

beeldkwaliteitsplan

“Molenakkers II Dalen”

oktober 2015



Inhoud

1. Plankader	4
1 Inleiding	4
2 Waarom een beeldkwaliteitsplan?	4
3 Doelstelling	4
4 De locatie	5
2. Planbeschrijving	6
1 Stedenbouwkundig ontwerp	6
2 Koppeling met het bestemmingsplan	6
3. Toetsingscriteria	8
1 Criteria inrichtingsplan	9
2 Criteria bebouwing	10
3 Wensbeeld	14

Plankader

1.1 Inleiding

In het zuidwestelijk deel van de kern van Dalen, zal de nieuwe woonwijk Molenakkers II worden ontwikkeld, in aansluiting op het bestaande Molenakkers I. Aan de oostelijke rand van het gebied zullen maximaal 30 woningen worden gerealiseerd. Op de es van Molenakkers II zijn archeologische vondsten gedaan waardoor de cultuurhistorische waarde van het gebied groot is. Dit kan als inspiratiebron dienen om een onderscheidende beeldkwaliteit in Molenakkers II te realiseren.

Een nieuw beeldkwaliteitsplan is nodig, omdat het plangebied is gelegen in het gebied waar de in de welstandsnota vastgestelde criteria voor het buitengebied gelden.

Dit beeldkwaliteitsplan geeft uitvoering aan de ambitie van de gemeente om de ruimtelijke kwaliteit van Molenakkers II in Dalen te waarborgen en waar mogelijk verbetering te stimuleren/eisen. Dit kan alleen tot stand komen door, bij een initiatief een zorgvuldig planproces te doorlopen, een aansprekende visie te hebben en duidelijke randvoorwaarden mee te geven bij de ontwikkeling van plannen. Deze aspecten, die in dit beeldkwaliteitsplan zijn uitgewerkt, vormen de leidraad voor planontwikkeling. Op deze wijze kan er maatwerk geleverd worden, wat leidt tot een ruimtelijk goed ingepast plan. Dit beeldkwaliteitsplan vormt daar het toetsingskader voor. Aan het beeldkwaliteitsplan is een formele beleidsstatus verbonden, zodat een goede basis voor beoordeling van nieuwe ontwikkelingen op de Molenakkers geboden kan worden. Daarvoor heeft het beeldkwaliteitsplan dan ook een procedure tot vaststelling door de Raad doorlopen voordat het (gelijktijdig met het bestemmingsplan) in werking treedt.

1.2 Waarom een beeldkwaliteitsplan?

Voor aanvragen van een omgevingsvergunning wordt in het geval van het oprichten of aanpassen van bouwwerken of aanpassingen aan de erfinrichting normaal gesproken getoetst aan de welstandsnota. Hierbij wordt beoordeeld of het gebouw of de erfinrichting passend is in de

omgeving qua verschijningsvorm.

Omdat het hier om een nieuwe ontwikkeling gaat is een afzonderlijk beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan vervangt dan, voor dit plangebied, de gebiedscriteria uit de welstandsnota.

1.3 Doelstelling

De doelstelling van het beeldkwaliteitsplan is drieledig:

1. Het dient als instrument om sturing te geven aan nieuwe ontwikkelingen in (in dit document benoemde) Molenakkers II. Ruimtelijke kwaliteit is daarbij leidend. Hiermee wordt een versterking van de landschappelijke kwaliteit bereikt, die vervolgens meerwaarde geeft voor de beleving van het landschap door de bewoners/bezoekers. Het beeldkwaliteitsplan geeft richtlijnen in de vorm van toetsingscriteria om voorwaarden aan deze ruimtelijke kwaliteit te stellen.
2. Het dient als wettelijk toetsingskader voor de beoordeling van welstandsaspecten. Aan de hand van het beeldkwaliteitsplan zullen aanvragen voor een omgevingsvergunning getoetst worden door de welstandscommissie. Het beeldkwaliteitsplan zal deel gaan uitmaken van het gemeentelijke welstandsbeleid, wordt door het College van burgemeester en wethouders gedragen en door de gemeenteraad vastgesteld.

