

An aerial photograph of a residential area, likely in the Netherlands, showing a mix of houses, green spaces, and a road network. A semi-transparent blue overlay covers the left side and part of the center of the image. The text 'Beeldkwaliteitsplan' is written in white on the blue overlay.

Beeldkwaliteitsplan

Vroomshoop Oost 2C

22 januari 2021



Inleiding

Dit is het beeldkwaliteitplan voor het woongebied Vroomshoop-oost 2 fase C. Dit betreft het noord-oostelijke deel van de uitbreidingswijk Vroomshoop-oost fase 2. De wijk Vroomshoop-oost is al enkele jaren in ontwikkeling en is grotendeels al bebouwd.

Het beeldkwaliteitplan Vroomshoop-oost 2C betreft het gebied ten oosten van de noord-zuidas Kamille-Waterkers en dan specifiek het noordelijk deel. Op de volgende pagina is de verdeling van de fasen te zien.

De hoofdpzet van het plan Vroomshoop Oost wordt bepaald door de bestaande landschapsstructuur en kenmerkende bebouwing van Vroomshoop. De langgerekte kavelstructuur van Vroomshoop met de lange zichtlijnen en de gevarieerde bebouwingslinten zullen ook voor een groot deel het beeld en de identiteit bepalen van het woongebied Vroomshoop-Oost, alsmede de informele situering van de woningen.

Uitgangspunten voor fase 2C:

- In het plangebied worden maximaal 60 woningen in verschillende woningtypes gebouwd;
- het creëren van een gedifferentieerd, gebiedskenmerkend woonmilieu (herkenbare woonbuurten in een heldere structuur, waarin de eigenheid van Vroomshoop tot uiting komt);

