Het Spikkert, Weerselo

Beeldkwaliteitplan

februari 2016

© 2016 **De Zwarte Hond**

postbus 25160
3001 HD Rotterdam
T 010 240 90 30
F 010 240 90 25

postbus 1102
9701 BC Groningen
T 050 313 40 05
F 050 318 54 60

www.dezwartehond.nl
projectnummer: 080811
projectleider: Thijs Mulder

in opdracht van:

Gemeente Dinkelland
Nicolaasplein 5
7591 MA Denekamp
Postbus 11 7590 AA Denekamp

Tel 0541 85 41 00
Fax 0541 85 43 20
info@dinkelland.nl
www.dinkelland.nl
projectleider: Wim Valk

gemeente Dinkelland

Inhoud

1.	**Inleiding en leeswijzer**	5
2.	**Stedenbouwkundig ontwerp**	13
3.	**Het Twentse Landschap**	17
4.	**Dorpse stedenbouw**	23
5.	**Dorpse architectuur**	39
6.	**Welstandcriteria Het Spikkert**	55

1. Inleiding en leeswijzer

Inleiding en leeswijzer

De Welstandsnota Dinkelland bevat het welstandsbeleid voor het gehele grondgebied van de gemeente Dinkelland. De Welstandsnota kent een gebiedsgewijze opzet waarbij de welstandscriteria zijn afgestemd op de aard van het desbetreffende gebied. De Welstandsnota voorziet niet in welstandscriteria voor de nog te ontwikkelen gebieden. In samenhang met het stedenbouwkundig ontwerp is daarom dit beeldkwaliteitplan (BKP) opgesteld dat de Welstandsnota vervangt.
In de gemeente Dinkelland vervult 'Het Oversticht' de taak van stadsbouwmeester en adviseert het de gemeente over het uiterlijk en de situering van geplande bouwwerken. De stadsbouwmeester heeft niet enkel een adviserende rol naar de gemeente. De commissie is ook bereid om met mensen hun bouwplannen al in een vroeg stadium te bespreken en te overleggen over het toepassen van de welstandscriteria voor de locatie van hun initiatief.

Ambitie: Dorps wonen in het Twentse landschap
Dit document behandelt de uitbreidingswijk Het Spikkert waar circa 180 woningen worden gebouwd, te realiseren in twee fasen. De ambitie van het plan is het maken van een onderscheidend woonmilieu dat gebruik maakt van de bestaande ruimtelijke kwaliteiten die de omgeving rijk is, het Twentse landschap. Op alle schaalniveaus zijn ontwerpkeuzes gemaakt die deze kernwaardes benutten en versterken. Hierbij is de aansluiting met het landschap en het dorp van cruciaal belang. In het stedenbouwkundig ontwerp is gestreefd naar een woonmilieu wat dorps is, en tegelijkertijd informeel, groen en een landelijk karakter heeft.

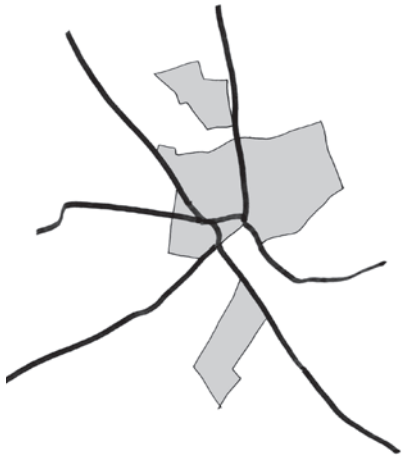
Om ervoor te zorgen dat deze kernkwaliteiten optimaal benut worden zijn er enkele spelregels gemaakt die de ontwerpers van de individuele kavels helpen om aan te sluiten bij het gedachtegoed "riant wonen in het groen" .

Dit beeldkwaliteitplan is enerzijds een inspiratiedocument voor ontwerpers en opdrachtgevers waarin met een paar richtlijnen geschetst wordt hoe om te gaan met het ontwerpen van de omgeving en gebouwen.
Dit beeldkwaliteitplan is tevens een toetsingsdocument voor de welstandscommissie/stadsbouwmeester met als doel het vastleggen van een zekere basiskwaliteit voor de inrichting van de openbare ruimte en voor de vormgeving en materialisatie van de woningen. Het geeft een aantal spelregels waar de openbare ruimte en de vormgeving van de woningen aan moeten voldoen. De regels zorgen voor een bepaalde mate van samenhang tussen de bebouwing onderling en de directe omgeving. Er kan van deze basiskwaliteit afgeweken worden wanneer aangetoond wordt dat de voorgestelde oplossing een meerwaarde oplevert die de basiskwaliteit ontstijgt. Wanneer het beeldkwaliteitplan geen uitspraak doet over de vormgeving van een bepaald onderdeel van het stedenbouwkundig ontwerp, dan geldt de algemene regel dat het bouwwerk in relatie tot de context moet passen.

Welstandcriteria
In hoofdstuk zes is een samenvattende lijst met de welstandcriteria opgenomen. De Welstandcommisie/ stadsbouwmeester van Dinkelland toetst of de ontwerpen aan de minimale welstandcriteria voldoen.

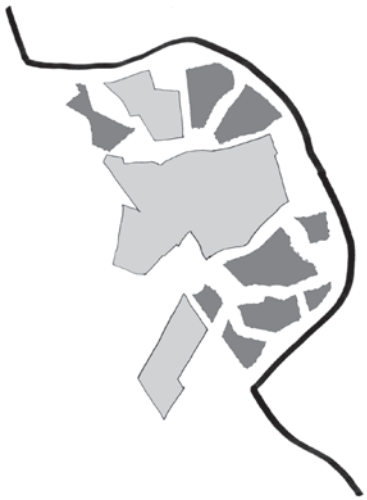
Relatie tot bestemmingsplan
De regels uit dit beeldkwaliteitplan zijn afgestemd op het ontwerp bestemmingsplan Het Spikkert.

Geen rechten
Aan het weergegeven beeldmateriaal en tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend. Dit geldt zowel voor het materiaalgebruik als de maatvoering van de woningen en de openbare ruimte.

