

OP DE ERVEN

Landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit locatie Beunk te Nijverdal



EVE Architecten

Architectuur – Landschapsarchitectuur - Interieurarchitectuur

Nijverdal, 13 maart 2008

Inhoud

1.	Inleiding	3
2.	Beschrijving plangebied	
2.1	Landschappelijke opbouw	4
2.2	Ontwikkelingen	5
3.	Inrichtingsplan	
3.1	Principes	6
3.2	Ontwerp	7
3.3	Referentiebeelden	8
4.	Beeldkwaliteit	12

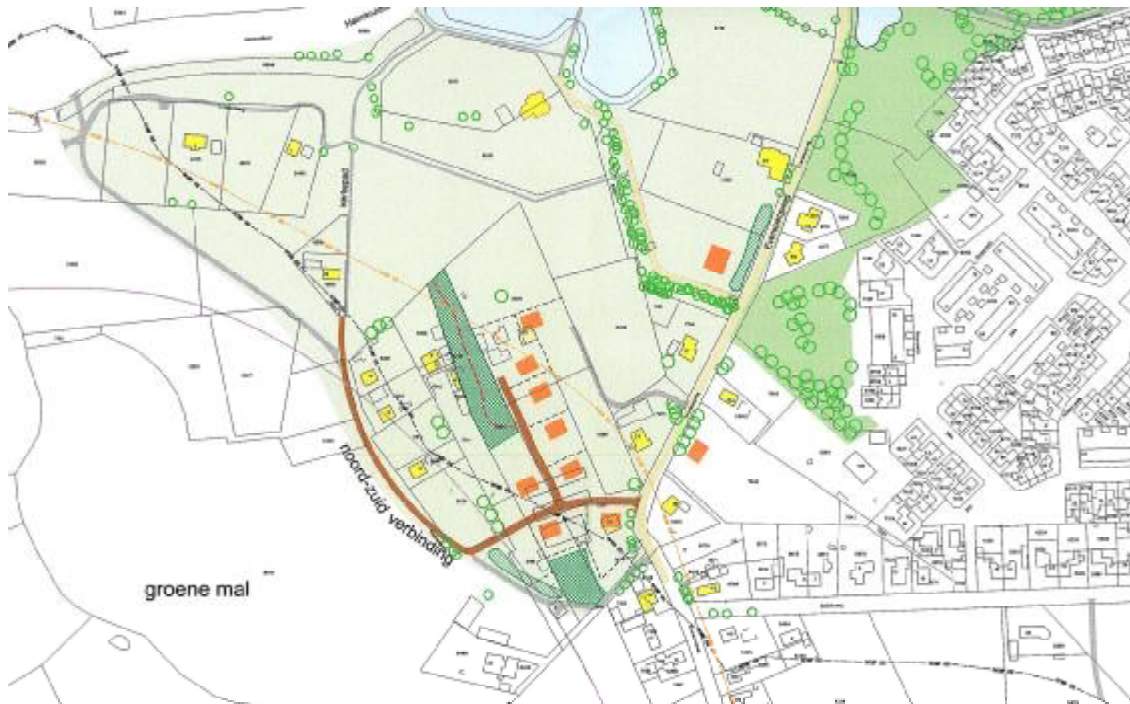
Bijlage 1: Inrichtingsplan (1:1000)

Bijlage 2: Plankaart (1:1000)

1. Inleiding

In het binnenstedelijke landelijke gebied tussen Nijverdal en de Kruidenwijk speelt een aantal uiteenlopende ontwikkelingen: het Reggedal wordt ingericht als ecologische verbindingszone, de hoofdinfrastructuur wordt aangepakt in het Combiplan (rijksweg 35 en spoorweg) en de Noordzuidverbinding en het oude landgoed de Eversberg wordt gerevitaliseerd (zie paragraaf 2.3).

Het realiseren van de Noordzuidverbinding heeft gevolgen voor het terrein dat direct grenst aan deze nieuwe verbinding. Voor het gebied tussen de Noordzuidverbinding, de Eversbergweg en de Helmkruidlaan is daarom door de gemeente een stedenbouwkundige visieschets opgesteld (vastgesteld op 3 april door het college van B&W). Deze schets geeft op hoofdlijnen aan in welke richting het gebied zich gaat ontwikkelen. Het gaat (naast de aanleg van de Noordzuidverbinding) om het aanleggen van een ventweg om de bestaande woningen te ontsluiten en het bouwen van 8 woningen. 2 van deze 8 woningen worden herbouwd. Het grootste deel van de gronden is in eigendom van de gemeente, een kleiner deel is in eigendom van particulieren.



