

Beeldkwaliteitsplan
woongebied 't Refter eerste fase
Sibculo



DEFINITIEF



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Beeldkwaliteitsplan
woongebied 't Refter eerste fase
Sibculo

D E F I N I T I E F

25 mei 2021

Projectnummer 115.00.03.00.00



Ruimte voor de leefomgeving

BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	De bestaande situatie	4
2.1	De ontwikkeling van Sibculo	4
2.2	De ruimtelijke karakteristiek	5
3	De nieuwe situatie	6
3.1	Het stedenbouwkundig plan	6
3.2	Beeldregels bebouwing	7
3.3	De openbare ruimte	10

1 Inleiding

De gemeente Hardenberg wil de bouw van 24 woningen in Sibculo mogelijk maken. Hiervoor wordt een bestemmingsplan opgesteld en in procedure gebracht. De locatie voor de woningbouw ligt ten noorden van de Gemeenteweg. Voor de locatie is een stedenbouwkundig plan gemaakt met een gevarieerd aanbod van woningen; vrijstaande woningen, twee onder één kap woningen en rijtjes woningen. Om ervoor te zorgen dat er een goede afstemming is over de visuele uitwerking van het plan is dit beeldkwaliteitsplan opgesteld met ruimtelijke 'spelregels'. De borging van deze afspraken over de ruimtelijke kwaliteit van de bouwplannen vindt plaats door de toetsing van de aanvraag omgevingsvergunning aan redelijke eisen van welstand. Dit gebeurt door de stadsbouwmeester of de welstandscommissie met de criteria uit het beeldkwaliteitsplan. Het is de bedoeling dat na het afronden van de ontwikkelfase het beeldkwaliteitsplan wordt ingetrokken en de beheerfase intreedt. Eventuele aanvragen voor bijvoorbeeld een uitbreiding aan de woning worden dan, zo is het bestaande welstandsbeleid, niet getoetst aan redelijke eisen van welstand.

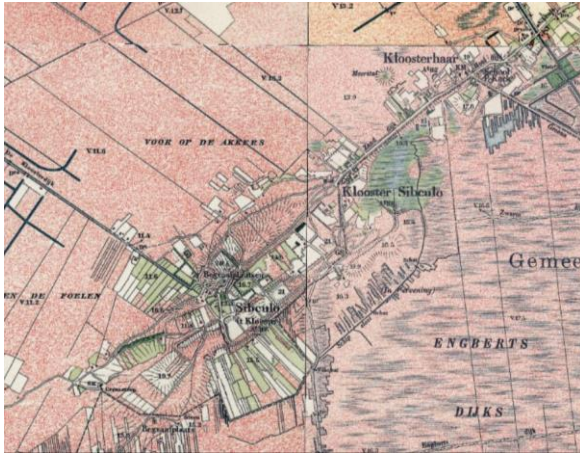
Dit beeldkwaliteitsplan wordt tegelijkertijd met het bestemmingsplan in procedure gebracht. Het beeldkwaliteitsplan zal door de gemeenteraad vastgesteld worden als onderdeel van de welstandsnota en vervolgens gepubliceerd worden.



Bron: Open topo, de rode cirkel geeft de plek van de uitbreidingslocatie aan.

2 De bestaande situatie

2.1 De ontwikkeling van Sibculo



Bron: *topotijdreis.nl* 1914.



De zandrug langs de Kloosterstraat in 2021.

