

RAPPORT

**Beeldkwaliteitsplan Meerstal II,
Kloosterhaar**

Klant: gemeente Hardenberg

Referentie: BG5050TPRP2008101122

Status: S0/P01.01

Datum: 19 januari 2021

HASKONINGDHV NEDERLAND B.V.

Koggelaan 21
8017 JN ZWOLLE
Transport & Planning
Trade register number: 56515154

+31 88 348 65 00 **T**
info@rhdhv.com **E**
royalhaskoningdhv.com **W**

Titel document: Beeldkwaliteitsplan Meerstal II, Kloosterhaar

Ondertitel: bkp Meerstal II
Referentie: BG5050TPRP2008101122
Status: P01.01/S0
Datum: 19 januari 2021
Projectnaam: bkp Meerstal II
Projectnummer: BG5050-112-100
Auteur(s): Berry van den Berg

Opgesteld door:

Gecontroleerd door: Jitze Terpstra

Datum: 31 augustus 2020

Goedgekeurd door: Anja Boekenoogen

Datum: 19 oktober 2020

Classificatie

Projectgerelateerd

Behoudens andersluidende afspraken met de Opdrachtgever, mag niets uit dit document worden veelevoudigd of openbaar gemaakt of worden gebruikt voor een ander doel dan waarvoor het document is vervaardigd. HaskoningDHV Nederland B.V. aanvaardt geen enkele verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid voor dit document, anders dan jegens de Opdrachtgever. Let op: dit document bevat persoonsgegevens van medewerkers van HaskoningDHV Nederland B.V. en dient voor publicatie of anderszins openbaar maken te worden geanonimiseerd.

Inhoud

| | | |
|----------|---------------------------------------|-----------|
| 1 | Inleiding | 1 |
| 1.1 | Aanleiding | 1 |
| 1.2 | Doel | 1 |
| 1.3 | Juridische context | 2 |
| 2 | Stedenbouwkundig plan | 3 |
| 3 | Beeldkwaliteit bebouwing | 5 |
| 3.1 | Materiaalkeuze en architectuur | 5 |
| 3.2 | Bebouwingshoogte | 5 |
| 3.3 | Rooilijnen | 6 |
| 3.4 | Tweezijdige oriëntatie | 7 |
| 3.5 | Kappen en nokrichtingen | 8 |
| 3.6 | Erfscheidingsen | 9 |
| 4 | Beeldkwaliteit openbare ruimte | 10 |
| 4.1 | Verharding | 10 |
| 4.2 | Groen en water | 10 |

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Meerstal II vormt de volgende fase in de uitbreidingslocatie voor Kloosterhaar. Voor deze fase is door de gemeente Hardenberg een stedenbouwkundig plan ontworpen, een bestemmingsplan en een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Bij ontwerp-/ontwikkelopgaven in dit plangebied, dient dit rapport, het beeldkwaliteitsplan Meerstal II, samen met het bestemmingsplan als basis voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling.



Figuur 1 Globale markering plangebied

De locatie is gelegen aan de zuidwestzijde van de bebouwde kom. Aan de oostzijde grenst de locatie aan de Meerstal. Aan de noord (buitengebied), westzijde (buitengebied en Rauwbloksweg) en zuidzijde (achterzijde bebouwing Dorpsstraat/N341) is een groene omzoming gelegen, die het plangebied afschermt van de omgeving.

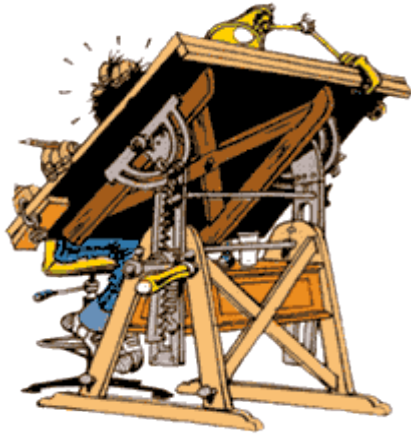
1.2 Doel

Om ervoor te zorgen dat er een goede afstemming is over de visuele uitwerking van het plan, worden afspraken gemaakt over de 'spelregels' die aan de beeldkwaliteit worden opgehangen. Dit plan vormt dus deels het ontwerpkader voor de ontwikkelende partij/architecten en tegelijkertijd het toetsingskader voor welstand. Het plan is flexibel en biedt veel vrijheid bij de uitwerking.

