



DEDEMSVAARTLOCATIE

STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN
GEMEENTE ZWARTEWATERLAND

27 MAART 2019

LANDSCHAPPELIJKE CONTEXT - DEDEMSVAART & ENTREE HASSELT

De Vaartweg en het kanaal de Dedemsvaart vormen de verbinding tussen het rechtlijnige laagveenlandschap, het krekenslandschap en Hasselt. Enkele erven en andere bebouwing in de groene berm langs de Vaartweg zijn op deze lijn gericht. Deze strook zet zich door langs de noordelijke uitbreidingswijken van Hasselt. Iets ten zuiden van het punt waar de Dedemsvaart en de Vaartweg scheiden, ligt het centrum van Hasselt.

Vanaf de A28 is de eerste ontmoeting met Hasselt de wijk Om de Weede. De stedenbouwkundige

opzet van Om de Weede is gebaseerd op de kwaliteiten van de oorspronkelijke landschappelijke krekensstructuur. De wadi's zijn de drager in de ruimtelijke opzet van de diverse woonvelden. De wijk heeft één hoofdontsluiting, de Grote Weede, die vanaf de rotonde aan de Vaartweg als het ware dwars door de landschappelijke structuur snijdt. De ruimtelijke opzet van de wijk toont zich langs de Grote Weede door een grote diversiteit aan zijgevels, erfafscheidingen gecombineerd met wadi's en soms zelfs achterkanten.



HASSELT OM DE WEEDE

De Dedemsvaartlocatie is onderdeel van de wijk Hasselt Om de Weede en maakt deel uit van de gerealiseerde en deels nog in aanbouw zijnde plandelen van fase 1a. De Raad heeft 25 januari 2018 de vervolgstappen voor Hasselt Om de Weede vastgesteld. De Dedemsvaartlocatie wordt hierin als 'stedelijke entree' van Hasselt Om de Weede genoemd, samen met de inmiddels in ontwikkeling zijnde 'landelijke entree' bij het kruispunt Ter Wee/Vaartweg.

Samen met de landelijke entree is de Dedemsvaartlocatie bepalend voor een herkenbare en kwalitatieve entree van Hasselt langs de Vaartweg. Ook geven ze vorm aan de overgang naar het landelijk gebied.

Aangezien het gebied is gesitueerd aan een ontsluitingsweg, de Vaartweg, moet rekening gehouden worden met hogere geluidswaarden, die invloed hebben op de woningen en het stedenbouwkundig plan.



Luchtfoto met verkaveling Hasselt Om de Weede



De Dedemsvaartlocatie is niet alleen de stedelijke entree langs de Vaartweg, maar markeert ook de entree van de wijk.

In tegenstelling tot de woonbuurten richten de woningen zich hier naar de Grote Weede en geven daarmee beeld aan de entree van Hasselt en de wijk. Dit biedt naast ruimtelijke kwaliteit ook de kans om een passend woonklimaat te realiseren als antwoord op de aanwezige hogere geluidsbelasting.

De woningen begeleiden daarnaast de doorgaande fietsroute in de groene strook parallel aan de Vaartweg. Continueren van het bestaande netwerk van fiets- en voetpaden is een belangrijk uitgangspunt voor de planvorming.

CONCEPT - STATIGE ENTREE OM DE WEEDE



De opgave voor een stedelijke entree valt samen met de zoektocht naar een passend beeld als afronding van dit plandeel van Hasselt Om de Weede. Vanuit de landschappelijke analyse is een duidelijk hoofdgebouw van de achterliggende verkaveling beoogd. Het gekozen concept is geïnspireerd op de bestaande herenboerderijen in de regio. Herenboerderijen kenmerken zich door een statige en formele uitstraling van de woning/het voorhuis en zijn vaak gelegen op terpen met imposante voortuinen. Juist deze kenmerken bieden de mogelijkheid invulling te geven aan het gewenste ruimtelijk beeld als stedelijke entree en tegelijkertijd op een ontspannen wijze het open landschap langs de Dedemsvaart te continueren. De bebouwingstypologie is eigen aan het landschap en door de verkaveling te verdraaien in de verkavelingsrichting van het aangrenzende plandeel ontstaat ook een duidelijk herkenbare markering van de wijk Om de Weede.

De opbouw van de herenboerderij is vertaald op deze locatie. Het voorname en imposante hoofdgebouw staat prominent aan de Vaartweg en steekt deels in de landschappelijke strook langs de Vaartweg. Het hoofdgebouw is het gezicht aan het erf en begeleidt de fietsroute. De achterliggende bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume, maar zijn wel onderdeel van de formele opzet en architectuur van het hoofdgebouw.

