

Beeldkwaliteitsplan **DE MEIHORST TE HAREN**



COLOFON

Beeldkwaliteitsplan de Meihorst Haren

Eigendoms- en auteursrechten liggen bij:

Roelofs en Haase Projectontwikkeling B.V.
Nijverdalseweg 149
Postbus 216 AE Rijssen
info@roelofs-enhaase.nl

Tel. 0548 - 53 73 73
Fax 0548 - 54 01 11

INLEIDING	4
Aanleiding	4
Afstemming op de Welstandsnota Haren	4
STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN	5
UITGANGSPUNTEN OPENBARE RUIMTE	7
Algemeen	7
Straten	7
▪ Verbindingen voor langzaam verkeer	8
▪ Parkeren	8
Groen	9
▪ Erfafscheidingen	9
▪ Speelplekken	9
WELSTANDSCRITERIA	10
Algemene criteria	10
▪ Architectuur/Ontwerpstijl en materiaalgebruik	10
▪ Referentiebeelden omgeving (bestaande bebouwing)	10
Bebouwingscriteria	11
▪ Omschrijving	11
▪ Algemeen	11
Programma	12
▪ Woonsfeer A - Entreewoningen	13
▪ Woonsfeer A - Referentiebeelden	14
▪ Woonsfeer B - Woningen binnenterrein	15
▪ Woonsfeer B - Referentiebeelden	16

Inleiding

Aanleiding

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plan de Meihorst, dat gerealiseerd wordt op de voormalige tuinderij nabij de kern van Haren, is een bestemmingsplan gemaakt waarin het grondgebruik en de bebouwingsmogelijkheden geregeld zijn. Met betrekking tot het te realiseren beeld zal het onderhavige beeldkwaliteitplan deel uitmaken van de bijbehorende procedure.

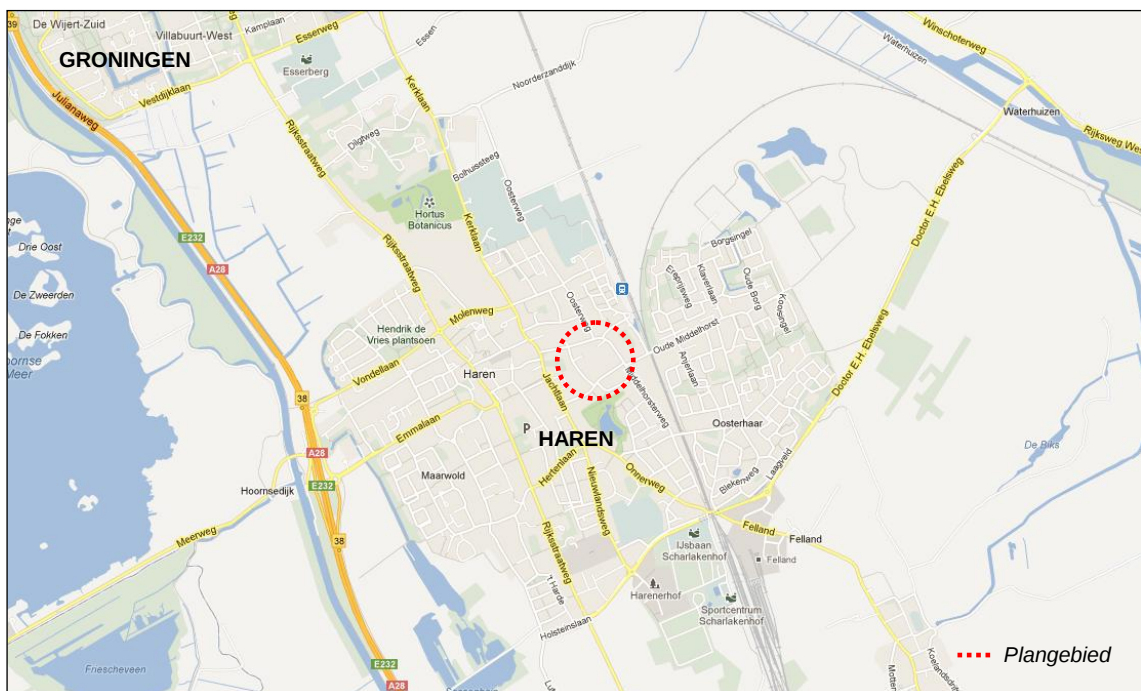
Het beeldkwaliteitsplan heeft betrekking op het plan de Meihorst dat begrenst wordt zoals afgebeeld in figuur 3b en geeft in woord, kaart en beeld een aantal richtlijnen voor de invulling van het stedenbouwkundige plan. Het beeldkwaliteitplan geeft in architectonische zin sturing aan de invulling van het bestemmingsplan.