Sibculo ligt op het zuidelijke uiteinde van de zandrug die vanaf Balderhaar en Kloosterhaar het veengebied insteekt. Oorspronkelijk stond er een klooster. Op de hogere gronden lagen de akkers en stond verspreide bebouwing langs kronkelige onverharde wegen. De Kloosterdijk en de Zanddijk (zo heette de Kloosterstraat) waren lange tijd de rechte lijnen in het gebied. Als de venen en de woeste gronden begin vorige eeuw in cultuur zijn gebracht dan verdwijnt het grillige padennetwerk en wordt op de hogere grond de Gemeenteweg aangelegd. Langs de Kloosterdijk groeit de lintbebouwing gestaag. Rondom de kruising Kloosterdijk en Kerkstraat ontstaat het dorpscentrum. Het dorp breidt zich vanaf de jaren zestig van de vorige eeuw uit binnen de driehoek die gevormd wordt door de Kloosterdijk, de Kloosterweg en de Gemeenteweg. Binnen die driehoek is het voormalig kloosterterrein met een verhoogde grachtwal goed herkenbaar. In de oostelijke punt van de driehoek is de 'spartel vijver', een deel van een oude zandwinning, aangelegd. Binnen deze driehoek is geen ruimte meer voor nieuwe woningen. Als eerste bebouwing buiten de driehoek zijn vier grote vrijstaande woningen als lintbebouwing ten noorden aan de Gemeenteweg gebouwd.



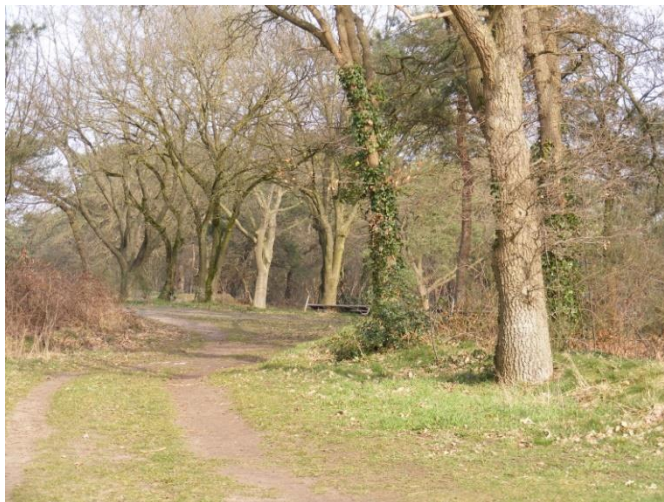
Bron: BGT.

2.2 De ruimtelijke karakteristiek

Sibculo heeft een dorps en groen karakter. De opzet van het dorp is ruim en de uitloop naar het aangrenzende kloosterrein maakt het dorp bijzonder. Bijna overal is het groen met de oude bomen van het hoger gelegen kloosterterrein te zien. Tussen de huizen ligt soms onverwachts een stukje groen of paadje met oude hoge bomen.



Groen pad tussen de huizen.



Op het kloosterrein.

Alle woningen in het dorp zijn gericht op de straat. De verkaveling is overal traditioneel; de voorzijde van het huis met de voordeur en de woonkamer richt zich op de openbare straat, de achterzijde met de keuken, achtertuin en het schuurtje is privé. Het is een verkavelingstype, die zo is gebleken overal goed stand houdt en goed bevalt. Een ander type verkaveling zoals hofjes, woonpaden, stempels of gestapelde woningen komt in Sibculo niet voor. Het profiel van de straten is ruim, naast een rijbaan ligt vaak een enkele of dubbele groenstrook met parkeren en een stoep. De woonhuizen zijn eenvoudig in opzet en uitvoering. Ze passen bij de tijdperiode waarin ze gebouwd zijn. Zoals de vrijstaande huizen uit het begin van de vorige eeuw, die vrij dicht op de Kloosterdijk staan, de kleine 'rode' tweekappers aan de Kerkstraat. De rijtjes eengezinshuizen, gebouwd als huurwoningen, uit de jaren zestig en zeventig van de vorige eeuw langs de Schoolstraat, de Grachtstraat en de Gemeenteweg. En tenslotte de vrijstaande en twee onder één kap woningen van de afgelopen decennia. De huizen zijn één of twee lagen hoog en afgedekt met een kap. De meeste huizen hebben een eenvoudige hoofdvorm. Het kleur en materiaal gebruik is traditioneel en bestaat overwegend uit metselwerk voor de buitenmuren in een gele, rode of bruine kleur en op de daken liggen rode of antraciet kleurige dakpannen.



3 De nieuwe situatie

3.1 Het stedenbouwkundig plan

Het uitbreidingsplan 't Refter is de eerste planmatige uitbreiding die buiten de driehoek Kloosterdijk, Kloosterstraat en de Gemeenteweg ligt.