Stedenbouwkundige visieschets Eversbergweg / Helmkruidlaan, gemeente Hellendoorn, vastgesteld 3 april 2007

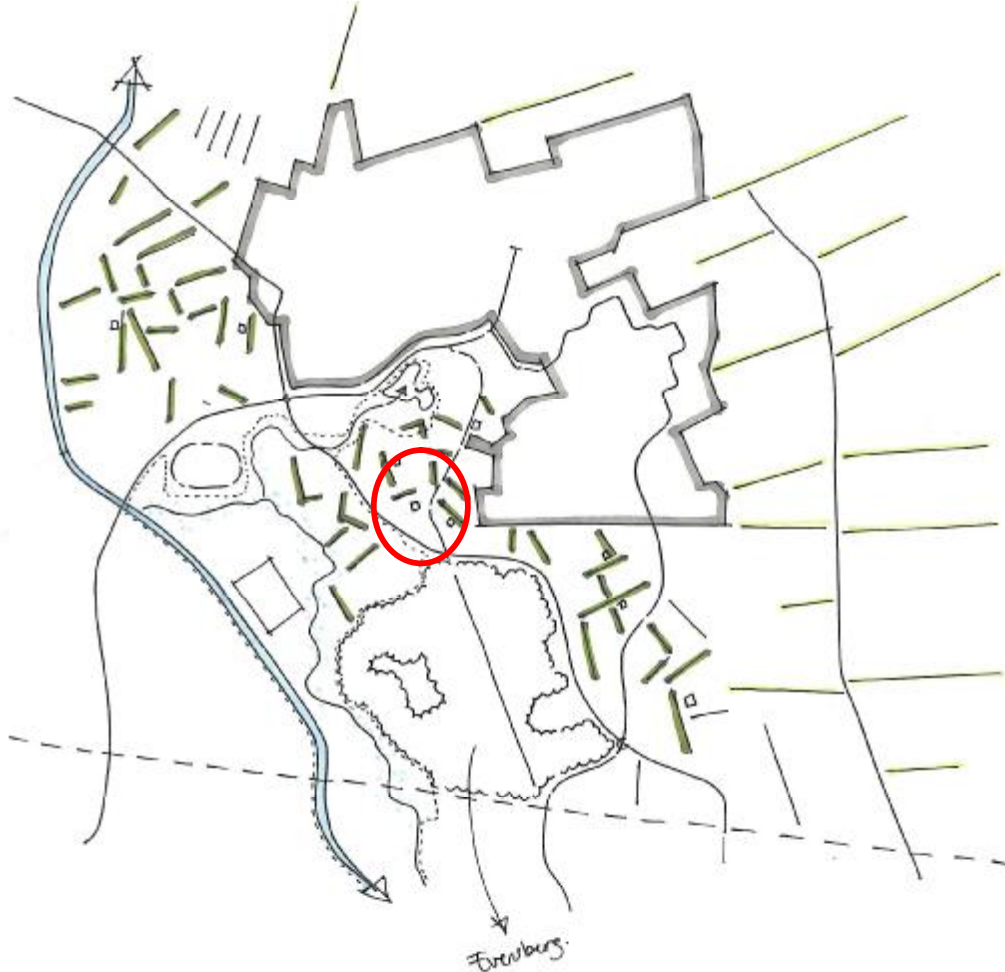
Door EVE Architecten is bovenstaande visieschets verder vertaald naar een inrichtingsplan waarin de landschappelijke inpassing van de nieuwe woningen het belangrijkste doel is. De opgave wordt gezien als een kans om een kwalitatieve impuls te geven aan de beeldkwaliteit van dit binnenstedelijke groengebied. Door aan te sluiten bij de bestaande waarden in het gebied ontstaat een inrichting met bijzondere kwaliteitseisen voor de woningen. De ontwikkeling wordt optimaal ingepast in het landschap, en onderscheid zich hiermee van de reguliere uitbreidingen van de Kruidenwijk. Het aantal woningen en de begrenzing uit de visieschets van de gemeente zijn gelijk gebleven.

