

## Herontwikkeling dorpsrand Haaksbergen Beeldkwaliteitsplan



Eelerwoude werkt

met passie aan een mooi

en groen Nederland

**Opdrachtgever**

Koopman - Tijhuis Projecten VOF

**Opdrachtnemer**

Eelerwoude i.s.m. Rob Aben Landschapsarchitectuur

Mossendamsdwarsweg 3

7472 DB Goor

088-1471100

info@eelerwoude.nl

www.eelerwoude.nl

**Projectgegevens**

Projectnummer: 201675

Datum: 14 september 2021

© 2021 Eelerwoude

## INHOUD

Uitwerking van inrichtingsplan .....	5
Relatie met bestaande woningen .....	6
Situering en rooilijnen .....	6
Massa en vorm .....	6
Volume en dak .....	7
Gevelopbouw .....	7
Erven .....	7
Bijgebouwen .....	9
Erfafscheidingen .....	9
Parkeren .....	9
Materiaal- kleurgebruik en detaillering .....	11
Donkerte .....	11



*Afbeelding 1. Referenties beeldkwaliteit van nieuwe woningen in het dorpslint. Baksteen met pannen kap. Ingetogen vormgeving en sobere detaillering geven differentiatie in individuele woningen.*

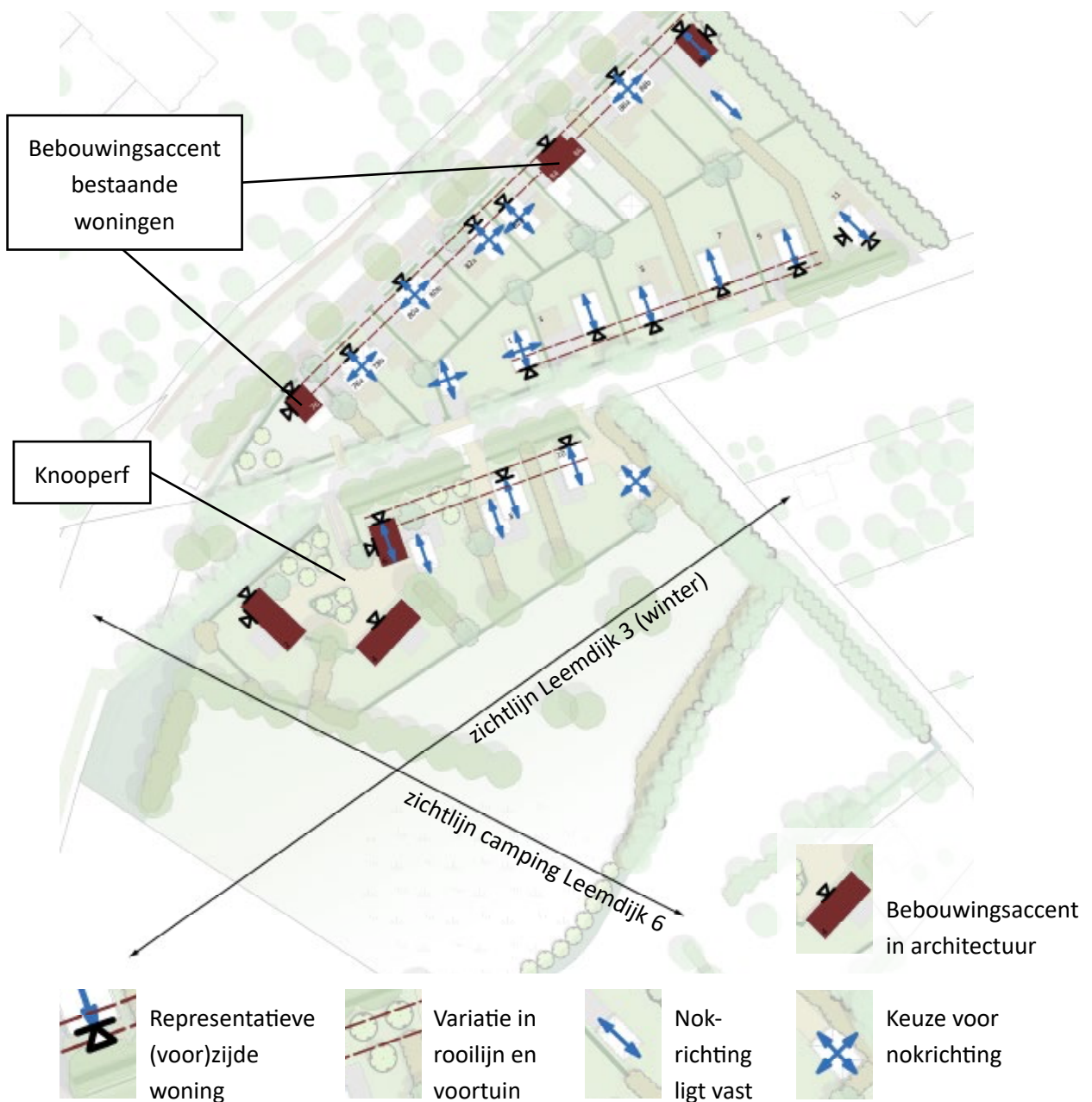


*Afbeelding 2. Referenties beeldkwaliteit van nieuwe woningen op het knooperf en aan de dorpsrand. Ingetogen vormgeving en sobere details in natuurlijke materialen.*

## Uitwerking van het stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan schetst de toekomstige inrichting van het plangebied. Dit is geen vastomlijnd plan, maar een richtlijn vanuit de gedachte voortkomend uit het proces. Dit beeldkwaliteitsplan zet de randvoorwaarden uiteen waarmee toekomstige eigenaren, ontwerpers, architecten en bewoners rekening dienen te houden. Deze richtlijnen zijn in hoofdzaak samengevat op de kaart. Er wordt gestuurd op samenhang en variatie in een landelijke sfeer zoals de woningen met individuele uitstraling elders in het dorp.