Samen met het bestemmingsplan worden hiermee randvoorwaarden gecreëerd om te komen tot een kwalitatief goede invulling van het plangebied met uiteindelijk een meerwaarde voor Haren.

Ter verduidelijking van het te realiseren bouwplan zijn in dit beeldkwaliteitsplan referentiebeelden opgenomen. Deze referentiebeelden hebben slechts een illustrerende betekenis ter verduidelijking van de sfeer en het karakter van de voorgestelde architectuur. Het kan voorkomen dat de kleur en vorm van de bebouwing op het referentiebeeld niet correspondeert met de in het betreffende cluster voorgeschreven randvoorwaarden.

Afstemming op de Welstandsnota Haren

Het beeldkwaliteitsplan is onderdeel van het welstandsbeleid van de gemeente Haren. Dit beleid zoals dat is vastgelegd in de Welstandsnota dateert van 2003 en is vervolgens geactualiseerd in 2008. De welstandsnota is een beheersinstrument, waarin randvoorwaarden ten aanzien van de kwaliteit van bouwwerken worden aangegeven, die worden gerealiseerd in een omgeving die in tact blijft. Na vaststelling vervangt het Beeldkwaliteitplan de bestaande criteria uit de Welstandsnota voor dit plangebied.



Figuur 1: Ligging plangebied voormalige tuinderij (Bron: Google)

Stedenbouwkundige uitgangspunten

Door de beëindiging van de kwekerij van Van der Mei wordt de mogelijkheid geboden een nieuwe invulling te geven aan de locatie gelegen nabij de kern van Haren. Het gebied wordt begrensd door de Middelhorsterweg, Lokveenweg, Poorthofsweg en Stationsweg. Gekozen is voor een plan met vrijstaande en/of dubbele grondgebonden woningen met een uitgesproken ontspannen/groene sfeer. Dit kan worden bereikt door te kiezen voor een beperkt aantal woningen op grote kavels. Daarnaast wordt in de openbare ruimte plaats gevonden voor groen.

De locatie wordt in de huidige situatie gekenmerkt door een geïsoleerde ligging ten opzichte van de bestaande woonomgeving. Het is een echt binnenterrein, dat van buitenaf niet of nauwelijks kan worden ervaren. In dit gegeven ligt voor het nieuwe plan een belangrijke stedenbouwkundige opgave:

“Het binnenterrein moet uit zijn isolement worden gehaald en deel gaan uitmaken van de woonomgeving.”

In het stedenbouwkundig ontwerp is dit bereikt door twee belangrijke keuzes:

1. Het plan wordt aan twee zijden ontsloten, vanaf de Middelhorsterweg voor gemotoriseerd verkeer en vanaf de Poorthofsweg voor langzaam verkeer. Hierdoor wordt voorkomen dat er een doodlopende straat ontstaat.
2. De aanhechting van het plan aan het bestaande stedelijk weefsel krijgt nadrukkelijk vorm door bij beide toegangen te kiezen voor een combinatie van twee woningen. Daardoor wordt het karakter van een geïsoleerd binnenterrein weggenomen.

Op onderstaand kaartje is te zien, dat de woningen A en B de stap van de omliggende straten naar het “binnenterrein” verkleinen. De doorsnijdingen van de twee bestaande bebouwingslinten langs de Middelhorsterweg en de Poorthofsweg met de nieuwe toegangen tot het plan rechtvaardigen de keuze voor de twee bijzondere bouwlocaties (A en B).



