

ACTUALISATIE DIEPENHEIM NOORD 2

B E E L D K W A L I T E I T S P L A N B E B O U W I N G



Inleiding

Dit beeldkwaliteitsplan is een herziening van het beeldkwaliteitsplan voor Diepenheim Noord 2 uit 2008. De huidige inzichten op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling maken dat er behoefte is aan plannen waarin minder regels staan over het uiterlijk van woningen. Om deze reden is dit beeldkwaliteitsplan geactualiseerd waarbij in de geest van het oorspronkelijk plan een aanpassing is gedaan die recht doet aan het bestaande beeldkwaliteitsplan, de reeds gerealiseerde woningen en de wens tot afname van het aantal regels.

Procedure

Het beeldkwaliteitsplan 'Actualisatie Diepenheim Noord 2' heeft gelijktijdig met het ontwerp-bestemmingsplan Diepenheim 2015, zes weken ter inzage gelegen. De binnengekomen inspraakreacties zijn afgewogen en hebben geleid tot aanpassing van het beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan op onderdelen. De gemeenteraad neemt daarna een besluit om te komen tot vaststelling van beide plannen.

Doelstelling beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan heeft een tweeledig doel. Enerzijds moet het plan sturing geven aan de keuzen voor de architectonische uitwerking, anderzijds moet het een inspiratiebron en toetsingskader zijn voor de architectonische uitwerkingen van de bouwaanvragen. Het beeldkwaliteitsplan voor Diepenheim Noord 2 is nodig omdat er een bepaalde uitstraling beoogd is voor de totale wijk en deze wijk deels al gerealiseerd is.



Ligging plangebied



LUCHTFOTO

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

-  uitgeefbaar
-  woningen
-  inrit
-  groen
-  wadi
-  voetpad
-  water
-  drempel
-  wegen maximaal 5m breed
-  parkeren
-  beschermingszone waardevol groen
-  bestaande te handhaven beplanting
-  nieuwe beplanting (ontwerp Openbare Werken)



Planbeschrijving

Het plangebied ligt ten noorden van Diepenheim. Het gebied grenst aan de eerste fase van Diepenheim Noord en ligt ingesloten tussen agrarische gronden en het sportcomplex.

Stedenbouwkundig plan

In het stedenbouwkundig plan zijn de landschapselementen als ontwerp-uitgangspunt genomen. Dit komt onder meer tot uitdrukking in de doorzichten naar open gebieden. Het gaat hier om het open gebied langs de Regge en de Stedekesweide met de grote waterpartij.

De bebouwing oriënteert zich met de voorzijde op deze open gebieden. De bebouwingsrand langs dit open gebied krijgt daardoor een open structuur.

Uitgangspunt in het plan is ook het doorzicht naar de groene noordrand van het plangebied. De beëindiging van de noordelijke dorpsrand krijgt een informeel karakter, passend bij het aangrenzende kleinschalige landschap.

Algemene richtlijnen

Om een aantrekkelijke woonomgeving tot stand te brengen en te behouden dient het bebouwingsbeeld aan twee voorwaarden te voldoen:

1. Tussen de bebouwing moet een zekere samenhang aanwezig zijn die bijdraagt aan de herkenbaarheid en identiteit van de wijk.
2. Daarnaast moet in het plan voldoende ruimte zijn om de eigen identiteit in de woning te brengen en te behouden.

In het beeldkwaliteitsplan worden richtlijnen gegeven om te komen tot een goede balans tussen deze twee aspecten. Hoewel de eisen concreet zijn, zou het in uitzonderlijke situaties kunnen voorkomen dat hier niet aan wordt voldaan. In dat geval kan slechts een hoogwaardige architectuur hiervoor voldoende compensatie bieden. In dat geval kan, na een positieve beoordeling van de stadsbouwmeester, worden afgeweken van de richtlijnen.

