

Concept

Beeldkwaliteitsplan

Collendoornerdijk Hardenberg

31 juli 2025



Inleiding

Het oude boerenerf aan de Collendoornerdijk 1f - 1g wordt geleidelijk onderdeel van de nieuwe uitbreiding met woningbouw van de wijk Marslanden Hardenberg. In de structuurvisie Marslanden II uit 2008 is het oude boerenerf ingepast in het deelgebied De Velden.

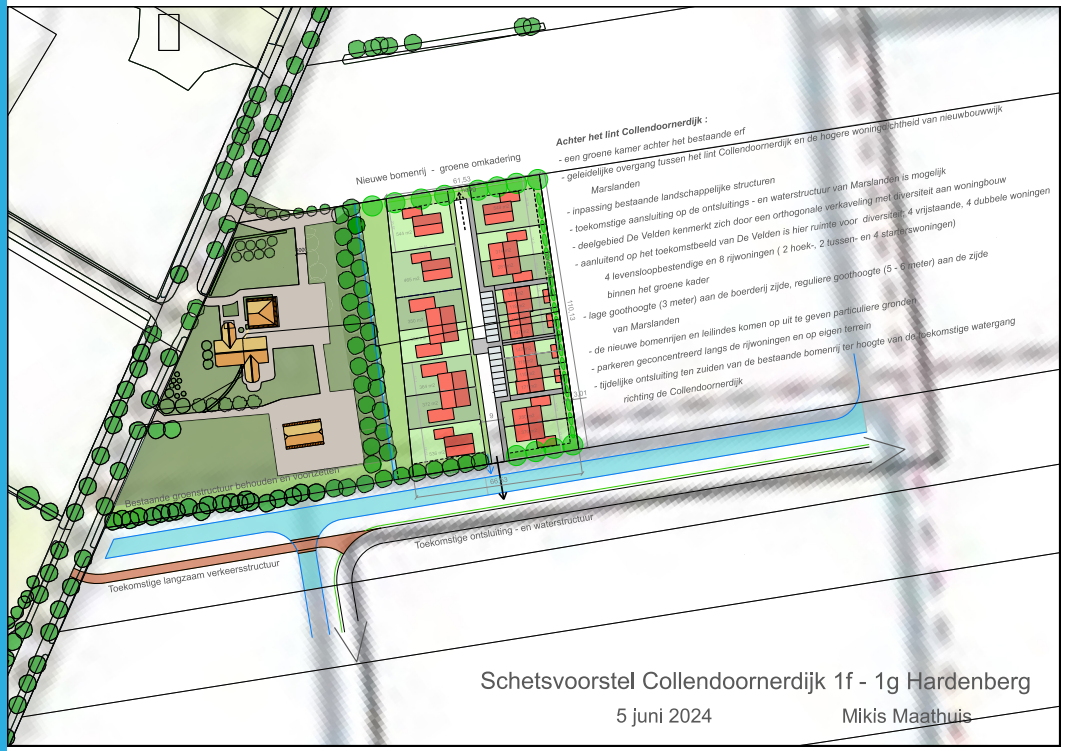
Vooruitlopend op de ontwikkeling van het deelgebied De Velden is voor het perceel grenzend aan het oude boerenerf een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt. Een ontwerp dat zich met nieuwe woningen voegt in de rationele, orthogonale structuur van De Velden, maar ook ruimte biedt voor behoud van de bestaande woonboerderij binnen een groene kamer aan de Collendoornerdijk.

In dit beeldkwaliteitsplan wordt als eerste de context van de toekomstige ontwikkeling van De Velden geschetst. Vanuit die ruimtelijke context zijn beeldkwaliteitseisen voor de bebouwing en voor erfafscheidingen tussen openbaar en privé terrein opgesteld.

Beeldkwaliteit werkt op verschillende niveaus en de criteria zullen per niveau beschreven worden.
Deze niveaus zijn de wijk, de woning en de straat.

Dit beeldkwaliteitplan wordt gelijktijdig met de planologische wijziging in procedure gebracht en wordt onderdeel van de welstandsnota en daarmee het toetsingskader voor welstand voor dit specifieke gebied.





Ruimtelijke context De Velden

De Velden is een voortzetting van de rationele gridverkaveling. Zie de afbeelding hiernaast. Door de buurt lopen lange lijnen richting Collendoornerdijk, die doorzichten naar het agrarisch landschap mogelijk maken.
Deze lijnen hebben de vorm van rechte sloten, groenzones en woonstraten. Binnen dit strakke orthogonale patroon is op blokniveau sprake van een grote mate van diversiteit van verkavelingen en woningtypen.
Elk blok is anders uitgewerkt. Er bestaat variatie per blok. Een blok kan bijvoorbeeld worden uitgewerkt als een blok met gesloten hoeken, het kan bestaan uit straatjes in een bepaalde richting, waarbij de straatjes elkaar wel kruisen met rechte hoeken, en een bepaalde breedte en profilering, woningen met dwars- of langskappen, de overgangen tussen privé en openbare ruimten vormgegeven met muren, hagen of hekwerken.
Woningtypen kunnen zijn: rijwoningen, half- of geheel vrijstaand, patiowoningen, een enkel appartementenblokje op een hoek van een blok.
Openbaar groen komt voor in de vorm van rechthoekige groenelementen. Het parkeren gebeurt op eigen erf en langs de straten, ook parkeerpleintjes zijn mogelijk.

