BEELDKWALITEITSPLAN HAVEN OOST

Gemeente Ommen

SWECO

SPUITERIJ LOODS
HAVENPARK
BEGRAAFPLAATS

Inleiding

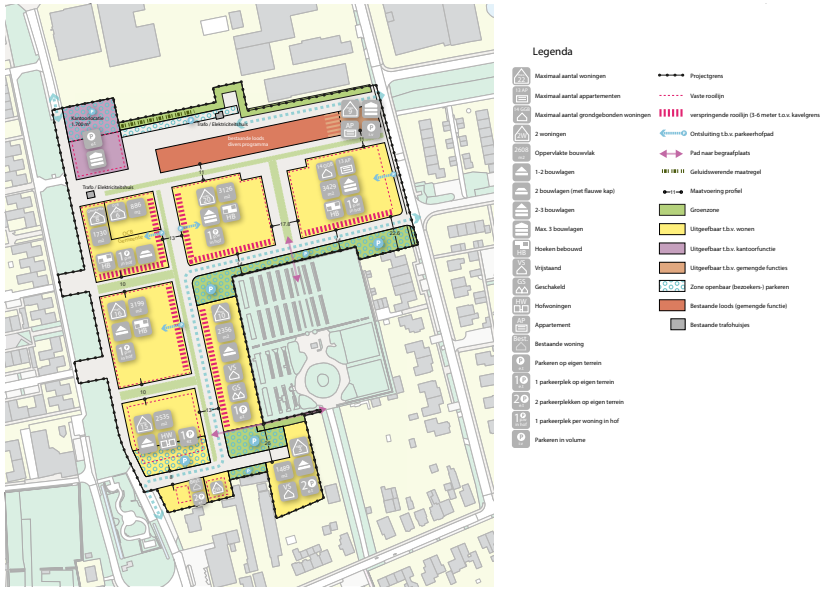
Huidige situatie

Het plangebied Haven Oost ligt in Ommen ten noordoosten van het centrum. Het wordt aan de noordzijde begrensd door de Strangeweg waarachter een bedrijventerrein ligt. Aan de oostzijde is de begrenzing van het plangebied Haven Oost de Ommeresstraat en de wijk De Strangen. Aan de zuidzijde grenst het plangebied deels aan de Algemene begraafplaats en deels aan de achterzijde van de kavels langs de Hardenbergerweg. Aan de westzijde grens het plangebied aan een brede groenstrook van Haven West, het voormalige verbindingskanaal en havenbekken.

Haven Oost heeft een aantal kenmerken die het karakter bepalen van het plangebied. Het gebied wordt gekenmerkt door het industrieterrein dat vroeger gelegen was aan het verbindingskanaal en de haven Ommen. De leegstaande loodsen en werkgebouwen herinneren aan de oude functie en structuur van het gebied.

Ontwikkeling

De kern van de ontwikkeling is om een levendig stuk Ommen te creëren. De ontwikkeling zal aansluiten op de bedrijvigheid die het gebied al kent in combinatie met wonen, werken en recreëren. Dit alles in een groene en duurzame leefomgeving. Daarnaast zal de inpassing aansluiten op de Algemenen Begraafplaats. Het havenpark zal ontwikkeld worden tot een groen lint die de verschillende karakters met elkaar verbindt.

