

Oorsprong van het plangebied

Erve Broekmate is een locatie in het zuiden van Nijverdal. Ter hoogte van de kruising van de Keizersweg met de Rijssensestraat bevindt zich een opmerkelijk groen gebied (zie ook foto's 1 en 2). De plek wordt gekenmerkt door houtwallen, sparren, enkele merkwaardige bomen en heeft een uitermate groen karakter.

Er was op deze locatie al agrarische activiteit voordat Nijverdal ontstond. De familie Broekmate hield op deze locatie kleinschalig vee en kippen. De omliggende gronden werden verkocht aan de gemeente in de tijd dat Nijverdal uitbreidde, waardoor het houden van een boerenbedrijf niet meer mogelijk bleek. Het boerenbedrijf hield op te bestaan en de bestaande hoofdbebouwing met schuren werd omgevormd tot vier wooneenheden met opslag.



Foto's 1 en 2 geven een goed beeld van de parkachtige setting van "Erve Broekmate": Erve Broekmate (zicht op huidige bebouwing en noordelijk kaveldeel)

Aanleiding

Toen de vraag ontstond om op deze locatie een nieuwe ontwikkeling te starten, vormde de parkachtige setting het uitgangspunt. Vier levensloopbestendige en duurzame woningen vervangen de vier wooneenheden van de voormalige boerderij. De vier nieuwe woningen staan in onmiddellijke relatie tot hun groene omgeving, waarmee zij een relatie aangaan. Er is gekozen voor strakke, moderne woningbouw.

Stedenbouwkundige analyse

Het gebied wordt gekenmerkt door:

- Een ontsluitingsweg die het zuiden en het oosten van het gebied ontsluit. De zuidelijke toegang wordt enkel door voetgangers en fietsverkeer benut.
- Parkeren op eigen terrein.
- Bezoekersparkeren gescheiden en gebundeld.
- Een groen binnengebied (in het bestemmingsplan gemarkeerd als 'Groene Landschapswaarde').

Kenmerken bebouwingsgebied

De woningen in het parkgebied bestaan uit moderne architectuur van één bouwlaag (voor referenties zie foto's 3 en 4) waarin hogere accenten toegestaan zijn. De variatie in de architectuur van de woningen uit

zich vooral in de materialisatie. De kleuren beperken zich tot aardse kleuren (van zandkleurig tot bruin/zwart). Witte accenten zijn mogelijk. Uitsluitend platte daken zijn toegestaan.

De woningen liggen gestrooid in het plangebied met als enige referentie dat ze alle gericht zijn naar het gemeenschappelijke groene binnengebied ('Groene Landschapswaarde'). De woningen bestaan uit eenvoudige volumes of samenstellingen van eenvoudige volumes. Het hoofdvolume is steeds horizontaal georiënteerd en bestaat uit maximaal één bouwlaag. In deze bouwlaag zijn verticale volume-accenten toegestaan (hogere volumes).

De gevelindeling van de woningen is horizontaal, verticaal of een combinatie van beide.

Vanwege de gestrooide oriëntatie worden alle gevels die vanuit het groene binnengebied zichtbaar zijn met bijzondere aandacht ontworpen.



Foto's 3 en 4: Referentiebeelden van moderne volumes in een parkachtige omgeving

Relatie met het huidige welstandsbeleid

Huidige welstandsnota: de huidige welstandsnota wordt op deze locatie (Erve Broekmate) vervangen door dit beeldkwaliteitplan.

Nieuw beeldkwaliteitplan: na vaststelling van het beeldkwaliteitplan vormt dit het toetsingskader voor de te ontwikkelen woningen. Bij actualisatie van de welstandsnota wordt dit BKP hierin opgenomen.

Welstandscriteria

Algemeen: deze criteria gelden indien ze niet in strijd zijn met de expliciet in het bestemmingsplan aangegeven bouwmogelijkheden. Goot- en nokhoogtes zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Het uitgangspunt is dat ieder ontwerp blijf geeft van goed vakmanschap.

Situering: de bouwvlekken zoals opgenomen in het bestemmingsplan dienen hierbij gerespecteerd te worden.

Massa en vorm: de bouwmassa bestaat uit één bouwlaag waarbij accenten in de hoogte kunnen voorkomen. Bouwvolumes bestaan uit eenvoudige volumes of samenstellingen van eenvoudige volumes. Uitsluitend platte daken zijn toegestaan. Aanbouwen zijn niet toegestaan.

Plat afgedekte bijgebouwen zijn toegestaan volgens de hierbij horende regels van het bestemmingsplan. De bijgebouwen dienen in de uitstraling van het hoofdvolume vorm gegeven te worden. Reeds bestaande bijgebouwen dienen bij renovatie of herbouw hun originele karakter en uitstraling te behouden.

Gevels: aangezien alle voor- en zijgevels duidelijk zichtbaar zijn vanaf het binnengebied dienen deze met bijzondere aandacht ontworpen te worden. Samenhang in gevelthema's is gewenst. Zowel verticale als horizontale thema's zijn toegestaan.

Materiaalgebruik: duurzame materialen zoals metselwerk, hoogwaardige gevelbeplating, houten geveldelen of metalen geveldelen toepassen. Stucwerk of gekeimde gevels zijn toegestaan. Het materiaal van de bijgebouwen is afgestemd op dat van het hoofdgebouw.

Kleurgebruik: het parkthema wordt bepaald door aardse kleuren, wit als accent is toegestaan. Sedumdaken of andere duurzame dakbedekkingen zijn toegestaan.

