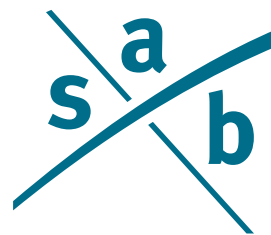


Beerzerveld

Beleidsregels beeldkwaliteit





Ligging van het plangebied in Beerzerveld

Inleiding

In de gemeente Ommen is er een groeiende behoefte om het dorp Beerzerveld uit te breiden, waarbij de westzijde als ontwikkellocatie is aangewezen. In samenwerking met de gemeente Ommen heeft SAB de afgelopen periode het stedenbouwkundig plan voor de uitbreiding van Beerzerveld opgesteld. Dit plan legt de ambities vast voor de inrichting van de openbare ruimte en het ontwerp van de woningen.

Het voorliggende beleidsregels beeldkwaliteit document dient als toetsingskader voor de verdere uitwerking van zowel de openbare ruimte als de woningen. Deze samenwerking en de vastgelegde beleidsregels vormen een solide basis voor een succesvolle en kwalitatieve uitbreiding van Beerzerveld, die behoeften van het dorp tegemoet komt.

Beleidsregels beeldkwaliteit

De uitbreiding van Beerzerveld bestaat uit twee architectonische uitwerkingen en die elk specifieke beleidsregels voor de beeldkwaliteit van de bebouwing zullen omschrijven.

Als eerste zullen de grondgebonden woningen langs de straat aan bod komen. Deze woningen verhouden zich tot de bestaande bebouwing van Beerzerveld kwalitatief afrond.

Centraal gelegen in het plan liggen de zogenoemde clusterwoningen. Deze grondgebonden seniorenwoningen en beneden-boven woningen positioneren zich als herkenbare eenheid. Het cluster onderscheidt zich in kleur, vormgeving en materiaal in vergelijking met de grondgebonden woningen.

De beleidsregels voor de beeldkwaliteit van de openbare ruimte beschrijven de principes voor de inrichting, zoals het kleurgebruik

van de verharding dat aansluit bij de huidige kleurstelling van Beerzerveld, de straatinrichting met een groene berm aan minimaal één zijde en parkeergelegenheid aan maximaal één zijde. De openbare ruimte zal voornamelijk groen worden ingericht, met de nadruk op collectief groen en ontmoetingsplekken.

Dit document dient als toetsingskader en inspiratiebron voor de verdere ontwikkeling van de buurt. De exacte toetsingsmethoden voor de plannen zullen nog worden bepaald.



Toelichting stedenbouwkundig plan

De uitbreiding van Beerzerveld aan de westzijde van de kern van het dorp. Met in totaal 34 nieuwe woningen in verschillende typen en categorieën, sluit het plan aan op de behoeften en wensen van de Gemeente.

De opzet van het plan is helder en overzichtelijk, met een nieuwe entree van het dorp. Aan de straat worden grondgebonden vrijstaande, twee-onder-een-kap en rijwoningen gerealiseerd, die zich verhouden tot de bestaande bebouwing van Beerzerveld. Deze hebben een voorgeschreven hoogte van één laag met kap of twee lagen met kap. De oriëntatie van de woningen richt zich op de straat. De woningen laten zich afwisselend plaatsen ten opzichten van de uiterste rooilijn, ontstaat een gevarieerd beeld.

Centraal in het plan bevindt zich een cluster met seniorenwoningen en beneden-boven woningen, die als herkenbare eenheid zijn ontworpen. Dit cluster onderscheidt zich door zijn architectonische uitwerking en positionering binnen het plan. Met een gedraaide positionering ten opzichte van de grondgebonden woningen aan de straat en een omliggende parkzone, vormt het cluster een aantrekkelijk middelpunt. Binnen dit cluster zal een collectieve groene ruimte worden ontwikkeld

Het openbaar groen rondom het cluster wordt zo ingericht dat spelen en ontmoeten voorop staan. Via onverharde paden staat de ontwikkeling in directe verbinding met de blauw/groene zone in het zuiden van het plangebied.

Grondgebonden woningen aan de straat

Gebouwtypologie

De woningen zijn als vrijstaand, twee-onder-een-kap en/of in rijtjes geplaatst. Door de typen gemengd te plaatsen zal een afwisselend beeld ontstaan. De architectonische verschijningsvorm is hedendaags zonder duidelijk voorgeschreven stijldioom.

