

De Lanen II en villakavels



Inleiding

Voor u ligt het beeldkwaliteitplan van deelgebied De Lanen II en de villakavels in de wijk Marslanden te Hardenberg. Dit beeldkwaliteitplan beschrijft de beeldkwaliteit van de woningen. Het beeldkwaliteitplan is een aanvulling op de gemeentelijke welstandsnota. De welstandsnota blijft van kracht voor zaken die niet in dit beeldkwaliteitplan zijn geregeld.

Dit is het vierde beeldkwaliteitplan voor Marslanden. Het eerste beeldkwaliteitplan beschrijft de Lanen, het eerste deel van de Vlinder en de Marshoek, het tweede beschrijft de Cirkel, het derde beschrijft de tweede Vlinder en de Poort Haardijk.

Het doel van dit beeldkwaliteitplan is een samenhangende wijk met een hoge kwaliteit te realiseren. Het plan wordt als referentiekader voor de toetsing door de welstandcommissie gebruikt en moet dus worden gevolgd om tot een bouwvergunning te komen.

Het beeldkwaliteitplan werkt op nagenoeg dezelfde wijze als bij de vorige. U kijkt in welk gebied het door u te bebouwen kavel valt. Per deelgebied is er een pagina gemaakt waarop de voorwaarden staan vermeld, waaraan de plannen getoetst worden. Misschien overbodig, maar de plannen moeten natuurlijk wel voldoen aan het bestemmingsplan (Marslanden De Lanen II en villakavels) en aan het geldende bouwbesluit. Hier bent u uiteraard zelf verantwoordelijk voor.

Procedure

Om tot een bouwvergunning te komen moet de volgende procedure worden gevolgd:

1. U dient een voorlopige schetsontwerp in 3-voud in bij:

Marslanden BV, Klarinet 13, 7651 HE Tubbergen

2. Het kwaliteitsteam toetst het plan aan het beeldkwaliteitsplan (De gemeente en EVE Architecten namens Marslanden BV). Het oordeel van het kwaliteitsteam wordt schriftelijk aan de aanvrager meegedeeld. Bij een positief oordeel kan punt 3 worden uitgevoerd. Bij een negatief oordeel wordt een nieuw plan ingediend en wordt opnieuw punt 1 uitgevoerd.

Het kwaliteitsteam bestaat uit een vertegenwoordiging van Marslanden BV en van de gemeente.

3. Bij akkoord kwaliteitsteam kan het plan ingediend worden als principeverzoek of bouwaanvraag bij de gemeente Hardenberg. In deze fase wordt het plan getoetst aan het bestemmingsplan (door gemeente) en aan algemene welstandscriteria (Het Oversticht).

Bij de bouwaanvraag moeten monsters van gevelstenen en pannen worden ingediend. Deze worden eveneens door het kwaliteitsteam beoordeeld.

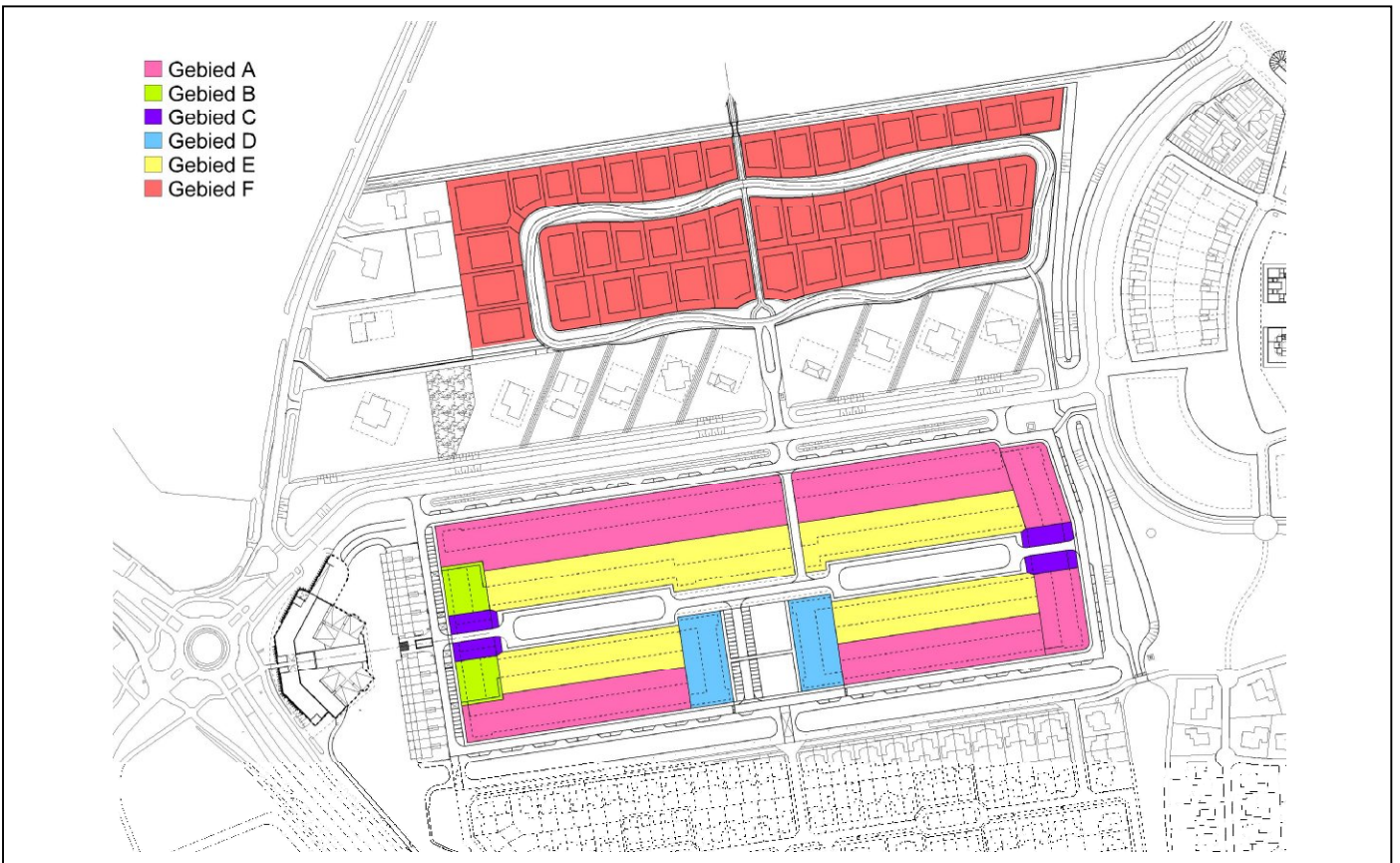
Inhoud:

	pagina
Inleiding _____	2
Procedure _____	2
Inhoud _____	3
Totaalplankaart _____	4
Overzicht gebieden _____	4
Bouwhoogtes _____	5
Kapvormen _____	5
Kleurstelling _____	6
Verkeersstructuur _____	6
Bestrating _____	7
Groenstructuur _____	7
Speelplekken _____	8
Beeldbepalende plekken _____	8
Omschrijving per deelgebied _____	9
Gebied A _____	10
Gebied B _____	11
Gebied C _____	12
Gebied D _____	13
Gebied E _____	14
Gebied F _____	15
Toelichting _____	16
Kapvorm _____	16
Dakhelling _____	16
Architectuur _____	17

Totaalplankaart:



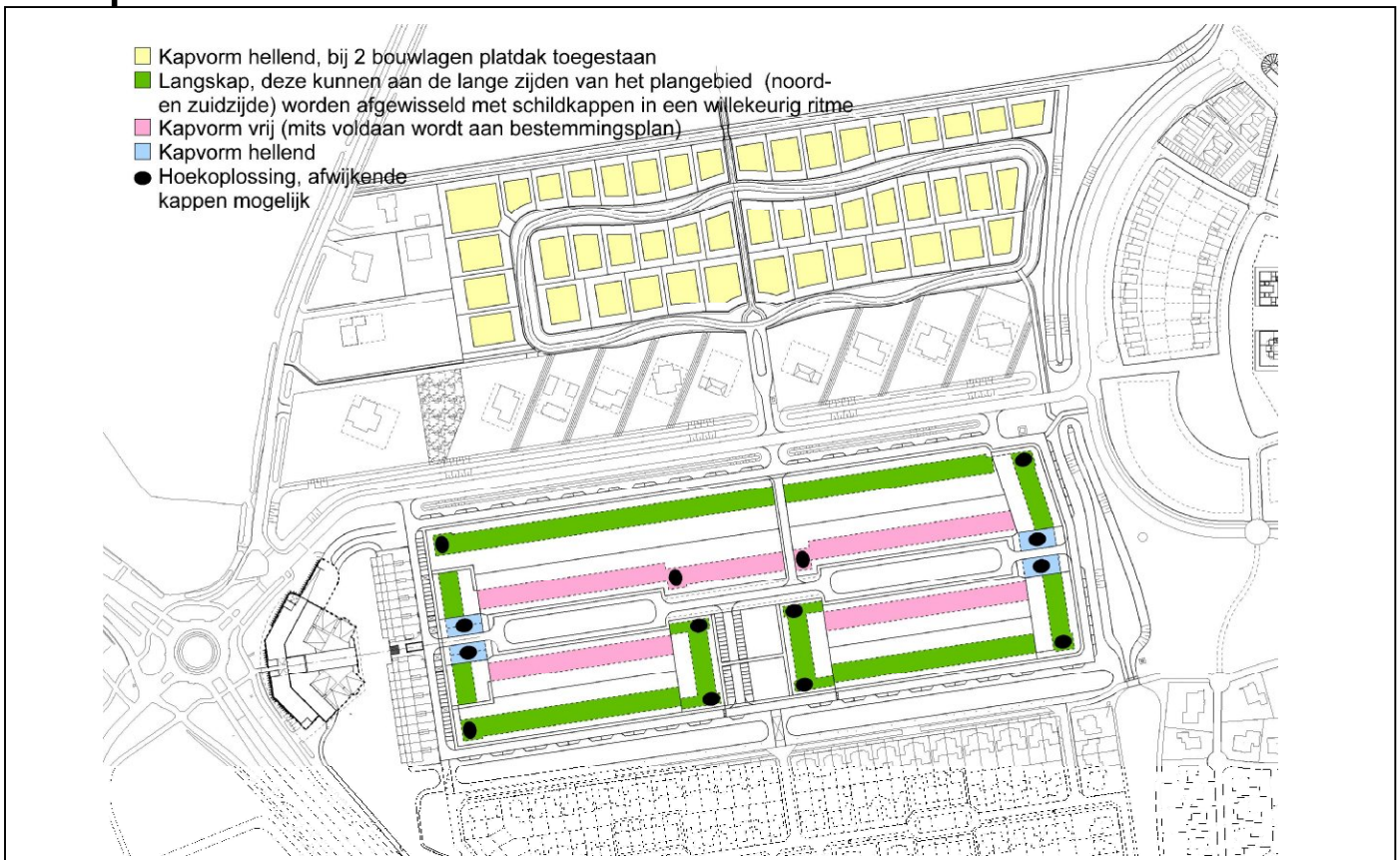
Overzicht gebieden:



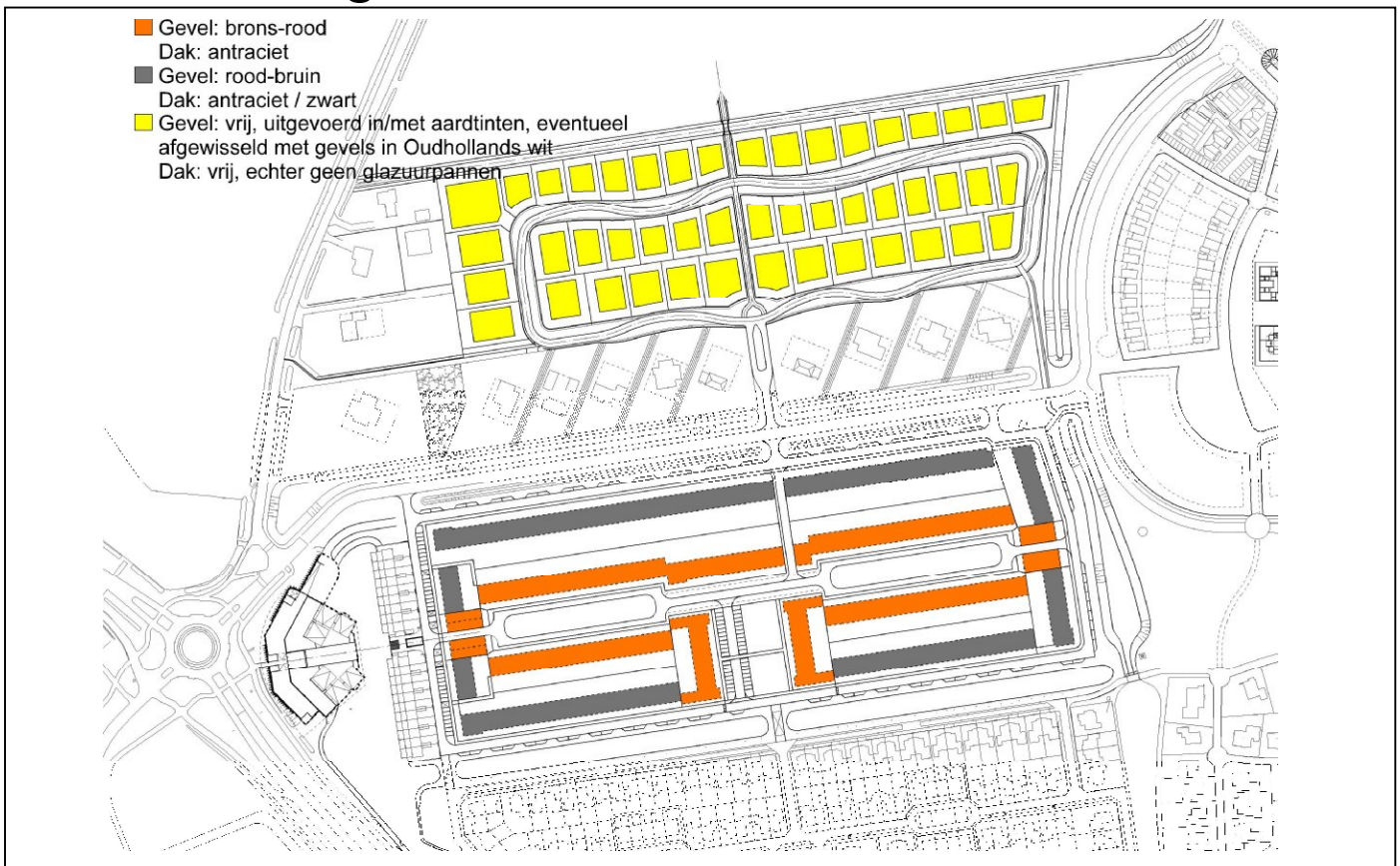
Bouwhoogtes:



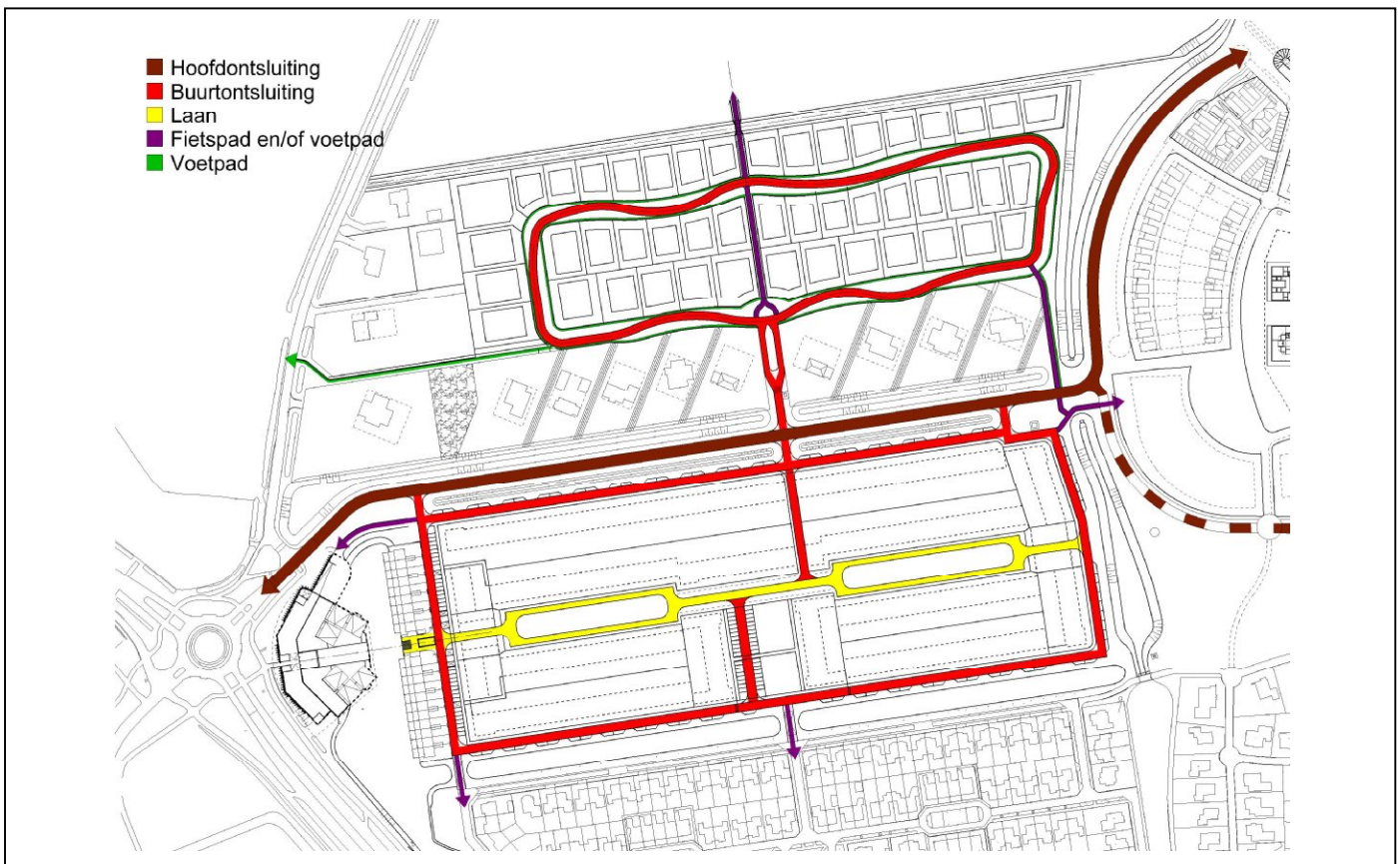
Kapvormen:



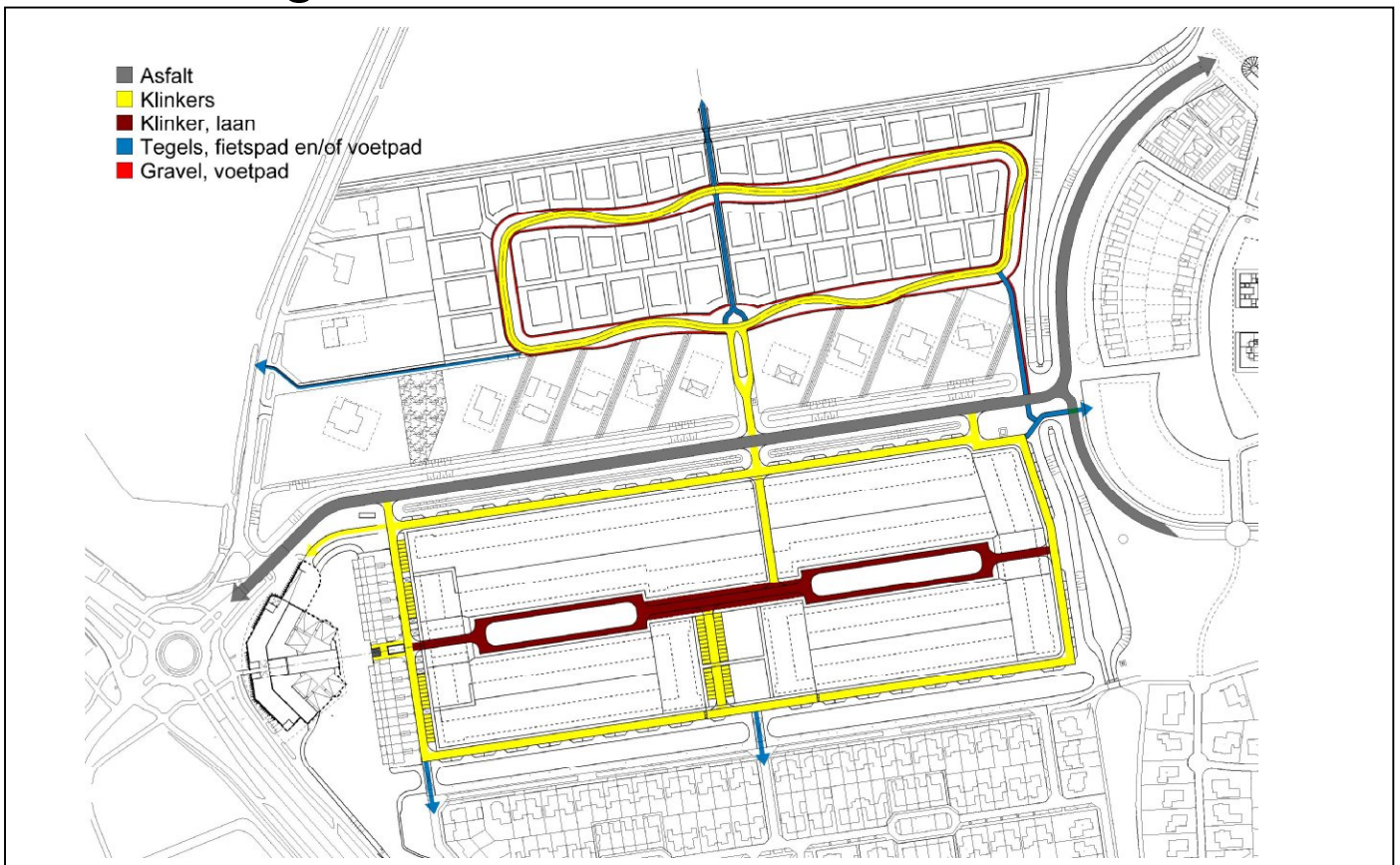
Kleurstelling:



Verkeersstructuur:



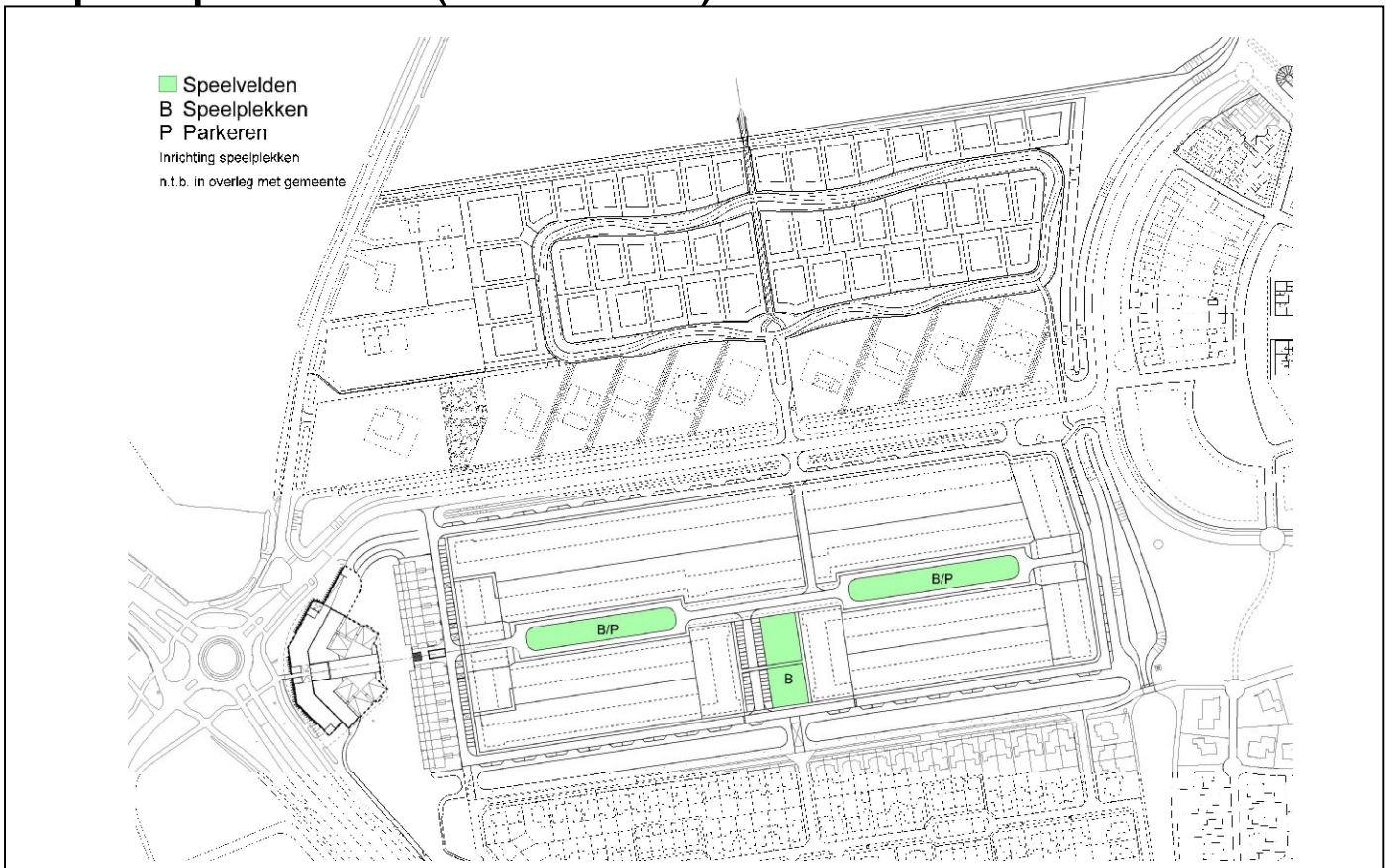
Bestrating:



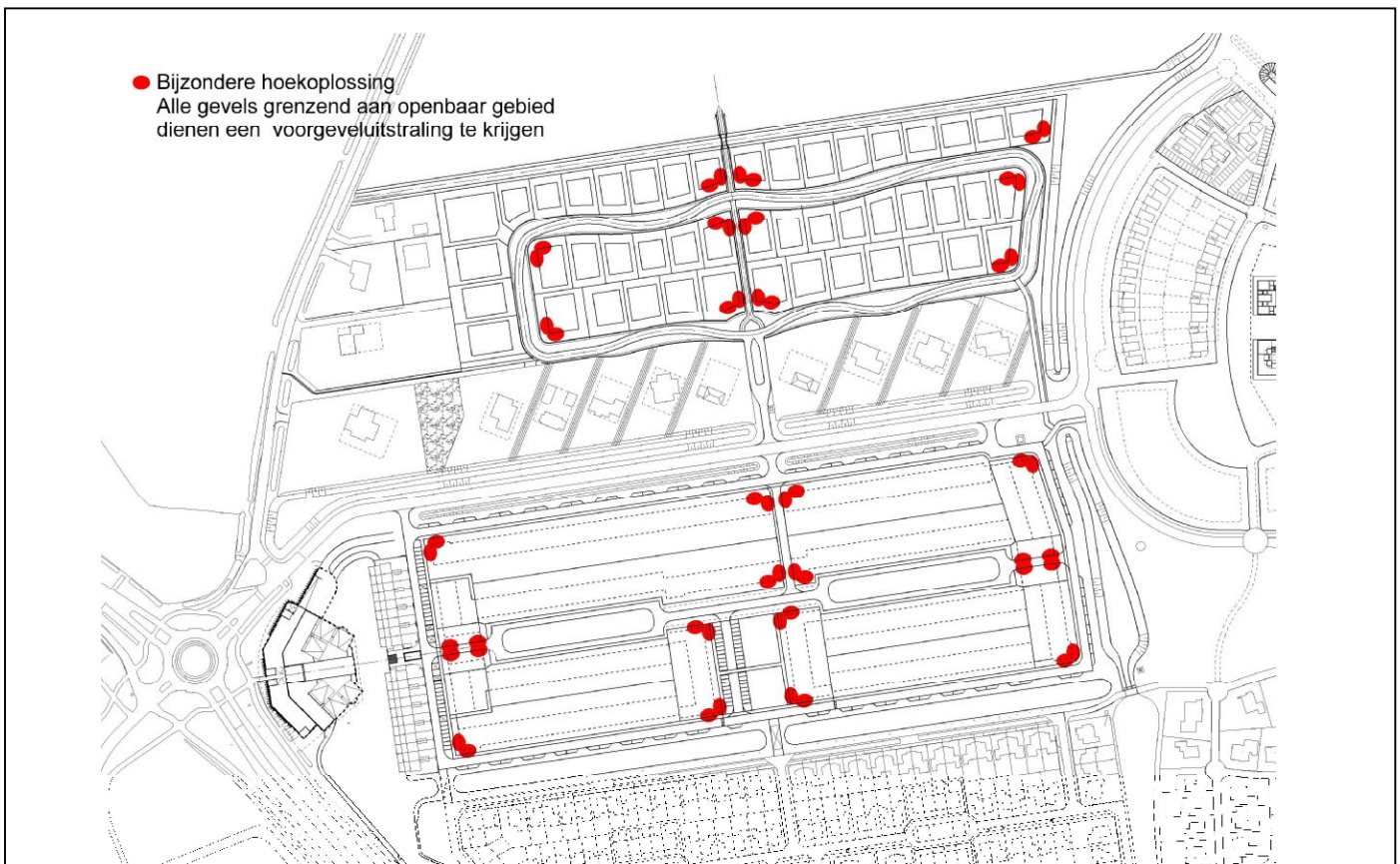
Groenstructuur (indicatief):



Speelplekken (indicatief):