Naast de inrichtingsschets is een beeldkwaliteitplan opgesteld waarin de randvoorwaarden voor bebouwing en erfinrichting zijn opgenomen.

2. Beschrijving plangebied

2.1 Landschappelijke opbouw

De opbouw van het landschap bestaat grofweg uit de volgende landschapstypen: het beekdallandschap van de Regge, het kampenlandschap op de hogere gronden langs de Regge en het relatief jonge ontginningslandschap aan de oostzijde. Op de overgang van het kampenlandschap naar het ontginningslandschap ligt de Kruidenwijk. Het plangebied is gelegen in het kampenlandschap, op de overgang van het zand naar het veen.



Landschapsopbouw van west naar oost : beekdal van de Regge, kleinschalig kampenlandschap (met landgoed de Eversberg) en ontginningslandschap.

Het kampenlandschap komt voor waar het reliëf een sterke afwisseling kent. De kampen (eenmansessen) werden evenals de essen en enken omgeven door singels en houtwallen waardoor het landschap fijnmazig is. De verkavelings- en wegenstructuur is onregelmatig. De erven liggen verspreid tussen de kampen. In de nabijheid van de erven liggen de hooi- en weilanden (beekdal Regge) en de woeste gronden (ontginningslandschap). De bebouwingstypologie en de inrichting van het erf komen overeen met het essenlandschap. Opvallend is de verzameling van diverse gebouwen en elementen in een losse setting rond een centrale ruimte. In het plangebied zijn de kenmerken van het kampenlandschap nog duidelijk aanwezig: open ruimtes, verdichte randen, bolle akkers, solitaire bomen en een onregelmatig kavelpatroon.



Karakteristieken kampenlandschap: solitaire bomen, reliëf

Het overwegend groene en open gebied tussen de kernen Nijverdal en Hulsen/Kruidenwijk, waar het plangebied deel van uitmaakt, is een aantrekkelijk gebied dat als uitloopgebied voor de genoemde kernen functioneert. Naast de duidelijke recreatieve functie vervult het gebied een verbindende ecologische functie. Het Streekplan 2000+ vergt voor het gebied adequate bescherming met behoud van ecologische en landschappelijke waarden.

2.2 Ontwikkelingen

Groene Mal

Bij het project de Groene Mal is ruimte voor natuurontwikkeling en de aanleg van een meanderende hoofdgeul van de Regge. De loop van de Regge heeft inmiddels het karakter van een nevengeul gekregen met onder meer een waterbergende en waterafvoerende functie. Het plangebied grenst vlak aan de Groene Mal.



Schetsontwerp Groene Mal en foto uitvoering

Noordzuidverbinding

Om zowel de doorstroming van het verkeer als de leefbaarheid te verbeteren is in het Wegenstructuurplan de aanleg van de Noordzuidverbinding opgenomen. De Noordzuidverbinding loopt van de Wierdensestraat in Nijverdal tot de Ommerweg in Hellendoorn. Voor het gedeelte dat is gelegen in de uitbreidinglocatie Kruisduinwijk-zuid, het zogenaamde Zuidgedeelte, is het tracé inmiddels bepaald.

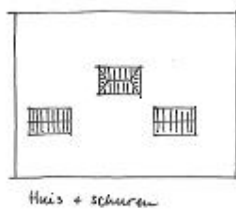
3 Inrichtingsplan

De opgave zoals deze door de gemeente is gesteld ligt in het bouwen van 8 woningen binnen de plangrenzen die de gemeente heeft aangegeven. Deze woningen worden gebouwd in een binnenstedelijk groengebied waar het kampenlandschap nog duidelijk herkenbaar is. Door de nieuwbouw wordt het plangebied sterk verdicht en wordt het oorspronkelijke karakter van het landschap aangetast. Uitdaging in het ontwerp voor het forse programma ligt in het maximaal inpassen van de ontwikkelingen in het landschap. Door de woningen als ensembles op erven vorm te geven, wordt op een vernieuwende wijze aansluiting gezocht bij het kampenlandschap.