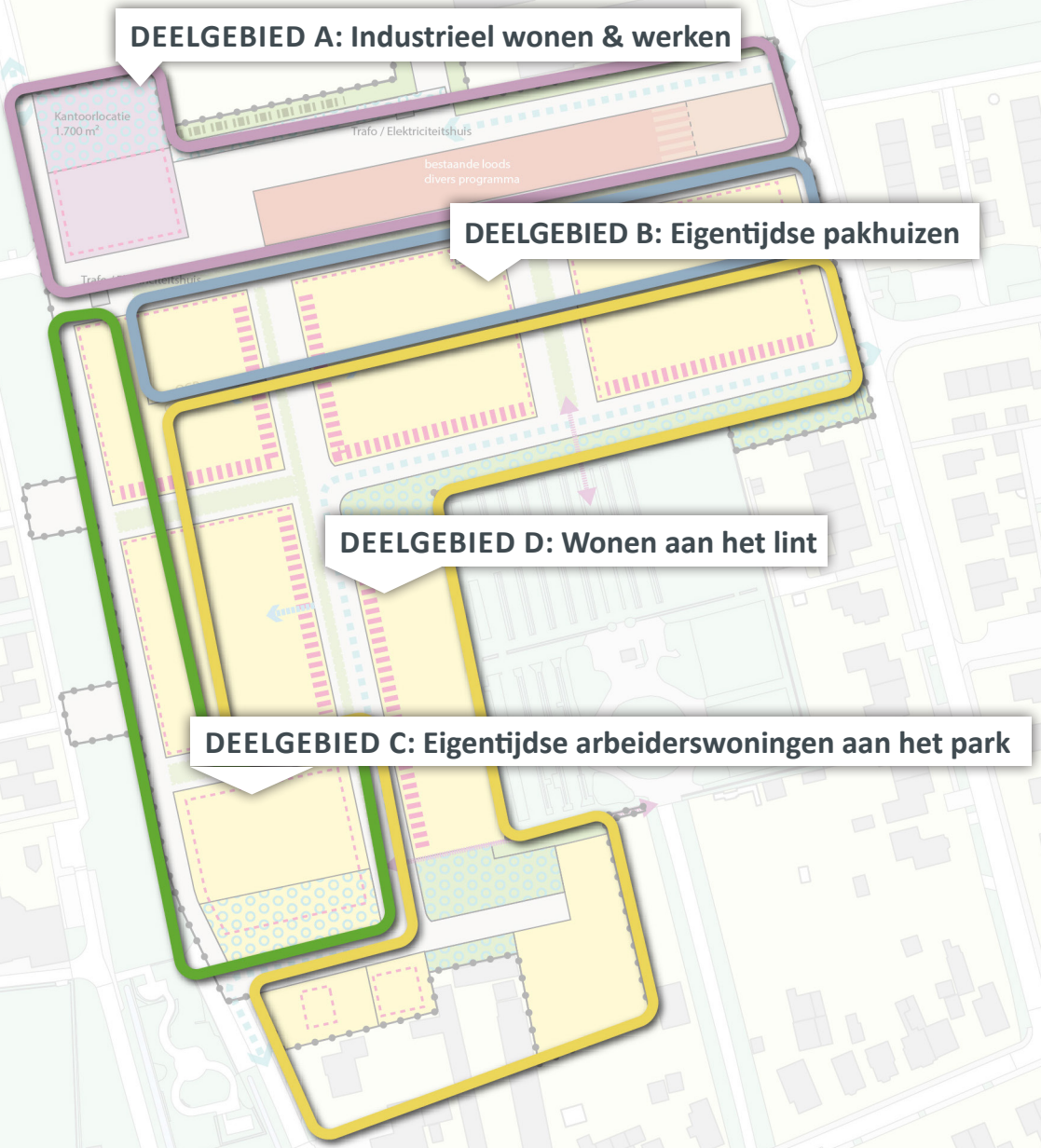


Regiekaart Haven Oost

Havenpark en Haven West (linkerzijde)

Algemene Begraafplaats

Spuiterij loods


DEELGEBIED A: Industrieel wonen & werken
Kantoorlocatie
1.700 m²
Trafo / Elektriciteitshuis
bestaande loods
divers programma
DEELGEBIED B: Eigentijdse pakhuizen
DEELGEBIED D: Wonen aan het lint
DEELGEBIED C: Eigentijdse arbeiderswoningen aan het park

Het beeldkwaliteitsplan

Voor u ligt het beeldkwaliteitsplan Haven Oost. Dit plan draagt in belangrijke mate bij aan de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk van Ommen.
Het beeldkwaliteitsplan beschrijft en verbeeldt het ambitiekader voor de uitstraling van de stedenbouwkundige visie. Het beeldkwaliteitsplan dient twee doelen; enerzijds is het een inspiratiekader voor een bouwende partij, anderzijds dient het als welstandstoetsing voor de overheid.

Dit beeldkwaliteitsplan beschrijft de kwalitatieve aspecten van het stedenbouwkundig plan. In het bestemmingsplan worden de maatvoering en kwantitatieve elementen uit het stedenbouwkundig plan vastgelegd. Om discussie te voorkomen wordt in dit beeldkwaliteitsplan daarom geen uitspraak gedaan over maatvoering of positionering van woningen. Als er toch discussies optreden tussen beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan is het bestemmingsplan met de bijbehorende verbeelding leidend.

Leeswijzer

Het stedenbouwkundigplan is qua beeldkwaliteit onderverdeeld in vier deelgebieden zijnde:

A. Industrieel wonen & werken
B. Eigentijdse pakhuizen
C. Eigentijdse arbeiderswoningen aan het park
D. Wonen aan het lint

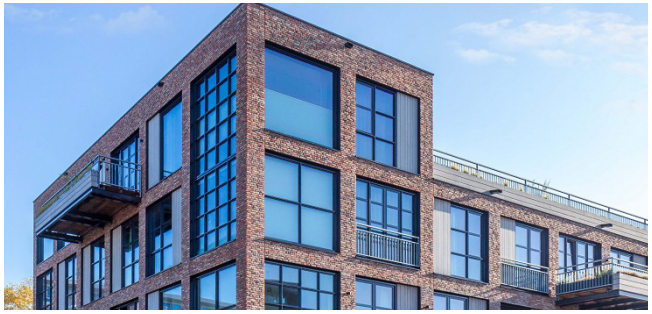
De overgang van privaat naar openbaar heeft grote invloed op de totale belevingswaarde van het gebied. Daarom zijn er naast criteria voor de bebouwing er in dit beeldkwaliteitsplan ook criteria opgenomen voor de erfafscheidingen en de parkeerhoven in de bouwblokken.

Per deelgebied wordt de beeldkwaliteit beschreven en verbeeld door middel van schema's en referentiebeelden. Tevens zijn er per deelgebied criteria opgesteld waaraan de welstandscommissie bij een vergunningsaanvraag het bouwplan kan toetsen.
Wanneer er vrijheid wordt gegeven in de criteria of wanneer er onduidelijkheid bestaat over de wijze van interpreteren van deze vrijheid, kunnen de toelichtende teksten of de beelden uitsluitsel bieden.