In het plan worden verschillende beeldkwaliteitsaspecten besproken met betrekking tot:

- *De bebouwing:*
 - Materiaalkeuze en architectuur
 - Bebouwingshoogte
 - Rooilijnen
 - Tweezijdige oriëntatie
 - Kappen en nokrichtingen

- Efscheidingen
- *De openbare ruimte:*
 - *De verharding*
 - *Het groen*



Figuur 2 toetsingskaders



Figuur 3 ontwerpkaders

1.3 Juridische context

Veel van de in het beeldkwaliteitsplan genoemde aspecten, zoals rooilijnen en bouwhoogtes, zijn in het bestemmingsplan te regelen. Sterker nog, indien dat mogelijk is hoort dat ook in het bestemmingsplan geregeld te zijn. Aspecten met betrekking tot kleur- en materiaal gebruik horen niet in het bestemmingsplan. Beide aspecten bepalen echter samen de beeldkwaliteit en kunnen niet altijd los van elkaar gezien worden. Daarom zijn in dit beeldkwaliteitsplan beide soorten aspecten in samenhang beschreven in één plan. De stedenbouwkundige aspecten (zoals bijvoorbeeld rooilijn en bouwhoogte) zijn echter ook in het bestemmingsplan vastgelegd.

2 Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan voor Meerstal II haakt letterlijk en figuurlijk aan op de ontwikkeling van Meerstal I. De verkavelingsopzet in twee blokken voegen zich logisch in de oorspronkelijke verkavelingsstructuur van het landschap. In de eerste fase zijn vergelijkbare blokken toegepast waarin de bebouwing in alle gevallen georiënteerd is op de straat. Ook staan alle hoofdgebouwen van woningen haaks of evenwijdig aan de straten.

De oostzijde van de blokken grenzen aan de bestaande kom, gescheiden door een breed groenprofiel. De noord- en westzijde grenzen in de huidige situatie aan een brede groenzone met opgaand groen en bomen. Dit boscomplex schermt dit plandeel af van het buitengebied. Hierdoor zal deze bebouwing geen beeldbepalend onderdeel uitmaken van de dorpsrand. Het zuidelijk deel grenst aan de achterzijde van de bestaande bebouwing, die georiënteerd is op de Dorpsstraat (N341). Met name de achterzijde van de woning Dorpsstraat 10 heeft wel een zichtrelatie met dit plandeel. In dit plan zijn daarom aan deze zijde ook woningen georiënteerd met een voorkant naar deze woning toe. Verder is langs deze zijde van het plan een groene, afschermdende zone gelegen.

Voor zowel de auto als het langzaam verkeer is het plan aangesloten op de omgeving via fase I. Via de Meerstal is het mogelijk de kom van Kloosterhaar te bereiken en via de Schoolstraat naar de Dorpsstraat te rijden. Voor voetgangers is het mogelijk via de Greupe binnendoor te steken naar een grote speelplek gelegen achter de bebouwing langs de Greupe.

In dit plan zijn brede, groene profielen opgenomen. Langs de randen van deze fase is tegen de bosrand het groen gecombineerd met wadi's en speelplekken. Tussen de blokken in zijn meerdere functionele wadi's in het profiel geplaatst. In elk profiel is sprake van langsparkeren.

In dit plandeel is rekening gehouden met de ontwikkeling van vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap-woningen. Rijwoningen komen in dit plandeel niet voor. Het zal ontwikkeld worden in twee fases: het noordelijk blok als eerste en het zuidelijk blok in de volgende fase. In beide blokken is het mogelijk 16 woningen te ontwikkelen: 14 twee kappers en 2 vrijstaande woningen. In totaal betekent dit 32 grondgebonden woningen. Binnen het plan is het echter mogelijk te schuiven tussen deze woningtypes en te verdichten. Dat wil zeggen dat het, uitgaande van de kaders die in dit beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan geregeld zijn, mogelijk is af te wijken van het totaal aantal (maximaal 16 in de eerste en 20 in de tweede fase) en de verdeling tussen de verschillende type woningen. Het onderliggend stedenbouwkundig plan kan gezien worden als een indicatieve verkaveling.

| | 1 ^e fase, noordelijk deel | 2 ^e fase, zuidelijk deel |
|----------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| Twee kappers | 14 | Ong. 14 |
| Vrijstaande woningen | 2 | Ong. 2 |
| Totaal | 16 | Ong. 16 (max 20) |

De profielen zijn ruim van opzet. Langs de randen met het buitengebied is een bestaand boscomplex gelegen. In het aangrenzende groen in dit plan zijn speelplekken in de wadi's afgewisseld met enkele solitaire bomen of boomgroepen. Langs de centraal in het plan gelegen woonstraat, die fase I en II met elkaar verbindt, het verlengde van het woonpad Greupe, wordt de groenstructuur uit fase I doorgezet in fase II. Op de lange zijde van de overgang tussen fase I en II zijn twee lange wijken/sloten gelegen die zorgen voor de waterberging maar ook voor een afstand tussen de bestaande en nieuwe woningen. Alleen bij het zuidelijk blok is aan weerszijden van het water een rijbaan gelegen. Bij het noordelijk blok is

daar slechts sprake van een trottoir aangezien hier de zijanten van woningen op deze zone georiënteerd zijn. In dit plan wordt het regenwater zichtbaar afgekoppeld.