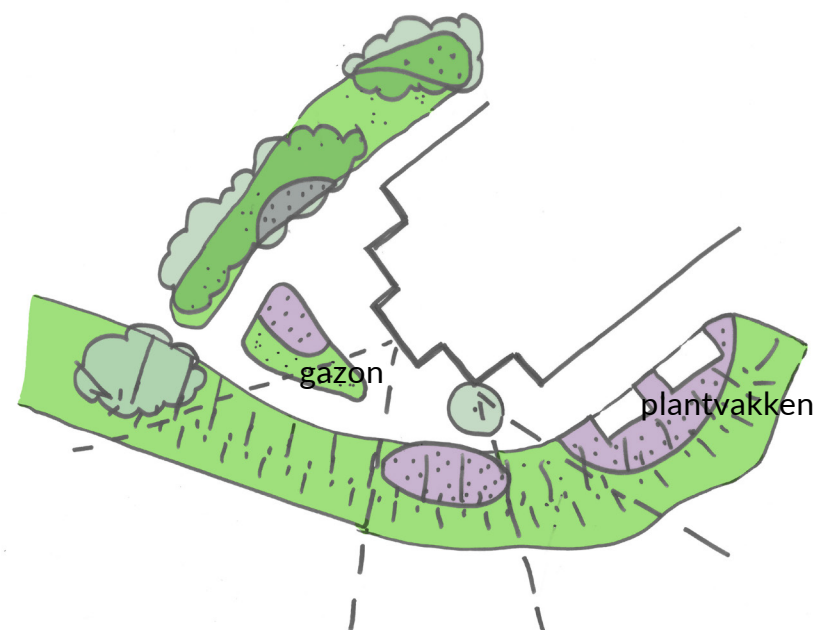
De terp met een zorgvuldig aangelegd voorerf versterkt de karakteristiek van de herenboerderij. Dit is aanleiding voor een samenhangende landschappelijke inrichting van een geluidswal met beperkte hoogte en de kwalitatieve openbare ruimte langs de Vaartweg. Door de beperkte hoogte van deze met gras begroeide wal blijft het hoofdgebouw als 'stedelijke entree' zichtbaar. De wal is landschappelijk onderdeel van het erf zoals de grastaluds van de terp bij een herenboerderij.



Herenboerderij: terp met statig hoofdvolume en bijgebouwen



Conceptbeeld: lage wal met goed zicht op de bebouwing



Conceptschets groeninvulling

Het ruimtelijk concept is vertaald naar een voorbeeld-verkaveling voor het plangebied (zie volgende pagina). De schets geeft inzicht in de bebouwingsmogelijkheden, de woningtypologieën, het woningbouwprogramma en de landschappelijke inpassing. De schematische uitwerking in 3D geeft een ruimtelijk impressie van de 'stedelijke entree', de oplossing voor de geluidsbelasting en passende architectonische referenties.