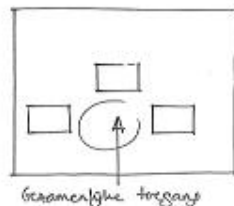
3.1 Principes

Bij het opstellen van het inrichtingsplan zijn de kenmerken van het kampenlandschap leidend geweest. De karakteristiek van de erven met de geclusterde gebouwen zijn als thema opgepakt om de woningen in hun omgeving te verankeren. Op deze wijze ontstaat een uniek woonmilieu met een bijzondere uitstraling. Door het concept van de erven tot in de architectuur van de woningen door te voeren ontstaat een gebied met een hoge ruimtelijke kwaliteit.

Voor de inrichting van de erven zijn de volgende principes opgesteld:



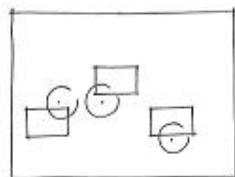
Huis + schuren



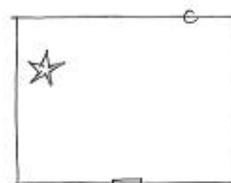
Gesamenlijke toegang



Haag als afscherming
(beuk, meidoorn)



Bij elke woning minimaal
1 boom 1/2 1^e grootte.
(eik, kastanje, linde, ...)



Elementen sluiten aan bij
landelijke sfeer:
(→ (Tienste) houten hekwerken, elzenhouten afdekkingen)

3.2 Ontwerp



Inrichtingsschets (in bijlage 1 is een afbeelding op schaal 1:1000 opgenomen)

Het plangebied is ingericht volgens de principes zoals deze in paragraaf 3.1 staan verwoord. Binnen de randvoorwaarden van de opgave is gezocht naar een maximale vormgeving van de erven. De ruimtes tussen de erven zorgt voor clusters die op zichzelf staan en waar tussen zichtlijnen lopen. De woningen op de afzonderlijke erven vormen een cluster van een huis met schuren. De bomen bij de woningen (1^e grootte, circa 20 m hoog) verankeren de bebouwing qua massa in het landschap. De hagen rondom de erven geven een rustig en samenhangend beeld. Op de volgende pagina wordt een korte toelichting per erf gegeven.

In het plangebied zijn 4 erven aangegeven:

- Noordelijk erf (familie Ten Cate);
- Middelste erf (gemeente Hellendoorn);
- Zuidelijk erf (gemeente Hellendoorn);
- Oostelijk erf (familie Beunk).

Noordelijk erf

Dit erf is in eigendom van de familie Ten Cate. Zij zijn voornemens de huidige woning te vervangen (huis op erf) en een extra woning (schuur) te realiseren. Privacy is voor de familie Ten Cate van groot belang en daarom kiezen zij ervoor hun eigen toegangsweg te handhaven. Door bij de aansluiting op de openbare weg een aanpassing in de route door te voeren ontstaat meer ruimte voor het oostelijke erf. Ter hoogte van de entree van het erf wordt de toegangsweg dusdanig vormgegeven dat deze aansluit op de hagenstructuur van het erf. Een aantal fruitbomen in bloemrijk gras geeft een landelijke sfeer aan de entree van het erf.

Middelste erf

Dit erf ligt op gronden van de gemeente. Op dit erf worden 4 woningen gebouwd rondom een binnenhof. Het grasland direct ten noorden van het erf wordt mede uitgegeven aan de eigenaren van de twee meest noordelijke kavels. De erfontsluiting loopt door tot de tweede woning op het noordelijke erf.

Zuidelijk erf

Ook dit erf ligt op gronden van de gemeente. De geluidscontour van de noord-zuidverbinding legt randvoorwaarden op dit gebied waardoor maximaal twee woningen ontwikkeld kunnen worden. Aan de zuidzijde van het erf wordt een groensingel aangeplant om de tuinen af te schermen van de nieuwe rondweg. Ten westen van het erf is ruimte voor een deel openbaar gebied waarin de wateropgave vanuit de noord-zuidverbinding een plek kan krijgen (in combinatie met aanplant fruitbomen).

Oostelijke erven

Deze locatie is in eigendom van de familie Beunk. Met de gemeente is afgesproken dat aan de zuidzijde van de Eversbergweg een woning mag worden gebouwd. Indien de landschapsontsierende opstallen van het bestaande erf aan de Eversbergweg worden verwijderd en het erf van de familie Beunk elders in het buitengebied landschappelijk wordt ingepast wil de gemeente meedenken over het toestaan van een extra woning op het erf. De huidige woning wordt gezien als het huis, het nieuwe volume naast de huidige woning wordt gezien als schuur (maximale afmeting 7x15 meter). De bouwlocatie ten zuiden van de weg vormt een erf op zich met 1 volume: het huis.

