

Nieuw Veenlanden 2.0

herziening

Beeldkwaliteitplan

22.03.2017



Inhoud

0. Inleiding

- 0.1 Beeldkwaliteitplan
- 0.2 Leeswijzer

1. Sfeer en karakter Nieuw Veenlanden

2. Kaveltypen

- 2.1 Wonen aan het diep, categorie 1
- 2.2 Wonen in het lint aan het diep, categorie 2
- 2.3 Wonen aan het veld, categorie 3
- 2.4 Wonen over de brug, categorie 4
- 2.5 Wonen aan het Noorderdiep, categorie 5
- 2.6 Wonen in het lint, categorie 6

3. Beeld

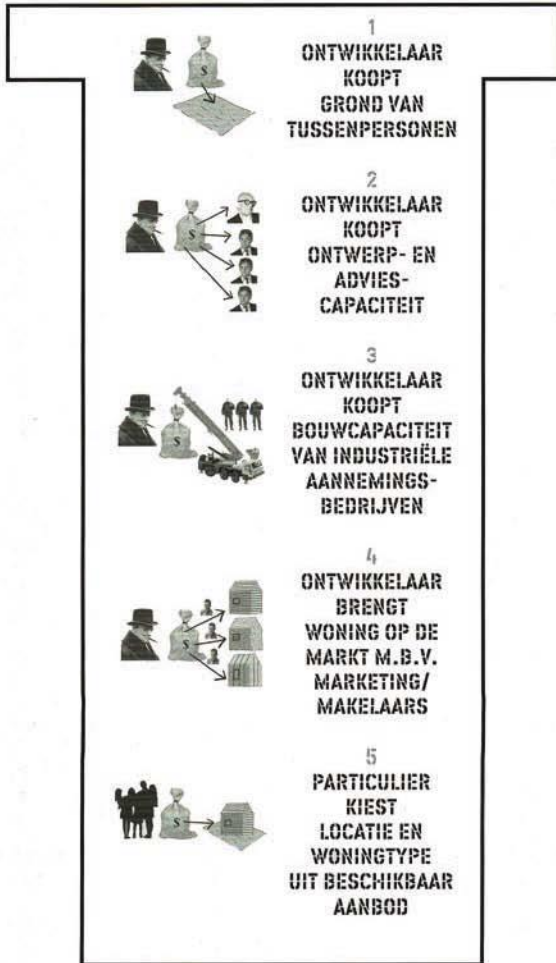
- 3.1 Algemeen
- 3.2 Materialisatie en kleur
- 3.3 Bruggen

4. Welstand

- 4.1 Welstandscriteria

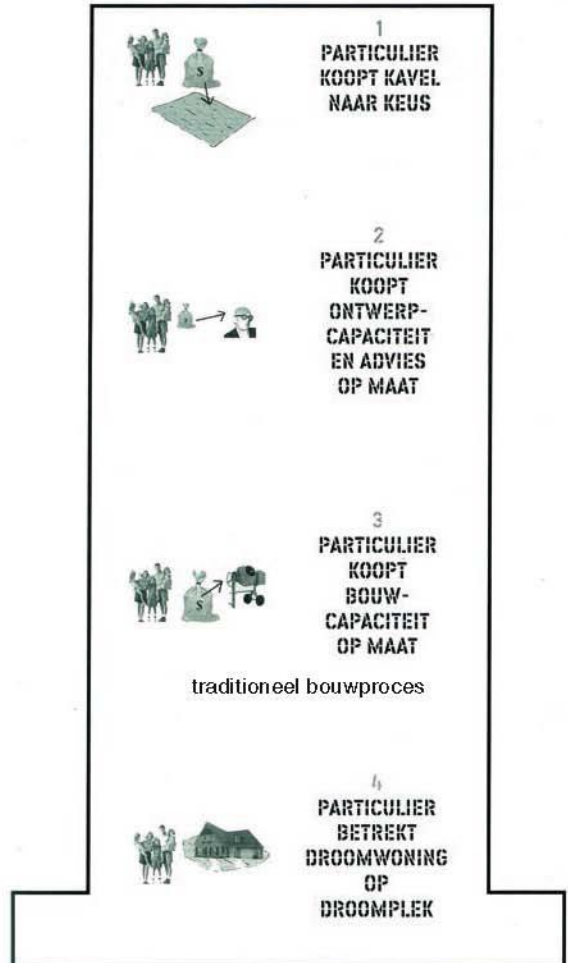
Bijlagen

- 1 Matrix bestemmingsplan
- 2 Algemene welstandscriteria



traditioneel bouwproces

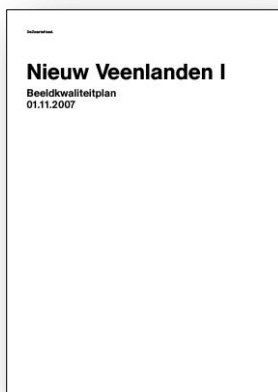
Bron © Gideon Consult BV



bouwproces bij ketenomkering

0. Inleiding

0.1. Beeldkwaliteitplan



Herziening

Het voorliggende beeldkwaliteitplan Nieuw Veenlanden 2.0 is een herziening van het beeldkwaliteitplan Nieuw Veenlanden I uit 2007. De herziening van het beeldkwaliteitplan vindt gelijktijdig met de herziening van het bestemmingsplan Nieuw Veenlanden plaats. De belangrijkste reden voor deze herziening is, naast het verstrijken van de wettelijke termijn voor het bestemmingsplan, een planaanpassing om starterswoningen mogelijk te maken. In deze herziening worden de aanpassingen ingevoegd in het bestaande beeldkwaliteitplan. Op deze wijze blijft er een 'totaal' overzicht van de beoogde beeldkwaliteit voor de gehele woonbuurt. Na vaststelling van de herziening Nieuw Veenlanden 2.0 door de gemeenteraad wordt dit document het toetsingskader voor de welstand en komt het vigerende beeldkwaliteitplan Nieuw Veenlanden I te vervallen.

Woonproduct Nieuw Veenlanden

Passend bij de historie en het karakter van het gebied zijn in Nieuw Veenlanden de begrippen pionieren, vrijheid, ruimte en betaalbaarheid centraal gezet. Door het hanteren van het concept ketenomkering en het aanbieden van betaalbare kavels met een variabele breedte, is de woonbuurt Nieuw Veenlanden op een bijzondere wijze tot stand gekomen. Er wordt aangesloten bij het fysieke component van de Veenkoloniën, de rechthoekige rasterverkeveling, de wijken, de weidsheid en de linten, maar ook op de sociaal-maatschappelijke context. Dat wil zeggen dat er ruimte wordt geschapen voor pioniers, individualisten, mensen die zelf willen bepalen hoe ze wonen. Maar, en dat hoort ook bij de Veenkoloniën, dat er ook sociale betrokkenheid is door ruimte te bieden aan mensen die niet de financiële middelen hebben om een vrijstaande of twee-onder-een-kapwoning te bouwen. Daarom wordt in Nieuw Veenlanden 2.0 de bouw van starterswoningen, in rijtjes van maximaal vier woningen, op beperkte schaal mogelijk gemaakt.

Wat opvalt is, nu ongeveer de helft van de woningen er staan, dat er tot nu toe minder woningen zijn gebouwd dan verwacht; de particulier wenste vaak een bredere bouwkaavel dan gebruikelijk.

