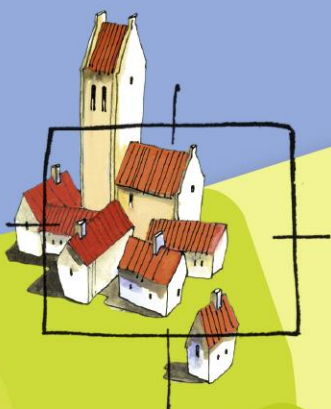


Beeldkwaliteitsplan Rundedal 2e fase



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Beeldkwaliteitsplan Rundedal 2e fase

Inhoud

Beknopte beeldkwaliteitseisen voor de
2e fase van het woningbouwplan Run-
dedal

3 oktober 2019

Projectnummer 250.28.50.00.00



Ruimte voor de leefomgeving

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	De nieuwe stedenbouwkundige opzet	3
2	De beeldkwaliteitscriteria	5
2.1	De uitgangspunten	5
2.2	De beeldregels	5
2.2.1	Beschrijving bebouwing eerste fase	5
2.2.2	Situering op de kavel	6
2.2.3	De hoofdvorm	7
2.2.4	Materiaal en kleur gebruik	7
2.2.5	Afwijken van de beeldregels	8

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De huidige woonwijk Rundedal is een eerste fase van een oorspronkelijk groter woningbouwplan. Op dit moment lijkt de markt voor royale kavels voor vrijstaande woningen voldoende goed voor het verder ontwikkelen van het tweede deel van de woonwijk.



Situatie bron open topo

Het stedenbouwkundig plan van destijds voldoet niet meer aan de huidige eisen, daarom is er een nieuwe planopzet gemaakt. Hetzelfde geldt voor het beeldkwaliteitsplan wat destijds is opgesteld voor de tweede fase. Het nieuwe beeldkwaliteitsplan is aangepast aan de nieuwe planopzet en aan de huidige inzichten. Dit nieuwe beeldkwaliteitsplan wordt opgenomen als bijlage bij het nieuwe bestemmingsplan Rundedal fase 2 en zal tegelijkertijd met de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad vastgesteld worden als nieuw onderdeel van de welstandsnota. Dit betekent dat het daarmee het nieuwe toetsingskader wordt voor de welstandsbeoordeling van de bouwaanvragen.

1.2 De nieuwe stedenbouwkundige opzet

Voor het ontwerp van de nieuwe wijk zijn de structuurlijnen van het landschap en de hoofdopzet van de bestaande wijk wederom als basis gebruikt. Belangrijk vertrekpunt voor het recente ontwerp van

de wijk is nu dat alle woningen aan open vaarwater zijn gelegen. De waterstructuur is daarom als startpunt gebruikt. De bestaande zichtlijn over het water vanaf de Rundezoom is in de nieuwe wijk doorgezet. Vanuit het nieuwe deel van de wijk wordt het nu mogelijk om via de jachthaven het Ter Apelkanaal te bereiken.

In de opzet van de wijk was en is ervoor gekozen aan de andere zijde van de Rundezoom een rij bebouwing te ontwikkelen. De overige kavels liggen aan de westzijde en op een schiereiland aan de zuidzijde van het plangebied. Deze beide gebieden liggen in de verkavelingsrichting van het landschap en benadrukken daarmee de landschappelijke structuur.

De nieuwe wijk vormt een nieuw deel van de dorpsrand Ter Apel. In het ontwerp is daar op ingezet door goede overgangen tussen bebouwing en omgeving te creëren. Aan de westzijde van het plangebied is dat gedaan door de ontsluitingsweg afwisselend aan de binnenkant en aan de buitenkant van de doorlopende bomenrij te plaatsen en er deels woningen langs te plaatsen. Een bosje aan de zuidwestkant van het plangebied geeft ruimte aan één royale kavel, maar markeert ook de andere verkavelingsrichting. De zuid- en oostzijde is daarentegen meer open met brede rietoevers en een dubbele bomenrij langs het omgelegde landbouwpad (Roswinkelermarke).