Bouwstijl

De keuze voor een bouwstijl kan variatie brengen in een wijk. In Diepenheim Noord 2 zijn de eigentijdse en traditionele bouwstijl toegepast. Gebleken is dat de grens tussen verschillende bouwstijlen moeilijk te bepalen is. Dit in de eerste plaats omdat mensen vaak niet een eenduidig beeld hebben wat onder een bepaalde stijl moet worden verstaan en in de tweede plaats omdat in een woningontwerp verschillende stijlkenmerken kunnen voorkomen.

In het plangebied zijn beide bouwstijlen goed te combineren, wanneer er een samenhang is in de hoofdvorm en materiaal- en kleurgebruik. Om deze reden zijn er geen regels opgenomen ten aanzien van bouwstijl.

Materiaal- en kleurgebruik

Door uitspraken te doen over de te gebruiken bouwmaterialen en kleuren zorg je voor een basiskwaliteit en samenhang. Door te kiezen voor één kleur dakpan ontstaat er een sterke samenhang in de wijk. Het dak is een beeldbepalend element.

Aandacht voor hoekoplossingen

Op een aantal hoeklocaties is het wenselijk aandacht te geven aan de vormgeving van de zijgevels. Het gaat daarbij om het aanbrengen van openingen in verhouding met de omvang van de gevel. Op die manier ontstaat een representatieve gevel met voldoende openheid. Ook het toepassen van erkers kan bijdragen aan de beleving van een representatieve gevel. Bijkomend voordeel is dat er een sociaal veilige situatie ontstaat aangezien deze locaties grenzen aan openbaar gebied. Door de tweezijdige oriëntatie wordt een gesloten gevel voorkomen.



Bijgebouwen

Voor de bijgebouwen, zoals garages en bergingen, worden in dit document geen afzonderlijke richtlijnen gegeven. Aansluiting van de vormgeving en materiaal- en kleurgebruik bij het hoofdgebouw wordt aanbevolen.

Erfscheiding

De erfscheiding speelt een belangrijke rol bij de uitstraling van de wijk. Streefbeeld is om de erfscheiding groen of als muur of hek vorm te geven. Voor de voorgevel dient de erfscheiding laag te blijven. De naar het openbaar gebied gekeerde erfgrans dient op een zelfde wijze vormgegeven te worden. De erfscheiding tussen particulieren is vrij van regels en mag dus naar eigen wens vormgegeven worden.



Criteria bebouwing

Hoekwoning

Woningen die op hoeken gelegen zijn kenmerken zich door een dubbele oriëntatie. Dat wil zeggen dat er twee representatieve gevels zijn. Dit komt tot uiting in het minimale aandeel gevelopeningen. Beide gevels bestaan voor minimaal 25% uit glas. Een gevelopening is een deur, raam of erker.

Detailering alle woningen

Voor zichtbare, straatgerichte gevels geldt dat baksteen het basismateriaal is. Minimaal 50% van de dichte gevel bestaat uit baksteen. Aanvullend kan bijvoorbeeld gebruikt worden van houten delen of keim- en stucwerk. Uitgangspunt is dat de kleur van de steen een aardetint is, zoals rood, bruin, brons of mangaan.

Als dakbedekking wordt een gebakken antraciete, niet glimmende, pan gebruikt.

Dakkapellen

Voor het bouwen van een dakkapel aan de voorzijde of op een dakvlak dat naar het openbaar gebied gekeerd is, is een omgevingsvergunning nodig. De volgende eisen gelden dan:

- De hoogte van de dakkapel is maximaal 1,5 meter
- De breedte van de dakkapel is maximaal de helft van het eigen dakvlak
- Binnen een dakvlak zijn uitsluitend dakkapellen van dezelfde afmeting en uitstraling toegestaan
- Uitsluitend ondergeschikte dichte delen aan de voorzijde zijn toegestaan
- De indeling van het kozijn is afgestemd op het hoofdgebouw
- Rondom de dakkapel blijft ten minste een halve meter dak over

- Zijwanden zijn gesloten.
- De dakkapel staat niet op een bijgebouw.