De beoogde samenhang wordt verkregen door beeldkwaliteitscriteria op te nemen voor bijvoorbeeld nokrichting, kleurstelling en materialisering. De variatie wordt gecreëerd door middel van kleine rooilijnverspringingen, bouwkundige accenten en voorgeschreven afwijkingen ten opzichte van de naastgelegen woningen. Bij voorkeur worden er vrije kavels gerealiseerd.



Afbeelding 3. Richtlijnen: stedenbouw en beeldkwaliteit in relatie tot inrichtingsplan met huisnummers.

### **Bebouwingsaccenten geven variatie**

De woningen hebben een verspringende rooilijn ten opzichte van de naastgelegen woningen. Op de aangewezen plekken in de verkaveling (zie kaart) mag de architectuur juist afwijken van de beeldkwaliteitsrichtlijnen. Dit zorgt voor een prettige variatie die ook in de omgeving aanwezig is. De architectuur heeft hier juist een bijzondere en hogere kwaliteit uitstraling in afstemming met de bestaande woningen. De gevelopbouw en het dak dient de verbijzondering van de locatie te ondersteunen. De woningen zijn georiënteerd op en maken een duidelijk front naar de openbare ruimte. De hoekwoningen dienen een dubbele oriëntatie te krijgen en hier dient aandacht te zijn voor een ruimtelijk verbijzondering zoals een samengestelde kap, een verticaal element in de gevel, verbijzondering van de entree etc.

### **Criteria beeldkwaliteit voor samenhang**

Het plangebied ligt in de huidige situatie op de overgang van dorp naar buitengebied. Om deze reden worden voor de inrichting ingrediënten uit het welstandsbeleid van woongebieden (kern) en het buitengebied gebruikt. Dit stedenbouwkundig plan is leidend voor de toekomstige inrichting. Daarnaast dient er voldaan te worden aan de algemeen geldende criteria van de Welstandsnota. Deze paragraaf geeft aanvullende richtlijnen op landschaps-, erf- en gebouwniveau.

