

B E E L D K W A L I T E I T S P L A N

't H E E S

OPDRACHTGEVERS: Credo Integrale Planontwikkeling
Bouwbedrijf Karsten
Timmerhuis Projecten
OPSTELLER BKP: EVE Architecten
DATUM: september 2016

1. INLEIDING

Op het voormalige AZC-terrein te Westerbork -gelegen tussen de Orvelterstraat en het Westerborkerveld- was in de periode van 1996 tot 2001 een asielzoekerscentrum gevestigd. Sinds de opheffing van het asielzoekerscentrum is het terrein braakliggend en is er gezocht naar een passende vervolgfunctie. Het voornemen is om het voormalige AZC-terrein te transformeren naar een aantrekkelijk en royaal woongebied. Naast de fysieke transformatie ondergaat ook de naam van het terrein een transformatie: vanuit de historie van het landschap is gekozen voor "t Hees".

De afgelopen jaren is gezocht naar een passende invulling voor het in onbruik geraakte terrein. De eigenaar van het terrein is destijds met de Gemeente overeengekomen dat de infrastructuur, die destijds ten behoeve van het AZC is aangelegd, benut zal worden voor herontwikkeling van het terrein.

In 2008 is de structuurvisie Westerbork vastgesteld. De structuurvisie gaat in op de ruimtelijke mogelijkheden van de locatie aan de Orvelterstraat. Op 3 maart 2010 heeft Credo de Gemeente Midden-Drenthe schriftelijk verzocht mee te werken aan een invulling met 15 woningen. In haar brief van 28 oktober 2010 geeft de Gemeente aan bereid te zijn mee te werken. Daartoe zal onder andere een beeldkwaliteitsplan moeten worden opgesteld.

Dit beeldkwaliteitsplan is gebaseerd op de uitgangspunten en suggesties zoals die in de structuurvisie zijn vastgelegd. In dit beeldkwaliteitsplan is rekening gehouden met het verleden van het terrein, de structuurvisie Westerbork en de gesprekken die in het kader van herontwikkeling reeds met de Gemeente Midden-Drenthe zijn gevoerd.



Afbeelding 1: bestaande situatie AZC-terrein

2. ANALYSE OMGEVING

De locatie 't Hees maakt onderdeel uit van het dorp Westerbork en ligt op de route naar Orvelte. De directe omgeving van de locatie bestaat grotendeels uit landelijk gebied, waarin landbouwgronden worden afgewisseld met houtwallen en bos. De aanwezige bebouwing in dit landschap bestaat veelal uit boerderijen. 't Hees ligt in een bosrijke omgeving en sluit aan op het bedrijventerrein De Noesten. Westerbork is een Drents brinkdorp met een relatief kleine kern en circa 4.800 inwoners. Westerbork heeft een aantrekkelijke werking op toeristen vanwege de mooie omgeving en de doorgaande fietsroutes.

De naam 't Hees is ontleend aan het Oergermaanse woord *haisjô*, dat "jong beukenbos" of "kreupelhout" betekent.

Zo'n 3 km verder langs de Orvelterstraat, ligt het dorp Orvelte. Orvelte presenteert zichzelf als museumdorp (of monumentendorp), vanwege de vele historische bezienswaardigheden in en rond Orvelte. Orvelte heeft circa 250 inwoners.

Naast de "normale" dagelijkse bedrijvigheid en de woonfunctie van het dorp, zijn een groot aantal boerderijen en andere gebouwen ingericht voor het publiek. Auto's zijn niet toegestaan in Orvelte. In Orvelte komen boerderijen met rieten daken veelvuldig voor. Van de gebouwen in Orvelte staan er zo'n twintig op de Rijksmonumentenlijst. De uitstraling en sfeer die het dorp Orvelte uitademt, wordt als inspiratiebron voor de inrichting van de openbare ruimte op 't Hees gezien.