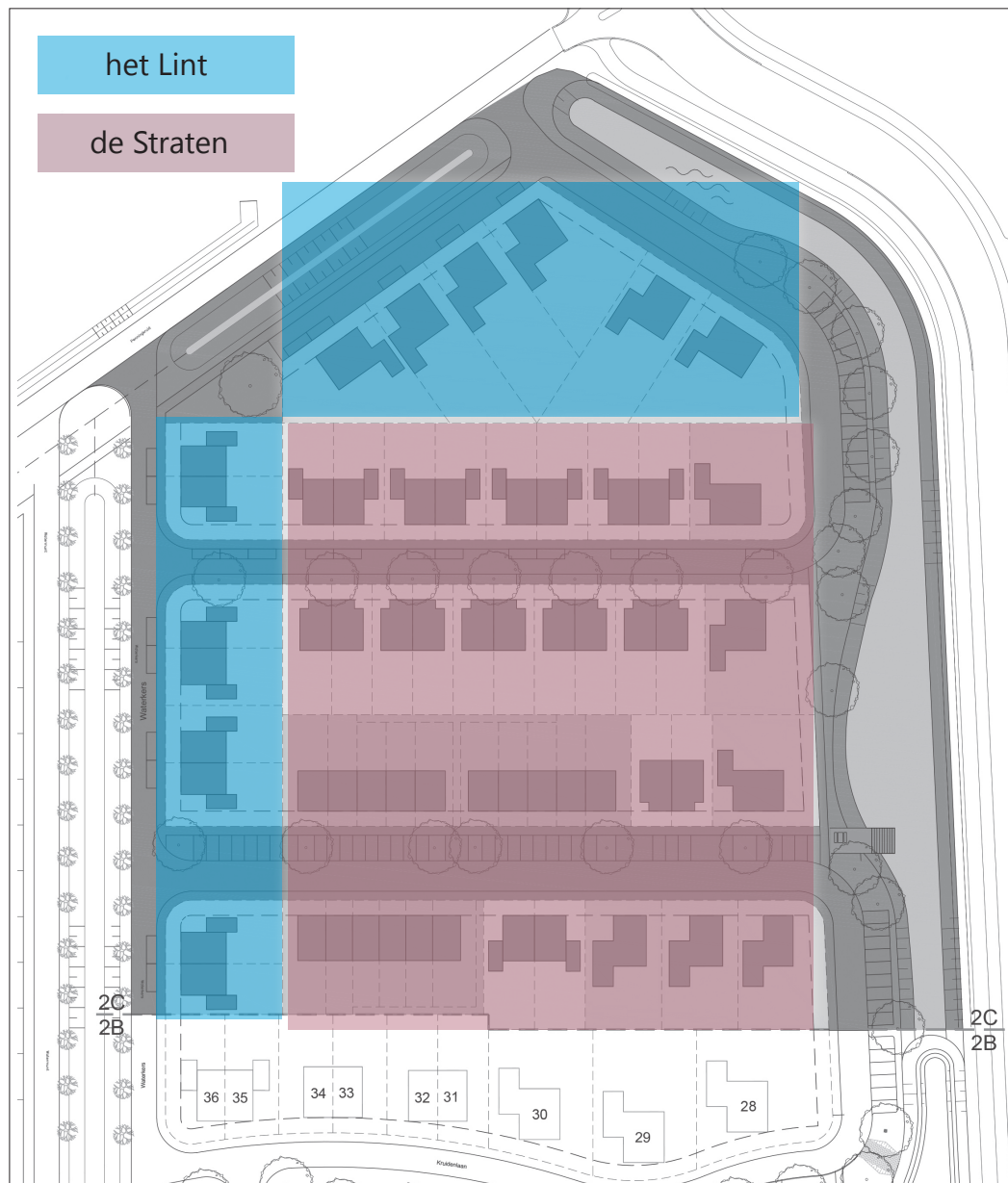


de fasen in fase 2

- ontsluiting voor autoverkeer van en naar het woongebied op twee plaatsen op de centrale ontsluitingsroute van Vroomshoop Oost aan de west-zijde (Kamille en Waterkers);
- duurzaam bouwen.

De structuur van Vroomshoop-oost 2 (fase A,B en C) is oost-west georiënteerd. De straten liggen tussen de noordzuidas Kamille-Waterkers en de Europaweg / het landschap. Fase B ligt centraal in de wijk en is georganiseerd rondom de doorlopende groene ruimte. Fase C is het logische vervolg noordwaarts. De groenzone in het oostelijk deel vormt de overgang van de beslotenheid van de woonbuurt en het omliggende landschap. De waterpartijen dienen tevens als bergingsvijver voor hemelwater.

De hiervoor genoemde hoofddopzet en uitgangspunten zijn vertaald in een beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan betreft een aanvulling op het gemeentelijk Welstandsbeleid. Het beeldkwaliteitsplan dient als toetsingskader bij de gemeentelijke beoordeling op welstandsaspecten van bouwplannen en vormt samen met het bestemmingsplan het ruimtelijk kader, waarin de hoofdlijnen van de structuur, de bouw mogelijkheden en de beeldkwaliteit zijn vastgelegd. In dit beeldkwaliteitsplan staan, vanuit dit ruimtelijke principe, beeldkwaliteitseisen voor de bebouwing, voor erfafscheidingen tussen openbaar en prive terrein en voor de inrichting van de openbare ruimte.



Beeldkwaliteit in deelgebieden

Het beeld van de wijk wordt bepaald door de indeling van de wijk in verschillende gebieden. Voor het woongebied Vroomshoop oost 2 C gelden de volgende gebieden met elk een eigen sfeer en identiteit die aansluiten bij de sfeer van de gehele wijk Vroomshoop Oost:

1. het Lint

Langs de singel (Kamille) wordt het bebouwingslint voortgezet. De woningen in het lint refereren aan de gevarieerde lintbebouwing langs de lange lijnen in het landschap, zoals het Overijssels Kanaal.

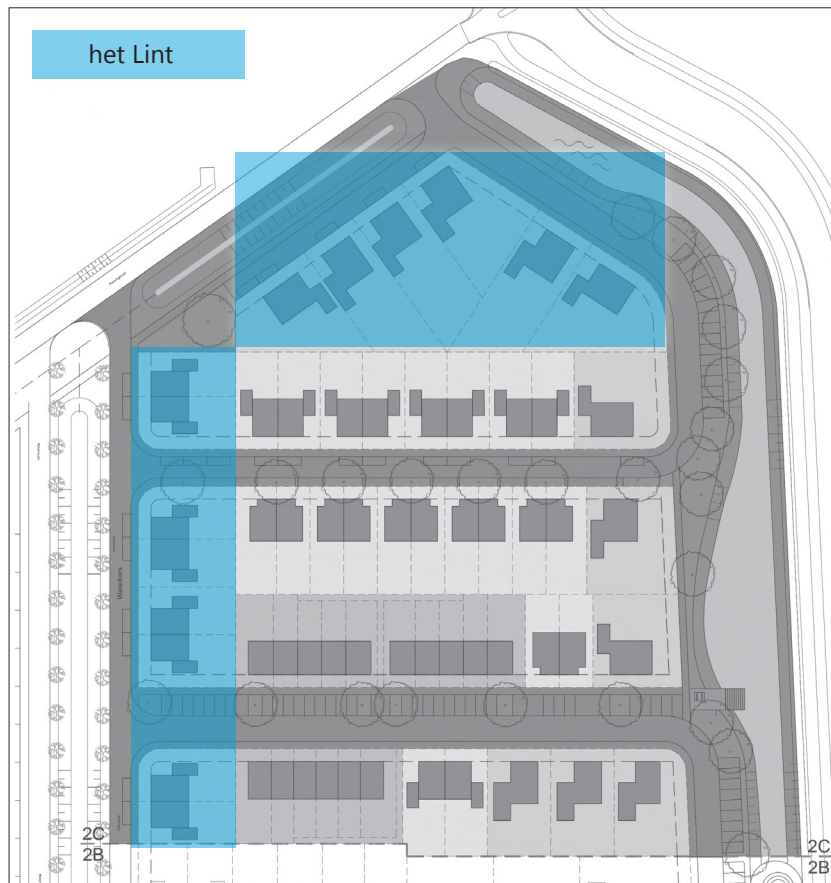
Die variatie komt tot stand door variatie in verschijningsvormen, 1 of 2 bouwlagen met een kap. De woningen mogen ten opzichte van elkaar verspringen en zijn door de architectuur individueel herkenbaar