Voorschriften versus vrijheid

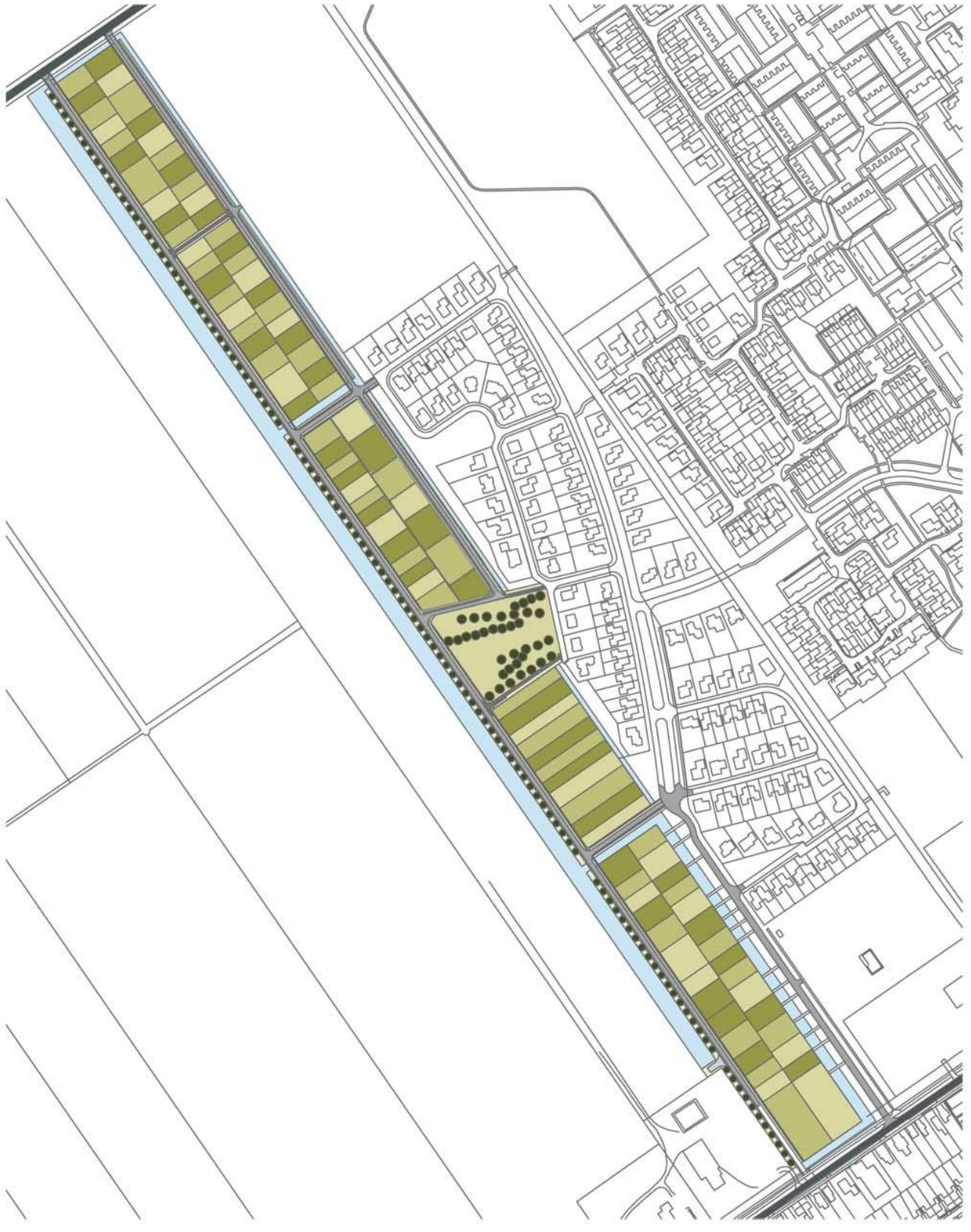
Bij de begrippen als pionieren en vrijheid passen geen strenge regels ten aanzien van de beeldkwaliteit. Daarom zijn er zo min mogelijk voorschriften in het beeldkwaliteitplan opgenomen. In combinatie met de bouwregels die in het bestemmingsplan zijn opgenomen, is het doel van dit beeldkwaliteitplan een vanzelfsprekend en natuurlijk beeld te creëren dat aansluit bij de historie van het gebied. Het gerealiseerde beeld van de woonbuurt tot nu toe toont aan dat het hiervoor genoemde uitgangspunt reëel is en er geen redenen zijn de beeldkwaliteitseisen aan te passen.

0.2. Leeswijzer

In het eerste hoofdstuk wordt kort ingegaan op de karakteristieken en beoogde sfeer van Nieuw Veenlanden I. Vervolgens worden in hoofdstuk 2 de verschillende kaveltypen aangeduid die in het plangebied voorkomen. In hoofdstuk 3 wordt in algemene termen het beoogde beeld omschreven. Er wordt specifiek ingegaan op het materiaal- en kleurgebruik en de erfafscheidingen. De bouwregels voor de verschillende kaveltypen die in het bestemmingsplan zijn vastgelegd om het beoogde beeld te bereiken, zijn als bijlage aan dit rapport toegevoegd. Hoofdstuk 4 behandelt in het kort de welstandscriteria. De uitgebreide criteria zijn opgenomen als bijlage.

stedenbouwkundig plan* Nieuw Veenlanden 2.0

* de verkaveling is een voorbeeld



1. Sfeer en karakteristiek van Nieuw Veenlanden 2.0

Algemeen

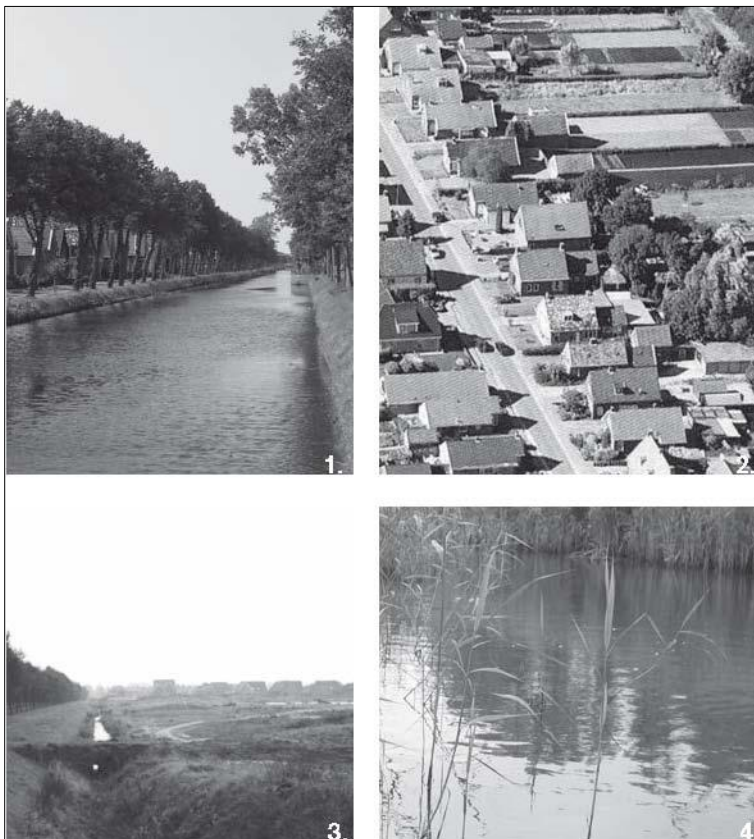
- smal en langgerekte strook grenzend aan het agrarisch landschap
- nieuwe rand van bestaand Veenlanden
- 'voorlopige' dorpsrand
- park als koppeling tussen Veenlanden en Nieuw Veenlanden I
- respect voor bestaande lint Noorderdiep