DEELGEBIED A INDUSTRIEEL WONEN & WERKEN

modern industrieel kantoor met donkere kozijnen, ritmiek en symetrie in de gevel

Incidenteel gebruik van staal



Ritmische gevelopbouw, grote gevelvlakken van steen en glas

Donkere stalen kozijnen

Zaagtanddak, haaks aan de langsgevel

Grote gevelopeningen

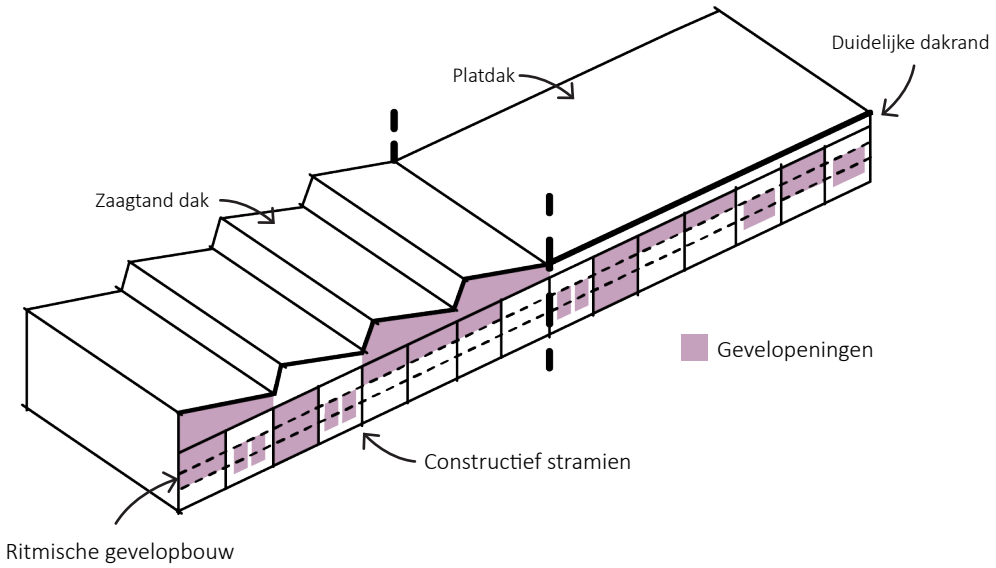
DEELGEBIED A INDUSTRIEEL WONEN & WERKEN

ALGEMEEN BEELD

Een loods en kantoorgebouw met een moderne robuuste uitstraling passend bij het industriële karakter van deze plek. Appartementen aan de oostelijke kopzijde van de loods vormen een accent aan de Industriestraat door variatie in hoogte en/of kapvorm

SFEERBESCHRIJVING

De loods van de oude spuiterij is van historische waarde in Ommen. Het is een prominent gebouw bestaande uit een duidelijk ritme van verticale stalen spanten in combinatie met sterke horizontaliteit door de lengte van het gebouw. Daarnaast kenmerkt bestaat de loods uit grote gevelopeningen. Dit karakter komt terug in dit deelgebied. Eigentijdse architectuur met een industrieel karakter. De huidige ingrepen op deze locatie zorgen voor een interessant ensemble tussen oud en nieuw.



POSITIONERING

Rooilijn	Vaste rooilijn, volgt de openbare ruimte
Zijdelingse afstand	Niet van toepassing
Oriëntatie	Hoofszakelijk op de Fabrieksstraat, het kantoorpand ook op het Havenpark

HOOFDVORM

Bouwmassa	• Loods: platte staafvormige massa, eventueel met zaagtand dak of duidelijke dakrand. • Appartementen: bouwmassa is onderdeel van het ritme van de loods, welke mag afwijken in hoogte • Kantoorpand: blokvormig gebouw, eventueel met zaagtand dak of duidelijke dakrand.
Bouwhoogte	• Loods: Twee bouwlangen eventueel met flauwe kap • Appartementen en kantoorpand: Drie bouwlagen met eventueel een flauwe kap
Kapvorm	Plat dak met een duidelijke gemarkeerde dakrand of zaagtand dak met flauwe kap
Kaprichting	Haaks op de lange gevel.

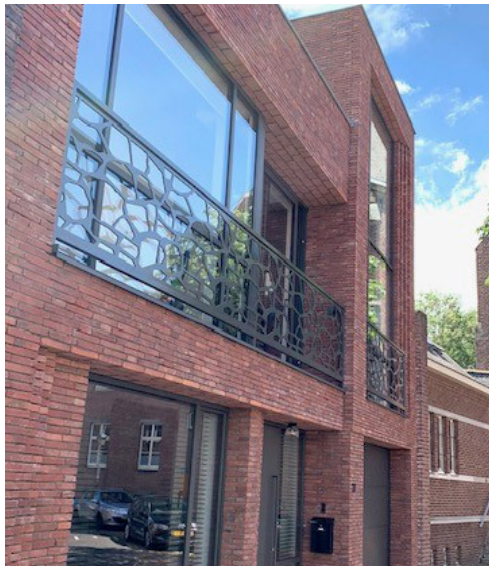
GEVELAANZICHT

Gevelopbouw	Eenvoudige gevelopbouw, opgedeeld in grote open en gesloten vlakken met duidelijke dakrand.
Gevelgeleding	Ritmische gevelgeleding over het gehele complex, zowel horizontaal als verticaal. De loods en het appartementencomplex houden de bestaande ritmiek van de loodsspanten aan.
Plasticiteit	Zeer beperkt

