

BEEELD-
KWALITEIT
PLAN
22.06.2010

FASE A
GARSTLANDEN III
GRAMSBERGEN

Profesionele
Hardenberg





Colofon

SAB Arnhem B.V.

bezoekadres:
Frombergdwarstraat 54
6814 DZ Arnhem
correspondentieadres:
postbus 479
6800 AL Arnhem

T (026) 3576911
F (026) 3576611
I www.sab.nl
E arnhem@sab.nl



projectnummer: 100173
22 juni 2010
SAB Arnhem

Contactpersonen: Annemarie Jager, Bram Nieuwenhuis

Opdrachtgever: Gemeente Hardenberg



Inhoud

1 Algemeen	4
2 Beschrijving plan	6
3 Criteria voor de beeldkwaliteit	10



Algemeen

Aanleiding

De gemeente Hardenberg ontwikkelt het nieuwe woongebied Garstlanden III ten zuiden van de kern Gramsbergen. Dit plangebied is ongeveer 12 hectare groot en voorziet in de woningbouwbehoefte van 2010 tot 2026. Het is de bedoeling dat er in totaal ongeveer 240 woningen worden gebouwd.

In verband hiermee heeft de gemeente Hardenberg een stedenbouwkundige visie gemaakt. Deze stedenbouwkundige visie is gefundeerd op een aantal uitgangspunten waaronder het feit dat Garstlanden III een informele dorpse structuur en uitstraling moet krijgen. De bestaande kwaliteiten in en om het plangebied worden optimaal benut voor de nieuwe woonwijk. Ontwerpen vanuit de context is het devies.

Alleen een stedenbouwkundige visie is niet voldoende. Het succes van de wijk hangt mede samen met het integraal uitvoeren van deze visie. Voor een deel kan de visie verankerd worden in het bestemmingsplan, bijvoorbeeld wat betreft de positie van rooilijnen, bouwhoogte en de plaatsing van de verschillende woningtypen in het plan. Maar niet alles kan worden vastgelegd in het bestemmingsplan.

Het beeldkwaliteitplan verankert deze visie op stedenbouwkundig, landschappelijk én architectonisch niveau.

Status

Dit beeldkwaliteitplan legt de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteitsuitgangspunten vast. Het is samen met het bestemmingsplan een toetsingskader voor de ruimtelijke uitwerkingen die voor de diverse deelgebieden worden opgesteld. Dit toetsingskader wordt gehanteerd door de gemeente Hardenberg en door de welstandscommissie bij de beoordeling van de uitwerkingsplannen. De tekst en tekeningen dienen als toetsingskader. De referenties illustreren de verschillende sferen en uitstraling die wordt verwacht bij de nieuwe ontwikkelingen. Dit beeldkwaliteitsplan geeft daarnaast ook de ambitie met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte weer.

Ligging

Het plangebied ligt ten zuiden van het historische dorpscentrum van Gramsbergen. Dit oude centrum is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. De woonbuurten Hoge Esch/Oostermaat, Loozermars en Garstlanden I en II grenzen aan het nieuwe woongebied.

Het plangebied ligt lager dan de aangrenzende woonbuurten en bestaat momenteel hoofdzakelijk uit bouwland en grasland. Het is de oorspronkelijke mars, een laag gelegen en nat gebied. Een opvallende element in het gebied is o.a. de Oostermaatsteeg. Dit is een oud laantje met prachtige sferbepalende bomen. Ten noorden van de Oostermaatsteeg ligt een bosgebied, doorsneden met enkele fietspaden richting het station en het centrum. Verder is er een bosgebied, centraal in het plangebied, waar voorheen een RWZI was gevestigd. Langs de spoorlijn, die eveneens hoger ligt dan het plangebied, ligt een groenzone met een vijverpartij. Ook nabij de Loozermars-Noord ligt een vijverpartij in een groengebied.





