

Hardenberg Marslanden **Marshoogte** **beeldkwaliteitplan**

25 juni 2020



atelier **DUTCH**



© juni 2020 - atelier Dutch

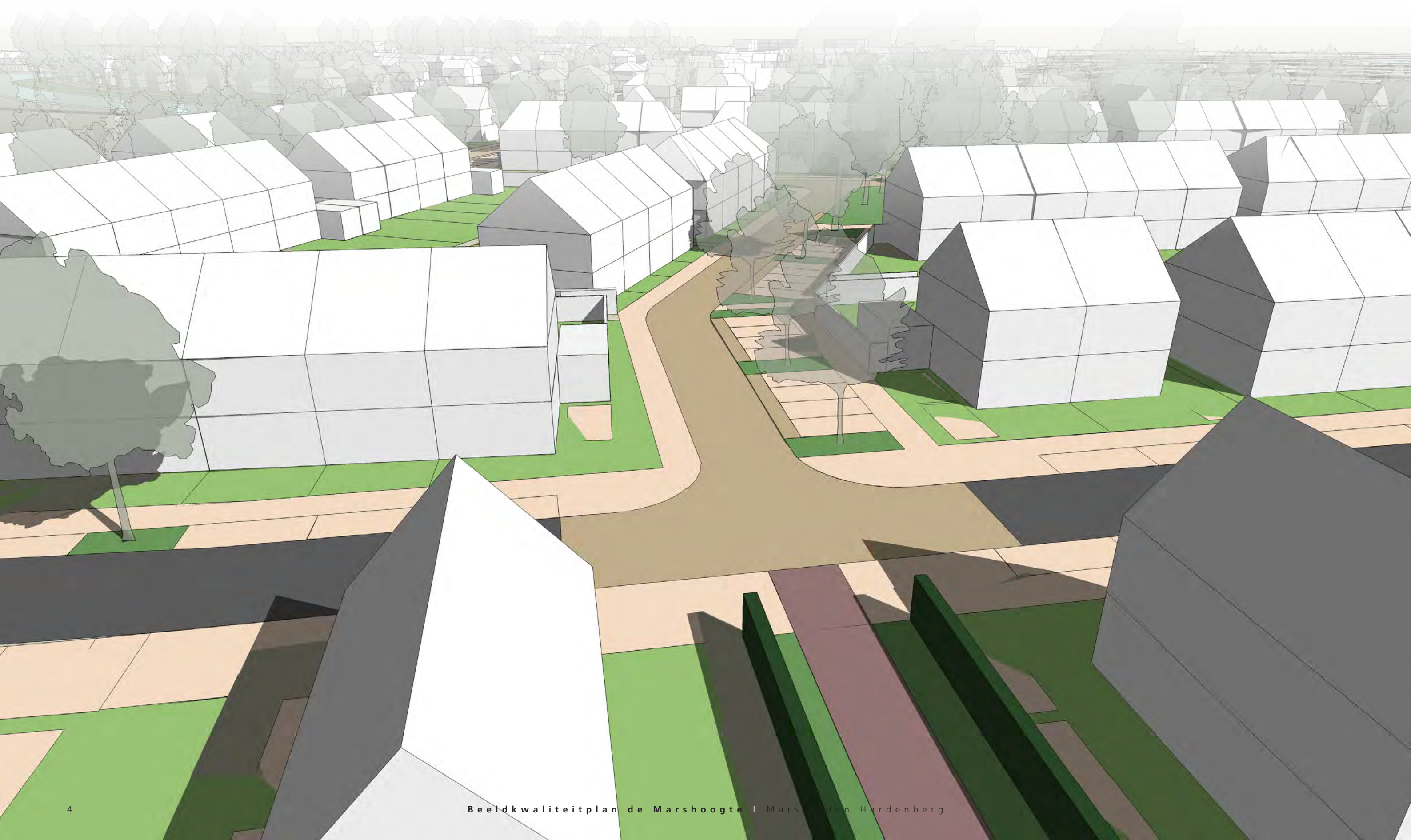
De inhoud van deze publicatie kan onderworpen zijn aan copyright.
Gebruik van de inhoud ervan door anderen zonder toestemming van
atelier Dutch is onrechtmatig.

This publication and the information it contains may be privileged.
Unauthorised use, disclosure or copying is strictly prohibited.



INHOUD

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Wettelijk Kader	5
1.3 Werkwijze	5
2. De Marshoogte	7
2.1 De Marshoogte binnen Marslanden	7
2.2 Stedenbouwkundig Plan De Marshoogte	9
2.3 Inleiding op de beeldkwaliteit van De Marshoogte:	11
3. Welstandscriteria	12
3.1 Architectuur	13
3.2 Massa en Positie	19
3.3 Materiaal- en Kleurgebruik	21
3.4 Dakvorm en ~detaillering	23
3.5 Erfafscheidingen	24



1. INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Dit beeldkwaliteitplan heeft betrekking op deelgebied De Marshoogte in Hardenberg Marslanden. In het “Bestemmingsplan Hardenberg, Marslanden II, Marshoogte en de Cirkel” zijn (bouw)regels opgesteld waar de toekomstige bebouwing aan moeten voldoen voor dit ontwikkelingsgebied. Ten aanzien van de welstandscriteria (hoofdstuk 3) geldt dat in alle gevallen het Bestemmingsplan leidend is. Zo mag bijvoorbeeld de bouwmassa niet de maximale bouwvelop uit het bestemmingsplan overschrijden.

De welstandscriteria zijn opgesteld ten behoeve van het uiterlijk en de onderlinge samenhang van de bebouwing. Via deze criteria wordt er gestuurd op ruimtelijke kwaliteit. Deze welstandsbeoordeling vindt normaliter plaats aan de hand van criteria uit de gemeentelijke Welstandsnota. Deze beoordeling is gekoppeld aan bepaalde gebieden en hun kenmerken. Voor deze nieuwe ontwikkeling zijn daarom nieuwe uitgangspunten (criteria) ontwikkeld, passend bij de uitgangspunten voor dit gebied.

Dit beeldkwaliteitplan geeft opdrachtgevers, ontwerpers en bouwers, vooraf informatie waaraan bouwplannen moeten voldoen en beoogt een inspiratiebron zijn om een hoge kwaliteit te realiseren.

1.2 WETTELIJK KADER

In 2011 is voor de gemeente Hardenberg een nieuwe welstandsnota opgesteld. Door de gemeenteraad is een stadsbouwmeester benoemd. Deze heeft als taak alle aanvragen voor een omgevingsvergunning te beoordelen op redelijke eisen van welstand, zowel op zichzelf als in relatie tot de omgeving en de verwachte ontwikkelingen daarin. Het gaat daarbij niet alleen om het ontwerp zelf, maar ook om kleur-, materiaalgebruik en detaillering. De stadsbouwmeester werkt samen met een gemeentelijk welstandsadviseur.

Het plangebied is in de huidige welstandsnota aangemerkt als “niveau 0”. De daarbij gegeven welstandscriteria zijn onvoldoende om sturing te geven aan het realiseren van een woongebied. Daarom is dit beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitplan fungeert als gebiedsgericht welstandskader voor dit specifieke plangebied en vervangt daarmee voor dit gedeelte de welstandsnota. Voor de overige aspecten (algemene criteria, reclamecriteria etc.) blijft de huidige welstandsnota van toepassing.

1.3 WERKWIJZE

Initiatiefnemers kunnen met kennisneming van de regels van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan een bouwplan ontwerpen. Als er twijfel bestaat over of het bouwplan toegestaan is, dan kan het van tevoren besproken worden door een conceptaanvraag in te dienen. Daarmee worden kosten voor eventuele wijziging bespaard en de aanvraag verloopt sneller. Een concept aanvraag kan worden ingediend door invulling van een formulier en dit op te sturen naar omgevingsvergunning@hardenberg.nl. Onderdeel van de toets is dat de welstandsadviseur van de gemeente en de stadsbouwmeester een inschatting maken of de plannen binnen de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan passen. Zij zullen uiteindelijk de aanvraag omgevingsvergunning voor het onderdeel welstand beoordelen.



MARSHOOGTE

De nieuwe woonwijk in de Marshoogte aan de rand van de stad

2. DE MARSHOOGTE

2.1 DE MARSHOOGTE BINNEN MARSLANDEN



Marslanden sluit aan op de landelijke omgeving van 't Heemse en Collendoorn, en onderscheidt zich van andere woonmilieus en het stadscentrum binnen Hardenberg. Het stadscentrum heeft deels een besloten, stenig en kleinschalig karakter en kent een grote diversiteit aan architectuur. In 't Heemse en in Collendoorn is de bebouwing ondergeschikt aan de open ruimte van de es en aan de beplanting. In Marslanden komt een synergie tot stand tussen de stedelijke sfeer van het stadscentrum en de landelijke sfeer van 't Heemse en van Collendoorn.

