

Beeldkwaliteitsplan - Grote Zilverreiger/Kuifreiger Wildervank

17 oktober 2023



Doel Beeldkwaliteitsplan

Dit beeldkwaliteitsplan dient als toetsingskader voor de welstandscommissie en bron van inspiratie voor de architect. De basiskwaliteit voor de inrichting van het gebied en de kavels alsmede de vormgeving voor de woningen wordt hierin vastgelegd. Een samenhangend beeld in bebouwing en omgeving is daarvoor het uitgangspunt.

De welstandsnota blijft in algemene zin gelden wanneer afgeweken wordt van de hier beschreven basiskwaliteit mits voorgesteld ontwerp een meerwaarde oplevert.

Welstandsnota

Voor het gebied geldt nu de Welstandsbeleidsnota Gemeente Veendam uit 2004. Hierin is het benoemd onder gebied 1, "Historische linten in het buitengebied". In de directe nabijheid liggen 2 als bijzondere projecten gedefinieerde gebieden (de rode kruizen).



Gebiedsindeling welstandsnota 2004, plangebied zwart omkaderd

Planbeschrijving

“Het is nog vroeg als het ochtendlicht u wekt. U stapt uit bed en kijkt naar buiten. De zon schijnt op het water en haar glinsterende reflectie kleurt de rietkraag in een zachtgele gloed.

Uw bootje dobbert gemoedelijk aan de steiger.

Het startsein voor weer een heerlijke nieuwe dag hier aan de Kuifreiger. Aan de Grote Zilverreiger en Kuifreiger, op de grens van Langebosch en het oude Westerdiep, in Wildervank ontwikkelen wij 12 schitterende kavels.

Er valt voor u wat te kiezen!

Zoekt u de ruimte? Dan hebben we een aantal percelen van ruim meer dan 1000 m². Evenals een aantal net daaronder. Mag het wat kleiner? Dan hebben we er ook een aantal van rond de 600 m². Nog steeds riant genoeg voor een fraaie woning.

Twee extra bijzondere percelen (de waterkavels) liggen met een private tuin aan het Westerdiep en kijken ook aan de westzijde uit over het Langeboschemeer. Water rondom! Hier legt u uw bootje direct aan uw eigen steiger.

De waterkavels zijn zo diep dat het goed mogelijk is een parkeerkelder te realiseren onder de woning. Ruimte voor uw auto's, misschien uw klassieker, motor of boot recht onder uw voeten.

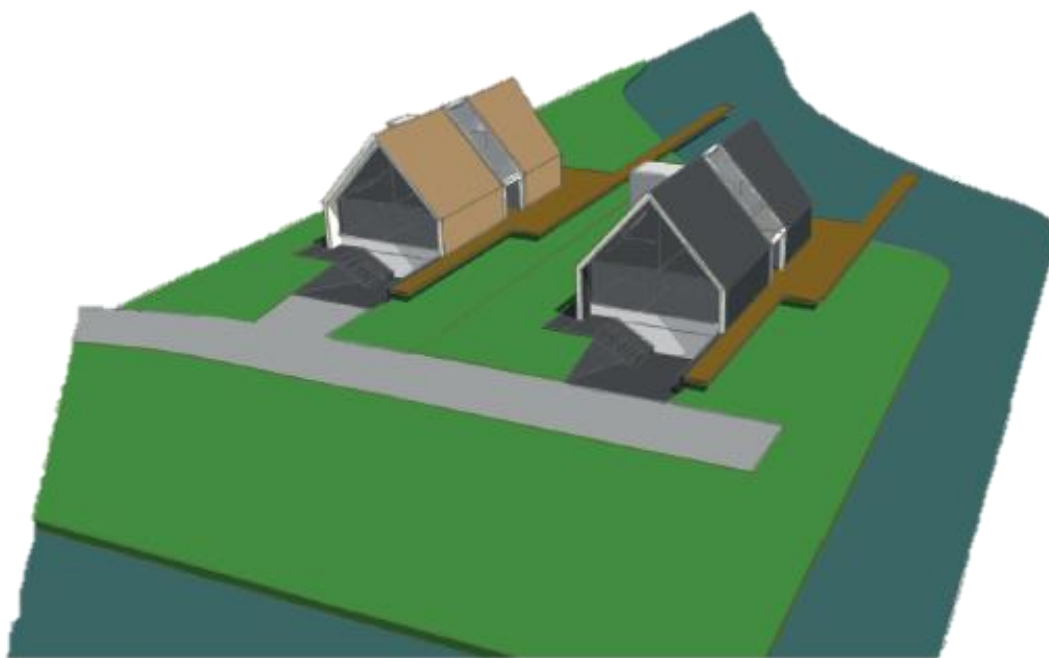
Bijgebouwen in de zijtuinen van de waterkavels zijn niet gewenst. Lucht en zicht, u leest hieronder waarom. Ook met deze beperking is de bouwenvolpde hier zo riant dat het niet noodzakelijk is een kelder te bouwen. U integreert dan bergruimte of garage in het hoofdvolume.