Beschrijving plan

Het uitgangspunt voor het stedenbouwkundig plan is dat het de lokale kenmerken en kwaliteiten van (authentiek) Gramsbergen moet versterken. De informele identiteit van Gramsbergen moet weer naar de voorgrond.

Aspecten die een rol spelen in het ontwerpproces van het nieuwe woongebied:

- De nieuwe woonbuurt wordt ontwikkeld op basis van het principe (culturele) duurzame stedenbouw.
- Bestaande kwaliteiten worden optimaal benut en versterkt waardoor ze een meerwaarde krijgen binnen het plangebied.
- Bestaande boomgroepen die als waardevol zijn omschreven handhaven.
- Zongericht verkavelen. Dit is echter niet overal direct inpasbaar.
- Het gebied en zijn omgeving 'vraagt' om een oriëntatiepunt in de vorm van een opvallend gebouw, een zogenaamd landmark dat herkenbaar is voor de nieuwe maar ook voor de bestaande woonbuurt.
- Terugdringen autoverkeer.
- Langzaam verkeer (voetzangers en fietsers) bevorderen door aanleg van korte logische routes naar het dorpscentrum en het landelijk gebied.
- Recreatieve wandelroutes bevorderen. De spoorwegaanloop in de Oostermaatsteeg vormt daarbij een belangrijke plek. Door deze overgang kan gebruik worden gemaakt van de potenties van de passantenhaven in het kanaal. Wandelen langs een haven geeft een route extra aantrekkingskracht.

Het plan sluit aan op bestaande woonbuurten. Met name de directe aansluiting op Garstlanden II vraagt aandacht. Het uitgangspunt hierbij is verweven en verbinden, geen confrontatie

van structuren. Lange zichtlijnen over bestaande en nieuwe straten verbinden Garstlanden II met het centraal gelegen bosgebied en de Oostermaatsteeg. Deze heldere wegenstructuur toont sterke lijnen en biedt vrijheid bij het invullen van de tussen liggende gebieden.

In het plan Garstlanden III worden drie kenmerkende gebieden onderscheiden:

1. Het gebied met de krachtige rechtlijnige straten met lange zichtlijnen ondersteund door bebouwing en groenstructuur. Deze structuur versterkt de oriëntatie binnen de woonbuurt.
2. Het gebied tussen deze straten waarin een dorps informele sfeer het primaire uitgangspunt is; ontworpen met veel variatie in situering en architectuur zoals dat bij geleidelijke groei in het verleden gebruikelijk was. De knooppunten van straten vormen kleine brinken.
3. De groene kamer waarin binnen forse bossingels een paar grote vrijstaande kavels en een speelveld zijn opgenomen.

Het plangebied wordt ontsloten via straten in de bestaande aangrenzende woonbuurten. Het betreft de straten Hoge Esch, De Schakel en Loozermars-Noord. De Oostermaatsteeg vormt een meer informele verbinding en mag geen belangrijke rol spelen voor de ontsluiting voor autoverkeer van het nieuwe woongebied.

LEGENDA

	Bebouwing
	Bekroonlijning
	EF - Lijnbeheer
	EF - Plaatsen
	Bekroonlijningssymbool
	*
	Verharding
	Formidat beton - Rijbaan - Achttal
	Formidat beton (Bla) in - Nijhuusbevoeding en de verharding De Maan
	Wegverharding - rijbaan Goudalun 100x100
	Balk - Goudalun Wier -
	Parkeer
	Parkeer bij de brink - parkerende garage
	Chakermassing
	Troost
	Voet en/of fietspad Lange smalle baan route
	Voet en/of fietspad breedbaan met auto
	Laan boom
	Stadse boom
	Bomen - cavers in waterputten
	Baan
	Gras
	Gras
	Speelplek, vader te creëren
	Water



Fase A

Culturele duurzaamheid is een belangrijk thema in het ontwerpproces. Dit betekent reageren op historie, interpreteren van de plek en zijn eigenheden. Reageren op bijzondere aspecten van het gebied.

