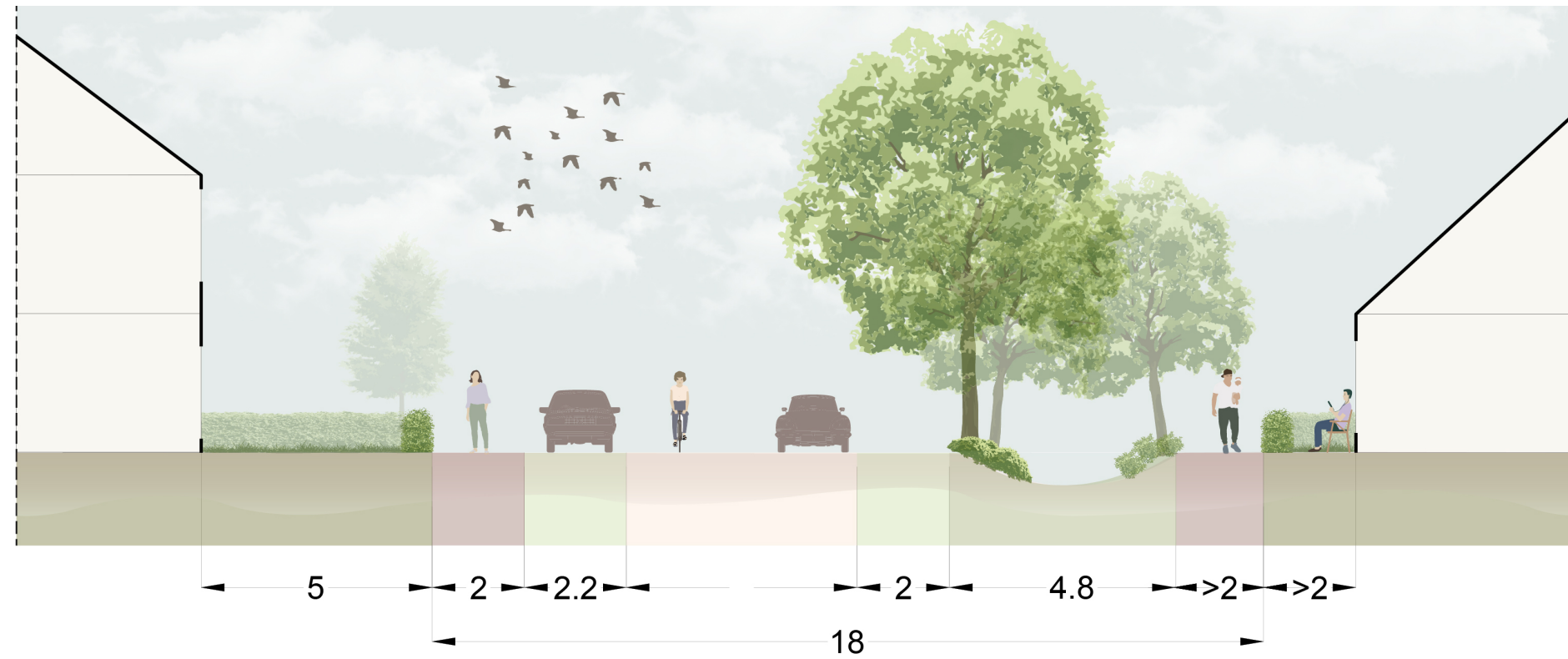
opsluitband met waterregulerende werking
Wadigootband struyk verwo of vergelijkbaar
Of geen verhoogde opsluitband