U woont hier IN de natuur. Logischerwijs doen uw woning en tuin daarin mee. Bouwvolumes hebben een eenvoudige vorm. Strak, sober en stoer.



Licht, lucht en zicht zijn belangrijke uitgangspunten hier aan de 'reigers'. Doorzicht vanaf het diep naar het meer, maar ook vanaf de Nijveenlaan naar het water en vice versa.

Beleving van het weidse uitzicht en de mooie Groninger luchten. Dat kan hier.



U bouwt hier in 1 laag met kap, de nok haaks op de straat en in de rooilijn dan wel in beperkte mate daarachter. De 2 noordoostelijk gelegen kavels achter de boerderij (Torenstraat 5) zijn evenwijdig aan de weg gepositioneerd i.v.m. een meer beperkte kaveldiepte. Daarentegen zijn deze kavels aanzienlijk breder. Deze beide kavels worden ontsloten aan de Nijveenlaan.

Verder houdt u afstand tot de erfgrans door de woning aan beide zijden minimaal 3 meter daarvan vrij te houden. De goot ligt op maximaal 3,5m hoogte, de nok op maximaal 11m.

Binnen deze maten kunt u een riante woning bouwen. Met op de begane grond voldoende ruimte voor een levensloopbestendig programma. En ook op de verdieping voldoende leefruimte. Heeft u daar minder behoefte aan, denk dan eens aan een riante vide in de woonkamer. Vanaf uw gemakkelijke stoel zicht tot in de nok, met voldoende raampartijen baadt uw woonkamer in het licht.

Materialisering is zoveel mogelijk in natuurlijke materialen. Hout (zwart gebrand of natuurlijk vergrijzend), rieten kappen (een vlakke keramische (lei)pan is ook toegestaan) (donkere kleur), of groene hellende daken. Niet uitlogende metalen bekleding (gevel en dak) zijn in een ondergeschikte verhouding of bij ondergeschikte delen ook mogelijk.

Dit geldt ook voor metselwerk in de gevel. Metselwerk ook in aardetinten. Verharding op het perceel wordt tot een minimum beperkt en is zoveel mogelijk waterdoorlatend.

Erfafscheidingen worden vormgegeven middels beplanting (haag en/of heesters). Schuttingen en hederamatten zijn niet toegestaan.

Om recht te doen aan de hier reeds gecreëerde, en verder uit te bouwen, natuurlijke omgeving met daarbij belangrijke aspecten als klimaatadaptatie en biodiversiteit worden per kavel minimaal 2 duurzaamheidsmaatregelen geïncorporeerd. Dit zijn de volgende:

- *Het bufferen/infiltreren van regenwater op eigen perceel*
- *Het planten van streekeigen bomen op het perceel voor schaduwwerking en ecologische waarde*
- *Het toepassen van een groen dak en/of groene gevel*
- *Het voorzien in nestkastvoorzieningen voor vogels, vleermuizen en/of bijen in dak of gevel*

Deze verplichting wordt opgenomen in de koopovereenkomst.



Stedenbouwkundig plan

De locatie is ten tijde van de ontwikkeling van de wijk Langebosch (eind jaren 1990) ook reeds in beeld geweest voor invulling. Met zowel een recreatieve functie als ook wonen. Uiteindelijk is deze invulling destijds gestokt. Een eerste aanzet in de fysieke ruimte is echter wel gedaan door middel van het bouwen van een aanlegsteiger en groene aanplant langs de waterkant.