Plankader

1.4 Locatie

Het plangebied ligt in het zuidwestelijk deel van de kern van Dalen. Aan de noord- en noordoostzijde wordt het gebied begrensd door de bestaande bebouwing aan de Weidemolen en De Spil. In het zuidoosten wordt de begrenzing van het gebied gevormt door achtertuinen van de woningen die aan De Bente zijn gesitueerd. In het zuidwesten grenst het gebied aan de visvijver 'De Bongerd' en in het westen grenzen weilanden aan het gebied. De weg de Molenakkers vormt aan de westzijde een scheiding.



Planbeschrijving

Het beeldkwaliteitsplan is één van de documenten welke ten grondslag liggen aan de realisatie van dit plan. Naast het beeldkwaliteitsplan zijn van belang: het stedenbouwkundig ontwerp en het bestemmingsplan.

2.1 Stedenbouwkundig ontwerp

Omgeving

Het gebied is momenteel in gebruik als akker en vrij van bebouwing. Uit archeologisch onderzoek is gebleken dat het gebied van hoge historische waarde is.

Bebouwing & oriëntatie

Het bestaande gebied zal zoveel mogelijk in tact worden gehouden. Nieuwe bebouwing wordt daarom aan de oost- en zuidzijde van het gebied gepositioneerd. Een gebogen weg vormt de markering tussen het (open) veld en de nieuwe bebouwingsrand.

Voor het merendeel van de woningen geldt dat de voorzijdes zijn gericht op het (open) veld. Vanaf de bestaande wegen De Spil en Weidemolen zullen zichtlijnen richting de Molenakkers komen, zodat ook hier het zicht op het veld gewaarborgd blijft. De hoge archeologische waarde van het gebied zal een belangrijke inspiratiebron zijn voor het stedenbouwkundig ontwerp. Het zal als inspiratie kunnen dienen voor de architectuur van de woningen en erfafscheiding. Bijzondere, ronde erfgrenzen kunnen naar het verleden verwijzen.

2.2 Koppeling met het bestemmingsplan

Daar waar het bestemmingsplan de mogelijkheden qua grootte en gebruik van de gronden regelt, is het beeldkwaliteitsplan sturend voor de verschijningsvorm van de gebouwen. Het spreekt voor zich dat beide documenten in wisselwerking met elkaar staan. De beoogde verschijningsvorm van de bebouwing komt mede voort uit het gebruik van de gronden en bebouwing. Daarnaast is een zorgvuldige overgang naar het omliggende gebied belangrijk vanuit de beeldkwaliteit. Dit kan weer gevolgen hebben voor de eisen die worden gesteld aan bijvoorbeeld de grootte van de bebouwing en/of de dakhelling, welke beide worden geregeld in het bestemmingsplan.

Op de afbeelding op pagina 7 staat de plankkaart van het bestemmingsplan "Molenakkers II" afgebeeld.

Voor de toelichting en de regels per bestemming, wordt verwezen naar het bestemmingsplan zelf welke is op te vragen bij de gemeente en op www.ruimtelijke.plannen.nl.

