

Beeldkwaliteitsplan Hunzedal fase 3



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Beeldkwaliteitsplan Hunzedal fase 3

Inhoud

Rapport

23 januari 2017

Projectnummer 030.00.02.55.00



Ruimte voor de leefomgeving

BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Context	7
2.1	Ontwikkelingsgeschiedenis	7
2.2	Herstructurering	8
2.3	Ruimtelijke karakteristiek	9
3	Inrichtingsplan	15
3.1	De planopzet	15
3.2	De bebouwing	15
3.3	Het terrein	16
4	Beeldkwaliteitseisen	17
4.1	Terrein	17
4.2	Ligging	19
4.3	Massa en vorm	19
4.4	Detailering en gevelindeling	20
4.5	Kleur- en materiaalgebruik	20

Inleiding

Dit beeldkwaliteitsplan heeft betrekking op het gebied gelegen tussen de straten Rozendael, Markestraat, Hamrik en Hunzedal te Borger, zoals aangegeven op onderstaande luchtfoto.



Het gebied maakt deel uit van de herstructurering van dit zuidoostelijke deel van Borger. De oude bebouwing op het terrein is reeds gesloopt. Om de realisatie van nieuwe woningen juridisch-planologisch mogelijk te maken wordt er gelijktijdig met dit beeldkwaliteitsplan een nieuw bestemmingsplan voor het gebied opgesteld.

In dit beeldkwaliteitsplan wordt de gewenste ruimtelijke kwaliteit, voorzover deze niet in het bestemmingsplan kan worden vastgelegd, beschreven. Na vaststelling van het beeldkwaliteitsplan door de gemeenteraad maakt het een onderdeel uit van de welstandsnota.

Leeswijzer

Hoofdstuk 1 bestaat uit een algemene inleiding. In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving van de ruimtelijke context van het plangebied gegeven.

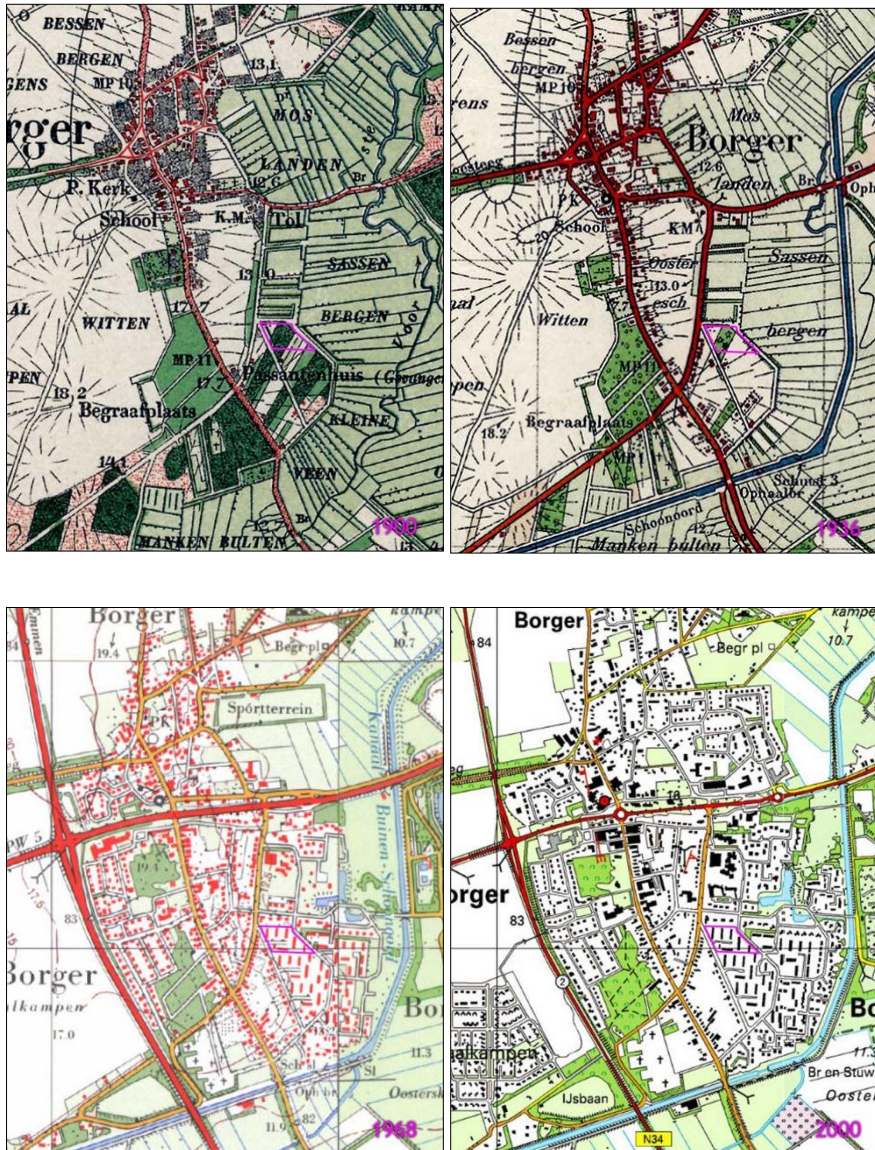
Hoofdstuk 3 beschrijft het inrichtingsplan. In hoofdstuk 4 zijn de beeldkwaliteitseisen opgenomen waaraan de definitieve planvorming dient te voldoen. De beeldkwaliteitseisen dienen tevens voor de welstandstoetsing.