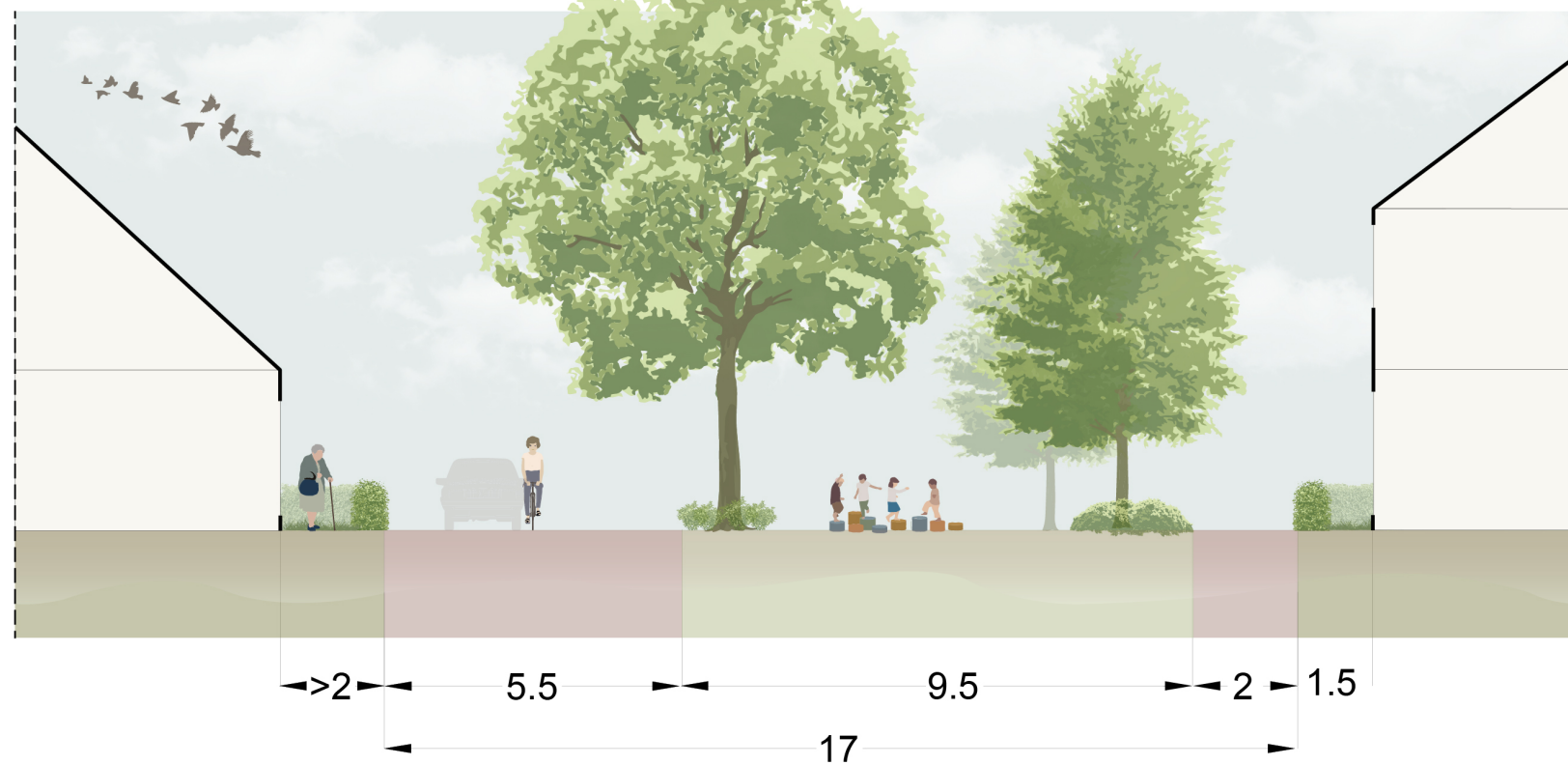
lijngoot (waar nodig), cortenstaal met motief

