



the Citadel Company

ARCHITECTENBUREAU

Colofon

Opdrachtnemer:	The Citadel Company L.J. Costerstraat 27Q 8141 GN Heino T (0572) 76 37 44 E info@thecitadelcompany.com I www.thecitadelcompany.com
Kader:	Beeldkwaliteitsplan
Datum:	Heino, 14-11-2017
Status:	Definitief

Disclaimer

Niets in deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotografie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van The Citadel Company, behoudens de beperkingen bij de wet gesteld. Het verbod betreft ook gehele of gedeeltelijke bewerking.
Het is verboden wijzigingen in de systematiek en de tekst aan te brengen.

The Citadel Company en degenen die aan dit onderzoek hebben meegewerkt, hebben de hierin opgenomen gegevens zorgvuldig verzameld naar de laatste stand van wetenschap en techniek. Desondanks kunnen er onjuistheden in dit onderzoek voorkomen. Gebruikers aanvaarden het risico daarvan. The Citadel Company sluit, mede ten behoeve van degenen die aan dit onderzoek hebben meegewerkt, iedere aansprakelijkheid uit voor schade mocht voortvloeien uit het gebruik van de gegevens.

Inhoud van dit onderzoek valt onder bescherming van de auteurswet.

Beeldkwaliteitsplan Varseneresweg

| Inhoudsopgave

- 1 | Inleiding
- 2 | Welstandsparagraaf
- 3 | Beschrijving beplanting en materialisatie



luchtfoto projectgebied Varseneresweg



1 | Inleiding

Voor u ligt het beeldkwaliteitsplan voor het plan Varseneresweg Ommen.

Een beeldkwaliteitsplan is een plan dat wordt opgemaakt om de beeldkwaliteit te behouden en te versterken. In het plan worden randvoorwaarden en ontwerprichtlijnen voor de bebouwing binnen de nieuwe context geformuleerd evenals uitspraken over de gewenste beeldwaarde van de bebouwing in relatie tot de nieuwe context zoals deze is beschreven in het Ruimtelijk kwaliteitsplan.

