

Beeldkwaliteitsparagraaf - oplegnotitie

Garstlanden, fase IV

Gramsbergen - aanvullende beeldkwaliteitsparagraaf op
beeldkwaliteitsplan Garstlanden fase III

Zwolle, 04 maart 2020

I. Inleiding

INLEIDING

De gemeente Hardenberg ontwikkelt op de locatie Garstlanden te Gramsbergen in verschillende fasen een nieuwe woonwijk. Voor fase III is zowel een bestemmingsplan als een beeldkwaliteitsplan (22-06-2010) opgesteld. Voor fase IV is in opdracht van de gemeente Hardenberg op basis van dit beeldkwaliteitsplan (fase III) een oplegnotitie gevraagd die de vertaalslag maakt naar fase IV.

In een bestemmingsplan staan regels waar een bepaald gebied juridisch aan moet voldoen. Er staat bijvoorbeeld welke functies op een bepaalde plek zijn toegestaan en aan welke bouwregels moet worden voldaan. Voor het ontwikkelingsgebied Garstlanden te Gramsbergen is ook een dergelijk bestemmingsplan opgesteld.

Wat betreft het uiterlijk en samenhang van de bebouwing en de relatie tussen bebouwde en onbebouwde omgeving, zijn welstandscriteria opgesteld. Via deze criteria wordt er gestuurd op ruimtelijke kwaliteit en toekomstbestendigheid. Deze welstandsbeoordeling vindt normaliter plaats aan de hand van criteria uit de gemeentelijke Welstandsnota. Deze beoordeling is gekoppeld aan bepaalde gebieden en hun kenmerken.

Deze beeldkwaliteitsparagraaf is een aanvullend document op de welstandsnota en dient als toetsingskader voor de beoordeling van bouwplannen door de stadsbouwmeester.

Dit document geeft opdrachtgevers, ontwerpers en bouwers, vooraf informatie waaraan bouwplannen moeten voldoen. Daarnaast is het een inspiratiebron voor kwaliteit.

Het document richt zich primair op het architectuurbeeld. Voor de overige aspecten (algemene criteria, reclamecriteria et cetera) blijft de huidige 'Welstandsnota' van de gemeente Hardenberg, van toepassing

WERKWIJZE

Door de gemeenteraad is een stadsbouwmeester benoemd. Deze heeft als taak alle aanvragen voor een omgevingsvergunning te beoordelen op redelijke eisen van welstand. Dit gebeurt zowel op zichzelf als in relatie tot de omgeving en de verwachte ontwikkelingen daarin.

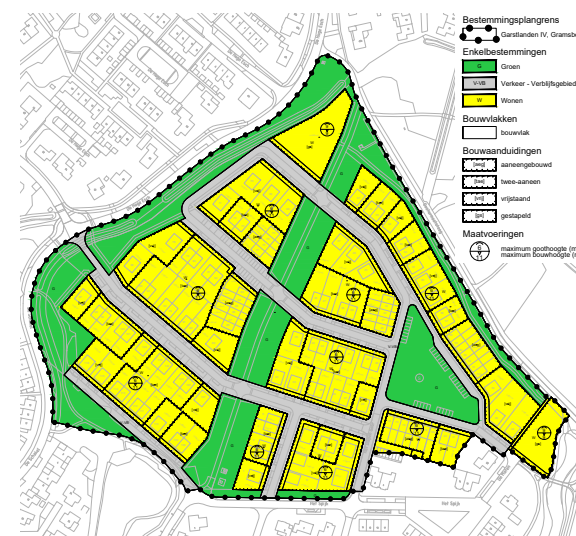
Initiatiefnemers kunnen met een eerste idee of een al verder uitgewerkt bouwplan, langskomen op het welstandspreekuur van de gemeente. Daar kan een inschatting worden gemaakt of de plannen binnen de uitgangspunten van deze beeldkwaliteitsparagraaf passen en zal de

aanvraag omgevingsvergunning voor het onderdeel welstand worden beoordeeld. Daarnaast denkt de stadsbouwmeester constructief mee over het uiterlijk van een bouwplan.