Dedemsvaartlocatie

Hasselt Om de Weede
Voorbeeldverkaveling

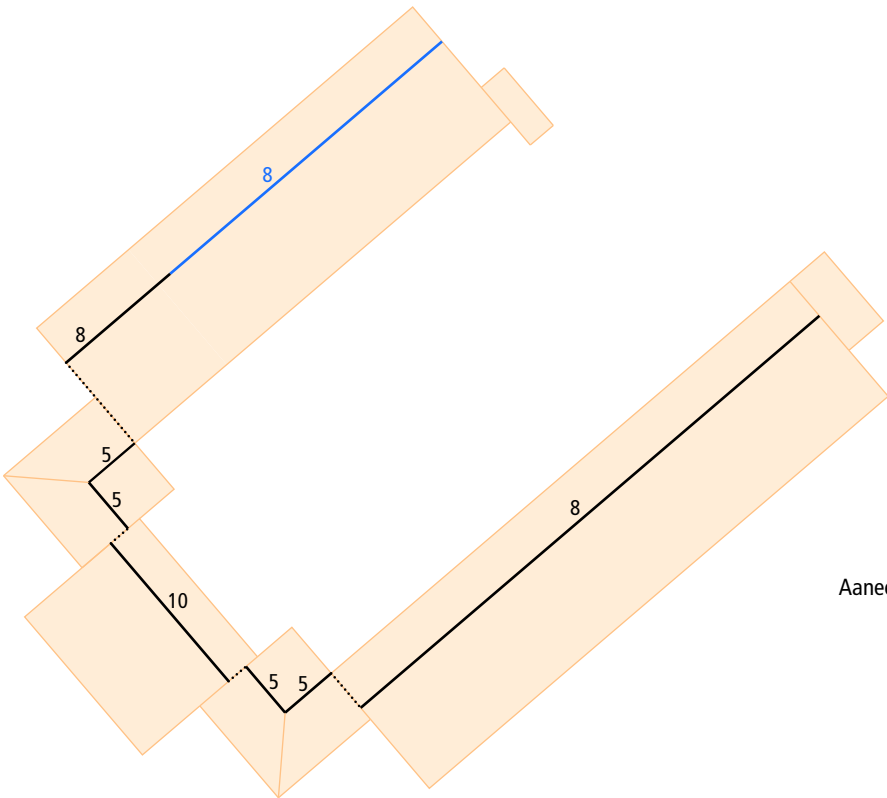
A3 - 1:500 26 februari 2019



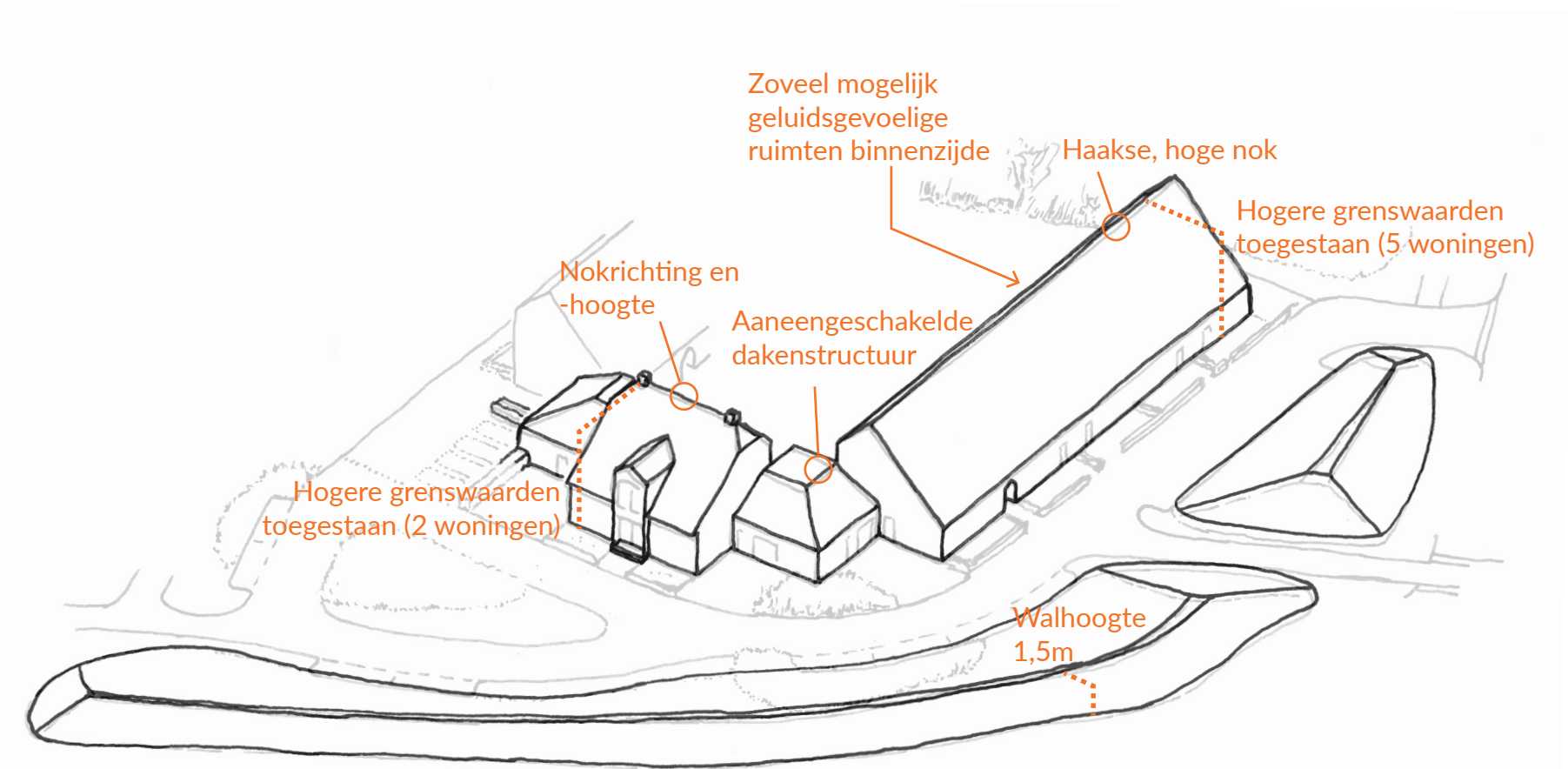
STEDENBOUW BEELDENDE KUNST LANDSCHAP ARCHITECTUUR



Onderdeel van het stedenbouwkundig plan is een zorgvuldige verwerking van de hogere geluidswaarden van de Vaartweg en de rotonde. Vanuit de ruimtelijke betekenis van de plek als stedelijke entree van Hasselt is ervoor gekozen om met beperkte grondwallen het zicht op de stedelijke entree vanaf de Vaartweg te behouden. Door slimme aaneenschakeling van bebouwing en kappen is het voor alle woningen mogelijk minimaal één geluidsluwe zijde te realiseren. Het plan is erop gericht om zo min mogelijk hogere grenswaarden te verlenen.



- Aaneengesloten bebouwing
- 8 Verplichte nokrichting met minimale nokhoogte
 - Zijgevel aangesloten op dak
 - 8 Verplichte nokrichting met minimale nokhoogte



