

Beeldkwaliteitsplan
woongebied De Marke III te Mariënberg



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Beeldkwaliteitsplan
woongebied De Marke III te Mariënberg

29 juni 2022
Projectnummer P000384



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 Mariënberg	4
2.2	De ruimtelijke karakteristiek	5
3	De nieuwe situatie	6
3.1	Het stedenbouwkundig plan	6
3.2	Beeldregels bebouwing	8
3.3	De openbare ruimte	12

1 Inleiding

De gemeente Hardenberg wil de uitgifte van kavels voor 22 woningen in Mariëenberg mogelijk maken. Hiervoor wordt een bestemmingsplan opgesteld en in procedure gebracht. De locatie voor de woningbouw ligt in het noordoosten aan de rand van de bebouwde kom. Het wordt de derde fase van het uitbreidingsplan De Marke.



Bron: Open Topo.

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.

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.

2 De bestaande situatie

2.1 De ontwikkeling van Mariënberg



Bron: Topotijdreis.nl

Het ontstaan van Mariënberg wordt gedateerd in het begin van de 14^{de} eeuw. De 'Broederschap des Gemenen Levens', vond hier aan de uiterwaarden van de Vecht een geschikte plek om een fraterhuis met de naam "Hut Mariaborch" te stichten. Deze plek, op de huidige kruising van de Hardenbergerweg en de Nieuwe weg, was de basis voor het werk in de veengebieden die toen ten oosten van het huidige dorp lagen. Met de aanleg van de spoorlijn verschoof het zwaartepunt van de nederzetting oostwaarts, richting station en richting ontginningsgronden. De oorspronkelijke plek van het dorp bij de kruising op de rand van het Vechtdal is de voorpost van het dorp geworden.



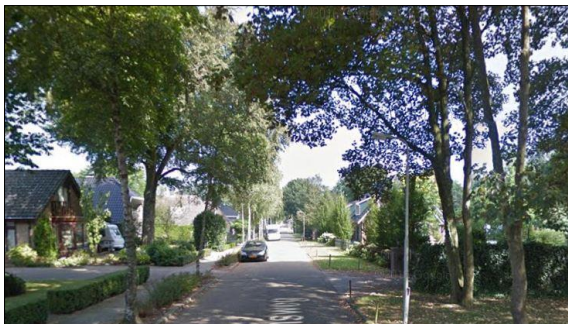
Vanaf het station breidt Mariënberg gestaag uit, eerst in een lintbebouwing langs de Oude Weg en vanaf de jaren 60 van de vorige eeuw met een planmatige uitleg. De planmatige bebouwing staat in

eerste instantie tussen de Stationsweg, de rand van het kampenlandschap en de Tweede Elsweg. De hoofdopzet is rechthoekig en langwerpig. Grotere gebouwen zoals scholen staan voornamelijk tussen de Stationsweg en het spoor. De Marke I, II en de Marke III zijn de meest recente uitbreidingen in noordoostelijke richting.

Op de topografische kaart is het es- en kampenlandschap op de overgang van het Vechtdal naar de ontginningsgronden met de kenmerkende afwisseling van onregelmatige kampjes land en bebossing goed te zien. Door de tijd heen is het waarneembaar gebleven. Het is een fraaie dorpsrand geworden van het huidige Mariënberg. Het oude grillige padenverloop over de heidegronden is deels terug te vinden in het gebogen stratenpatroon van de nieuwe buurten.

2.2 De ruimtelijke karakteristiek

Mariënberg heeft een dorps en groen karakter. Aan de noordwestzijde sluit de bebouwingstructuur aan bij het essen- en kampenlandschap, aan de zuidoostzijde bij het ontginningslandschap. Het verschil tussen deze twee dorpsranden; het kampenlandschap langs de noordwest zijde en het ontginningslandschap langs de zuidoostzijde is één van de ruimtelijke kwaliteiten van het dorp. De langwerpige hoofdopzet tussen de bosrand en het spoor maakt dat de korte straten ertussen zicht hebben op de het hoog opgaande groen in de dorpsranden.