Overige erven

De erven ten westen van het plangebied passen op dit moment niet binnen de beeldkwaliteit die in dit rapport wordt geschetst. In het kader van de landschappelijke inpassing van de noord-zuidverbinding kan nagedacht worden over hoe deze erven daar bij aan zouden kunnen sluiten. De ontwikkeling zoals in dit rapport beschreven wordt werkt dan als een impuls om de kwaliteit van een groter gebied te versterken.

3.3 Referentiebeelden

In deze paragraaf zijn een aantal referentiebeelden weergegeven die betrekking hebben op de erfinrichting en de architectuur van het huis en de schuren. Het zijn beelden die inzicht geven in de kwaliteit van de woonomgeving op en rond de erven. De beelden van de erfinrichting sluiten aan bij het landelijke karakter dat in het binnenstedelijke groengebied wordt nagestreefd. De architectuur van de woningen sluit aan bij de principes van de erven. Het ensemble van huis en schuren vormt een geheel. De gebouwen zijn familie van elkaar. Dit komt naar voren in het materiaalgebruik en de kleurstelling. Het onderscheid tussen beide typen komt vooral tot uiting in de vorm van het gebouw en de detaillering van het materiaal. Het huis is veelvormig en is rijk gedetailleerd, de schuren zijn staafvormig en kennen een sobere detaillering.

Onderlinge afstemming tussen de diverse gebouwen op het erf is van groot belang. Het is daarom wenselijk het ontwerp van de gebouwen op het erf als een totaalopgave te zien.

Om de ruimtelijke kwaliteit van het gebied te kunnen handhaven is het nodig om na te denken over een constructie die de beeldkwaliteit van de erven veilig stelt. Dit kan bijvoorbeeld via een vereniging van eigenaren of een contractuele verplichting (opnemen in grondakte).

Referentiebeelden 'erven'



Referentiebeeld kleurgebruik architectuur



Natuurlijk kleurgebruik

Referentiebeelden volumes architectuur



Schuur: staafvormig



Huis: veelvormig



Forse kapvormen

Referentiebeelden materiaalgebruik architectuur



Riet



Hout



Rabatdelen antraciet



Stoer metselwerk

Het beeld dat dit BKP voorstelt is vernieuwend en nog niet elders uitgevoerd. Het is daarom niet mogelijk de juiste referentiebeelden te tonen. De getoonde beelden geven enkel een impressie van de gewenste kwaliteit. De uitgangspunten van hoofdstuk 4 zijn maatgevend.

4 Beeldkwaliteit

Algemeen

Voor het bouwen op de erven van de locatie Beunk gelden specifieke bebouwingsrichtlijnen. Deze criteria wijken af van het vigerende beleid in het buitengebied en zijn voorgeschreven om het bijzondere karakter duidelijk vast te leggen. Alle bouwplannen worden getoetst aan deze uitgangspunten, waarbij de vergunningsvrije bouwwerken en de hieronder niet genoemde onderdelen worden getoetst aan de reeds aanwezige welstandsnota. Per erf zijn twee typen woningen te onderscheiden:

Huis (1 per erf)

Samengestelde bouwmassa met een woonfunctie

Schuur (max 3 per erf)

Staafvormige massa met een woonfunctie

In onderstaand schema zijn de ervengerichte criteria aangegeven.