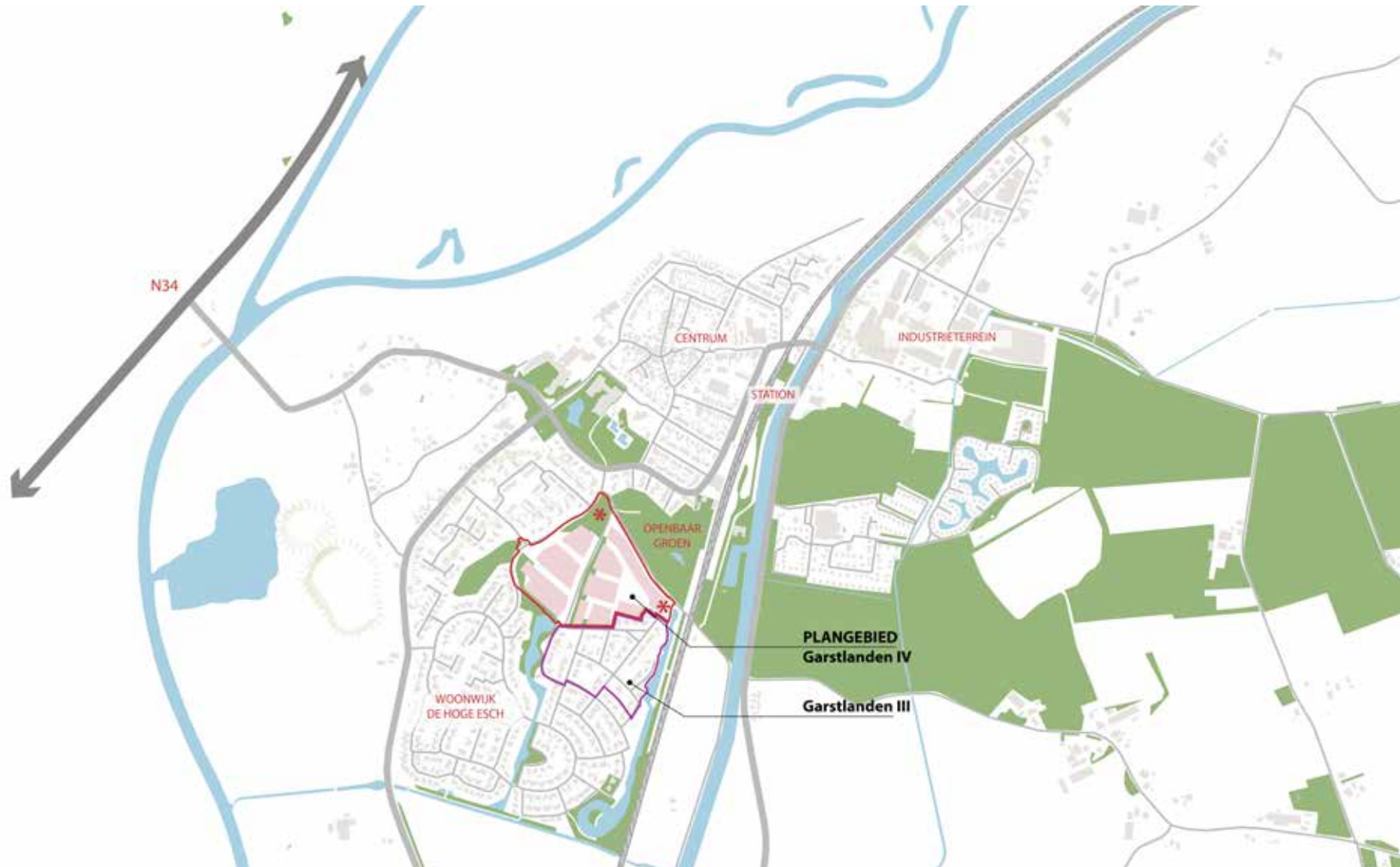
De praktijk leert dat een bezoek aan dit spreekuur in het begin van het proces vaak sneller een goed eindresultaat oplevert.

BESTEMMINGSPLAN

In het bestemmingsplan is een duidelijke scheiding tussen wonen, verkeer en groen herkenbaar. De sterke groenstructuren vormen hierbij de grootste drager en vragen om extra zorgvuldigheid, daar waar het grenst aan wonen.