Het deelplan sluit aan op de bestaande woonbuurt, een bosgebiedje (voormalige rioolwaterzuivering) en de spoorlijn Zwolle-Emmen. Met name de directe aansluiting op woonbuurt Garstlanden II vraagt enige aandacht. De hiervoor beschreven kenmerkende structuren bepalen het plan voor fase A.

De rechtlijnige (1) straten hebben een verkeersverzamel functie binnen het woongebied. De bebouwing staat bij voorkeur in een rechte rooilijn aan straatzijde. In de meest noordelijk gelegen rechtlijnige straat staan de woningen onder een scheve hoek. De verhoogt de herkenbaarheid en geeft de straat een geheel eigen karakter. Daar waar deze straat samenkomt met de straat tussen Garstlanden II en de Oostermaatsteeg is een brinkvormig plein voorzien. Hier is de auto te gast. Aan het einde van de zichtlijn die uitkomt bij de Oostermaatsteeg is een bijzonder gebouw gepland, een bebouwingsaccent.

De gebogen straten (2) kenmerken zich door variatie in bebouwing en openbare ruimtes. Voorgevels kunnen naar eigen inzicht gebouwd worden in een strook van 3 tot 8 meter achter de straatgrens. Hierdoor ontstaat een informele straatwand. De bebouwingswand nabij de vijverpartij bij de spoorlijn kan niet worden afgemaakt wegens geluidshinder van de spoorlijn. Dit heeft een restruimte tot gevolg en achterkanten die naar de openbare ruimte zijn gericht. De

overgang privé-naar openbaar is een belangrijke ontwerpogave. De restruimte leent zich voor speelruimte. Door een voetpad tussen de brink en de parkzone wordt het aandeel 'achterkant' verminderd en de levendigheid vergroot.

De groenstructuur wordt hoofdzakelijk bepaald door het park met vijverpartij langs de spoorbaan en het deels bestaande park met vijver aan de westzijde van de woonbuurt. Wandelroutes in de groenstructuren verhogen de kwaliteit van het woonmilieu. Laanbomen aan de rechte ontsluitingswegen dragen bij aan het groene beeld van deze wegen. De gebogen straten kennen geen laanbeplanting maar hebben een informeel profiel met zo min mogelijk verharding, groene bermen en voortuinen. Op de brinken kan een enkele brinkboom of boomgroep staan.





Criteria voor de beeldkwaliteit

Stedenbouw en architectuur

Deelgebieden

Het plangebied bestaat uit de volgende deelgebieden:

1. De formele lanen. Deze vormen de verbinding van de structuur van de wijk op de omgeving en dan met name Garstlanden II in het zuiden en de groene omgevingselementen in het noorden. De assen vormen een overgang tussen de dwingende stedenbouwkundige structuur van Garstlanden II en de informele stedenbouwkundige structuur van de rest van de wijk Garstlanden III. Er is dus geen sprake van een confrontatie van structuren maar juist van verweving.
2. De slingerende straten. De rest van de wijk bestaat uit een informele structuur van slingerende straten. Het dorps karakter van de wijk komt met name hier tot uitdrukking.

Algemeen

Thematiek

De informele en dorps identiteit van Gramsbergen is gekozen als uitgangspunt voor de nieuwe uitbreiding Garstlanden III. Daarbij wordt ingezet op het zoveel mogelijk benutten van de aanwezige bestaande kwaliteiten in het gebied. Die kwaliteiten zijn onder andere de Oostermaatsteeg, het park ten noorden daarvan en het centraal gelegen bosgebied. De randen hebben eveneens kwaliteit in de vorm van waterpartijen. De context bepaald dus mede de structuur van het plan, dit in tegenstelling tot bijvoorbeeld Garstlanden II waar een vormconcept de stedenbouwkundige structuur heeft bepaald.

De dorps identiteit komt tot uitdrukking op stedenbouwkundig niveau waar er bijvoorbeeld voor gekozen is om variatie in de rooilijn

toe te passen in het deelgebied slingerende straten. Verder is het zo dat de individuele woning de norm is. Herhaling of deelgebieden met één architectuur zijn dus niet aan de orde.