De overgang van stad naar land wordt in Marslanden vormgegeven. Binnen Marslanden komt een verscheidenheid aan woonmilieus tot stand, die in onderlinge samenhang deze overgang van stad naar land geleidelijk tot stand brengen. In de ontwerppraktijk betekent dat onder meer dat groenpartijen vanuit het buitengebied de gebouwde omgeving binnendringen, waarbij het karakter van het groen gaandeweg verandert van meer landelijk naar meer stedelijk.

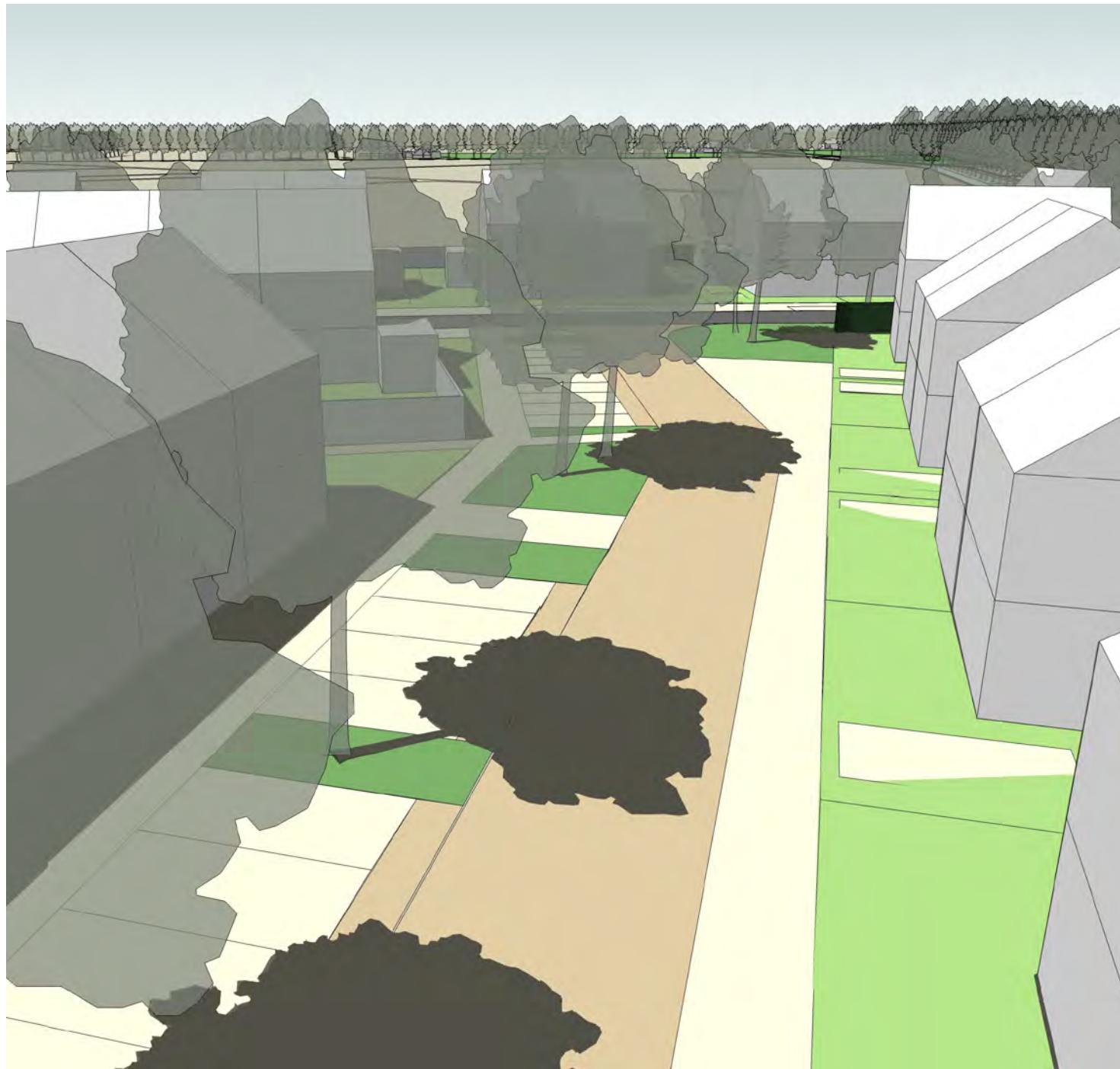
De hoofdplanstructuur van Marslanden wordt gevormd door het landschappelijk raamwerk. De buitenranden presenteren zich naar hun omgeving, deze randen vormen het gezicht van Marslanden. Het binnengebied van het raamwerk is opgebouwd uit verkeersruimten en groenzones die de deelgebieden van elkaar scheiden. Het stedenbouwkundige ontwerp voor Marslanden is dus opgebouwd uit verschillende woonsferen binnen dit landschappelijk raamwerk. Elk van deze 'woonmilieus' heeft een eigen stedenbouwkundige opzet, de wijze van verkaveling, met als gevolg dat elke woonbuurt een eigen, typerende identiteit kent, die met de verkavelingswijze samenhangt. De Hoogten is één van die woonsferen, waar De Marshoogte onderdeel van is. De Marshoogte vormt een belangrijke schakel in de Marslanden. De contouren van dit deelgebied sluiten aan op de woonbuurten Vlinder I en II van de eerste Fase. De Marshoogte vormt hiermee de laatste kraal van een kralensnoer. In de verkavelingswijze sluit de Marshoogte aan op De Hoogten.



2.2 STEDENBOUWKUNDIG PLAN DE MARSHOOGTE

Het woonmilieu van De Hoogten is geïnspireerd op het historische landschap. De sfeer is die van beslotenheid en intimiteit. Elk van de Hoogten heeft een identiteit die die hoogte onderscheidt van de andere. Elke hoogte heeft midden in het deelgebied een brinkvormige openbare ruimte, waar de voornaamste straten van die hoogte samenkomen. De brink fungeert daardoor als centrale plek van die hoogte. Die functie wordt in de aard van de bebouwing benadrukt doordat de bebouwingsdichtheid rondom de brink de hoogste is van die hoogte. Hoe verder naar de rand van de hoogte toe, hoe geringer de bebouwingsdichtheid wordt. Ook dat geleidelijk aflopen van de bebouwingsdichtheid is in overeenstemming met het traditionele bebouwingspatroon van brinkdorpen. Doordat het stratenpatroon niet orthogonaal is, ontstaan er knikken en verspringen in de straten en de bouwblokken. Deze vormen een belangrijk stedenbouwkundig kenmerk van de hoogten.

De bebouwing van een Hoogte bestaat uit bouwblokken van diverse grootte en vorm. Binnen een bouwblok is een variatie in woningtypen, maar zodanig dat het straatbeeld een eenheid vertoont, dus aan weerszijden van een straat zijn de woningtypen min of meer gelijk. Verschil in woningtype betekent dat rijenbouw, 2^e kap woningen en vrijstaande woningen voorkomen. Variatie wordt verder bereikt door verschillen aan te brengen in gevelindeling en kleurgebruik van de gevels. Ook al komt er in de Marshoogte een verscheidenheid aan geveltypen, de bebouwing aan de brink heeft een samenhangend karakter. De overgangen van privé naar openbaar terrein kan hier aan de voorzijde vormgegeven worden door een 'privé-stoep' van minimaal 0,5 meter en maximaal 2 meter. Een privé stoep onderscheidt zich van het straatprofiel door toepassing van een ander materiaal en/of een ander verband in de bestrating. Naar de randen van de hoogten toe wordt de woningdichtheid lager. Hier wordt het beeld wordt groener en voor een eenduidig beeld in de openbare ruimte worden voor de overgangen van privé naar openbaar gebied hagen met een streekeigen karakter en groene voortuinen toegepast.



Doordat het stratenpatroon niet orthogonaal is, ontstaan er knikken en verspringen in de straten en de bouwblokken.

De centrale brink wordt een 'klassieke hof' met rijenwoningen eromheen, met één gezamenlijk open ruimte (de brink) en in één samenhangende architectuur, in één baksteenkleur en één dakpankleur.



De hof wordt gezamenlijk door verschillende ontwikkelende partijen gerealiseerd.