BEBOUWINGSRICHTLIJNEN		
	Typologie Huis	Typologie Schuur
Situering bouwwerk	Rooilijn: <ul style="list-style-type: none"> • Rechte rooilijn, volgt de richting van het erf • Rooilijn minimaal 3 meter vanaf rand voetpad/erf/straat 	
	Zijdelingse afstand: <ul style="list-style-type: none"> • Los van elkaar • Minimaal 3 meter vanaf erfrens • Minimaal 6 meter tussen de hoofdmassa's vanaf erfrens t.o.v. hoofdgebouw 	
	Oriëntatie: <ul style="list-style-type: none"> • De hoofdmassa kan meerdere richtingen hebben • De massa is het accent binnen het erf • Bijgebouwen dienen opgenomen te worden in de hoofdmassa 	Oriëntatie: <ul style="list-style-type: none"> • Evenwijdig aan de straat (langsrichting) of haaks op de straat (dwarsrichting) • Bijgebouwen dienen opgenomen te worden in de hoofdmassa
Hoofdvormen van het bouwwerk	Bouwmassa: <ul style="list-style-type: none"> • Per kavel is er 1 hoofdmassa • De hoofdmassa kan veelvormig zijn • Bouwblok 15*15 meter 	Bouwmassa: <ul style="list-style-type: none"> • Per kavel is er 1 hoofdmassa • Staafvormig, liggend / staand en schuurvormig • Bouwblok 10*20 meter (met uitzondering van bouwblok op kavel Eversbergweg 23: 7,5*15 meter)
	Bouwhoogte: <ul style="list-style-type: none"> • Goothoogte < 4,5 meter • Nokhoogte < 10 meter 	Bouwhoogte: <ul style="list-style-type: none"> • Goothoogte < 3,0 meter • Nokhoogte < 10 meter • Door middel van inhammen en uitsneden mogen hogere gootlijnen ontstaan
	Kapvorm: <ul style="list-style-type: none"> • Forse kappen, zadel, schilddak en dwarskap 	Kapvorm: <ul style="list-style-type: none"> • Forse eenvoudige kapvormen, zadeldak/dwars- en schildkap met topgevels
	Kaprichting: <ul style="list-style-type: none"> • Geen hoofdrichting noodzakelijk 	Kaprichting: <ul style="list-style-type: none"> • Evenwijdig of haaks op het erf

Gevel-aanzicht	Gevelgeleding en gevelopbouw: <ul style="list-style-type: none"> • Rijke vormgeving • Gevelopbouw, bestaande uit een onderstuk, dakgedeelte en verticale accenten, door middel van bijvoorbeeld topgevels, of staande ramen 	Gevelgeleding en gevelopbouw: <ul style="list-style-type: none"> • Sobere vormgeving • Gevelopbouw bestaat uit een onderbouw met een dakgedeelte • Horizontale geleding in de gevelopbouw • Natuurlijke uitstraling
	Materialisatie en detaillering	Materiaalkeuze: <ul style="list-style-type: none"> • Kozijnen van hout of goedgelijkende andere materialen • Dakbedekking: Riet of gebakken pannen (niet glimmend) • Opgaande gevels: baksteen • Accenten: keimwerk, rabatdelen gepotdekseld
Materiaalkleuren: <ul style="list-style-type: none"> • Kozijnen: wit of antraciet • Dak: antraciet/zwart of riet naturel • Baksteen: rood/bruin, frisse tinten mogelijk (geen geel) • Keimwerk: wit of vergrijsde tinten • Rabatdelen: donkerbruin/antraciet 		Materiaalkleuren: <ul style="list-style-type: none"> • Kozijnen: wit of antraciet • Dak: antraciet/zwart of riet naturel • Baksteen: antraciet/zwart tot donkere aardetinten • Rabatdelen: donkerbruin/antraciet • Keimwerkaccenten: vergrijsde tinten
Detailering: <ul style="list-style-type: none"> • Verfijnde, rijke detailleringen toepassen • Zowel klassieke als eigentijdse interpretaties zijn mogelijk 		Detailering: <ul style="list-style-type: none"> • Sobere detaillering toepassen • Zowel klassieke als eigentijdse interpretaties zijn mogelijk

RICHTLIJNEN VOOR ERFINRICHTING

- Hagen rondom tuinen volgens inrichtingsplan: beuk (*Fagus sylvatica*), meidoorn of losse struweelhaag met inheemse soorten. Gebiedsvreemde soorten als conifeer zijn niet toegestaan.
- Hagen zijn minimaal 1 m hoog en maximaal 1.80 m hoog.
- Bij elke woning wordt een boom van de 1^e grootte geplant met een stamomvang van minimaal 20/25 cm. Soort: eik, beuk, linde, kastanje of noot.
- Verhardingsmateriaal erf en toegangsweg: gebakken klinker in aardse tinten (bruin).
- Elementen zoals hekwerken en afrasteringspalen hebben een landelijk karakter en worden uitgevoerd in ruw eikenhout.
- Karakteristieke bestaande bomen dienen gehandhaafd te worden.
- De erven zoals aangeduid in het inrichtingsplan mogen niet uitgebreid worden. De gronden buiten de erven zijn in gebruik als grasland.