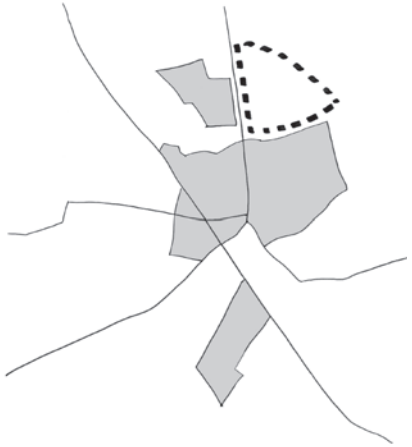


a. Huidige verkeerssituatie

b. Nieuwe rondweg



c. Nieuwe uitbreidingslocaties



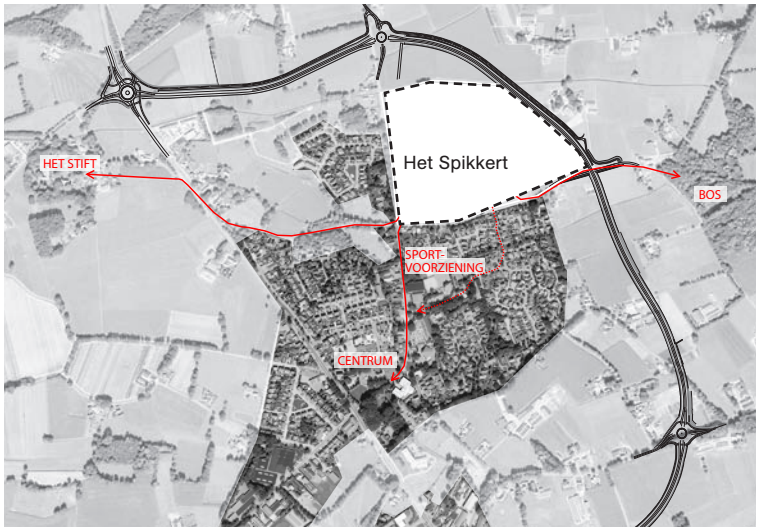
d. Projectgebied Het Spikkert

Aanleiding
Uitbreiding Weerselo

Structuurvisie
Het gemeentebestuur van Dinkelland heeft de kern Weerselo aangewezen als één van de drie verzorgingskernen van de gemeente. Dit betekent dat in Weerselo extra ingezet wordt op behoud en waar mogelijk uitbreiding van ondermeer voorzieningen en detailhandel. Om de functie van verzorgingskern te kunnen verwezenlijken is het noodzakelijk dat er voldoende draagvlak bestaat. Ter vergroting van het huidige draagvlak is het beleid erop gericht extra in te zetten op uitbreiding van de woningbouw en bedrijvigheid. In de structuurvisie Weerselo zijn deze doelstellingen vastgelegd en locaties voor woningbouw en bedrijvigheid aangewezen.

Bovendien wil het gemeentebestuur extra inzetten op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. De inzet op woningbouw is niet alleen gericht op kwantiteit, maar bovenal ook op kwaliteit. Het motto voor Weerselo is “riant wonen in het groen”.

Voor de uitbreiding van de woningbouw is gekozen voor een locatie Het Spikkert. Het projectgebied ligt ten noordoosten van het huidige dorpslichaam en wordt omsloten door de Legtenbergerstraat, de Eertmansweg en de nieuwe rondweg.



a. Locatie Het Spikkert

b. Erven en routes

c. De groenstructuur

d. Essenlandschap

Identiteit Weerselo
Landschap en cultuurhistorie

De kracht van Weerselo is de relatie met het landschap. De kwaliteiten van de omgeving, de bijzondere cultuurhistorie met Het Stift, de boerenerven, het essenlandschap en de inheemse beplanting, vormen samen de identiteit van Weerselo.

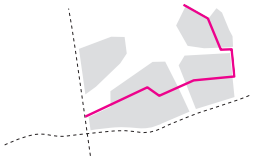
Het Spikkert vormt een schakel tussen de dorpskern, Het Stift en het omliggende landschap wat verrijkt is met enkele boerenerven.

Met de komst van de toekomstige rondweg zal het dorp worden ontlast van het doorgaande verkeer. De Legtenbergerstraat krijgt hierdoor weer een dorps karakter met alleen bestemmingsverkeer.

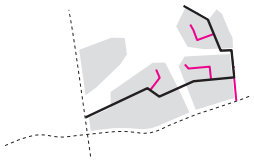
De grootste uitdaging van het Het Spikkert is de dorpse ontsluitingsstructuur en de bestaande erven te verweven met een nieuwe woonwijk die haar identiteit sterk verleent aan de landschappelijke kwaliteiten.

2. Stedenbouwkundig ontwerp

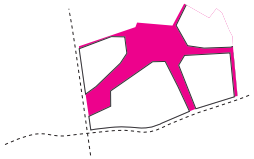
Zoekgebied Speelbos



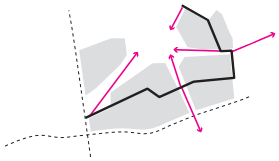
De hoofdweg



De zijwegen



De centrale weide en de groene wiggen



Beleving: vergezichten vanaf de hoofdweg

Het Spikkert

Riant wonen in het groen!
Het stedenbouwkundige plan zet de specifieke ruimtelijke kwaliteiten van de omgeving in om een onderscheidend woonmilieu te creëren. Het Spikkert is een ruim opgezette woonwijk met groene en dorpse kwaliteiten bestaande uit vrije kavels, twee-onder-één-kappers, rijtjeswoningen en een kleinschalig cluster erfwoningen.

De woningen worden in clusters gegroepeerd rondom een centrale weide verwijzend naar het Twentse landschap. Uitgangspunt voor het stedenbouwkundig ontwerp is niet alleen behoud van de aanwezige es, maar deze ook als basis te nemen voor de verkaveling en inrichting van de nieuwe woonwijk. Het ontwerp voorziet in een bebouwing die als een krans rond het hogere middengedeelte van het plangebied is gevlochten.

De woonclusters worden door één herkenbare hoofdweg aan elkaar verbonden. Als een oude landweg slingert de hoofdontsluiting op een speelse wijze door het plangebied heen. Bijzondere vergezichten naar de centrale weide wisselen af met doorkijkjes tussen de clusters door naar het landschap buiten het plangebied.

Het openbaar groen is hoofdzakelijk geconcentreerd in het middengebied en tussen de woonclusters in. De schaal en ligging van de centrale weide is zodanig groot dat het gebied een plek van betekenis kan zijn voor het gehele dorp. Hier is plaats is voor ontmoeting, ontspanning en speelvoorzieningen. Informele paden bieden gelegenheid dit gebied te doorkruisen. Uitlopers van dit groengebied zorgen voor relatie tussen de woonwijk en het omliggende landschap. Dit netwerk van paden sluit aan op de huidige structuur in het dorp en fungeert als schakel tussen Het Stift, het dorp Weerselo en het landschap er omheen.

Op de grens van groene gebieden en particuliere tuinen worden natuurlijke hagen geplant. Deze hagen worden door de gemeente aangelegd en aan de buitenzijde en bovenzijde onderhouden. De binnenzijde van de haag wordt door de bewoners zelf onderhouden.

Kenmerk van het ontwerp is de informele setting van de woningen op de kavel als ook in de onderlinge relatie. Zoals in vele Nederlandse dorpen verspringt de rooilijn in de straten, wisselt de kaprichting t.o.v. de straat en worden kleine kavels gemengd met grote kavels. De diverse woningtypologien wisselen sterk van elkaar zodat het straatbeeld gevarieerd en levendig wordt.

De woningen die niet aan de rand van het plangebied, noch aan de hoofdweg liggen, worden door kleinschalige inprikkers ontsloten. De zijwegen hebben een woonerfachtig karakter, kleine intieme straatjes met aan de beide kanten groene hagen.
Zo ontstaat een speelse en informele woonwijk met een zeer gevarieerd programma, beeld en adressering.