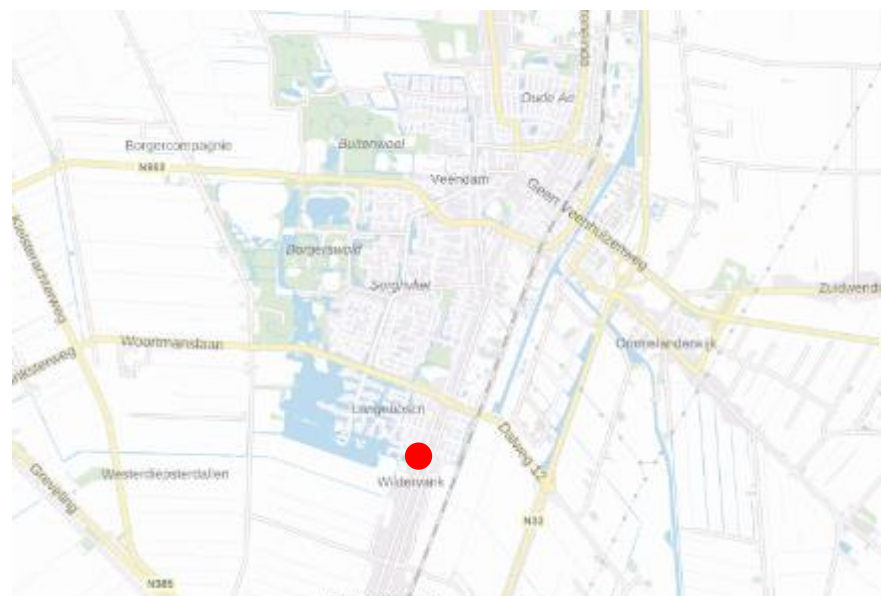
De omgeving die daarmee in de tussenliggende jaren tot stand is gekomen is die van een hele natuurlijke en verstilde plek. Dit gegeven is als principe genomen voor de nu beoogde invulling.

Aansluitend op Langebosch en de overgang makend naar het lint aan het Westerdiep, wordt hier ruimte gemaakt voor een 12-tal vrijstaande woningen in het hogere koopsegment. De dichtheid komt hiermee overeen met bestaand Langebosch, de eilanden met vrijstaande woningen.

De inzet is om de bestaande omgeving zoveel mogelijk ongemoeid te laten.

Bestaande bomen blijven zo veel mogelijk gehandhaafd. De groenwal achter de boerderij (Torenstraat 5) wordt in tact gelaten. De groene waterrand langs de haven wordt geborgd met een brede groene rand. Wel wordt gesnoeid in het aanwezige groen om zicht op het water vanuit de nieuwe buurt te herstellen. In het nieuw toe te voegen openbare gebied wordt een aantal bomen bij geplant. Het bestaande fietspad tussen de Grote Zilverreiger en de Nijveenlaan wordt verwijderd ten bate van meer groen. Deze verbinding wordt vervangen door een nieuwe ontsluiting.

De rooilijn voor de nieuw toe te voegen woningen wordt aan deze zuidzijde bepaald door de projectmatig gebouwde pastelkleurige woningen westelijk van het plangebied.



Aan de noordkant is de bestaande groene strook tussen sloot en Nijveenlaan gehandhaafd. De sloot wordt gedempt. Watercompensatie is in de basis geregeld met het Langeboschemeer.

Meer specifiek zorgt het groene karakter van dit buurtje tezamen met de lage bebouwingsdichtheid voor de nodige infiltratie in de bodem waarmee recht wordt gedaan aan de trits vasthouden – bergen - afvoeren. Daarbovenop wordt verharding tot het minimum beperkt dan wel doorlatend uitgevoerd.

De rooilijn aan deze noordzijde wordt bepaald door de nieuwe ontsluiting op de Grote Zilverreiger. Deze ontsluiting maakt een rondgang mogelijk rondom de 6 westelijke kavels, waarmee huisvuilinzameling aan deze zijde georganiseerd wordt. De 4 zuidoostelijke kavels worden doodlopend aangesloten op de Kuifreiger. De 2 noordoostelijke kavels krijgen een ontsluiting op de Nijveenlaan. Er wordt expliciet geen autoverbinding gemaakt tussen Nijveenlaan en Grote Zilverreiger/Oeverloper daar dit ongewenst sluipverkeer zou veroorzaken. De langzaam verkeersverbindingen maken daarentegen uiteraard wel verbinding met de omliggende buurten.

De kavels verschillen qua omvang. De westelijke 6 lopen uiteen van 570m² tot zo'n 630m². De oostelijke kavels hebben een omvang van ruim 800m² tot ruim 1600m².

Deze laatste is gelegen aan het Westerdiep, en omvat 1 van de 2 waterkavels. Deze krijgen beide de mogelijkheid voor een eigen steiger. Voor de andere woningen is ruimte aan genoemde bestaande steiger.

Verder krijgen de waterkavels een aanzienlijke bouwenvolpde ter beschikking. Hiertegenover staat dat het erf verder vrij blijft van gebouwen om zo enig doorzicht vanaf het Westerdiep (Torenstraat) naar het Langeboschemeer, en vice versa, te behouden.

