

GEMEENTE BORGER-ODOORN

Beeldkwaliteitplan

Woningen Schultestraat te Borger



Rho

**—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

blz

1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Het plangebied	1
1. 3. Uitgangssituatie	1
1. 4. Procedure	2
1. 5. Leeswijzer	2
2. HET PLAN	3
2. 1. Beschrijving plangebied en omgeving	3
2. 2. Visie	5
3. WELSTANDSCRITERIA	7
3. 1. Ligging	7
3. 2. Massa en vorm	7
3. 3. Detaillering en gevelindeling	7
3. 4. Kleur- en materiaalgebruik	9
3. 5. Carports	9
3. 6. Openbare ruimte	9
4. REFERENTIEBEELDEN	10

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Nabij het centrum van Borger staat aan de Schultestraat de christelijke basisschool 'De Borgh'. Deze schoollocatie komt in aanmerking voor een nieuwe invulling met woningbouw. De locatie is vrijgekomen voor een nieuwe ontwikkeling, omdat de basisschool inmiddels verhuisd is naar een nieuwe accommodatie.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken, zijn twee zaken van belang, namelijk een bestemmingsplan en dit beeldkwaliteitplan. Dit beeldkwaliteitplan geeft sturing aan de uiterlijke verschijningsvorm van de nieuwe woningen en de inrichting van de openbare ruimte, met als doel een goede ruimtelijke inpassing in de omgeving te bevorderen.

1. 2. Het plangebied

Het plangebied betreft de locatie van de voormalige basisschool 'De Borgh' aan de Schultestraat, ten oosten van het centrum van Borger. De Schultestraat vormt de zuidelijke grens van het plangebied. Aan de oostzijde staan woonhuizen. De noordzijde wordt gevormd door een groenstrook met bomen en een wandelpad. Aan de westzijde grenst het gebied aan de Molenstraat (zie figuur 1).

1. 3. Uitgangssituatie

Een drietal documenten vormen de basis voor dit beeldkwaliteitplan. Ten eerste is op het gemeentelijk grondgebied – en dus ook op het plangebied – de Welstandsnota Borger-Odoorn 2013 van toepassing. Het plangebied valt binnen deze nota in het gebied 'Planmatig ontworpen woongebieden'. Dit beeldkwaliteitplan houdt rekening met de gebiedscriteria die van toepassing zijn op dit gebied. Een concretisering hiervan middels dit beeldkwaliteitplan is gewenst voor deze locatie, om zo het gewenste beeld te kunnen realiseren.

Behalve de concrete criteria voor het bouwplan, blijven de in de welstandsnota opgenomen criteria voor reclame, algemene criteria en excessenregeling ook voor de ontwikkeling in het plangebied van toepassing. Deze zijn algemeen en dus ook voor de ontwikkeling in het plangebied geldend.

Naast de welstandsnota dienen twee stukken met concrete planvorming voor de locatie ter inspiratie van dit beeldkwaliteitplan. Te weten de 'Visie locatie 'Christelijke Basisschool De Borgh'' van Simon Benus Bouw en Oving architecten en de inmiddels ontwikkelde inrichtingsschets en gevelaanzichten.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

1. 4. Procedure

Dit beeldkwaliteitplan wordt gezamenlijk met het bestemmingsplan in procedure gebracht. Dit betekent dat de beide documenten gelijktijdig ter inzage liggen. Hierdoor is een optimale afstemming tussen beide documenten mogelijk. Het beeldkwaliteitplan wordt vastgesteld als wijziging/aanvulling van de welstandsnota.

1. 5. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 volgt een beschrijving van het plangebied en een visie op het gewenste beeld van de ontwikkeling beschreven. Bij de visie op plangebied wordt onder meer ingegaan op de wenselijke inrichting, bouwmassa en gevelaanzichten van een toekomstige invulling van de locatie. In het daarop volgende hoofdstuk zijn de criteria voor het bouwplan opgenomen. Hierbij wordt niet alleen ingegaan op de aspecten ligging, detaillering, gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik voor de bebouwing, maar wordt ook de inrichting rondom de gebouwen beschouwd. In het laatste hoofdstuk zijn de daarbij horende referentiebeelden gegeven voor bebouwing, openbare ruimte en de carports.

2. HET PLAN

2. 1. Beschrijving plangebied en omgeving

De huidige school is gebouwd begin jaren '70 van de vorige eeuw. Op dat moment was het bouwblok ten westen van de locatie –aan de overzijde van de Molenstraat- al gebouwd. Hier staan typisch jaren '60 woningen van twee lagen met een flauwe kap en een eenvoudige gevelopbouw en detaillering. Dit hele blok oogt als een geheel doordat de woningen netjes naast elkaar op de rooilijn staan en allen een zelfde maat, schaal en materiaalgebruik kennen. De woonbuurt ten oosten van de locatie kent een nog sterkere samenhang, waarbij de woningen allen min of meer hetzelfde zijn, zeker in kleur- en materiaalgebruik. Deze woningen kennen een wisselende rooilijn maar zijn zo gegroepeerd rondom de straat Sassenbergen dat het als één geheel over komt. Ten noorden van de locatie staat een appartementencomplex van begin deze eeuw. Aan de overzijde van de Schultestraat, aan de zuidzijde, staat een ander vrijstaand complex: sporthal De Koel.