Context

2

2.1

Ontwikkelingsgeschiedenis



De ontwikkelingsgeschiedenis van de locatie valt samen met de ontwikkelingsgeschiedenis van het dorp Borger. Op de hiervoor getoonde historische topografische kaarten van 1900, 1936, 1968 en 2000 is deze goed afleesbaar. Tot ver na de tweede wereldoorlog is de middeleeuwse structuur van het esdorp en het patroon van de doorgaande wegen waaraan het dorp gelegen is het raamwerk waarbinnen Borger uitbreidt. De esdorpbebauwing

wordt verdicht en er verschijnt meer en meer lintbebouwing aan de doorgaande wegen.

In de jaren dertig van de vorige eeuw wordt als werkverschaffingsproject het kanaal Buinen-Schoonoord aangelegd. Bij Borger is bij de aanleg van het kanaal gebruikt gemaakt van het al aanwezige Voorste Diep, een bovenloop van de Hunze. De meanderende beek is rechtgetrokken en geschikt gemaakt voor de scheepvaart. (sinds 1966 heeft het kanaal geen functie meer voor de scheepvaart). Begin jaren zestig van de vorige eeuw wordt de oude route Coevorden-Groningen middels de bouw van de N34 ten westen en buiten de toenmalige dorpskern aangelegd. Enkele jaren later wordt er een nieuwe doorgaande weg Stadskanaal-Hoogeveen (de huidige N374) midden door de toenmalige bebouwde kom van Borger aangelegd.

In de zuidoostoksel van deze nieuwe doorgaande wegen worden de eerste planmatige uitbreidingen van Borger gerealiseerd. Er wordt veelal gebruik gemaakt van het aanwezige oude wegenpatroon waartussen nieuwe straten worden aangelegd. Voorbeelden zijn de Harm Tiesingstraat op de Oosteresch, tussen de Hoofdstraat en de Molenstraat, of de Westeresstraat, Wieten en Leemakkers tussen de Hoofdstraat en de provinciale weg. Ook de betreffende locatie, die begin jaren zeventig van de vorige eeuw planmatig is ontwikkeld, is gesitueerd tussen oude wegen, Rozendael en Markestraat.