Op de afbeelding linksonder is het onderhavige deelgebied van De Velden met 20 woningen uitgewerkt. Zoals hierboven geschetst is het woningbouwprogramma gevarieerd met ;
4 vrijstaande woningen, 4 dubbele, 4 levensloopbestendige en 8 rijwoningen.

De Velden

Klassiek-modern Patchwork

kleurpalet



16



17

Uit:
Beeldkwaliteit op Hoofdlijnen
Marslanden 2014

De wijk

Voor de nieuwe gebiedsontwikkeling De Velden is de beeldkwaliteit op hoofdlijnen geformuleerd in 2014. Hiernaast een uitsnede van het kleurenpalet en referentiebeelden zoals die destijds zijn beschreven. Het kleurenpalet is ook in dit beeldkwaliteitsplan van toepassing. Op de volgende pagina zijn meer passende referentiebeelden voor dit project opgenomen.

Beeldkwaliteitseisen De wijk :

- De verschijningsvorm is dorps, 1 bouwlaag met een kap aan de zijde van het oude boerenerf en 2 bouwlagen met kap voor de woningen aan de zijde van de nieuwe ontwikkeling..
- Elke vrijstaande woning verschilt van de naastgelegen woning en is individueel herkenbaar. Twee onder een kapwoningen mogen identiek onder de kap zijn maar mogen niet gelijk zijn aan de aangrenzende woning.
- Rijwoningen mogen maximaal drie identieke woningen onder de kap hebben. Bij meer dan drie rijwoningen moeten de rijwoningen qua verschijningsvorm of gevelindeling van elkaar afwijken.
- De woningen mogen ten opzichte van elkaar verspringen, er is geen verplichting om in de rooilijn te bouwen.
- De woningen zijn op straat georiënteerd.
- Bij een hoeksituatie dienen de naar de openbare weg en/of openbaar groen toegekeerde gevels als voorgevels te worden ontworpen, voorzien van ramen of van de entree of een erker.



zadeldak



individueel herkenbare woningen



detaillering zorgvuldig afgestemd op de architectuur



orientatie op de openbare ruimte



niet meer dan 3 identieke woningen in een rij



erker en dakkapel zijn ondergeschikt en passen bij de architectuur

De woning

Uitgangspunt is variatie in woningbouw met individuele herkenbaarheid binnen de context van de te ontwikkelen nieuwe wijk.

Beeldkwaliteitseisen De woning :

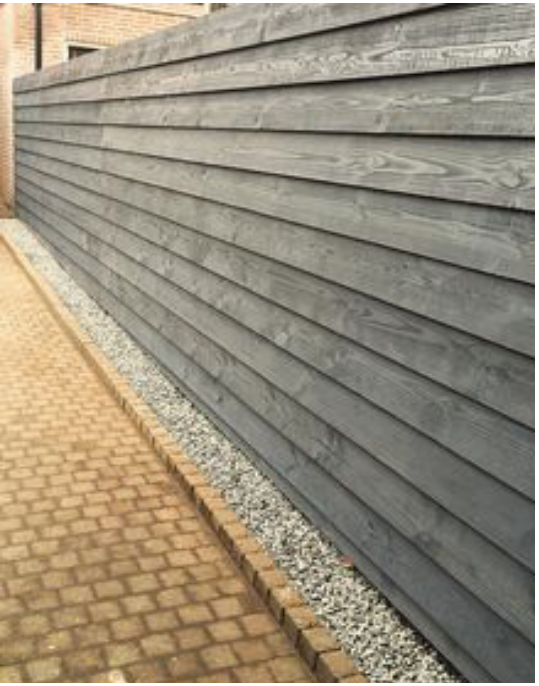
- De woningen hebben een zadeldak, schilddak of een mansardedak (geknikt dak).
- De woningen zijn gedekt met matte, gebakken pannen in de kleuren zwart, donkergrijs of oranje - rood (genuanceerd).
- De gevelkleur is een gedekte aardetint in de kleuren variërend van (licht)bruin, roodbruin tot (donker)rood en (licht) grijs tot antraciet. Zie de kleurenstaat op de vorige pagina.
- Gevels richting de openbare ruimte zijn samenhangend en representatief vormgegeven.
- De detaillering is zorgvuldig en afgestemd op de architectuur van de woning.
- Toegevoegde elementen, zoals dakkapellen, erkers en aanbouwen, zijn ondergeschikt en vormgegeven in de lijn van de architectuur van het geheel.

De getoonde referentiebeelden zijn bedoeld ter verduidelijking van de genoemde criteria voor de wijk en de woning.





groene erfafscheidingen als een zij- of achtertuin grenst aan openbaar groen of openbare weg



houten en betonnen schuttingen zijn alleen toegestaan op tussengrenzen



groen als bergrenzing van het oude erf

De straat

Beeldkwaliteitseisen De straat :

- Zij- en achtertuinen die grenzen aan openbaar groen of grenzen aan de openbare weg moeten een natuurlijke erfafscheiding hebben. Bijvoorbeeld een haag. Houten en betonnen schuttingen zijn hier niet toegestaan.
- Een te begroeien open gaas constructie is toegestaan.
- Toepassen van streekeigen en inheemse beplanting in de openbare ruimte.



Mikis
Maathuis

Hardenbergerweg 5

7731 HA Ommen

MOBIEL +31 633 367 127

E-MAIL info@mikismaathuis.nl

WEBSITE www.mikismaathuis.nl