Impressie omgang met geluid

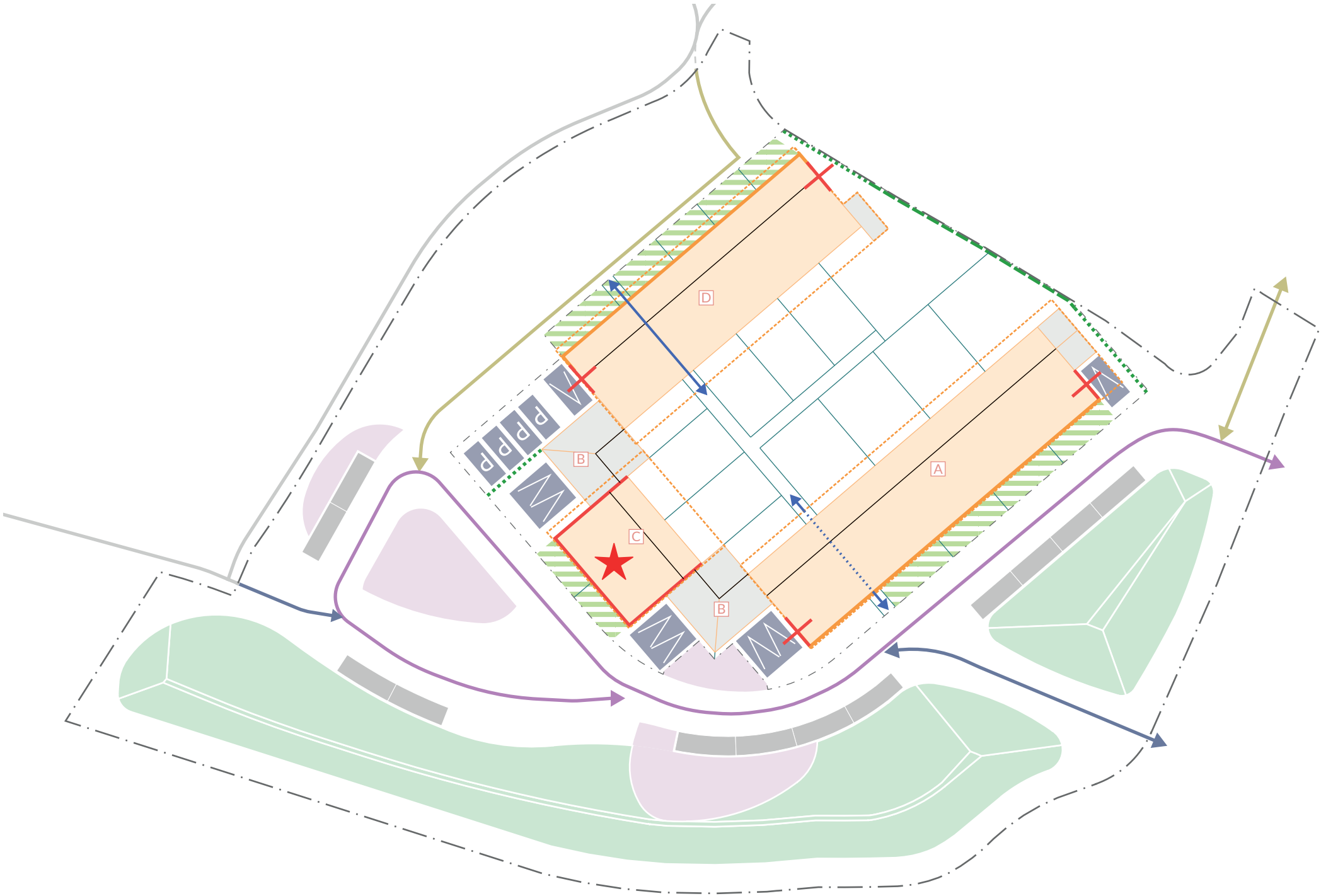


Uitstraling kappen

De voorbeeldverkaveling is uitgewerkt tot stedenbouwkundige randvoorwaarden voor het plangebied als leidraad en inspiratie voor de verdere ontwikkeling. De randvoorwaardenkaart geeft inzicht in:

- de gewenste ruimtelijke samenhang en aansluiting op de omgeving;
- de verkeersontsluiting en de parkeeroplossing;
- inpassing van de hoofdfietsroute langs de Vaartweg;
- de bebouwingsmogelijkheden, waarbij uitspraak wordt gedaan over bouwhoogte, woningtypologie, oriëntatie, accenten, overgangen privé-openbaar en bouwmassa;
- richtinggevende beeldkwaliteit (kapvorm);
- inpassing en aansluiting op de omliggende openbare ruimte.

De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn onderdeel van de uitvraag aan de ontwikkelaars.

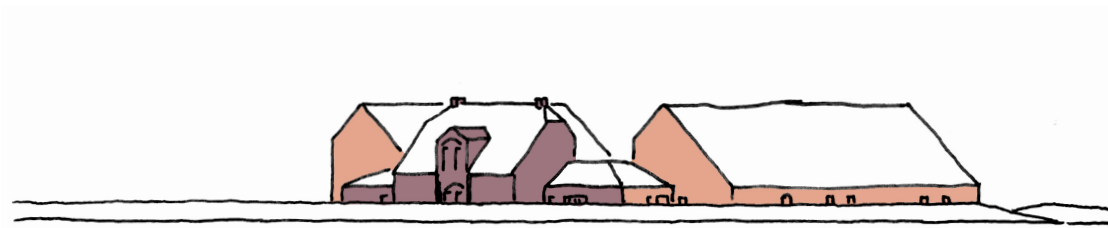


- [A] Maximaal 5 woningen met levensloopbestendige begane grond. Verplichte kap met nokhoogte $\geq 8\text{m}$ en $\leq 10\text{m}$, goothoogte voorzijde $\leq 3\text{m}$, goothoogte achterzijde $\leq 6\text{m}$.
- [B] Verbindende bebouwing ondergeschikt aan hoofdgebouw. Nokhoogte $\geq 5\text{m}$, goothoogte voorzijde $\leq 3\text{m}$.
- [C] Maximaal 2 woningen. Kap met nokhoogte $\geq 10\text{m}$ en $\leq 12\text{m}$, goothoogte $\leq 7\text{m}$.
- [D] Maximaal 5 woningen. Verplichte kap met nokhoogte $\geq 8\text{m}$ en $\leq 10\text{m}$, goothoogte achterzijde $\leq 4\text{m}$.