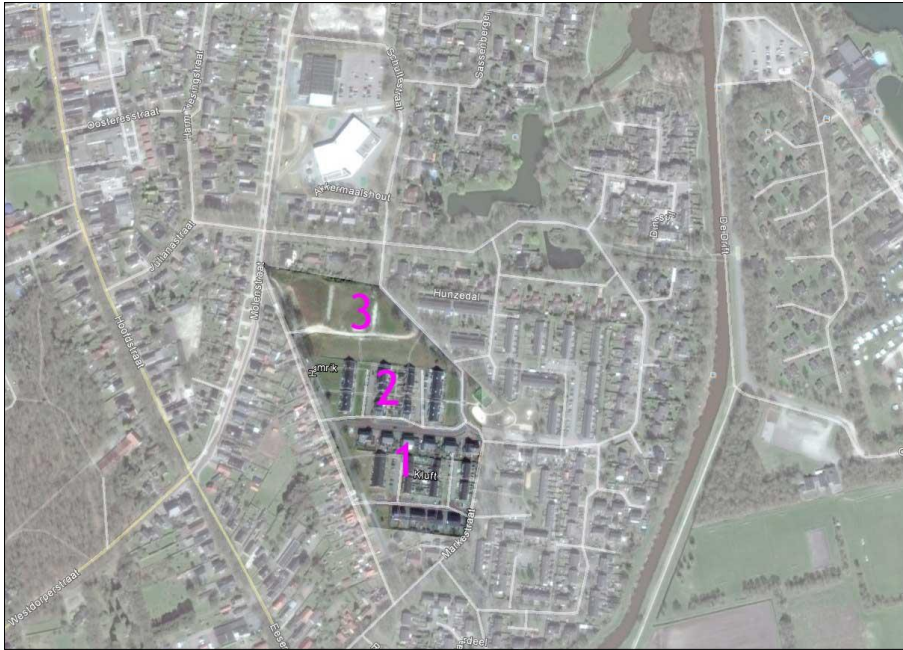
De Markestraat was de grens met de lager gelegen hooilanden in het beekdal van het Voorste Diep. De oorspronkelijke kavelrichting was een opstrek vanaf de Hoofdstraat, haaks op de hoogteverschillen in het terrein. De langgerekte percelen werden gebruikt voor opgaand naald- en loofhout en bouwland.

In tegenstelling tot de voorgaande planmatige 'uitbreidingen', waar gebruik werd gemaakt van het klassieke verkavelingsprincipe met een openbare voorzijde en een besloten, private achterzijde en er voornamelijk vrijstaand en twee-onder-een-kap werd gebouwd, worden op deze locatie nieuwe stedenbouwkundige principes met rijwoningen toegepast. De blokjes zijn gegroepeerd rondom een woonhof of een cul de sac. Voor de daaropvolgende uitbreidingen, die zijn gesitueerd in het beekdal tussen de Molenstraat en het kanaal, worden eveneens nieuwe verkavelingsvormen toegepast. De situering in het beekdal en langs het kanaal krijgt meer en meer aandacht in de opzet van deze buurten.

2.2

Herstructurering

In het najaar van 2003 is een start gemaakt met herstructurering van de wijk. Daarbij zijn in totaal 129 woningen gesloopt.



De herinvulling van het gebied met nieuwe woningen heeft gefaseerd plaatsgevonden. Fases 1 en 2, in het midden en zuiden van het gebied, zijn afgerond.



De plannen die er in 2011/2012 waren voor de laatste fase in het noorden van het gebied, fase 3, zijn uiteindelijk niet uitgevoerd. Het voornemen is om het gebied van fase 3 nu alsnog te gaan invullen met 18 sociale huurwoningen en 10 koopwoningen.

2.3

Ruimtelijke karakteristiek

De ruimtelijke karakteristiek van de locatie en haar omgeving heeft een directe relatie met de hiervoor beschreven ontwikkelingsgeschiedenis. De locatie

ligt op enige afstand van de historische kern, maar binnen het raamwerk van oude wegen, waar de eerste verdichting en planmatige uitbreidingen plaatsvonden. De nabijgelegen Hoofdstraat en Eeserstraat kennen een historisch gegroeid bebouwingslint. Kenmerkend is de kleinschalige bebouwing, vrijstaand, één hoog en met de kap en hoofdrichting evenwijdig aan de kavelopstrek. Het materiaal- en kleurgebruik is traditioneel. De lintbebouwing langs de Molenstraat tussen de Eeserstraat en Rozendael en langs Rozendael is voor een klein deel voor de Tweede Wereldoorlog gebouwd; vaak is dit een krimptype. Het grootste deel langs deze twee straten is eind jaren veertig gebouwd. Dit zijn seriematige 'woningwet' woningen. Tegenwoordig wordt deze bouwstijl getypeerd als 'delfts rood'. Het is kleinschalige bebouwing, één hoog met de kap en de hoofdrichting evenwijdig aan de straat. Het is uitgevoerd in rode baksteen en met een rode keramische dakpan. De woningen zijn met de voorzijde georiënteerd op de straat. De straten hebben het voor Borger kenmerkende groene profiel.