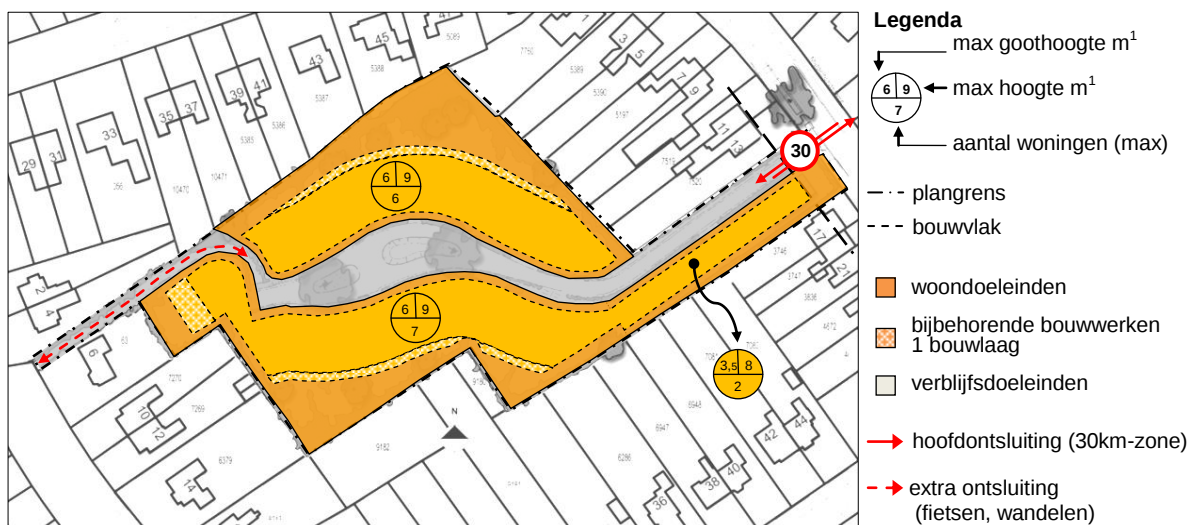
Figuur 2: Voor een goede aanhechting van het plan aan het bestaande “stedelijke weefsel” zijn de woningen A en B van essentieel belang (Bron: Oostzee Stedenbouw)

De doorsnijdingen van de twee bestaande bebouwingslinten met de nieuwe toegangen vinden elkaar op het middenterrein. Hiermee is ook de oriëntatie van de nieuwe bebouwing bepaald. Door de woningen met de tuinzijde op de omliggende percelen aan te laten sluiten ontstaat een prettige overgang (tuin - tuin) met een voldoende ruime onderlinge afstand en behoud van privacy.

Om het gebied middels een goede invulling uit het isolement te krijgen is gezocht naar een zo gunstig mogelijk inpassing in de omliggende bebouwing en een vloeiende overgang van omliggende bebouwing naar het binnengelegen plangebied. Om de privacy voor de omgeving en bewoners zo veel mogelijk te waarborgen zullen de nieuw te bouwen woningen binnen het aangegeven bouwvlak gerealiseerd worden. Aan de achterzijde is het bouwvlak verkleind en gewijzigd in een strook voor specifieke bouwdoeleinden - bijbehorend bouwwerk, zodat de bebouwing daar niet hoger wordt dan 1 bouwlaag.

Ook binnen het plan is met een minimale afstand van 3 meter ten opzichte van de bebouwde zijdelingse perceelsgrens ruim voldoende afstand opgenomen en liggen de woningen daardoor ten minste 6 meter uit elkaar. Door deze randvoorwaarde in het hele plan toe te passen is er een univorm beeld en versterkt dit de familieband.

Binnen het plan (gebied I en II) wordt geen strikte rooilijn gehanteerd, maar een minimale afstand van 3 meter ten opzichte van de erfgrans aan de voorzijde. Binnen 3 meter van deze 'rooilijn' dient de voorgevel te worden gerealiseerd. Uitzondering hierop is Middelhorsterweg 15 waar de nieuwe woning de bestaande rooilijn zal volgen gelijk aan naastgelegen nummer 13.