10 Principe profielen

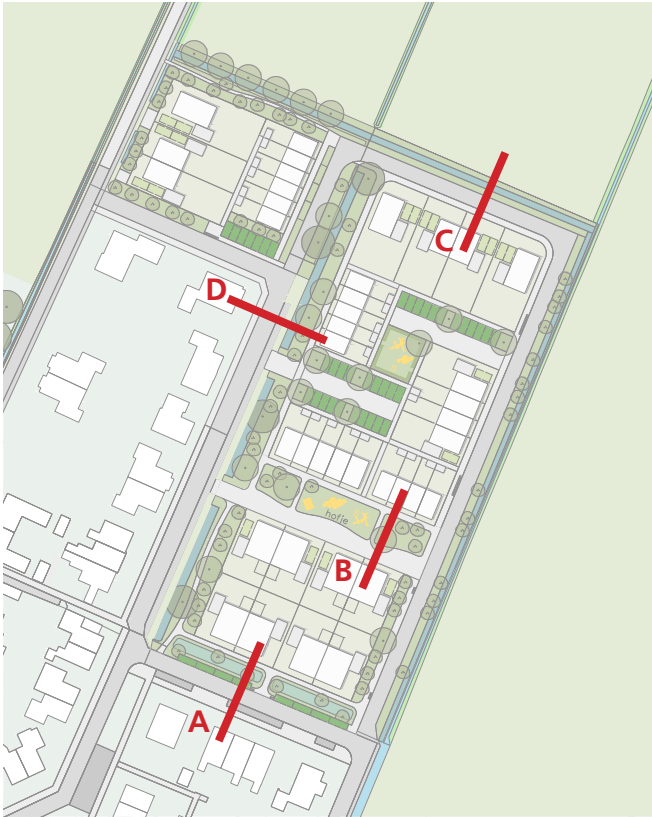
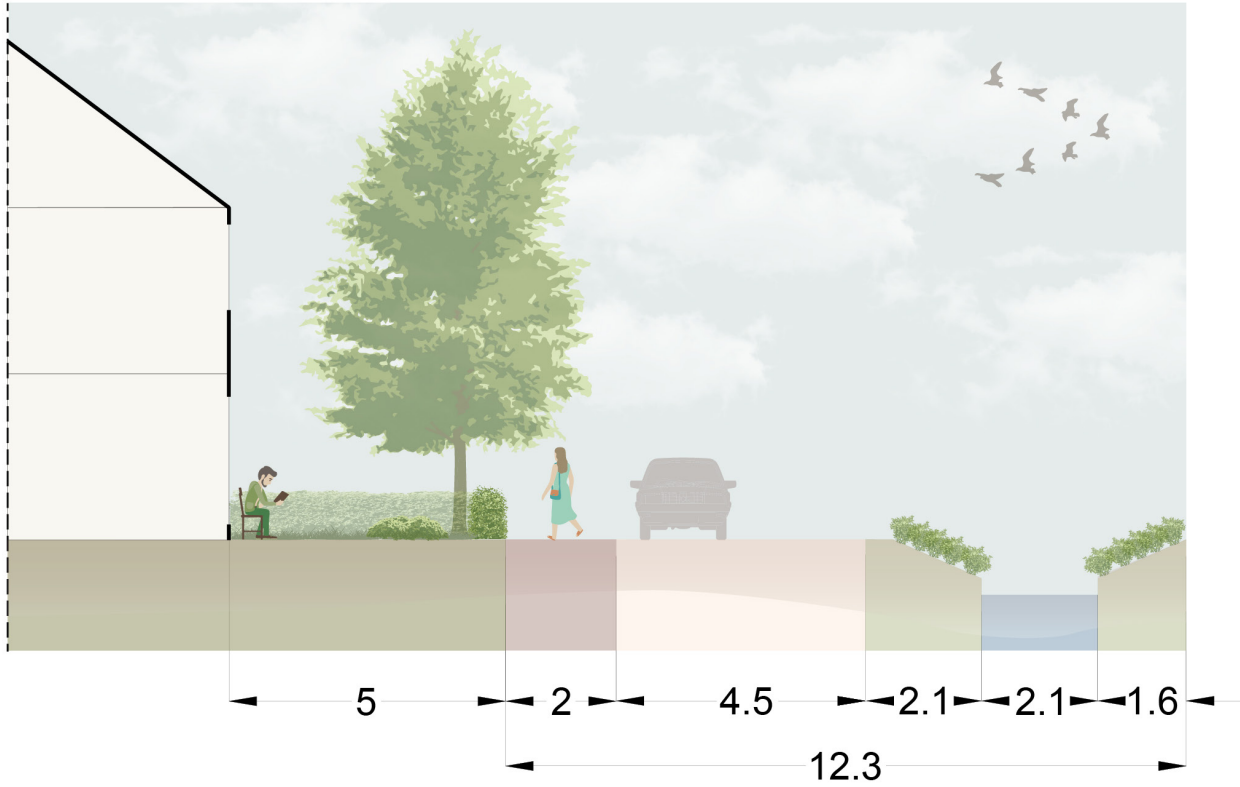
Profiel A