3. Het Twentse landschap

a. wonen aan de centrale weide

b. de groene wiggen tussen weide en clusters

c. natuurlijk spelen

d. evenementen

Referenties

De groene wiggen die naar de centrale weide lopen

Landschap als ruimtelijke drager

Het stedenbouwkundige plan sluit aan op de bestaande landschappelijke structuren van Weerselo. Hierdoor ontstaat een optimale verweving met de ruimtelijke kwaliteiten en wordt de woonwijk gehecht aan de belangrijkste identiteitsdrager in het gebied “het landschap“. De volgende elementen zijn van belang voor de aanhechting met het landschap en versterken het gevoel van “riant wonen in het groen”.

a. De centrale weide en de groene wiggen tussen de wooncluster verstevigen de relatie tussen de woonwijk en het bestaande landschap. De uitstraling in de centrale weide is ontspannen en natuurlijk.

b. De verbinding voor langzaam verkeer door de centrale weide heen wordt geregeld met een halfverhard pad.

c. De centrale weide is een plek voor ontmoeten, ontspannen en spelen. De inrichting sluit aan op het natuurlijke karakter van de plek.

d. De maat en schaal van de centrale weide leent zich goed voor het houden van diverse evenementen in een natuurlijke setting.

a. natuurlijke overgang openbaar - privé

b. levendige haag, gevarieerde hoogtes

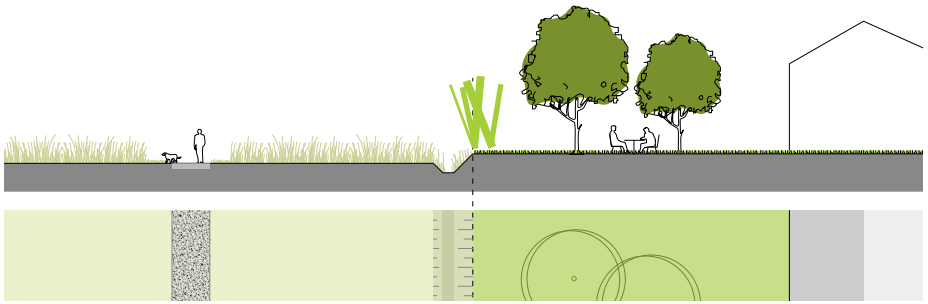
c. natuurlijke routing door hooggras

Referenties

Inrichting openbare ruimte

De overgang tussen het private gebied van de woningen en de openbare weide wordt geregeld d.m.v. een natuurlijke afscheiding (bijv. houtwal of een haag bestaande uit gemengde boomsoorten). Deze haag wordt door de gemeente aangelegd en aan de boven- en buitenkant onderhouden.
De natuurlijke uitstraling wordt versterkt door de haag op een speelse manier bij te werken en te onderhouden: bijv. door de haag op verschillende hoogtes te snoeien.

De centrale weide en de groene wiggen



Principedoorsnede: Overgang centrale weide - privaat gebied.

4. Dorpse stedenbouw

a. parkeren op eigen erf

b. bomen in de straat

c. groene straat met open karakter

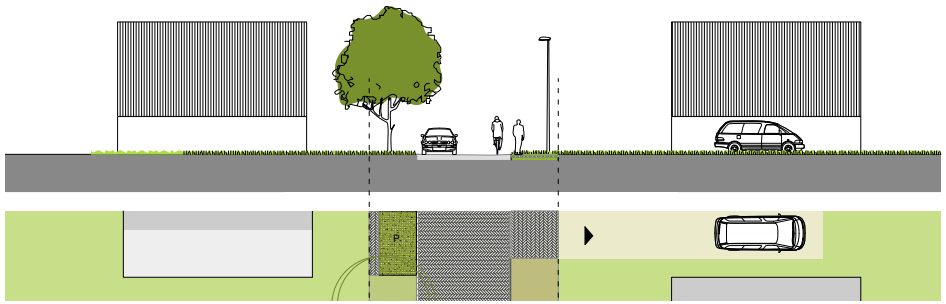
d. Individuele inrichtingskeuzes overgang openbaar privé

Referenties

De hoofdweg

Het uitgangspunt voor dit straatprofiel is het minimaliseren van verharding en de straat een zo groen mogelijke uitstraling te geven. Door de straat smal te houden rijdt het verkeer langzamer en hoeven er elders in het plangebied minder wadis worden aangebracht. Bovendien krijgt de straat door de kleinschaligheid een intiem en dorps karakter. In het straatprofiel van de hoofdweg is ruimte opgenomen voor parkeerplekken voor bezoekers in de wijk. Deze parkeerplekken worden aan één zijde van de hoofdweg geplaatst. Tussen de parkeerplekken worden grote bomen geplant. De erfgrens en de hoofdweg krijgen aan beide zijdes van de hoofdweg een groenstrook wat de straat een ontspannen uitstraling geeft.

De hoofdweg



Principedoorsnede van de Hoofdweg

a. voorbeeld van een ‘shared space’

b. smalle zijwegen, vrij van parkeren

c. groene woonstraat met een besloten karakter

d. hagen in de zijwegen als kwaliteitsdragers

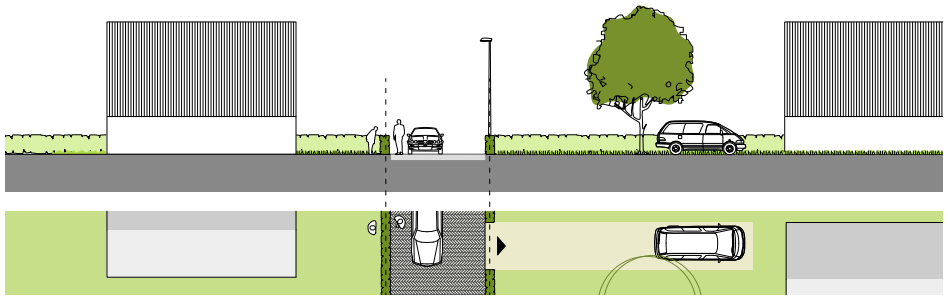
Referenties

De zijwegen

Het uitgangspunt voor de zijwegen is het minimaliseren van de verharding. Hierdoor ontstaan overzichtelijke, dorpse woonstraten met intieme kwaliteiten. De overgang tussen openbaar en privé wordt geregeld d.m.v. een beukenhaag. Deze haag wordt door de gemeente aangelegd en aan de openbare zijde van de weg bijgehouden.

In de zijwegen wordt niet op straat geparkeerd. Het inrichtingsprincipe van de zijwegen is een ‘shared space’, d.w.z. de voetgangers, fietsers en autos maken gebruik van hetzelfde straatvlak wat gematerialiseerd is in natuurlijke, gebakken bestratingsmaterialen.