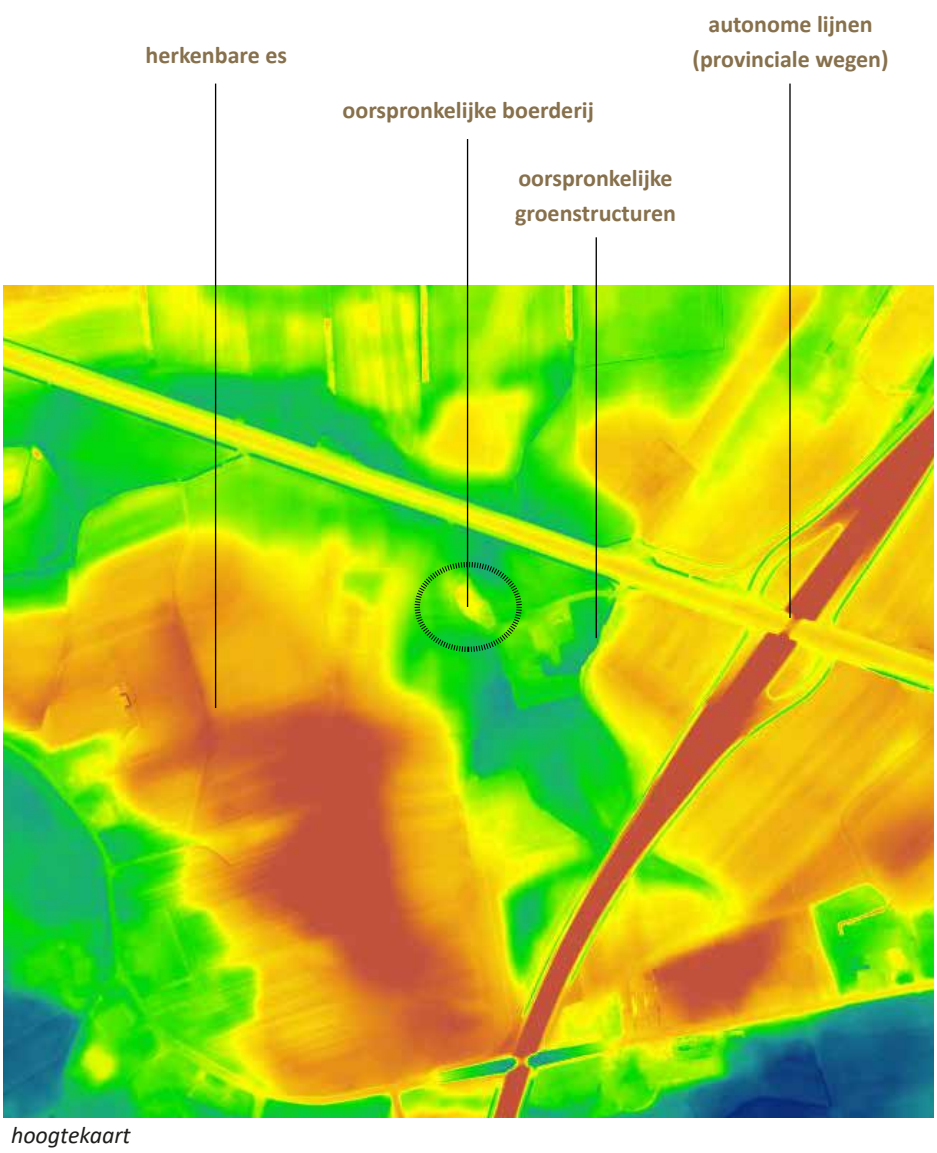
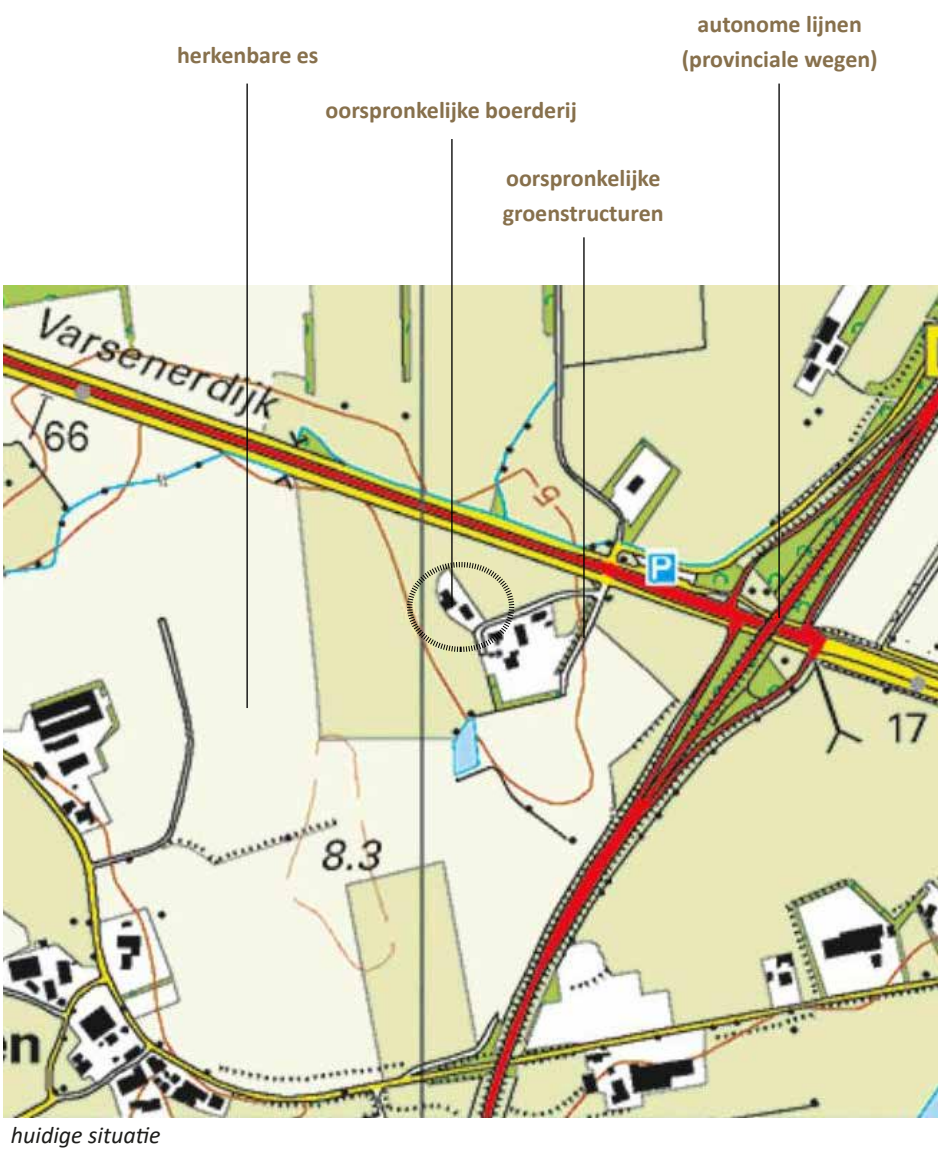
Daarmee is het beeldkwaliteitsplan voor het plan Varseneresweg een verdiepingsslag ten opzichte van de geldende Welstandsnota 'Ommen' hoofdstuk Essen-Kampen landschap'. Aanvullend op wat in de Welstandsnota wordt omschreven, zal in dit beeldkwaliteitsplan, met een eigentijdse invalshoek hier verder op worden ingegaan. Daarmee is het beeldkwaliteit leidend voor het plan Varseneresweg te Ommen.

In hoofdstuk 2 zijn diverse voorwaarden opgenomen die worden gesteld aan de beeldkwaliteit. Deze zijn bedoeld om als toetsingskader te dienen voor de op te stellen ontwerpen. Deze zijn zoals genoemd, aanvullend op de geldende Welstandsnota.