Molenstraat met de oude laanbeplanting



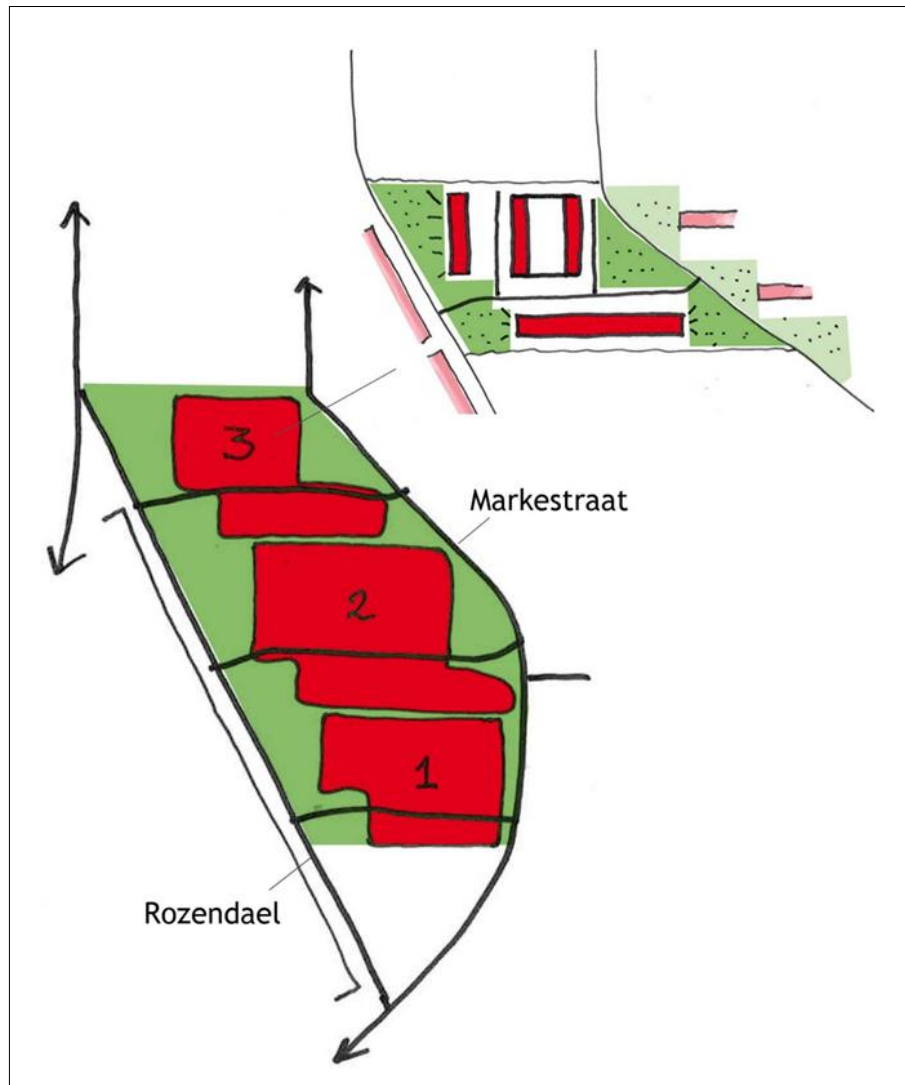
Rozendael

In de opvolgende seriematige en planmatige woningbouw uitbreidingen ten oosten van Rozendael wordt dit klassieke verkavelingsprincipe verlaten. De woningen zijn voor het merendeel gegroepeerd en georiënteerd op een hofje of op een woonpad.



Markestraat

De Markestraat heeft hierdoor een geheel ander karakter dan Rozendael. Aan niets is te zien dat de Markestraat een oude straat is. De woonblokken oostelijk van Rozendael staan in een strak orthogonaal patroon. Typerend voor die tijd is de 'doorzon' rijtjeswoning. De rijtjes zijn twee hoog met een langs kap en vaak uitgevoerd in traditionele materialen met soms een grote gevelpui. Kenmerkend voor het beekdal zijn de hoogte verschillen in het terrein; Rozendael ligt ongeveer 2,5m hoger dan De Markestraat.