Zijde grenzend aan agrarisch landschap

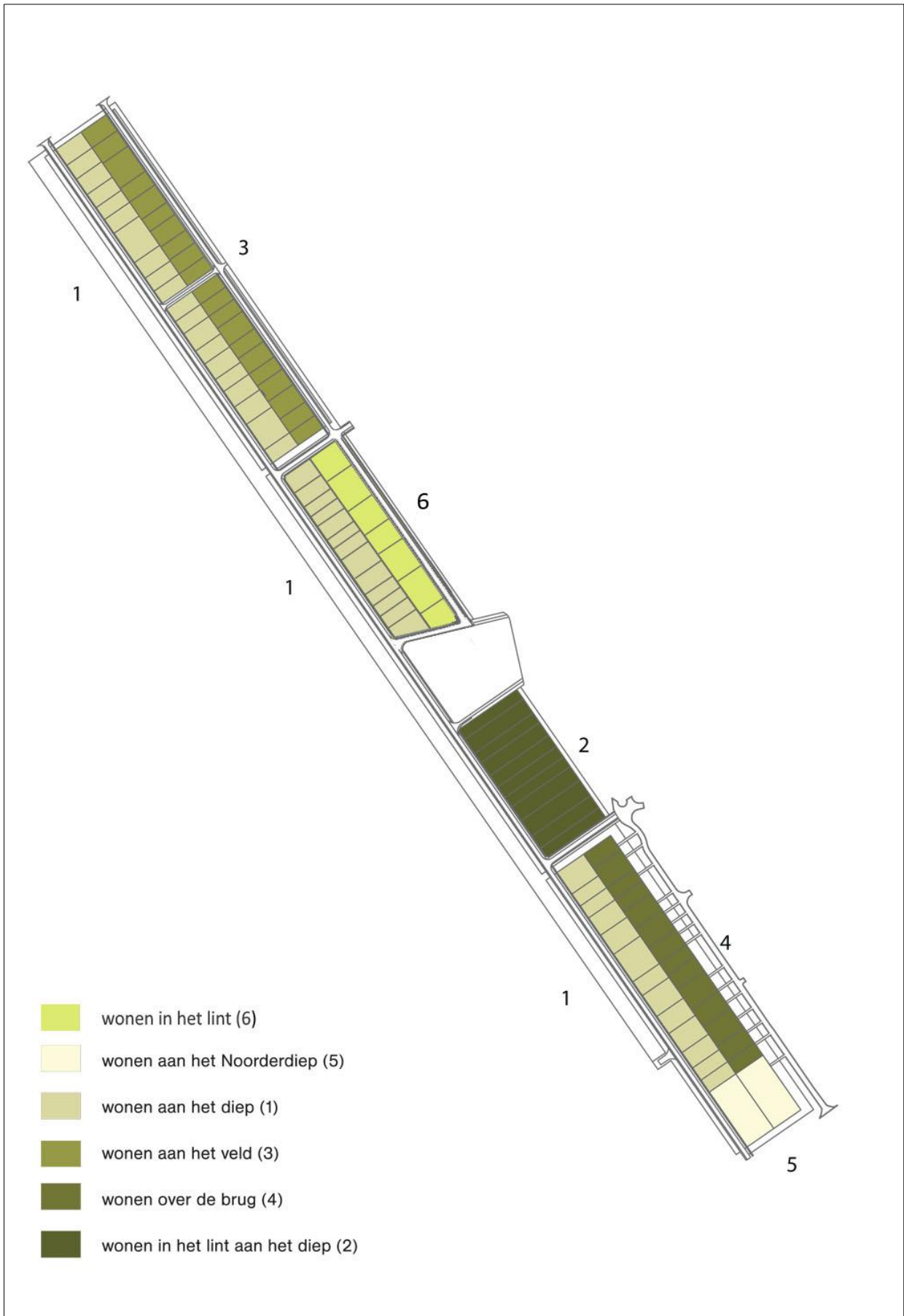
- diep met bomen als identiteitsdrager vormt voorlopige dorpsrand
- karakteristieke verkaveling Veenkoloniën
- lintbebouwing: individuele bebouwing georiënteerd op de straat

Zijde bestaand Veenlanden

- identiteitsdragers worden gevormd door aanwezige kwaliteiten: het natuurveldje en het water langs de Veenmoslaan
- bebouwing met wisselende oriëntatie



1. referentiebeeld van het Diep
2. referentiebeeld van karakteristieke Veenkoloniale lintbebouwing
3. bestaand natuurveldje ten oosten van Nieuw Veenlanden I
4. sloot langs Veenmoslaan als identiteitsdrager

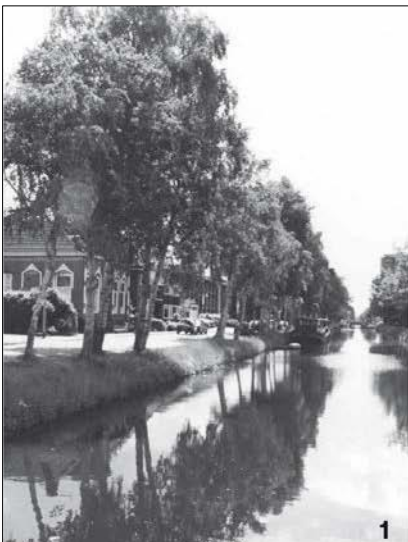


2. Kaveltypen

Binnen Nieuw Veenlanden komen zes verschillende kaveltypen voor die hun identiteit ontleen aan hun specifieke plek binnen het plangebied. Voor deze kaveltypen zijn in het bijbehorende bestemmingsplan bouwregels opgenomen die ervoor zorgen dat het beoogde beeld wordt gerealiseerd. In aanvulling hierop zijn in hoofdstuk 3 naast een algemene omschrijving van het beoogde beeld voorschriften over materiaal- en kleurgebruik en erfafscheidingen opgenomen. In het bestemmingsplan worden de kaveltypen 'specifieke bouwaanduiding- categorie 1 t/m 6' genoemd.

In het navolgende wordt per kaveltype een impressie gegeven van het beeld dat ontstaat met inachtneming van de bouwregels uit het bestemmingsplan.

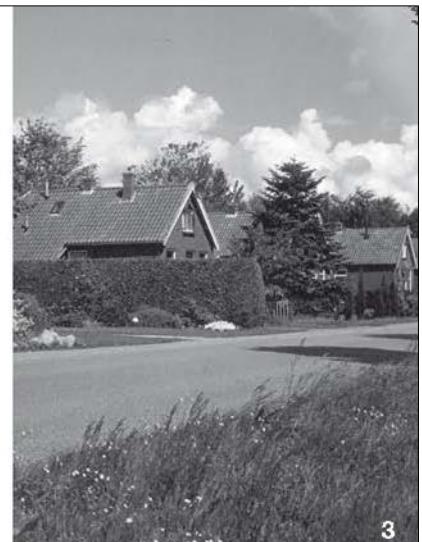
Referentiebeelden voor de verschillende kaveltypen