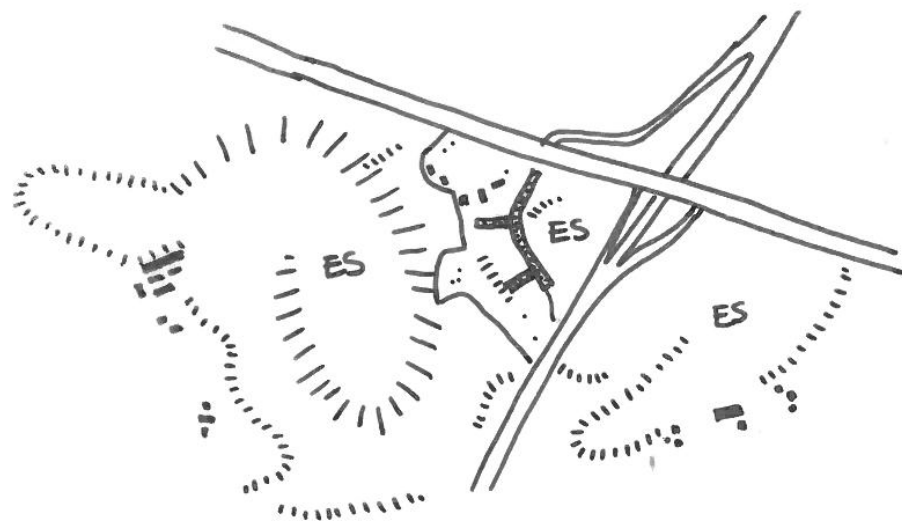
Om dit toetsingskader formeel rechtskracht te geven waardoor het

ook voor de welstandscommissie een formeel toetsdocument is, is het van belang om het beeldkwaliteitsplan formeel onderdeel te laten zijn van de welstandsnota. Deze status krijgt het op het moment dat de gemeenteraad hier een officieel besluit over neemt.

"Er wordt gestreefd naar een éénduidig plan met hoge landschappelijke kwaliteit en een eenheid in architectuur"



positie essen



Beekdallandschap in het plangebied

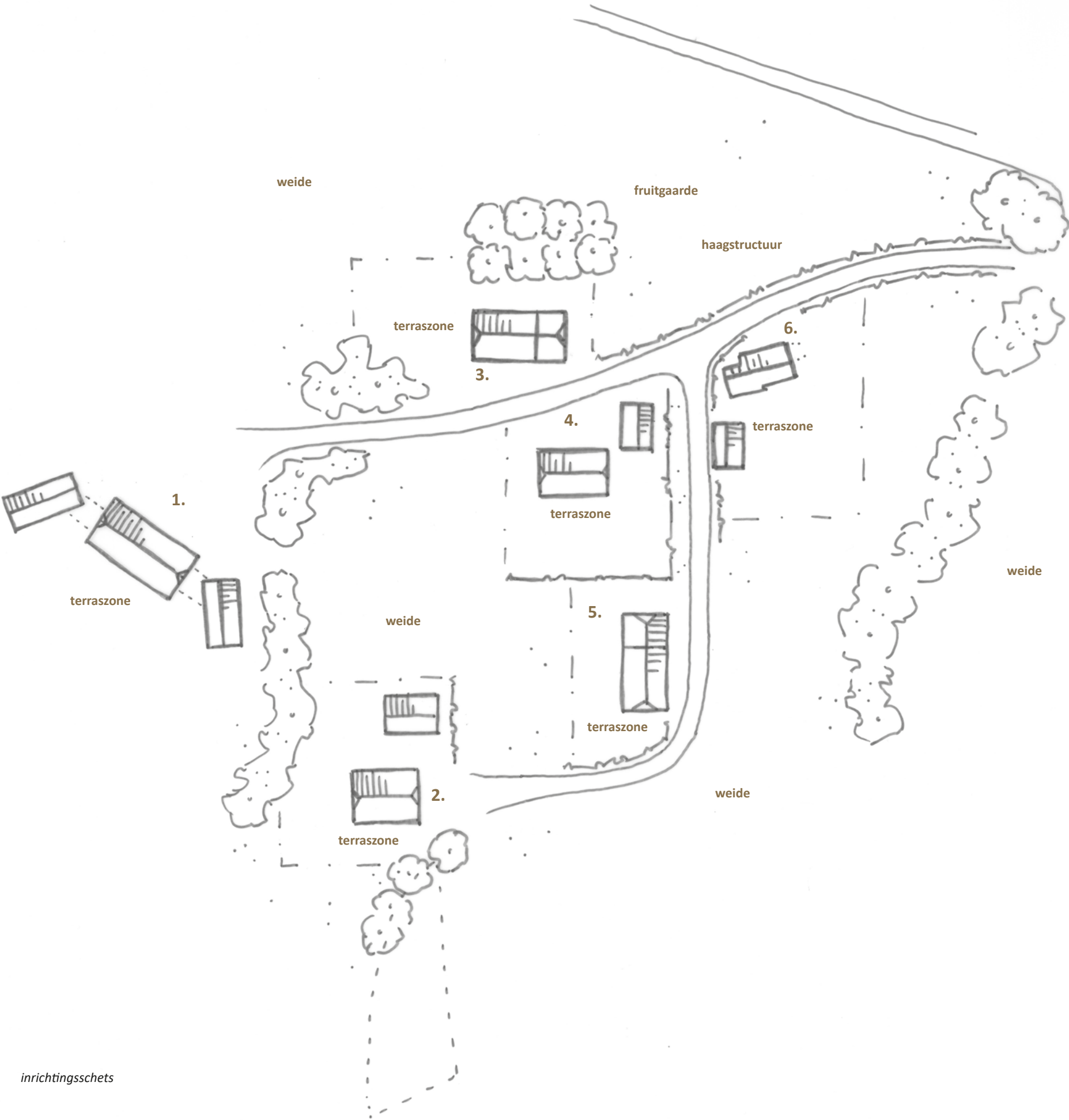
Het plangebied wordt gevormd door het kenmerkende hoogteverschil, waarin de samenhang tussen de essen en de lager gelegen delen essentieel is. De bolle essen zijn de open ruimtes, waar aan de randen woningen werden gebouwd. Tussen deze essen ligt een lager gelegen gebied. Van oudsher vormen de essen de akkers, welke intensief werden bemest, en waren de beekdalen de nattere weides, die al dan niet periodiek werden begraasd (zie historische kaart linker pagina). Op de historische kaart is te zien dat beplantingsstructuren als lanen, bosjes, houtwallen en singels de ruimtes bepaalden in dit lager gelegen gebied.