Figuur 3a: Vertaling van de diverse onderlinge afstanden (Bron: Roelofs en Haase)



Figuur 3b: Voorbeeld mogelijke stedenbouwkundige invulling (Bron: Roelofs en Haase)

Uitgangspunten openbare ruimte

De ruimtelijke kwaliteit van een woonwijk wordt niet alleen bepaald door de manier waarop de bebouwing zich manifesteert maar eveneens door de inrichting van de openbare ruimte. De vorm, inrichting en uitvoering van de verschillende onderdelen zijn in hoge mate bepalend voor het beeld en begrenzingen tussen openbaar en privé terrein. In het navolgende worden de essentiële kenmerken van de straten en het groen beschreven.

Algemeen

De structuur wordt gevormd door de centrale ader die door het plan loopt en het groene hart als het ware omarmt. Het algemene uitgangspunt met betrekking tot de beeldkwaliteit van de openbare ruimte is het aanleggen van een eenduidige en rustige omgeving met zo min mogelijk storende elementen. Daar waar mogelijk wordt gezocht naar een mogelijkheid om vorm en inhoud te geven aan de "Shared-Space" gedachte. Dit geldt zowel binnen het plangebied als de nieuwe ontsluiting op de Middelhorsterweg en Poorthofsweg.

Straten

Alle woningen binnen het plangebied worden via één weg ontsloten welke aansluit op een nieuw te realiseren gelijkwaardige kruising op de Middelhorsterweg welke als 30km-zone is ingericht. Om de veiligheid te kunnen garanderen is het uitgangspunt een duidelijk zichtbare ontsluiting te realiseren waarbij de weggebruikers gedwongen worden de snelheid te minderen. De 2^e ontsluiting gelegen aan de Poorthofsweg is ingevuld als een langzaamverkeerontsluiting.



Figuur 4: Schets aanzicht ontsluiting en nieuwe woning aan de Middelhorsterweg (Bron: Oostzee Stedenbouw)

Om het warme en knusse gevoel binnen het plan te versterken is de verkeersfunctie van de (hoofd)weg ondergeschikt aan de verblijfsfunctie waarbij de (hoofd)weg als 30 km-zone wordt ingericht.