2. de Straten

In de woonstraten kan meer verwantschap tussen de woningen ontstaan. Bijvoorbeeld door verschillende typen woningen in een aan elkaar verwante architectuurstijl. Deze stijl moet aansluiten bij de reeds gerealiseerde woningen in Vroomshoop Oost.

Groene uitstraling

Bij het wonen in een dorp hoort groen. Zowel privé als openbaar groen. Zij- en achtertuinen die grenzen aan openbaar groen of grenzen aan de openbare weg hebben dan ook bij voorkeur een natuurlijke erfafscheiding, bijvoorbeeld een haag. In de openbare ruimte heeft het de voorkeur om streekeigen en inheemse beplanting toe te passen.



elke woning is anders door een andere kaprichting, gevelindeling en kleurstelling



elke woning is anders door een andere gevelindeling en detaillering

Deelgebied het Lint

De hoofdropzet van het plan Vroomshoop Oost wordt bepaald door de bestaande landschapsstructuur en kenmerkende bebouwing van Vroomshoop. De langgerekte kavelstructuur van Vroomshoop met de lange zichtlijnen en de gevarieerde bebouwingslinten zullen ook voor een groot deel het beeld en de identiteit bepalen van het woongebied Vroomshoop Oost, alsmede de informele situering van de woningen.

Beeldkwaliteitseisen :

- Variatie in bebouwing en verschijningsvorm, elke woning is anders dan de woning ernaast.
 - Voor vrijstaande woningen moet het verschil zichtbaar zijn door minimaal een andere gevelindeling **en** andere kleurstelling van de naar de openbare weg gekeerde gevels dan de woning ernaast.
 - Voor twee onder een kapwoningen moet het verschil zichtbaar zijn door minimaal een andere gevelindeling **of** kleurstelling van de naar de openbare weg gekeerde gevels.