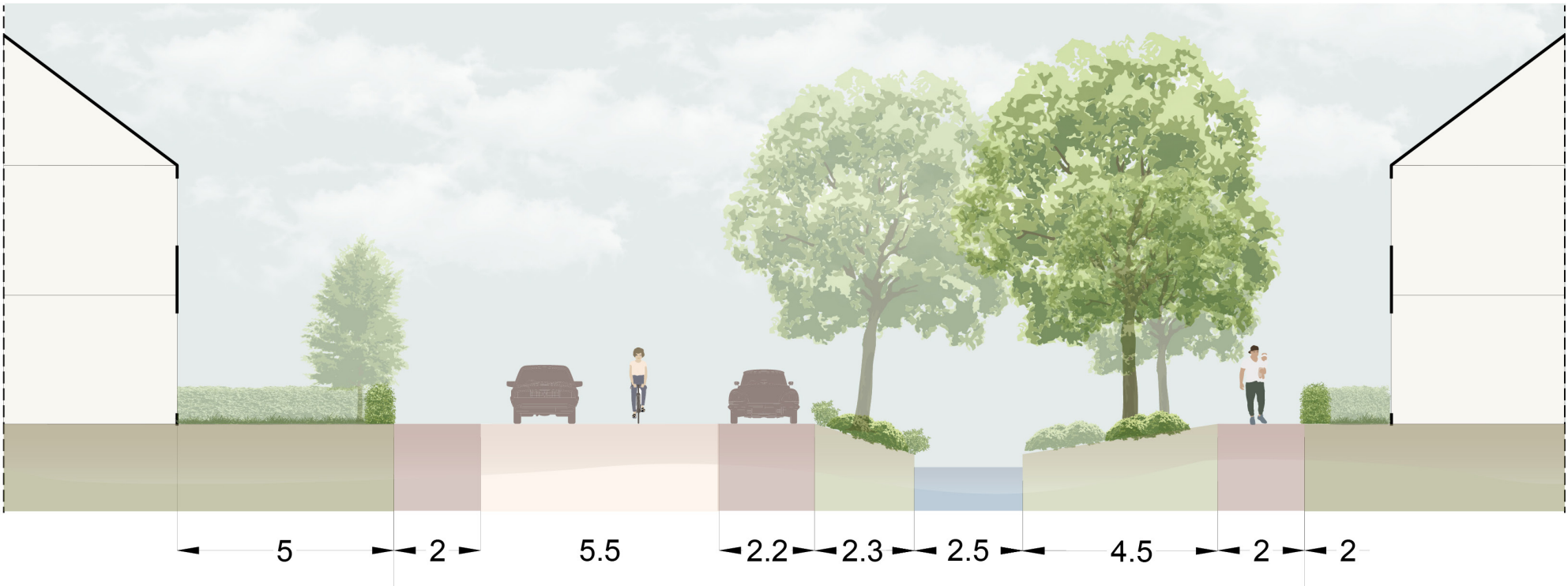
Profiel B



Profiel C



Profiel D





atelier
DUTCH

Architectuur
Stedenbouw

30 november 2023

S-HAR-2023008

Rob van der Velden
Sander Maurits