2. Ligging en plangebied



3. Beschrijving plan

Planstructuur

Garstlanden IV wordt in twee fases ontwikkeld.

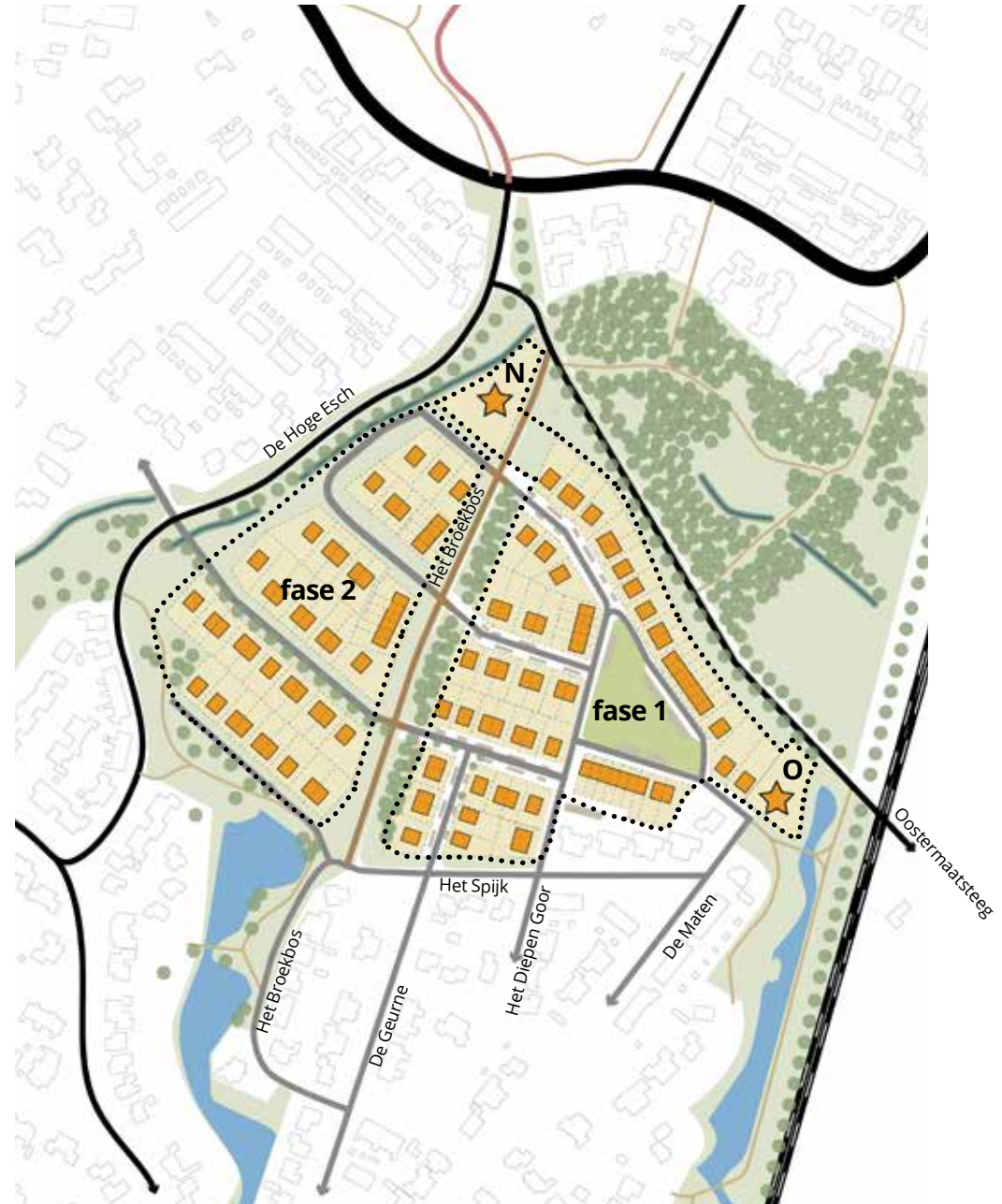
Als eerste wordt de oostelijke helft - vanaf Het Broekbos - van het gebied gebouwd. Volgens het concept van de stedenbouwkundige schets is hier ruimte voor vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en rijwoningen. Bij deze fase horen ook de twee bijzondere plekken kavel Noord en Oost. Aan de noordkant van dit gebied (hoek De Hoge Esch en Oostermaatsteeg) wordt een appartementencomplex - met meerdere verdiepingen - gepland (kavel Noord). Op het meest oostelijke punt (kavel Oost), nabij de verlengde watergang, wordt een appartementencomplex of woningen gesitueerd.