1. wonen aan het diep



2. wonen in het lint aan het diep



3. wonen aan het veld



4. wonen over de brug



5. wonen in het lint aan het diep

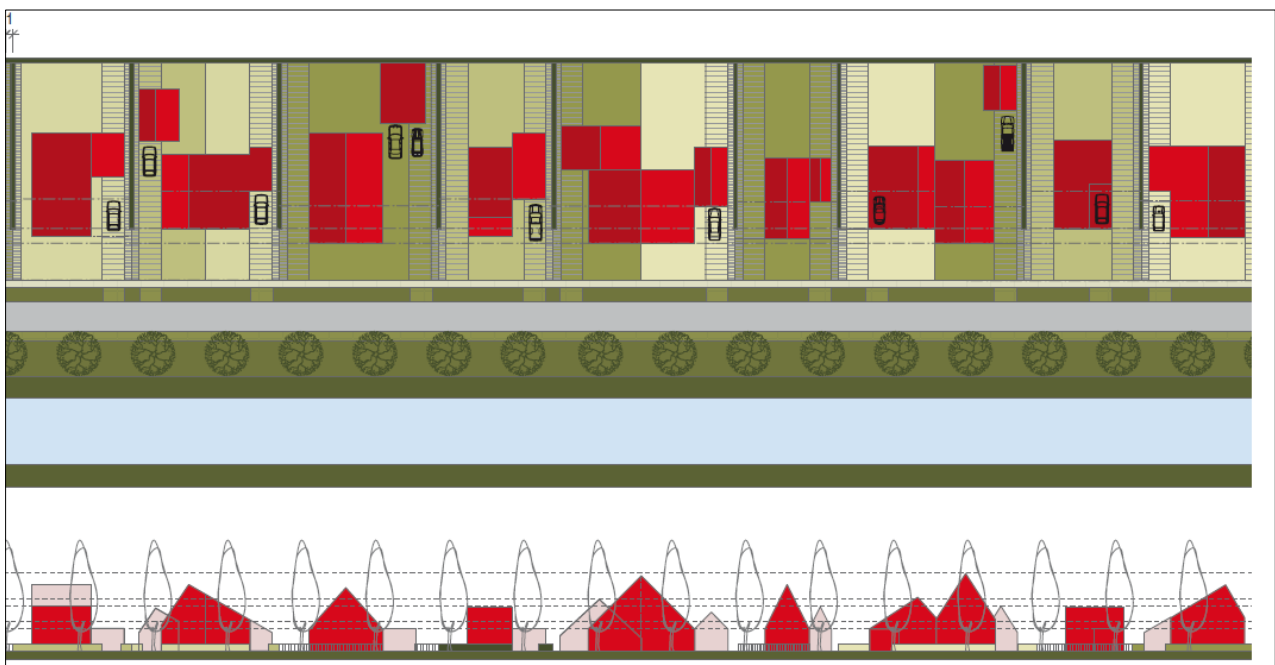
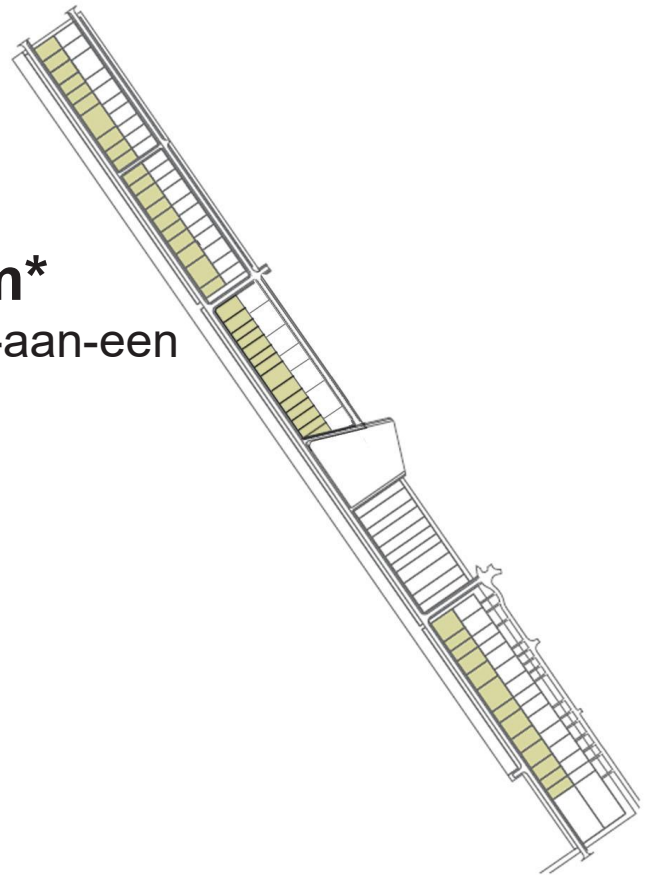


6. wonen in het lint

2.1. Wonen aan het diep

kaveldiepte circa 30 m
min. kavelbreedte 14 m*
categorie 1, vrijstaand of twee-aan-een

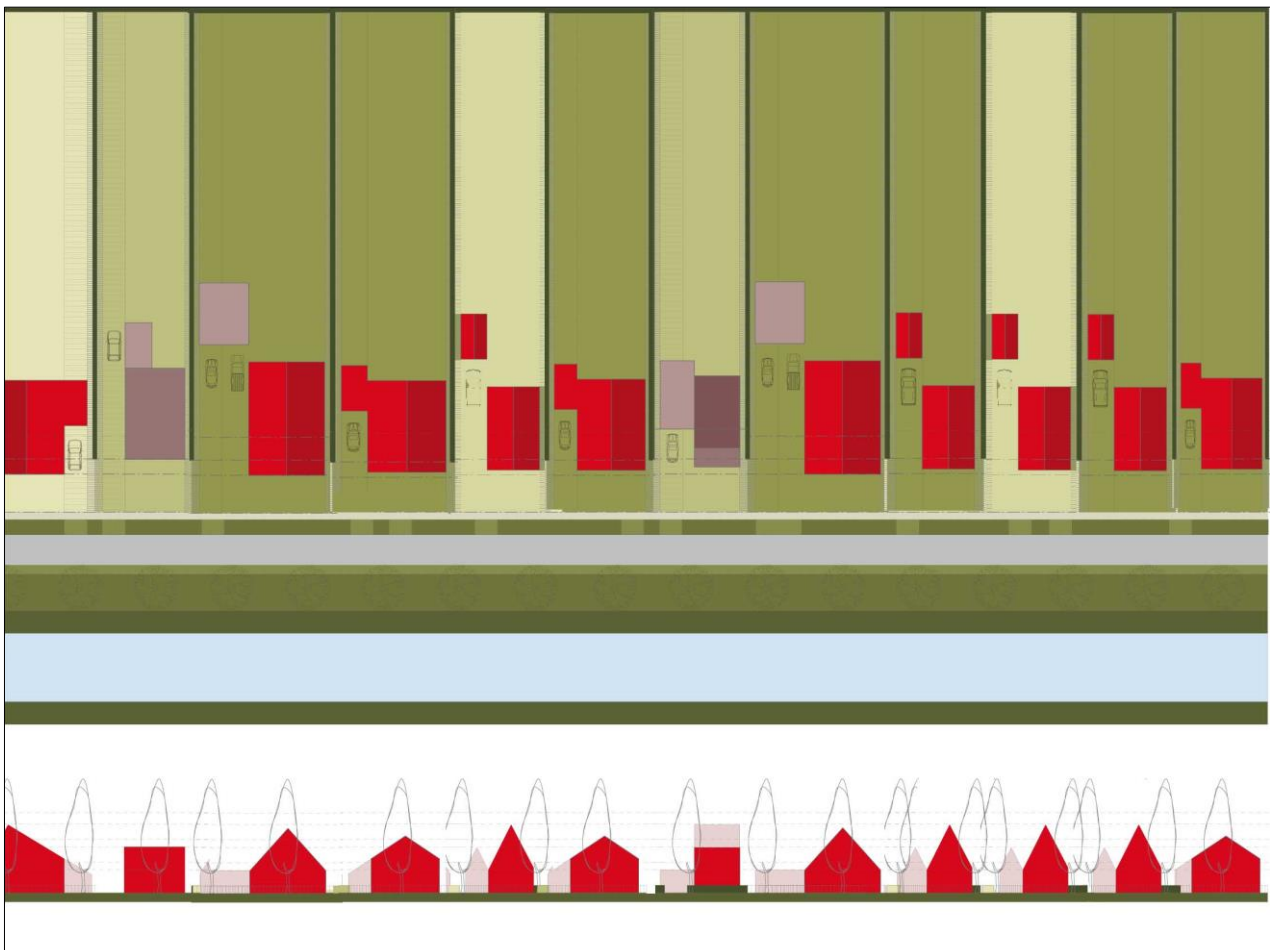
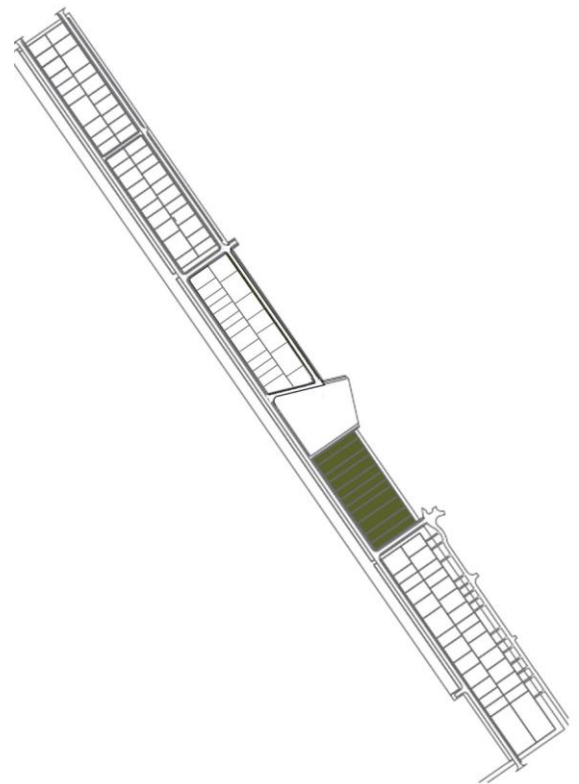
*bij een woningbreedte van 6 m



