

BEELDKWALITEITSPLAN WEEMSELERVELD ZUID FASE III

Albergen, gemeente Tubbergen



november 2012

BEELDKWALITEITSPLAN WEEMSELERVELD ZUID FASE III

Albergen, gemeente Tubbergen

november 2012

Colofon

Opdrachtgever:
Gemeente Tubbergen

uitgevoerd door:
CZT Ruimtelijk Advies & Procesmanagement
Deventer

BEELDKWALITEITSPLAN WEEMSELERVELD ZUID FASE III

inleiding

Het voor u liggende beeldkwaliteitsplan is opgesteld als toetsingskader bij de ontwikkeling van het plangebied Weemselerveld Zuid Fase III te Albergen, gemeente Tubbergen. Basis van dit beeldkwaliteitsplan is het stedenbouwkundig plan voor de locatie zoals opgesteld is door de gemeente Tubbergen. Verder zijn van belang de gemeentelijke ambities voor een duurzame energiehuishouding van de woningen in dit plangebied en de nadrukkelijke samenhang van plangebied met het omliggende landschap.

Dit beeldkwaliteitsplan voor het plangebied Weemselerveld III is opgesteld door CZT Ruimtelijk Advies & Procesmanagement uit Deventer in opdracht van de gemeente Tubbergen.

Beeldkwaliteit en het beeldkwaliteitsplan

In het beeldkwaliteitsplan is het stedenbouwkundig ontwerp vertaald in welstandscriteria voor de inrichting en de bebouwing. Hierdoor dragen de verschillende inrichtingselementen sterk bij aan de beeldkwaliteit van het gebied.

Kernbegrippen bij beeldkwaliteit zijn structuur, identiteit en belevingswaarde. Een duidelijke, heldere structuur draagt bij aan de leesbaarheid van de omgeving. De gebruiker is hierdoor in staat een duidelijke ruimtelijke voorstelling van een gebied te maken en zich te oriënteren. Identiteit zorgt voor herkenbaarheid en de belevingswaarde geeft de waardering van de gebruiker voor zijn omgeving.

Onderdelen die bijdragen aan de structuur zijn:

- herkenbare dragers van een stedenbouwkundig plan;
- de aanwezigheid van zichtbare oriëntatiepunten zowel in bebouwing als in ruimte;
- duidelijkheid over knopen, schakels en hiërarchie in de ruimtelijke structuur.

Identiteit wordt in belangrijke mate bepaald door:

- herkenbaarheid in deelgebieden, door samenhangende stijl,
- materialisatie, functie en typologie, en daarmee onderscheidend van andere gebieden;
- gebruiken van beeldbepalende herkenbare elementen, die refereren aan bekende archetypen;
- authenticiteit en herhaling.

De belevingswaarde heeft betrekking op het aanzien en de betekenis van een ruimte of object. De belevingswaarde wordt onder andere bepaald door:

- de architectonische kwaliteit en expressie;
- de vorm en samenhang van het geheel van bebouwing en ruimte;
- de kwaliteit van aanleg en beheer;
- het gebruik van ruimte en gebouwen.

Het mag duidelijk zijn dat een juist hanteren van de bepalende elementen voor structuur, identiteit en beleving een ondersteuning en versterking is van het stedenbouwkundig plan van een gebied. Om de goede beeldkwaliteit te verkrijgen is het van belang dat er een visie is op plaatsing, verschijning en samenhang van die elementen die specifiek voor de locatie en het stedenbouwkundig ontwerp zijn. Deze visie leggen we vast in een beeldkwaliteitsplan.

Het beeldkwaliteitsplan vormt het kader voor de toetsing door welstand van te ontwikkelen bouwplannen. Er zijn bindende randvoorwaarden opgenomen voor de inrichting van de openbare ruimte van de wegen en het groen, de overgang van privé-gebied naar openbaar gebied en voor de architectonische vormgeving van de te bouwen woningen.

Het beeldkwaliteitsplan heeft meerdere functies:

- Het beeldkwaliteitsplan vormt samen met het bestemmingsplan het ruimtelijk kader, hierin zijn de hoofdlijnen van de structuur, de bouw mogelijkheden en de beeldkwaliteit vastgelegd;
- Het beeldkwaliteitsplan dient als toetsingskader bij de gemeentelijke beoordeling op welstandsaspecten van bouwplannen;
- Het dient als ruimtelijk kader voor de plannen voor ontwerp, inrichting en beheer van de openbare ruimte;



afbeelding: voorbeeld van herkenbare identiteit

Relatie met de Welstandsnota

Het is duidelijk dat er een sterke relatie is tussen het beeldkwaliteitsplan en de Welstandsnota. Het beeldkwaliteitsplan is in belangrijke mate een gedetailleerde, planspecifieke uitwerking van de meer globale welstandsnota. En voor niet in de welstandsnota opgenomen gebieden of plannen voegt een beeldkwaliteitsplan randvoorwaarden toe met betrekking tot de uiterlijke verschijningsvorm.