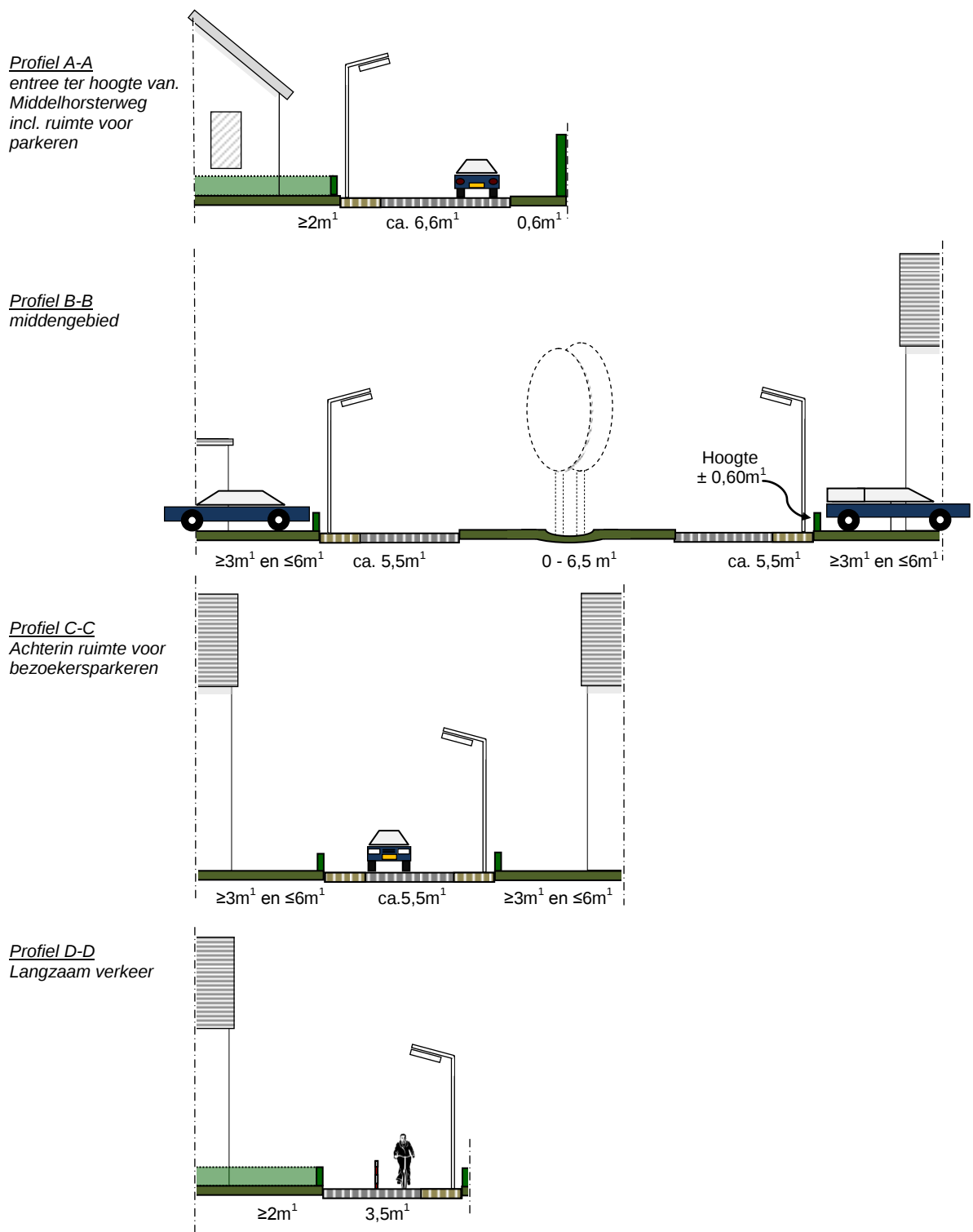
De straatverlichting zal zodanig geplaatst moeten worden dat de hinder voor voetgangers minimaal is en de veiligheid optimaal. Uiteraard wordt rekening gehouden met eventuele bomen in het centrale plangebied.



Legenda

- ↕ doorsnede (A, B, C, D)
incl. kijkrichting
- woondoeleinden
- verblijfsdoeleinden
- hoofdontsluiting (30km zone)
- - - extra ontsluiting (fietsen, wandelen)

Figuur 5: Positie doorsnedes t.b.v. profielen (Bron: Roelofs en Haase)



Figuur 6: Profielen uit stedenbouwkundige inrichting (Bron: Roelofs en Haase)

Verbindingen voor langzaam verkeer

Aan de westzijde van het plangebied bevindt zich de informele verbinding. Deze verbinding zal de functie hebben van een voetgangers- en fietspad. Dit pad is volledig verhard en uitgevoerd met een paaltje.

Parkeren

Op basis van de ASVV 2012 (CROW) met als uitgangspunt woningen in de duurdere sector, weinig stedelijk is de parkeernorm: 1,7 pp./woning (incl. bezoekersaandeel van 0,3 pp./woning).

Dit resulteert in de meeste gevallen in 2 parkeerplaatsen per woning, welke op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd. Om het straatprofiel niet te veel te verstoren is per kavel in basis slechts één oprit toegestaan wat betekent dat bij meer dan 1 parkeerplaats deze naast elkaar moeten liggen. Het bezoekersparkeren kent binnen het plan een informeel karakter doordat het wegprofiel breed genoeg is en langs de weg geparkeerd kan worden.

Groen

Erfafscheidingen

Erfafscheidingen zijn in basis verguningsvrij. De erfafscheidingen grenzend aan de openbare ruimte moeten bijdragen aan het parkachtige karakter van de wijk en dienen met de woning meeontworpen te worden. De gemeente kan hier voorwaarden aan stellen. Met het oog op deze ruimtelijke beleving en verkeersveiligheid dient de eventuele erfafgrenzing ter plaatse van de hoofdontsluiting te allen tijde beperkt te worden tot een hoogte van ca. 0,6 meter. Een erfafscheiding op de grens van de toegankelijke openbare ruimte dient in eigen beheer geplaatst en beheert te worden.