De zijwegen



Principedoorsnede van een zijweg

©2009 Google

Straatprofiel Legtenbergerstraat

Het huidige straatprofiel van de Legtenbergerstraat wordt gehandhaafd. Er is een rijstrook met twee fietsstroken aan beide zijdes. De nieuwe kavels aan de Legtenbergerstraat worden direct vanaf deze straat ontsloten. Voor de afwatering wordt een wadi in het profiel aangebracht. De groene bermen en de voortuinen van de woningen aan de Legtenbergerstraat zorgen voor een speelse en informele uitstraling wat het dorpse karakter versterkt.

Legtenbergerstraat

Principedoorsnede Legtenbergerstraat

ETCAFE
"DE TROLL" 200m

Straatprofiel Eertmansweg

Het huidige straatprofiel van de Eertmansweg wordt grotendeels gehandhaafd. Wel worden er wadis aangebracht t.b.v. de afwateringen.

Eertmansweg

Principedoorsnede Eertmansweg

Beeldbepalende zichtlocaties
- representatieve gevels met voorkanten

Adressering bij beeldbepalende kavels

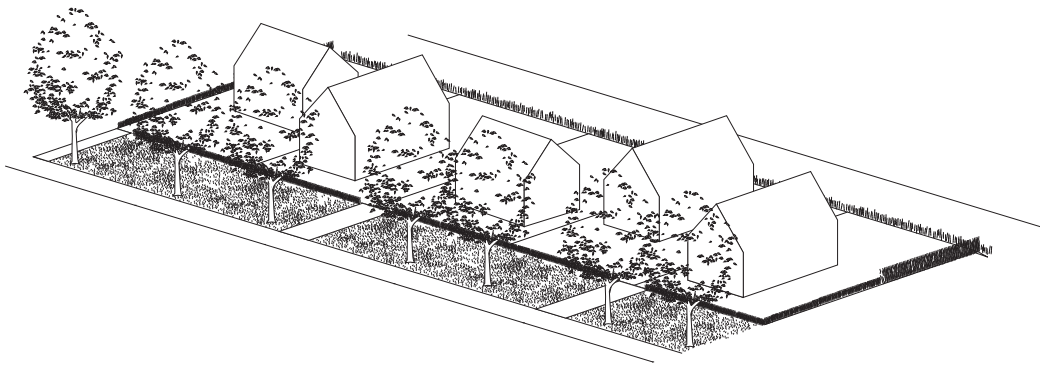
Zichtlocaties
Op een aantal plekken in Het Spikkert worden woningen gebouwd die op een prominente zichtlocatie staan (in grijs weergeven). Voor een deel van deze kavels, die vanaf de openbare ruimte extra in het oog springen, zullen hogere eisen aan het architectonisch ontwerp worden gesteld. Bij deze woningen moeten de gevels die naar de openbare ruimte gericht zijn, representatief ontworpen worden.

Voorkanten/adressering
De rode streep op de kaart geeft de positie van de voorkant/voordeuren aan bij beeldpalende kavels. Onder voorkant wordt hier de “officiële” kant van de woning bedoeld. Alle hoekwoningen hebben twee voorkanten. Dit betekent dat deze gevels voldoende openingen naar de straat moeten hebben zodat de woningen een prettige uitstraling hebben aan de openbare ruimte.
Woningen op representatieve kavels hebben, bij voorkeur, geen blinde gevels aan de openbare ruimte.

Verspringende rooilijn

De rooilijnen in het plan zijn vastgesteld. Met name de woningen op de kleinere kavels staan op de rooilijn. Grotere kavels, waar meer ruimte is om de woning verder achterop de kavel te plaatsen, zal de rooilijn verspringen. Het individuele karakter van de woningen wordt hierdoor benadrukt en het informele dorpse karakter versterkt. Eventuele bijgebouwen staan altijd achter de voorgevellijn.

Voorbeeld van verspringende rooilijnen in het stedenbouwkundige plan



Beeldwerking van verspringende rooilijnen in straatbeeld

a.Garages aan de zijweg

b. Oprit naar een achtergelegen carport

c. Carport aan huis

d. Parkeren op eigen erf achter een haag

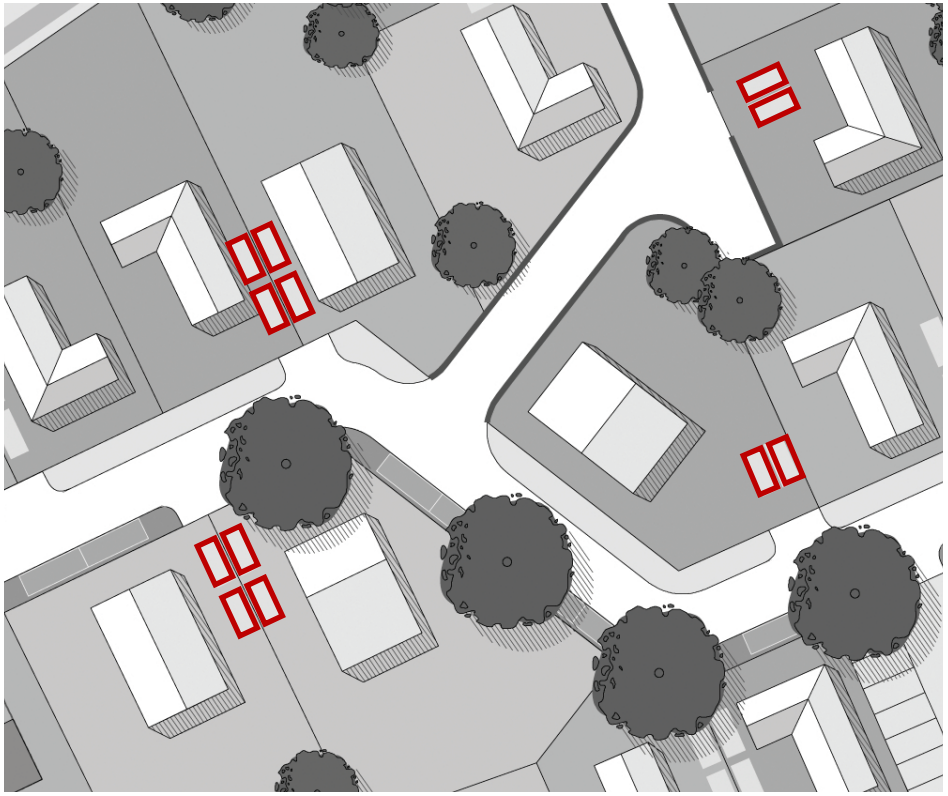
Referenties

Parkeren op eigen erf

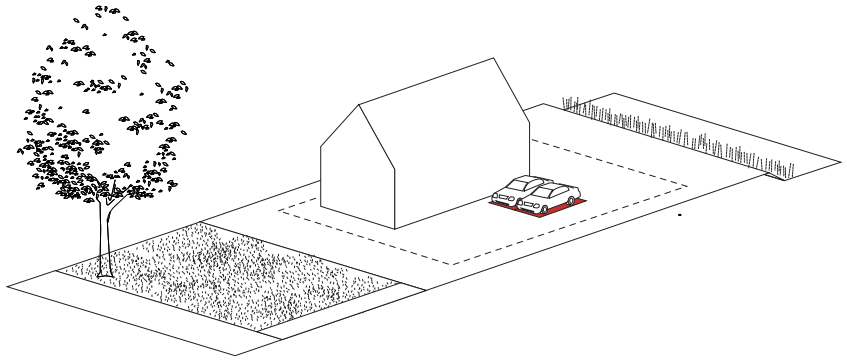
Om het groene en ontspannen karakter in de wijk te realiseren worden auto's waar mogelijk uit het straatbeeld gehaald.

