

Beeldkwaliteitsplan Möllincksvaart

FASE 3

11 januari 2023



eve

ARCHITECTEN

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	blz. 3
2. BESTAANDE SITUATIE	blz. 4
3. NIEUWE SITUATIE	blz. 5
4. BEBOUWING	blz. 7
5. MATERIAAL- EN KLEURGEBRUIK	blz. 9
6. ERFAFSCHIEDINGEN	blz. 10



BRON: Google maps

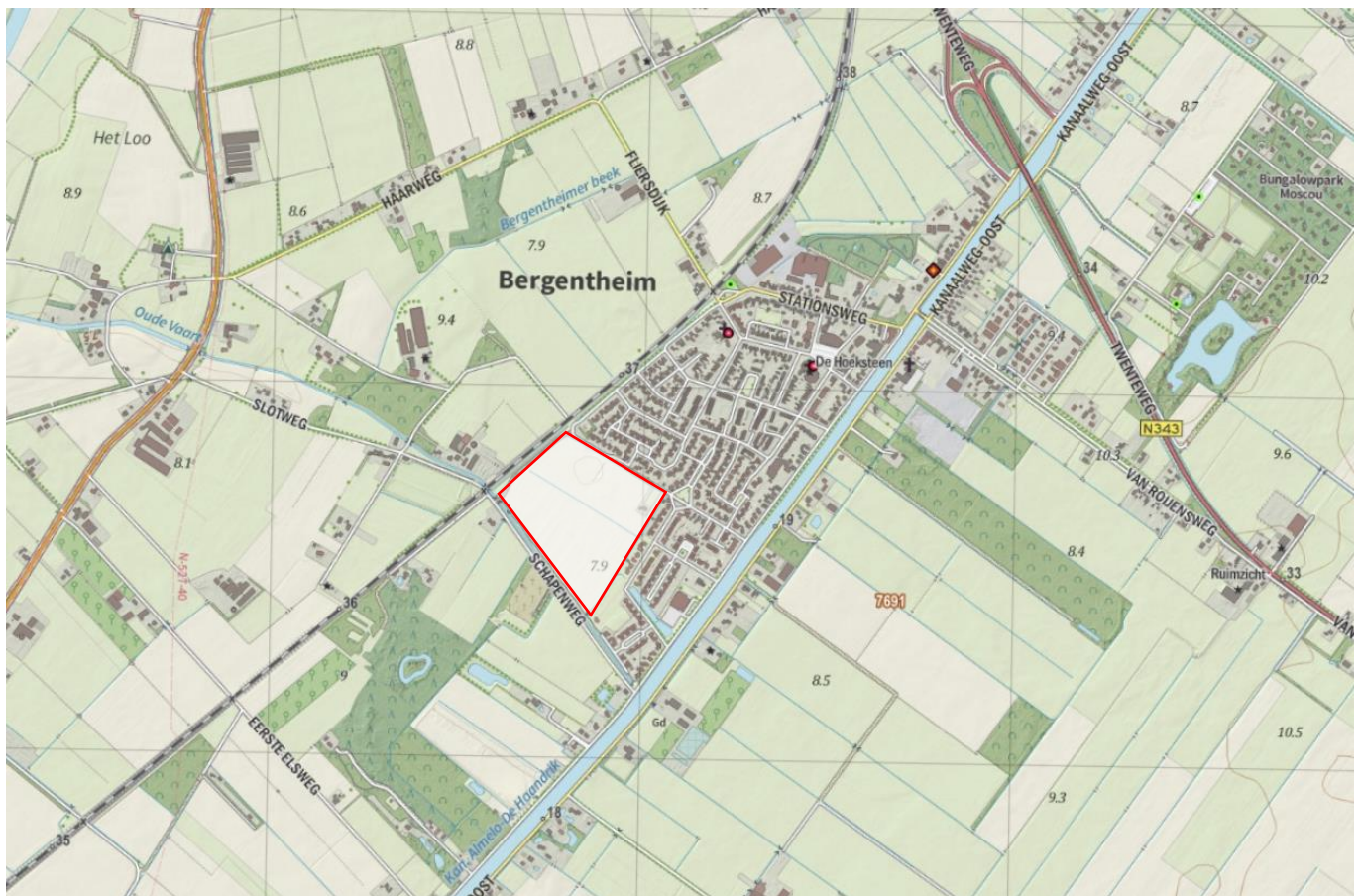
I. INLEIDING

De nieuwe woonwijk vormt de overgang tussen de bestaande woonwijken en het landschap. De overgangen naar het buitengebied en de openbare ruimte verdienen daarom bijzondere aandacht.

