



Beeldkwaliteitsplan Buurse-Zuid

Gemeente Haaksbergen
4 oktober 2012
Definitief rapport
9X6122.A0

ROYAL HASKONINGDHV
VESTIGING ENSCHEDE

Colosseum 3
Postbus 26
7500 AA Enschede
+31 (0)53 483 01 20 Telefoon
+31 (0)53 432 27 85 Fax
info@enschede.royalhaskoningdhv.com E-mail
www.royalhaskoningdhv.com Internet
Arnhem 09122561 KvK

Documenttitel	Beeldkwaliteitsplan Buurse-Zuid
Verkorte documenttitel	Beeldkwaliteitsplan Buurse-Zuid
Status	Definitief rapport
Datum	4 oktober 2012
Projectnaam	Beeldkwaliteitsplan Buurse Zuid
Projectnummer	9X6122.A0
Opdrachtgever	Gemeente Haaksbergen
Referentie	9X6122.A0/R004/BVDB/MDGR/Ensc

Auteur(s)	Berry van den Berg
Collegiale toets	Elja Beld
Datum/paraaf	10 oktober 2012
Vrijgegeven door	Elja Beld
Datum/paraaf	10 oktober 2012



INHOUDSOPGAVE

		Blz.
1	INLEIDING	1
1.1	Het beeldkwaliteitsplan	1
1.2	De welstandsnota	1
1.3	Het bestemmingsplan	1
1.4	De verschillende partijen	1
2	PLANTOELICHTING	3
2.1	Stedenbouwkundige randvoorwaarden	3
2.2	Bebouwing	3
2.3	Groen en water	4
2.4	Parkeren	5
3	BEELDKWALITEIT	7
3.1	Samenhang	7
3.2	Meerzijdige oriëntatie	8
3.3	Architectonische kwaliteit	9
3.4	Erfafscheidingen	9
4	RICHTLIJNEN PER DEELGEBIED	11
4.1	Lintbebouwing Broekheurnerweg	11
4.2	Verlengde Wolterinkbree en Zicht op de es	12

1 INLEIDING

1.1 Het beeldkwaliteitsplan

Het voorliggende beeldkwaliteitsplan geeft in woord, kaart en beeld richtlijnen voor de architectonische invulling en de openbare ruimte van Buurse-Zuid. Samen met het bestemmingsplan, dat tegelijkertijd met het beeldkwaliteitsplan in procedure wordt gebracht, wordt gestreefd naar een kwalitatief goede invulling van het plangebied, met een uiteindelijke meerwaarde voor met name de bewoners van het plangebied. Het beeldkwaliteitsplan bepaalt aspecten zoals de samenhang, de kleurstelling van gevels en dakvlakken, de vorm van het dak, maar ook aanzetten voor de inrichting van de openbare ruimte.

1.2 De welstandsnota

Op grond van de Woningwet zijn gemeenten voor het welstandstoezicht verplicht te beschikken over een door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota. De welstandscommissie dient vervolgens de bouwplannen aan deze, door de gemeenteraad geformuleerde en voor iedereen kenbare, uitgangspunten te toetsen. Het vastgestelde

Beeldkwaliteitsplan is een aanvulling op de welstandsnota en wordt daarmee onderdeel van het welstandsbeleid van de gemeente Haaksbergen.

1.3 Het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan regelt de functie, het gebruik en het ruimtelijk beeld. Dit ruimtelijk beeld wordt voor een groot deel bepaald door de plaatsing van gebouwen en de massa ervan, wat tot uitdrukking komt in eisen met betrekking tot onder meer de rooilijn, de bouw- en goothoogte en de dakhelling. Het beeldkwaliteitsplan verzet zich niet tegen het toepassen van eventuele vrijstellingen op grond van het bestemmingsplan. In dit beeldkwaliteitsplan worden ook aspecten benoemd die in een bestemmingsplan geregeld moeten worden (bijvoorbeeld bouwen in de rooilijn). Omdat deze aspecten voor het verhaal van de beeldkwaliteit wel relevant zijn, worden deze nog wel benoemd in het beeldkwaliteitsplan maar uiteindelijk juridisch geregeld in het bestemmingsplan.