- Grens projectgebied indicatief
- Grens ontwikkelgebied indicatief
- Woningen indicatief
- Ondergeschikte bebouwing indicatief
- Kavelgrens indicatief
- Maximale bebouwingsgrenzen
- Groene erfafscheiding haag / staafmathekwerk met begroeiing (*min. h = 1,80*)
- Groene erfafscheiding haag (*min. h = 0,80*)
- /// Geveltuin

- Representatieve gevel hoofdvolume
- Beeldbepalend architectonisch accent
- Verbijzondering kopgevel accent en/of gevelopening bijv. bloemkozijn, hoekraam, entree
- Voorgeveloriëntatie
- Verplichte nokrichting
- 1 doorgang t.b.v. achterpad in blok toegestaan mits d.m.v. poortje als architectonisch element in het volume
- 1 doorgang t.b.v. achterpad in blok toegestaan vrije invulling

- Grondwal
- Plantvak
- Auto-ontsluiting met 1 aansluiting op Grote Weede en draailus
- Fietspad continueren van en aansluiten op bestaande fietsverbinding
- Wandelpad
- Mandelig parkeren
- Parkeren op eigen terrein
- Parkeren openbaar gebied



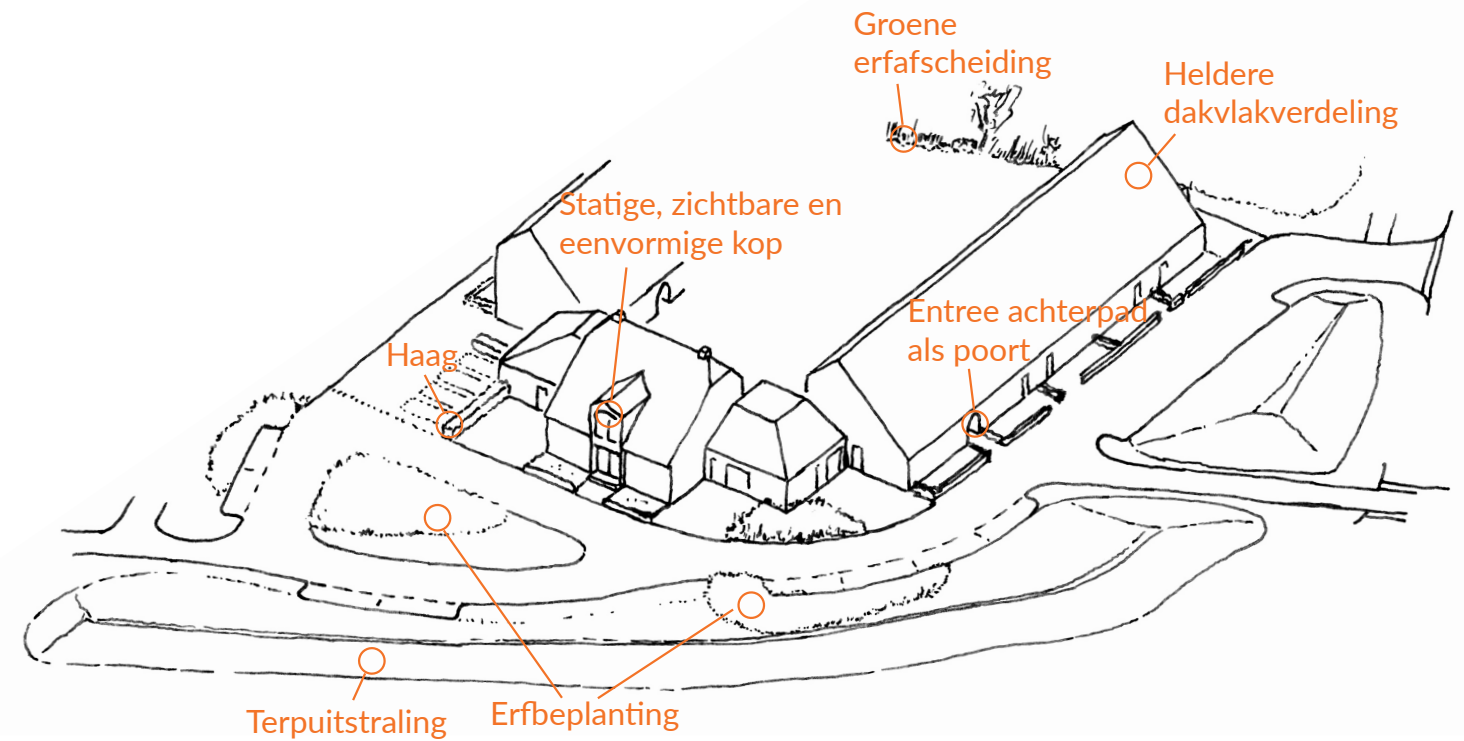
De randvoorwaarden ondersteunen de gewenste uitstraling van een historische herenboerderij.

- Het voorerf is zorgvuldig ontworpen in aansluiting op het omliggende landschap.
- Eén hoofdvolume springt in het oog door hoogte en detaillering.
- De andere volumes zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume door een eenvoudigere maar bijpassende vormgeving.