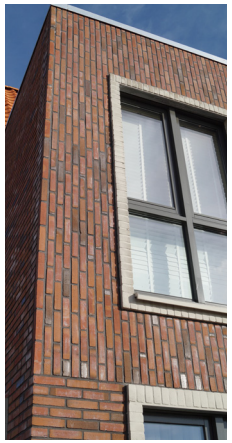
DETAILLERING

- Algemeen beeld: baksteen-glasarchitectuur met industriële uitstraling en eigentijdse elementen.
- Gevel: baksteen in roodbruin of bruin spectrum, mogelijk behoud bestaande stenen in combinatie met grote glas vlakken. Staal en hout als ondersteunende materialen. Het bestaande ritme van spanten is in de gevel zichtbaar.
- Kozijnen: Grote, bijvoorkeur stalen, kozijnen in een donker grijs tot zwart spectrum Raampartijen mogelijk onderverdeeld met roeden passend bij de ritmiek van de gevel
- Dak: Stalen dakplaten in combinatie met zonnepanelen. Groene vegetatie daken voor waterberging of daktuin zijn ook toegestaan.
- Dakrand: Staal, in donker grijs tot zwart spectrum
- Hemelwaterafvoer: Ronde hemelwaterafvoer op de gevel of vierkante hemelwaterafvoeren verwerkt in de gevel.
- Dakgoten zijn onderdeel van de dakrand niet zichtbaar vanaf het maaiveld.
- Detaillering is passend bij de gekozen architectuurstijl en overeenkomstig met de referentiebeelden.

DEELGEBIED B EIGENTIJDSE PAKHUIZEN



Diepe neggen en setback



Symmetrische kader en ritme

Grote gevelopeningen

Eenvormig in een eenvoudige vorm

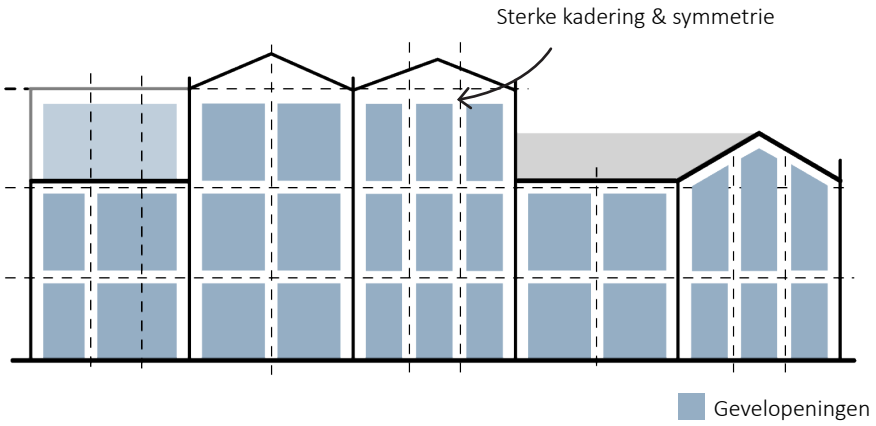
DEELGEBIED B EIGENTIJDSE PAKHUIZEN

ALGEMEEN BEELD

Tegenover de oude spuiterij staan eigentijdse pakhuizen. Woningen van 2 tot 3 bouwlagen met een modern industrieel karakter. Het zijn geschakelde panden met een individueel uiterlijk opgebouwd uit een sterke symmetrie en ritme.

SFEERBESCHRIJVING

Individuele pakhuisvormige panden die samen een familie zijn. De bebouwing reflecteert aan het industriële karakter van de tegenovergelegen loods. Grote hoge ramen met smalle kozijnen domineren de sterke verticaal georiënteerde gevel. Diepe neggen accentueren het symmetrische kader en ritme van het metselwerk. Het metselwerk toont expressie door gebruik van baksteen en fijne detaillering. Kopgevels hebben de mogelijkheid om een eenvoudige vlakke verbijzondering te plaatsen in of op het metselwerk.