### **Relatie met bestaande woningen**

- Nieuwbouw heeft een eigentijdse bouwstijl.
- Ingetogen vormgeving: no nonsens.
- Er moet sprake zijn van kwalitatief hoogwaardige 'dorpse' architectuur.
- Aardse tinten toepassen.
- De opbouw van de woningen is afwisselend en gedifferentieerd.
- Er is een variatie van individuele panden, elke woning is uniek met een individuele uitstraling (geen repetitie).

### **Situering en rooilijnen**

- Plaatsing van bebouwing in duidelijke woonzones.
- Positie van de bebouwing is variabel en gebaseerd op het inrichtingsplan.
- De rooilijnen verspringen tussen de woningen.
- De diepte van de voortuinen aan de weg (exclusief woningen knooperf) varieert.

### **Massa en vorm**

- Hoofdgebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm.
- Basisplattegrond van hoofdvolumes is rechthoekig.
- Nieuwbouw sluit qua maatvoering, schaal en massa aan op de directe omgeving.
- Dakopbouw moeten duidelijk ondergeschikt zijn.

## Volume en dak

Per typologie woning gelden andere criteria:

### Wonen aan het dorpslint

- Hoofdvolume van de nieuwbouw heeft een zadeldak of een schilddak bedekt met pannen.
- De noklijn heeft één richting.

### Wonen aan de dorpsrand

- Hoofdvolume van de nieuwbouw heeft een zadeldak, een zadeldak met wolfseinden, of een schilddak. Deze daken zijn met pannen, zink of riet gedekt.
- De noklijn heeft één richting.

### Wonen op een knooperf

- Hoofdvolume van de nieuwbouw heeft een zadeldak of een zadeldak met wolfseinden. Deze daken zijn met pannen, zink of riet gedekt.
- De noklijn heeft één richting.
- Zonnepanelen worden als integraal onderdeel van het dak ontworpen: all-in-dakoplossing.

## Gevelopbouw

- Gevels die goed zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte worden 'open' en representatief vormgegeven.
- Hoekwoningen hebben een dubbele oriëntatie.
- Symmetrie in de gevels dient voorkomen te worden, tenzij de symmetrie ontstaat door een dusdanig sterk ritme dat de voordeuren in dit ritme wegvallen.
- Verticale of horizontale gevelopeningen zorgen voor variatie tussen de gebouwen.

## Erven

- De erfinrichting is ondergeschikt aan waardevolle groene landschapselementen.
- Erfinrichting sluit aan bij de bebouwing.
- Rijk beplant erf met inheems gebiedseigen sortiment passend op de ondergrond.
- Transparante en gesloten groene overgangen van erf naar landschap welke uitsluitend bestaan uit beplantingen.
- Groene erfafscheidingen zijn erg belangrijk voor het aanzien van de buurt.
- Verhard oppervlak zoveel mogelijk beperken, toepassing van groen/waterdoorlatende verharding.
- Samenspel van dakvlakken, dakgoten, regenpijpen en perceelsgoten zodanig ontwerpen dat het hemelwater zoveel mogelijk bovengronds naar de gewenste plek wordt afgevoerd.
- Minimaal 2 parkeerplekken op eigen erf per woning.



Afbeelding 4. Referenties uitstraling erf en bijgebouwen, ingetogen materiaal, kleurgebruik en detaillering.



Afbeelding 5. Referenties lage haag 1,2 meter hoog waar mogelijk op de erfgrans.



## Bijgebouwen

- Bijgebouwen zijn ondergeschikt qua schaal, positie en vormgeving op het erf.
- Bijgebouwen uitvoeren in dezelfde architectuur als de woning.
- Hout wordt hoofdzakelijk gebruikt voor de materialisering van de bijgebouwen en garages.
- Parkeren vindt plaats op het erf in de nabijheid van de bijgebouwen.
- Bijgebouwen zijn horizontale volumes.
- Woningen met een geïntegreerd bijgebouw vormen één geheel en dragen bij aan de rustige uitstraling.