Voor de gemeente Tubbergen is in 2009 de welstandsnota Tubbergen vastgesteld. Hiermee is een gebiedsgericht vastgesteld voor de gehele gemeente. Het plangebied van Weemselerveld Zuid Fase III is op die moment onderdeel van het buitengebied, thema ontginningenlandschap. het behoud van het historische karakter van het landschap en het tegengaan van verrommeling. Dit beleid wordt vervangen door een plangebonden beeldkwaliteitsplan.

De aan het plangebied grenzende gebieden (Albergen Zuidoost en Weemselerveld Fase II) zijn middels aanvullende beeldkwaliteitsplannen beschreven. Het uitgangspunt voor beide gebieden is een regulier welstandsniveau en beoordelingscriteria ten aanzien van ligging op de kavel, bouwmassa en kleur- en materiaalgebruik. Het welstandsbeleid is gericht op behoud van de diversiteit aan architectuur en een consequente relatie met de omgeving. Dit laatste door een afstemming in kleur- en materiaalgebruik binnen de clusters. De samenhang komt voort uit het stedenbouwkundig plan en de inrichting van de openbare ruimte.

De locatie



afbeelding: kenmerkende lange lijnen, openheid en hagen



afbeelding: landschappelijk ensemble
Weemselerweg/brakenweg



afbeelding: landschappelijk schema

De locatie

De locatie Weemselerveld Zuid Fase III te Albergen ligt aan de zuidoostkant van de kern Albergen. De locatie sluit direct aan bij de eerdere ontwikkelfasen van Weemselerveld. Het plangebied vormt de -voorlopige- beëindiging van het dorp Albergen in het zuidoosten.

De eerdere fasen van Weemselerveld zijn sinds begin van deze eeuw bebouwd met hoofdzakelijk vrijstaande woningen en 2-onder-1-kapwoningen. Door de ontwikkelwijze, er is hoofdzakelijk sprake van individuele bebouwing van vrije kavels, is er een grote diversiteit aan architectuur, massa en materiaalgebruik. Het heldere stedenbouwkundig plan en de inrichting van de buitenruimte zorgt voor de ruimtelijke samenhang.

Omdat er sprake is van een afronding van de dorpsbebouwing is de integratie met het omliggende landschap één van de uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan. Het landschap in de directe omgeving laat zich beschrijven als kleinschalig landschap met een kenmerkende 'driehoeksstructuur' aan richtingen. De oorspronkelijke -uit de ontginningstijd- maat en schaal zijn nog heel herkenbaar.

Het zuidelijk deel van de locatie Weemselerveld Zuid Fase III zal niet bebouwd worden door de aanwezigheid van een milieucirkel vanuit de rundveehouderij. Dit deel heeft een

goed zichtbare structuur door de ontginningsrichting en wordt door meerdere opgaande elementen als schijnbare coulissen omzoomd. Dit geeft op een bijzondere manier een dieptewerking die maat en schaal van het landschap voelbaar maakt. Het zuidelijke deel van het onderzoeksgebied is ook het laagst gelegen. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om het watersysteem zichtbaar te maken.

De lange lijnen in het landschap vormen een deel van de begrenzing én ontsluiting van het gebied; door behoud van de zichtlijn en het karakter van deze lijnen wordt de nieuwe ontwikkeling schijnbaar natuurlijk opgenomen in het landschap en blijven de recreatieve (uitvals-)routes behouden.

Aan de oostkant, bij de kruising van Weemselerweg en Brakenweg, ligt een oude boerderij. Rondom de kruising is een bijzonder landschappelijk ensemble ontstaan van boerderijen, erven en bomen. Deze laatste staat in zowel erfbeplanting als langs de zandwegen. De eiken op het erf van Weemselerweg 32 en 34 en langs de Brakenweg zijn zeer monumentaal. Het is van belang deze kruising en de omliggende inrichting als waardevol element te beschouwen en te bewaken. Nieuwe aanvullingen hier zullen zeer terughoudend moeten zijn en passen bij het landschappelijke karakter van deze kruising van landwegen.



afbeelding: huidige bebouwingsrand



afbeelding: doorlopende groenstructuren



afbeelding: huidige bebouwingsrand



afbeelding: zichtbaar water op overgang woonwijk landschap

Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan zoekt aansluiting met de voorgaande ontwikkelfasen van Albergen, is gericht op een zorgvuldige overgang naar het landschap en heeft een eigen interne kwaliteit.