De Stationsweg



Prof. Waterinkstraat met in de verte de bosrand

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 profiel van de meeste straten is ruim, naast een rijbaan ligt vaak een enkele of dubbele groenstrook met parkeren en een stoep.

De huizen zijn eenvoudig in opzet en uitvoering. Ze passen bij de tijdsperiode waarin ze gebouwd zijn. Er staan in Mariënberg veel vrijstaande huizen en weinig rijtjes huizen. De huizen zijn één of twee lagen hoog en afgedekt met een kap. De meeste huizen hebben een enkelvoudige 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 De Marke III sluit aan op het uitbreidingsplan De Marke II. Het zijn de eerste uitbreidingen ten oosten van de Tweede Elsweg.

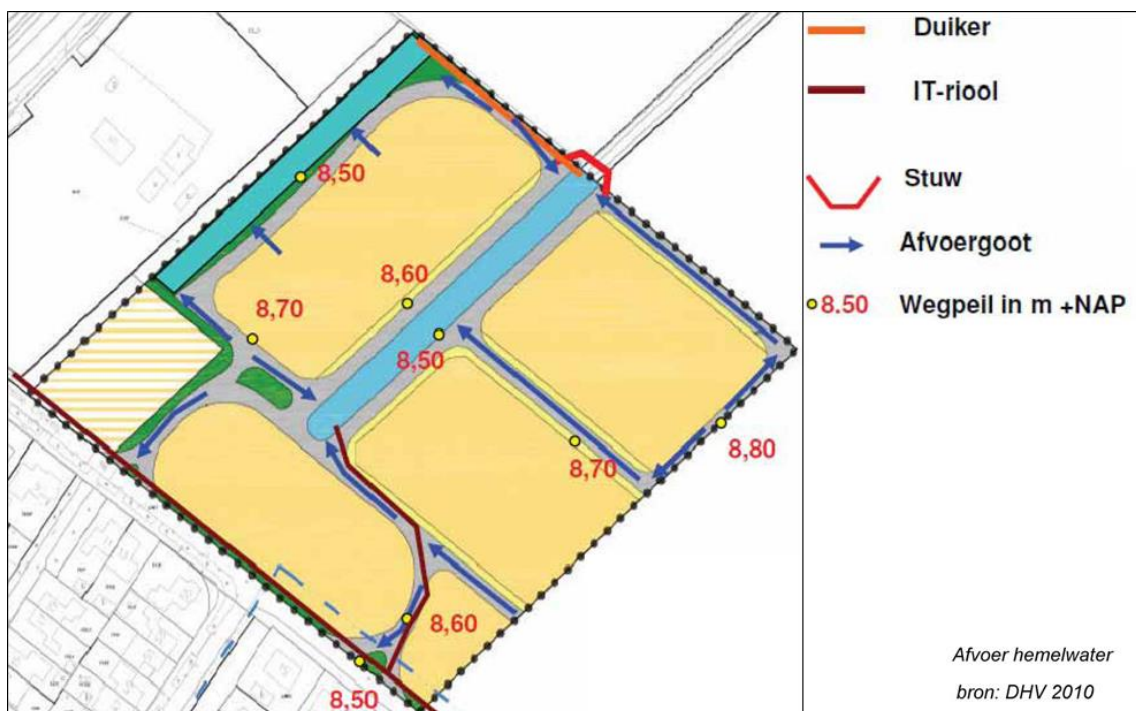


Bij het stedenbouwkundig ontwerp voor De Marke II is de opzet voor De Marke III 'mee ontworpen'. De uitgangspunten voor het stedenbouwkundig ontwerp en daarmee ook voor de beeldkwaliteit zijn voor De Marke II en III dan ook dezelfde. Het stedenbouwkundig ontwerp sluit aan bij de ontwikkelingsgeschiedenis en de bestaande landschapskenmerken. Het essen- en kampenlandschap én het ontginningslandschap ontmoeten hier elkaar. In de Marke II is het essen- en kampenlandschap tot uitdrukking gebracht. Belangrijk uitgangspunt was het maken van een informele en losse sfeer. Dit is gedaan door de richting van de straten te laten wisselen, geen dominante hoofdrichting aan te brengen en door de toepassing van gebogen straten met een wisselende rooilijn met een variatie aan architectuur. In de Marke III moet het veenontginningslandschap tot uitdrukking komen. Dit wordt gedaan door in tegenstelling met de Marke II een rechtlijnig verkavelingspatroon passend bij de verveningsstructuur te gebruiken en voor de hoofdrichting van de straten de oorspronkelijke ontginningsrichting te nemen. De bebouwing zal in een strakke voorgevellijn aan de straat staan en het uiterlijk van de gebouwen zal eenvoudig en sober zijn, zoals kenmerkend in veengebieden.