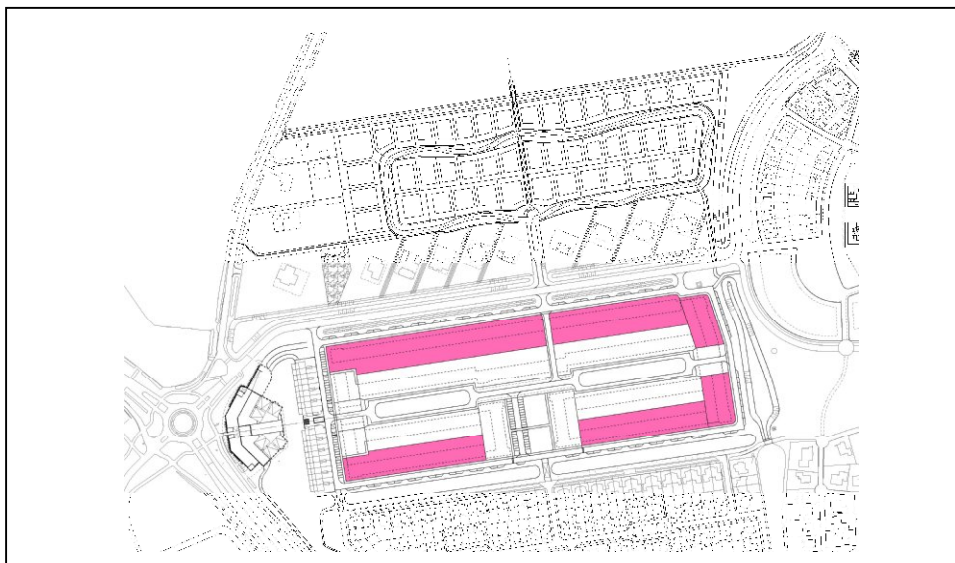


Beeldbepalende hoeken:



Omschrijving per deelgebied

Gebied A



Bebouwingsstructuur:

- **Typologie:** dubbele of (geschakelde) vrijstaande woningen; vrijstaand op de buitenhoek verplicht
- **Hoogte:** 2 bouwlagen + kap
- **Type kap:** langskap
- **Dakhelling:** 30 – 60 graden

Kleurstelling:

- **Gevelsteen:** rood/bruin
- **Accenten:** wit
- **Dakpannen:** antraciet/zwart

Architectuur:

- **Stijl:** 30-er jaren

Erfafscheiding, grenzend aan openbaar gebied:

- **Voortuin:** beukenhaag tot maximaal 80 cm
- **Achter/zijtuin:** gemetselde muurtjes en hekwerk in combinatie met een haag

Opmerkingen:

- bebouwing langs entreeweg Marslanden vraagt om een wandwerking; voorkeur: koppeling van gevels
- bij beeldbepalende hoeken (zie pag. 8) zijn afwijkende kappen mogelijk
- voorgevel en zijgevel van gelijke kwaliteit t.p.v. belangrijke hoeken
- dakkapellen dienen plat afgewerkt te worden
- kozijnen zijn licht van kleur
- De hoofdgebouwen op beide hoeken van de Meijerstraat aan de entreeweg Marslanden, worden geheel uitgevoerd in wit keimwerk

Gebied B



Bebouwingsstructuur:

- **Typologie:** aaneengesloten bebouwing
- **Hoogte:** 2 bouwlagen + kap
- **Type kap:** langskap
- **Dakhelling:** 30 – 60 graden

Kleurstelling:

- **Gevelsteen:** rood/bruin
- **Accenten:** wit
- **Dakpannen:** antraciet/zwart

Architectuur:

- **Stijl:** 30-er jaren

Erfafscheiding grenzend aan het openbaar gebied:

- **Voortuin:** beukenhaag tot maximaal 80 cm

Opmerkingen:

- dakkapellen dienen plat afgewerkt te worden
- kozijnen zijn licht van kleur

Gebied C



Bebouwingsstructuur:

- **Typologie:** bijzondere bebouwing (gestapeld). In schaal en maat aansluiten op naastgelegen woning(en). En als complex in afstemming met de bebouwing aan de overzijde van de weg
- **Hoogte:** 2/3 bouwlagen + kap
- **Type kap:** hellend dak
- **Dakhelling:** 20 – 60 graden

Kleurstelling:

- **Gevelsteen:** brons/rood
- **Accenten:** wit
- **Dakpannen:** antraciet

Architectuur:

- **Stijl:** 30-er jaren; bebouwing dient vormgegeven te worden als entreewoningen van het binnengebied

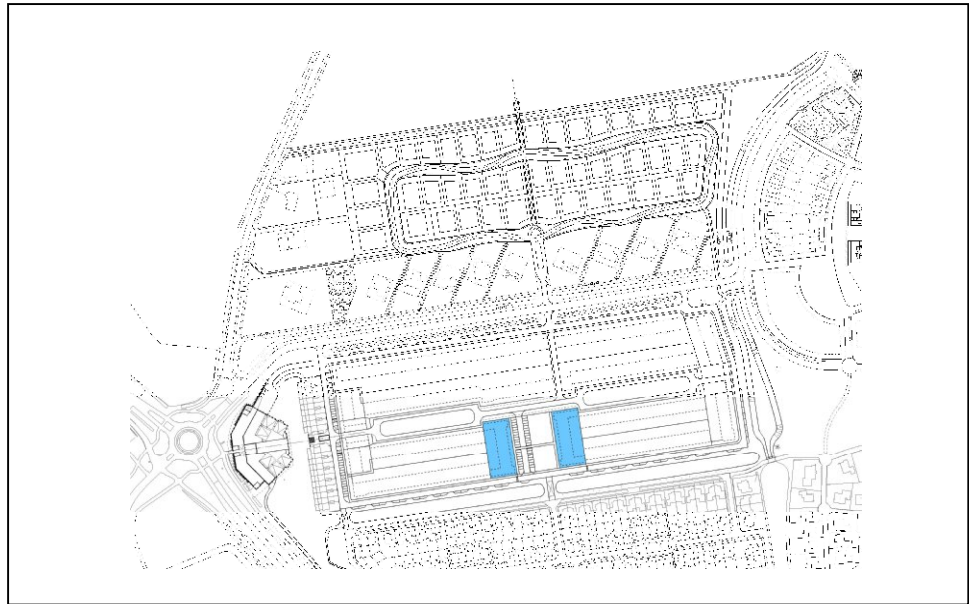
Erfafscheiding, grenzend aan openbaar gebied:

- **Voortuin:** erfinrichting mee ontwerpen

Opmerkingen:

- afwijkende straatverlichting tussen de panden aanbrengen
- dakkapellen dienen plat afgewerkt te worden
- kozijnen zijn licht van kleur

Gebied D



Bebouwingsstructuur:

- **Typologie:** aaneengesloten woningen
- **Hoogte:** 2 bouwlagen + kap
- **Type kap:** langskap
- **Dakhelling:** 30 – 60 graden

Kleurstelling:

- **Gevelsteen:** brons/rood
- **Accenten:** wit
- **Dakpannen:** antraciet

Architectuur:

- **Stijl:** 30-er jaren

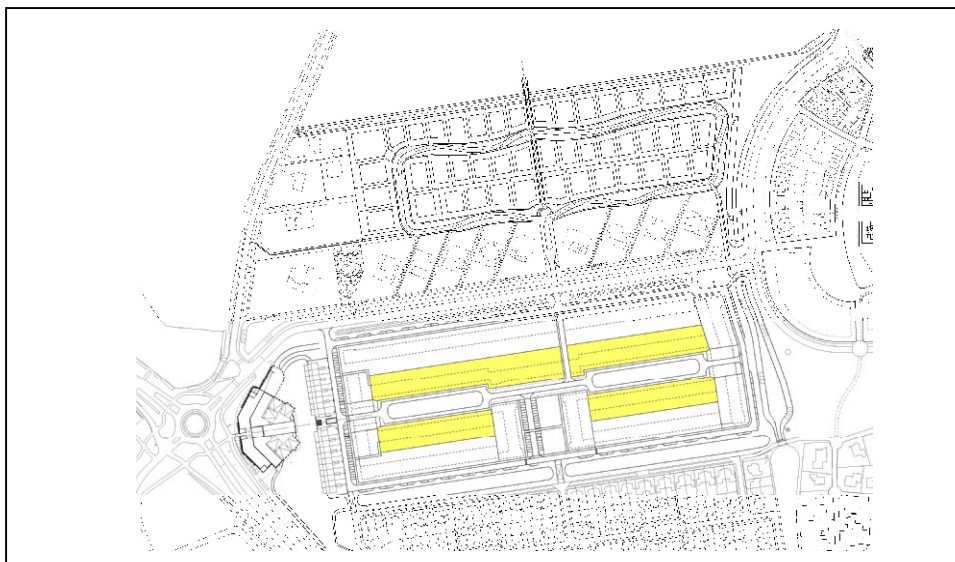
Erfafscheiding grenzend aan het openbaar gebied:

- **Voortuin:** beukenhaag tot maximaal 80 cm
- **Zijtuin:** gemetselde muurtjes en hekwerk, inclusief het gedeelte in de achtertuin dat grenst aan openbaar gebied

Opmerkingen:

- bij beeldbepalende hoeken (zie pag. 8) zijn afwijkende kappen mogelijk
- dakkapellen dienen plat afgewerkt te worden
- kozijnen zijn licht van kleur

Gebied E



Bebouwingsstructuur:

- **Typologie:** dubbele woningen / aaneengesloten woningen
- **Hoogte:** 2 bouwlagen + kap
- **Type kap:** schildkap met dwarskap accenten
- **Dakhelling:** 30 – 60 graden

Kleurstelling:

- **Gevelsteen:** brons/rood
- **Accenten:** wit
- **Dakpannen:** antraciet

Architectuur:

- **Stijl:** 30-er jaren

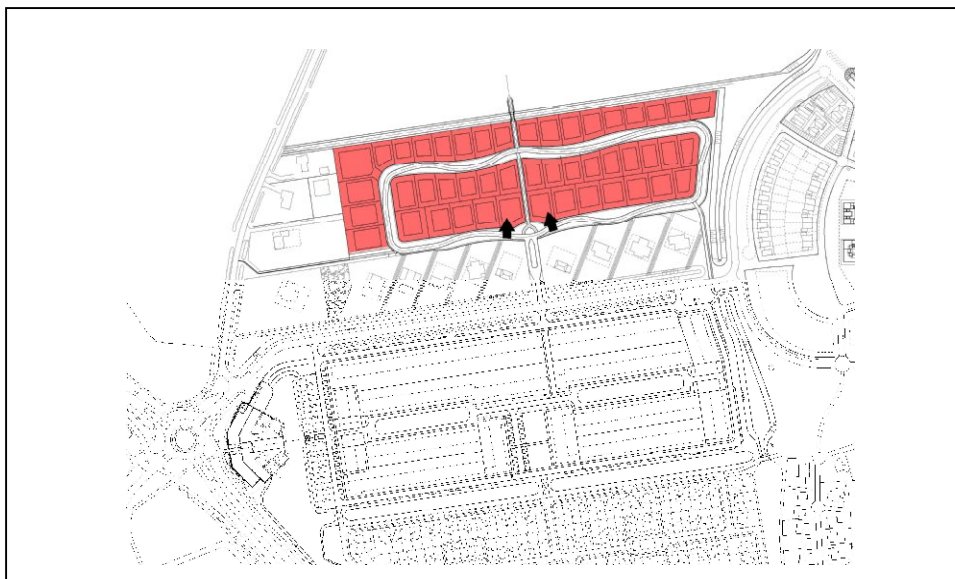
Erfafscheiding, grenzend aan openbaar gebied:

- **Voor- en zijtuin:**
gemetselde muurtjes met houten hekwerk mee ontwerpen (aan de voorzijde van de woningen maximaal 80 cm hoog en aan de zijtuin maximaal 180 cm hoog)

Opmerkingen:

- dakkapellen dienen plat afgewerkt te worden
- kozijnen zijn licht van kleur
- eenheid van ontwerp per hofje
- bij beeldbepalende hoeken (zie pag. 8) zijn afwijkende kappen mogelijk
- per hofje zijn in principe maximaal 40 parkeerplaatsen in de openbare ruimte toegestaan. Op basis van stedenbouwkundige en /of planologische overwegingen kan het college hiervan afwijken

Gebied F



Bebouwingsstructuur:

- **Typologie:** vrije villakavels
- **Hoogte:** minimaal 1 bouwlaag + kap; maximaal 2 bouwlagen met/zonder kap
- **Type kap:** kapvorm hellend, bij 2 bouwlagen platdak toegestaan
- **Dakhelling:** vrij, m.u.v. 1 bouwlaag, dan minimaal 45 graden; plat dak toegestaan bij 2 bouwlagen

Kleurstelling:

- **Gevelsteen:** vrij, uitgevoerd in/met aardtinten, eventueel afgewisseld met gevels in Oudhollands wit
- **Dakpannen:** vrij, echter geen glazuurpannen

Architectuur:

- vrij

Erfafscheiding:

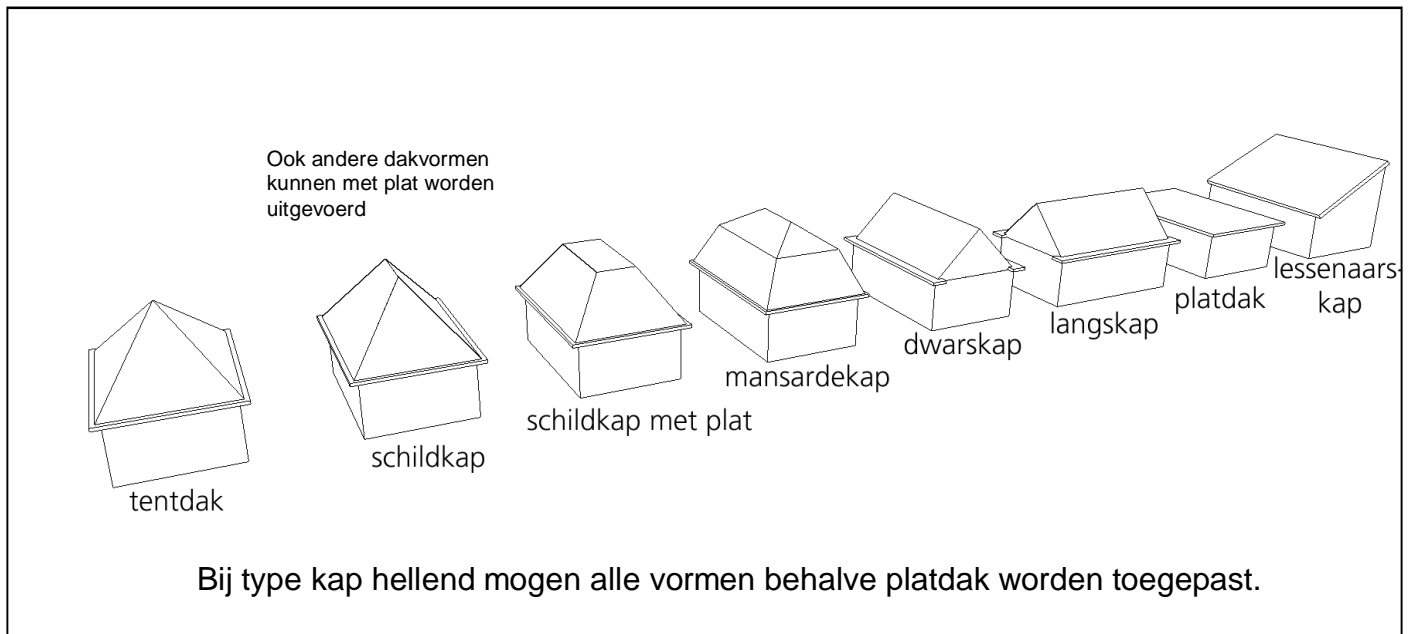
- **Voortuin:** vrij
- **Zijtuinen:** tussen de kavels zoveel mogelijk in groene erfafscheidingen oplossen
kavels grenzend aan doorgaand voetpad oplossen met beukenhaag
- **Achtere tuinen grenzend aan noordelijke watergang:**
Eventuele vlonders aan het water op eigen terrein; hagen tot 100 cm;
geen visuele afscheidingen, ten hoogste pergola's

Opmerkingen:

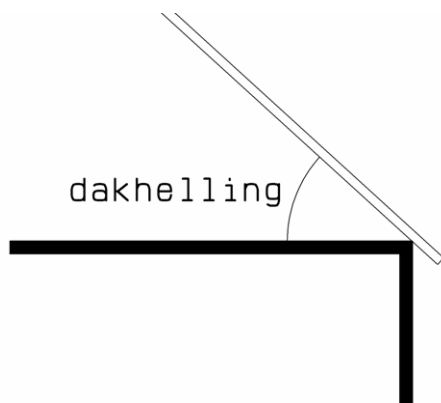
- bij markeringspijlen verplichte opritpositie in verband met naastgelegen langzaam verkeer route
- voorgevel en zijgevel van gelijke kwaliteit t.p.v. belangrijke hoeken
- de aanbouwen en bijgebouwen aan 1 bouwlaag mogen plat afgedekt worden

Toelichting:

Kapvorm:

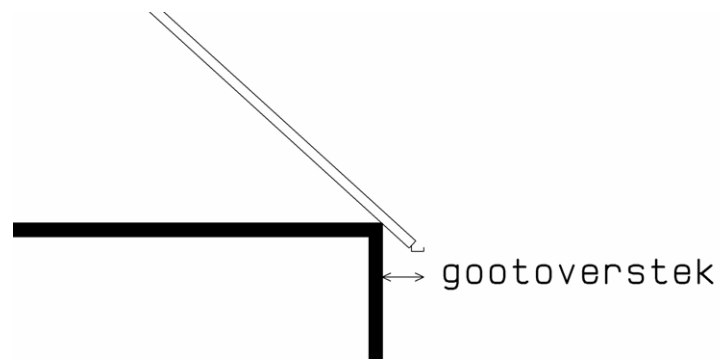


Dakhelling:

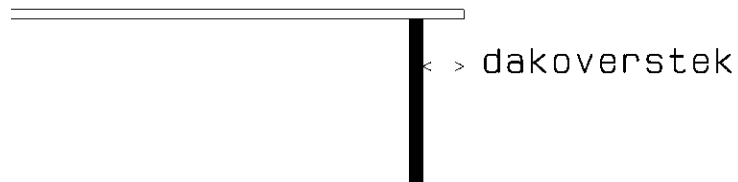


Architectuur:

- gootoverstek:



- dakoverstek:



- hoekaccenten:

toegevoegde elementen in de vorm van erkers of uitbouwen om de hoeken te benadrukken. (Let daarbij extra op de regels van het bestemmingsplan met betrekking tot de rooilijn.)

- voorlopig schetsontwerp:

tekeningen met plattegronden en gevels schaal 1:100 en een situatie schaal 1:1000.