Zo is een gevarieerde rand van de wijk ontwikkeld met meer open stukken en dichtere randen en van verschillende aard: rietoevers, enkele en dubbele bomenrijen en een bosperceel.



De nieuwe stedenbouwkundige opzet

2 De beeldkwaliteitscriteria

2.1 De uitgangspunten

Het doel van beeldregels of beeldkwaliteitseisen is dat er *vooraf* duidelijkheid is over de ruimtelijke kwaliteit die in een gebied nagestreefd wordt.

Voor initiatiefnemers en toekomstige eigenaar-bewoners betekent dit enerzijds dat men vooraf globaal weet hoe de bebouwde woonomgeving en het huis van de burens er uit gaat zien, anderzijds betekent het dat men zelf ook gebonden is aan de vastgestelde beeldregels. Vooral dat laatste wordt soms als knellend ervaren. En ontwerpen met een architectonisch hoge kwaliteit moeten soms worden afgewezen.

Voor dit aangepaste beeldkwaliteitsplan is daarom een set van beeldregels opgesteld die aansluiten bij het bestaande, traditionele bebouwingsbeeld, waarmee een zeker basisniveau wordt aangegeven. Er wordt nadrukkelijk de mogelijkheid geboden om van een groot deel van deze beeldregels af te wijken. Als de Welstandscommissie adviseert dat een ontwerp, dat afwijkt van deze regels, door een bijzondere schoonheid een kwalitatieve toevoeging levert, zal een omgevingsvergunning worden verleend. Het is mogelijk dat er straks een heel gevarieerd bebouwingsbeeld ontstaat. In deze buurt waar een deel van de ruimtelijke samenhang wordt bepaald door de grote tuinen (groen) en de vrijstaande woningen leidt dit niet tot een rommelig, onsamenhangend bebouwingsbeeld.

Concreet kan een initiatiefnemer er voor kiezen een plan in te dienen dat voldoet aan de beeldregels en daardoor een grote zekerheid heeft dat het plan 'voldoet aan redelijke eisen van welstand'. Maar als een initiatiefnemer 'iets bijzonders wil' en wil afwijken van de beeldregels, dan kan dat als het een plan van een bijzondere schoonheid of meer dan gemiddelde architectonische kwaliteit betreft.

2.2 De beeldregels

2.2.1 Beschrijving bebouwing eerste fase

De woningen in de eerste fase zijn vrijstaand, de kavels zijn ruim en liggen bijna allemaal aan het water. De bouwstijl is overwegend traditioneel. De meeste woningen hebben een samengesteld dak. Het schilddak en de pyramide dakvorm komen veel voor. De gootlijn is meestal laag. Door de omvang van de kap in verhouding tot de gevelopstand is de kap dominant in het bebouwingsbeeld. De daken zijn veelal afgedekt met een donkere dakpan, incidenteel komt er een rieten kap voor of is de kap afgedekt met een rode dakpan. De gevels zijn opgetrokken in metselwerk, overwegend in een rode tot bruine kleur. Heel incidenteel zijn de gevels van hout of is de topgevel uitgevoerd in hout.



Bebouwingsbeeld eerste fase

In het onderstaande worden de beeldregels beschreven voor de woningen van de 2^e fase. Deze beeldregels baseren zich op het bebouwingsbeeld van de eerste fase. In 2.2.5. wordt de mogelijkheid van afwijken beschreven.

2.2.2 Situering op de kavel

In de verbeelding van het bestemmingsplan zijn de bouwvlakken aangegeven waarbinnen de woning geplaatst dient te worden.

DE ONDERLINGE AFSTAND TUSSEN DE GEBOUWEN

In de eerste fase is er overwegend sprake van een open bebouwingsbeeld, het zijn vrijstaande huizen op ruime kavels. Voor de tweede fase wordt er voor gekozen dit beeld te continueren en geldt daarom de volgende regel:

- Indien er meer dan één woning binnen een bouwvlak gebouwd wordt, dan is de afstand tussen het hoofdgebouw en zijdelingse perceelsgrens minimaal 5 m en is de afstand tussen (het vergunningsplichtige) bijgebouw en de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2 m.