De woningen die meer naar de rand van de Marshoogte komen, hebben juist meer variatie. Hier zorgt de afwisseling in woningtypologieën met rijen, 2^1-kapwoningen en vrijstaande woningen ook voor een gevarieerd beeld.





De centrale brink wordt een 'klassieke hof' met rijenwoningen eromheen

2.3 INLEIDING OP DE BEELDKWALITEIT VAN DE MARSHOOGTE: DE HOOGTEN ALS ESDORP

De Hoogten liggen in het oorspronkelijke essen- en hoevenland- schap zoals is te vinden rond Hardenberg. In het essen- en hoeven- landschap is een vorm van verspreide en meer geconcentreerde bebouwing te vinden. Als nederzettingvormen zijn diverse typen esdorpen en gehuchten te onderscheiden in het gebied: kernesdorpen, kransesdorpen en flankesdorpen. Rheeze is een voorbeeld van een kernesdorp; hier staan de boerderijen enigszins onregelmatig gerangschikt op enige tientallen meters van elkaar en daartussen bevinden zich open ruimtes in de vorm van open grasvelden: de brinken. Bij Diffelen en Oud Bergentheim is een spinnenwebachtige structuur herkenbaar, waarbij woningen verspreid rondom een es liggen en niet allemaal bij elkaar staan. Bij Oud-Lutten heeft de es een langgerekte vorm en hierlangs heeft zich maar één kant een lint van bebouwing ontwikkeld. Oud-Lutten wordt gerekend tot het type flankesdorp. De bebouwing bevindt zich op de overgang van de es naar de lagere gronden, de weidegronden. In het landschap zijn gehuchten te vinden die ontstaan zijn door de vestiging van eenmansnederzettingen, ook wel kampen en hoeven genoemd. Engeland, Collendoorn, Radewijk, Loozerveld, Kloosterhaar en Bal- derhaar zijn voorbeelden van deze eenmansessen. (bron: Stichting Vitaal Platteland Hardenberg)

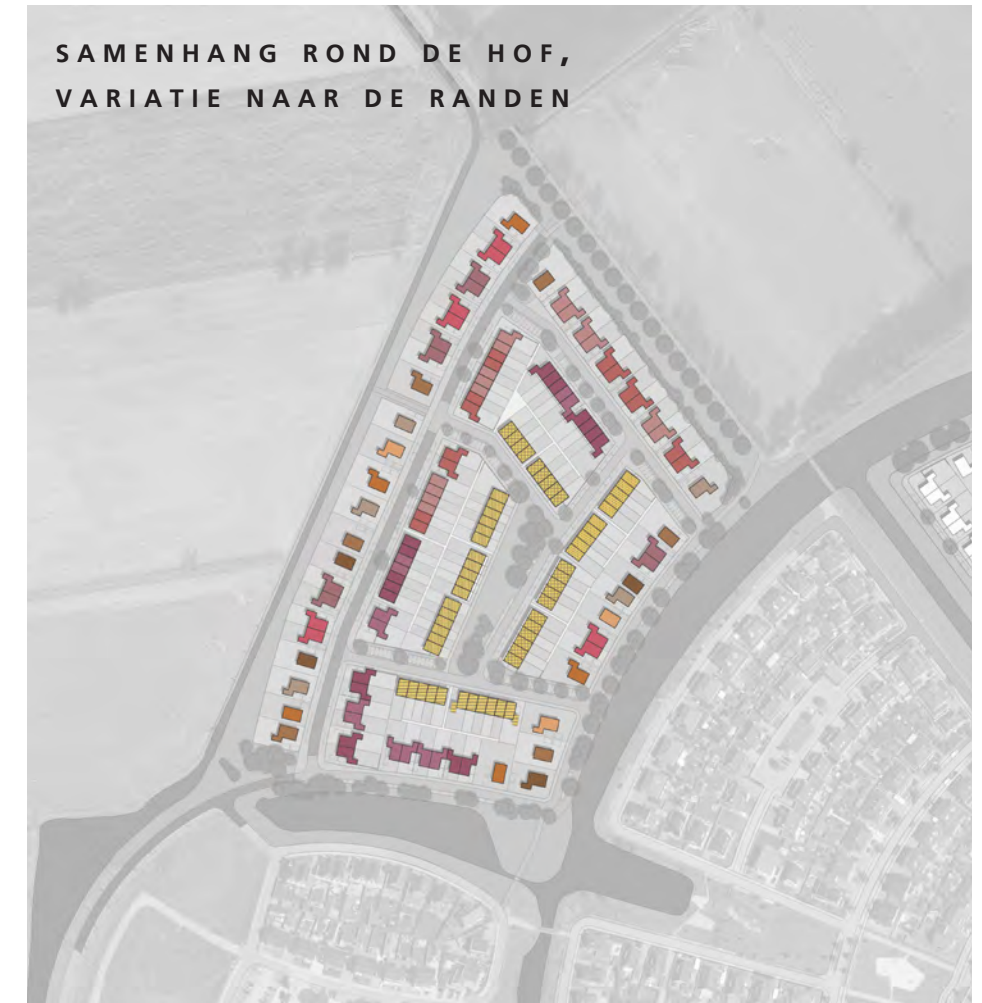
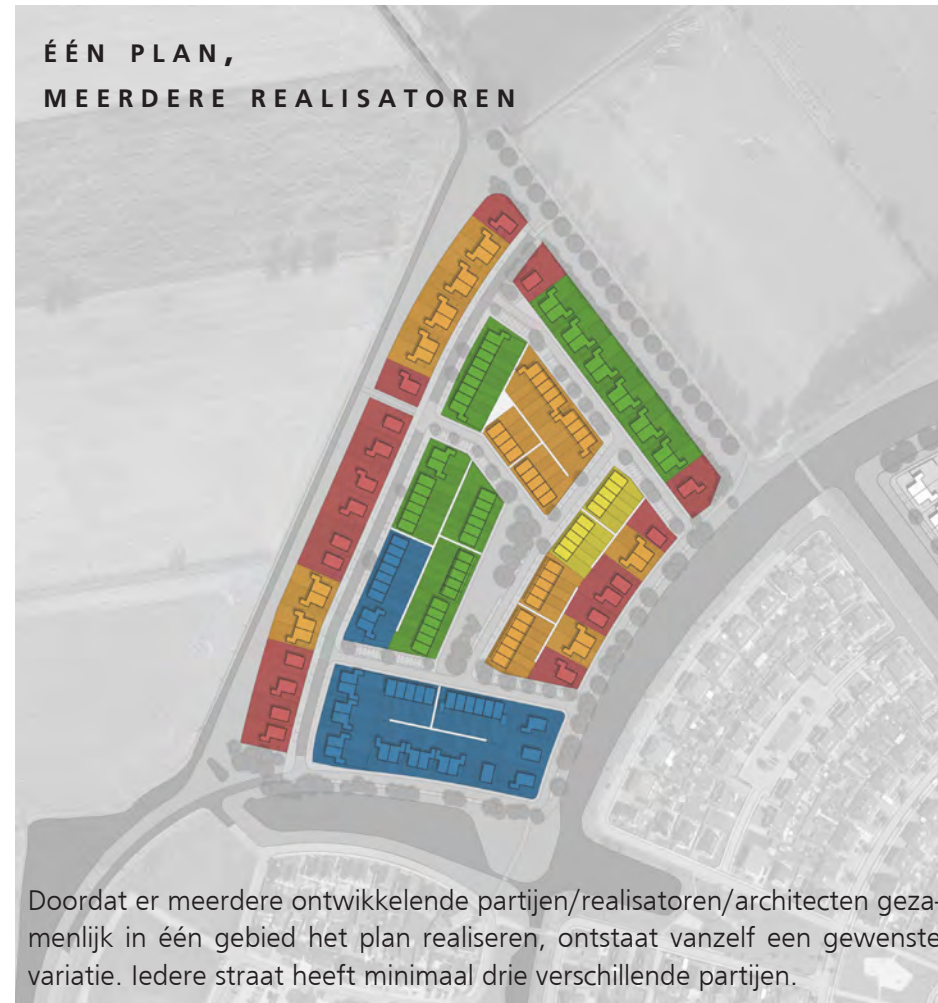
De Hoogten zijn geïnspireerd op de esdorpen. Dit is te zien in het onregelmatige stedenbouwkundig stratenpatroon en een centrale brinkachtige openbare ruimte. Ook de architectuur refereert aan het esdorp. Het specifieke karakter van de bebouwing in de re- gio wordt als inspiratiebron gehanteerd voor de vormgeving van de nieuwe bebouwing. Kenmerkend voor de vlakverdeling van de (voor)gevels van woonhuizen in de regio zijn de symmetrie en het ritme. De architectuur in De Hoogten kan een moderne vertaling zijn van deze traditionele vormgeving en materialisering. Als dak- vorm wordt het zadeldak toegepast. De bebouwing heeft op iede- re hoogte bepaalde karaktereigenschappen waardoor die hoogte zich onderscheidt van de andere. Dat effect valt te bereiken door een in die bebouwing terugkerend detail, dat specifiek is voor die hoogte. Dat detail kan zijn geïnspireerd op regiospecifieke architec- tuur, zonder daarvan een letterlijke vertaling te hoeven zijn. Een re- giospecifiek architectuurdetail kan in de Marshoogte een moderne interpretatie krijgen. Een architectonisch detail dat kenmerkend is voor de Marshoogte is de rollaag. Van dat detail kan een moderne interpretatie worden toegepast.