Het plangebied is circa 6,7 hA groot en biedt ruimte aan 81 woningen in diverse categoriën. In hoofdzaak is er sprake van vrijstaande (41) en twee-onder-éénkapwoningen (36). Centraal in het plan ligt een kleine reeks van 4 rijenwoningen.

Het plan wordt ontsloten vanaf de Weemselerweg en vanaf de aangrenzende wijk via de Korenmolen. De verbinding met de aangrenzende buurten is middels groenstroken, die ook deze overgangen organiseren. Dit betreft de doorlopende groenstrook langs de Gentiaan en de Groene veldjes langs de Korenmolen, deze laatste vormen ook een groene verbinding met het landschap.

Binnen het plangebied zijn drie deelgebieden te signaleren, te weten het binnengebied, de randen en het cluster woningen tegen de Molendijk. Dit laatste is een buurtje van 8 woningen in de oksel van de molendijk en de Korenmolen. Hoewel deze wel tot Weemselerveld Zuid Fase III horen zijn ze een losstaande groep woningen gescheiden door een brede landschapstrook. De 4 woningen aan de Molendijk zijn nadrukkelijk een onderdeel van het historische lint.

Het binnengebied van Weemselerveld ligt rond een centraal groen plein of brink met speelvoorzieningen. Woningen staan hieromheen gegroepeerd of aan de van

hier uit waaierende straten. De planrand is georiënteerd op het landschap en is hierdoor ook nadrukkelijk over grotere afstand aanwezig. De beeldkwaliteit van deze planrand wordt dan ook versterkt door meer massa te creëren.

Bijzondere elementen worden gevormd door de noordwestelijke woning die het scharnierpunt vormt van twee groenzones en door de woningen nabij de Brakenweg/Weemselerweg welke onderdeel zijn van de landschappelijke knoop ter plaatse. Beide bijzonder elementen krijgen specifieke beeldkwaliteitscriteria.



afbeelding: Stedenbouwkundig plan



Afbeelding: Stedenbouwkundig plan Weemselerveld Zuid Fase III

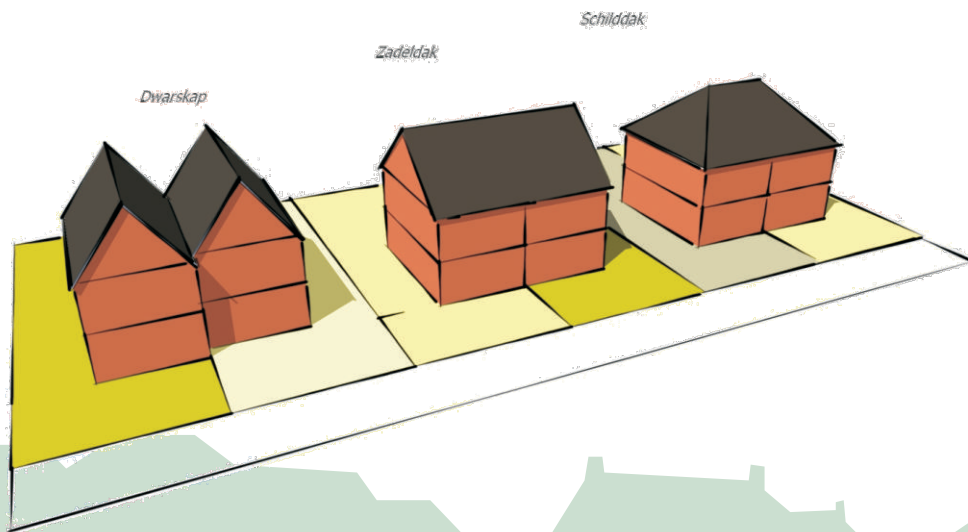
Beeldkwaliteit: Stedenbouw

Algemeen

- Er wordt gestreefd naar een diversiteit aan architectuur, bouwmassa, dakvormen, kleur- en materiaalgebruik;
- Om samenhang in de diversiteit te verkrijgen is er een herkenbare stedenbouwkundige opzet en zijn er uniform ingerichte openbare ruimten;
- Samenhang wordt eveneens verkregen door afstemming van de massaverhoudingen van belendende bebouwing en door het toepassen van één kleur dakpannen door het gehele plan.