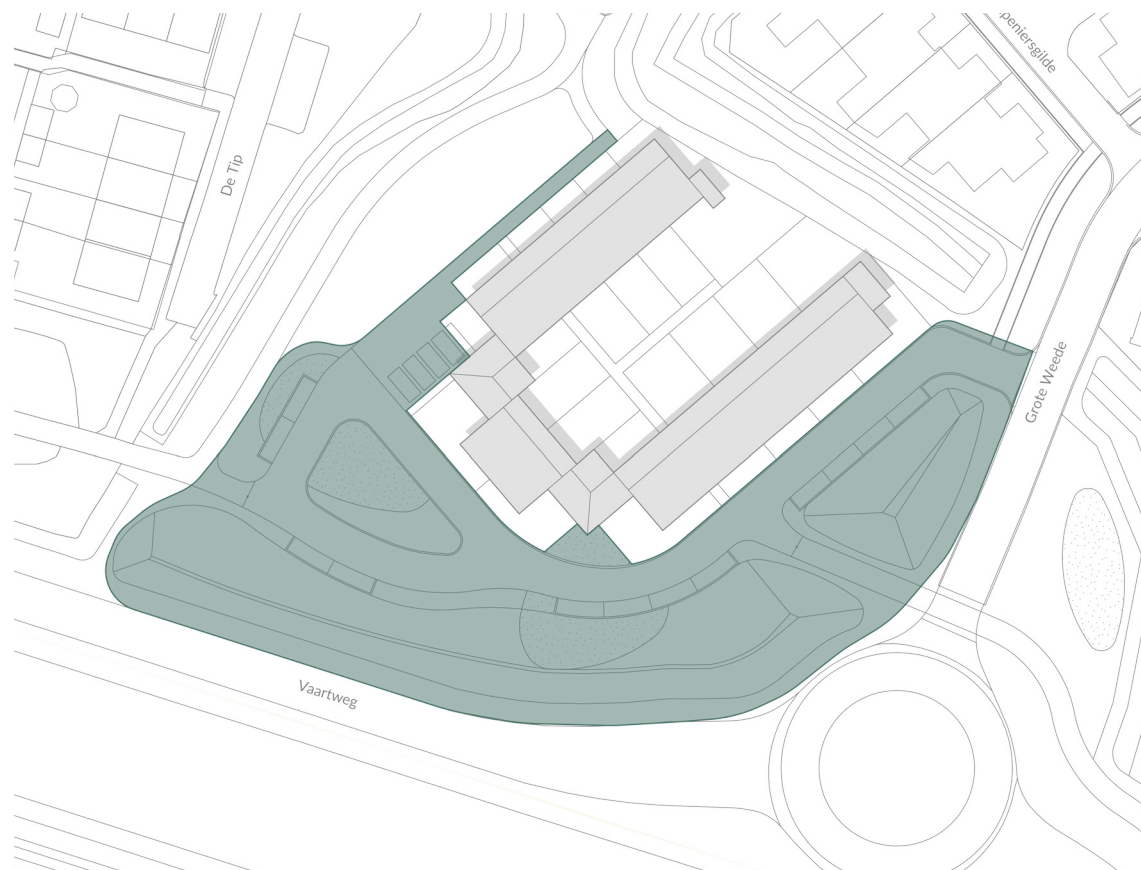
Op basis van het stedenbouwkundig plan, de gewenste geluidsluwe achterzijden en het beoogde silhouet van de stedelijke entree zijn de kaprichingen vastgelegd. De daken zijn zorgvuldig vormgegeven als onderdeel van de architectuur.

Uitgangspunt voor alle woningen is de toepassing van keramische dakpannen in de kleur antraciet met als belangrijk aandachtspunt een zorgvuldige toepassing van eventuele zonnepanelen met een heldere vlakverdeling op het dak en/of als onderdeel van de architectuur.

Voor het formele hoofdvolume is een afwijkend materiaal voor het dak toegestaan mits passend bij de architectonische uitwerking van de woningen. Voor alle woningen geldt dat er aandacht is vereist voor de afwatering van het dak via gevel, via tuin naar maaiveld en naar de wadi. De afwatering in de privé-tuin vindt bovengronds plaats via een open molgoot (beton of klinkers).