Planbeschrijving

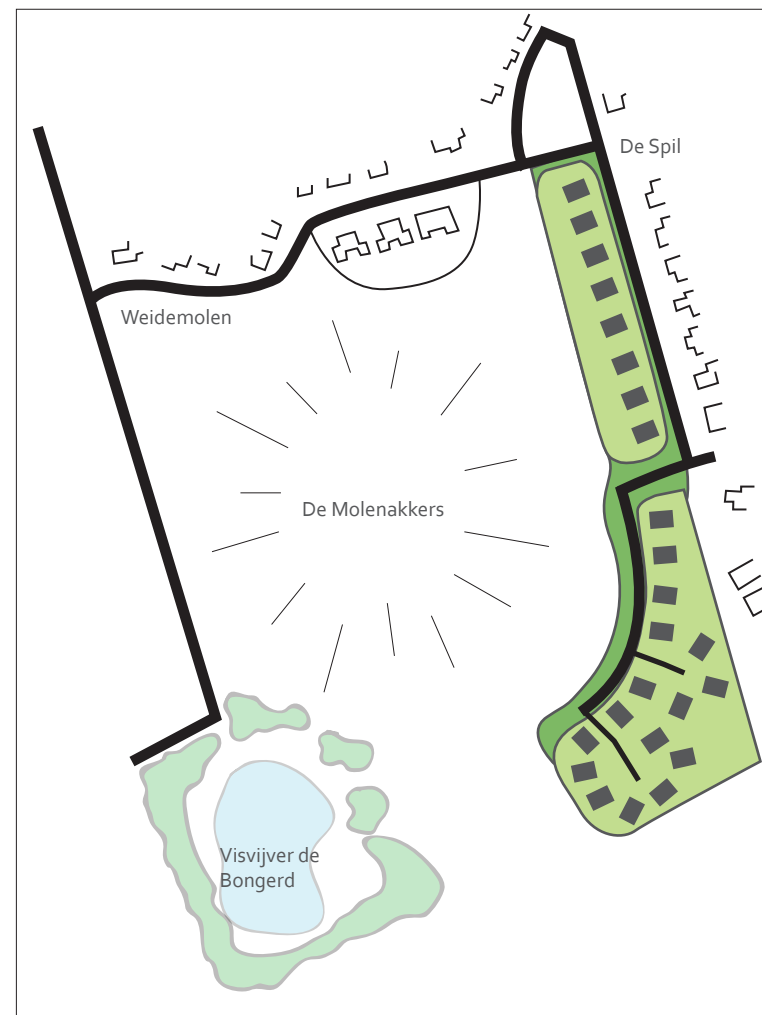


Toetsingscriteria

Dit hoofdstuk vormt het werkelijke toetsingskader waaraan een bouwplan wordt getoetst op het gebied van de beeldkwaliteit. Op basis van de uitgangspunten van het stedenbouwkundig ontwerp zijn toetsingscriteria opgesteld. Binnen het plangebied zelf en tussen het plangebied en zijn omgeving zal er sprake moeten zijn van samenhang in de bebouwing.

De toetsingscriteria zijn verdeeld in drie gebieden. Per gebied worden eisen gesteld aan de beeldkwaliteit.

- Openbare ruimte
- Bebouwing
- Efscheiding & erfinrichting



3.1 Inrichting openbare ruimte

Inrichting wegprofielen	<ul style="list-style-type: none"> • De gebogen weg vormt een markering tussen het (open) veld en de nieuwe bebouwingsrand • Afkoppeling hemelwater in de straten en afvoer via IT-riool i.v.m. grondwaterbeschermingsgebied • Geen trottoirs, bestrating op 1 niveau. Parkeren op rabatstrook (klinkers of graskeien) in lengterichting langs de weg. • Bestratingsmateriaal in gebakken klinkers (aardetinten).
Openbaar groen	<ul style="list-style-type: none"> • Landelijke uitstraling • Uitstraling (kruidenrijk) gras met boomgroepen in het noordelijke deel tussen de woonclusters • Waarborgen van zichtlijnen • Eén zijde van de weg (de bebouwde kant) zal begeleid worden door een bomenrij.
Beplantingssoorten	<ul style="list-style-type: none"> • In het gehele plangebied inheems plantmateriaal toepassen (openbare ruimte) • Langs de gebogen ontsluitingsweg berk of eik.
De Es	<ul style="list-style-type: none"> • Es vrijhouden van bomen/beplanting om de openheid van de es en de archeologische waarden te waarborgen.



Dwarsprofiel



Toetsingscriteria

3.2 Criteria bebouwing

In Dalen is in Molenakkers II ruimte voor maximaal 30 nieuwe woningen, welke aansluiten op de al aanwezige bebouwing. De nieuwe woningen zijn in het plangebied aan de rand van de Molenakkers gesitueerd. Qua hoogte, materialisering en kleurgebruik zullen de nieuwe woningen moeten passen bij de hoge archeologische waarde die Molenakkers II heeft.