Op architectonisch niveau geldt bijvoorbeeld dat de architectuur de individualiteit van de woning benadrukt. Dit betekent onder andere dat er redelijk grote vrijheid is in de kleurkeuze (binnen een voorgeschreven spectrum). Voor het deelgebied 'formele lanen' is er overigens wel voor gekozen om een beperkter kleurenspectrum te kiezen dan voor het deelgebied 'slingerende straten'.

Ontsluiting




De ontsluitingsstructuur wordt met name bepaald door de hierboven benoemde formele lanen die aansluiten op Loozermars-Noord (via de Lage Gaarden in Garstlanden II) en de Schakel/Hoge Esch (in het volgende deelplan). Deze lanen hebben een 'traditioneel' profiel met een rijbaan, bermstrook en verhoogd trottoir. In het deelgebied 'slingerende straten' is sprake van één maaiveldniveau waardoor een meer gelijkwaardige verkeerssituatie ontstaat. De auto is te gast en dit geldt met name voor de Brinken waar geen enkel onderscheid meer is tussen rijbaan en voetgangersgebied. Via drie langzaamverkeerroutes wordt aangesloten op de Oostermaatsteeg een fraaie bomenlaan welke een ondergeschikte functie heeft in de verkeersafwikkeling.

Parkeren

Het parkeren in openbare ruimte zal overwegend middels langsparkeren in het straatprofiel worden opgenomen. De parkeernorm is 1,7 parkeerplaats per woning. Vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen realiseren 1 parkeerplaats op eigen erf.



DEELGEBIEDEN

-  oeveren en waterpartijen
-  slingerende straten
-  formele lanen

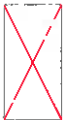




VERBIJZONDERINGEN EN ACCENTEN



accent



geleding dakvlak



dubbele oriëntatie



entree (verplicht)



onder: een accent op bijzondere positie



onder: geleding van de bouwmassa van rijwoningen



onder: dubbelzijdige oriëntatie op de hoeken

Verbizonderingen en accenten

Kemmerkend voor een informele en dorpse sfeer is dat men zich identificeert met zijn straat en zijn woning. Men kan zich oriënteren binnen een dorp aan de hand van bijzondere gebouwen. In de planvorming, zowel op stedenbouwkundig als architectonisch niveau, moet aandacht worden besteed aan de volgende bijzondere aspecten:

- Een aantal woningen hebben een bijzondere positie (bijvoorbeeld doordat ze in een zichtlijn of op een bijzondere plek staan) en vormen daardoor beeldbepalende elementen. Het ambitieniveau op deze plekken ligt hoger. Een bijzondere vormgeving wordt gevraagd en op deze manier verhogen deze woningen het gevoel voor oriëntatie in de wijk.
- De bouwmassa van de rijwoningen wordt geleed door bijvoorbeeld het toevoegen van dakkapellen of topgevels (zadeldak of plat dak).
- Daar waar zijgevels grenzen aan de openbare ruimte is sprake van een dubbelzijdige oriëntatie.
- Voor enkele plekken is vastgelegd aan welke zijde de entree van de woning ligt. Het gaat daarbij om de rijwoningen, met name richting de parkzone langs de vijver.

Architectuur

Een dorps en informeel beeld wordt bereikt door het realiseren van variatie in de bebouwing. Die variatie kan bereikt worden door:

- Te variëren in bouwmassa dus hoogte, breedte, diepte, kapvormen, dakhelling en goothoogte.
- Te variëren in de geleiding van de gevel. De middelen hier toe zijn o.a.: een sprong in de gevel, toepassing van verschillende materialen, de vormgeving van de gevelopeningen bijvoorbeeld met een bloemkozijn of juist een diepe negge en de plaatsing van de gevelopeningen.
- Het beperken van herhaling. Dus voorkomen van identieke woningen naast elkaar. In het geval van een rijwoning geldt met name de geleiding van de rij.
- Iedere woning heeft bij voorkeur een verrassing/kniphoog. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van een bijzonder vormgegeven kozijn, dak, dakkapel of entreepartij. Dit bevordert de herkenbaarheid van de eigen woning.