Om het informele dorpse karakter te waarborgen dienen bewoners tenminste twee parkeerplaatsen op eigen erf te realiseren. In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met ruimte voor twee parkeerplaatsen op elke kavel. Op de kavels van de rijtjeswoningen wordt geparkeerd in de naastgelegen, collectieve parkeerkoffers.

Parkeervakken voor bezoekers worden opgenomen aan één zijde van de hoofdweg. Tussen de parkeervakken worden bomen geplant.



Voorbeeld van twee parkeerplekken per kavel. De gebouworm is indicatief.

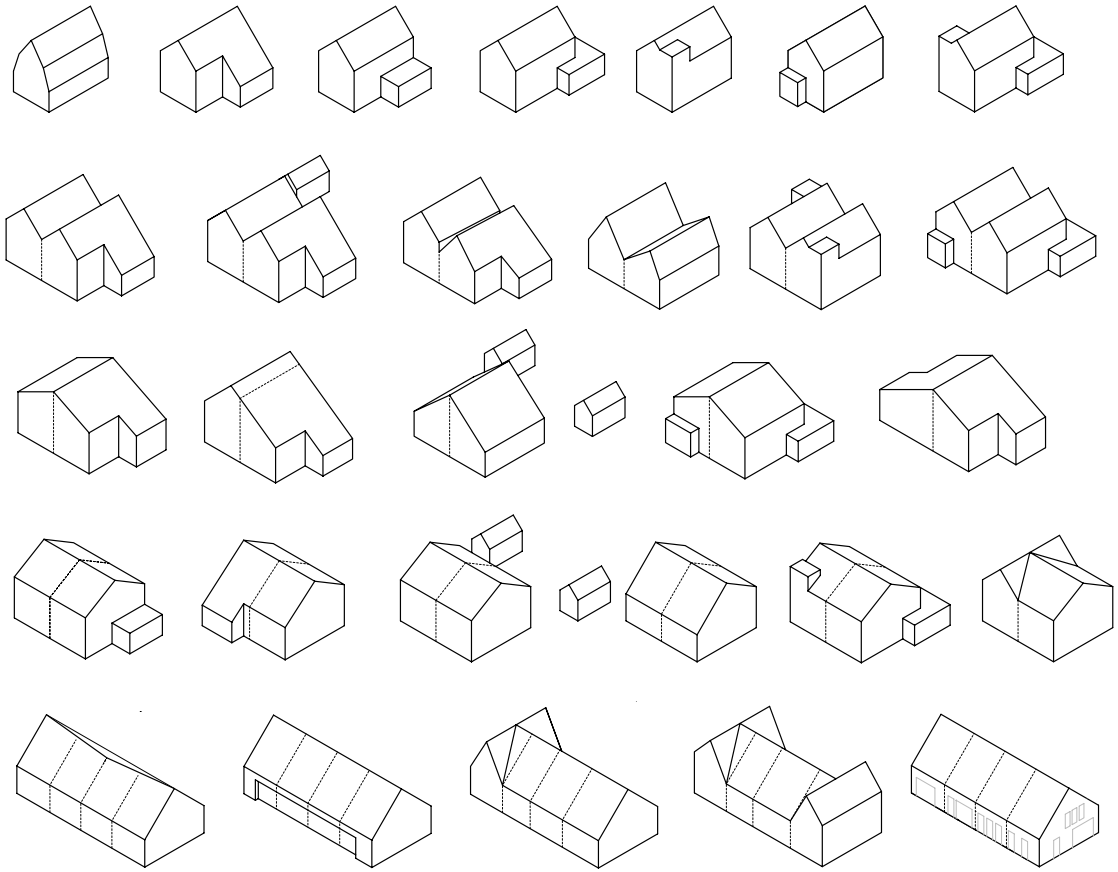


Beeldwerking van parkeren op eigen kavel

5. Dorpse architectuur

Referenties

Typologische diversiteit - individuele expressie



Beeldwerking van typologische diversiteit passend bij dorps wonen

Een goede balans tussen samenhang en diversiteit in architectuur is van groot belang voor de ruimtelijke kwaliteit. Deze balans maakt Het Spikkert tot een ontspannen woonwijk met een dorps karakter. De voorgestelde spelregels verwezenlijken de nodige samenhang.

De architect heeft zeer veel vrijheid, zodat individuele expressie van de woning mogelijk is. De landelijke architectuur en de diverse typologieën uit de streek vormen een onuitputtelijke bron van inspiratie voor de architect. De ontwerper wordt gevraagd om mee te denken hoe de woning zich voegt in het stedenbouwkundige- en landschappelijke plan van Het Spikkert. Dit geldt voor de verschijningsvorm en de manier hoe de woning relatie aangaat met het straatprofiel, de tuin en de openbare ruimte van de centrale weide.

Met beperkte architectonische middelen en bescheidenheid krijgt de architectuur een ondergeschikte rol in het landschap. Iedereen die betrokken is in Het Spikkert kan z'n steentje bijdragen aan een groene en ontspannen woonwijk die op de grens ligt tussen landschap en dorp. Het Spikkert is een plek waar je echt riant woont in het Twentse landschap.

Op de tekening hiernaast zijn een aantal voorbeelden te zien van woningtypologieen en dakvormen die goed bij ´dorps wonen´ passen. In overleg tussen opdrachtgever, ontwerper en supervisor van de gemeente wordt samen besloten welke dakvormen op welke locatie het best tot hun recht komen. Hoofdregel is een woning met een duidelijk nokrichting en noklijn die ten minste 50% van de lengte van het dakvlak is.

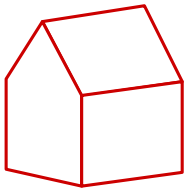
Eenheid binnen verscheidenheid

Eenheid binnen verscheidenheid is een stedenbouwkundig thema dat van oudsher het beeld van de Nederlandse dorpen sterk heeft beinvloed. Zo ook in Weerselo. Het Stift, de cultuurhistorische parel van Weerselo, is een ensemble van individuele, architectonische eenheden die samen een sterk cluster vormen van gebouwen met diverse schaal, maat, programma en vorm.

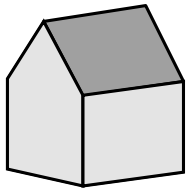
Het stedenbouwkundige plan van Het Spikkert komt voort uit de contextuele eigenschappen van de locatie waarin de schoonheid van het Twentse lanschap verweven wordt met het dorp. Op alle niveaus is getracht ontwerpkeuzes te maken die passen binnen het thema “riant wonen in het groen”.