2.2. Wonen in het lint aan het diep

kaveldiepte circa 65 m
min. kavelbreedte 11 m*
categorie 2, vrijstaand

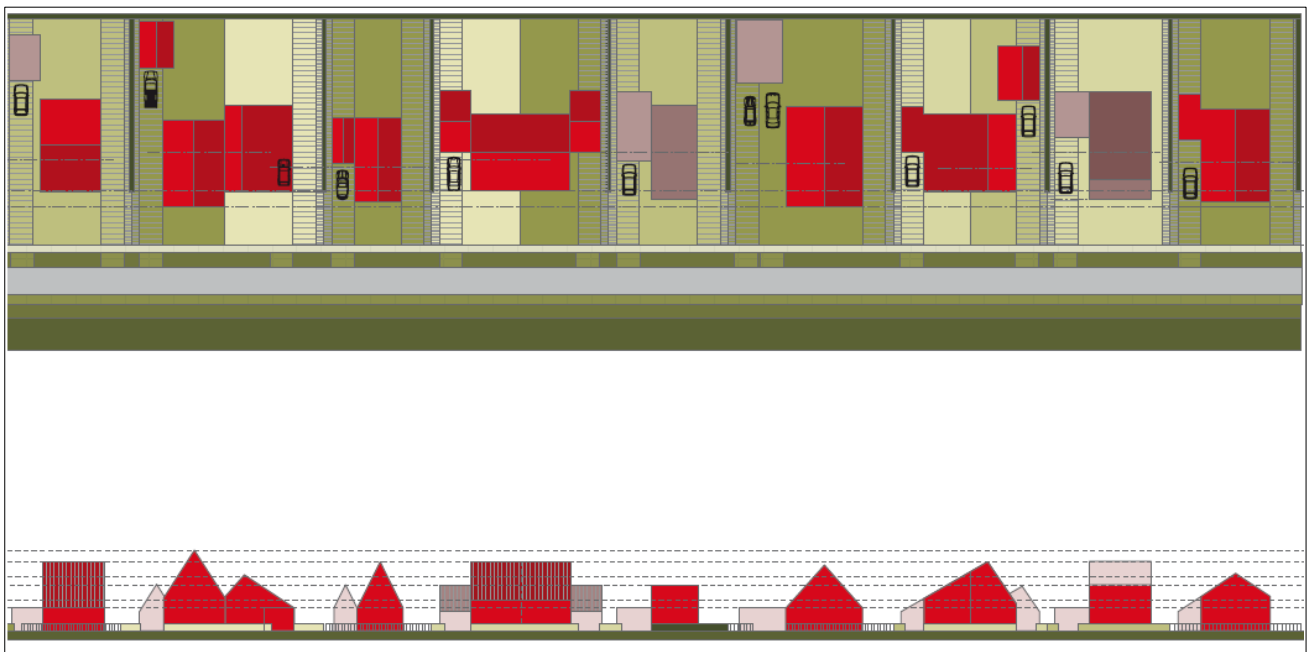
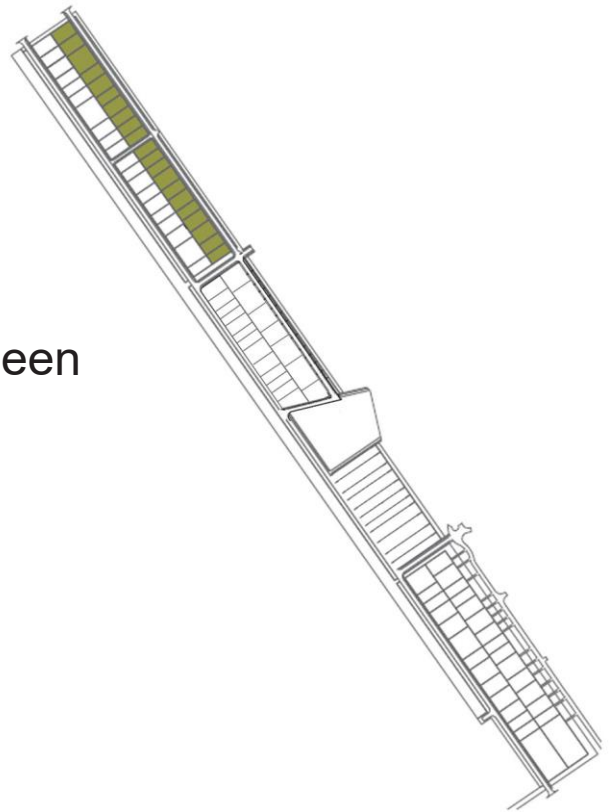
*bij een woningbreedte van 6 m



2.3. Wonen aan het veld

kaveldiepte circa 30 m
min. kavelbreedte 14 m*
categorie 3, vrijstaand of twee-aan-een

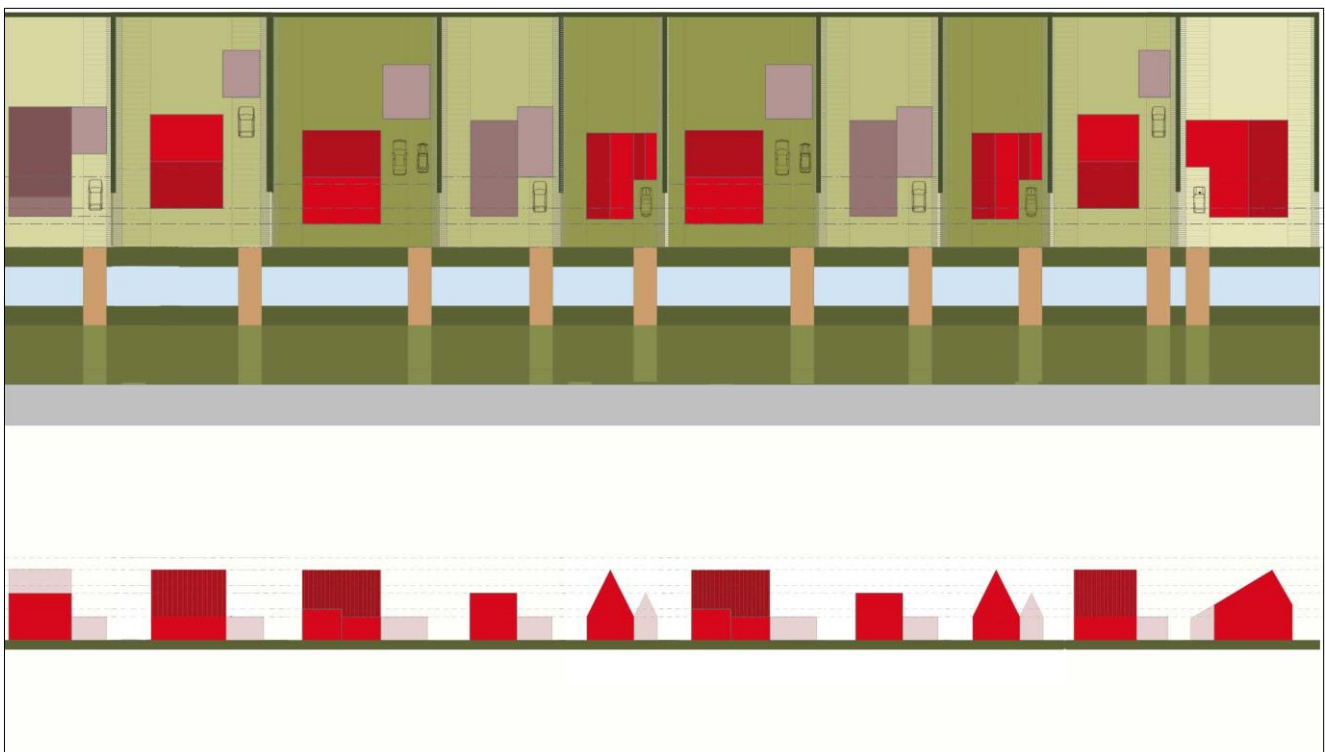
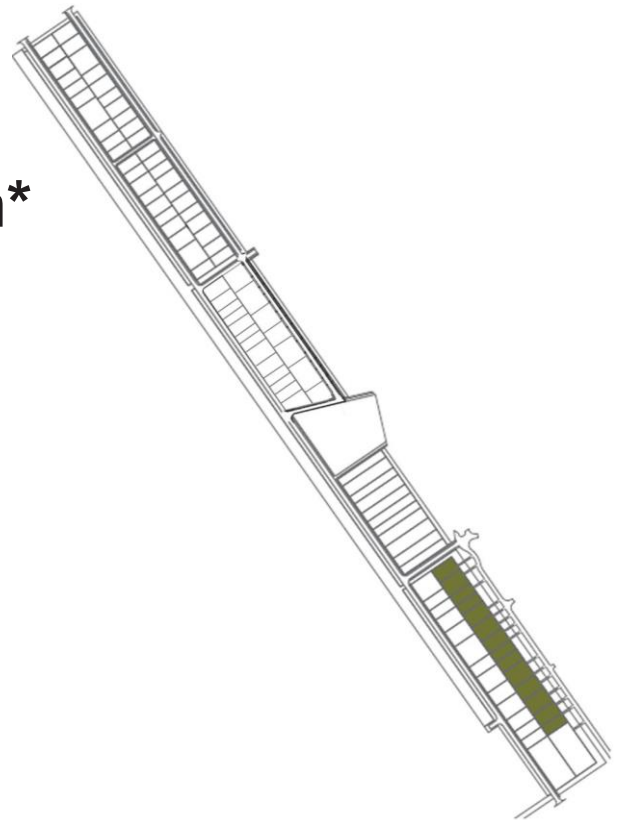
*bij een woningbreedte van 6 m