1.4 De verschillende partijen

Indien de kavel projectmatig wordt aangeboden, geschiedt de bouw veelal via een projectontwikkelaar of woningbouwvereniging en zal de toekomstige bewoner uiteindelijk weinig te maken hebben met de eisen die het beeldkwaliteitsplan stelt. Indien er daarentegen sprake is van particuliere bouw, zal de koper zelf het initiatief moeten nemen. Hij komt daarbij in contact met verschillende partijen. Een doelmatige aansturing van de diverse partijen en een goede onderlinge samenwerking zullen de uiteindelijke kwaliteit van de woning (en daarmee die van de gehele buurt) bevorderen. Daarom wordt in deze paragraaf een korte beschrijving gegeven van de diverse partijen die tijdens het bouwproces een rol kunnen spelen en in welke verhouding zij staan tot het beeldkwaliteitsplan.

De gemeente

Elk bouwplan wordt door de gemeente getoetst, onder meer of het voldoet aan de eisen van het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan en het Bouwbesluit. De toetsing aan het beeldkwaliteitsplan gebeurt in principe door het Oversticht, het welstandstoezicht dat onder meer actief is in een aantal gemeenten van de provincie Overijssel.

De architect

Alvorens in contact te treden met een aannemer, is het raadzaam een architect te raadplegen. De architect zal u helpen uw woonwensen te concretiseren en maakt op basis daarvan een woningontwerp dat op de kavel is toegespitst. Daarbij houdt hij rekening met de verschillende eisen die aan de woning worden gesteld, waaronder die van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. De architect zal dus zorg dragen voor de esthetische en bouwkundige kwaliteit. Hij helpt bij de keuze van een aannemer en voert de onderhandelingen. Desgewenst speelt hij een rol bij het begeleiden van het bouwproces. Kijk voor meer informatie op www.bna.nl onder de kopjes 'zoek een architect' en 'bouwen met een architect'.

De aannemer

In de meeste gevallen zal de aannemer de woning gaan bouwen. Het is verstandig ook het bouwbedrijf in te lichten over de aanwezigheid van een beeldkwaliteitsplan, zodat hij tijdens de bouw niet van de eisen afwijkt en voldoet aan eventuele aanvullende eisen zoals die met betrekking tot de behandeling van het hemelwater en de erfafscheidingen.



Afbeelding plangebied

2 PLANTOELICHTING

2.1 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Het verkavelingsplan is een uitwerking van een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden die zijn geformuleerd.

Samenvattend hebben de volgende uitgangspunten een rol gespeeld bij de verdere invulling van het plangebied:

- Gekartelde opbouw van de nieuwe rand van Buurse.
- Aansluitend bij het beeld van de huidige dorpsrand van Buurse.
- Gegroeid in kleine ontwikkelingen, passend bij de maat en schaal van het dorp.
- Voortzetting van de bebouwing langs de Broekheurnerweg.
- Ruimtelijke relatie met het landschap aan de zuidzijde en goede inpassing op de es.
- Aansluiting op het bestaande wegenpatroon aan noordzijde.
- Ontsluiting vanaf de Wolterinkbree.



Afbeelding stedenbouwkundig plan

2.2 Bebouwing

De bebouwing in het verlengde van de Broekheurnerweg sluit, voor wat betreft de opzet en typologie, aan op het bestaande bebouwingsbeeld; vrijstaande woningen voor een meer transparant bebouwingsbeeld. Wel vraagt de toenemende hoogteligging van de bebouwing aan de Broekheurnerweg een eenduidige aanpak. Deze woningen maken onderdeel uit van een lint. Ook in hoogte zullen deze aansluiten bij de bestaande woningen, aangepast aan de huidige eisen uit het bouwbesluit. In principe geldt dat hier

in 1 laag met een ruime kap gebouwd kan worden (4,5 meter goothoogte; 10 meter nokhoogte).

De bebouwing in het verlengde van de Wolterinkbree en grenzend aan de es sluit ook wat opzet en typologie betreft aan bij de omgeving; vooral twee aaneen gebouwde woningen. Hier geldt dat de hoogte van de woningen aansluit bij de woningen in de omgeving (4,5 meter goothoogte; 10 meter nokhoogte).