Dit dynamische landschap wordt gekarakteriseerd door een open karakter met hogere randen. Er zijn niet altijd waterlopen aanwezig, hier zocht het water oorspronkelijk zijn weg over het maaiveld met zwakke hellingen. Ten behoeve van de landbouw is het dekzandcomplex veelal sneller ontwaterd, wat tot verdroging of juist wateroverlast heeft geleid. Ambitie is de beekdalen als functionele en ruimtelijke dragende structuren van het landschap betekenis te geven. Continuïteit van verschillende systemen en verbindingen voor mens, plant en dier staan hierin centraal. Als ontwikkelingen plaats vinden in, of in directe nabijheid van, beekdalen en natte laagtes dan dragen deze bij aan de versterking van de samenhang in het landschap, het vasthouden van water en de vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid.





2 | Welstandsparagraaf



inrichtingsschets



Uitgangspunten inrichtingsplan

Wonen op de flank van de essen. Daarmee is de ontwikkeling aan de Varseneresweg te kenmerken. Een landelijk woonmilieu waar een aantal huishoudens bij elkaar wonen in het landschap. Als het ware een nieuwe buurtschap. Tevens het versterken van de recreatieve aspecten die het landschap te bieden heeft en de verankering met deze plek daarmee te bekrachtigen. Hiermee doelen we op het aanhaken op het bestaande zandpad en de wandelroute "Varsen". De ambitie is de locatie als een samenhangend geheel te ontwikkelen, dat goed past in de schaal van het landschap. Waarbij erven een agrarisch karakter en silhouetten krijgen (de bestaande woning vormt hierin een uitzondering, maar zal zoveel mogelijk worden ingepast).

De gemeente vereist voor deze ontwikkeling een kader waaruit blijkt dat de ontwikkeling aansluiting heeft met het vastgestelde beleid en gebiedskenmerken zoals in het ontwerprapport uitvoerig staan beschreven (versie 26-04-2017). Om de kwaliteit van de locatie te waarborgen zoals in de visie wordt voorgesteld is er een beeldkwaliteitsplan vereist. Deze zal worden opgesteld ter aanvulling op de welstandnota.

I landschap

In het ontwerp wordt uitgegaan van zes wooneenheden, die samen een woongemeenschap vormen in het essenlandschap. De oriëntatie van het plan sluit aan bij de richting van het landschap en haar kavel- en groenstructuren. Hier richten woningen 1 en 2 zich op de meest westelijk gelegen es. Ze omzomen de es en worden ingekleed met singels en bomenrijen.

De overige bebouwing concentreert zich op de oostelijke es, welke minder beleefbaar geworden is door de autonome ontwikkelingen. De woningen komen samen in het beekdal, waar ze een samenhangend ensemble vormen. Er wordt gebouwd op de lagere delen, waardoor de beleving van de hoogteverschillen

versterkt wordt. De kleinschalige weides zijn essentieel als scheiding tussen de verschillende oriëntaties en karakteristiek voor het landschap. De landschappelijke elementen als singels (bestaand/nieuw) met hun noord-zuid oriëntatie afgewisseld met de weides en daarmee wisselende doorzichten. Ondanks deze hiërarchie van landschappelijke elementen, zal men de positie van de woningen vrij mogen bepalen op de privé-erven. Zo wordt een losse strooiing van woningen op deze erven vergroot, liggende aan de flanken van de es. De woningen liggen karakteristiek verscholen achter de glooiing van de open weides, waar de daken bovenuit steken.