Oriëntatie & situering	<ul style="list-style-type: none">• De voorzijde van de woningen is gericht op de weg.• De woningen worden volgens het bestemmingsplan gesitueerd.• Het gebouwontwerp heeft een sterke relatie met het omliggende landschap en het uitzicht daarop.
Massa & hoofdvorm	<ul style="list-style-type: none">• Grenzend aan de es: Eén laag met kap, rest: twee lagen met kap.• Rechthoekige basisplattegrond.• Eén duidelijk herkenbare hoofdmassa.• Dakkapellen zijn qua omvang ondergeschikt aan de grootte van het dakvlak waarin ze gelegen zijn.
Kapvorm & richting	<ul style="list-style-type: none">• De woningen hebben een zadeldak.• De richting van de kap kan zowel haaks op de weg als evenwijdig aan de weg staan.
kleurgebruik	<ul style="list-style-type: none">• Keuze tussen natuurlijke, traditionele materialen zoals hout en steen. Neutrale kleuren hebben de voorkeur naast het gebruik van de oorspronkelijke kleuren van materialen in het geval van (corten)staal, beton, hout of (lei)steen. Het kleurgebruik is ingetogen en 'basic'. Gedacht kan worden aan: Bruin, (donker) groen, (donker) blauw of zwart. Kozijnen, deuren en eventuele dakomlijsting en in gedekte kleurstelling of zwart, wit of grijs.
Materiaalgebruik	<ul style="list-style-type: none">• Dakbedekking uitgevoerd in riet, pannen /leisteel of (houten) gevelbekleding die doorloopt in het dak.• Glimmende oppervlakken zijn niet toegestaan, dus ook geen geglazuurde daken, m.u.v. zonnepanelen. Matte geglazuurde pannen zijn wel toegestaan .• Aantal te gebruiken kleuren en materialen zo beperkt mogelijk houden.

Niet vergunnings vrije zonnepanelen

- Eventuele zonnepanelen in de dakbedekking verzonken en niet op het dak liggend.

Aan- en bijgebouwen

- Bijgebouwen bij voorkeur vrijstaand.
- Bijgebouwen en aan- en uitbouwen zoveel mogelijk beperken.
- Aan- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume.
- Aan- en bijgebouwen in maatvoering, architectuur, materiaal- en kleurgebruik en detaillering afstemmen op het hoofdgebouw.
- Geen dakkapellen op losse bijgebouwen.

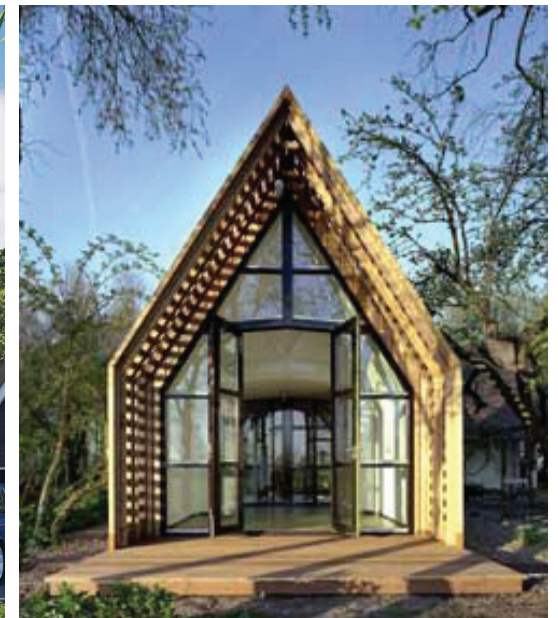
Wensbeeld

- Positie van gevelopeningen komen op logische wijze voort uit de hoofdvorm van het gebouw.
- Detailleringen zijn sober en minimaal in een moderne eigentijdse uitvoering.

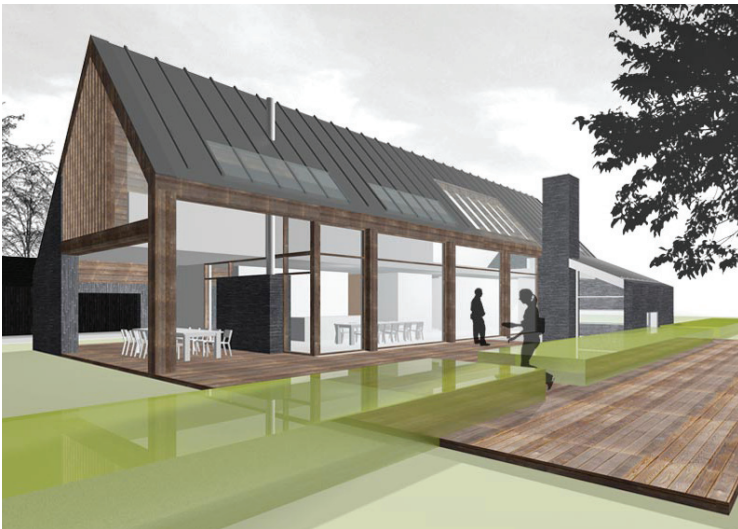
Toetsingscriteria | *inspiratie materiaalgebruik*