De kavels beschikken verder allemaal over voldoende ruimte om het parkeren op eigen perceel te organiseren.



Reeds gebouwde steiger in het verstillde gebied.



Zicht vanaf de Torenstraat. Gemaal (het blauwe dak) zichtbaar

Stedenbouwkundig plan

12 vrijstaande woningen maken de overgang van Langebosch naar het lint, het Westerdiep. De nieuwbouw op de twee zuidelijkste kavels (waterkavels) staat haaks op het Westerdiep om aan te sluiten op de karakteristieke positie van de bebouwing aan dat lint. De enkelvoudige robuuste volumes zorgen voor doorzicht. Het plan landt zorgvuldig in de al aanwezige, en verder aan te vullen, groene omgeving.



Impressie

Algemene welstandscriteria

Bouwwerken leveren een positieve bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan.

De schaal dan wel schaalbeleving van een bouwwerk past bij de bouwopgave en de context waarin het gerealiseerd wordt.

Het bouwwerk is in (architectuur)stijl, vorm, maatverhoudingen, materialisatie en detaillering consequent en zorgvuldig uitgevoerd. Materiaal, textuur, kleur en lichtwerking zijn passend bij en ondersteunen het karakter van het bouwwerk.

De vormgeving en detaillering is tijdloos en niet modieus. Het heeft oorspronkelijkheid.

Welstandscriteria

Principe

- Woningen zijn locatie specifiek en daarmee uniek vormgegeven

Plaatsing

- in of tot max. 3m achter de rooilijn
- op de 2 waterkavels worden geen vrijstaande bijgebouwen opgericht
- aan- en uitbouwen en bijgebouwen op de overige kavels dienen minimaal 1m achter de voorgevel gesitueerd te worden
- bijgebouwen worden niet op de openbare ruimte gericht
- de naar de openbare ruimte gekeerde gevel(s) worden overtuigend hierop georiënteerd en moet(en) een sterk representatief karakter hebben
- de naar het water gekeerde gevels op de 2 waterkavels zijn representatief, en vooral ook 'open'

Hoofdvorm

- één (ruime) bouwlaag met kap
- de hoofdvorm is eenvoudig en enkelvoudig. Samengestelde massa's zijn niet passend. Verrijking kan met ondergeschikte bijmassa's
- behalve voor de twee kavels aan de Nijveenlaan is de nokrichting van de hoofdgebouwen haaks op de weg, en op het Westerdiep v.w.b. de waterkavels
- hoofd en bijgebouwen die op een kavel gerealiseerd worden vormen een architectonisch ensemble