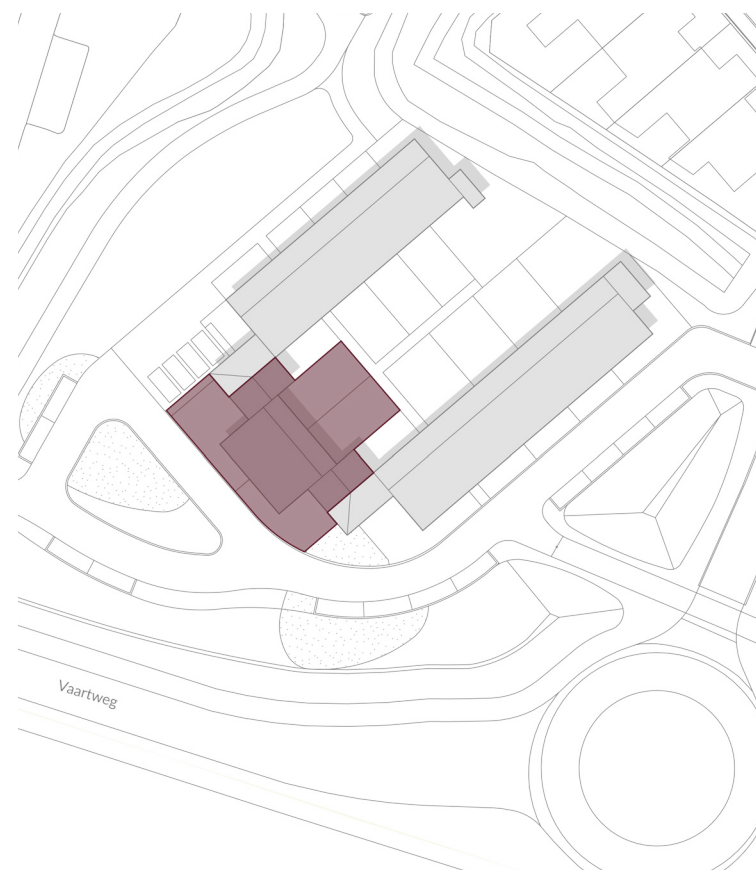


Voorerf en landschappelijke inpassing



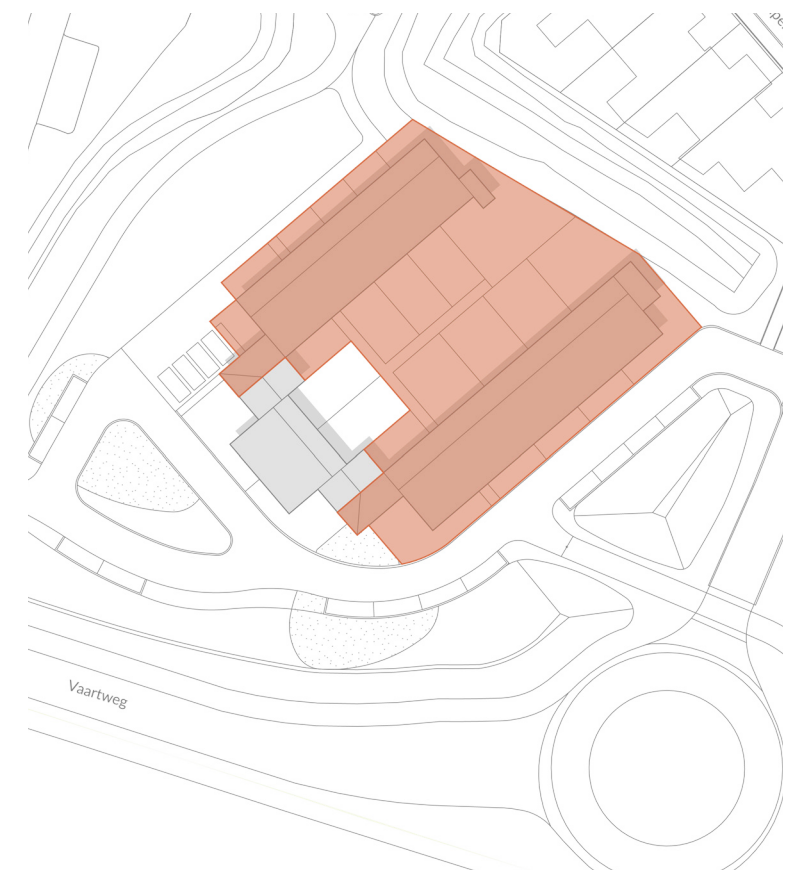
Een glooiende groene wal van 1,5m hoogte is onderdeel van het statig vormgegeven erf met plantvakken en plantsoen.

Hoofdgebouw

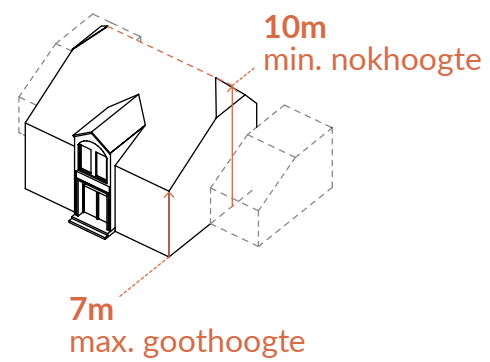
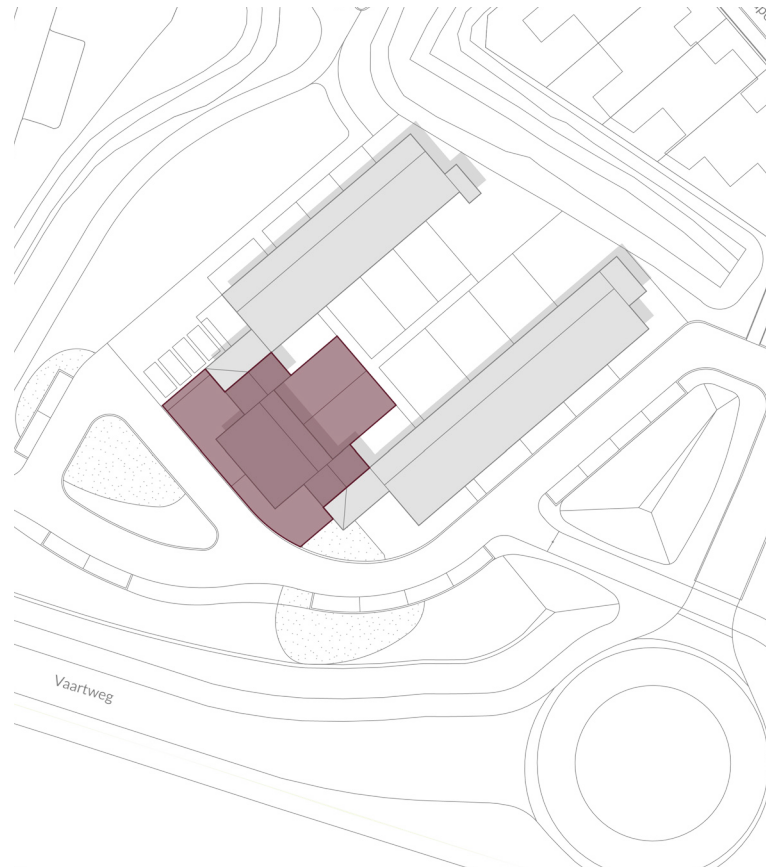