Het historische pad, dat oorspronkelijk naar de oude boerderij leidde, ontsluit het plangebied. Er wordt op deze manier gestreefd naar het beperken van verharding in het buitengebied. De woningen delen de ontsluiting, maar hebben een eigen erf. Aan de formele zijde langs de ontsluitingsweg worden de erven afgekaderd door hagen. Aan de landschapszijdes van de erven wordt meer openheid gecreëerd. De massa's, zoals siertuinen, bijgebouwen, opslag en bedrijvigheid vinden direct om de woning plaats. Richting het landschap (en met name op de essen) ontstaan grote, open ruimtes. De singels zorgen voor kleinschaligheid op de lagere delen, waardoor er een contrast ontstaat met de hoger gelegen essen. Door de samenhang van inrichtingselementen en bebouwing ontstaat een schakering aan ruimtes en een rijke beleving van het landschap.

In het ontwerp wordt uitgegaan van een aantal principes die karakteristiek zijn voor het essenlandschap. Vanaf de entree wordt de toegangsweg begeleid door hagen. De weg heeft een landelijke identiteit en loopt informeel en organisch tussen de weides door. Het kruispunt wordt gekenmerkt door een open pleintje waarbij het bijgebouw van woning 4 prominent in het zicht staat. De afslag richting het zuiden wordt even vernauwd door het bijgebouw van de bestaande woning (nummer 6) en de haagstructuren. Daarna krijgt de weg een andere identiteit door de langgerekte woning (nummer 5) die uitkijkt over de ingeklede weide. Tot slot vormt deze

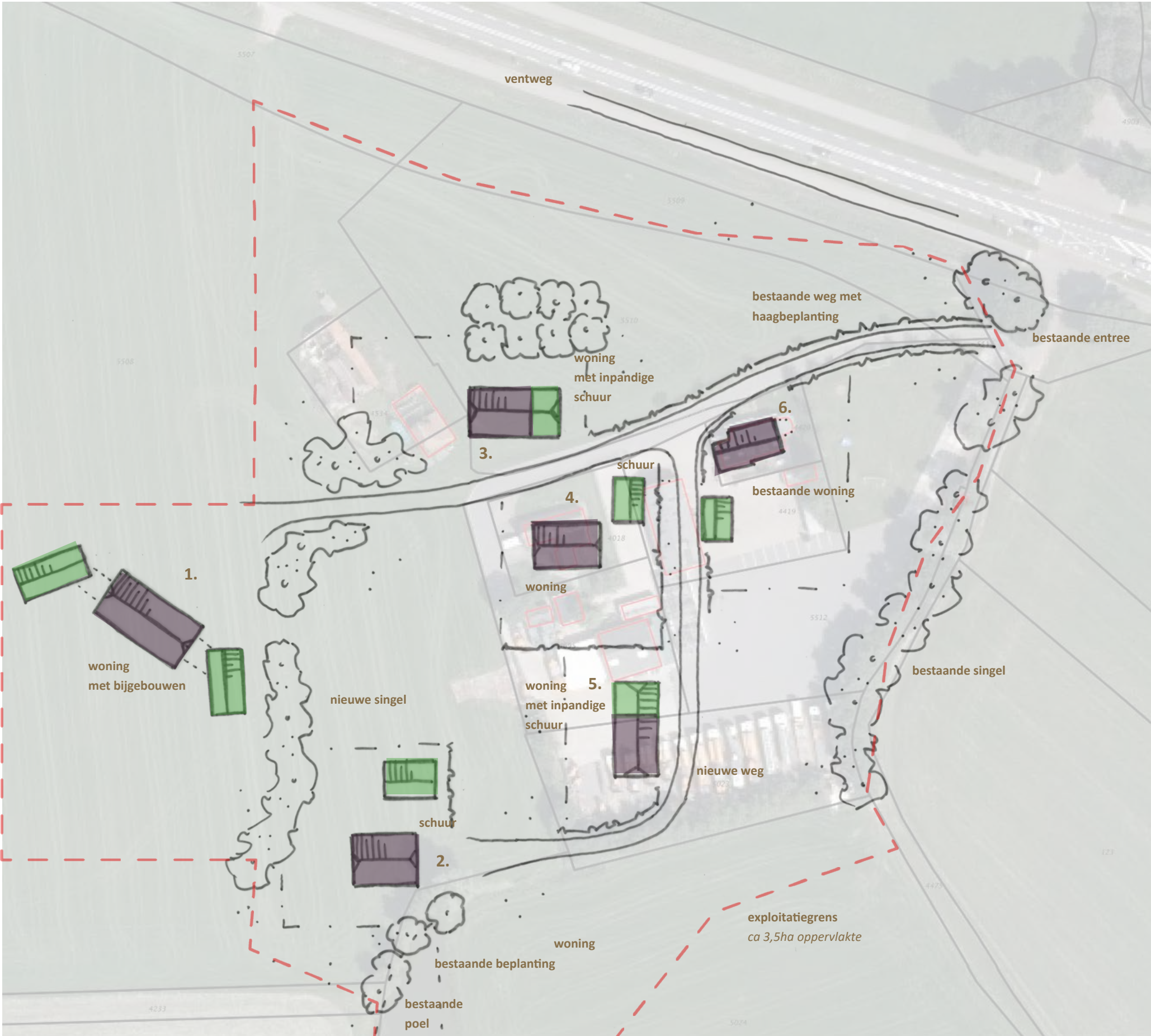
weg de toegang tot woning 2, die vanaf de formele zijde benaderd wordt. Langs dit deel van de weg is een weids zicht aanwezig aan de zuidzijde. De open ruimte aan de noordzijde, tussen het einde van de haag van woning 5 en de voorzijde van woning 6, benadrukt een overgang. De woningen na deze ruimte zijn georiënteerd op de andere es.