Voor de buurt als geheel is het beleid gericht op het ontwikkelen van de bebouwing passend bij de stedenbouwkundige structuur. Naast de uitstraling van de woningen in de straten is ook de uitstraling van de woningen naar het buitengebied belangrijk en passend bij het dorp Bergentheim. De ambitie is gericht op realiseren van een verdere uitbreiding van plan Möllincksvaart met een goede balans in samenhang en verscheidenheid.

Verscheidenheid in de bebouwing ontstaat als vanzelf door een menging van woningtypes van vrijstaande, halfvrijstaande en rijwoningen. Verscheidenheid kan ook ontstaan als verschillende opdrachtgevers/initiatiefnemers met verschillende woningontwerpen en verschillende architectuur zullen bouwen. Binnen een projectmatige ontwikkeling moet worden gezorgd voor voldoende variatie tussen de verschillende woningen, zowel in architectuur als in plaatsing langs de woonstraat.

Samenhang tussen de bebouwing moet ontstaan door o.a. afstemming in kleur- en materiaalgebruik. Ook dat de woningen een kap zullen hebben, zorgt voor samenhang in het straatbeeld. Daarnaast zal het streven naar architectuur die past bij het architectuurbeeld van Bergentheim: rustig en dorps tot een aangename samenhang leiden zonder eentonig te worden. Bouwplannen moeten de kwaliteiten van het gebied respecteren.



BRON: OPEN TOPO

2. BESTAANDE SITUATIE



Historische kaarten

BRON: Toporeis.nl

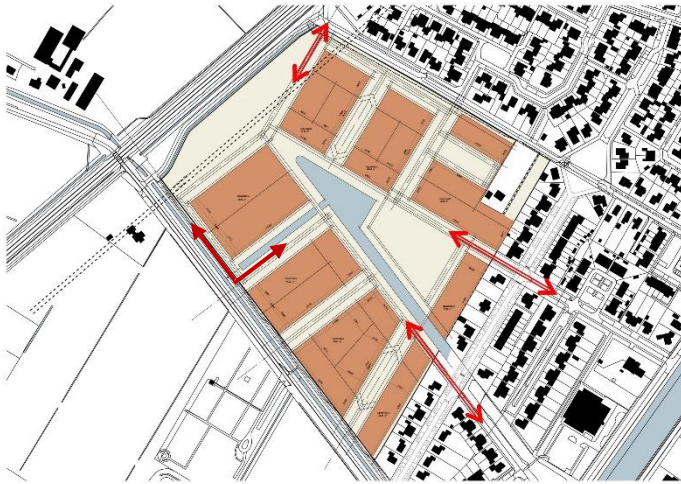


Luchtfoto

BRON: Kadastralekaart.com

3. NIEUWE SITUATIE

HOOFDONTSLUITING



WOONSTRATEN



VERKEERSTRUCTUUR



FIETSVERBINDING



WATERSTRUCTUUR



GROENSTRUCTUUR



Nieuwe situatie uitgelegd doormiddel van stedenbouwkundige kaarten.



LUCHTFOTO INCLUSIEF STEDENBOUWKUNDIGE VISIE FASE 3 MÖLLINCKSVAART

4. BEBOUWING

We willen een kleinschalig en gevarieerd bebouwingsbeeld realiseren. Daarom zijn onderstaande ontwerpprincipes nodig:

- Het hoofdgebouw (de woning) bepaalt het beeld op de kavel. Daarom zijn bijgebouwen, en aan- en uitbouwen ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn mee ontworpen dan wel afgestemd op het hoofdgebouw en dragen bij aan een kleinschalig bebouwingsbeeld;
- De hoofdvorm van de woning bestaat uit één of twee bouwlagen met kap.
- We vinden we het belangrijk dat er variatie is in de straat voor de plaatsing van de woningen. Het hoofdgebouw (woning) staat ongeveer in de lijn van de verkaveling en met de voorgevel aan de weg, de afstand van de woningen tot de straat kan variëren;
- Om de randen een landschappelijke uitstraling te geven is het belangrijk dat de woningen niet te overheersend in het beeld vallen en een landelijke sfeer oproepen. Kenmerkend voor zo'n landelijke sfeer zijn woningen met 1/2 bouwlagen met kap.
- De woningen zijn voorzien van een zadeldak of varianten daarop. Lessenaarsdaken en afgeknotte schilddaken zijn niet toegestaan.
- Bij langskappen van halfvrijstaande woningen zijn aan de straatzijde variaties in de kap van belang. (bijvoorbeeld verandering in nokrichting, dakkapellen, schoorstenen). Bij rijwoningen groter dan 5 á 6 woningen met twee bouwlagen met kap is een substantiële onderbreking van de langskap van belang. Bijvoorbeeld met een dwarsnok, sprong in de gevel of een staffeling in de rij. Bij rijen een lage goothoogte is dit minder van belang;
- Vrijstaande woningen naast elkaar in de straat kennen onderlinge variatie in het ontwerp en bij voorkeur ook in de hoofdvorm, eentonigheid in het straatbeeld moet worden voorkomen;
- Als een plek bijzonder is, bijvoorbeeld op de hoek van twee straten, wordt de hoofdvorm en het gevelbeeld daar op afgestemd.