In de daaropvolgende fase wordt de westelijke helft gebouwd met een gelijksoortig programma grondgebonden woningen.

Verkeer, groen en water

Garstlanden IV wordt door een langzaamverkeersroute in een oost-en westelijk deel gescheiden - Het Broekbos. Autoverkeer wordt met een nieuwe oost-west georiënteerde weg loodrecht op de Hoge Esch het gebied in geleid. Deze nieuwe weg wordt verbonden met Het Diepe Goor en maakt daarmee een noordelijke lus. Daarnaast wordt deze weg verbonden met De Geurne richting Garstlanden III.

In het gebied is veel ruimte voor water, groen en spelen, zoals in de zone langs de Hoge Esch.



LEGENDA

- | | |
|-----------------------------------|-------------------------------------|
| kavel Noord (N) en kavel Oost (O) | voetpad |
| verder te ontwikkelen woonwijk | fietspad |
| nieuwe woonwijk | bestaande autowegen |
| water | nieuwe ontsluiting, auto |
| intern groen | nieuwe ontsluiting langzaam verkeer |
| groene hoofdstructuur | bomen |

Deelgebieden




Voor fase IV gelden dezelfde ruimtelijke eisen en/of voorwaarden als voor fase III. Ook in fase III is het plan op te delen in twee deelgebieden, met formele lanen en straten.

Omdat deze deelgebieden overeenkomen met fase III, zijn de voorwaarden genoemd in het beeldkwaliteitplan Garstlanden III ook geldend voor fase IV.

In aanvulling op deze 'bestaande' criteria worden er criteria toegevoegd voor het appartementengebouw op de noordelijke locatie en voor de appartementen of woningen op de oostelijke locatie.

Op de volgende pagina's volgen de criteria voor de bebouwing op kavel Noord (N) en kavel Oost (O).

LEGENDA

-  formele lanen
-  straten
-  kavel Noord (N) en kavel Oost (O)



Criteria kavel Noord

BELEID

Het appartementengebouw op deze noordelijke locatie is een belangrijk ankerpunt in de structuur van de wijk, met een hoge ambitie.

Structuur

- Situering: hoofdbebouwing (hoofdvorm) reageert op de kenmerken van de kavel en is op een vanzelfsprekende wijze op de kavel gepositioneerd.
- De overige bebouwing is ondergeschikt gepositioneerd.

Hoofdvorm

- Vrij; aansluiten op de eenvoudige hoofdvormen uit de omgeving wordt aanbevolen.

Architectuurstijl en gevelcompositie

- Baksteenarchitectuur met een dorps karakter is het uitgangspunt.
- De gevelcompositie, de plaats, de afmetingen en verhoudingen van gevelopeningen zijn op elkaar afgestemd.
- De gevelopeningen zijn staand (verticaal).
- Alle gevels richting de openbare ruimte zijn representatief vormgegeven. Door de solitaire ligging zijn vrijwel alle gevels representatief.
- Balkons zijn zorgvuldig geïntegreerd in het totaalontwerp.

Materiaal, kleurgebruik en detaillering

- Materialen dragen bij aan de architectuur en het karakter van de plek. Dit komt tot uiting in materialen zoals baksteen, keimwerk, dakpannen en zink in traditionele kleuren. De detaillering is afgestemd op het architectonische concept en het karakter van de architectuur.
- Grote monotone vlakken dienen te worden vermeden. Differentiatie in metselwerk (verband) of kleur is daarbij aanbevolen.
- Traditionele kleuren zoals; rood, bruin en wit vormen het uitgangspunt.