## Erfafscheidingen

- Erfafscheidingen bestaan uitsluitend uit beplanting en zijn laag (circa 1,2 meter) waar mogelijk en hoog (circa 1,8 meter) waar nodig.
- Schuttingen en metselwerk zijn niet toegestaan.
- Erfafscheidingen in voortuinen bestaan uit één nader te bepalen haagsoort.
- Erfafscheidingen aan achterterreinen bestaan uit hoge hagen, van een, nader te bepalen haagsoort.
- Daar waar achtertuinen en eventueel zijtuinen grenzen aan de openbare ruimte worden de erfafscheidingen mee ontworpen met de woningen (op basis van het inrichtingsplan).
- Erfafscheidingen zijn onderhoudsplichtig.

## Parkeren

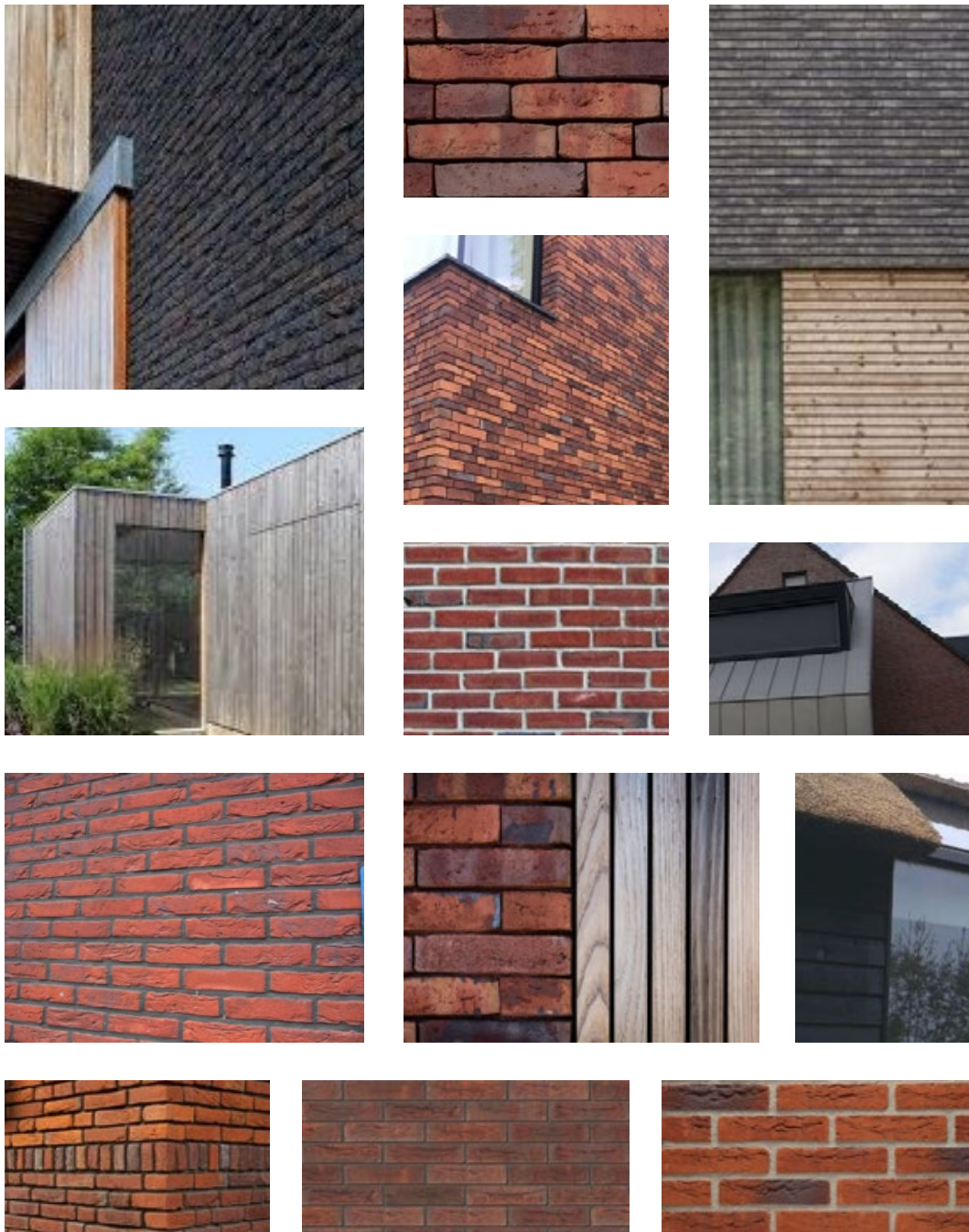
- Ontwikkelen langspaarkeerzone in berm tussen nieuwe bomen langs Enschedesestraat met groen doorlatende verharding als ondergrond.
- Bestaande inritten Oude Enschedeseweg opnieuw bestraten met grasbeton (landelijke uitstraling) voor inritten woningen.