Figuur 4 Stedenbouwkundig plan met indicatieve verkaveling

3 Beeldkwaliteit bebouwing

De belangrijkste doelstelling voor de ontwikkeling van deze uitbreiding is aansluiting vinden bij de bestaande woonwijk. Daarnaast is het van belang dat de vormgeving van de woningen de opzet van het oorspronkelijke landschappelijke verkavelingspatroon versterken. Dit wordt met name zichtbaar door de orthogonale opzet van het plan, waarbij de woningen, alsmede de nokrichtingen, evenwijdig of haaks op het stratenpatroon zijn gesitueerd.

3.1 Materiaalkeuze en architectuur

In de architectuur is een grote mate van variatie mogelijk. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen de randen van het plan en de overige kavels aangezien de randen, in tegenstelling tot de eerste fase, min of meer verscholen gaan achter het boscomplex. Verder wordt met de beeldkwaliteitseisen aangesloten bij de eerste fase.

Materialen:

- Een mix van materialen en kleuren is mogelijk. Voornamelijk bakstenen in donkere aardetinten (rode of roodbruine baksteen), die aansluiten bij de reeds gebouwde omgeving. Daarnaast is het mogelijk accenten (zoals geveldelen) uit te voeren in hout of stucwerk. Felle kleuren worden niet toegestaan. Wit is alleen toegestaan indien het het architectuurbeeld versterkt.
- Dakpannen rood, roodbruin of zwart.

Architectuur:

- Is vrij. De woningen hebben weinig invloed op de uitstraling van het woongebied naar buiten toe. De samenhang wordt behouden door de overige beeldkwaliteitsaspecten.
- Bijgebouwen dienen in de architectuur van het hoofdgebouw te worden meegenomen.

3.2 Bebouwingshoogte

Alle woningen worden in één of twee lagen met kap gebouwd. Bijgebouwen mogen ook zonder kap gerealiseerd worden.

3.3 Rooilijnen

Alle woningen worden verplicht in de rooilijn gebouwd. Deze is gelegen op 5 meter achter de erfrens. Op deze wijze wordt de blokverkaveling met de rechte en orthogonale lijnen versterkt doordat ook de hoofdgebouwen in zichtbare rechte lijnen zijn geplaatst.



Figuur 5 Rooilijnen

3.4 Tweezijdige oriëntatie

Hoeken van rijwoningen, maar ook van vrijstaande of twee onder een kap woningen zijn zeer bepalend voor zowel de beleving(swaarde) van de woonstraat als de sociale controle vanuit de woningen op die woonstraat. In dit plan worden daarom blinde zijgevels van hoekwoningen uitgesloten. Het doel is om het wonen achter de hoekgevel te betrekken bij het leven op straat. Er moet dus sprake zijn van een mogelijke interactie tussen binnen en buiten zonder dat de leefbaarheid binnen daarmee wordt aangetast. Dit betekent dat er minimaal sprake moet zijn van één raam in de zijgevel. Afhankelijk van het type woning kan ook de voordeur aan deze zijde bijdragen aan dit doel. Garages mogen op de hoek gebouwd worden. Ook hier geldt dat geen sprake mag zijn van een blinde gevel.

Extra detailleringen in het metselwerk (bijvoorbeeld door afwijkend kleurgebruik) kunnen de belevingswaarde nog vergroten.



Figuur 6 Tweezijdige oriëntatie

3.5 Kappen en nokrichtingen

Elke woning dient voorzien te worden van een kap. Minimaal 60% van bebouwd oppervlak moet voorzien zijn van een kap. De nokrichting is overal vrij zolang deze maar evenwijdig of haaks op de rijbaan is gesitueerd. Dit versterkt de orthogonale opzet van dit plan. De flexibiliteit (haaks of evenwijdig) biedt de mogelijkheid om (door toeval op basis van de keuze van de bewoners) meer gewenste variatie in de straten te krijgen.

In een kap is het mogelijk accenten aan te brengen (bijvoorbeeld in de vorm van dakkapellen of haaks op de nokrichting staande kapjes).