Kenk architecten



MIX architecten



C.T. architecten



MIX architecten

Criteria kavel Oost

BELEID

Het appartementengebouw of woningen op deze oostelijke locatie is een belangrijk ankerpunt in de structuur van de wijk, met een hoge ambitie. Vooral de overgang naar het water en de Oostermaatsteeg zijn hierbij belangrijke aandachtspunten.

Structuur

- Situering: hoofdbebouwing (hoofdvorm) reageert op de kenmerken van de kavel en is op een vanzelfsprekende wijze op de kavel gepositioneerd.
- De overige bebouwing is ondergeschikt gepositioneerd
- Parkeren wordt op eigen terrein opgelost.

Hoofdvorm

- Vrij; aansluiten op de eenvoudige hoofdvormen uit de omgeving wordt aanbevolen.

Architectuurstijl en gevelcompositie

- Baksteenarchitectuur met een dorps karakter is het uitgangspunt.
- De gevelcompositie, de plaats, de afmetingen en verhoudingen van gevelopeningen zijn op elkaar afgestemd.
- De gevelopeningen zijn staand (verticaal).
- Alle gevels richting de openbare ruimte zijn representatief vormgegeven. Door de solitaire ligging zijn vrijwel alle gevels representatief.
- Balkons zijn zorgvuldig geïntegreerd in het totaalontwerp.
- De bebouwing richt zich op het water.

Materiaal, kleurgebruik en detaillering

- Materialen dragen bij aan de architectuur en het karakter van de plek. Dit komt tot uiting in materialen zoals baksteen, keimwerk, dakpannen en zink in traditionele kleuren. De detaillering is afgestemd op het architectonische concept en het karakter van de architectuur.
- Grote monotone vlakken dienen te worden vermeden. Differentiatie in metselwerk (verband) of kleur is daarbij aanbevolen.
- Traditionele kleuren zoals; rood, bruin en wit vormen het uitgangspunt.