Dit geldt ook voor de afscheiding aan de zij- en achterzijde van de percelen. Het is aan de bewoners in overleg met de aangrenzende bewoners om hieraan een passende invulling te geven.

Speelplekken

Het plan is in haar opzet kindvriendelijk doordat het geen doorgaande weg betreft. Hierdoor is voor kleine kinderen voldoende ruimte om veilig en onder toezicht buiten te kunnen spelen.

WELSTANDSCRITERIA

Algemene criteria

Architectuur/Ontwerpstijl en materiaalgebruik

De stijl van de beoogde architectuur is ingegeven door het in de omgeving gevarieerd gebruik van kleuren, materialen, volumes, dakvormen en goothoogtes.

Een zekere variatie komt ook terug binnen het plangebied door de vrijheid in architectuur zonder de samenhang uit het oog te verliezen. Deze variatie is te realiseren door de mogelijkheid om verschillende typen metselsteen in een beperkt kleurenpalet (aardkleuren), donkere dakafwerking (dakpannen, leisteen, etc.) of riet en verschillende dakvormen en goothoogtes toe te passen.

Eventuele afwijkingen in materiaal en hoofdvorm dienen ondergeschikt te blijven aan de essentie.

De welstandscriteria hebben betrekking op de plaatsing, de hoofdvorm, de aanzichten en de opmaak van gebouwen. Met de welstandscriteria wordt een samenhangend bebouwingsbeeld beoogd, met een hoge ruimtelijke kwaliteit en een bij het gebied en bij de omgeving passende karakteristiek.

Referentiebeelden omgeving (bestaande bebouwing)



(Bron: Google Maps / Streetview)

Bebouwingscriteria

Vrijstaande, vrijstaand geschakelde of twee-onder-een-kapwoningen in een wisselende rooilijn en een open bebouwingspatroon, aansluitend bij het karakter van de omliggende bebouwing. Hier is ruimte om in de Harense traditie pareltjes te laten ontstaan.

Omschrijving

De bouwopgave is niet projectmatig, de kwaliteit beweegt zich dan ook op individueel kavelniveau. Toekomstige bewoners wordt de vrijheid gegeven om een woning te realiseren die aansluit op haar wensen. Zonder een specifiek woningtype voor te schrijven is het van belang dat de woningen in samenhang met haar omgeving worden ontwikkeld.

Dit individuele karakter vertaalt zich in het plangebied door een gevarieerd beeld bestaande uit veelal grotere vrijstaande, vrijstaand geschakelde of twee-onder-een-kapwoningen op ruime kavels.

Algemeen

- A. Het heeft niet de voorkeur identieke woningen naast elkaar te bouwen m.u.v. van vrijstaand geschakeld, dan wel twee-onder-een-kapwoningen. Hierbij is echter een vereiste dat de daken worden afgedekt met een samengestelde, complexe dakvorm met verschillende nokrichtingen, die onderling haaks op elkaar staan.
- B. De woningen dienen onder een bij de Stichting Bureau Architectenregister geregistreerde architect te worden gerealiseerd.

Programma

Binnen het plan de Meihorst zijn 2 woonsferen opgenomen. De verschillen in de woonsfeer komen voort uit de plaatsing binnen het plan. Voor “Woonsfeer A” is het uitgangspunt aansluiting op de bebouwing aan de Middelhorsterweg en entreefunctie voor de wijk. De afwijkende breedte/diepte van deze kavels vraagt om een andere invulling.

Voor de kavels binnen “Woonsfeer B”, welke gelegen zijn op het binnengebied, zijn door het grotere oppervlak en ruimte meer invullingsmogelijkheden. Hier speelt de entreefunctie geen rol en is juist de onderlinge familieband van groot belang.