Variatie in bouwmassa



Voorkom herhaling



Variatie in de gevel



Een 'kniphoog', nooit saci wel herkenbaar

FORMELE LANEN

De dorps kern: individuele ontwikkelingen, ambachtelijke bouwkunst, gevarieerd gewelbeid en variatie in de massaverhoudingen. Eenheid door kleurgebruik.



SLINGERENDE STRATEN

Eenheid door verscheidenheid. Individuele ontwikkelingen, ambachtelijke bouwkunst, aandacht voor detail en materiaal.



Deelgebied 'Formele lanen'

Bebouwingstypologie

- Vrijstaande woningen, twee-onder-één-kap woningen en rijwoningen in een informele mix.

Bouwmassa

- Maximaal twee bouwlagen met daarboven een kap. Wonen in de kap is toegestaan mits er sprake is van een kapvorm.

Rooilijn en plaatsing op kavel

- De woningen liggen allen in de rooilijn. Deze ligt op 5 meter achter de perceelgrens aan de voorzijde.

Oriëntatie

- De woningen hebben in hoofdzaak een oriëntatie op de laan. Die oriëntatie blijkt uit de situering van de belangrijkste ruimten van de woning aan de kant van de straat en de ligging en vormgeving van de entree.

Parcelering

- Benadrukken van de individuele woning. Dit is met name van belang voor de vormgeving van de rijwoningen en twee-onder-één-kapwoningen. De twee geschakelde twee-onder-één-kapwoningen zijn bij voorkeur niet identiek en symmetrisch. Dit wordt bereikt door geen herhaling of symmetrie toe te passen. Voor de rijwoning geldt dat een rij onderbroken geleed wordt door variatie in het dakvlak en in de gevel.

Deelgebied 'Slingerende straten'

Bebouwingstypologie

- Vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap woningen in een informele mix.

Bouwmassa

- Maximaal twee bouwlagen met een kap. Wonen in de kap is toegestaan mits er sprake is van een kapvorm.

Rooilijn en plaatsing op kavel

- De rooilijn verspringt tussen 3 en 8 meter vanaf de perceelgrens.

- De woning mag gedraaid op het perceel liggen.

- Er mag niet gebouwd worden in dezelfde rooilijn als het aangrenzend erf.

- De minimale verspringing is 1 meter.

Oriëntatie en entree

- De woningen hebben in hoofdzaak een oriëntatie op de straat. Die oriëntatie blijkt uit de situering van de belangrijkste ruimten van de woning aan de kant van de straat en de ligging en vormgeving van de entree.

Parcelering

- Benadrukken van de individuele woning. Dit is met name van belang voor de vormgeving van de twee-onder-één-kapwoningen. De twee geschakelde twee-onder-één-kapwoningen zijn bij voorkeur niet identiek en symmetrisch. Dit wordt bereikt door geen herhaling of symmetrie toe te passen. Voor de rijwoning geldt dat een rij onderbroken geleed wordt door variatie in het dakvlak en in de gevel.



De twee-onder-één-kapwoning: geen herhaling, geen symmetrie.

ERf

Bijgebouwen

- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume óf maken deel uit van het hoofdvolume.
- Bijgebouwen staan bij voorkeur niet op hoeken, tenzij het deel uit maakt van het ontwerp voor het hoofdgebouw en er zorg voor is gedragen dat er sprake is van een representatie en niet-anonieme gevelwand. Een integraal ontwerp en visie hoe om te gaan met het beeld en de beleving van de hoek is dan vereist.
- Het bijgebouw staat minimaal 3 meter achter de voorgevel van de woning.