De centrale brink wordt een 'klassieke hof' met rijenwoningen er- omheen, met één gezamenlijk open ruimte (de brink) en in één samenhangende architectuur, in één baksteenkleur en één dakpan- kleur. De woningen die meer naar de rand van de Marshoogte komen, hebben juist meer variatie. Hier zorgt de afwisseling in woningtypologieën met rijen, 2¹-kapwoningen en vrijstaande woningen ook voor een gevarieerd beeld. Er komt variatie door afwisseling in gevelindeling, baksteenkleur, dakpankleur, en door de toepassing van verschillende details (rollagen). Belangrijk is dat de entree van de woning met de woning mee wordt ontworpen. Ook geldt dat wanneer een woning aan twee zijden grenst aan de openbare ruimte, deze een tweezijdig karakter krijgt.

Er worden duurzame materialen gebruikt. De gebouwen zijn van baksteen. Beton mag alleen beperkt in het zicht toegepast worden. Volkernplaten en noppenarchitectuur worden niet toegepast. Voor het kleurgebruik wordt aansluiting gezocht bij de traditionele kleu- ren in de regio, dus aardkleuren.

3. WELSTANDSCRITERIA

Om te komen tot een beeldkwaliteit voor De Marshoogte met de kenmerken van het 'esdorp' als uitgangspunt, is voor de bebouwing een aantal welstandscriteria geformuleerd. De welstandscriteria betreffen architectuur in het algemeen, en massa, materiaal-/kleurgebruik, dak en erfscheidingen in het bijzonder. Deze welstandscriteria zijn geen harde 'eisen' voor de architectuur, maar eerder middelen waarmee de sfeer gerealiseerd kan worden. De welstandscriteria beschrijven de voorgestane variatie als een keuzepalet waaruit gekozen kan worden.



Referentie "bebouwing randen": mogelijk gevelbeeld met vrijstaande woningen, 2^e-kapwoningen en rijenwoningen - passend in dit beeldkwaliteitplan



3.1 ARCHITECTUUR

De identiteit van de Marshoogte wordt gevormd onderscheidende architectuur, refererend aan de regionale esdorpen. Het specifieke karakter van de bebouwing in de regio wordt als inspiratiebron gehanteerd voor de vormgeving van de nieuwe bebouwing. Kenmerkend voor de vlakverdeling van de (voor)gevels van woonhuizen in de regio zijn de symmetrie en het ritme. De architectuur in De Hoogten kan een moderne vertaling zijn van deze traditionele vormgeving en materialisering. Als dakvorm wordt het zadeldak toegepast. In de architectuur vormen massa, compositie, materialen, kapvorm en ~richting op een evenwichtige wijze een onlosmakelijk en samenhangend geheel.

Binnen de Marshoogte zijn er twee onderscheidende onderdelen. Enerzijds is er de centrale brink die als samenhangende hof dient te worden ontworpen, en anderzijds is er de bebouwing naar de randen toe, die meer variatie hebben.

De Marshoogte wordt door verschillende partijen ontwikkeld, door ontwikkelende partijen alsmede kavels die in particulier opdrachtgeverschap worden gerealiseerd. De meeste vrijstaande woningen worden als vrije kavels ontwikkeld. Dat betekent dat de rijenwoningen en 2¹-kapwoningen door de ontwikkelende partijen worden ontwikkeld. Doordat iedere partij en iedere particuliere opdrachtgever zijn eigen woningtypologieën ontwikkeld met zijn eigen architectuur, ontstaat hierdoor als vanzelf de variatie die wordt gezocht op de hoogten. Het basisprincipe is dat iedere ontwikkelende partij twee typologieën voor de rijwoningen ontwikkelt (1x rijwoning en 1x hofwoning), en twee typologieën voor de 2¹-kapwoningen. Uitzondering zijn de woningen voor de sociale huur, deze partij ontwikkelt slechts één rijwoning-typologie.

Doordat niet alleen de ontwikkelende partijen zijn gemengd door de Marshoogte, maar ook doordat de verschillende typologieën per partij worden gemengd, ontstaat met minimale middelen een rijk en gevarieerd beeld. Door deze opzet ontstaat een architectuur waarbij niet alle woningen hetzelfde zijn, maar is er ook geen noodzaak dat alle woningen verschillend zijn. De afwisseling van de typologieën voor de 2¹-kapwoningen zorgt voor variatie, binnen de rijenwoningen die niet aan de hof zijn gelegen, dient minimaal 1 variatie in het gevelbeeld te komen. Dit kan door een andere baksteenkleur, andere gevelindeling, andere dakpankleur, etc. of een combinatie hiervan.

Voor de centrale brink is de opgave, dat ieder van de ontwikkelende partijen aan deze brink een 'hofwoning-typologie' (rijwoning) ontwikkelt. Zo wordt gezamenlijk één coherente hof gevormd. De hofwoningen hebben één architectuursignatuur in één materialisering en één kleurgebruik (ook voor het dak), met één detaillering. Dit kan bereikt worden door gezamenlijk te werken met één architect, of door afstemming tussen de verschillende bouwplanontwikkelingen te hebben over materiaal- en kleurgebruik (minimaal één baksteen, één dakpan).

Voor ieder van de hoogten wordt één kenmerkend detail vastgelegd. Voor de Marshoogte geldt dat het kenmerkende architectonisch detail de "rollaag" is. In de architectuur van iedere woning en iedere typologie is op een of andere wijze de rollaag of anderszins een bijzondere metselwerkdetaillering te herkennen als kenmerkend detail. Dit kan als volgt herkenbaar zijn:

- Boven ieder raam en deur een (hoge) rollaag, een 'hanenkam' of een getoogde rollaag
- Teruggelegen of uitgemetselde rollagen, als 'band' in het gevelvlak
- En (uitmetselde) rollaag onder het dakvlak
- Toepassing van staand metselwerk of metselwerk in een afwijkend metselverband als 'accent' in de gevel
- Toepassing van bakstenen in een afwijkende kleur (bijv. gele IJsselsteen), als speklaag of als accentsteen in rollagen of anderszins
- Etc.

Iedere woning kan één of meerdere van deze herkenbare details hebben. Ieder detail kan ook in een moderne interpretatie worden toegepast.

CRITERIA

- Traditioneel-dorpse architectuur, met kenmerken van de regionale esdorpen
- Samenhang in architectuur rond de centrale brink, variatie in architectuur naar de randen
- Variatie door het 'mengen' van ontwikkelende partijen en het 'mengen' van (een beperkt aantal) typologieën
- Minimaal 1 variatie per rijenwoningblok, dit kan door een andere baksteenkleur, andere gevelindeling, andere dakpankleur, etc. of een combinatie hiervan
- De rollaag als kenmerkend detail



INSPIRATIE

Voor de Marshoogte is de “rollaag” het kenmerkende architectonisch detail. Hieronder de inspiratie, voor het ontwerpen van kenmerkende details voor de nieuwe woningen.

TOEPASSING

In de architectuur van iedere woning en iedere typologie is op een of andere wijze de rollaag te herkennen als kenmerkend detail. Dit kan als volgt herkenbaar zijn:

- Boven ieder raam en deur een (hoge) rollaag, een ‘hanenkam’ of een getoogde rollaag
- Teruggelegen of uitgemetselde rollagen, als ‘band’ in het gevelvlak
- En (uitmetselde) rollaag onder het dakvlak
- Toepassing van staand metselwerk of metselwerk in een afwijkend metselverband als ‘accent’ in de gevel
- Toepassing van bakstenen in een afwijkende kleur (bijv. gele IJsselsteen), als speklaag of als accentsteen in rollagen of anderszins
- Etc.