Stedenbouwkundig ontwerp van De Marke II met de uitgangspunten voor de Marke III, bron: SAB, 2010

De overgang tussen de Marke II en de Marke III is een brede wadi. Deze wadi ligt in het verlengde van de bestaande hoofdwatergang in het gebied. Het hemelwater van de straten stroomt af naar de wadi. De wadi is tegelijkertijd een belangrijke nieuwe groenvoorziening.



Afvoer hemelwater
bron: DHV 2010

In de Marke II zijn zoals kenmerkend voor het essen- en kampenlandschap, verstrooid door het plan kleine clusters met groen en bomen opgenomen. Passend bij het veenlandschap komt in Marke III - waar dit mogelijk is- een rechte boombeplanting in een vast ritme langs de van noordwest naar zuidoost lopende straten. Een passende boomsoort is een berk. Langs de wadi en de zuidostrand kan opgaand groen komen, bijvoorbeeld elzen.

Langs de straten komt een stoep. Aan één zijde van de naar noordwest naar zuidoost lopende straten wordt tussen de straat en de stoep een strook aangelegd voor het parkeren, die als er voldoende parkeerplaatsen zijn, groen zal zijn.



Exploitatie en schets van het uitbreidingsplan

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 en het omringende landschap. In de beeldregels van de Marke III wordt het ruimtelijke karakter wat past bij het veenontginningslandschap tot uitdrukking gebracht. Dit is voor het plangebied vertaald in onderstaande beeldregels.



Beeldregels ingevuld in de stedenbouwkundige schets en exploitatieplan

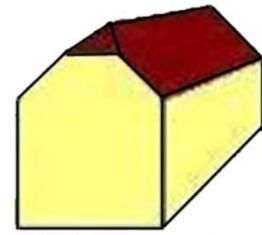
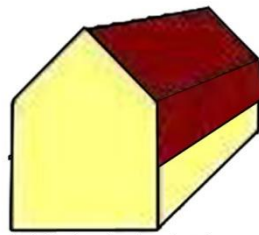
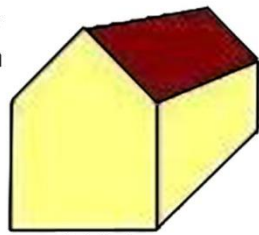
Plaatsing

- De huizen zijn gericht op de van noordwest naar zuidoost lopende straten.
- De bouwregels uit het bestemmingsplan over plaatsing:
 - de huizen worden geplaatst in de voorgevelijn, ondergeschikte erkers staan vóór de voorgevelijn;
 - op hoeklocaties worden de bijbehorende bouwwerken, zoals garages, ook op een minimale afstand van 3m geplaatst achter de zijgevel die grenst aan de openbare weg.