Afbeelding 6. Toepassen groendoorlatend en waterdoorlatende (natuurlijke) verharding op het erf.



Afbeelding 7. Toepassen groendoorlatend en waterdoorlatende (natuurlijke) verharding op het erf.



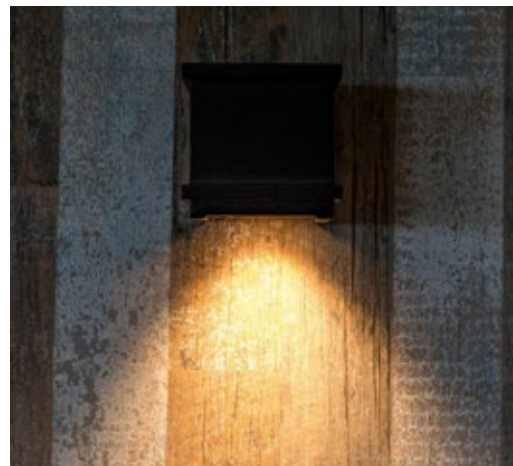
Afbeelding 8. Referenties uitstraling erf - (bij)gebouwen, ingetogen materiaal-, kleurgebruik en detaillering.

## Materiaal- kleurgebruik en detaillering

- Ingetogen materialisering.
- Noklijn in één doorlopende materialisering uitvoeren.
- Toepassing van natuurlijke materialen: geen ongecoate uitlogende materialen toepassen.
- Dakbedekking hellende vlakken woningen dorpslint bestaat uit keramische pannen (niet geglazuurd) in aardetinten (oranje/bruin) of antraciete kleur.
- Dakbedekking hellende vlakken woningen dorpsrand en knooperf bestaat uit keramische pannen (niet geglazuurd) in aardetinten (oranje/bruin) of antraciete kleur of zijn riet gedekt.
- Platte daken zijn bekleed met beplanting: groen dak.
- Rustige gedekte kleuren op grote vlakken, geen sterk met de omgeving contrasterende kleuren.
- Gevel in donker metselwerk en/of hout.
- Baksteen in aardetinten: bruin-, antraciet- en roodtinten.
- Voorkeur gaat uit naar het maken van verdiepte voegen.
- Geen grote oppervlakken plaatmateriaal of glanzende materialen toepassen.
- Samenhangende materialisering voor erfverharding van gebakken materiaal of halfverharding.
- Nieuwe bijgebouwen sluiten qua karakter, detaillering en materialisering aan bij de hoofdwooning.
- Sobere detaillering en stijlkenmerken.

## Donkerte

- Donkerte is een kwaliteit en dient behouden en versterkt te worden.
- Buitenverlichting is bescheiden en wordt minimaal gehouden.
- Verlichting van het erf vanaf de gevels van de gebouwen (naar beneden gericht) of laag bij de grond.



Afbeelding 9. Goede voorbeelden buitenverlichting: naar beneden gericht, indirect of laag bij de grond.

**ROB ABEN** landschapsarchitectuur



Eelerwoude