Figuur 7 haaks of evenwijdige nokrichtingen mogen elkaar afwisselen ten behoeve van de gewenste variatie

3.6 Efscheidingen

De inrichting van de efscheidingen maken onderdeel uit van de beeldkwaliteit van de woonstraat. Het beeld als optelsom van houten-, betonnen-, stenen- en groene schuttingen levert niet het gewenste beeld op dat in dit plan wordt nagestreefd. Voortbordurend op de eerste fase is gekozen voor groene efscheidingen voor aan de openbare ruimte grenzende zijtuinen. Dat betekent concreet dat bij de beeldbepalende zijtuinen een groene efscheiding verplicht is (hoogte ongeveer 2 meter; een haag of met heder begroeid hekwerk). Hiermee wordt de groene uitstraling van dit plan versterkt.

In of grenzend aan de groene efscheiding is het mogelijk een tuindeur te plaatsen zodat een zijingang tot de tuin mogelijk wordt. Dit is mogelijk indien deze direct aansluit op een openbaar trottoir of rijbaan. In alle andere gevallen kan een dergelijke toegang pas mogelijk gemaakt na overleg met en toestemming van de gemeente zodat ongewenste situaties (zoals een zij-ingang uitkomend op een parkeerplek of een openbare groenstrook) voorkomen kunnen worden.



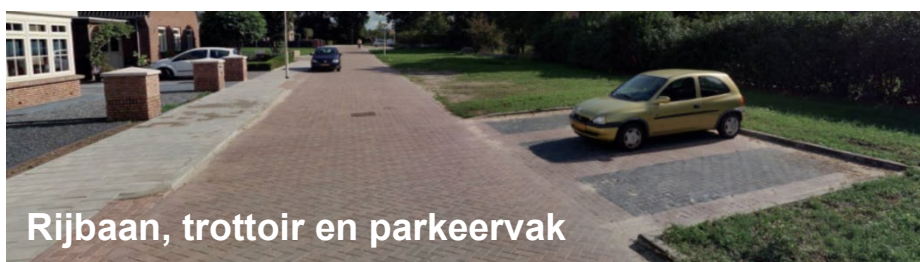
Figuur 8 Efscheidingen

4 Beeldkwaliteit openbare ruimte

4.1 Verharding

Om een beeld te hebben van de omgeving waarin de nieuwe woningen ontwikkeld worden, is het van belang te weten welke materialen en kleuren toegepast gaan worden in deze fase. Ook met de inrichting van de straten wordt aangesloten bij de eerste fase. Dat wil zeggen dat dezelfde materialen en kleurgebruik worden toegepast als in die fase:

- Rijbaan: rode betonklinker
- Trottoir: grijze trottoirtegel, beton. Inrit accenten door toepassing rode betonklinker rijbaan als oprit
- Parkeerplekken: dan wel uitgevoerd met een antracieten 'matje' met licht grijze omkadering, beide in betonklinkers, dan wel met grasbetonklinkers om het groene karakter van de profielen te versterken. De uiteindelijke keuze hangt af van de ligging van de parkeerplekken in het plan en de kansen voor een fatsoenlijk onderhoud en beheer van deze plekken wat betreft het gebruik van de grasbetonklinkers en de beoogde groene uitstraling.
- Verlichting: voorsnog worden dezelfde masten en armaturen gebruikt als in de eerste fase. Mogelijk dat ontwikkelingen op het gebied van de ledverlichting (verduurzamen van de openbare ruimte) leiden tot aanpassing van deze keuze.



Figuur 9 materialisering Meerstal fase 1

4.2 Groen en water

De groene omzoming van dit plandeel bepaalt in grote mate de groene uitstraling van deze fase. Dit groene beeld wordt nog eens versterkt door de brede groene profielen waarin water, parkeren en spelen zijn geïntegreerd.

Langs het boscomplex is een brede groenstrook gesitueerd waarin enkele wadi's zijn opgenomen. Deze wadi's dienen tegelijkertijd als informele speelplekken.

Solitaire bomen in deze voornamelijk met gras ingerichte zone, zorgen voor schaduw en een aantrekkelijke inrichting van deze zone.

In het verlengde van de Greupe is de groenstructuur doorgetrokken in deze fase. De inrichting (maaiveld inrichting en boomsoorten) vanuit de eerste fase wordt doorgetrokken in de tweede fase waardoor een zichtbare koppeling wordt gelegd. Het enige verschil is de aanwezigheid van een rijbaan in het profiel in de tweede fase waar deze in de eerste fase ontbreekt (woonpad).

Op de overgang van de eerste en tweede fase zijn twee sloten gelegen. Deze langgerekte waterpartijen versterken het beeld van het oorspronkelijke verkavelingspatroon. Langs deze voornamelijk met gras begroeide oevers staan geen bomen zodat het verschil tussen de verschillende straten in dit plan wordt zichtbaar is.