Ligging en oriëntatie

- De bebouwing is geplaatst in de rooilijn, de voorgevels verspringen incidenteel;
- De bebouwing is georiënteerd op de openbare ruimte;
- Blinde gevels aan de zijde van de openbare ruimte zijn niet gewenst, hoekpanden hebben derhalve twee representatieve gevels.
- De woningen gelegen nabij de Weemselerweg worden niet georiënteerd op deze weg, ook privé ontsluitingen naar deze weg zijn niet toegestaan.



afbeelding: kapvormen aan landschapsrand

Bouwmassa en kapvorm

- De hoofdvorm is helder en eenvoudig en blijft ook na aanpassingen duidelijk herkenbaar;
- De woningen zijn één of tweelaags met kap;
- De woningen aan de landschapsrand en rondom de centrale groene ruimte zijn tweelaags met kap;
- De hoofdmassa's en het kappensilhouet vertonen samenhang;
- De kapvorm maakt optimale plaatsing van zonnepanelen mogelijk;
- Aanbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm en maken deel uit van de totaalcompositie van het gebouw.



afbeelding: architectonische verschillen, stedenbouwkundige samenhang,



afbeelding: overhoekse oplossing



afbeelding: stedenbouwkundige randvoorwaarden

Beeldkwaliteit: Buitenruimte en Groen

Algemeen

- De openbare ruimte krijgt een uniforme inrichting;
- Het wegprofiel bestaat uit een rijbaan met klinkerverharding met grotendeels aan één zijde trottoir;
- De afscheiding van openbaar-privé heeft een hoogwaardig en een bij voorkeur groen karakter;
- De overgang openbaar-privé vormt een doorlopende visuele verbinding tussen de verschillende kavels.

Groene ruimte

- De groene ruimten zijn ook in gericht als wadi voor de opvang en infiltratie van overvloedige regenval;
- De centrale groene ruimte krijgt door de plaatsing van enkele speelelementen en zitgelegenheid een centrale plaats voor spel en ontmoeten;
- Aan de zuidzijde van het plan wordt een tweede speelgelegenheid gecreëerd.

Materiaalgebruik

- De rijbaan is voorzien van een verharding van grijze betonstraatklinkers;
- De parkeervakken zijn bestraat met roodbruine betonstraatklinkers;
- Trottoirs zijn getegeld in 30x30 grijze trottoirtegels;
- Voor de erfafscheidingen wordt bij voorkeur gebruik gemaakt van beukenhagen (*Fagus Sylvatica*);
- De geplaatste speelvoorzieningen zijn van duurzame en natuurlijke materialen.



afbeelding: asymmetrisch wegprofiel en agen als scheiding openbaar privé



afbeelding: uniforme inrichting openbare ruimte en hagen als afscheiding



afbeelding: plaatsing hagen

Beeldkwaliteit: Architectuur

De woningen in het plan krijgen een redelijk vrij beeldkader. Dit omdat er in hoofdzaak sprake zal zijn van individuele ontwikkeling van de kavels door de uiteindelijke eigenaar/bewoners. Wel is het uitgangspunt voor de materialisatie metselwerk en wordt er voor het gehele plangebied een gelijke dakpan voorgeschreven.

Voor een paar bijzondere situaties in het plan zijn wel striktere kaders, dat betreft de woning op het noordwestelijke scharnierpunt, de twee woningen nabij de kruising Weemselerweg/Brakenweg en de vier woningen aan de Molendijk.

Algemeen

- Er is sprake van een redelijk vrij beeldkader;
- De individuele vrijstaande woningen zijn verschillend van elkaar;

Bijzondere situaties

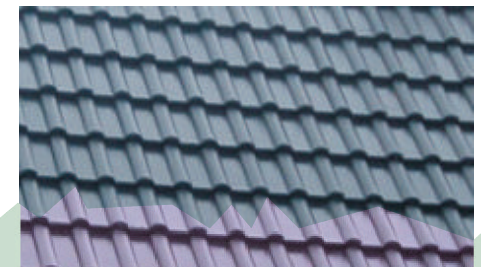
- De twee woningen nabij de kruising Weemselerweg/Brakenweg hebben een historische agrarische typologie met een moderne knipoog. Deze woningen zijn onderling verschillend. Ze zijn eenlaags met een kap;
- De vier woningen aan de Molendijk hebben een historische agrarische typologie met een moderne knipoog. Deze woningen zijn onderling verschillend. Ze zijn eenlaags met een kap;
- De woning op het noordwestelijk scharnierpunt heeft een bijzondere architectuur met een alzijdig karakter;

Materialen en kleuren

- De gevels zijn in hoofdzaak van metselwerk;
- De daken van de hoofdgebouwen worden voorzien van een matte donkere dakpan;



afbeelding: materialen





afbeeldingen: referentie architectuur

afbeelding: referentie bijzondere situaties



Duurzaam bouwen

Het is de ambitie van de gemeente Tubbergen om in Weemselerveld III de mogelijkheden te scheppen voor een blijvend duurzame wijk.