Vanaf het kruispunt loopt de toegangsweg door richting woning 1. De identiteit van de openbare toegangsweg verandert naar een meer semi-openbare ontsluiting doordat een ruimte gepasseerd wordt waaraan woning 3 en 4 gesitueerd zijn. Er ontstaat hier een plek waar het gevoel gewekt wordt dat de weg over een erf loopt. De ruimte aan de zuidzijde is wederom essentieel in de overgang naar de woningen die gericht zijn op de westelijke es. Tot slot vormt de singel een vernauwing rond de weg die toegang biedt tot de laatste woning (woning 1). De singel vormt een ruimtelijke entree naar een meer private zone.

De kenmerkende verscheidenheid van het agrarisch silhouet staat centraal in het plan. Er is om die reden gekozen voor variatie in de massa van bebouwing. Een aantal woningen hebben een inpandig bijgebouw, waar anderen juist losgekoppelde schuren hebben. De verdraaiingen (willekeurig en door toekomstige bewoners deels zelf te bepalen) van de woningen benadrukken de organische vormen van dit landschap en zorgen er tegelijkertijd voor dat de woongemeenschap als samenhangend geheel gezien kan worden.

"Er wordt gestreefd naar een éénduidig plan met hoge landschappelijke kwaliteit en een eenheid in architectuur, met als doel de gebiedseigen landschappelijke kenmerken terug te brengen in deze nieuwe ontwikkeling ter versterking van het omliggende landschap"





nieuwe situatie op luchtfoto bestaande situatie



II erfensemble

Aantal wooneenheden

Op het erf zullen 6 wooneenheden komen. Waarvan één bestaande woning. De woningen verschillen in afmetingen en oriëntatie.

Ambitie

De ambitie is het plan ruimtelijk als een samenhangend geheel te ontwikkelen. De nieuwe bebouwing moet aansluiten in vormtaal, kleurstelling en volume aan de omgeving. De positionering en inrichting van het landschap dienen de landschappelijke karakteristieken te versterken. Op het niveau van de woningen wordt er daarom bewust gekozen voor het kunnen realiseren van ruime woningen rond ca. 1200m³. Dit zal in de praktijk leiden tot een grote diversiteit en verscheidenheid van volumes en uitwerking ervan. Tevens wordt er in dit BKP bij de uitwerking gestuurd op een drietal typen.

Deze typen omvatten kenmerken die een in het oog springend verschil ten opzichte van elkaar zullen laten ontstaan.

Naast de verscheidenheid in afmetingen, zullen dus ook de verschillende typen het landschappelijke karakter versterken.

Andere aspecten zijn:

>

Op het erf is een duidelijke samenhang zichtbaar. De eerste woning is beduidend bescheidener dan de overige woningen.

Deze heeft de uiterlijke kenmerken van een klassieke of moderne "boerderij". Deze woning vormt de entree van het plangebied.

De overige woningen versterken het beeld van diversiteit in volume, hoogte, en uitwerking.

>

Alle woningen krijgen de mogelijkheid om een vrijstaand bijgebouw te realiseren naast de hoofdwoning. Bij enkele kavels wordt erop aangestuurd de hoofdwoning uit te werken met een aangebouwd bijgebouw (om zo de diversiteit van volumes mede te stimuleren). De eisen met betrekking tot maximale nok- en goothoogte voor dit

deel van het volume zijn gelijk aan de hoofdwoning.

>

Om het gevoel van één buurtschap te versterken is er gekozen om de twee verkeersaders op een landelijke wijze uit te voeren, maar wel onderscheidend van elkaar. De hoofdader als bestaand en deze versterken. Een met asfalt verharde weg met een grasberm van ca. 1 m en omzoomd met een wat strakke beukenhaag waarvan de hoogte gemaximaliseerd is tot 1,2 m.

De naar het zuiden gerichte weg, voorzien van een klinker en begeleid door een grasberm van ca. 1 m. Daarnaast is de berm op sommige stukken breder dan 1 m.

>

Om te voorkomen dat de buurtschap vervalt in een woonwijk 'ieder zijn eigen schutting en voortuin' is er voor de erfinrichting een samenhangende keuze gemaakt.

De kavels worden (deels) omsloten met hagen om de privacy te waarborgen, maar ook om verrommeling aan de buitenzijde van het woonerf te voorkomen. Men heeft geen voortuin, maar een specifiek "zijerf/achtererf". Dit erf gaat geleidelijk over in de verharding van de verkeersaders binnen het plan.