Figuur 7: Verschillende woonsferen binnen het plan de Meihorst (Bron: Roelofs en Haase)

Per woonsfeer zullen de randvoorwaarden worden omschreven waaraan de ontwerpen moeten voldoen. Middels deze randvoorwaarden wordt veel ruimte geboden voor de individuele invulling zonder de kwaliteit uit het oog te verliezen. Met sfeerbeelden zal de achterliggende gedachte worden versterkt. Hierbij kunnen kleur en ontwerpen worden getoond die niet aan alle gestelde voorwaarden voldoen.

Woonsfeer A - Entreewoningen

Tabel 1: Randvoorwaarden woonsfeer A, plan de Meihorst (Bron: Roelofs en Haase)

Positie en oriëntatie	- het bestemmingsplan is leidend bij de positionering van de woningen: 2 meter uit de voorzijde en 3 meter uit de bebouwde zijdelinge erfgrens m.u.v. de entreeweg, hier is 2 meter van toepassing. 3 meter t.o.v. de achterste erfgrens - oriëntatie parallel aan de entreeweg van het plan. - de voorgevel van het hoofdgebouw ligt op of achter de voorgevelrooilijn. - de rooilijn van de voorgevel van de hoofdgebouw aan de Middelhorsterweg dient gelijk te zijn met die van Middelhorsterweg 13. - de bebouwing is georiënteerd op de aangrenzende openbare ruimte. - In hoeksituaties kent de bebouwing een dubbele oriëntatie.
Hoofdgebouw	- de woningen zijn maximaal 8 meter hoog. - gothoogte is maximaal 3,50 meter hoog. - Hellingshoek maximaal 70° - er zal aansluiting moeten worden gevonden op de naastgelegen bebouwing (zij)gevels in het zicht zijn zorgvuldig en evenwichtig vormgegeven en voorzien van gevelopeningen. - de beide woningen zijn onderling verbonden middels een haag/muur en vormen hiermee een geleiding naar het binnenterrein.
Erkers, bijbehorende bouwwerken en overkappingen	- uit- en aanbouwen, en bijbehorend bouwwerken zijn ondergeschikt aan de hoofdbouw en dienen binnen het bebouwingsvlak te worden opgericht. - uit-, aan- en bijbehorend bouwwerken maken onderdeel uit van de architectuur van het hoofdvolume, of worden vrijstaand gebouwd. - erkers mogen op de begane grondlaag, aan de straatzijde maximaal 1,50 meter buiten het bebouwingsvlak steken. De maximale breedte mag niet breder zijn dan 50% van de breedte van de gevel waaraan deze is gesitueerd. - indien aangebouwd, is de maximale (goot)hoogte gelijk aan de beganegrond verdieping. - voor een vrijstaand bijbehorend bouwwerk bedraagt de hoogte maximaal 1 bouwlaag + kap. - het bijbehorend bouwwerk kan zowel plat afgedekt of een bij de hoofdbouw passende dakvorm en dakhelling hebben.
Kleur- en materiaalgebruik	- de woningen worden in baksteen uitgevoerd met de mogelijkheid van het toepassen van ondergeschikte toepassingen van andere materialen. - de kleurtoepassing mag variabel zijn, mits uitgaande van aardkleuren. Naast het uitgangspunt van aardkleuren is keimwerk in een lichte kleur ook toegestaan. - de kap is voorzien van donkere dakbedekking (leisteel, pannen, etc.) of riet.
Parkeren	- de kavels moeten voldoende plaats bieden voor tenminste 2 autoparkeerplaatsen voor de bewoners en uitgevoerd conform de richtlijn uit de parkeernota. - per kavel mag maximaal 1 inrit worden aangelegd van maximaal 3,50 meter breed.
Terrein- inrichting	- rustige uitstraling met zo min mogelijk "obstakels". - langs de voor- en zijgrens, indien deze aan de openbare ruimte grenzen, dient de erfafscheiding met de woning meeontworpen te worden.

Bij de beoordeling van een bouwplan kan het in bepaalde gevallen voorkomen dat de welstands-criteria ontoereikend zijn. Dit is bijvoorbeeld het geval als er sprake is van een plan dat vanwege de bijzondere kwaliteiten boven het kader van de welstandsnota uitstijgt. Dan kunnen Burger-meester en Wethouders, eventueel na de advies van de welstandsc commissie, gemotiveerd afwijken van de welstandscriteria.