Op stedenbouwkundige schaal wordt onder andere het hemelwater geborgen in wadi's in de groenstroken. Vanuit deze wadi's kan infiltratie in de bodem plaatsvinden. Hiermee wordt niet alleen overbelasting van het riool voorkomen maar ook wordt de verdroging van de bodem tegengegaan.



De duurzame ambitie van de gemeente voor de woningen is in hoofdzaak gericht op het verminderen van het verbruik van energie en op het gebruik van duurzame energiebronnen. In het beeldkwaliteitsplan worden dan ook een aantal maatregelen voorgesteld gericht op het efficiënt benutten van de zon als passieve en actieve bron.

Ieder huis maakt eigenlijk al gebruik van zonne-energie doordat het energie van de zon absorbeert. Dit is wat we noemen passieve zonne-energie. Door rekening te houden met het ontwerp, de materialen en de ligging van een huis kan hiervan optimaal gebruik gemaakt worden. Bij nieuwbouw wordt tegenwoordig steeds meer rekening gehouden met passieve zonne-energie door grote ramen op het zuiden te plaatsen en kleine op het noorden. Maar het is ook mogelijk om de warmte van de zon te benutten bij bestaande bouw door ramen en een serre. Het probleem is vaak dat ramen ook het meeste warmteverlies opleveren en het snelst zorgen voor oververhitting in een ruimte.

afbeelding: Wadi in de wijk

Passieve zonnewinsten betekenen gratis energie voor ruimteverwarming en verlichting. Het ontwerp dient rekening te houden met vereiste oriëntatie van gevels, daken en raamopeningen. Er moet sprake zijn van zeer goede isolatie, luchtdichtheid en ventilatie met warmterecuperatie.

In de zomermaanden moet er ook rekening gehouden worden met oververhitting, gelijktijdig is het noodzakelijk de winterzon te benutten. Deze seizoensambivalentie is goed uitvoerbaar door het aanbrengen van externe structurele beschaduwing, zoals balkons, luifels of buitenzonwering. De kwaliteit van het zomercomfort zal tevens afhangen van wijze en kwaliteit van koeling.

*afbeelding: Energieneutraal wonen in de Bomenbuurt, Uft
(ARX Architecten)*



*afbeelding: passieve en actieve
zonne-energie*



Het actief gebruiken van zonne-energie betreft het omzetten van de opvallende zonnewarmte in warmte (middels zonnecollectoren voor de verwarming van water) of energie (photovoltaïsche cellen voor de productie van elektriciteit). Hierbij is een juiste oriëntatie van de panelen ten opzichte van het invallend zonlicht noodzakelijk.

De voorgestelde beeldkwaliteitsmaatregelen hebben betrekking op de oriëntatie van de dakvlakken. Daarnaast zijn er mogelijkheden voor het plaatsen van overstekken, balkons en maatregelen voor het afschermen van de zomerzon. De winterzon daartegen kan benut worden door het bouwen van een serre of wintertuin direct aan de woning. Overige maatregelen ten aanzien van duurzaam bouwen hebben betrekking op materiaalgebruik en inrichting van de buitenruimte.

Beeldkwaliteitscriteria duurzame energie

- Dakvlakken zijn optimaal georiënteerd voor de plaatsing van zonnepanelen, dwz. oriëntatie op het zuiden of zuidwesten (zie tekening);
- indien zonnepanelen op de dakvlakken worden geplaatst moet gebruik worden gemaakt van panelen met zwarte (geanodiseerde) randen;
- Daken hebben grote overstekken ten behoeve van de schaduwwerking en bescherming van het gevelvlak;
- Aan de zuidgevel zijn balkons en permanente zonweringen mogelijk;
- Aan de zuidzijde van de woningen zijn serres en wintertuinen - eventueel dubbelhoog- toegestaan;
- Duurzame materialen (baksteen, ongeverfd FSC hout) en herbruikbare materialen hebben een voorkeur;
- Hemelwater van schone dakvlakken wordt afgekoppeld; dakbedekking, goten en hwa-leidingen zijn bij voorkeur van niet uitlogende materialen;
- Op de aan- en bijgebouwen is een vegetatiedak (bij voorkeur mos-sedum) wenselijk.



BEELDKWALITEITSPPLAN WEEMSELERVELD ZUID FASE III