POSITIONERING

Rooilijn	Vaste rooilijn, volgt de openbare ruimte
Zijdelingse afstand	Niet van toepassing
Oriëntatie	Richting de Fabrieksstraat

HOOFDVORM

Bouwmassa	Een hoofdbouwmassa. Diversiteit per pand door verschil in kleur, kapvorm en/of detaillering.
Bouwhoogte	Twee tot drie bouwlagen met flauwe kap
Kapvorm	Schijnkap, zadeldak of plat dak. Voorkeur geen overstek, beperkte overstekken mogelijk mits passend bij de architectuur
Kaprichting	Zadeldak: haaks aan de langsgevel Schijnkap: evenwijdig aan de langsgevel

GEVELAANZICHT

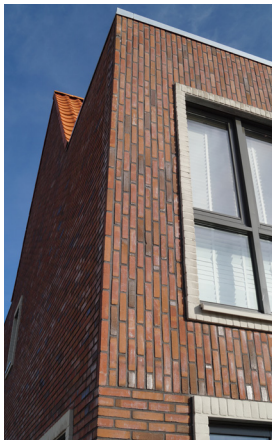
Gevelopbouw	Eenvormig in een eenvoudige vorm mogelijk met een duidelijke plint en dak
Gevelgeleding	Verticaal en per pand symmetrisch, om de individualiteit te benadrukken. Sterke kadrering rond grote gevelopening door afwijkende metselwerk
Plasticiteit	Geen uit de rooilijn stekende bouwmassas toegestaan. Diepe neggen, setbacks of loggia's zijn in de gevel geduwd.

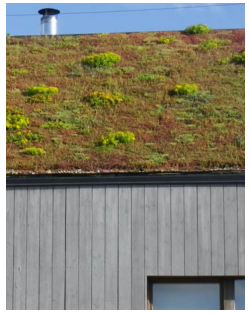
DETAILLERING

- Algemeen beeld: baksteenarchitectuur met industriële uitstraling en eigentijdse elementen.
- Variatie tussen panden door:
  - het gebruik van diverse tinten metselwerk, metselverbanden en/of voegwerk (aangrenzende bebouwing varieert van elkaar)
  - diversiteit in kapvorm en/of bouwhoogte
- Gevel: baksteen in gedekte kleuren, incidenteel wit. Grijze stenen niet toegestaan, in verband met het contrast met de inrichting met het maaiveld. Houten gevels zijn incidenteel mogelijk.
- Zijgevels direct in het zicht van het openbaar gebied en niet direct grenzend aan privéterrein hebben minimaal 1 venster op iedere woonlaag.
- Kozijnen: Grote raampartijen mogelijk onderverdeeld met roeden. In een donker grijs tot zwart spectrum.
- Gevelopeningen: Raam- en deuropeningen worden met een diepe negge in de gevel geplaatst. Geveldetailering (bijzonder metselwerk of afwijkden materiaalgebruik) omlijst en kadreert de gevelopeningen.
- Dakkapel is onderdeel van de architectuur.
- Dak: Stalen dakplaten in combinatie met zonnepanelen. Groene vegetatie daken voor waterberging of daktuin zijn ook toegestaan.
- Detaillering is passend bij de gekozen architectuurstijl en overeenkomstig met de referentiebeelden.

DEELGEBIED C EIGENTIJDSE ARBEIDERSWONINGEN

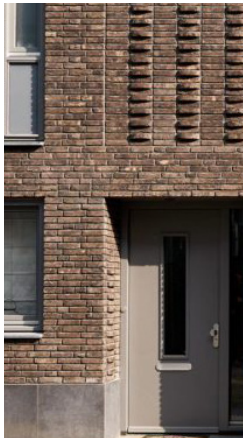
Hoek accent





Vegetatiedak

Overlopende houten bekleding



Accentuering gevelopeningen

Diepe neggen

incidentele afwijkingen in baksteenkleur

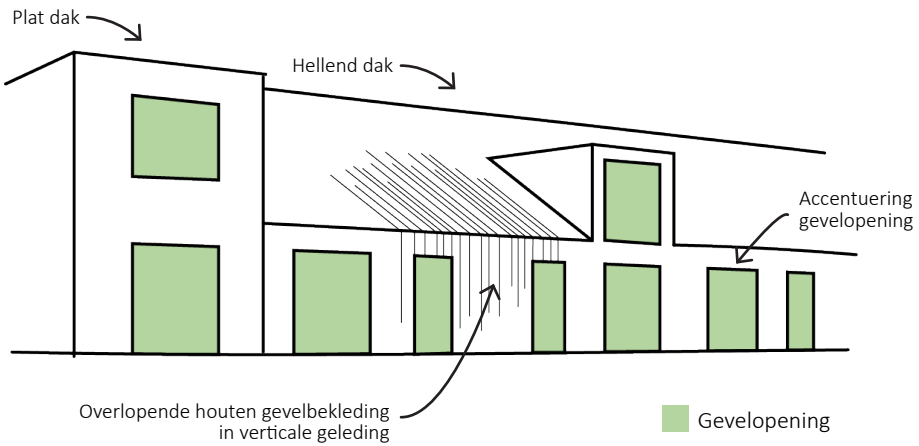
DEELGEBIED C EIGENTIJDSE ARBEIDERSWONINGEN

ALGEMEEN BEELD

Lage geschakelde bebouwing aan de rand van het Havenpark.

SFEERBESCHRIJVING

Deelgebied C heeft een ontspannen sfeer en geeft een gevoel van rust. Lage rijwoningen staan in een rij aan het Havenpark.
Passend bij het industriële karakter van de plek en de verschijningsvorm van de woningen krijgt de woningen in dit deelgebied de sfeer van eigentijdse arbeiderswoning.
Dit wordt gekenmerkt door een traditionele opbouw van de woning met een eenvoudige gevel met kap.
De hoeken van de bouwblokken zijn bebouwd en worden geaccentueerd met een hoogte accent.
De gevel is opgebouwd uit hoogwaardige materialen en rijke detaillering in het metselwerk. Hierdoor krijgen de woningen een eigentijdse uitstraling en zijn ze verwant aan de overige deelgebieden.