2.4. Wonen over de brug

kaveldiepte circa 30 m
min. kavelbreedte 14 m*
categorie 4, vrijstaand

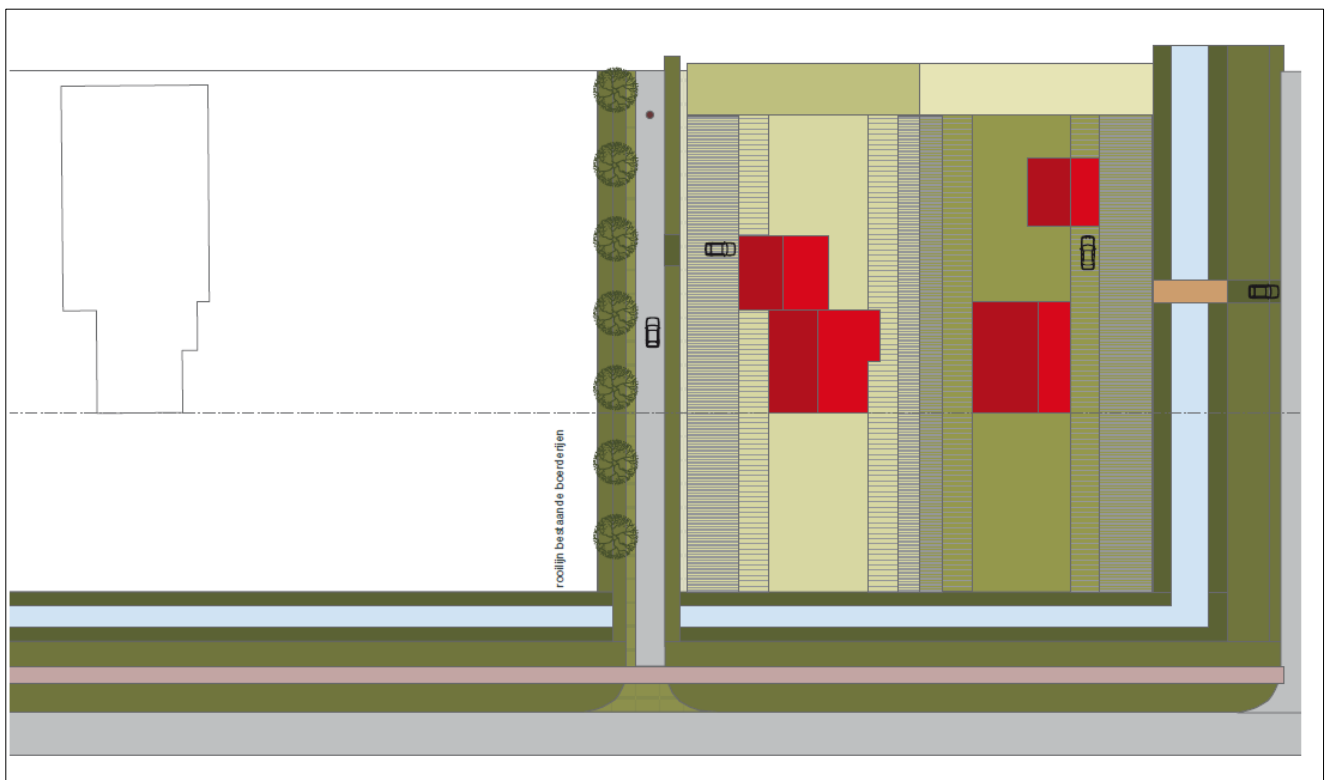
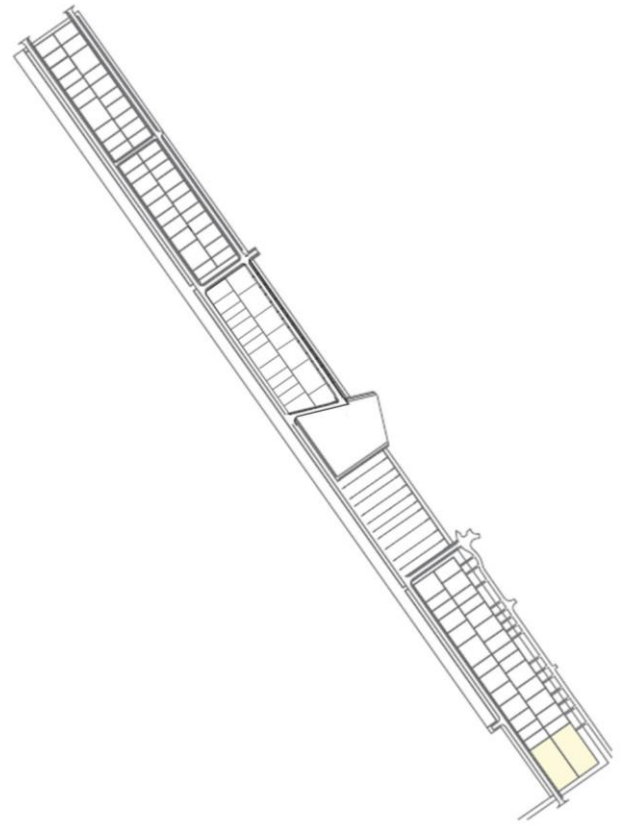
*bij een woningbreedte van 6 m



2.5. Wonen aan het Noorderdiep

kaveldiepte circa 64 m
kavelbreedte circa 31 m

categorie 5, vrijstaand



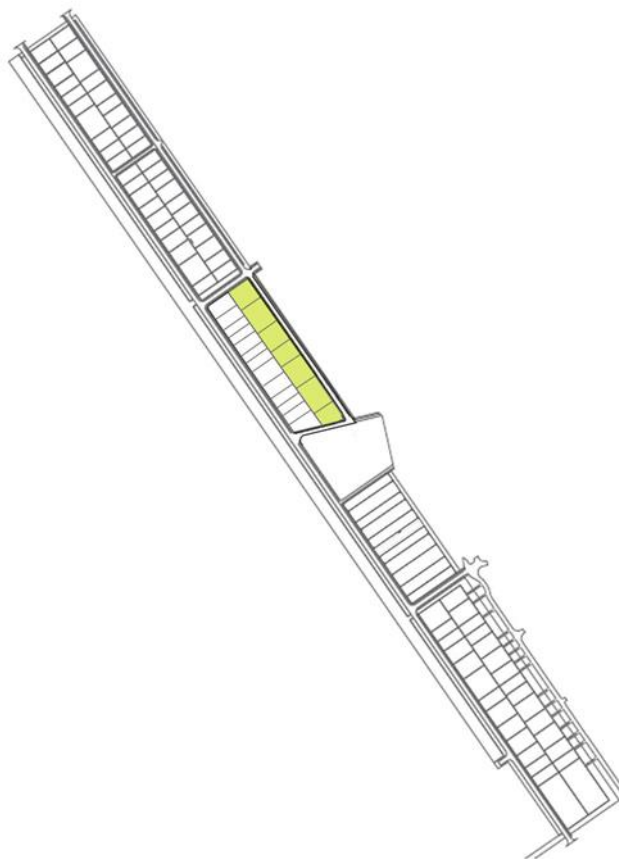
2.6. Wonen in het lint kaveldiepte circa 28 m

De kavelbreedte is afhankelijk van het woningtype
(zie ook bijlage 1 Bebouwings- en ontwikkelingsbepalingen)

categorie 6

het woningtype is een rijwoning met maximaal
vier-aan-een gebouwde woningen.