De architectuur die hier past is niet eenvoudig te beschrijven, maar door een paar basis-richtlijnen op te stellen; hoe om te gaan met de architectuur wordt een bepaalde eenheid in de wijk gerealiseerd, zonder dat dit de ontwerpvrijheid van de architect belemmert. Deze richtlijnen ontstijgen stijlkenmerken of het architectonische handschrift van de architect. De richtlijnen zorgen dat het beeld samenhangend en eenduidig wordt. Binnen deze richtlijnen is er voldoende vrijheid voor de individualiteit en expressie.

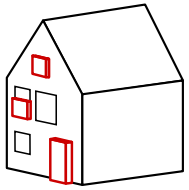
De landelijke woning bestaat uit een combinatie van onderdelen die eenheid in de vormgeving van de verschillende woningen brengt en elke woning een eigen karakteristiek meegeeft. Er wordt onderscheid gemaakt in vier onderdelen:



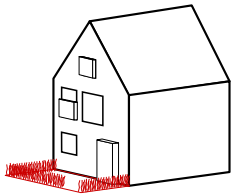
1. Eenheid in hoofdvorm
Een eenduidige hoofdvorm/hoofdvolume als uitgangspunt van de woning zorgt dat alle kleinschalige toevoegingen en uitzonderingen zoals serres, carports, garages en andere bijgebouwen beter te verdragen zijn in het totale beeld.



2. Eenheid in materiaal en kleur
De eenheid wordt versterkt als er per woning/ensemble een bescheiden aantal soorten materialen worden toegepast. De verbijzondering kan gezocht worden in bijzondere details of door toepassing van streekgebonden architectonische eigenschappen.



3. Subtiele variatie in gevelindeling
Subtiele variaties in de gevel worden toegepast zolang ze passen bij het programma en de schaal van de woning. Als het hoofdvolume sterk en eenduidig is, en gecombineerd wordt met een eenduidige materialisatie en bescheiden gevelindeling, kunnen subtiele variaties in geveltoevoegingen worden toegepast.



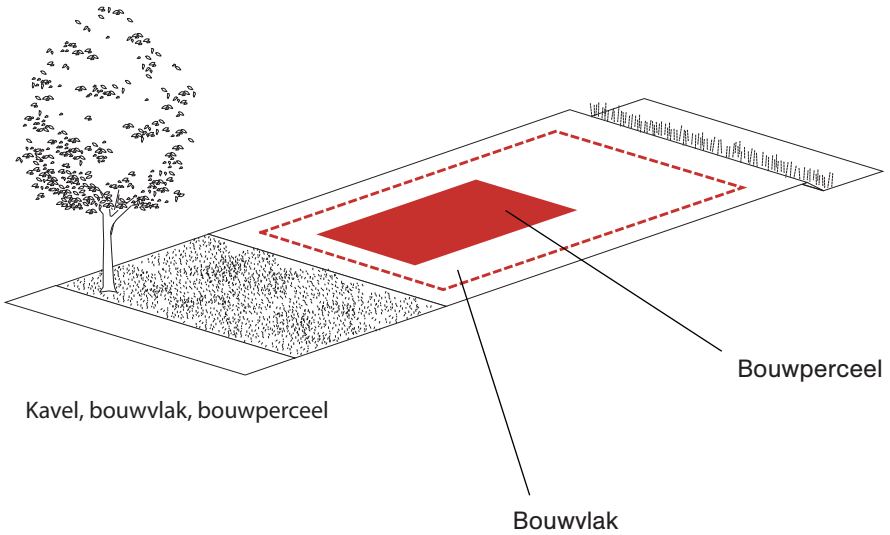
4. Eenheid in erfafscheidingen.
De overgang van de openbare ruimte naar het privé kavel wordt vormgegeven door middel van een haag. De erfafscheiding dient eenduidig te zijn, bij voorkeur bestaande uit één soort.

Tussen de kavels onderling plaatsen de bewoners bij voorkeur een groene erfafscheiding.

Positie gebouw op het kavel

Bebouwing dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Bij vrijstaande woningen dient de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens drie meter te zijn. Bij twee-onder-één-kappers dient aan één zijde van de woning drie meter tot de perceelsgrens in acht te worden genomen.

Om openheid te waarborgen is het maximaal bebouwd deel bebouwingspercentage en oppervlakte van het gedeelte buiten het bouwvlak 50% met een maximum van 85 m2.



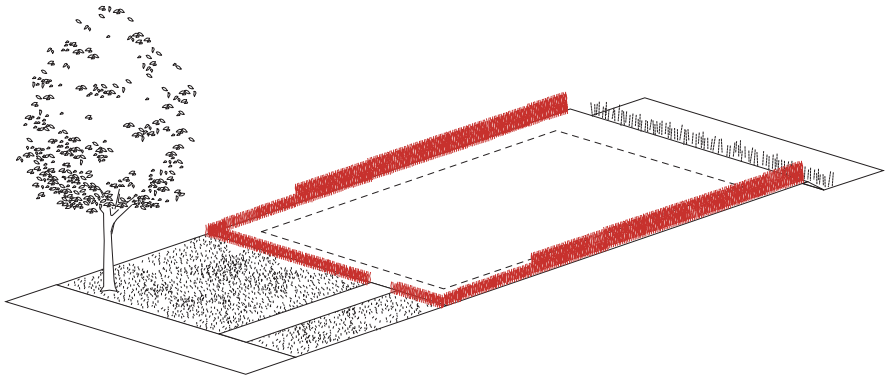
Kavel, bouwvlak, bouwperceel

Erfscheiding

Iedereen die betrokken is bij Het Spikkert kan z'n steentje bijdragen aan een groene en ontspannen woonwijk die op de grens ligt tussen landschap en dorp. De beeldkwaliteit tussen openbare ruimte en het private kavel is afhankelijk van een zorgvuldig vormgegeven erfscheiding. De opdrachtgever is verantwoordelijk voor de kwaliteit hiervan. In overleg met de supervisor van de gemeente wordt samen bepaald wat een passende oplossing is.

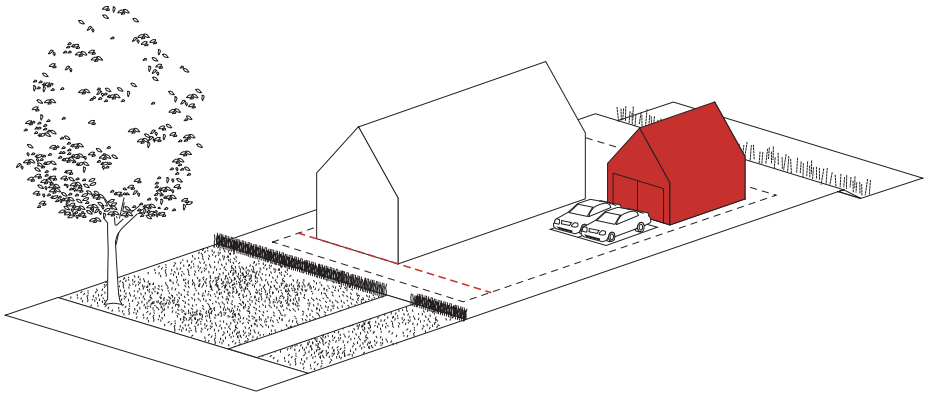
De erfscheiding dient eenduidig te zijn, bij voorkeur bestaande uit één soort materiaal, het liefst een haag, of een gemetseld muurtje. Tussen de kavels onderling plaatsen de bewoners bij voorkeur een groene erfafscheiding.