Rondom de woning is ruimte voor intensief gemaaid gazon en/of een siertuin met borders, heesters en een enkele boom. De siertuinen refereren naar de landschappelijke setting, zoals een karakteristieke boerderijtuin met borders en haagstructuren, of de meer romantische Engelse landschapsstijl en de moderne tuin met strakke lijnen en sobere inrichting. Meer naar buiten toe worden ruimtes gevormd door weides. De essen dienen open te blijven. Er kan gekozen worden voor het toepassen van een fruitgaard van hoogstamfruitbomen in de richting van de N340.

>

Op zij-/achtererf zal door de bewoner zelf geparkeerd moeten worden. Een eventueel vrijstaand bijgebouw zal grenzen aan dit zij-/achtererf. Een uitzondering hierop zijn de eventuele bijgebouwen bij kavel 3 en 5. Hierbij is in de basisopzet geen vrijstaand bijgebouw meegenomen. Indien zij alsnog volgens bestemmingsplan een vrijstaand bijgebouw willen plaatsen op het erf, zal dit in de vorm van een hooiberg worden uitgewerkt. Tevens zal dit volume worden gepositioneerd achter de woning binnen de "terraszone" of grenzend hieraan.

Het aangebouwd bijgebouw daarentegen zal in de voorgevellijn eveneens grenzen aan het zij- / achtererf.

Ook kavel 1 voorziet in eenzelfde opzet waarbij woning en bijgebouw worden ontsloten vanaf dit erf.

>

Voor bezoekers is er binnen het plan de mogelijkheid om te parkeren in de vrije ruimtes. Dit kan incidenteel voorkomen bij intensief bezoek. De graszones langs de verkeersaders lenen zich hier uitstekend voor.





samenhang tussen verschillende volumes en materialen



III architectuur

Nieuwe buurtschap

Een nieuwe buurtschap anno 2017. Dat is eigenlijk wat er nu voor ons ligt. "Een buurtschap is in Nederland een kleine bewoonde plaats met een eigen naam, maar vaak zonder officieel middelpunt zoals een kerk of marktplein. Veel buurtschappen zijn in de loop van de tijd ontstaan doordat mensen een paar huizen, boerderijen of andere gebouwen die bij elkaar stonden een naam zijn gaan geven."

Dit plan omvat een zestal woningen waarvan de toekomstige families vrij zijn om zich hier te vestigen. Geen gedirigeerde buurtschap ofwel boerschap waarbij de sociale cohesie sterk danwel dwangmatig was. Puur een vrije vestiging waarbij de samenhang zorgt voor een karakteristiek en eigenheid waar velen naar verlangen. Een sterke identiteit met de nadruk op individualiteit.

Deze individualiteit leest zich terug in de vertaling van de architectuur. Een grote diversiteit in massa, opzet woning/bijgebouw, gebruik, positionering op het erf en grootte van het perceel.

Om die diversiteit te garanderen introduceren wij in dit plan een drietal onderscheidende types:

de boerderij

de schuur rijk gedetailleerd "Ranch" type

de schuur sober gedetailleerd "Barn" type

Deze types worden nader beschreven.

bouwvolume

Het bouwvolume is voor de meeste woningen vastgesteld op 1200 m3. Een tweetal woningen die zich hierin onderscheiden. De eerste woning bij het naderen van de buurtschap is meer bescheiden met zijn maximaal 900 m3. De meest naar achteren gelegen woning is onderscheidend groter dan de overige. Deze is gemaximaliseerd tot 1500 m3 excl. bijgebouwen ("Ranch" type).

bijgebouw

Alle woningen hebben de mogelijkheid om naast de hoofd woning een ruim bijgebouw op het erf te plaatsen. Totaal van het aantal m2 bijgebouw per type zal hieronder verder worden beschreven. De m2 bijgebouw zijn passend bij de erfopzet en de schaal van de overige bebouwing op het erfperceel. Deze voorschriften wijken af van de Welstandsnota.

Algemene toetsingscriteria

materialisering

De totale "buurtschap" staat in het teken van "eerlijk & natuurlijk" materiaal- en kleurgebruik. Materialen als baksteen, hout, zink, riet vormen de basis. Met als gevolg dat de kleurstelling wordt gedomineerd door ingetogen tinten: naturel, bruin, grijs, zwart. Sterke contrasten worden niet toegestaan. Overeenkomend met Welstandsnota. "Nieuwe" materialen zijn toegestaan, mits deze passen binnen het hoofduitgangspunt "eerlijk kleur- en materiaalgebruik". Voor raamopeningen wordt het gebruik van hout geadviseerd in een kleur passend bij de architectuur. Aluminium is een goed alternatief. Basis van het dak: keramische dakpan (antraciet of oranje in een NIET glimmende variant, engobe is toegestaan) of zink.

afwatering (aanvullend t.o.v. welstandsnota)

Bij een afwerking met dakpannen/zink is de toepassing van een metalen mastgoot (bij voorkeur zink) vereist. Materialisering van de hemelwaterafvoer dient in overeenstemming met de goot te zijn.

zonnepanelen (aanvullend t.o.v. welstandsnota)

Zonnepanelen bij voorkeur als een in het dak geïntegreerde oplossing toepassen. Wanneer een gedeelte van het dak met zonnepanelen bedekt wordt, dient men met zorg te kijken naar een fraaie en evenwichtige verdeling op het dak. Indien mogelijk mogen ze toegepast worden op het dak van het bijgebouw.

de Boerderij (kavel 2,4,6)

bouwvolume

Het bouwvolume voor deze woningen is maximaal 1200 m3.
Voor kavel 6 betreft het een uitzondering op de regel. Deze is vastgesteld op 900 m3.