De massa opbouw en gevelgeleding is bij voorkeur verticaal



Beeldreferenties



3. Beeld

3.1. Algemeen

Het beoogde beeld is dat van het streektypische lint met vrijstaande, twee-onder-een-kapwoningen en een rijtje van vier. De nadruk ligt op de individuele kavel met een particuliere bouwer. Deze zullen het merendeel gaan bouwen, maar er is ook een gebied aangewezen, categorie 6, waar rijtjeshuizen projectmatig worden gebouwd.

Nieuw Veenlanden I is ontwikkeld vanuit de gedachte dat bij de ontwikkeling van het gebied niet alleen wordt aangesloten op het fysieke component van de Veenkoloniën als een rechthoekige rasterverkeveling, veel ruimte voor wijken en sloten, weidsheid en linten et cetera, maar dat ook wordt aangesloten op de sociaal-maatschappelijke context. Dat wil zeggen dat er ruimte wordt geschapen voor pioniers, individualisten, mensen die zelf willen bepalen hoe ze wonen. Maar, en dat hoort ook bij de Veenkoloniën, dat er ook sociale betrokkenheid is door ruimte te bieden aan mensen die niet de financiële middelen hebben om een vrijstaande of twee-onder-een-kapwoning te bouwen. Daarom wordt in Nieuw Veenlanden 2.0 de bouw van starterswoningen, in rijtjes van maximaal vier woningen, mogelijk gemaakt.

De identiteit van Nieuw Veenlanden is voor het overgrote deel opgehangen aan de stedenbouwkundige en landschappelijke structuren en het karakter van de openbare ruimte en het Veenkoloniale landschap. De architectonische invulling speelt hierin een veel kleinere rol. Door een strak en stevig landschappelijk raamwerk, waarin veel wordt geïnvesteerd, is deze ruimte geschapen. Het beeldkwaliteitplan speelt daar op in door niet de architectuur van de woningen te bepalen, maar veel meer de vorm en de massa. Waardoor particulieren maximale architectonische vrijheid is gegund.



Beeld van karakteristiek Veenkoloniaal lint

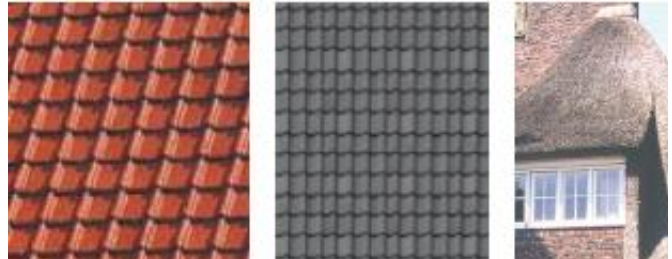
3.2. Materialisatie en kleur



Kap

materiaal: materialen met een natuurlijke uitstraling, zoals keramische pannen en riet. Geen kunststof (plaat)materiaal

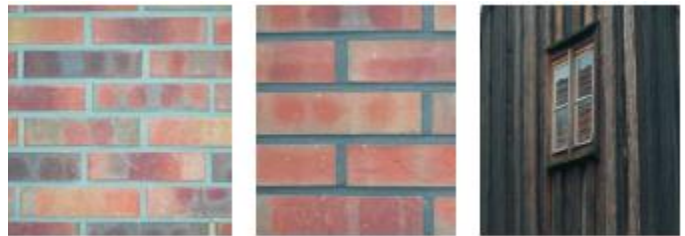
kleur: antraciet of rood- en bruintinten



Gevel

materiaal: materialen met een natuurlijke uitstraling, zoals baksteen, en hout. Geen kunststof (plaat)materiaal

kleur: rood- en bruintinten



Kozijnen ramen en deuren

materiaal: allerlei. Bij toepassing van kunststofkozijnen zal de profielmaat overeen moeten komen met vergelijkbare houtenkozijnen

kleur: de kozijnen kunnen worden uitgevoerd in natuurlijke metaal- en houtkleuren, grijs tinten en wit. Ook zijn klassieke 'oudhollandse' kleuren toegestaan, zoals donkergroen, donkerblauw, donkerrood



3.3. Bruggen

Bij het kaveltype Wonen over de brug levert de gemeente de brug. Dit zijn eenvoudige, rechte bruggen (geen boogbruggen) met transparante balustraden.

4. Welstand

4.1 Welstandscriteria

Eisen die voor alle kaveltypen (categorie 1, 2, 3, 4, 5 en 6) gelden, zijn:

- De hoofdvorm van de bebouwing wordt bepaald door het bepaalde in bijlage 1 'matrix bestemmingsplan'.
- De algemene welstandscriteria uit de gemeentelijke welstandsnota gelden als algemeen beoordelingskader om in eerste instantie na te gaan of een bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Deze zijn als bijlage 2 aan dit beeldkwaliteitplan toegevoegd.
- Voor materiaal- en kleurgebruik wordt verwezen naar hoofdstuk 3.2 Materialisatie en kleur.

Aanvullende eisen voor kaveltypen (= categorieën) 1, 2 en 5 (wonen aan het diep, wonen in het lint en wonen aan het Noorderdiep):

- Er moet sprake zijn van een eenvoudige detaillering.

Bijlage 1

matrix bestemmingsplan

Bebouwings- en ontwikkelingsbepalingen

| | cat. 1 | cat. 2 | cat. 3 | cat. 4 | cat. 5 | cat.6 | opmerkingen | |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--|----------------|--|
| minimale kavelbreedte ten opzichte van de woningbreedte(meter) | +8 | +5 | +8 | +8 | - | - | [1 t/m 4] | bij vrijstaande woningen: kavels dienen minimaal 5 respectievelijk 8 meter breder te zijn dan de woningbreedte |
| | +4 | | +4 | | | | [1 en 3] | bij twee-aaneen gebouwde woningen: kavels dienen minimaal 4 meter breder te zijn dan de woningbreedte |
| oriëntatie | haaks | haaks | - | - | haaks | - | [1,2,5] | haaks wil zeggen dat de woningbreedte kleiner is dan de -diepte |
| afstand voorgevelrooilijn-perceelgrens(meter) | ≥ 5 ≤ 7 | ≥ 5 ≤ 7 | ≥ 5 ≤ 7 | ≥ 5 ≤ 7 | 23 | ≥5 ≤ 7 | | |
| hoogte (meter) | ≤ 10,5 | ≤ 10,5 | ≤10,5 | ≤ 10,5 | ≤ 10,5 | ≤ 10,5 | alle cat. | |
| goothoogte (meter) | ≤ 6 | ≤ 6 | ≤ 6 | ≤ 6 | ≤ 6 | ≤ 6 | alle cat. | |
| platte daken | ja | ja | ja | ja | nee | ja | [1 t/m 4 en 6] | maximaal 3 bouwlagen, met dien verstande dat derde bouwlaag minimaal 2,5 meter terug ligt |
| Maximale breedte hoofdgebouw | ≤ 13 | ≤ 13 | ≤ 13 | ≤ 13 | | ≤ 32 | | bij twee-aaneen gebouwde woningen mag de gezamenlijke breedte van het hoofdgebouw niet meer dan 13 meter bedragen bij vier-aaneen gebouwde woningen mag de gezamenlijke breedte van het hoofdgebouw niet meer dan 32 m bedragen |
| afstand tot zijdelingse perceelgrens hoofdgebouw (meter) | ≥ 4 | ≥ 1 | ≥ 4 | ≥ 1 | ≥ 7 | ≥ 4 | [2 en 4] | aan één zijde meer dan 1 meter aan de andere zijde meer dan 4 meter |
| | | ≥ 4 | | | | | [1, 3 en 6] | Bij twee -of meer aaneen gebouwde woningen geldt een minimale afstand van 4 meter tot de zijdelingse perceelsgrenzen |
| dakvorm (graden) | ≥ 30 ≤ 60 | ≥ 30 ≤ 60 | ≥ 30 ≤ 60 | ≥ 30 ≤ 60 | ≥ 30 ≤ 60 | ≥ 30 ≤ 60 | [1 t/m 6] | indien een dakhelling wordt toegepast |
| Toetsing: De tussen vierkante haakjes aangegeven cijfers hebben betrekking op de categorieën , zie voor beschrijving hoofdstuk 2 kaveltypen. | | | | | | cat.1 = diepwoningen cat.2 = lint en diepwoningen cat.3 = veldwoningen cat.4 = brugwoningen cat.5 = Noorderdiepwoningen cat. 6 = lintwoningen | | |