Iedere woning kan één of meerdere van deze herkenbare details hebben. Ieder detail kan ook in een moderne interpretatie worden toegepast.



metstelwerkdetails



hanenkam



teruggelegen rollagen, als ‘band’ in het gevelvlak



bakstenen in een afwijkende kleur, als speklaag en als accentsteen



metstelwerkdetails met IJsselgele steen



hanenkam met IJsselgele steen



bakstenen in een afwijkende kleur, als speklaag en als accentsteen



bakstenen in een afwijkende kleur, als speklaag en als accentsteen



metstelwerkdetails



getoogde rollaag



uitmetselde rollaag onder het dakvlak



rollaag en gemetseld oor onder het dakvlak



bakstenen in een afwijkende kleur, als accentsteen



bijzondere rollaag



rollagen



bakstenen in een afwijkende kleur, als speklaag, rollaag en hoeklijn

De centrale brink wordt een 'klassieke hof' met rijenwoningen eromheen, met één gezamenlijk open ruimte (de brink) en in één samenhangende architectuur, in één baksteenkleur en één dakpankleur.



Hier is als voorbeeld een samenhangende sfeer met witte woningen en een rood dak getoond. De hof kan ook in een andere samenhangende kleur- en materiaalstelling gerealiseerd worden.

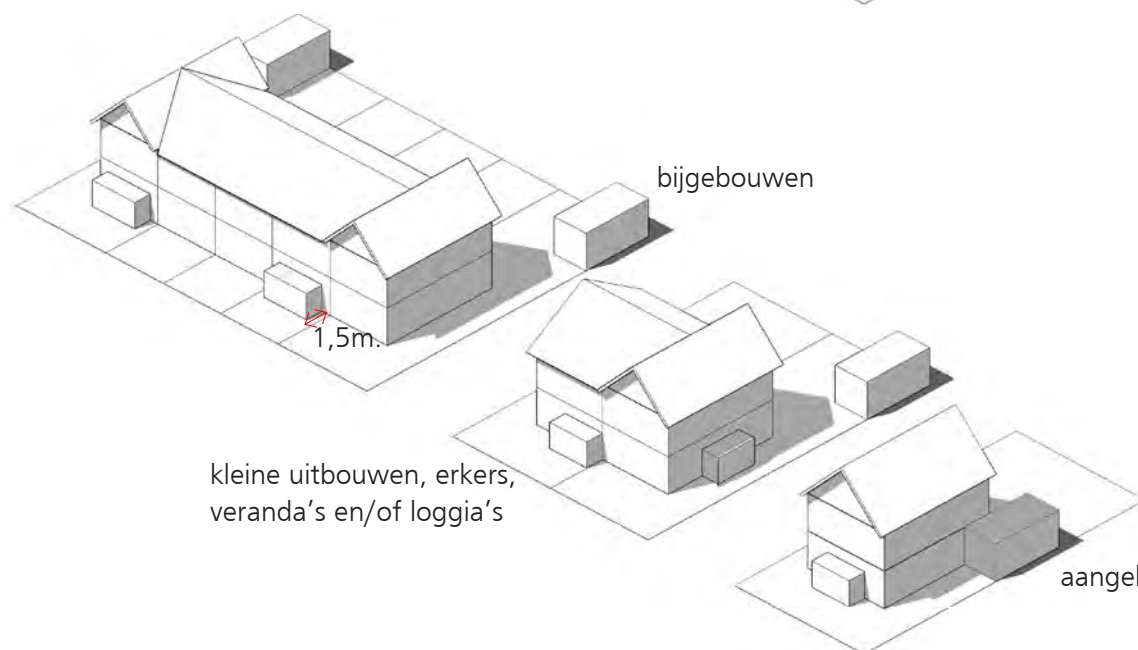
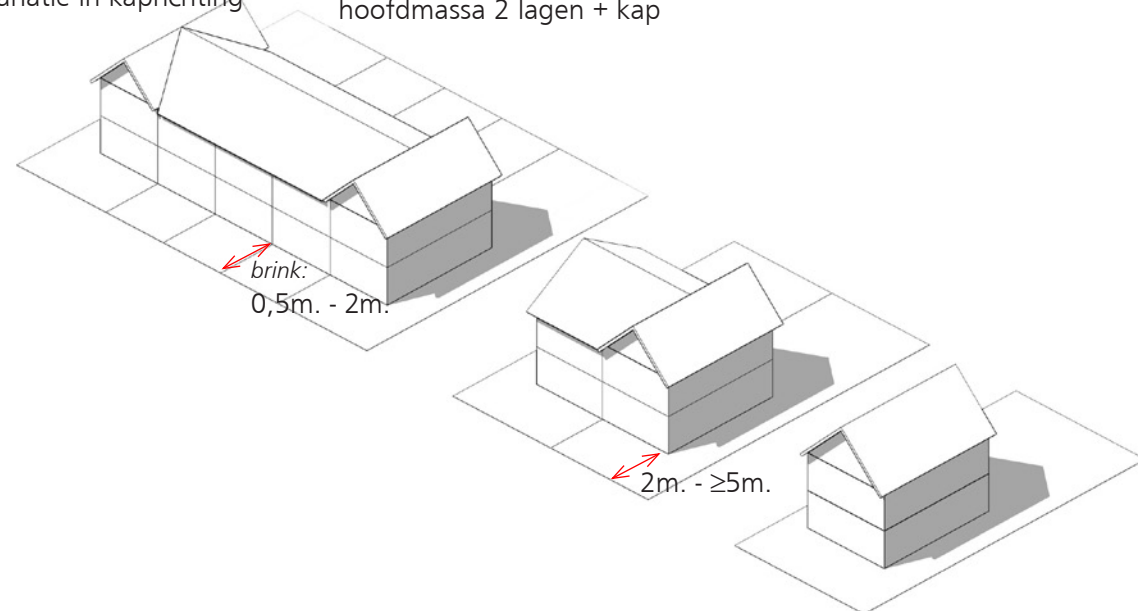


De woningen die meer naar de rand van de Marshoogte komen, hebben juist meer variatie. Hier zorgt de afwisseling in woningtypologieën met rijen, 2^1-kapwoningen en vrijstaande woningen ook voor een gevarieerd beeld.

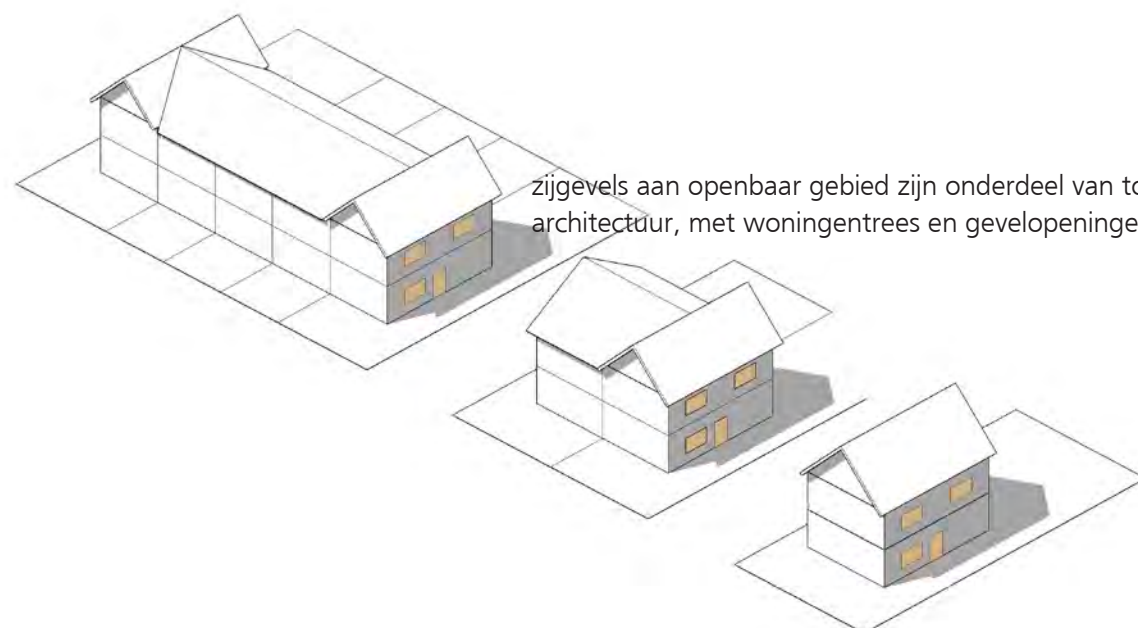


variatie in kaprichting

hoofdmassa 2 lagen + kap



kleine uitbouwen, erkers,
veranda's en/of loggia's



3.2 MASSA EN POSITIE

In de Marshoogte komen vrijstaande woningen, 2¹-kapwoningen en rijenwoningen. De woningen bestaan in principe uit twee lagen met een kap. Alle rijenwoningen hebben een langskap en incidenteel is het mogelijk dat er een gedraaide kap of dwarskap komt. Bij vrijstaande woningen en 2¹-kapwoningen kan vaker een dwarskap voorkomen. Deze variatie in kaprichting vormen een accent binnen het ensemble, bijvoorbeeld op de uiteinden van een bouwblok. Belangrijk hierbij is dat de (samengestelde) kap één geheel vormt met het totaal. In alle gevallen mag de bouwmassa niet de maximale bouwvelop uit het bestemmingsplan overschrijden.