POSITIONERING

Rooilijn	Vaste rooilijn, volgt het park
Zijdelingse afstand	Rijwoningen aaneengesloten
Oriëntatie	Richting het park

HOOFDVORM

Bouwmassa	Staafvormige bouwmassa met kap. Hoeken als accent met platdak (twee bouwlagen)
Bouwhoogte	Een bouwlaag met kap. Hoeken twee bouwlagen zonder kap.
Kapvorm	Hellend dak, zadeldak. Hoekwoningen hebben een plat dak.
Kaprichting	Langs richting, evenwijdig aan de voorgevel

GEVELAANZICHT

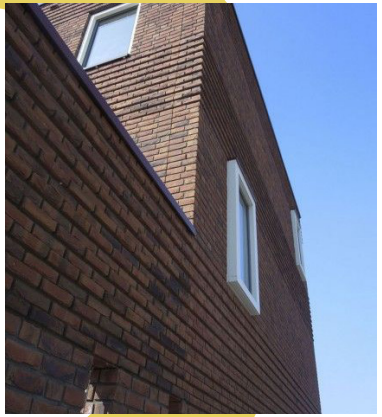
Gevelopbouw	Eenvormig traditionele opbouw met plint, gevel en kap of dakrand
Gevelgeleding	Horizontaal. Accentuering van gevelopening om de individualiteit te benadrukken.
Plasticiteit	Geen met uitzondering van diepe neggen.

DETAILLERING

- Algemeen beeld: baksteenarchitectuur met eigentijdse elementen.
- Gevel: baksteen in gedekte kleuren. Grijze stenen niet toegestaan, in verband met het contrast met de inrichting met het maaiveld. Houten gevels zijn incidenteel mogelijk.
- Aandacht voor verbijzondering in het metselwerk, bijvoorbeeld in het metselverband
- Zijgevels direct in het zicht van het openbaar gebied en niet direct grenzend aan privéterrein hebben minimaal 1 venster op iedere woonlaag.
- Gevelopeningen: Raam- en deuropeningen worden met een diepe negge in de gevel geplaatst.
- Dakkapel is onderdeel van de architectuur. Dakkapel is geen los object op het dak maar is een hoogteaccent in de gevel.
- Dak: gebakken pannen mat, ongeglazuurd in grijs-antraciet, stalen dakplaten of groene vegetatie daken zijn ook toegestaan.
- Zonnepanelen zijn onderdeel van de architectuur en liggen verzonken in het dakvlak.
- Hemelwaterafvoer: Ronde regenpijp bij voorkeur in zink of vierkante hemelwaterafvoeren verwerkt in de gevel.
- Detaillering is passend bij de gekozen architectuurstijl en overeenkomstig met de referentiebeelden.

DEELGEBIED D WONEN AAN HET LINT

Grote gevelopeningen



Verbijzondering in het metselwerk

Geen overstek

Overlopende stalen bekleding

Eenvormig in een eenvoudige vorm

Vegetatiedak

Eenvoudige hoofdvorm i.c.m. bijzonder metselwerk

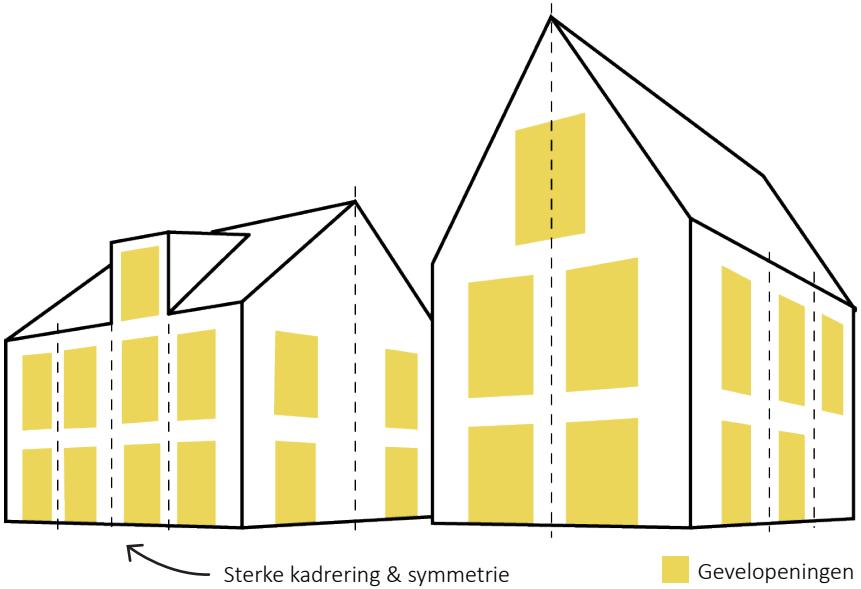
DEELGEBIED D WONEN AAN HET LINT

ALGEMEEN BEELD

Losse huisvormige blokken in een groen ontspannen-dorpse setting.