DE AFSTAND TOT DE STRAAT

De Rundezoom heeft door de cirkelvormige straat ook een cirkelvormige voorgevelrooilijn. Dit wordt in de tweede fase voor de zuidzijde gecontinueerd.

- De woningen (in het rood gekleurde bebouwingsvlak in onderstaande tekening) dienen hier geplaatst te worden *in* de cirkelvormige voorgevellijn. Deze voorgevellijn ligt op 7,5 m vanaf de voorste perceelsgrens.

De woningen aan de cirkelvormige Rundezoom zijn - met een representatieve zijde - georiënteerd op de straat. Garagedeuren in het voorgevelfront worden niet aangemerkt als een representatieve oriëntatie.

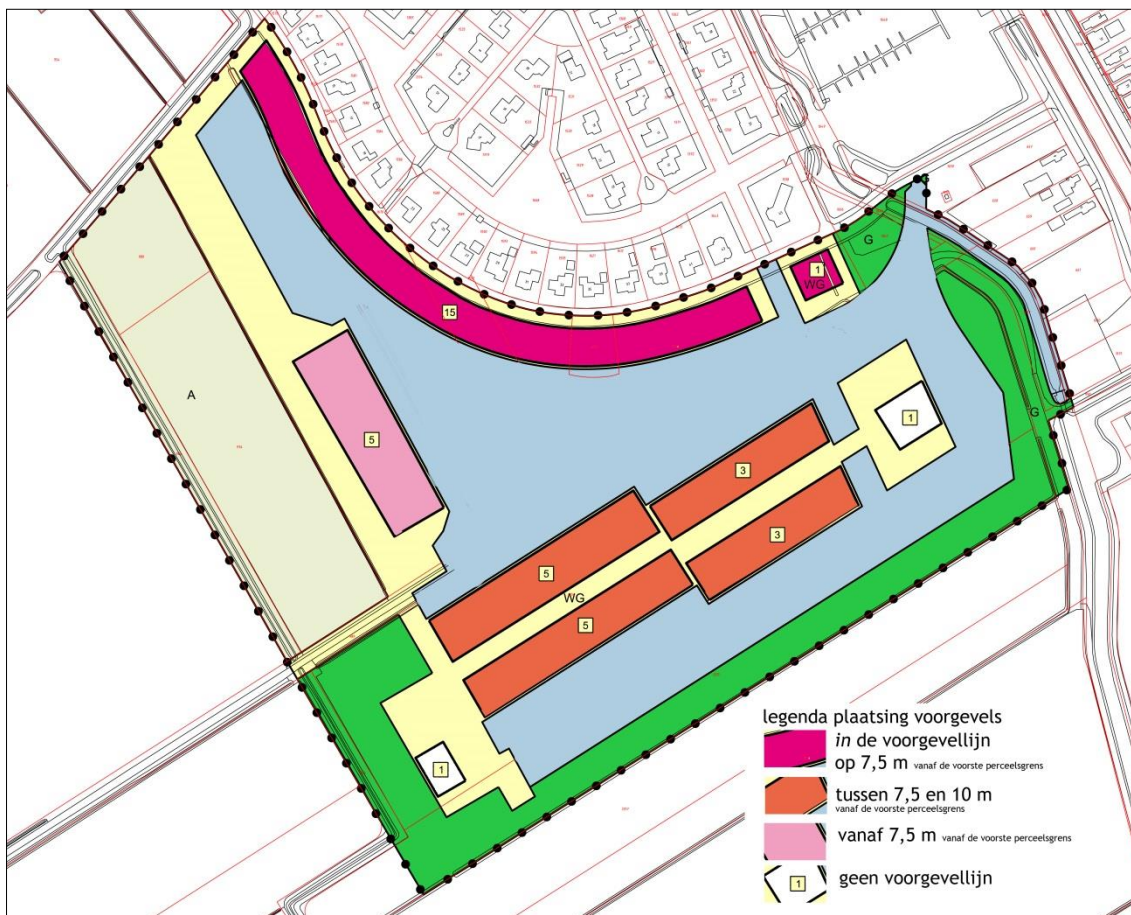
Bijbehorende bijgebouwen staan minimaal 1 m achter de voorgevellijn.