Al deze omliggende locaties kennen dus een sterke interne samenhang, maar zijn onderling verschillend. Dit onderstreept de planmatige wijze waarop de stedenbouwkundige omgeving is opgezet. Hierbij spreekt elke bouwperiode zijn eigen taal, maar is elk plan wel gedacht in een ruime en groene stedenbouwkundige opzet. De groene ruimte zorgt enerzijds voor een prettige omgeving en dient als verbindend element tussen de verschillende locaties, maar zorgt daarnaast ook voor duidelijke grenzen.

De huidige school is dus ook weer een op zichzelf staand project, geplaatst in een ruime, groene setting. Het is een kenmerkend voor de periode waarin het gebouwd is. De bebouwing kenmerkt zich door een verzameling van dezelfde bouwmassa's (veelal de leslokalen) die aan elkaar geschakeld zijn op wisselende afstand van de weg en van elkaar. De bebouwing kent daarom niet één sterk uitgesproken richting, maar richt zich desondanks voornamelijk op de zuidzijde / de Schultestraat. Hier is ook het schoolplein gelegen. De bebouwing bestaat uit één platte laag zonder kap, met lichte hoogteverschillen tussen de verschillende bouwmassa's. Alle bouwmassa's zijn orthogonaal opgezet en opgetrokken met hetzelfde metselwerk en geschilderd in dezelfde uitgesproken kleuren.



Figuur 2. Situatie ten zuidwesten van de locatie. Links de sporthal en rechts de jaren '60 woningen aan de overzijde van de Molenstraat.



Figuur 3. Overzicht van plangebied en directe omgeving

2. 2. Visie

Het doel van dit beeldkwaliteitplan is om de kaders te scheppen die leiden tot een ontwikkeling op de locatie welke goed past in de omgeving. Hierbij wordt niet alleen gekeken naar de ruimtelijke context, maar wordt ook de historische context beschouwd.

Een eerste richting hiervoor wordt in de welstandsnota gegeven. Het beleid van de gemeente ten aanzien van de planmatig ontworpen woongebieden is gericht op het behouden van het bestaande woonmilieu. Dat betekent dat de ruime stedenbouwkundige opzet van de wijk behouden moet blijven. Daarnaast is er respect voor de planmatigheid van de omgeving en de vormen van verkaveling die gebruikelijk waren in de verschillende bouwperiodes in de afgelopen ca. 70 jaar.

Een nieuwe ontwikkeling voor deze locatie zal dus op een goede manier moeten omgaan met deze (beleids)condities. In dit geval betekent dat nieuwe bebouwing zo geplaatst wordt dat het ruime, groene stedenbouwkundige beeld blijft bestaan en dat een planmatige opzet van de nieuwe invulling voor de hand ligt. Het is niet nodig dat de bebouwing een architectonische relatie aangaat met de gebouwen in de omgeving, vanwege de aard van 'naast elkaar gelegen op zichzelf staande projecten' in dit deel van Borger. Het geen overigens niet betekent dat alles zo maar mogelijk is. Kenmerkend is toch wel dat alle gebouwen in de omgeving opgetrokken zijn in steenachtige materialen, voornamelijk metselwerk.

Specifiek voor deze nieuwe ontwikkeling wordt ter inspiratie gekeken naar de huidige bebouwing. Dit als herinnering aan dit eerste niet-landelijke gebruik van de locatie en de manier waarop in de jaren na de tweede wereldoorlog werd omgegaan met de grote behoefte aan nieuwe leefruimte. Nieuwe invullingen kennen daarom een zelfde stedenbouwkundige opzet met een wisselende rooilijn en zijn hoofdzakelijk gericht op de Schultestraat. De nieuwe bebouwing is orthogonaal opgezet, met platte daken en bestaat uit meerdere aaneengeschaalde bouwmassa's die sterk op elkaar lijken. Het geheel is duidelijk herkenbaar als één samenhangende ontwikkeling.



Figuur 4. Foto van de woningen aan de Sassenbergen



Figuur 5. Huidige schoolgebouw

3. WELSTANDSCRITERIA

Naast de bestaande criteria uit de welstandsnota zijn enkele locatie specifieke criteria opgenomen in dit beeldkwaliteitplan.