Overgang privé-openbaar, erfafscheidingen

- De hogere erfafscheidingen (max. 200 cm hoog) bestaan uit een duurzame kwaliteitsscheiding, zoals verankerd in het gemeentelijk beleid. Deze erfafscheiding wordt met de woning mee ontworpen en opgeleverd. De locatie en uitvoering van deze erfafscheiding is mede afhankelijk van de situering van de woning. Nader overleg en maatwerk is noodzakelijk.
- Aan de zijde van de spoorlijn bevinden zich enkele percelen die met hun achterzijde grenzen aan het openbaar gebied. Hiervoor dient een integraal ontwerp voor de erfafscheiding tot stand te komen. Deze erfafscheiding is landschappelijk inpasbaar en heeft een groene en duurzame uitstraling. Deze landschappelijk in te passen erfafscheiding, bijvoorbeeld in de vorm van een haag, zal door de gemeente Hardenberg aangelegd worden. De erfafscheiding staat op openbaar gebied.



Een voorbeeld van een kwaliteitsscheiding, zoals gerealiseerd in Sibculo, gemeente Hardenberg.



Voorbeelden van kwaliteitsscheidingen.

- ERFAFSCHIEDINGEN**
- duurzame kwaliteitsscheiding
hoogte: 200cm
 - landschappelijk in te passen erfafscheiding
door gemeente op openbaar gebied
hoogte: 200cm



Openbare ruimte

Deelgebieden

Het plangebied bestaat uit de volgende deelgebieden:

- De openbare ruimte van de formele lanen.
- De openbare ruimte van de slingerende straten.
- De oevers en waterpartijen aan de randen van het plangebied.

Deelgebied 'Formele lanen'

Profielopbouw

- Het profiel heeft in principe de volgende opbouw: voorruin (5 m), voetpad (2m), berm met parkeren en laanbeplanting (2,5 m), rijbaan (5 m), berm met parkeren en laanbeplanting (2,5 m), voetpad (2 m) en voorruin. De rijbaan ligt verlaagd t.o.v. het voetpad. Zie profiel 1
- Ter plaatse van de as in oost-west richting heeft de rijbaan een breedte van 5,5 m i.v.m. de aansluiting op de Hoge Esch.