SFEERBESCHRIJVING

Achter het industriële karakter van deelgebieden A en B ligt een deelgebied met een groen en ontspannen karakter. Huisvormige woningen staan als losse korrels aan het lint. De woningen hebben verschillende rooilijnen, kleurtinten en kaprichtingen. De architectuur is verwant aan de overige deelgebieden. Baksteenarchitectuur met grote gevelopeningen en verbijzonderingen in het metselwerk. Eenvormigheid in een eenvoudige hoofdvorm van de woningen (een - twee bouwlagen met kap) maken dit ontspannen-dorpse deelgebied tot een geheel.



POSITIONERING

Rooilijn	Verspringende rooilijn.
Zijdelingse afstand	Vrijstaand of geschakeld
Oriëntatie	Naar de weg

HOOFDVORM

Bouwmassa	Een enkele hoofdbouwmassa. Diversiteit per pand door bijvoorbeeld differentiatie in kleurtint, kaprichting en detaillering.
Bouwhoogte	Maximaal twee bouwlagen met (schijn) kap of drie met platdak (ten behoeve van appartementencomplex).
Kapvorm	• Zadeldak of schijnkap zonder overstek • Plat dak mogelijk t.b.v. appartementencomplex
Kaprichting	Vrij

GEVELAANZICHT

Gevelopbouw	Eenvormig in een eenvoudige vorm mogelijk met duidelijke plint.
Gevelgeleiding	Verticaal, symetrisch, om de individualiteit te benadrukken.
Plasticiteit	Hoog. Bijgebouwen maken onderdeel uit van de architectuur

DETAILLERING

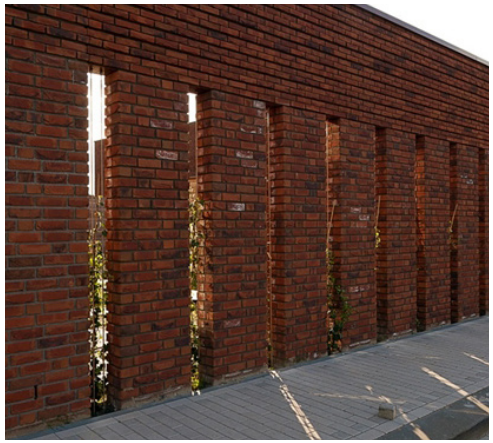
- Algemeen beeld: baksteenarchitectuur met eigentijdse elementen.
- Gestructureerde variatie (op pandniveau) door:
  - het gebruik van diverse tinten en kleuren metselwerk, metselverband of voegwerk (aangrenzende bebouwing varieert van elkaar)
  - diversiteit in kaprichting en / of bouwhoogte
- Gevel: hoofdzakelijk baksteen in gedekte kleuren, incidenteel wit. Grijze stenen niet toegestaan, in verband met het contrast met de inrichting met het maaiveld. Houten gevels zijn incidenteel mogelijk.
- Verbijzondering in het metselwerk, bijvoorbeeld in het metselverband
- Kozijnen: voorkeur voor hoge raampartijen, in een donker grijs tot zwart spectrum
- Gevelopeningen: Raam- en deuropeningen worden met een diepe negge in de gevel geplaatst.
- Dakkapel is onderdeel van de architectuur. Dakkapel is geen los object op het dak maar is een hoogteaccent in de gevel.
- Dak: gebakken pannen mat, ongeglazuurd in grijs-antraciet, stalen dakplaten of groene vegetatie daken zijn ook toegestaan.
- Zonnepanelen zijn onderdeel van de architectuur en liggen verzonken in het dakvlak
- Hemelwaterafvoer: Ronde regenpijp bij voorkeur in zink of vierkante hemelwaterafvoeren verwerkt in de gevel.
- Detaillering is passend bij de gekozen architectuurstijl en overeenkomstig met de referentiebeelden.

ERFAFSCHEIDINGEN & PARKEERHOVEN

Blokhaag

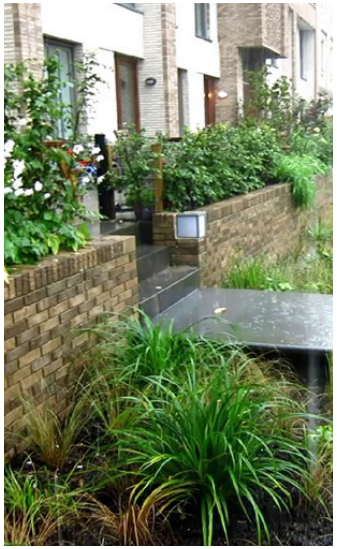
Bebouwde erfafscheiding in combinatie met groen

Bebouwde erfafscheiding



Smalle openingen in bebouwde erfafscheiding

groen parkeerhof met bomen en groen erfafscheidingen



Verharde erfafscheiding

Doorgebouwde hoekwoning - entree parkeerhof

ERFAFSCHEIDINGEN & PARKEERHOVEN

ALGEMEEN BEELD

Alle erfafscheidingen in het plangebied worden meeontworpen en meegebouwd bij de uitvoering van het plan.