Op de grens van de centrale weide en de privé tuin legt de gemeente een natuurlijke erfafscheiding aan.

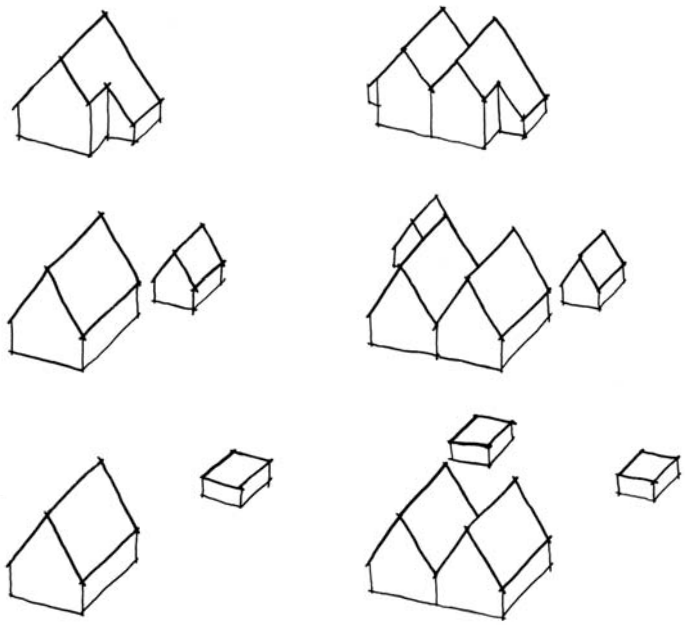

Erfscheiding

Bijgebouwen, parkeren

Hoofd- en bijgebouw kunnen los van elkaar staan, geschakeld zijn of het bijgebouw wordt in het hoofdgebouw opgenomen. In alle gevallen dienen hoofd en bijgebouw één architectonisch ensemble te vormen in uitwerking en materialisering. Ook aanbouwen (b.v. serres, bijkeukens en uitbouwen) moeten in het ensemble met het hoofdvolume worden opgenomen. Detaillering en materialisering van hoofd- en bijgebouwen sluiten goed op elkaar aan.



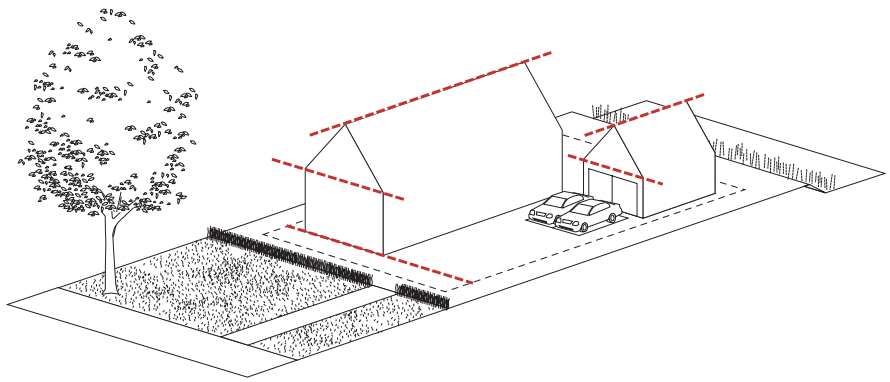
Bijgebouwen



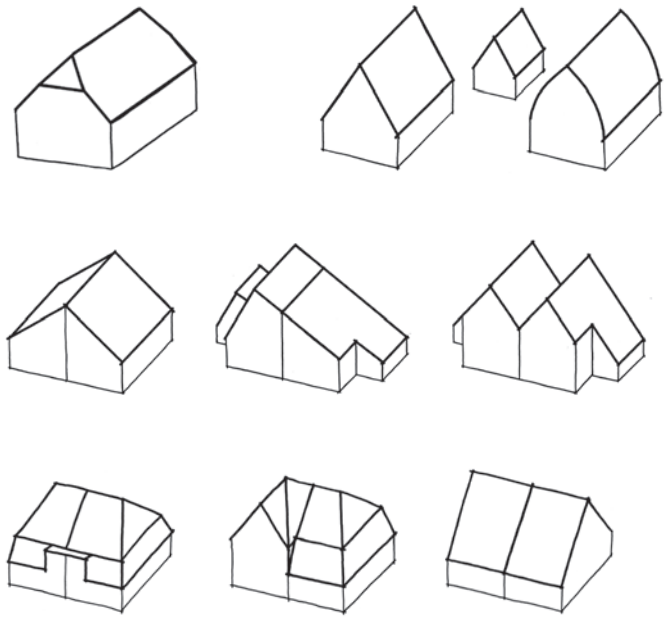
Beeldwerking van diverse oplossingen voor bijgebouwen

Bebouwingshoogte

De oriëntatie van de woning is afhankelijk van de vorm van het kavel; op smalle kavels komen de woningen in het aanzicht haaks op de straat te staan, op brede kavels worden de woningen met hun brede zijde evenwijdig aan de straat gesitueerd.



Nokhoogtes, goothoogtes



Beeldwerking van diverse kapvormen

Referenties erfwoningen

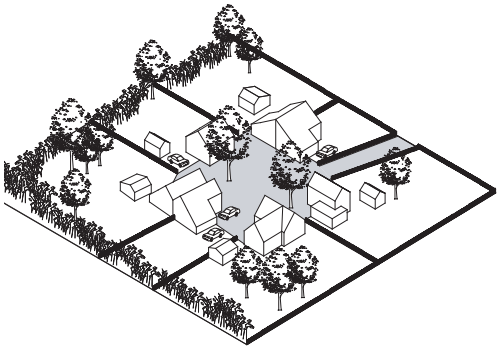
Erfwoningen

Bijzonder woonprogramma 1: Erfwoningen

Het bestaande erf aan de Legtenbergerstraat biedt kansen om een ander soort woonmilieu te realiseren dan de overwegend individuele kavels in Het Spikkert. De kwaliteiten van het bestaande erf zijn leidend in de conceptvorming. Het cluster is een onderdeel van Het Spikkert, alle woningen voldoen aan dit beeldkwaliteitplan.

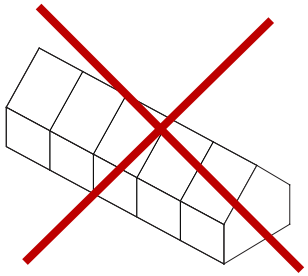
Een alternatief is het erfcluster in zijn geheel uit te geven. Het cluster biedt dan kansen voor o.a. een collectief-particulier opdrachtgeversschap en voor een vijf á zestal woningen die ontsloten zijn vanaf een centraal, collectief plein. Tussen de woningen onderling wordt bij voorkeur een groene erfscheiding aangebracht.