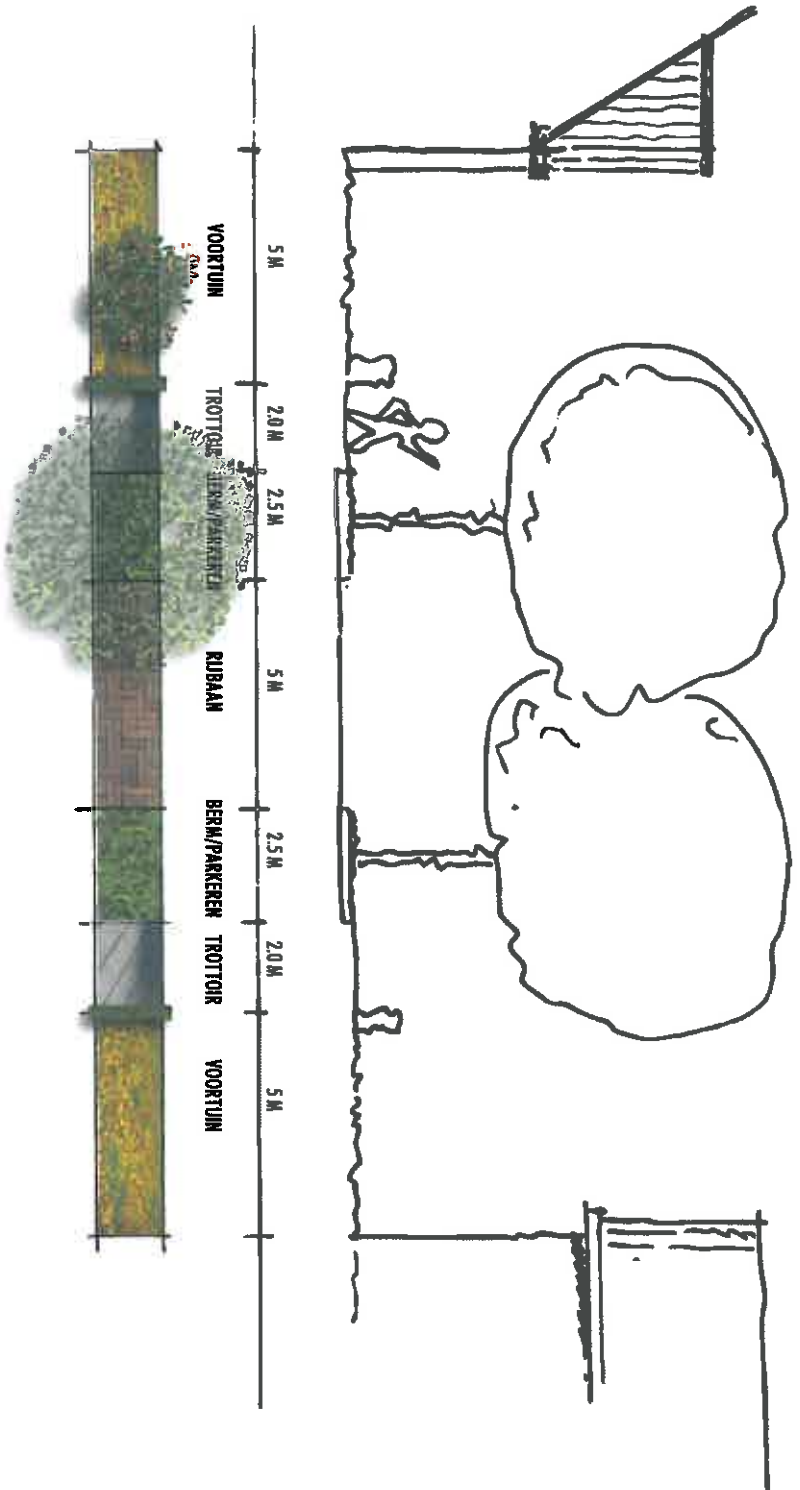
Materialkeuze

- De materiaalkeuze voor de rijbaan bestaat uit asfalt voor de laan aansluitend op de weg 'Lage Gaarden' in deelplan Garstlanden II, en de laan die aansluit op de Schakel.
- De rijbaan van de laan die aansluit op de weg 'De Maten' in Garstlanden II wordt bestraat met een gebakken klinkerverharding waarbij aansluiting gezocht wordt bij het materiaal dat in de Maten is gebruikt.
- De parkeerplaatsen zijn bestraat in dezelfde kleur klinkerverharding als de rijbaan maar in een afwijkend straatverband.
- De trottoirs bestaan uit een elementenverharding bijvoorbeeld bss tegels van 20x20 cm, diagonaal gestraat.

Groen

- Laanbeplanting begeleidt de weg. Gekozen wordt bijvoorbeeld voor eiklen, type nader te bepalen.
- Hagen begrenzen de voortuinen en dragen bij aan het groene beeld van de laan.





Deelgebied 'Slingerende straten'

Profielopbouw

- Het profiel heeft in principe de volgende opbouw: voortuin (variabel 3-8 m), berm met parkeren (2,0 m), rijbaan (5 m), berm met parkeren (2,0 m), en voortuin (variabel 3-8 m). De rijbaan ligt op het niveau van de voortuinen, er is sprake van één maatvelniveau.