Eventueel kunnen de eerste twee woningen langs de Broekheurnerweg, direct grenzend aan de bestaande kom, vervangen worden door enkele twee aaneen gebouwde woningen. Voor de locaties langs de Wolterinkbree en de es geldt dat hier eventueel ook vrijstaande woningen gerealiseerd mogen worden.

2.3 Groen en water

De gekartelde opbouw van de ontwikkeling, sluiten aan bij de 'gegroeide' dorpsrand van Buurse. De woningen worden ontwikkeld op de es; van herkomst geen plek waar bebouwing, niet in de zin van gebouwen maar ook niet in de zin van bomen, gesitueerd werd. Om met de bebouwing het gevoel maar ook de uitstraling van het wonen op de es zoveel mogelijk zicht- en tastbaar te maken, zijn in de inrichting verwijzingen opgenomen naar de es. De woningen langs de Broekheurnerweg staan ten opzichte van het niveau van de weg zichtbaar hoger. Het hoogteverschil wordt in de voortuinen zichtbaar opgevangen door een verloop van maaiveld. Aan de binnenzijde op de es wordt de meidoornhaag toegepast als overgang van het wonen naar de es. Deze haag komt in Twente vaker voor als begeleiding van paden over essen. De haag wordt in de achtertuinen van de kavels langs de Broekheurnerweg geplaatst. De bewoners bepalen daar uiteindelijk de gewenste hoogte (met of zonder uitzicht op de es). Langs de nieuwe weg over de es wordt een onderbroken meidoornhaag voorgesteld als overgang. Achter deze haag komt een greppel die de overgang versterkt. Tevens vormt deze de belangrijkste infiltratie/afvoervoorziening van water voor het plangebied. Een halfverhard fiets/voetpad langs de greppel verbindt de Wolterinkbree met de Broekheurnerweg.

De greppel is van oost naar west gelegen; van hoog (op de es) naar laag (de rand van de es langs de Broekheurnerweg). Het water van de kavels en de wegen worden in dit plan afgevoerd richting deze greppel. Hier zal het infiltreren of eventueel afgevoerd worden richting de Broekheurnerweg. Langs deze weg bevinden zich de voorzieningen voor (nood)afvoer richting de aanwezige sloten in de omgeving.



Afbeelding openbare ruimte, groen en water

2.4 Parkeren

Voor het parkeren wordt een norm gehanteerd van 1,7 parkeerplaatsen per woning. Dit komt overeen met de kencijfers van CROW, waarin rekening is gehouden met het feit dat veel huishoudens een tweede auto bezitten.

Voor vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen met ruimte voor een eigen garage en oprit wordt uitgegaan van de stalling van twee auto's op eigen erf. De eisen die het bestemmingsplan stelt aan de situering van de garages maken dit mogelijk.

3 BEELDKWALITEIT

3.1 Samenhang

In het gebied worden twee gebieden onderscheiden die een bepaalde mate van samenhang vertonen:

1. De woningen langs de Broekheurnerweg dienen in beeld aan te sluiten bij de bestaande woningen langs deze weg; gevarieerd. Dit wordt vertaald in kleuren en materialen, hoogtes en dakvorm.
2. De woningen langs de Wolterinkbree en de es vormen samen één gebied. Dit deel wordt gezien als het verlengstuk van de aangrenzende buurt. De mogelijke 'beeld' diversiteit is hier groter dan langs de Broekheurnerweg. Dit wordt niet opgelegd (geëist) maar wel gewenst. Door de particuliere ontwikkeling (startersmarkt) zal dit beeld ook hoogstwaarschijnlijk gerealiseerd gaan worden. Deze diversiteit manifesteert zich met name in meerdere mogelijke kaprichtingen, geen verplichte rooilijn en een ruimer kleurenpallet.



3.2 Meerzijdige oriëntatie

In het algemeen kan worden gezegd dat de gevel waar zich het pad naar de voordeur bevindt, de voorgevel is. Het straatbeeld wordt voor een groot deel bepaald door de kwaliteit van deze voorgevel. Dit geldt in veel mindere mate voor de zijgevels en de achtergevel. Als het echter gaat om woningen die met de zij- of achtergevel aan het openbare gebied staan, is ook de uitstraling van deze gevels extra belangrijk. Daarom wordt in dit beeldkwaliteitsplan op één beeldbepalende plek geëist en op enkele minder beeldbepalende plekken gewenst dat alle hoekwoningen – die als zodanig worden aangegeven - een tweezijdige oriëntatie krijgen. De zijgevel verdient in deze gevallen een voorgevelkwaliteit. Dit kan onder meer worden bereikt door grote ramen in de zijgevel te plaatsen en de belangrijkste verblijfsruimte (de woonkamer) op de hoek te situeren. De garage bevindt zich bij voorkeur aan de andere kant van de woning. Door dit te doen wordt niet alleen de ruimtelijke kwaliteit bevorderd, maar wordt ook bijdrage geleverd aan de sociale veiligheid.