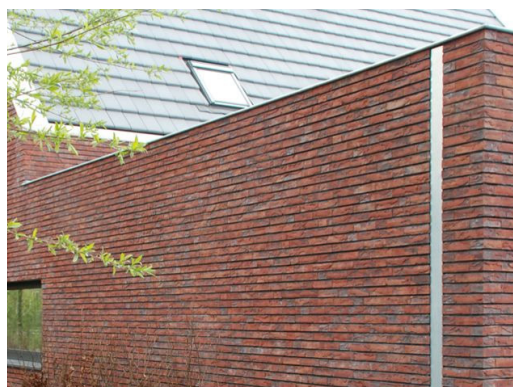
samenhangend vormgegeven voorgevel



tweezijdige oriëntatie, twee voorgevels bij een hoeksituatie



detaillering is klassiek, zorgvuldig en afgestemd op de architectuur



detaillering is modern, zorgvuldig en afgestemd op de architectuur



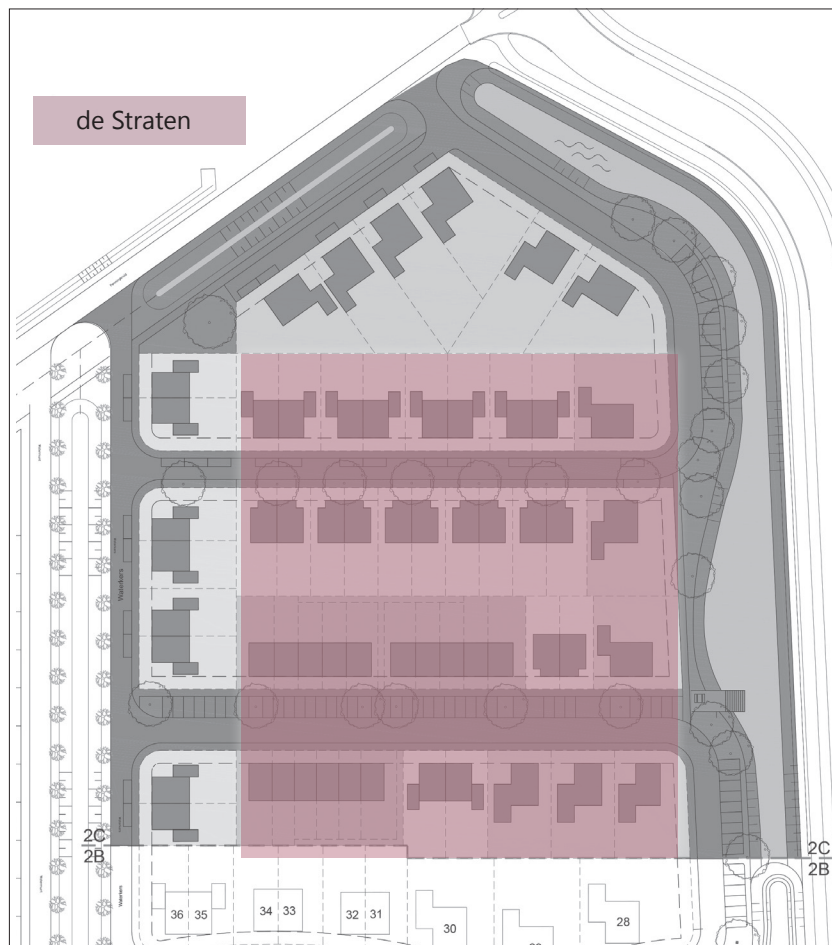
toepassing van een traditionele bouwstijl passend bij Vroomshoop Oost



garages op een hoekkavel zijn onderdeel van het ontwerp van de woning

- Elke woning is op straat georiënteerd.
- Bij een hoeksituatie dienen de naar de openbare ruimte (weg , water of groen) toegekeerde gevels als voorgevels te worden ontworpen, voorzien van ramen en voorzien van bijvoorbeeld de entree van de woning of een erker. Dit is een tweezijdige oriëntatie.
- Gevels richting de openbare ruimte zijn samenhangend en representatief vormgegeven.
- De detaillering is zorgvuldig en afgestemd op de architectuur van de woning.
- Toepassing van een bouwstijl, kleurgebruik en traditionele, duurzame materialen, die verwantschap vertonen met de reeds gerealiseerde woningen in Vroomshoop Oost.
- Bergingen en garages op hoekkavels die grenzen aan openbaar gebied zijn aandachtspunt voor de beeldkwaliteit. Het ontwerp maakt onderdeel uit van het ontwerp voor de woning.

De getoonde referentiebeelden zijn bedoeld ter verduidelijking van de genoemde eisen



bij een hoeksituatie zijn er twee voorgevels



elke woning is op straat georiënteerd

Deelgebied de Straten

Langs de woonstraten worden verschillende woningtypen ontwikkeld. Er worden zowel vrijstaande, twee-onder-éénkapwoningen als rijwoningen gebouwd. De woningen zijn georiënteerd op de straat behalve de woningen op de koppen van de straat. Die woningen hebben een tweezijdige. Bij de dorps sfeer past variatie in bebouwing en een verspringende rooilijn.

Beeldkwaliteitseisen:

- Elke woning is op straat georiënteerd.
- Bij een hoeksituatie dienen de naar de openbare ruimte (weg, water of groen) toegekeerde gevels als voorgevels te worden ontworpen, voorzien van ramen en voorzien van bijvoorbeeld de entree van de woning of een erker. Dit is een tweezijdige oriëntatie.
- Gevels richting de openbare ruimte zijn samenhangend en representatief vormgegeven.



samenhangend vormgegeven voorgevel



tweezijdige oriëntatie, twee voorgevels bij een hoeksituatie



detaillering is klassiek, zorgvuldig en afgestemd op de architectuur



detaillering is modern, zorgvuldig en afgestemd op de architectuur



toepassing van een traditionele bouwstijl passend bij Vroomshoop Oost



garages op een hoekkavel zijn onderdeel van het ontwerp van de woning

- De detaillering is zorgvuldig en afgestemd op de architectuur van de woning.
- Toepassing van een bouwstijl, kleurgebruik en traditionele, duurzame materialen, die verwantschap vertonen met de reeds gerealiseerde woningen in Vroomshoop Oost.
- Bergingen en garages die grenzen aan openbaar gebied zijn aandachtspunt voor de beeldkwaliteit. Het ontwerp maakt onderdeel uit van het ontwerp voor de woning.

De getoonde referentiebeelden zijn bedoeld ter verduidelijking van de genoemde eisen



Mikis
Maathuis

Hardenbergerweg 5

7731 HA Ommen

MOBIEL +31 633 367 127

E-MAIL info@mikismaathuis.nl

WEBSITE www.mikismaathuis.nl