De boerderijwoning is een eenduidig volume geprojecteerd op het erf, waarbij verwezen wordt naar de traditionele boerderij op het erf. De woning zal ondanks deze traditionele typologische "stempel" een geheel eigentijdse uitwerking mee moeten krijgen om een eenheid te vormen met de overige woningen in het hedendaagse buurtschap.

Een aantal aspecten, typerend voor deze woning aanvullend op de welstandsnota:

- dak als beeldbepalend element
- rieten dak heeft de voorkeur
- geen aan- uitbouwen, dakkapellen
- eenvoud in detaillering (zorgvuldig gedetailleerd)
- moderne vertaling van traditionele aspecten
- in een moderne uitwerking, gevelopeningen als grote wandvullende glasvlakken

bijgebouw

"de Boerderij" heeft de mogelijkheid om maximaal 120 m2 aan vrijstaande bijgebouwen op het erf te plaatsen. Deze m2 zijn passend bij de erfopzet en de schaal van de overige bebouwing op het erfperceel.

Bijgebouwen worden uitgewerkt in een soortgelijke afwerking en vormtaal als de hoofdwoning waarbij het toebehoort.

Voor deze woningen is het niet toegestaan om aangebouwd bijgebouw toe te passen. Tenzij in het hoofdvolume meegenomen en voldoen aan de eisen die gesteld worden aan de hoofdwoning.

De Schuur rijk gedetailleerd "Ranch" type (kavel 1)

bouwvolume

Het bouwvolume voor deze woning is maximaal 1500 m3.
De schuurwoning is een eenduidig volume geprojecteerd op het erf, met een sterke symmetrische opzet. Toepassing van gebinten verrijkt de opbouw en geleding van de gevel.

Een aantal aspecten, typerend voor deze woning aanvullend op de welstandsnota:

- dak als beeldbepalend element (flauwe dakhelling)
- toepassing van dakpannen of zink heeft de voorkeur
- mogelijke dakopbouwen op laten gaan in het dak wat betreft vorm en kleurstelling
- rijke detaillering (toepassen van gebinten)
- zorgvuldig gedetailleerd
- sterke symmetrie
- moderne vertaling van traditionele aspecten
- in een moderne uitwerking, gevelopeningen als grote wandvullende glasvlakken

bijgebouw

"de Schuur" heeft de mogelijkheid om maximaal 300 m2 aan vrijstaande bijgebouwen op het erf te plaatsen. Voor deze woning is het toegestaan om aangebouwd bijgebouw toe te passen. De opzet van woning en bijgebouw moet één totaal vormen. Symmetrie is hierbij leidend.

Bijgebouwen worden uitgewerkt in een soortgelijke afwerking en vormtaal als de hoofdwoning waarbij het toebehoort.

de Schuur sober gedetailleerd "Barn" type (kavel 3, 5)

bouwvolume

Het bouwvolume voor deze woningen is maximaal 1200 m3.
De schuurwoning is een eenduidig volume geprojecteerd op het erf, waarbij verwezen wordt naar de traditionele schuur op het erf. De woning zal ondanks deze traditionele typologische "stempel" een geheel eigentijdse uitwerking mee moeten krijgen om een eenheid te vormen met de overige woningen in het hedendaagse buurtschap.

Een aantal aspecten, typerend voor deze woning aanvullend op de welstandsnota:

- dak als beeldbepalend element
- aan- uitbouwen in het verlengde van het volume
- eenvoud in detaillering, sober (zorgvuldig gedetailleerd)
- in een moderne uitwerking, gevelopeningen als grote wandvullende glasvlakken
- massa straalt rust en eenvoud uit
- evenwichtige verhoudingen
- geen dakkapellen

bijgebouw

"de Schuur" heeft de mogelijkheid om maximaal 120 m2 aan vrijstaande bijgebouwen op het erf te plaatsen. Voor kavel 3 past het goed deze in de vorm van een hooiberg op het achtererf te realiseren. Voor kavel 5 het bijgebouw bij voorkeur als aangebouwd bijgebouw te realiseren. Dit kan in de verhoudingen zoals beschreven in het bestemmingsplan als zijnde bijgebouw, danwel in het hoofdvolume meegenomen en voldoen aan de eisen die gesteld worden aan de hoofdwoning. Een vereiste hierbij is dat het volume in het verlengde van de voorgevel en de lengte van de woning wordt mee ontworpen. Bijgebouwen worden uitgewerkt in een soortgelijke afwerking en vormtaal als de hoofdwoning waarbij het toebehoort.





architectuur landelijk wonen (boerderij)



schuurwoning met detail (toepassing gebinten)



barn type



natuurlijk materiaalgebruik



blank hout, glas in vlak, eenvoud in detaillering