3. 1. Ligging

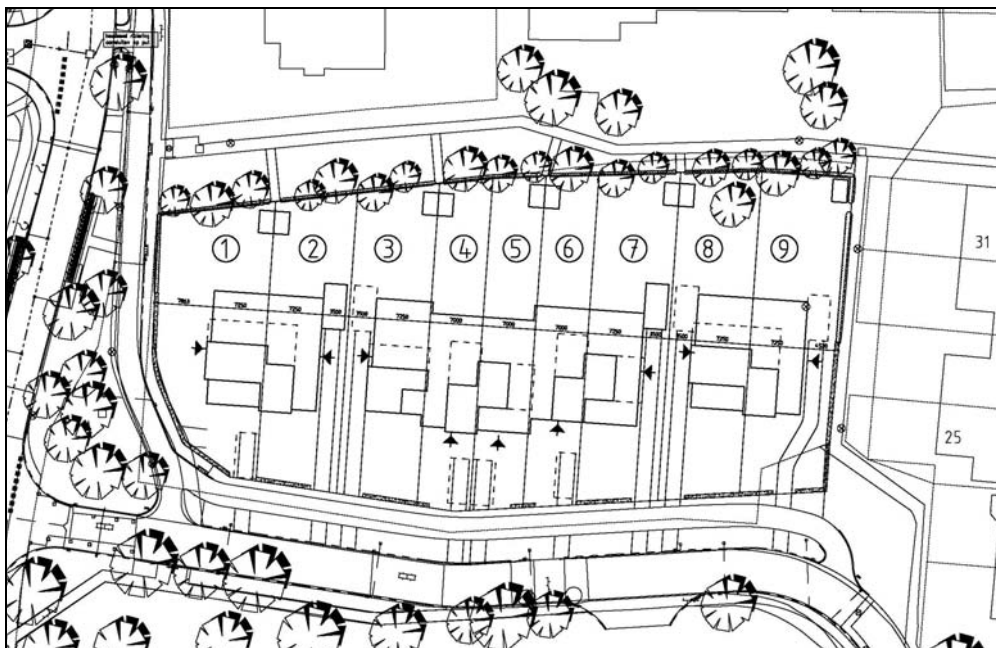
- Hoofdgebouwen op de weg oriënteren. Voornamelijk gericht op de Schultestraat.
- Langs de Molenstraat bebouwing ook op deze weg oriënteren.
- Hoofdgebouwen staan op enige afstand van de weg in een wisselende rooilijn, waarbij maximaal 2 naast elkaar gelegen hoofdgebouwen in het zelfde vlak mogen staan.
- Afstand hoofdgebouwen tot de Schultestraat 7 tot 17 meter. Minimale afstand tot de zijdelingse perceelgrens langs de Molenstraat 5 meter.

3. 2. Massa en vorm

- De bouwmassa's zijn orthogonaal (haaks, rechthoekig of vierkant) opgezet en staan orthogonaal gepositioneerd ten opzichte van elkaar.
- De bebouwing is in bouwmassa een samenstelling van herkenbare orthogonale ruimtelijke figuren bestaande uit zes vlakken (balk, kubus), waarvan de hoogte circa één verdiepingshoogte is.
- Gebouwen hebben dus een plat dak.
- De hoogte van de verschillende bouwmassa's kan onderling verschillen.
- Aan- en uitbouwen manifesteren zich als dezelfde orthogonale bouwmassa's.
- De bouwmassa bestaat voornamelijk uit 1 bouwlaag, met een 2^e bouwlaag als incident.
- De 2^e bouwlaag is herkenbaar als eigen orthogonale bouwmassa (balk, kubus) welke op de onderste bouwlaag ligt;
- Of de 2^e bouwlaag kan samen met de 1^e bouwlaag één hoog orthogonale bouwmassa (balk, kubus) vormen.

3. 3. Detaillering en gevelindeling

- Geen gesloten gevels gericht op de Schultestraat en de Molenstraat.
- Openingen in de gevel zijn orthogonaal (haaks, rechthoekig of vierkant).
- Openingen in de gevel mogen één ribbe van de bouwmassa doorsnijden. Dus geen openingen in de hoeken.
- Openingen in de gevel zijn in maat en schaal afgestemd op de gevelvlakken en zijn hieraan ondergeschikt. De hoofdmassa moet duidelijk herkenbaar blijven.
- Eenvoudige detaillering met weinig tot geen ornamenten.



Figuur 6. Voorbeeld verkaveling



Figuur 7. Voorbeeld gevelbeelden tuingericht wonen (1) en straatgericht wonen (2)

3. 4. Kleur- en materiaalgebruik

- Gevels zijn opgetrokken in metselwerk.
- Kleur- en materiaalgebruik is voor alle bouwmassa's hetzelfde, waardoor het geheel als één project oogt.

3. 5. Carports

- Het is toegestaan om langs de Schultestraat aan de voorzijde van de kavels carports te plaatsen.
- De carports tonen zich ondergeschikt aan de hoofdbebouwing.
- Carports zijn orthogonaal opgezet.
- Het kleur- en materiaalgebruik van de carports is afgestemd op de hoofbebouwing.

3. 6. Openbare ruimte

- De inrichting van de openbare ruimte sluit aan op het karakter en de maat die gebruikelijk is in de directe omgeving (groen en ruim).
- De inrichting van de openbare ruimte is afgestemd op het orthogonale karakter van de bebouwing.
- De openbare ruimte wordt groen ingericht met gras, bomen en struiken. Voorkeur voor inheemse soorten.

4. REFERENTIEBEELDEN



Referentiebeelden bebouwing



Referentiebeelden openbare ruimte / tuin



Referentiebeelden carports