De bouwplannen dienen te worden voorzien van een inrichtingsplan voor het erf en de erfbeplanting en zullen getoetst worden aan het inrichtingsplan en de richtlijnen voor erfinrichting.

Colofon

Project: **OP DE ERVEN**
Landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit locatie Beunk te Nijverdal

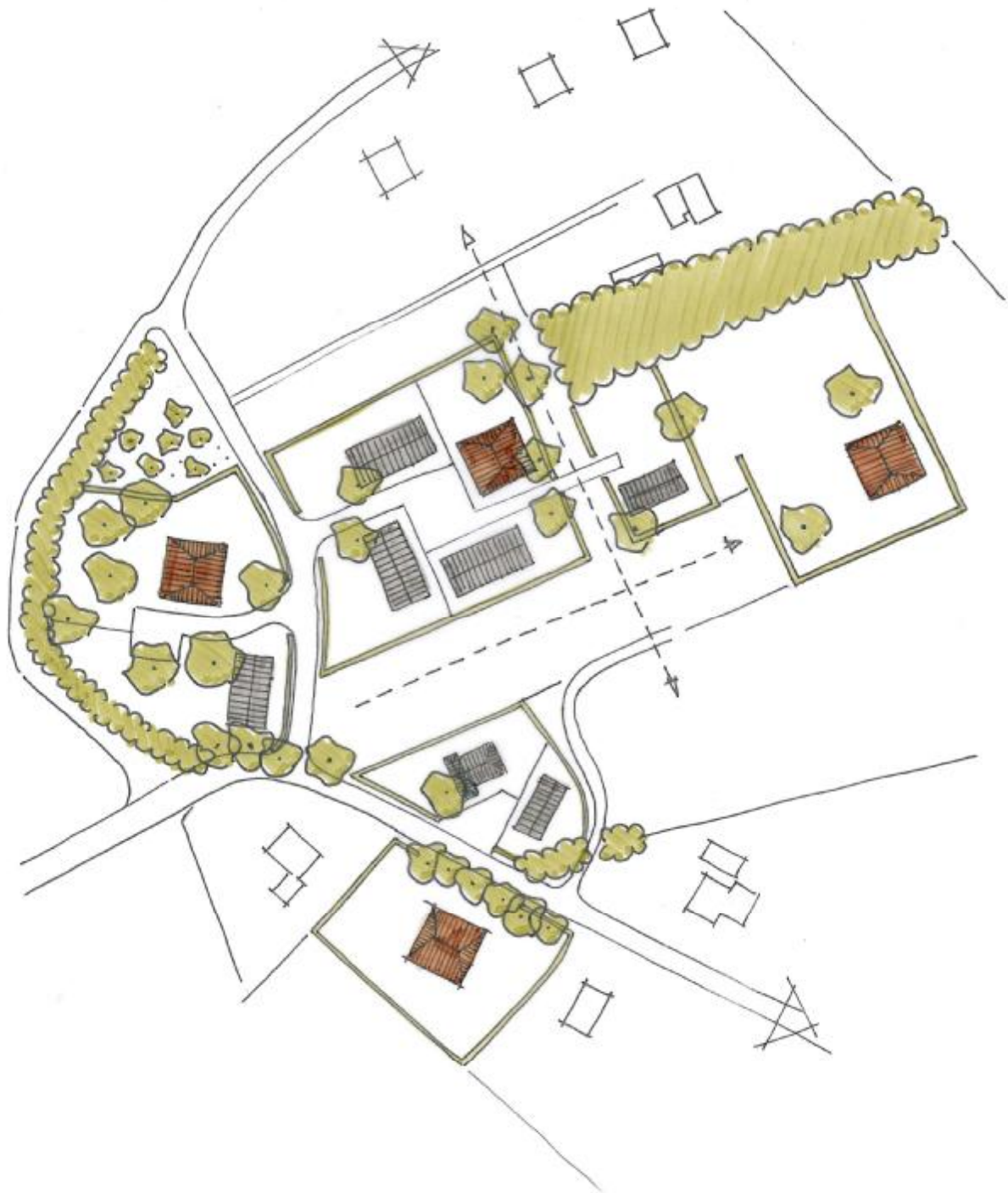
Opdrachtgever: Gemeente Hellendoorn

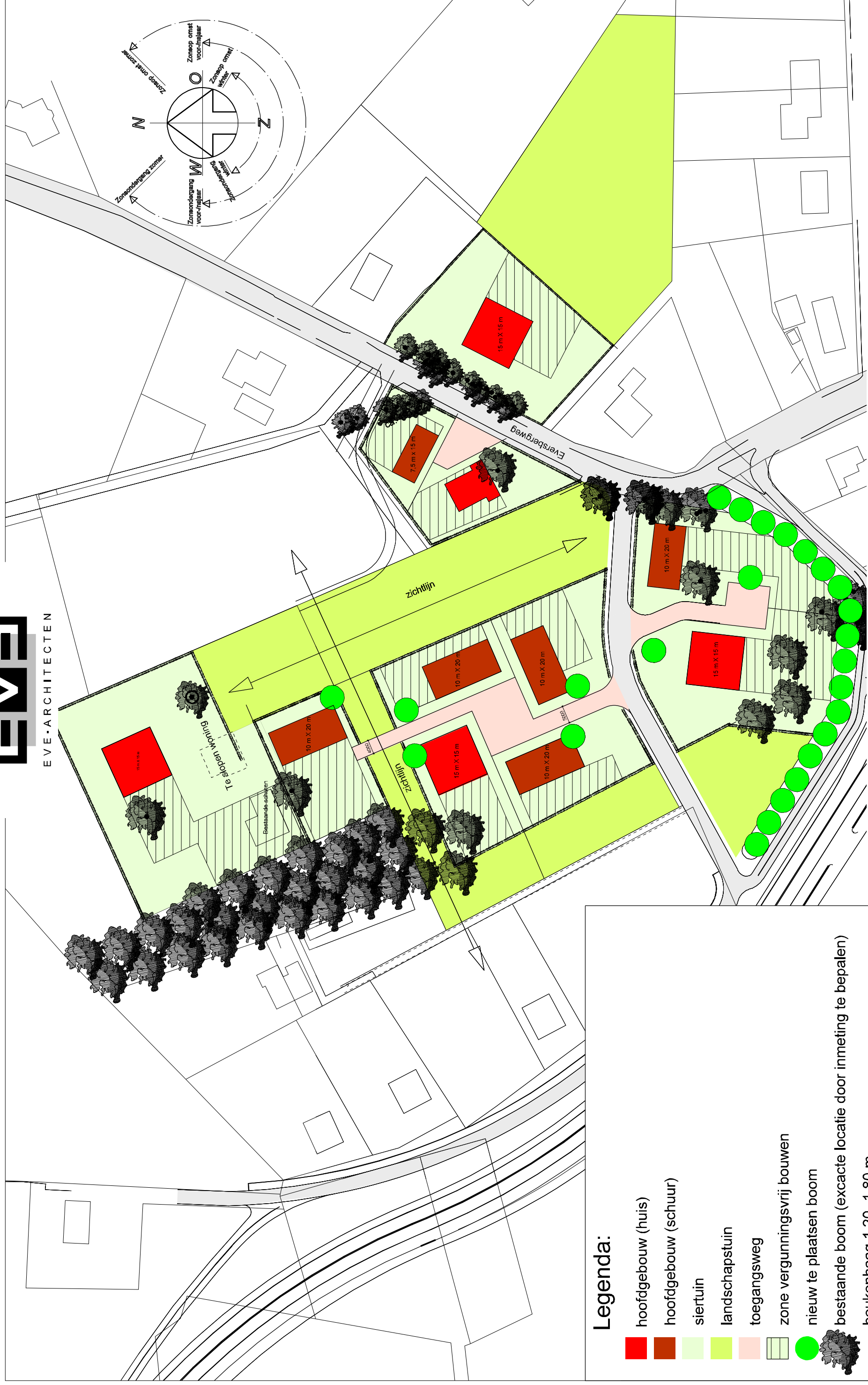
Uitvoering: EVE Architecten
ir. E.A.P. van Elk, architect
ing. Z.J. Smit, landschapsontwerper

Werknummer: 380

Datum: 13 maart 2008

Status: Definitief





Legenda:

- hoofdgebouw (huis)
- hoofdgebouw (schuur)
- siertuin
- landschapstuin
- toegangsweg
- zone vergunningsvrij bouwen
- nieuw te plaatsen boom
- bestaande boom (exacte locatie door inmeting te bepalen)
- beukenhaag 1,20 -1.80 m

Plankaart

status: definitief