Schets van de eerste fase van het uitbreidingsplan.

Ten noorden van de bebouwing aan de Gemeenteweg 2 wordt een nieuwe aansluiting, de Refter gaat deze straat heten, op de Gemeenteweg gemaakt. Langs deze nieuwe aansluiting en de Gemeenteweg komt begeleidende bebouwing. Door de hoekverdraaiing tussen de Gemeenteweg en de percelen aan de Kloosterdijk krijgt de nieuwe aansluitingsstraat de Refter een kleine knik. En liggen de getekende driehoekige groene veldjes op een hele vanzelfsprekende wijze in het nieuwe plan. De nieuwe bebouwing vouwt zich als het ware rondom de verspreid geplaatste gebouwen van de Gemeenteweg 2. De planopzet met 24 woningen is ontworpen als onderdeel van een grotere toekomstige uitbreiding. De straten die nu doodlopend zijn getekend zullen dan doorgetrokken worden. Op de groene driehoekige veldjes wordt het regenwater wat van de verharding afstroomt geïnfiltreerd naar het grondwater. Er kan ook gespeeld worden op de veldjes. De straten worden ruim, aan weerszijden van de rijbaan komen langs parkeervakken afgewisseld met groen. Tussen deze parkeerstroken en de voortuinen komt een stoep.

3.2 Beeldregels bebouwing

Het doel van de beeldregels is dat het ruimtelijk karakter van het nieuwe woongebied goed aansluit bij het bestaande ruimtelijke karakter van het dorp. De bestaande ruimtelijke kenmerken van het dorp zijn hieronder voor het plangebied vertaald in beeldregels.



De akkers met verspreide bebouwing.



De dorpskom.

In de bebouwde kom van het dorp staan de huizen ongeveer in één voorgevellijn, soms springen de huizen iets naar achteren of naar voren. Daarom staat in de beeldregels en de bouwregels van het bestemmingsplan dat de huizen in of achter de voorgevellijn gebouwd kunnen worden. Vóór de voorgevellijn is niet wenselijk omdat dan het straatprofiel te krap kan worden.



Beeldregels ingevuld in het stedenbouwkundig plan.

Plaatsing

- De huizen zijn gericht op de straat;
- De bouwregels uit het bestemmingsplan over plaatsing:
 - De huizen worden geplaatst in of achter de voorgevellijn;
 - De huizen met bijbehorende bouwwerken, zoals garages, op hoeklocaties worden ook geplaatst in of achter het verlengde van de voorgevellijn van de aangrenzende kavels.

Hoofdvorm

- De hoofdmassa heeft een eenvoudige vorm en is bij voorkeur enkelvoudig;
- De bouwregels uit het bestemmingsplan over bouwhoogte:
 - De huizen zijn afgedekt met een kap;
 - De bouwhoogte is niet meer dan 11m, de goothoogte is niet meer dan 6 m;
 - De goothoogte van de zijde van het huis aan de Gemeenteweg die grenst aan het open gebied of aan de verspreide bebouwing aan de Gemeenteweg 2 a, b, c en d bedraagt niet meer dan 3,5 m (zie de tekening 'beeldregels ingevuld in het stedenbouwkundig plan').

Deze laatste regel beoogt een geleidelijke overgang naar de bestaande bebouwing aan de Gemeenteweg. Het heeft de voorkeur om ook aan de achterzijden van de huizen die ze grenzen aan het open landschap of de landelijke verspreide bebouwing een lage goot te maken.



Vrijstaande huizen met lage gootlijnen



Twee kapper met lage gootlijn



Twee kapper met hoge gootlijn

Gevels

- Alle gevels richting de openbare ruimte - de straat en groene openbare veldjes- zijn representatief vormgegeven;
- De huizen bij de entree van het plangebied, op de hoek van de Gemeenteweg en de Refter hebben een representatieve tweezijdige hoekoriëntatie.