In het stedenbouwkundig ontwerp voor de herstructurering worden de twee hiervoor genoemde verkavelingsprincipes gecombineerd. Conform het klassieke verkavelingsprincipe worden er doorgaande straten aangelegd tussen Rozendaal en Markestraat. Deze straten hebben langs de zuidzijde een begeleidend bebouwingslint, dat op de straat is georiënteerd. Deze 'lintbebouwing' begeleidt echter niet, zoals in een klassieke verkaveling, de straatwand langs Rozendaal en Markestraat; de hoeken zijn groen en open. De nieuwe verbindingstraat vormt samen met haaks er opstaande bebouwing een nieuw cluster. Dit cluster wordt als een klassiek stempel drie keer toegepast (gestempeld) in het herstructureringsgebied.

Alle woningen zijn direct bereikbaar vanaf de nieuwe straten, woonpaden komen niet meer voor. Het parkeren is in parkeervakken op straat of op eigen erf. Door de situering van de clusters, op enige afstand van de bestaande wegen Rozendaal en Markestraat en in het groen, is meer dan één gevel en tuin goed zichtbaar vanaf het openbaar gebied.

In fase 1 en fase 2 zijn de woningontwerpen en de overgang tussen privé en openbaar gebied goed afgestemd op deze stedenbouwkundige locatiekenmerken.



Binnen de clusters is een mix van woningtypes gemaakt. Langs de doorgaande straat staan grote twee-onder-een-kapwoningen. Aan de korte straatjes er haaks op staan levensloopbestendige woningen met het woonprogramma op de begane grond, rijtjeswoningen en allerlei combinaties van types in één bouwvolume.



De woningen zijn uitgevoerd in traditionele materialen. De gevels zijn van baksteen variërend van een bruine tot rode kleur. De dakpannen zijn gedekt in een zwarte of antraciet kleur.

De bestrating is uitgevoerd in een rode tot heidekleurige klinkerbestrating. Langs de doorgaande straat is aan de zijde van de tweekappers een trottoir aangelegd. Bij de kruising Rozendaal/Hamrik is een autowasplaats gerealiseerd.

Inrichtingsplan

3

3.1

De planopzet

Het plan voorziet in de bouw van 28 woningen. Het is de derde en laatste cluster van de herstructurering, die in 2003 is gestart.



Planopzet van de derde cluster, Kerspel

De hoofopzet van de derde cluster is dezelfde als die van de eerste twee clusters. Tussen Rozendaal en Markestraat wordt een doorgaande straat aangelegd. Langs de zuidzijde van deze straat komt een begeleidende straatwand met twee-onder-een-kapwoningen. En haaks op de nieuwe doorgaande straat komen twee korte doodlopende straatjes met lage bebouwing. De cluster is gesitueerd in het groen, de woonbebouwing staat op enige afstand van Rozendaal en Markestraat. De clustering vormt een herkenbare afgeronde ruimtelijk eenheid in een wijk met diverse, door de tijd bepaalde ruimtelijke karakteristieken.

3.2

De bebouwing

De bebouwing langs de zuidzijde van de doorgaande straat wordt twee hoog en is afgedekt met een kap. Deze begeleidende straatwand bestaat uit vijf blok-

jes twee-onder-één-kap-woningen. Aan de straatjes haaks op de doorgaande straat worden drie blokjes levensloopbestendige woningen gebouwd, deze bebouwing wordt één hoog met een kap.

Alle woningen zijn met de voorgevel gesitueerd aan een straat. Door de 'vrije' situering van de cluster in het openbaar groen en de plaatsing van de korte blokjes haaks op de doorgaande straat zijn er een aantal woningen waar ook de achtergevel en/of de zijgevel is gesitueerd aan een openbare ruimte.

In het woonblokjes waar de achtertuinen van de woningen direct grenzen aan het openbaar groen langs Rozendael, zijn de bijgebouwen inpandig of als aanbouw aan het hoofdgebouw uitgevoerd. Hier zijn geen vrijstaande bijgebouwen toegestaan.

Het kleur- en materiaalgebruik dient aan te sluiten bij de eerste en de tweede fase.

3.3

Het terrein

De terreininrichting zal overeenkomstig de eerste en de tweede fase worden zodat er ruimtelijk één geheel ontstaat.