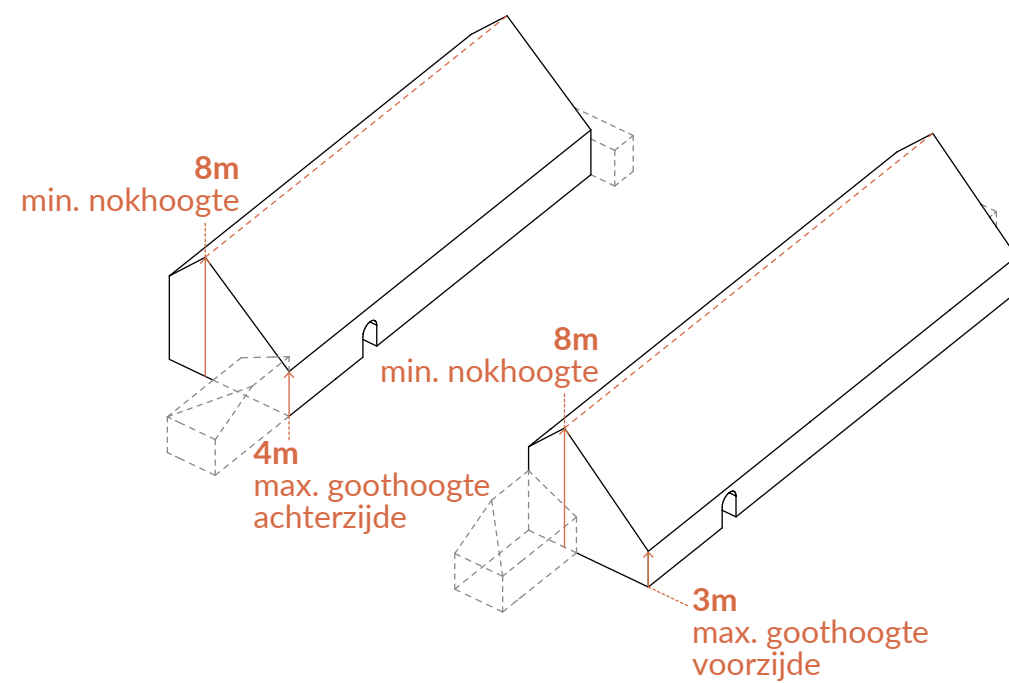
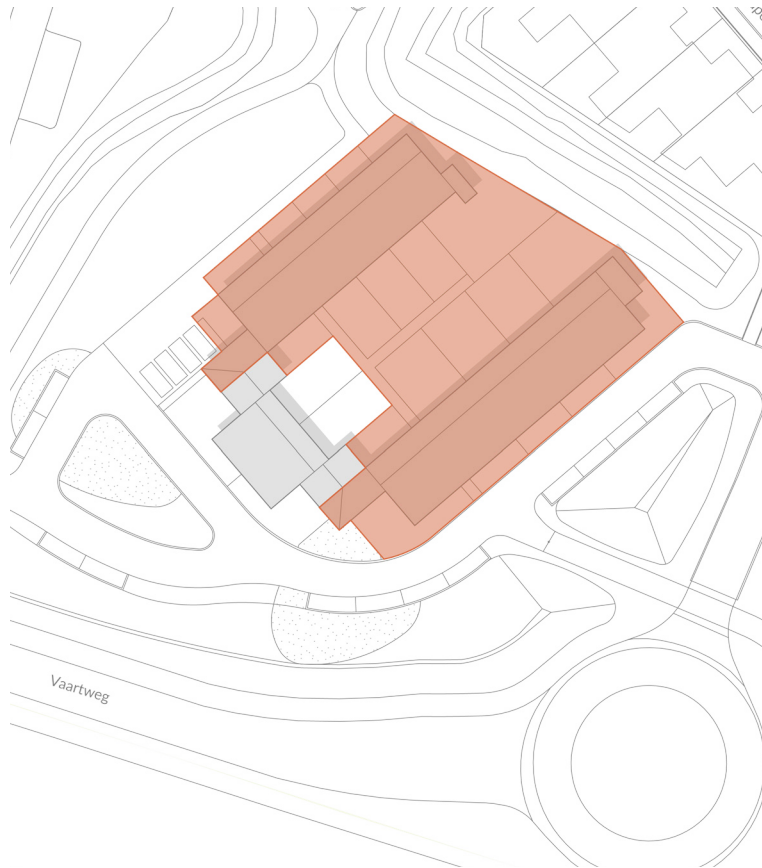
Het statige hoofdvolume van de herenboerderij is georiënteerd op de Vaartweg. Samen met de bijgebouwen introduceert het de entree van Hasselt Om de Weede.

Bijgebouwen



De bijgebouwen achter het hoofdvolume hebben een formeel karakter en zijn wat betreft detaillering ondergeschikt aan het hoofdvolume, maar zijn met de kappen beeldbepalend vanaf de Vaartweg en de Grote Weede.





Vanuit de randvoorwaarden zijn als variaties op en toevoeging aan de voorbeeldverkaveling enkele ruimtelijke uitwerkingen verkend.