Hoofdvorm

- De hoofdvorm is enkelvoudig en niet samengesteld. De hoofdvorm bestaat uit één volume met eventueel daaraan ondergeschikte delen.
- 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 kap is een zadeldak of een mansardekap.

enkelvoudige
hoofdvormen



kapvormen

zadeldak

zadeldak of afgeleide

zadeldak met wolfseind



Vrijstaande huizen met zadeldak



Twee-onder-één-kapwoningen en een rijtje huizen met een zadeldak, alle met eenvoudige, enkelvoudige hoofdvorm en sobere architectuur

Gevels

- Alle gevels richting de openbare ruimte -de straat en de wadi- zijn representatief vormgegeven.
- De zijgevels die grenzen aan de openbare weg of de wadi zijn als volwaardige gevels vormgegeven, het zijn geen blinde kopgevels. Met ramen, erkers of serres oriënteren de zijgevels van de hoekwoningen zich op de openbare ruimte. Deze hoekhuizen hebben een tweezijdige oriëntatie.



Huizen op de hoek met zijgevels die zich subtiel met een voortuin, voordeur of raam oriënteren op de straat of het groen

Detailtering, kleur en materiaal

- Het materiaal- en kleurgebruik is overwegend traditioneel:
 - de gevels zijn opgetrokken in metselwerk in gele, rode, bruine of gemêleerde kleursetting. Gepleisterde of houten gevels in gedekte tinten of naturel;
 - de daken zijn afgedekt met gebakken pannen in een rode tot antraciet kleursetting. Een afdekking met riet, zink, leien of een vergelijkbaar natuurlijk materiaal is als uitzondering hierop mogelijk;
 - te felle of contrasterende kleuren en glimmende materialen voor grote vlakken dienen vermeden te worden.
- De detailtering 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. Op de figuur ‘beeldregels ingevuld in het stedenbouwkundig plan’ zijn de kwaliteits-erfafscheidingen aangegeven.

De zij erf grenzen langs de wadi zijn aangegeven als kwaliteits-erfafscheiding 1. De kwaliteits-erfafscheiding 1 is een gemetselde tuinmuur, een gemetselde tuinmuur met openingen eventueel met begroeiing erin of een transparant, open hekwerk met begroeiing of een groene haag.

De zij erf grenzen met de openbare weg zijn aangegeven met kwaliteits-erfafscheiding 2. Op deze zij erf grens staat ook een transformator huisje. Voor een goede inpassing is de kwaliteits-erfafscheiding 2 een groene haag.

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



Voorbeelden van kwaliteits-erfafscheiding 1



Voorbeelden van kwaliteits-erfafscheiding 2; een haag en een transformatorhuisje in haag gesitueerd'

Excessenregeling

De excessenregeling van de gemeente Hardenberg zoals opgenomen in de Welstandsnota Hardenberg (d.d. 4-8-2011) 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.

Voor de beplanting in het openbaar gebied wordt zoveel als mogelijk aangesloten bij het veenlandschap. Passend hierbij is - waar mogelijk - een rechte boombeplanting in een vast ritme langs de van noordwest naar zuidoost lopende straten. Een passende boomsoort is een berk. In en langs de wadi en de zuidoost groenstrook kan opgaand groen komen, bijvoorbeeld elzen.



Colofon

Opdrachtgever

gemeente Hardenberg

Contactpersoon

Heleen Stronks en Werner
Sauer

Rapport

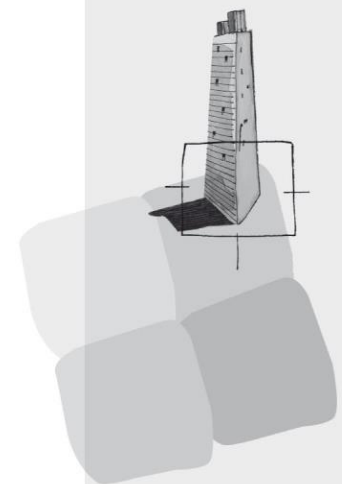
BügelHajema Adviseurs
Sjoukje de Jong

Projectleiding

BügelHajema Adviseurs
Petra Smit

Projectnummer

P000384



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