De woningen rond de brink staan relatief dicht op de openbare ruimte (0,5-2,0 meter, afhankelijk van de kavelvorm), met mogelijk een 'stoep' als overgang tussen de woning en de openbare ruimte. Naar de randen toe staat de voorzijde van de woning relatief ver vanaf de openbare ruimte (min. 2,0-3,5 meter, bij voorkeur ≥5,0 meter), ten behoeve van een (groene) voortuin. Bij de woning kunnen zowel aan- en uitbouwen (ook: aangebouwde garage) als losse bijgebouwen en garages komen. In het geval van vrijstaande woningen en 2¹-kapwoningen dient er voldoende ruimte tot de voorzijde van de kavel te zijn voor 2 auto's naast of achter elkaar (afhankelijk van de breedte en diepte van de kavel). Aan- en uitbouwen zoals kleine uitbouwen, erkers, veranda's en/of loggia's zorgen voor een verrijking van de gevels. Daarbij is de toepassing van bijzondere raamkozijnen en gemetselde schoorstenen ook denkbaar als verrijking voor de gevel. Deze architectonische elementen dragen bij aan het totaalbeeld van het moderne esdorp: De erker, een luifel bij de voordeur, doorlopende tuinmuur: alles draagt bij aan de geleidelijke overgang tussen binnen en buiten en tussen privé en openbaar. De toe te passen elementen worden zorgvuldig vormgegeven en komen op allerlei manieren tot uiting.

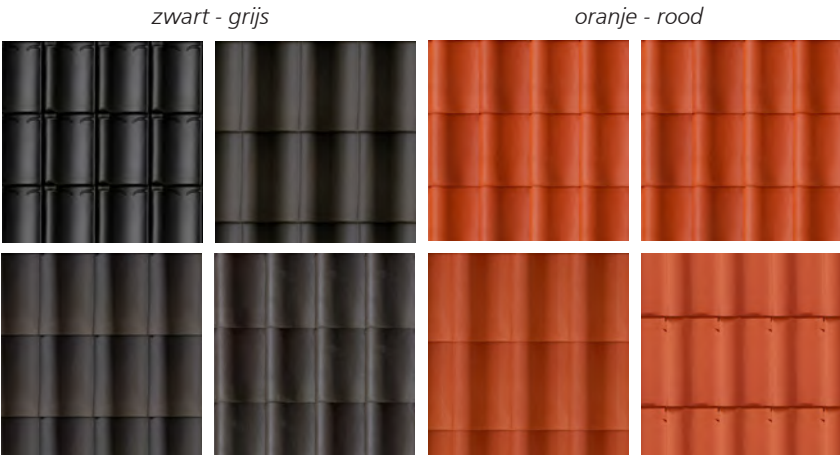
Aan de voor- en zijkant van de woning is het mogelijk een erker of uitbouw te plaatsen van maximaal één laag en maximaal 1,50 meter uit de gevel (met uitzondering van een garage). Een erker is een duidelijke toevoeging, een aan- of uitbouw vormt één geheel met de hoofdmassa. Beide zijn mogelijk.

Zijgevels die naar het openbaar gebied gericht zijn, zijn onderdeel van de totaalarchitectuur. Als er zo'n zijgevel is (kopwoningen, (half)-vrijstaande woningen), kan hier de woningentree komen en in ieder geval komen er gevelopeningen in de zijgevel.

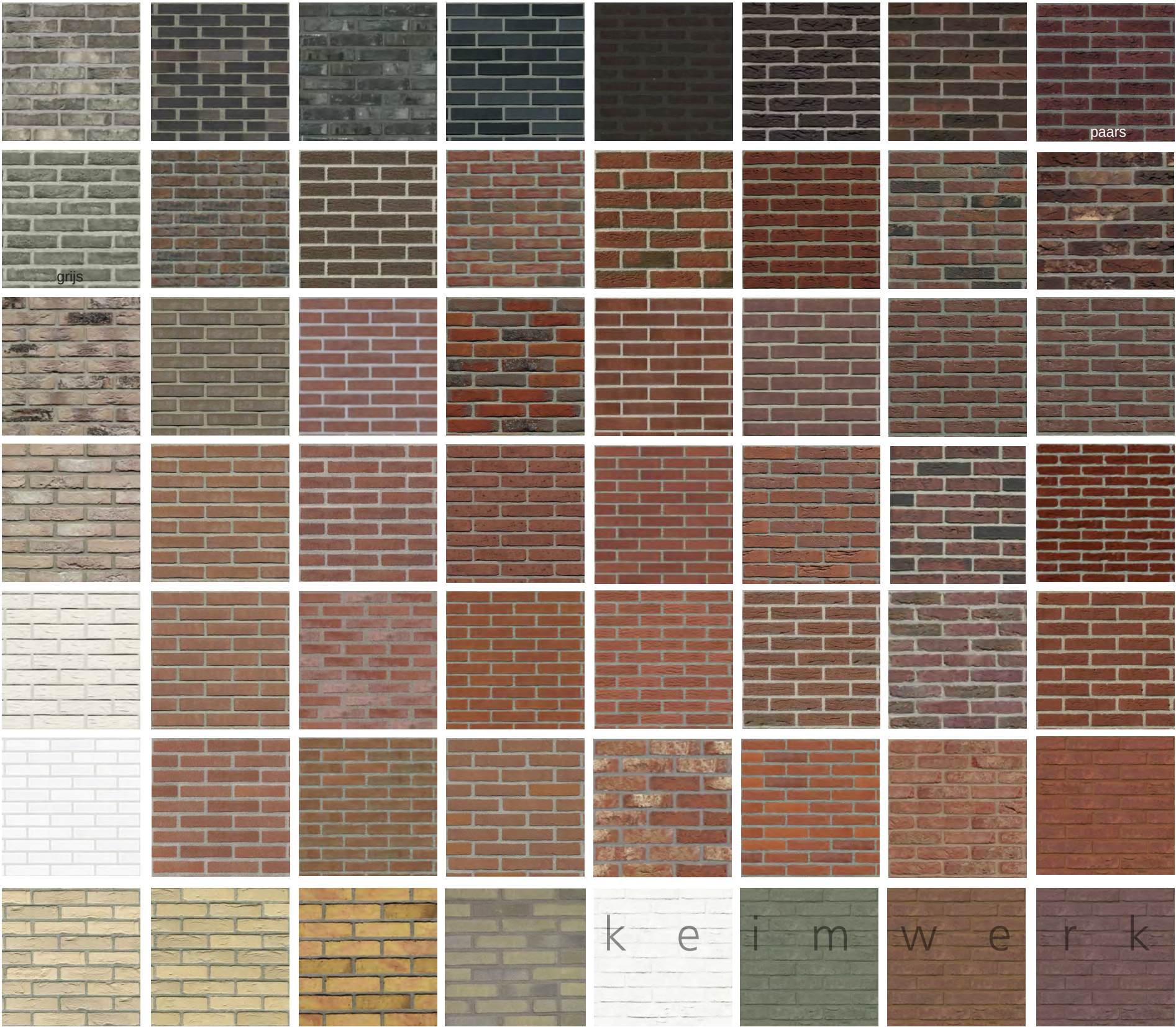
CRITERIA

- De bouwmassa mag niet de maximale bouwvelop uit het bestemmingsplan overschrijden
- Brink: Rooilijn voorzijde minimaal 0,50 meter, maximaal 2,00 meter
- Randen: Rooilijn voorzijde minimaal 2,00 meter, bij voorkeur ≥5,00 meter
- Zijgevels naar openbaar gebied zijn onderdeel van totale architectuur, met woningentrees en gevelopeningen
- Volumes kunnen verrijkt worden met kleine uitbouwen, erkers, veranda's en/of loggia's
- Erkers of uitbouwen zijn mogelijk aan voor- en zijkant woning. Maximaal één bouwlaag, maximaal 1,50 meter uit de gevel (met uitzondering van een garage).
- Aan- of uitbouwen maken onderdeel uit van de hoofdmassa, erkers zijn 'toevoeging'

KLEURPALET DETAILLERING MARSHOOGTE:



KLEURPALET MARSHOOGTE:



3.3 MATERIAAL- EN KLEURGEBRUIK

Voor de gevels vormt baksteen het hoofdmateriaal. Iedere woning heeft een rollaag als kenmerkend metselwerkdetail (zie 3.1). De woningen rond de brink worden in één baksteenkleur en één dakpankleur uitgevoerd, naar de randen toe is er meer variatie door het toepassen van verschillende baksteenkleuren, metselverbanden, voegwerk en/of dakpankleuren. Aanleiding voor wijzigingen in baksteenkleur, metselverband of voegwerk is een ontmoeting van bouwdelen of een beëindiging hiervan. De kap bestaat uit dakpannen, in zwart (antraciet) of rood (oranje).