Hoofdvolume en bouwlagen

De bouwvolumes hebben een duidelijk herkenbaar hoofdvolume. De opzet is traditioneel waarbij de woningen voorzien zijn van een kap. De woningen laten zich afwisselend plaatsen ten opzichten van de uiterste rooilijn. De afwisseling vindt plaats per woning (vrijstaand) of gebouwd (twee-onder-een-kap dan wel rijwoningen). Per blok door het toepassen van verschillende geveluitwerkingen binnen een blok.

De woningen zijn in één laag met kap of in twee lagen met kap. Een afwisseling in hoogte binnen een gebouw en/of bouwblok is mogelijk.

Kapvormen, kleur en materiaal gebruik

De grondgebonden woningen hebben als gevel materiaal metselwerk in baksteen, in de kleur rood – roodbruin – bruin. Het keimen (schilderen) in lichte aardse tint van de gevel is denkbaar. Aangebouwde en ondergeschikte toepassingen worden optioneel uitgevoerd in hout.

De woningen zijn voorzien van een kap en afgedekt met pannen of riet, zonder specifieke kleurvereisten. De zonnepanelen zijn geplaatst in een eenduidig vlak.

Rooilijn en oriëntatie

De woningen oriënteren zich in de richting van de straat. De woningen die aan twee zijden aan de openbare ruimte grenzen, hebben gevelopeningen in zowel de voor- als zijgevel, zoals vensters,

erkers of bloemkozijnen met rondom zicht op de omliggende ruimte. Alle woningen zijn voorzien van een voortuin waardoor een 'groen' straatbeeld wordt versterkt. De minimale voortuindiepte bedraagt 4 meter.

De entree van de woning is duidelijk zichtbaar vanaf de straat en is uitnodigend. Doormiddel van het toepassen van bijvoorbeeld een bovenlicht, luifel, verbijzondering van het metselwerk als kader ect. Dit zorgt voor een uitnodigende uitstraling van de woning.

Erfafscheiding

De overgang aan de voorzijde van de tuin en bij woningen die aan twee zijden grenzen aan de openbare ruimte (tenminste tot halverwege de bouw massa) aan de zij tuin bestaat uit een wintergroene haag en heeft een minimale hoogte van 0.80 meter en maximale hoogte 1.20 meter.

De overgang aan de zijkant van de kavel (gesteld dat deze grenst aan de openbare ruimte) en/of een brandgang (achterom) bestaat uit een groen hekwerk dat gegroeid is. De hoogte bedraagt maximaal 2.00 meter. De wens is om (onderlinge-) erfafscheidingen te voorzien van een opening aan de onderzijde van 15 – 20 cm, voor het passeren van dieren, zoals egels.

Parkeren

Bij de vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen worden op eigen terrein minimaal 2 en waar mogelijk 4 opstelplaatsen voor de auto gerealiseerd. De breedte van de oprit maximaal 3.50 meter tot 4.50 meter bedraagt. Bij twee inritten naast elkaar zal ten alle tijden een lage wintergroene haag van 0.80 meter en maximale hoogte van 1.20 meter gepositioneerd moeten worden op de erfgrans. Haag onderbrekingen van meer dan 4.50 meter worden niet toegestaan.



Groen straatbeeld d.m.v. lage haag



Groen straatbeeld d.m.v. groene berm



Afwisseling in kleur en materiaalgebruik



Variatie in hoogte binnen een bouwblok



Samengestelde kappen



Afwisseling in materiaalgebruik

Grondgebonden woningen aan de straat

Principes beeldkwaliteit voor grondgebonden woningen:

1. Locatie van de grondgebonden woningen.
2. Voor de grondgebonden woningen wordt een bouwhoogte van één of twee lagen met kap voorgeschreven.
3. De woningen hebben als gevelmateriaal metselwerk in baksteen in de kleur rood – roodbruin – bruin, waarbij gekeimd in aardse tinten denkbaar is.
4. Uiteenlopende woontypes en plaatsing van de woningen t.o.v. uiterste rooilijn.
5. Toepassen van hagen om de groene sfeer van de woonomgeving te versterken.
6. Parkeren op eigen terrein, waarbij de breedte van de inrit (haag opening) tussen de 3.50 meter en 4.50 meter ligt.