Toetsingscriteria | *inspiratie architectuur*



Toetsingscriteria | *inspiratie architectuur*



Wensbeeld

3.3 Erfinrichting & erfafscheiding

De erfinrichting zal een groen karakter krijgen, passend bij de omgeving. Dit betekent dat het verhard oppervlak zo minimaal mogelijk is.

Algemeen	<ul style="list-style-type: none"> • De erfinrichting heeft een informeel karakter. • Er is een geleidelijke overgang van het erf naar de openbare ruimte.
Erfindeling	<ul style="list-style-type: none"> • Bijgebouwen en aanbouwen zijn achter de voorgevel gesitueerd, ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
Materiaal- en kleurgebruik	<ul style="list-style-type: none"> • Verharding: klinkers of halfverharding in gedekte kleurstelling.
Erfafscheiding	<ul style="list-style-type: none"> • Vergunningsplichtige erfafscheidingen zijn niet gewenst. • Erfafscheidingen uitvoeren als groene erfgrenzen (hagen van inheems plantmateriaal bijvoorbeeld geen laurier), lage stapelstenen muurtjes of lage lemen muurtjes. • De woningen langs De Spil hebben als erfafscheiding een lage grondwal (1m hoog) met daarop inheems plantmateriaal (inheems sortiment randbeplanting bosplantsoen). Op enkele plaatsen mag de beplanting onderbroken zijn voor doorzichten op de es. • De woningen (die zijn gericht op de es hebben aan de es- zijde een lage haag als erfafscheiding. Aan deze zijde is het niet gewenst om erfafscheidingen uit te voeren als gebouwde objecten (zoals muurtjes of betonnen kolommen) of schuttingen. • Vormgeving (overige) erfafscheidingen zijn geïnspireerd op het rijke archeologische verleden, bijvoorbeeld ronde erfgrenzen, refererend aan ronde veekralen.



Inheems sortiment

Boomvormers (1e orde) in bosplantsoen (verspreid door de singel of solitair):

Zomereik	- Quercus robur
Wintereik	- Quercus petraea
Berk	- Betula-soorten
Zoete kers	- Prunus Avium
Es	- Fraxinus excelsior

Keuze uit heesters en bomen (lagere orde):

Gelderse roos	- Viburnum opulus
Tamme kastanje	- Castanea sativa
Kardinaalshoed	- Euonymus europaeus
Meidoorn	- Crataegus monogyna
Sleedoorn	- Prunus spinosa
Veldesdoorn	- Acer campestre
Hulst	- Ilex aquifolium
Liguster	- Ligustrum vulgare
Hazelaar	- Corylus avellana
Krentenboompje	- Amelanchier lamarckii
Vlier	- Sambucus nigra
Boerenjasmijn	- Philadelphus-soorten

Hagen:	
Beuk	- Fagus sylvatica
Meidoorn	- Crataegus monogyna
Liguster	- Ligustrum vulgare
Veldesdoorn	- Acer campestre

Toetsingscriteria | inspiratie erfafscheiding



Stapelstenen lage muren



Stapelstenen lage muren



Wilgentenen vlechtwerk



(meidoorn) haag



Ronde hoeken refererend aan historische waarde (ronde veekraal)

COLOFON

Beeldkwaliteitsplan

Molenakkers

Dalen

Projectnummer

0109.002

In opdracht van:

Gemeente Coevorden

Projectteam:

Elsbeth Luning

WITPAARD

STEDENBOUW | LANDSCHAP | RUIMTELIJKE ORDENING

Witpaard
Postbus 337
8260 AH Kampen

Tel: 038 421 68 00

info@witpaard.nl

MOLENNAKKERS