De kleur van het metselwerk kan een grote variatie kennen: van wit en (licht)-grijs tot geel en oranje en tot rood en bruin. Keimwerk in verschillende kleuren kan als accent in het gevelbeeld worden gebruikt. Hiervoor is het 'Kleurpalet De Marshoogte' opgesteld. Hierin is een spectrum gegeven van verschillende baksteenkleuren. Toe te passen kleuren moeten zoveel mogelijk binnen dit spectrum vallen.

Voor ramen en deuren geldt dat de vaste delen worden toegepast in een lichte kleur als (room)wit (bijvoorbeeld standwit, Bentheimer 1850, Veght crème, boerencrème), afgewisseld met donkere kleuren in een rijk gevarieerd kleurpalet (rood, groen, donkerblauw, donkergrijs) voor de bewegende delen (deuren, te openen ramen).

CRITERIA

- Hoofdmateriaal gevel: baksteen, aangevuld met keimwerk ('Kleurpalet De Marshoogte')
- Toepassing met rollagen
- Waar variatie is gewenst: verschillende baksteenkleuren, metselverbanden of voegwerk
- Dak wordt afgedekt met zwarte (antraciete) of rode (oranje) dakpannen
- Hout wordt toegepast als kozijnen en dakbeëindigingen (evt. als decoratief element) ('Kleurpalet De Marshoogte')



VOORBEELD TOEPASSING DAKPANKLEUREN

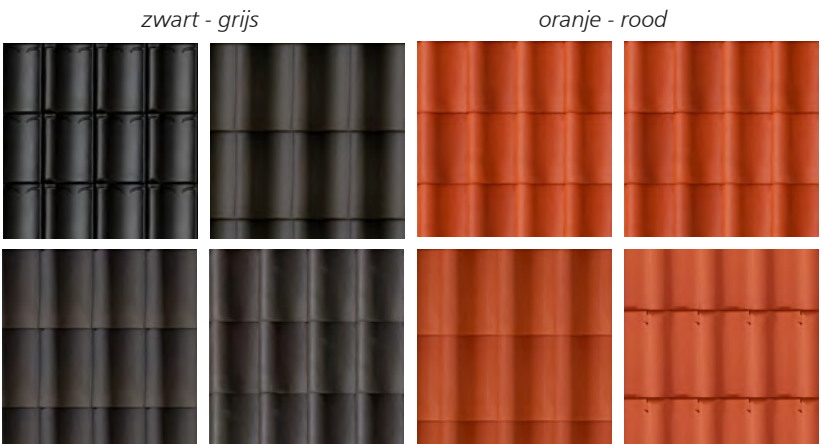
-   hofwoningen - dakpan rood
-   overige woningen - dakpan vrije kleurkeus (zwart/rood)

3.4 DAKVORM EN ~DETAILLERING

Kenmerkend voor de Marshoogte is het zadeldak met een hellingshoek van 40°-50°. Er komen langskappen met gedraaide kappen/dwarskappen als accent. In de detaillering is een uitkragende daklijst en/of goot een beeldbepalend detail. Deze uitkragende goot wordt uitgevoerd in de vorm van een overstek en komt vooral voor in de langsgevels maar eventueel kan ook in de kopgevel een overstek worden gerealiseerd.

Het dak is afgedekt met zwarte (antraciete) of rode (oranje) dakpannen. De kap kan voorzien worden van een dakkapel, die aan de voorzijde ondergeschikt is aan de kap. Platte daken komen alleen voor op kleine bouwmassa's zoals bergingen, garages of serres.

een uitkragende daklijst en/of goot als beeldbepalend detail



- CRITERIA**
- Zadeldak met wisselende kaprichting (langs- en dwarskap)
 - Hellingshoek 40°-50°
 - Goot/daklijst als beeldbepalend detail
 - Dakkapel voorzijde ondergeschikt aan de kap
 - Materiaal: zwarte (antraciete) of rode (oranje) dakpannen

3.5 ERFAFSCHIEDINGEN

Erfafscheidingen kunnen vergunningsvrij gerealiseerd worden. Om niettemin een zekere kwaliteitsambitie te bereiken zijn er in dit beeldkwaliteitplan enkele aanvullende criteria gegeven voor erfafscheidingen. Bij de Welstandstoetsing van de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt de uitstraling van erfafscheidingen meegenomen.

Overall waar een privé-tuin direct grenst aan een (semi-)openbare ruimte wordt een meeontworpen en te realiseren erfafscheiding verplicht gesteld. Waar een zij- of achterkant van een tuin grenst aan het openbaar gebied, komt een erfafscheiding van 1,80 meter hoog (achter de voorgevelrooilijn). In deze hoge erfafscheiding kunnen bergingen, poorten, carports, garages, etc. opgenomen worden. Erfafscheidingen die aan achterpaden grenzen (tot 5 meter vanaf openbaar gebied) hoeven hier niet aan te voldoen.

Erfafscheidingen dienen in samenhang met de bebouwing ontworpen te worden. De erfafscheidingen kunnen dan bestaan uit metselwerk (laag muurtje), hekken of hagen of combinaties daarvan (bijvoorbeeld een muurtje met een hek er bovenop of een hekje met een haag erachter). Voor de hagen is een groenblijvende of bladhoudende boerenhaag, beukenhaag of gemengde haag gewenst. Een hek kan begroeid worden met hederas of een andere klimmende plant. Ook kunnen er plantenbakken worden toegepast, geïntegreerd met de bebouwing of in de gevel. De erfafscheidingen naar de buitenzijde van de Marshoogte (noordwest- en noordostrand) dienen als haag uitgevoerd zoals hierboven omschreven. Aan de noordostrand, naar het fietspad toe, wordt de haag gecombineerd met struweelbeplanting op openbaar gebied.

Als er in de voortuin een erfafscheiding wordt toegepast (voor de voorgevelrooilijn), is deze min. 0,40 meter en max. 0,80 meter hoog. Dit kan een muurtje zijn, eventueel in combinatie met een hekwerk of een haag (ook max. 0,80 meter hoog).

CRITERIA

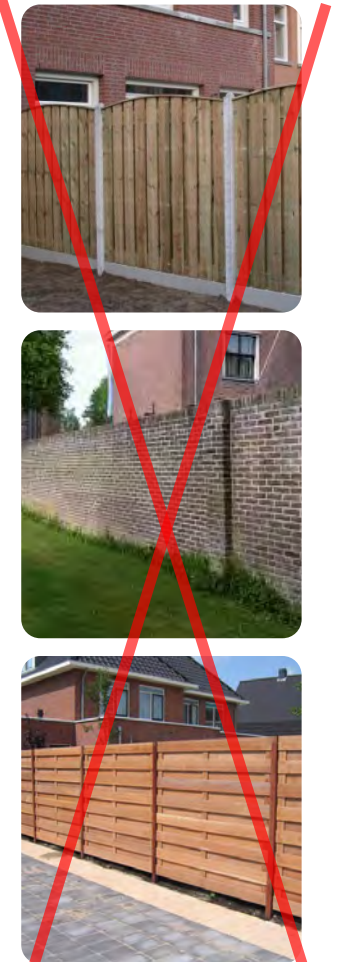
- Op alle grenzen privé-openbaar komt een erfafscheiding
- Hoogte: maximaal 1,80 meter aan de zij- en achterkant (achter de voorgevelrooilijn)
- Materiaal: metselwerk (laag muurtje, penanten), hekken of hagen of combinaties daarvan
- Hagen: groenblijvende of bladhoudende boerenhaag/beukenhaag, hek met hederas of andere klimmende plant.
- Eventuele erfafscheiding voorzijde: min. 0,40 meter en max. 0,80 meter hoog, muurtje evt. in combinatie met hekwerk of haag