1. Locatie grondgebonden woningen



2. Kapvormen



3. Kleur en materialen



4. Rooilijn en oriëntatie



5. Erfafscheidingen



6. Parkeren op eigen terrein

Cluster woningen

Gebouwtypologie

De woningen zijn als grondgebonden senioren woningen en beneden-boven woningen, gecombineerd in een cluster. De verschillende woonvormen worden als één geheel vormgegeven. De architectonische verschijningsvorm wijkt af van de grondgebonden woningen aan de straat en is hedendaags zonder duidelijk voorgeschreven stijlidioom.

Hoofdvolume en bouwlagen

Het cluster moet als herkenbare eenheid zichtbaar worden gemaakt en een andere meer contrastrijke verschijningsvorm krijgen. De aangebouwde elementen vormen een integraal onderdeel van de architectonische vormgeving.

De woningen binnen kunnen worden gerealiseerd in één laag met kap of als twee lagen met kap, afhankelijk van het toegepaste programma.

Kapvormen, kleur en materiaal gebruik

Het cluster van woningen onderscheidt zich van de omliggende woningen aan de straat door middel van afwijkend kleur en materiaal gebruik, zoals hout of het keimen (schilderen) van de gevel in lichte aardse tinten.

De woningen zijn voorzien van een kap en afgedekt met pannen of riet, zonder specifieke kleurvereisten. De zonnepanelen zijn geplaatst in een eenduidig vlak.

Rooilijn en oriëntatie

De woningen oriënteren zich in de richting van de omliggende groene ruimte en naar de collectieve binnenruimte. De woningen die aan twee zijden aan de openbare ruimte grenzen, hebben gevelopeningen in zowel de voor- als zijgevel, zoals vensters, erkers of bloemkozijnen met rondom zicht op de omliggende ruimte.

Alle grondgebonden woningen zijn voorzien van een voortuin en achtertuin, waar een veranda denkbaar is. De minimale tuindiepte aan de voor en achterzijde bedraagt 2 meter.

Bij de beneden-boven woningen zijn de bovenwoningen voorzien van een balkon die georiënteerd is op de openbare ruimte.

Erfafscheiding

De overgang van de tuin met de openbare ruimte kan verschillende vormen aannemen, afhankelijk van de situatie. De binnenzijde van het cluster wordt als een geheel vormgegeven, zonder een voorgeschreven verschijningsvorm.

Voor de beneden-boven woningen grenzend aan de openbare ruimte is een lage wintergroene haag voorgeschreven. Deze haag heeft een minimale hoogte van 0.80 meter en maximale hoogte 1.20 meter.

De senioren woningen hebben aan de westzijde in het verlengde van de gevel een erfafscheiding om de vorm van een tuinmuur. Deze is onderdeel van de architectuur, met een maximale hoogte van 2.00 meter. De erfafscheiding aan de openbare ruimte heeft een open uitstraling waarbij geen hoge haag dan wel gebouwd element het zicht op de openbare ruimte ontnemt. De maximale hoogte van een element op de erfrens is 1.20 meter. De wens is om (onderlinge-) erfafscheidingen te voorzien van een opening aan de onderzijde van 15 – 20 cm, voor het passeren van dieren, bijvoorbeeld egels.



Afwisselend gevelbeeld



Open verharding rond cluster



Groene ruimte aan minimaal één zijde van de straat



Houten gevel bekleding



Wonen in een park ruimte



Toevoeging van veranda

Cluster woningen

Principes beeldkwaliteit voor cluster woningen:

1. Locatie van de cluster woningen.
2. Uiteenlopende woontypes die vormgegeven zijn als één architectonisch element, zorgen voor het geclusterde woonprincipes.
3. De cluster woningen moeten in kleur en materiaal gebruik afwijken van de omliggende grondgebonden woningen aan de straat.
4. Voor de cluster woningen is de bouwhoogte één laag met kap of twee lagen met kap voorgeschreven.
5. Toepassen van hagen rond het cluster. Bij het cluster kan ook een veranda worden toegepast. In dat geval vervalt de eis om een haag te maken.