Bij de woning die de entree van het dorp vormt, wordt geëist dat er sprake is van een dubbelzijdige oriëntatie. Daar is geen sprake van een garage maar van een aantrekkelijke kopgevel met bijvoorbeeld een serre.



Afbeelding oriëntatie

3.3

Voor alle woningen geldt een regulier ambitieniveau. Alleen op het niveau van oriëntatie en materialisering worden eisen gesteld aan de architectuur. Specifieke bouwstijlen worden niet nagestreefd.

3.4

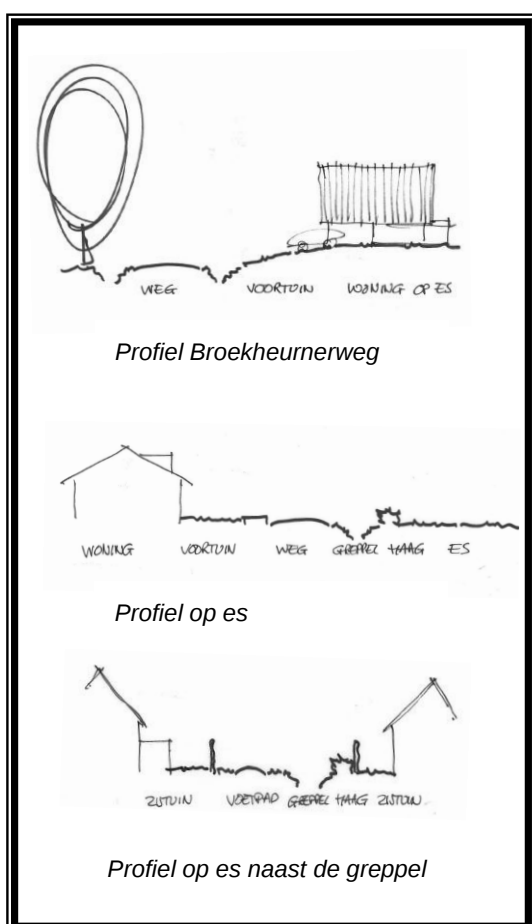
Een ander onderdeel dat van grote invloed is op de kwaliteit van het openbare gebied is de toepassing van erfafscheidingen. Op alle plekken in het plan waar zij- of achtertuinen grenzen aan het openbaar gebied, worden vanuit de beeldkwaliteit eisen opgelegd. Voor de voortuinen geldt een wens hier geen erfscheidingen te plaatsen, passend bij een dorpsbeeld. Om het dorpse karakter verder te benadrukken worden in Buurse-Zuid over het algemeen groene afscheidingen gevraagd. Dit betekent op plekken grenzend aan de greppel en de aangrenzende plannen dat hier groene erfscheiding worden geëist (bijvoorbeeld een stalen vlechtwerk met hедера). Langs de Wolterinkbree wordt geëist dat langs de weg een halfgebouwde/half groene erfscheiding wordt gerealiseerd; bij voorkeur in de architectuur (kleuren en materialen) van de woning. Bij de achterkanten van de woningen langs de Broekheurnerweg worden in de achtertuin meidoornhagen geëist als beeldbepalende overgang tussen de tuin en de es. Deze haag volgt bij de entree van het dorp de zijgrens van de hoekkavel tot halverwege de kopgevel. Hierdoor blijft de kopgevel goed in zicht vanaf de weg. De exacte uitvoering vraagt om maatvoering in de uitvoering. Indien de bewoners van deze kavels in hun achtertuin meer privacy willen, kunnen zij de haag tot 2 meter hoogte laten doorgroeien.