Bijlage 2

Algemene welstandscriteria

9.1 Algemene welstandscriteria

De algemene welstandscriteria richten zich op de zeggingskracht en het vakmanschap van het architectonisch ontwerp en zijn terug te voeren op vrij universele kwaliteitsprincipes. De algemene welstandscriteria liggen (haast onzichtbaar) ten grondslag aan elke planbeoordeling, omdat ze het uitgangspunt vormen voor de uitwerking van de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria. In de praktijk zullen die uitwerkingen meestal voldoende houvast bieden voor de planbeoordeling. In situaties waarin de gebiedsgerichte en de objectgerichte welstandscriteria ontoereikend zijn, kan het nodig zijn terug te grijpen op de algemene welstandscriteria.

9.1.1 Aandachtspunten voor redelijke eisen van welstand

Door het formuleren van een checklist beschikken opdrachtgever, architect, gemeente, leden van de Welstandscommissie en alle andere geïnteresseerden over dezelfde informatie met betrekking tot de betekenis van redelijke eisen van welstand. De volgende zes aandachtspunten voor het ontwerpen van gebouwen vormen een algemeen beoordelingskader om in eerste instantie na te gaan of een bouwplan aan redelijke eisen van welstand voldoet.

- Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat de verschijningsvorm een relatie heeft met het gebruik ervan en de wijze waarop het gemaakt is. Daarnaast heeft de vormgeving van het bouwwerk haar eigen samenhang en logica. De verschijningsvorm is meer dan de rechtstreekse optelsom van gebruik en constructie. Echter indien de verschijningsvorm in tegenspraak is met het gebruik en de constructie, dan verliest zij daarmee aan begrijpelijkheid en integriteit.
- Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de (stedelijke en landschappelijke) omgeving. De eisen op dit punt worden hoger naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is. Het gebouw is een particulier object in een openbare context. Het bestaansrecht van het gebouw ligt niet alleen in het eigen functioneren, maar ook in de betekenis die het gebouw heeft in zijn omgeving. Van een goed ontworpen gebouw mag worden verwacht dat het zijn omgeving niet ontkent, maar dat het een positieve bijdrage levert aan de omgeving en de verwachte ontwikkeling daarvan.
- Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat eventuele verwijzingen en associaties naar culturele uitingen en architectuurstijlen zorgvuldig worden gebruikt en uitgewerkt, zodat er bruikbare ontwerpconcepten en vormen ontstaan. Een bouwwerk wordt verwarrend of saai als de regels van de architectonische vormgeving niet bewust worden gehanteerd. Een ontwerp kan worden geïnspireerd door een bepaalde tijdperiode. Dit is iets anders dan het imiteren van stijlen, vormen en detailleringen uit het verleden. Associatieve betekenissen zijn van groot belang om een omgeving te “begrijpen” als beeld van de tijd waarin zij is ontstaan, als verhaal van de geschiedenis, als representant van een stijl. Daarom is het zo belangrijk om ook bij nieuwe bouwplannen zorgvuldig met stijlvormen om te gaan, zij vormen immers de geschiedenis van de toekomst.
- Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat er structuur is aangebracht in het beeld zonder dat de aantrekkingskracht door simpelheid gaat verloren. Een heldere structuur biedt houvast voor de waarneming en is bepalend voor het beeld dat men vasthoudt van een gebouw. Symmetrie, ritme, herkenbare maatreeksen en materialen maken het voor de gemiddelde waarnemer mogelijk de grote hoeveelheid visuele informatie die de gebouwde omgeving geeft, te reduceren tot een bevattelijk beeld. Het streven naar helderheid mag echter niet ontaarden in simpelheid.
- Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een samenhangend stelsel van maatverhoudingen heeft dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen. De kracht van een compositie is groter naarmate de maatverhoudingen een sterkere samenhang en hiërarchie vertonen. Mits bewust toegepast, kunnen ook spanning en contrast daarin hun werking hebben.
- Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat materiaal, textuur en kleur het karakter van het bouwwerk ondersteunen en ze de ruimtelijke samenhang met de omgeving (of de daar te verwachten ontwikkeling) duidelijk maken. Als materialen en kleuren te veel los staan van het ontwerp en daarin geen ondersteunende functie hebben, maar slechts worden gekozen op grond van decoratieve werking, wordt de betekenis ervan toevallig en kan het afbreuk doen aan de zeggingskracht van het bouwwerk. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer het gebruik van materialen en kleuren geen ondersteuning geeft aan de architectonische vormgeving of wanneer het gebruik van materialen en kleuren een juiste interpretatie van de aard en de ontstaansperiode van het bouwwerk in de weg staat.

9.2 Belangrijke aspecten bij de welstandsbeoordeling

Het stelsel van algemene welstandscriteria wordt afgeleid uit de voor de welstandsbeoordeling van een bouwplan belangrijke aandachtspunten. Een bouwplan voldoet aan de algemene welstandscriteria als de antwoorden op de verschillende vragen overtuigend duidelijk maken dat er met de aandachtspunten rekening is gehouden. De ligging van het bouwwerk

- Hoe worden de specifieke terreinomstandigheden benut?
- Hoe geeft het ontwerp een antwoord op de karakteristiek van de bestaande omgeving of de te verwachten ontwikkeling ervan (denk bijvoorbeeld aan straatwand, hoeksituaties, openbare ruimte, landschap)?

De massa van het bouwwerk

- Zijn hoofdvorm, materialisatie en geveluitwerkingen een passend antwoord op de bestaande omgeving of te verwachten ontwikkeling ervan?
- Wordt met deze invulling van de massa voldaan aan de planologische visie voor het gebied (ontwikkelingsvisies, stedenbouwkundige plannen, beeldkwaliteitplannen)?

De detaillering van het bouwwerk

- Is er sprake van samenhang tussen hoofdvorm en interne structuur van het bouwplan?
- Hoe zijn de verschillende onderdelen van het plan op elkaar afgestemd?
- Is er een ontwerplogica te herkennen in de relatie van de samenstellende delen (gevels, gevelopeningen, daken en alle hiermee samenhangende vormgevende details)?

Het toegepaste materiaal

- Is het materiaal- en kleurgebruik in overeenstemming met het karakter van het ontwerp en het karakter van de omgeving?

Colofon

Opdrachtgever

Gemeente Borger-Odoorn

Contactpersoon

■■■■■■■■■■

Beeldkwaliteitplan Nieuw Veenlanden I

DeZwarteHond

Beeldkwaliteitplan Nieuw Veenlanden 2.0

BügelHajema Adviseurs

■■■■■■■■■■

Contactpersoon/projectleiding

■■■■■■■■■■

Datum

22-03-2017

Projectnummer

030.00.02.56.00

BügelHajema Adviseurs bv
**Adviseurs voor leefomgeving
en omgevingsrecht BNSP**
Vaart nz 50
9401 GN Assen
Telefoon (0592) 31 62 06
Telefax (0592) 31 40 35
www.bugelhajema.nl
E-mail: assen@bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen
Leeuwarden en Amersfoort