muren, muurtjes, hekken (al dan niet in combinatie met groen)



heggen en hagen, laag en hoog

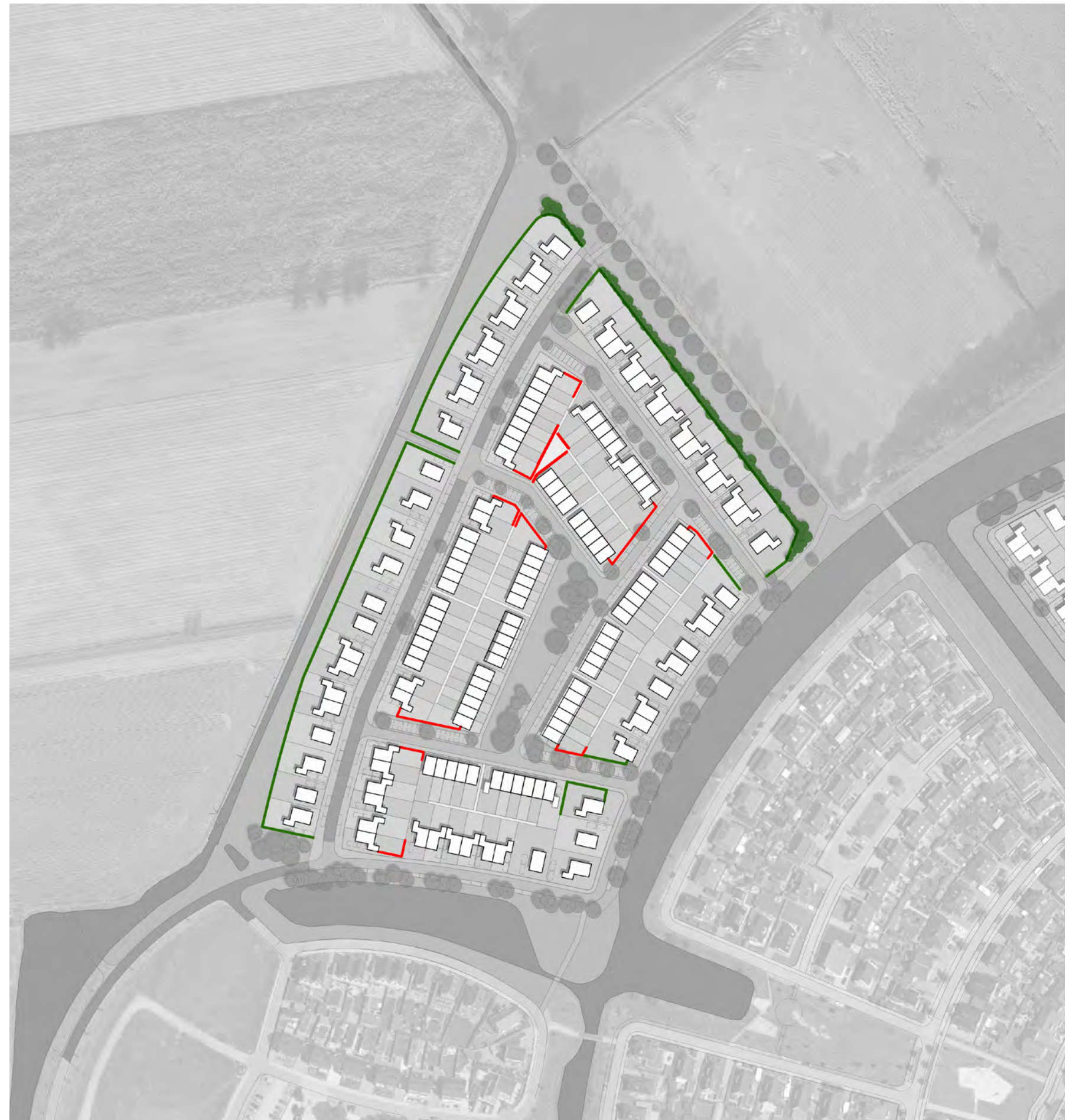


niet toegestaan

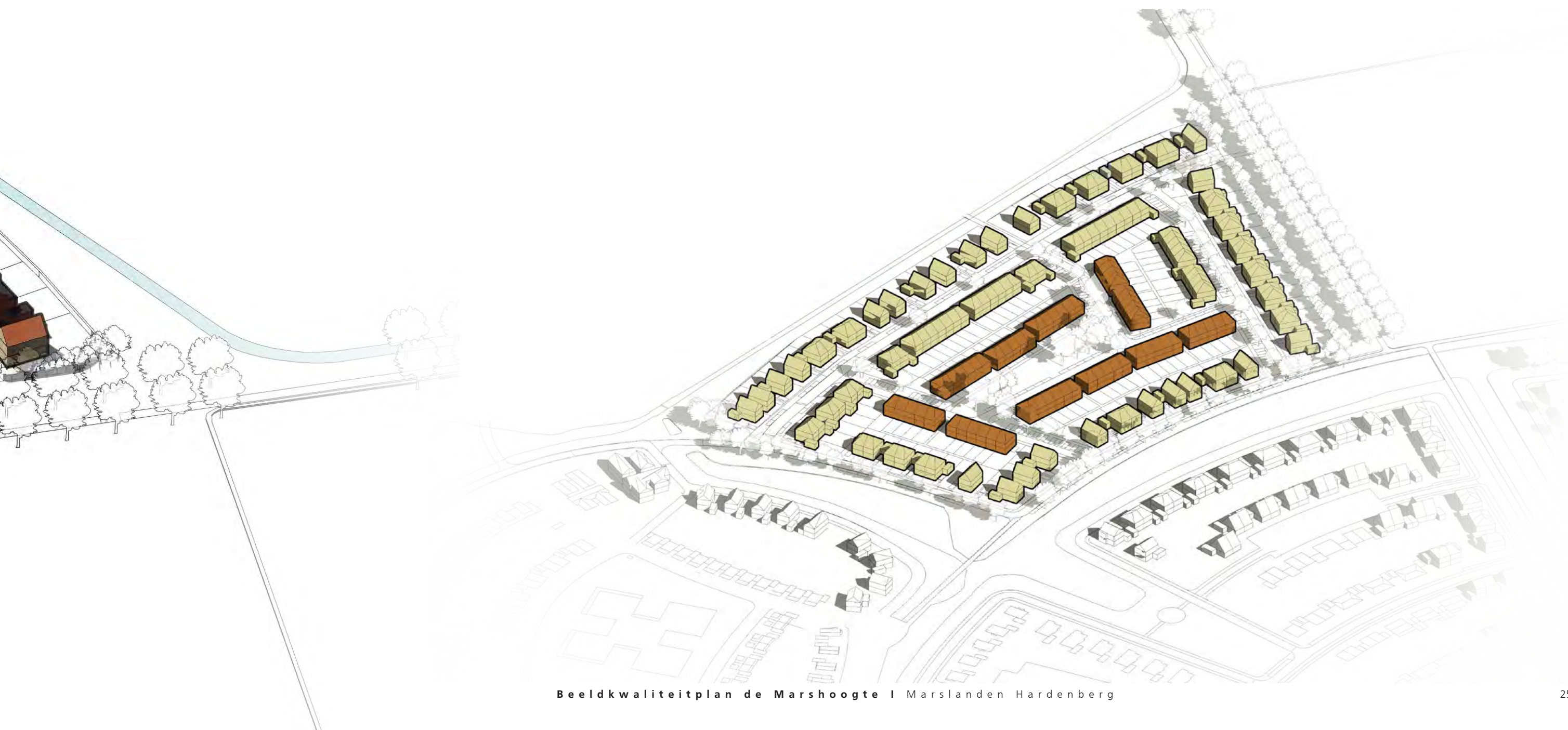
heggen i.c.m. struwelen

MOGELIJKE POSITIES VOORGESCHREVEN ERFSCHEIDINGEN

- erfscheiding, conform beschrijving
- erfscheiding, haag verplicht
-  erfscheiding, haag verplicht
i.c.m. struwelen op openbaar gebied









atelier
DUTCH

**Architectuur
Stedenbouw
Landschap**

De Steiger 24 | 1351 AB Almere

Postbus 1181 | 1300 BD Almere

T 036 - 533 34 24 | M 06 - 5380 1133

info@atelierdutch.nl | www.atelierdutch.nl

www.facebook.com/atelierdutch

25 juni 2020

S-HAR-2012024

Rob van der Velden

Sander Maurits