Aanzichten en opmaak

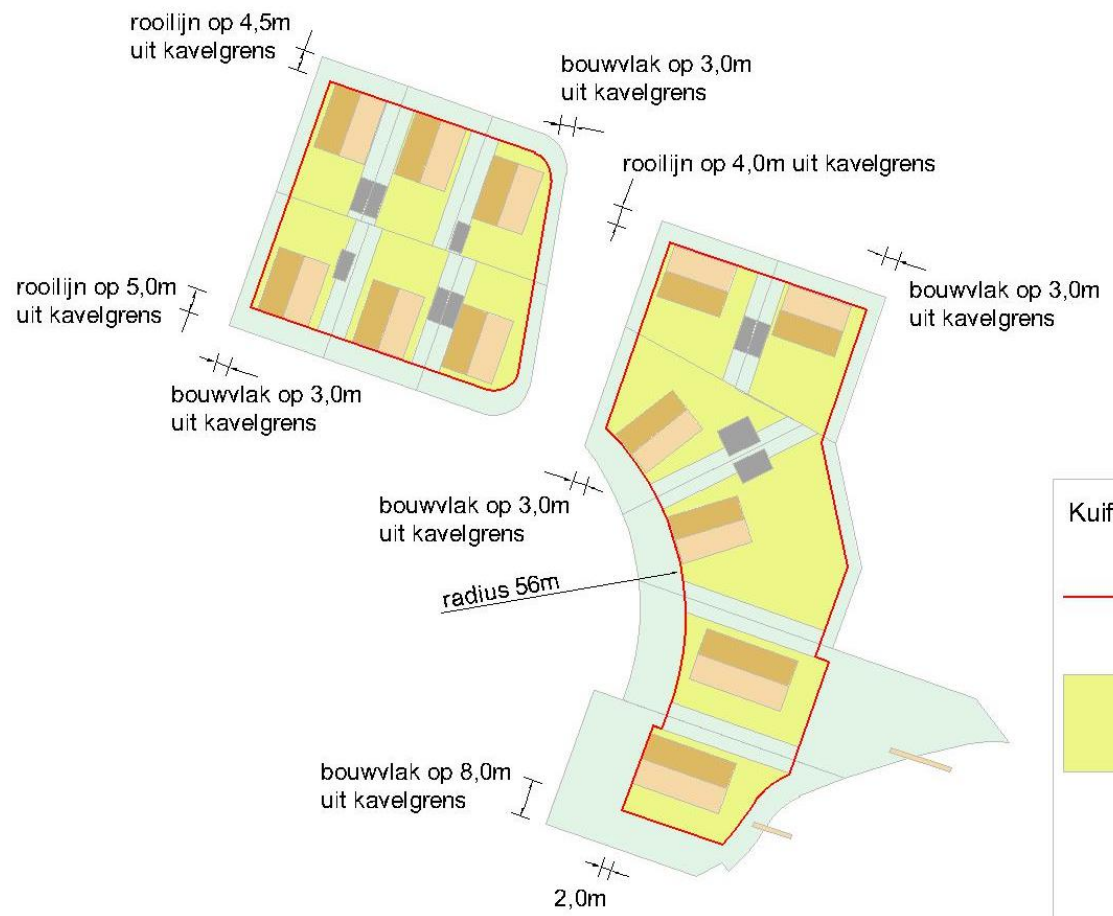
- gevels worden opgetrokken in hout als hoofdmateriaal, al dan niet in combinatie met metselwerk
- het hout heeft een natuurlijke kleur, onbehandeld, vergrijzend of zwart gebrand
- ondergeschikt metselwerk is uitgevoerd in aardetinten tussen rood en bruin of antraciet en is niet fel en niet flets
- detailleringen zijn zorgvuldig, ingetogen, materiaaleigen en strak
- voegen zijn donkergrijs of gekleurd in de steenkleur. Geen lichte voegen
- andere gevel- of dakmaterialen kunnen ondergeschikt toegepast worden mits niet uitlopend (geen onbehandelde metalen gevel- of dakbekleding). Ook groene gevels zijn toegestaan.
- het kleur en materiaalgebruik van hoofd en bijmassa's is zorgvuldig op elkaar afgestemd
- kappen op de woningen hebben een donkere kleur, donkergrijs of zwart (geen hoogglans). Vlakke keramische (lei)pan, rietkappen en groene daken zijn toegestaan
- duurzaamheids- en huisinstallaties zoals PV-panelen, zonwering, warmtepompen en doorvoeren worden zorgvuldig en integraal mee-ontworpen

Perceel

- Erfgrenzen worden gemarkeerd door inheemse streekeigen beplanting (haag of heesters). Aan de voorzijde maximaal 1,50m hoog.
- Voor het parkeren en de entree van de woning wordt één gecombineerde doorgang gemaakt
- Verharding op het perceel wordt tot een minimum beperkt en is zoveel mogelijk waterdoorlatend
- Voor de waterkavels is een oevervoorziening (terras) toegestaan welke niet hoger steekt hoger dan 40cm boven de waterspiegel, deze bevindt zich niet op of boven het water (binnen de beschoeiing) en heeft een maximale breedte van 6m. Het overige deel is groen en natuurlijk ingericht.
- Voor de waterkavels is één steiger toegestaan welke niet dieper steekt dan maximaal 8m gemeten evenwijdig vanuit de kavelrichting vanaf de beschoeiing, en niet hoger dan 40cm boven de waterspiegel. Een eventuele steiger sluit aan op de bouwenvelophe (zie kaartje op de volgende pagina). Steigers zijn niet breder dan 1,0m. Kleurstelling en detaillering is donker en ingetogen.
Steigers zijn niet toegestaan in de doorvaart tussen Westerdiep en Langebosschemeer/haven.

Parkeren

- Bij alle woningen dienen minimaal 2 parkeerplaatsen (garage wordt niet meegeteld) op eigen perceel gerealiseerd te worden.
- De inrit ten behoeve van parkeerplekken is maximaal 4m breed en gecombineerd met de woningtoegang.



Kuifreiger/Grote Zilverreiger

- Bouwvlak/rooilijn
- Bouwveloppe per kavel (3m vanaf erfgrrens)



Robuuste enkelvoudige volumes in diverse materialen. Naturel en ingetogen, sober en stoer.



Voorbeelden van ecologische voorzieningen. Natuur inclusief bouwen.

Nestvoorzieningen

Regenwater infiltratie

Inheemse tuimbomen

Verticaal groen

Waterdoorlatende tuinverharding