Gras is de bodembedekker voor het openbaar groen. Rondom parkeervakken kunnen eventueel lage bodembedekkers en bomen worden ingeplant. De straat wordt uitgevoerd in een klinkerbestrating van een rode tot paars-roze heidekleur. Langs de doorgaande straat wordt een trottoir van betontegels aangelegd. Ten behoeve van het parkeren, voor zover niet op eigen terrein, worden er haaks op de nieuwe straten parkeervakken aangelegd.

Door de 'vrije' situering van de cluster in het openbaar groen en de plaatsing van de korte blokjes haaks op de doorgaande straat grenzen een aantal achtertuinen direct aan het openbaar groen. Hier zullen beeldeisen worden gesteld voor een gebouwde overgang tussen de privé buitenruimte en de openbare buitenruimte. Op de overgang van de voortuin naar de openbare ruimte zullen, conform de eerste en de tweede fase, heggen worden geplant.

Op de scheiding tussen de tweede en deze derde cluster is ter overbrugging van het hoogteverschil een keermuurtje aangebracht.



Het keermuurtje tussen de tweede en de derde fase

B e e l d k w a l i t e i t s e i s e n

4

4.1

Terrein

- De verharding van de rijbaan in de woonstraten bestaat uit een rode tot heidekleurige klinker.
- Langs de zuidzijde van de verbindingsstraat tussen Rozendael en Markestraat wordt een trottoir aangelegd.
- In het openbaar groen is gras de bodembedekker.
- Op de grens tussen de openbare ruimte en een achtertuin dient door de bouwer/opdrachtgever van de woning een gebouwde en deels stenen tuin- of terrasafscheiding te worden aangelegd. Zie voor de exacte plaats navolgende tekening.

Voor woningtypen 2 en 3 zijn de terras- en tuinafscheidingen in fase 1 en fase 2 een goede referentie. Voor woningtype 1 dient voor de gebouwde erfscheiding -in materiaal en uitvoering- te worden aangesloten op de reeds aangelegde keermuur langs de achtertuin én het dient een raamwerk te zijn waar zonder afbreuk van het beeld later een berging, garage of carport achter of tegenaan kan worden geplaatst. Waar de achtertuin van woningtype 1 grenst aan de openbare ruimte van fase 2 dient door de bouwer een stalen frame ten behoeve van begroeiing te worden geplaatst op de keermuur en dienen klimplanten (hedera of vergelijkbaar) te worden geplant.



De plaats van de groene en gebouwde tuin- en terrasafscheidings

Referenties tuin- en terrasafscheidings



Gebouwde terrasafscheiding (woningtype 2) en gebouwde tuinafscheiding (woningtype 3)



Aansluiten gebouwde tuinafscheiding woningtype 1 op keermuur voortuin met heg voor alle woningtypes

Op de grens tussen de openbare ruimte en de voortuin dient door de bouwer/opdrachtgever een heg te worden ingeplant. Bij voorkeur één soort voor de gehele cluster, maar niet meer dan één soort per woningtype.

4.2

Ligging

- De hoofdrichting van de woonblokken is evenwijdig aan de straat.
- De woningen zijn per straatzijde in één voorgevellijn geplaatst. Eventuele erkers of aanbouwen tot 1,50 m diepte kunnen vóór de gevellijn, zoals aangegeven in het bestemmingsplan, worden geplaatst.
- De hoofdorientatie voor woningtypen 1 en 3 is op de straat, de hoofdorientatie voor woningtype 2 is op het openbaar groen, de secundaire oriëntatie voor woningtype 2 is op de straat (zie navolgende tekening).