Woonsfeer A - Referentiebeelden

De referentiebeelden dienen ter illustratie van stijlelementen en materiaalgebruik die mogelijk zijn binnen het plan.



Woonsfeer B - Woningen binnenterrein

Tabel 1: Randvoorwaarden woonsfeer B, plan de Meihorst (Bron: Roelofs en Haase)

Positie en oriëntatie	- het bestemmingsplan is leidend bij de positionering van de woningen: 3 meter uit de voorzijde en 3 meter uit de bebouwde zijdelinge erfgrans m.u.v. het voet-/fietspad, hier is 2 meter van toepassing. - de voorgevel dient binnen 3 meter van rooilijn aan de voorzijde te beginnen. - de voorgevel van het hoofdgebouw ligt op of achter de voorgevelrooilijn. - de bebouwing is georiënteerd op de aangrenzende openbare ruimte. - In hoeksituaties kent de bebouwing een dubbele oriëntatie.
Hoofdbouw	- de woningen zijn maximaal 9 meter hoog. - gothoogte is maximaal 6 meter hoog - Hellingshoek maximaal 70° (zij)gevels in het zicht zijn zorgvuldig en evenwichtig vormgegeven en voorzien van gevelopeningen. - de kapvorm en nokrichting is vrij, indien de woningen geschakeld worden mag de nokrichting onderling verschillen.
Erkers, bijbehorende bouwwerken en overkappingen	- uit- en aanbouwen, en bijbehorende bouwwerk zijn ondergeschikt aan de hoofdbouw en dienen binnen het bebouwingsvlak en het vlak met de specifieke bouwaanduiding –bijbehorend bouwwerk te worden opgericht. - uit- en aanbouwen, en bijbehorende bouwwerken maken onderdeel uit van de architectuur van het hoofdvolume, of worden vrijstaand gebouwd. - erkers mogen op de begane grondlaag, aan de straatzijde maximaal 1,50 meter buiten het bebouwingsvlak steken. De maximale breedte mag niet breder zijn dan 50% van de breedte van de gevel waaraan deze is gesitueerd. - indien aangebouwd, is de maximale (goot)hoogte gelijk aan de beganegrondverdieping. - voor een vrijstaand bijbehorend bouwwerk bedraagt de hoogte maximaal 1 bouwlaag + kap. - het bijbehorend bouwwerk kan zowel plat afgedekt of een bij de hoofdbouw passende dakvorm en dakhelling hebben.
Kleur- en materiaalgebruik	- de woningen worden in baksteen uitgevoerd met de mogelijkheid van het toepassen van ondergeschikte toepassingen van andere materialen. - de kleurtoepassing mag variabel zijn, mits uitgaande van aardkleuren. Naast het uitgangspunt van aardkleuren is keimwerk in een lichte kleur ook toegestaan. - de kap is voorzien van donkere dakbedekking (leistein, pannen, etc.) of riet.
Parkeren	- de kavels moeten voldoende plaats bieden voor ten minste 2 autoparkeerplaatsen voor de bewoners en uitgevoerd conform de richtlijn uit de parkeernota - per kavel mag maximaal 1 inrit worden aangelegd van maximaal 3,50 meter breed.
Terrein-inrichting	- rustige uitstraling met zo min mogelijk “obstakels”. - langs de voor- en zijgrens, indien deze aan de openbare ruimte grensen, dient de erfafscheiding met de woning meeontworpen te worden.

Bij de beoordeling van een bouwplan kan het in bepaalde gevallen voorkomen dat de welstands-criteria ontoereikend zijn. Dit is bijvoorbeeld het geval als er sprake is van een plan dat vanwege de bijzondere kwaliteiten boven het kader van de welstandsnota uitstijgt. Dan kunnen Burger-meester en Wethouders, eventueel na de advies van de welstandscommissie, gemotiveerd afwijken van de welstandscriteria.

Woonsfeer B - Referentiebeelden

De referentiebeelden dienen ter illustratie van stilelementen en materiaalgebruik die mogelijk zijn binnen het plan.