Rijtjes huizen met een hoge goot voor en een lage achter Rijtjes huizen met wisselende goothoogtes en volume opbouw

Detailtering, kleur en materiaal

- Het materiaal en kleurgebruik is overwegend traditioneel:
 - De gevels zijn opgetrokken in metselwerk in gele, rode, bruine of gemêleerde kleursetting. Witte, gepleisterde of houten gevels voor gebouwen of gebouwdelen zijn als uitzonderingen hierop mogelijk;
 - De daken zijn afgedekt met pannen in een rode tot antraciet kleursetting. Een afdekking met riet, zink, leien shingles of een vergelijkbaar natuurlijk materiaal is als uitzondering hierop mogelijk;
 - In de achtergevels van de woningen langs de noordoost rand - de overgang naar het landschap - en in de achtergevels van de woningen langs de zuidrand - de overgang naar de oude bebouwing - dienen vanaf de eerste bouwlaag grote witte vlakken en sterke horizontale witte accenten vermeden te worden.
- Te felle of contrasterende kleuren en glimmende materialen voor grote vlakken dienen vermeden te worden;
- De detaillering is eenvoudig.

Erfafscheidingen

Als aanvulling op het bestemmingsplan en het vergunning vrije bouwen is opgenomen dat:

- De erfafscheiding die grenst aan het openbaar toegankelijk gebied en hoger is dan 1 m is een kwaliteits- erfafscheiding. Een kwaliteits-erfafscheiding is een half transparante erfafscheiding van duurzame materialen waar begroeiing op kan plaatsvinden. Op de figuur 'beeldregels ingevuld in het stedenbouwkundig plan' zijn de kwaliteits-erfafscheidingen aangegeven.

Het uiterlijk van hoge erfafscheidingen die grenzen aan het openbaar gebied heeft een grote invloed op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Daarom is het gewenst dat deze vergunningplichtige erfafscheidingen direct bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de woning ook wordt ingediend.

Bij projectmatige bouw dient de ontwikkelaar deze erfafscheiding integraal mee te nemen bij de bouw en de oplevering van de woning.

Een groene haag is ook een kwaliteits-erfafscheiding en heeft in deze dorps setting de voorkeur. Maar de ervaring leert dat men ten behoeve van de privacy van de achtertuin die grenst aan de openbare weg of openbaar groen toch vaak voor een gebouwde schutting kiest.



Voorbeelden van kwaliteits- erfafscheidingen.

De erfafscheidingen van de achtertuinen die grenzen aan het open landschap of de open tuinen van de oude bebouwing worden bij voorkeur laag of groen, zodat er een informele, dorpse sfeer ontstaat.

Excessenregeling

De excessenregeling van de gemeente Hardenberg zoals opgenomen in de welstandsnota Hardenberg 04-08-2011 is van toepassing op dit beeldkwaliteitsplan.

3.3 De openbare ruimte

De openbare ruimte wordt door de gemeente ontworpen en aangelegd. Ook hier is het belangrijk dat met de keuze van de materialen, de kleuren en de detaillering het nieuwe woongebied goed aansluit bij het ruimtelijke karakter van het bestaande dorp.



Inrichting openbare ruimte van recente dorpsuitbreidingen.



Voorbeelden van spelen in een wadi

Colofon

Opdrachtgever

gemeente Hardenberg

Rapport

BügelHajema Adviseurs

Fotografie

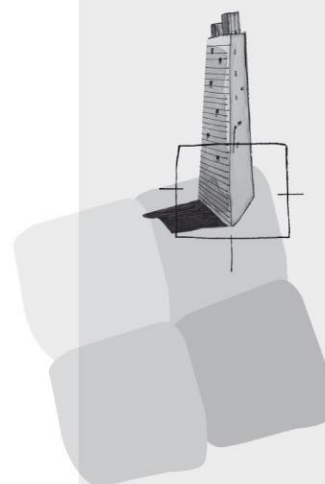
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding

BügelHajema Adviseurs

Projectnummer

115.00.03.00.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Vaart nz 48-50
9401GN Assen
T 0592 316 206
F 0592 314 035
E info@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en
Amersfoort