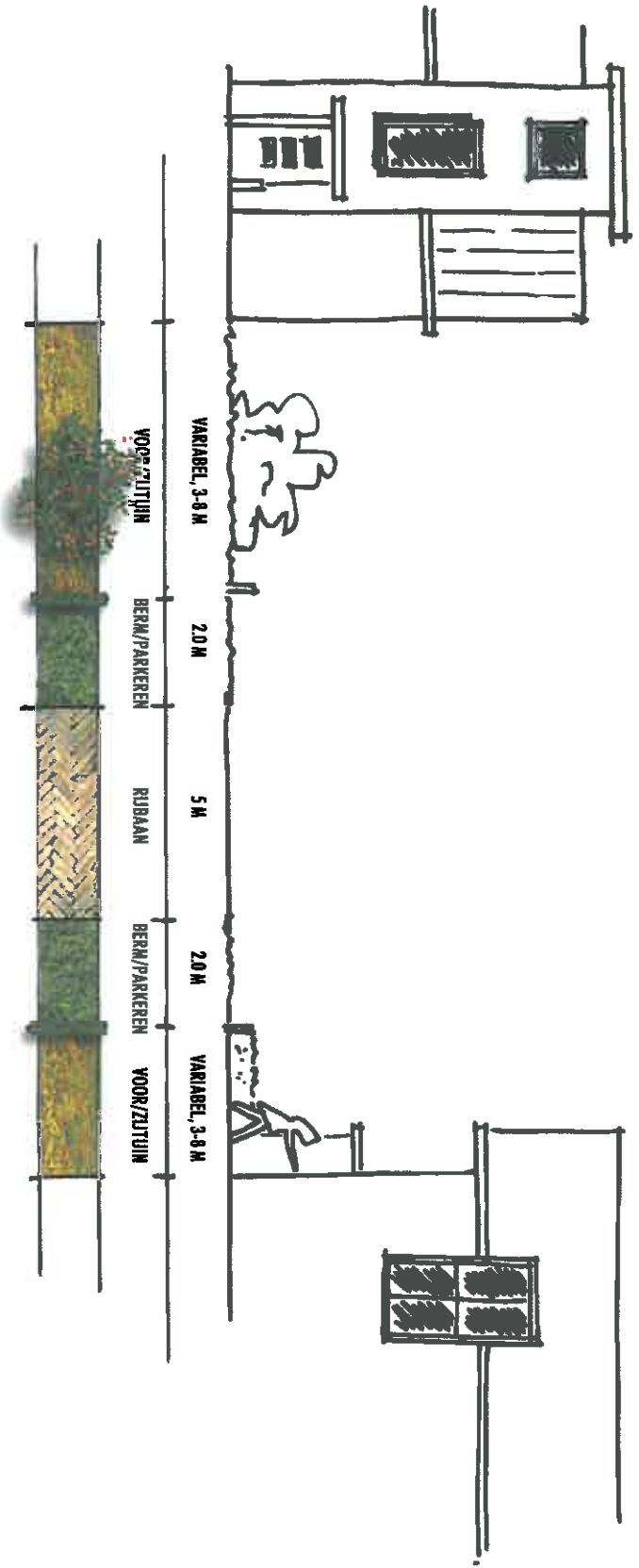
Materiaalkeuze

- De materiaalkeuze voor de rijbaan bestaat uit een gebakken klinkerverharding.
- De brink wordt aangelegd in een gebakken klinkerverharding in een afwijkende kleur van de rijbaan.
- De parkeerplaatsen zijn bestraat in dezelfde kleur klinkerverharding als de rijbaan maar in een afwijkend straatverband.

Groen

- Het groen wordt bepaald door enerzijds de hagen op de erfgrans en anderzijds het groen in de voortuinen.





De Brinken

Profielopbouw

- De brink kenmerkt zich door één maaiveld waarop al het verkeer zich beweegt. Centraal op de brink is ruimte voor een speelplek. Zie bijgevoegd profiel op pagina 23.

Materiaalkeuze

- De brinkverharding bestaat uit een gebakken klinkerverharding. De verharding loopt door tot aan de perceelgrens. Door middel van een molgoot wordt een overgangszone tussen perceel en rijbaan gecreëerd. In deze overgangszone kan tevens geparkeerd worden door een deel van de rijwoningen.

Groen

- Op de brink staan 1 of 2 solitaire bomen of een boomgroep, bij voorkeur een traditionele brinkboom (walnoot, notenboom, kastanje, eik, beuk).