We vinden het belangrijk dat de uitwerking van de gevels, de kleuren en materialen van de woningen passen bij het traditionele beeld. Daarnaast is het belangrijk dat de uitwerking, de kleuren en materialen het gewenste kleinschalige gevarieerde straatbeeld in de deze wijk ondersteunen. Daarom zijn onderstaande ontwerpprincipes nodig:

- De gevelindeling versterkt, zoveel als mogelijk, het individuele karakter van het gebouw. Bij halfvrijstaande en rijwoningen naast elkaar in de straat bevinden zich, bij voorkeur, geen repeterende gevels naast elkaar. Bijvoorbeeld in de maatvoering, plaatsing van gevelopeningen en vlakverdeling. Toevoegingen in de gevel dragen bij aan een kleinschalig beeld. Denk aan erkers, veranda's, serres en dergelijke;
- De randen krijgen een landelijke uitstraling. Daarom overheersen de woningen niet te zeer in het beeld en is het kleur- en materiaalgebruik afgestemd op de landelijke sfeer die wordt beoogd. Hiervoor wordt bijzondere aandacht gevraagd als het woningen van 2 bouwlagen betreft. Dit kan bijvoorbeeld door de bovenbouw uit te voeren in een afwijkend materiaal of kleurstelling.
- De kleuren van het gebouw ondersteunen het bebouwingsbeeld in de straat en betreffen de kleuren (vergrijsde) aardetinten (lichtbruin tot rood-bruin spectrum), antraciet, hout of stucwerk in natuurlijke, gedekte kleuren (aardekleur of leemkleur). (Een bont kleurenpalet, felle of schreeuwerige kleuren zijn niet passend in deze omgeving, ongeschikte accenten mogen hiervan afwijken);
- Het gebruik van materialen wordt zorgvuldig op elkaar afgestemd in het gevelontwerp en op wat past in het straatbeeld. Het gebruik van baksteen en hout is passend. Ook stucwerk mag toegepast worden.
- Voor de daken zijn pannen, riet en lei passend. De uitvoering is mat, tot mat geglaazuurd in de tinten antraciet/grijs en bruin.
- De details en verhoudingen in de gevels passen bij de stijl van het gebouw en ondersteunen het ontwerpidee van het gebouw.
- Er wordt gebruik gemaakt van bak- of mastgoot. Optimmerde goten zijn niet toegestaan.
- Toepassing van gevelpan aan kopse zijde.
 - Ofwel overlappend aan het metselwerk;
 - Ofwel overlappend aan de windveer.

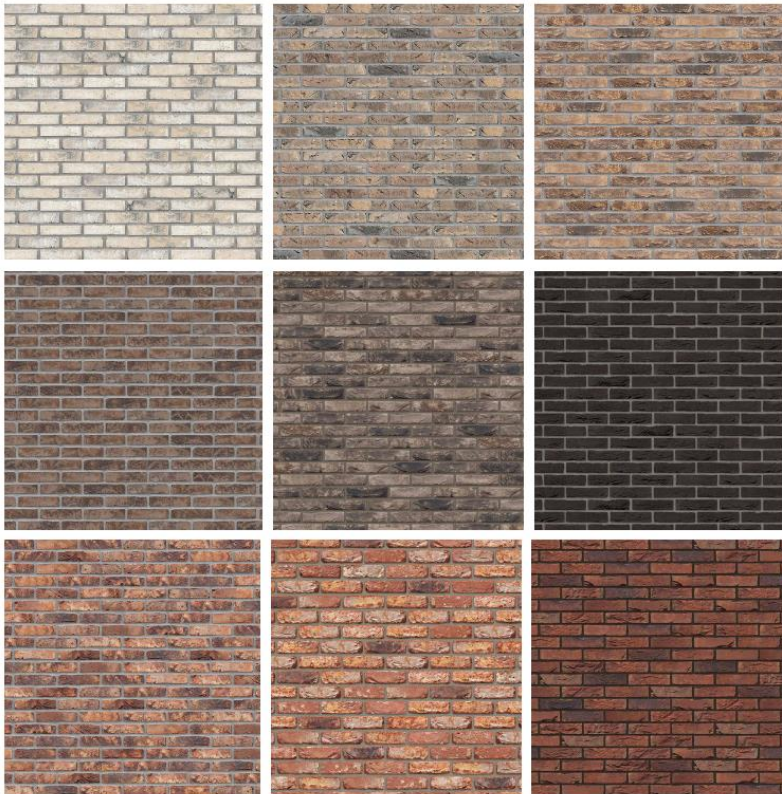
4. BEBOUWING (REFERENTIES)