WISE architecture



wUrck architecten



INBO / Heren 5 architecten



MIX architecten

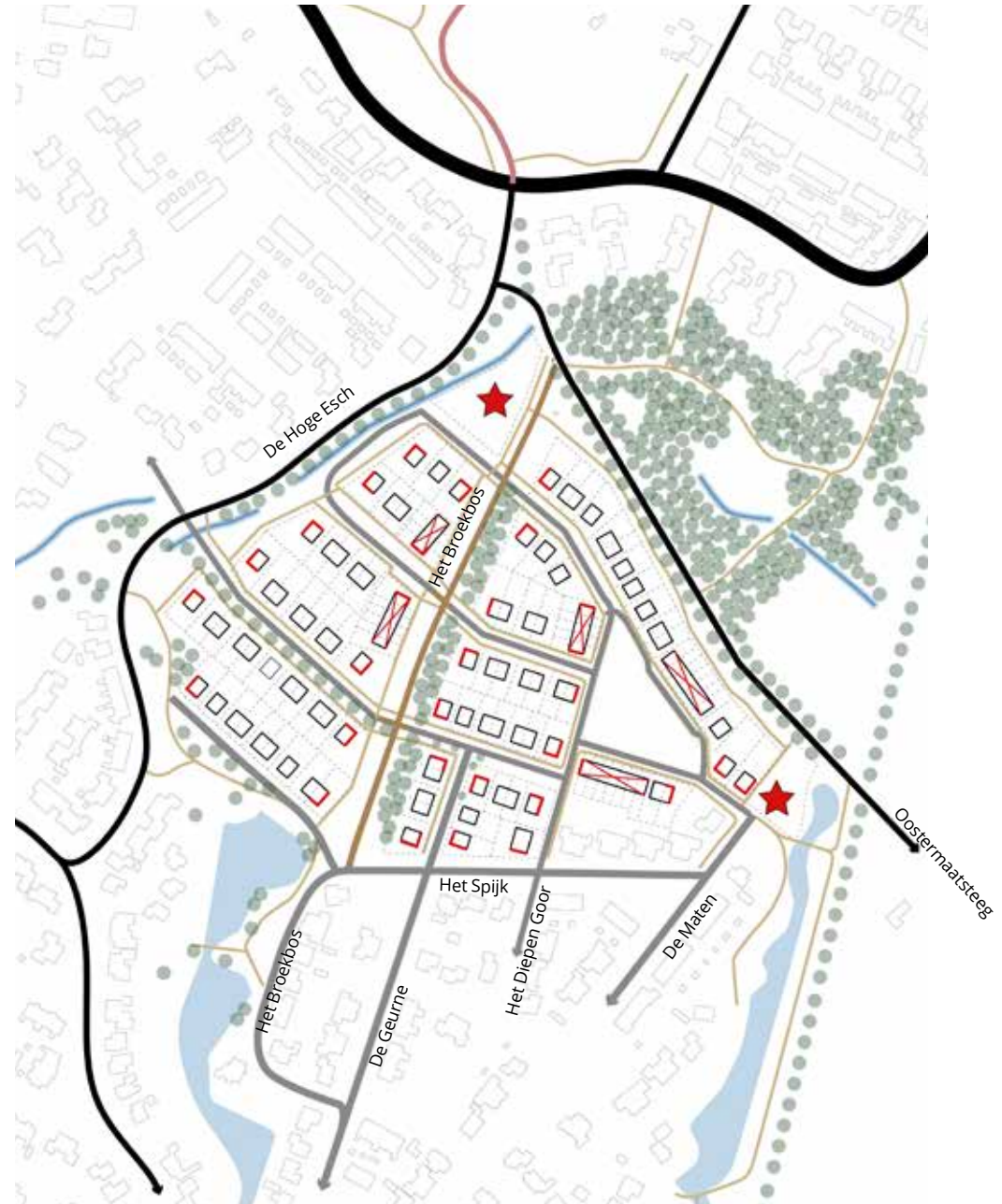
Verbijzondering & Accenten

Voor fase IV geldt net als in fase III dat zorgvuldig omgegaan moet worden met de uitstraling van de woningen. Omdat deze deelgebieden overeenkomen met fase III, zijn de voorwaarden genoemd in het beeldkwaliteitsplan Garstlanden III ook geldend voor fase IV.

Op bijgevoegde afbeelding is aangegeven op welke kavels bij de bouwaanvraag naar de aspecten 'geleding in het totale volume' en 'dubbele oriëntatie' beoordeeld zal worden.