4.3

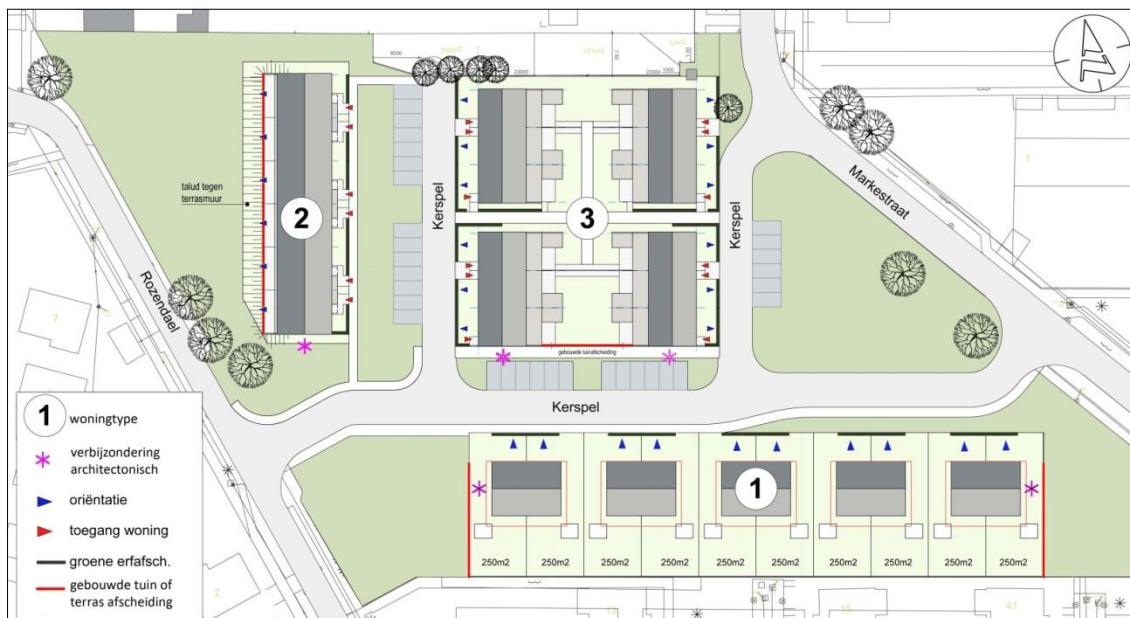
Massa en vorm

- De maximale goot- en bouwhoogtes zijn conform het bestemmingsplan. De bouwmassa van woningtype 1, langs de doorgaande weg, dient volumineuzer te zijn, dan de bouwmassa van woningtypen 2 en 3 aan de korte insteekstraatjes.
- De woningen zijn afgedekt met een zadeldak. De minimale dakhelling is 40°.
- Bijgebouwen, aan- en uitbouwen (de zogenaamde bijbehorende bouwwerken) die grenzen aan het openbare gebied of mede het aanzicht vanaf het openbare gebied bepalen, zijn in vormgeving, kleur- en materiaalgebruik afgestemd op de woning en/of zijn een geïntegreerd onderdeel van de gebouwde terras- of tuinafscheiding.
- Bijbehorende bouwwerken zijn plat afgedekt.

4.4

Detaillering en gevelindeling

- Eigentijdse architectuur en detaillering (geen historische referenties).
- De hoofdgebouwen hebben overwegend gesloten stenen gevels (gevelopeningen kunnen doorlopen tot aan de vloer).
- Aan- en uitbouwen zijn qua architectuur in samenhang met het hoofdgebouw.
- Gevels (ook kopgevels) die het aanzicht bepalen vanaf het openbaar gebied hebben een zekere mate van representatie. De kopgevels, aan-gegeven op de navolgende tekening als ‘verbijzondering architectonisch’ worden op vergelijkbare wijze als de voorgevel vormgegeven (met deuren, ramen, vlakverdelingen in het metselwerk et cetera).



Beeldeisen

4.5

Kleur- en materiaalgebruik

- Gevels van hoofdgebouwen zijn overwegend van stenig materiaal in een rood tot roodbruin, bruine kleur, onderdelen kunnen uitgevoerd zijn in hout.
- De gevels van bijbehorende bouwwerken die mede het aanzicht vanaf het openbare gebied bepalen, zijn qua materiaal en kleur verwant aan het hoofdgebouw en kunnen overwegend in hout of als pui zijn uitgevoerd.
- De kap is afgedekt met een dakpan in een zwarte of antraciet kleur.
- Op de daken kunnen zonnepanelen worden geplaatst; overige grote spiegelende of reflecterende oppervlaktes worden vermeden.

Referenties kopgevels 'verbijzondering architectonisch'



Referenties kleur- en materiaalgebruik



Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Borger-Odoorn

Contactpersoon
De heer J. Hermes

Rapport
Mevrouw S. de Jong
BügelHajema Adviseurs

De heer E. van der Laan
Martini-architecten

Projectleiding
De heer N. Harmsen
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
030.00.02.55.00