1. Locatie cluster woningen



2. Rooilijn en oriëntatie



3. Kleur en materialen



4. Bouwhoogte en kapvorm



5. Erfafscheidingen

Ambitie openbare ruimte

Karakter

De inrichting van de openbare ruimte heeft een zo groen mogelijk karakter, in principe wordt aan één zijde van de straat een trottoir gerealiseerd waarbij de ander zijde als groenvoorziening is ingericht.

Inrichting straat

De inrichting van de straat is overzichtelijk en helder in de uitwerking.

De straat (rijloper) heeft een breedte van ca. 5 meter zodat deze in beide richtingen kan worden gebruikt. Het trottoir heeft een breedte van ca. 2 meter. De wandelpaden (parkpaden) in het plangebied en aan de groenblauwe zone zijn met half-verharding ingericht.

Parkeren

Het parkeren van auto's is alleen toegestaan op de daarvoor bestemde parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen worden zoveel mogelijk centraal en minder prominent in het plan gepositioneerd.

Aan de straat wordt geparkeerd door middel van langsparkeren en haaksparkeren.

De langsparkeerplekken bestaan uit maximaal vier geschakelde parkeerplaatsen, deze wordt onderbroken door een groenvoorziening of voetpad.

De haakspaarkeerplaatsen aan de straat dan wel in de vorm van een parkeer hof, zijn omzoomd met een wintergroene haag en heeft een minimale hoogte van 0.80 meter en maximale hoogte 1.20 meter. Waarbij in het westen en noorden de parkeerhoven toegankelijk zijn middels een aparte ingang. Parkeren van auto's is in deze groen berm niet toegestaan.

Inrichting groen voorziening

Er wordt ingezet op collectief groen en ontmoetingsplekken. De groen voorzieningen

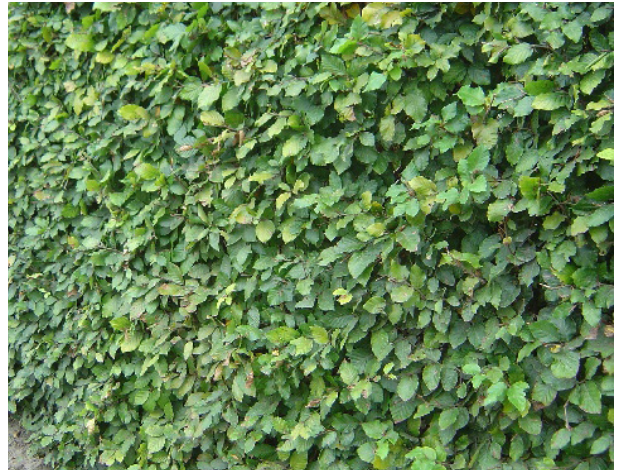
zijn zo ingericht dat deze naast de groen functie ook mogelijkheden bieden om te spelen en te ontmoeten.

De bestaande bomen worden zoveel mogelijk gehandhaafd. Bomen zijn solitair en als boomgroep geplaatst opdat een zo natuurlijk mogelijk ogende inrichting wordt gerealiseerd bermen en groenvoorzieningen hebben ook een vergelijkbaar natuurlijke uitstraling (bloemrijk grasland). Gewenst is om zoveel mogelijk gevarieerd inheems groen aan te planten zowel in de openbare ruimte als in de tuinen van woningen.

De inrichting van de groen voorziening draagt zoveel mogelijk bij aan de hittestress. Daarnaast is de wens om een infiltratievoorziening te treffen, die water bergt en vasthoudt voor later gebruik.



Wonen in een groene omgeving



Hagen als erfafscheiding



Onverhard parkpad



Parkeren omzoomd door een haag



Speel element in het park



Solitaire bomen



Open verharding

Ambitie openbare ruimte

Principes beeldkwaliteit voor de openbare ruimte;

1. Openbaar groenvoorziening
2. Kleur indicatie verharding
3. Locatie parkeren in de openbare ruimte
4. Hagen rond parkeervoorzieningen
5. Indicatie bestaande en nieuwe bomen



1. Openbare groenvoorziening



2. Kleur indicatie verharding



3. Parkeren in de openbare ruimte



4. Hagen rond parkeervoorziening



5. Indicatie bestaande en nieuwe bomen