LEGENDA

- ★ accent
- ⊗ geleding in het totale volume
- └┘ dubbele oriëntatie



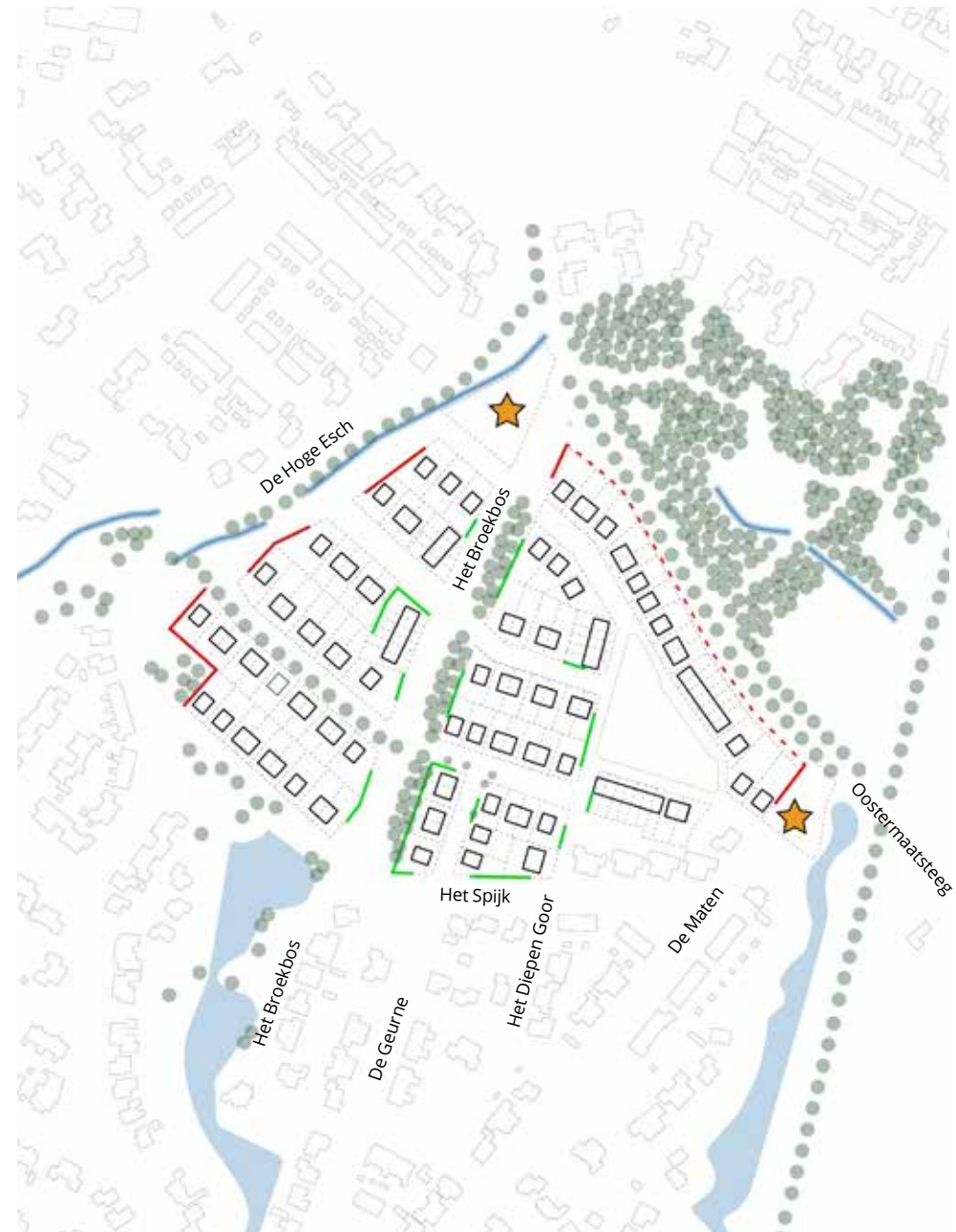
Erfafscheiding

Voor fase IV geldt net als in fase III dat omwille van een samenhangend beeld, het voor sommige plekken noodzakelijk is voorwaarden te stellen aan de aard van de erfafscheidingen. Omdat deze deelgebieden overeenkomen met fase III, zijn de voorwaarden genoemd in het beeldkwaliteitplan Garstlanden III ook geldend voor fase IV.

Op bijgevoegde afbeelding (erfafscheidingen) is aangegeven op welke kavels bij de bouw aanvraag ook de erfafscheiding beoordeeld zal worden.

LEGENDA

- duurzame kwaliteitsscheiding, hoogte: 200 cm
- landschappelijk te plaatsen erfafscheidingen hoogte 200 cm





Oostermaatsteeg - huidige situatie



Oostermaatsteeg - toekomstige situatie



De Oostermaatsteeg krijgt na realisatie van Garstlanden IV zicht op de achtertuinen van nieuw te bouwen woningen. Er moet speciale aandacht uitgaan naar het aanzicht op deze achtertuinen. Geadviseerd wordt om de erfgrans te begeleiden met inheemse hagen en struiken als verlengde van de bestaande - te handhaven - bossage ter plaatsen van de westzijde van het pad.



Voorbeelden voor landschappelijke scheidingen in het openbaar gebied

Colofon

Titel

Beeldkwaliteitsparagraaf - oplegnotitie Garstlanden fase IV

Opdrachtgever

Gemeente Hardenberg

Samenstelling

Rik Onderdelinden

Marc Eijkelkamp

Moniek Otten

Redactie

Rosanna van de Logt

Contactgegevens

Marc Eijkelkamp

marc.eijkelkamp@hetoversticht.nl

0031 (0) 6 55 74 72 40

Datum

04 maart 2020

Aan de Stadsmuur 79-83
Postbus 531
8000 AM Zwolle
038 – 421 32 57
www.hetoversticht.nl