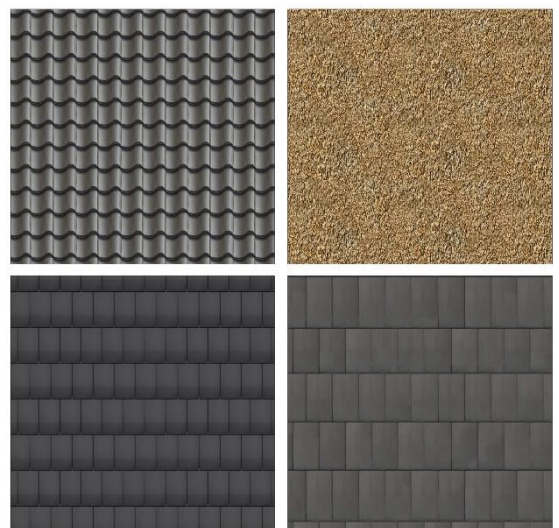
5. MATERIAAL - EN KLEURGEBRUIK

Ook de daken moeten worden gemaakt van natuurlijke materialen zoals dakpannen, leien of een vegetatiedak. Rieten dakbedekking is ook mogelijk, indien de combinatie met zonnepanelen goed is gedetailleerd om brandgevaar zoveel mogelijk te beperken.

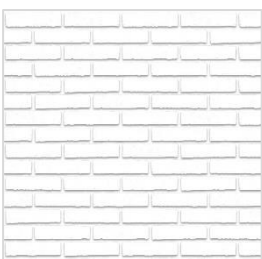
Verder is het niet toegestaan uitlogende materialen, zoals koper, zink en lood - voor dakbedekking, gevelbekleding, regenwaterafvoer en andere, te gebruiken. Het gebruik van uitlogende materialen beïnvloedt de kwaliteit van regen- en oppervlaktewater negatief en dient dan ook voorkomen te worden. Als alternatief kan wel PVC gebruikt worden.



MATERIAAL EN KLEURENKAART GEVEL



MATERIAAL EN KLEURENKAART DAK



Wit uitsluitend incidenteel, bij projectmatige bouw

6. ERFAFSCHEIDINGEN

Het merendeel van de erfafscheidingen is in de vorm van een haag. We streven naar een hoge biodiversiteit in Bergentheim en werken daarom met verschillende haagsoorten.

Dit geldt sowieso voor alle erfafscheidingen die grenzen aan de openbare ruimte van zowel de voor- als achtertuinen. Bij de overige erfafscheidingen, die niet genoemd zijn, is de keuze vrij. Echter hagen hebben de voorkeur.

Omdat binnen Bergentheim gestreefd wordt naar een hoge biodiversiteit is er voor gekozen om 5 verschillende soorten hagen voor te schrijven, zoals aangeduid op de nevenstaande kaart.

- beukenhaag (*Fagus sylvatica*)
- haagbeukhaag (*Carpinus betulus*)
- veldesdoornhaag (*Acer campestre*)
- ligusterhaag (*Ligustrum vulgare Atrovirens*)
- taxushaag (*Taxus baccata*)

Hagen in de voortuin hebben een hoogte van maximaal één meter en maximaal twee meter in de achtertuin. Bij hoekpercelen geldt een tweedeling in de hoogte van de haag die op de erfgrans van de zijtuin staat. Ter hoogte van de voortuin en vanaf 2 meter van de zijgevel van de woning komt een lage haag van maximaal één meter hoog en bij maximaal 1/3 van de zijgevel en de volledige achtertuin een hoge haag. In de haag kan een gecombineerde toegang naar de kavel voor voetganger en/of auto worden opgenomen.