ERFAFSCHEIDINGEN VOORZIJDE

In deelgebieden A en B streven we een industrieel karakter. De overgang van privaat naar openbaar is klein. Deelgebieden C en D hebben een meer ontspannen-dorpse karakter. Hierdoor zijn erfafscheidingen aan de voorgevel voorzien van lage groene hagen.

ERFAFSCHEIDINGEN ZIJKANT

De randen van het bouwblok worden doorgebouwd.
Erfafscheidingen aan de zijkant grenzend aan de openbare ruimte worden mee ontworpen en vormen onderdeel van het totale bouwblok. Deze erfafscheidingen zijn overwegend groen in een bakstenen raamwerk (zie referentiebeelden). Met deze robuuste erfafscheidingen wordt het industriële karakter en de rijke detaillering van de woningen doorgezet.

PARKEERHOVEN

De parkeerhoven worden meeontworpen met de woningen van het blok. Deze hebben een groene uitstraling met voldoende ruimte voor bomen (2de orde).
In de inrichting van het hof worden klimaatadaptieve maatregelen genomen, bijvoorbeeld door gebruikt te maken van waterdoorlatende verharding in de parkeervakken.
De inrichting sluit daarbij in kleur en materiaalgebruik aan op het voetgangersgebied van het inrichtingsplan. Verharding is daarom uitgevoerd in grijstinten.

Erfafscheidingen rondom de parkeerhoven worden zo groen mogelijk uitgevoegd. Achterdeuren zijn uniform in uitstraling om zo tot een rustig en groen totaalbeeld te komen.

ERFAFSCHEIDINGEN VOORZIJDE

Situering

Erfafscheiding aan voortuin van hoofdbouwmassa, grenzend aan de openbare ruimte.

Hoogte

- Deelgebied A: Niet van toepassing
- Deelgebied B-D: voorzijde maximaal 1 meter hoog

Vormgeving

- Deelgebied A: Geen erfafscheiding
- Deelgebied B: Verharde erfafscheiding; een gemetselde plantenbak als onderdeel van de woning
- Deelgebied C-D: Groene afscheiding bestaande uit inheemse soorten zoals bijvoorbeeld beuken. De groene afscheiding van de voortuin loopt bij hoekpercelen minimaal door tot de voorgevelrooilijn door.

ERFAFSCHEIDINGEN ZIJKANT

Situering

Erfafscheiding van de achtertuin/ zijtuin, grenzend aan de openbare ruimte

Hoogte

- Deelgebied A: Niet van toepassing
- Deelgebied B-D: Maximaal 1 bouwlaag hoog

Vormgeving

- Deelgebied A: Niet van toepassing
- Deelgebied B-D: Hoekwoningen worden doorgebouwd aan de zijkant.
  - Erfafscheidingen maken deel uit van de gevel en zijn onderdeel van dezelfde architectuur.
  - Erfafscheiding bestaat uit baksteen gecombineerd met groen, al dan niet ondersteund door een donkerkleurig stalen hekwerk.
  - Bergingen op de perceelsgrens zijn onderdeel van de erfafscheiding en uitgevoerd in dezelfde kleur en materialen als de woning.
  - Aandacht voor entrees naar het parkeerhof. De entree wordt meeontworpen als een onderdeel van de erfafscheiding. Een duidelijke wand moet zichtbaar blijven bijvoorbeeld door het gebruik maken van gemetselde kolommen, gemetselde of stalen liggers

PARKEERHOVEN

Situering

Erfafscheiding van de achtertuin, grenzend aan de parkeerhoven

Hoogte

- Deelgebied A: Niet van toepassing
- Deelgebied B-D: Maximaal 2 meter hoog

Vormgeving

- Deelgebied A: Niet van toepassing
- Deelgebied B-D: Erfafscheidingen zijn overwegend groen (minimaal 50%) evt. in combinatie met metselwerk of stalen hekwerk.
  - Bergingen op de perceelsgrens zijn onderdeel van de erfafscheiding en uitgevoerd in dezelfde materialen als de woning.
  - Tuindeuren zijn uniform in uitvoering in de kleur antraciet.

materiaal en uitstraling ruimte

- De parkeerhoven worden meeontworpen met de woningen van het blok en hebben een groene uitstraling met voldoende ruimte voor bomen (2de orde).
- In de inrichting van het hof worden klimaatadaptieve maatregelen genomen, bijvoorbeeld door gebruikt te maken van waterdoorlatende verharding in de parkeervakken.
- De inrichting sluit daarbij in kleur en materiaalgebruik aan op het voetgangersgebied van het inrichtingsplan. Verharding is daarom uitgevoerd in grijstinten.

Colofon

Titel: Beeldkwaliteitsplan Haven Oost

Projectnummer: 376757

Datum: April 2021

Projectleider: Rik Jansen

Projectteam: Michel Nelissen
Hyrum Boom

Contact: Sweco Nederland B.V.
Zernikestraat 17
5612 HZ Eindhoven
+31 88 811 66 00
www.sweco.nl

Opdrachtgever: Gemeente Ommen

SWECO