In overleg met de supervisor van de gemeente wordt samen bepaald hoe de definitieve inrichting van het terrein er uitziet en hoe de woningen zich verhouden tot elkaar en de openbare ruimte.

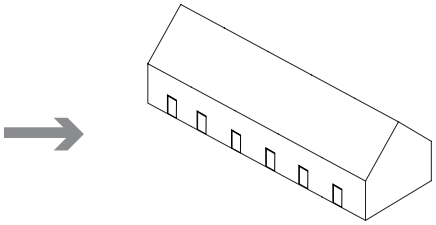


indicatief beeld van de erfwoningen rondom een centraal, collectief pleintje

Referenties rijtjeswoningen



geen verticale accenten...

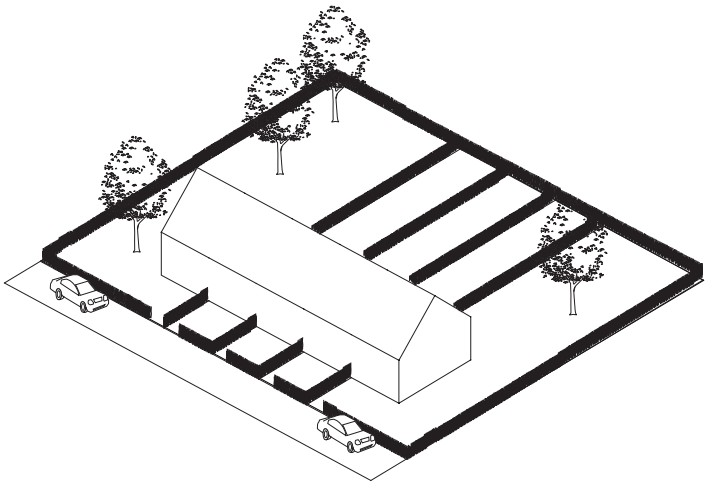


...maar een monoliete eenheid

rijtjeswoningen

Bijzonder woonprogramma 2: Monoliete rijtjeswoningen

Op een aantal plekken in Het Spikkert worden rijteswoningen gerealiseerd. Om deze woningtypologie zo natuurlijk mogelijk te integreren in het concept van landelijk wonen in het groen, wordt het krachtige en eenduidige beeld van een boerderij gebruikt als metafoor. Het collectieve karakter van deze woningen wordt nog eens versterkt door geen verticale vormaccenten in de gevel aan te brengen, maar het gebouw te behandel en als een monoliet waarbinnen een aantal individuele adressen in opgenomen zijn.



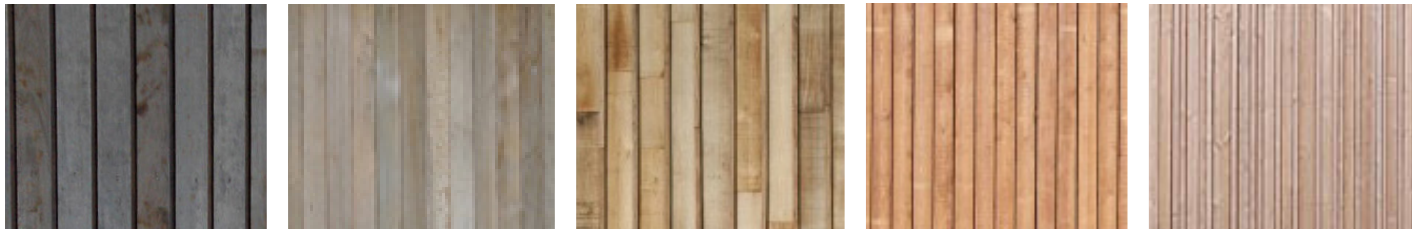
schematisch beeld van de rijtjeswoningen

Kleurenpallet

Dak

Gevel (baksteen)

Gevel (hout)



Referentie voor gevel- en dakmaterialen
Matte dakpannen.

Materialisatie

Natuurlijke materialen - aarde tinten
Voor de architectuur in Het Spikkert passen traditionele, natuurlijke bouwmaterialen, zoals hout en baksteen. Binnen een voorgesteld kleurenpalet kan de architect een keuze maken uit een groot aantal gebakken materialen en diverse houtsoorten. Het kleurenpalet is opgebouwd uit warme aarde tinten, varierend van donkerbruin naar rood- tot lichtbruintinten. De voeg sluit aan bij de kleur en toon van de steen en staat niet in contrast met de steen.

Er wordt altijd één type steen per architectonische eenheid toegepast. (twee-onder-een kap woning is één architectonische eenheid)

Dakpannen worden toegepast in verschillende antraciet tinten varierend van zwart tot bruin. Hoog-geglazuurde pannen zijn niet toegestaan omdat deze een onnatuurlijke uitstraling hebben.

De kozijnen zijn, bij voorkeur, van natuurlijke materialen zoals hout en aluminium, en altijd passend binnen de voorgestelde architectuur. De basisvorm van de kozijnen is rechthoekig. Bij toepassing van kunststofkozijnen zal de profielmaat overeen komen met vergelijkbare houten of aluminium kozijnen.

6. Welstandscriteria

Welstandcriteria

‘Het Oversticht’ vervult voor de gemeente Dinkelland de taak van stadsbouwmeester en adviseert de gemeente over het uiterlijk en de situering van geplande bouwwerken.
De stadsbouwmeester heeft niet enkel een adviserende rol naar de gemeente. Het Oversticht treed op als stadsbouwmeester en is bereid om met mensen hun bouwplannen al in een vroeg stadium te bespreken en te overleggen over het toepassen van de welstandscriteria voor de locatie van hun initiatief.

Uiteindelijk beoordeelt de stadsbouwmeester de bouwaanvragen aan de hand van de onderstaande welstandscriteria, bestaande uit de volgende vaste begrippen en aanduidingen die in dit beeldkwaliteitplan zijn toegelicht.

Positie woning op de kavel
Rooilijn
Adressering
Parkeren
Erfscheiding
Bijgebouwen
Kapvorm en kaprichting
Gevelindeling
Materialisatie
Detailering

© 2016 **De Zwarte Hond**

postbus 25160
3001 HD Rotterdam
T 010 240 90 30
F 010 240 90 25

postbus 1102
9701 BC Groningen
T 050 313 40 05
F 050 318 54 60

www.dezwartehond.nl
projectnummer: 080811
projectleider: Thijs Mulder

in opdracht van:

Gemeente Dinkelland
Nicolaasplein 5
7591 MA Denekamp
Postbus 11 7590 AA Denekamp

Tel 0541 85 41 00
Fax 0541 85 43 20
info@dinkelland.nl
www.dinkelland.nl
projectleider: Wim Valk

gemeente Dinkelland