Detailering: er wordt gekozen voor een sobere en strakke detailering in overeenstemming met het gekozen architectonische beeld.

Eventuele bijgebouwen verdienen dezelfde aandacht voor detailering als het hoofdgebouw.

Afwerking erven

Achterste kavelgrenzen: de scheiding tussen de woningen in het parkgebied enerzijds en de aanpalende woningen daarbuiten anderzijds dient groen opgelost te worden. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van Hedera hekwerk wat groen ingevuld wordt met een hoogte van 2.00m (zie ook foto 5). De gekozen hoogte dient consequent doorgetrokken te worden voor de hiervoor in het bestemmingsplan aangeduide zone van het plangebied.



Foto 5: Hedera hekwerk (boven) + Hedera hekwerk ingevuld met groen (onder)

Zijdelingse erfgrenzen (tussen woningen in het plangebied): geen erfafscheidingen tussen de kavelgrenzen in het gebied 'Groene Landschapswaarde' (zie ook bestemmingsplankaart). Voor het deel tussen de onderlinge kavelgrenzen dat níet in de zone 'Groene Landschapswaarde' valt, dient (indien men een scheiding wil) men gebruik te maken van dezelfde constructie als die bij de achtergrenzen is toegepast.

De zone 'Groene Landschapswaarde': dit gebied dient ter bescherming van het groene karakter van het plangebied. Deze zone is terug te vinden op de bijbehorende bestemmingsplankaart. In dit gebied zijn níet toegestaan:

- Schuttingen, gemetselde of andere vaste constructies.
- Tuinhuisjes, pergola's, houten bergingen of andere losse constructies voor privé doeleinden.
- Ophogingen of uitgravingen van het terrein (tenzij deze van nature reeds aanwezig zijn).
- Bomenrijen, heesters of plantengroepen die het zicht op de woningen vanaf de weg belemmeren.

Het gebied 'Groene Landschapswaarde' gaat uit van:

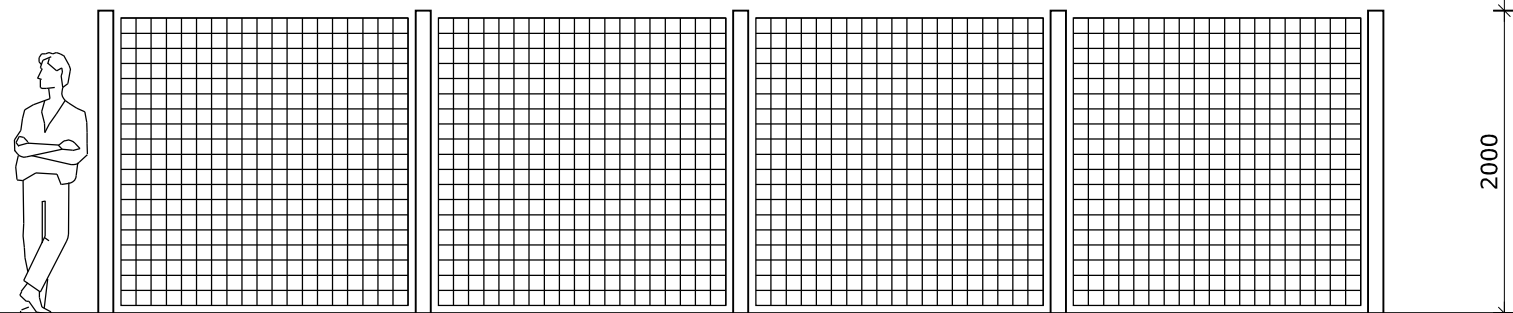
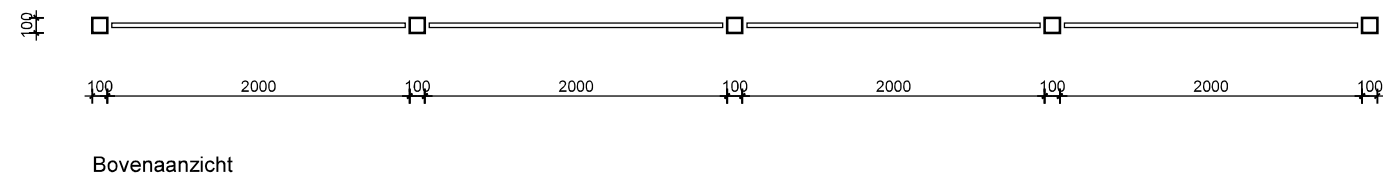
- Behoud van zoveel mogelijk bestaand groen (met uitzondering van te verwijderen naaldbomen).
- Een grasrijke bedekking.
- Een natuurlijke en parkachtige uitstraling. Bestaande bomen dienen zo veel mogelijk behouden te worden. Het aanplanten van nieuwe (solitaire) bomen kan indien dit het natuurlijke karakter van het park versterkt.
- Regelmatig onderhoud door de eigenaars.

Tot slot

Met dit beeldkwaliteitplan wordt de ruimtelijke en architectonische kwaliteit van het plan bewaakt. In dit beeldkwaliteitplan wordt bewust afgeweken van de standaard, zoals omschreven in de welstandsnota van de gemeente Nijverdal. Dit afwijken van de standaard is noodzakelijk om op deze unieke locatie een bepaalde kwaliteit te realiseren, met de uitstraling die deze plek verdient.



Bijlage - Hedera hekwerk



Projectnummer
1704

Schetsontwerp
21 mei 2012

Gewijzigd
31 oktober 2012

SCHAAL 1:50