Langs de andere straten kan de voorgevellijn wat variëren.

- In de straat met de tweezijdige bebouwing (de oranje gekleurde blokjes op onderstaande tekening) kan de afstand tussen de voorgevel en de voorste perceelsgrens variëren tussen de

7,5 en 10 m. De woningen zijn - met een representatieve zijde - georiënteerd op de straat. Garagedeuren in het voorgevelfront worden niet aangemerkt als een representatieve oriëntatie. Bijbehorende bijgebouwen staan minimaal 1 m achter de voorgevellijn

- In de straat met de enkelzijdige bebouwing (roze ingekleurd op onderstaande tekening) geldt alleen een minimale afstand tussen de voorste gevel en de voorste perceelsgrens van 7,5 m. Zo wordt het hier mogelijk de woning op het water te oriënteren in plaats van op de straat.
- Voor de twee wit ingekleurde kavels is geen voorgevellijn van toepassing, omdat het bouwvlak niet aan een straat is gesitueerd.



2.2.3 De hoofdvorm

- Voor het hoofdgebouw is de kap duidelijk herkenbaar. De bouwhoogte is maximaal 10 m, de goothoogte is maximaal 7 m. Met uitzondering van de goothoogte ter plaatse van de voorgevels langs de Rundezoom (het rood gekleurde bebouwingsvlak), deze bedraagt 3,5 m. In deze voorgevels mag ten behoeve van een verhoogd element, een accent of iets vergelijkbaars maximaal 40% van de voorgevelbreedte 7 m hoog zijn. De goothoogte van de zij- en achtergevel is ten hoogste 7 m.

2.2.4 Materiaal en kleur gebruik

- De gevels worden overwegend opgetrokken in metselwerk, een deel van de gevels kan als een houten of gestucte gevel worden uitgevoerd.

- De gemetselde gevels hebben een rode tot een bruine-antraciet kleur. Een gestucte gevel kan incidenteel wit zijn. Een houten gevel kan naturel blijven of in een andere kleur worden uitgevoerd.
- De daken zijn afgedekt met pannen of riet. De dakpannen hebben overwegend een donkergrijze, antraciet kleur.

2.2.5 Afwijken van de beeldregels

Van de beeldregels 2.2.3. Hoofdvorm en 2.2.4. Materiaal en kleurgebruik kan worden afgeweken op basis van een advies van de welstandscommissie waarin sprake is van een plan met een bijzondere schoonheid of meer dan gemiddelde architectonische kwaliteit, waardoor het plan een ruimtelijke kwalitatieve toevoeging is. Voor beeldregel 2.2.3. Hoofdvorm blijft bij gebruikmaking van de afwijking wel de maximale bouwhoogte van 10 m van kracht. De welstandscommissie baseert haar toetsing van deze plannen op de Algemene welstandscriteria uit hoofdstuk 5 van de welstandsnota Vlagtwedde d.d. 19 mei 2008.

Colofon

Opdrachtgever

gemeente Westerwolde

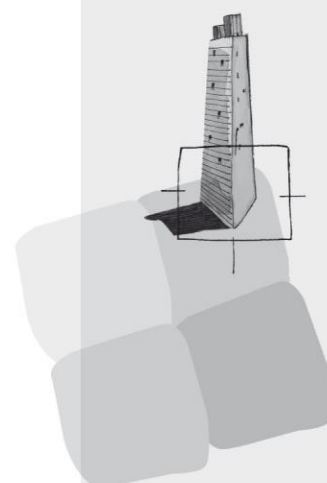
Contactpersoon

H. Holstein

Rapport

S. de Jong

BügelHajema Adviseurs



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Vaart nz 48-50
9401 GN Assen
T 0592 316 206
F 0592 314 035
E info@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en
Amersfoort