Afbeelding erscheidingen



Afbeelding meidoornhaag 2 meter hoogte bij gewenste privacy in achtertuinen en 1-1,5 meter hoogte langs de wegen



4 RICHTLIJNEN PER DEELGEBIED

4.1 Lintbebouwing Broekheurnerweg

Dit gebied omvat de woningen die aansluiten op de bestaande bebouwing langs de Broekheurnerweg. In dit gebied komen in principe alleen vrijstaande woningen voor; eventueel de eerste woningen grenzend aan de kom ook te vervangen door twee aaneen gebouwde woningen. De ruimtelijke situering sluit aan op die van de bestaande bebouwing. Samen wordt een lint gevormd. Omdat de woningen grenzen aan het landschap is het kleurgebruik ingetogen.

Het hoogteverschil tussen het peil van de woningen en dat van de weg wordt opgelost in de (voor)tuin; als een verwijzing naar de steile rand van de hoger gelegen es.

Situering

- Het hoofdgebouw staat met de voorgevel in de rooilijn. De bebouwing is georiënteerd op de Broekheurnerweg.
- Het hoogteverschil tussen de woningen en de Broekheurnerweg wordt opgelost door de voortuin geleidelijk in hoogte te doen toenemen.

Massavorm

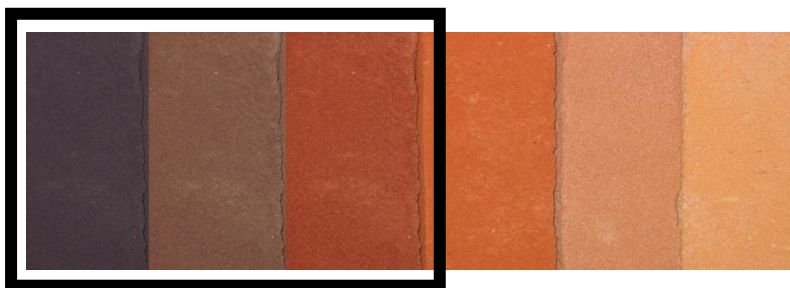
- Om aan te sluiten bij het beeld van de bestaande woningen langs de Broekheurnerweg, mag de breedte van het hoofdgebouw maximaal 8 meter zijn.
- De kapvorm is die van een zadeldak, eventueel met wolfseind.
- De nokrichting staat haaks op de Broekheurnerweg.
- Het bijgebouw is plat of heeft dezelfde kapvorm en dakhelling als het hoofdgebouw.

Gevelopbouw

- De bouwstijl is vrij.

Materiaal en kleur

- De gevels zijn opgetrokken uit gebakken steen.
- De steen heeft een aardekleur (rood tot bruin tot antraciet).
- De kleur van de kozijnen en daklijsten is gedempt (primaire kleuren komen niet voor) en van hout (of daarop gelijkend).
- De daken zijn gedekt met een rode, bruine of antracieten pan.
- Hoogglans geglazuurde pannen komen niet voor.



Abbeelding kleurenpalet Lintbebouwing Broekheurnerweg

4.2 Verlengde Wolterinkbree en Zicht op de es

De overige woningen grenzen deels aan de bestaande kom, deels aan de es. Het kleurgebruik is minder ingetogen dan in het andere deelgebied. Er mag meer.

Situering

- De bebouwing is georiënteerd op de woonstraat.
- De voorkeur gaat uit naar een licht verspringende rooilijn ten opzichte van de verschillende hoofdgebouwen. Hierdoor ontstaat ook in de noklijnen een verspringend beeld.

Massavorm

- De kapvorm is die van een zadeldak of een afgeleide daarvan.
- De nokrichting is vrij; bij voorkeur zelfs wisselend per aangrenzende (aaneengebouwde) woningen.
- Het bijgebouw is plat of heeft dezelfde kapvorm en dakhelling als het hoofdgebouw.

Gevelopbouw

- De bouwstijl is vrij.

Materiaal en kleur

- De gevels zijn opgetrokken uit gebakken steen.
- De steen heeft een aardekleur (beige, oker, rood, bruin tot antraciet).
- De daken zijn gedekt met een rode, bruine of antracieten pan.
- Hoogglans geglazuurde pannen komen bij de woningen langs de es niet voor.



Afbeelding kleuren pallet Verlengde Wolterinkbree en Zicht op de es

=0=0=0=