

SADA

ARCHITECTS

Beeldkwaliteitsplan

05-03-2020

Schapendijk 26 Notter

Ref. 3904



BEELDKWALITEITSPLAN

Schapendijk 26 is een voormalig boerenerv waar in ruil voor het slopen van oude stallen en boerderij, nieuwe huizen worden teruggebouwd. In het plan worden een aantal woningen rond een gemeenschappelijk erf gesitueerd, gebaseerd op de ruimtelijke opbouw van agrarische erven in Twente. Het erf zal in architectuur en materiaalgebruik aansluiten op streekeigen kenmerken, hetzij via een moderne benadering. Uitgangspunt is dat de woningen op het erf een samenhangend erf vormen.

In dit beeldkwaliteitsplan wordt op samenhang gestuurd van de architectuur van de woningen met voorbeelden, richtlijnen en criteria voor typologie, volume, detaillering, materiaal- en kleurgebruik van de bebouwing.

Het beeldkwaliteitsplan is een onderdeel van het bestemmingsplan en is een toetsingskader voor de gemeente en welstand.

A: ALGEMENE CRITERIA

1. De woningen op het erf vormen een samenhangend geheel.
2. Het gehele plan is opgebouwd uit verschillende volumes, die samen een ensemble vormen. (zie figuur 1).
3. Er wordt een eigentijdse uitwerking van streekeigen kenmerken gevraagd.
4. De nieuwe gebouwen zijn aan elkaar verwant en worden bij voorkeur door één architect ontworpen. De gebouwen hebben een duidelijke overeenkomstige architectuurbenadering.
5. Bijgebouwen dienen onderdeel uit te maken van het architectonisch geheel en beschikken over dezelfde kwaliteit als het hoofdgebouw.
6. Per hoofdgebouw maximaal 1 vrijstaand bijgebouw toegestaan.
7. Technische onderdelen zoals bijvoorbeeld airco, zonnepanelen of onderdelen van een warmtepomp die in het zicht komen, dienen integraal te worden mee ontworpen.

B: MATERIAAL EN KLEURp

1. Uitgangspunt is dat de verschillende woonblokken een samenhangend geheel vormen.
2. Er moeten materialen met een natuurlijke uitstraling worden toegepast.
3. De kleuren moeten in basis in gedekte tonen worden uitgevoerd.
4. Er mogen geen glimmende materialen worden toegepast.
5. Er dient een goede afwisseling van materialen of texturen te zijn.

C: MASSA EN VORM

1. Heldere hoofdstructuur.
2. Maximaal twee bouwlagen.
3. Plat afgewerkt of een kap met maximaal 15 graden.
4. Maximale hoogte vanaf maaiveld: 8 meter.

D: DETAILLERING

Eigentijdse architectuur met subtiele details, waardoor een helder volumes worden bereikt.

E: HARDHEIDSCLAUSULE

Een plan van bovengemiddelde kwaliteit dat voldoet aan de geest van het beeldkwaliteitsplan, maar niet letterlijk voldoet aan de regels van dit beeldkwaliteitsplan, kan van een positief advies worden voorzien. Dit wordt beoordeeld door de dorpsbouwmeester en de gemeente.

F: JURIDISCH KADER

In een beeldkwaliteitsparagraaf/plan worden de toetsingscriteria beschreven, waaraan een aanvraag om omgevingsvergunning moet worden getoetst. Deze criteria vormen de richtlijnen voor de opdrachtgever/architect voor het op te stellen ontwerp. De bevoegdheid bij het vaststellen van het gemeentelijk welstandsbeleid, dus ook van deze beeldkwaliteitsparagraaf/plan, ligt bij de gemeenteraad. Na vaststelling van de beeldkwaliteitsparagraaf/plan door de gemeenteraad, vervangt deze paragraaf/dit plan de criteria uit de welstandsnota.

- A: Nieuw te bouwen woning (verplaatsen woontitel).
- B: Nieuw te bouwen woning (verkregen door rood voor rood regeling).
- C: Nieuw te bouwen woning (verkregen door rood voor rood regeling).
- D: Gras/gazon/tuin (indicatief, nader in te vullen).
- E: Grasland/weiland.
- F: Boomgaard/moestuin/bloemrijk grasland. De fruitboomgaard wordt aangeplant met diverse hoogstamfruitbomen (maatvoering 12-14, stamomtrek in centimeters) en boomsoorten en noten waaronder de walnoot. De bomen krijgen de kwaliteit 25-30 (stamomtrek in centimeters). Totale aanplant circa 35 fruitbomen en 18 bomen.
- G: Aan te planten bomen ter inpassing van de ruimtelijke kwaliteit. Er worden 13 bomen aangeplant in de maat 25-30 (stamomtrek in centimeters) met soorten als linde, beuk, walnoot en/of eik. De bomen worden elk voorzien van twee boompalen.
- H: Bestaande landschappelijke inpassing.
- I: Bestaande landschappelijke inpassing transparanter te maken waarmee verbinding ontstaat tussen plan en omgeving. Er blijven alleen struikvormers behouden met een bedekkingsgraad van circa 40%.
- J: Versterken bestaande houtsingel met gelijke soorten als bestaande onder andere: hazelaar, grove den, zomereik, Gelderse roos, meidoorn, zwarte els, berk en kardinaalsmuts. De aan te brengen soorten hebben de kwaliteit 80-100 (hoogte in centimeters) en worden in een gelijke verhouding aangebracht met een plantafstand van hoogstens 1 meter uit elkaar in een driehoeksverband. Totale aanplant bedraagt: 1500 stuks op een oppervlakte van circa 1830 m².
- K: Zichtlijnen.
- L: Open ruimten ter versterking van de kamp gedachte (eenmansesje).
- M: Te slopen opstallen.
- N: Entree van het plangebied.
- O: Voorgenomen bouwvlakken (1000 m²).
- P: Plangebied.
- Q: Te behouden Linde.
- R: Hoogtelijnen.
- S: Aan te planten hagen. Fagus of Carpinus. Aanplant 5 stuks per m² kwaliteit 80-100 (hoogte in centimeters). Totaal 85 meter met 850 stuks.



Figuur 1 Landschapontwerp: Hannink Landschapsvorming + SADA Architects

REFERENTIES