Afbeelding 2: Uitstraling en sfeer Orvelte

3. UITGANGSPUNTEN STRUCTUURVISIE

In de structuurvisie Westerbork wordt de locatie van 't Hees aangeduid als een locatie waar landschappelijk wonen kan worden gerealiseerd. Concreet staat er in de structuurvisie het volgende:

"4.4 Landelijk wonen op het voormalige AZC-terrein

De herontwikkeling van het voormalige AZC-terrein kent een lange voorgeschiedenis. In het verleden is er overleg geweest over deze locatie waarbij er afspraken zijn gemaakt. Deze moeten in redelijkheid zo goed mogelijk worden nagekomen. In overleg met de eigenaar en met inachtneming van deze structuurvisie zal een passende invulling voor deze locatie moeten worden ontwikkeld.

Het kader voor de herontwikkeling van het bijzondere terrein is gebaseerd op de landelijke ligging van het terrein in het buitengebied van Westerbork aan de weg naar Orvelte. Een bijzondere vorm van landelijk wonen doet recht aan de landschappelijke kwaliteiten van deze locatie, zoals bijvoorbeeld de ecologische verbindingzone Orvelterzand - Ter Horsterzand, die langs deze locatie loopt.

Uitgangspunt is dat maar 50% van het terrein wordt verkaveld tot private kavels. De erfgrenzen van deze kavels moeten als hagen of houtwallen worden uitgevoerd. Het parkeren is op eigen erf. De overige 50% van het terrein moet worden ingericht als nieuw collectief te gebruiken en te beheren opgaand groen. Bijvoorbeeld in de vorm van een nieuwe brink, een nieuwe boomgaard, een nieuwe bosstrook, nieuwe wadi's met bomen, nieuwe houtwallen, etc.

Een op te richten Vereniging Van Eigenaren is eigenaar van dit collectieve groen. Het nieuwe opgaande groen speelt in op de ecologische verbindingzone Orvelterveld - Ter Horsterzand, die langs deze locatie loopt.

De ingang van het terrein moet aan de Orvelterstraat liggen. Ook moeten zoveel als mogelijk de voorkanten van de woningen worden georiënteerd op de Orvelterstraat. Architectonische sturing en afstemming tussen de woningen is nodig."

Vanuit deze structuurvisie, zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd voor het beeldkwaliteitsplan:

- § Versterken landelijk wonen
- § Bijzondere aandacht voor de landschappelijke kwaliteiten in het plangebied
- § Een open verkavelingsstructuur met natuurlijke kavelgrenzen
- § Openbaar groen vormt een essentieel onderdeel in het plangebied
- § Relatie plangebied met omliggende omgeving
- § Afstemming in architectuur tussen de individuele woningen

Op het gestelde in de structuurvisie wordt op de volgende punten afgeweken in het beeldkwaliteitsplan:

1. In verband met de veiligheid (aanrijdroute hulpdiensten) wordt er zowel aan de Orvelterstraat als aan het Westerborkerveld een ingang gerealiseerd voor het plangebied.



2. De voorkanten van de woningen worden niet gesitueerd op de Orvelterstraat. In de opzet van het plangebied is er voor gekozen de woningen te richten op de centrale brink, zodat de villakavels allen liggen binnen een soort tuinkamer en daarmee geen afbreuk wordt gedaan aan het landschap eromheen. De woningen aan de entree zijn gesitueerd aan de nieuwe ontsluitingsweg en vormen op die wijze een poort naar het plangebied.

Bovenstaande punten vanuit de structuurvisie vormen mede de basis voor de planvorming van 't Hees. In de structuurvisie zijn de woningen naar buiten gericht. In dit plan is gekozen voor een interne ontsluiting waardoor een soort besloten kamer ontstaat: een groene rand waarbinnen de woningen zijn gesitueerd. Hiervoor is gekozen om de omgeving minder aan te tasten en ontstaat een plan van hogere kwaliteit. Het is overigens van belang rekening te houden met de geluidszonering, die mede bepalend is voor de locatie van de bouwvlakken.

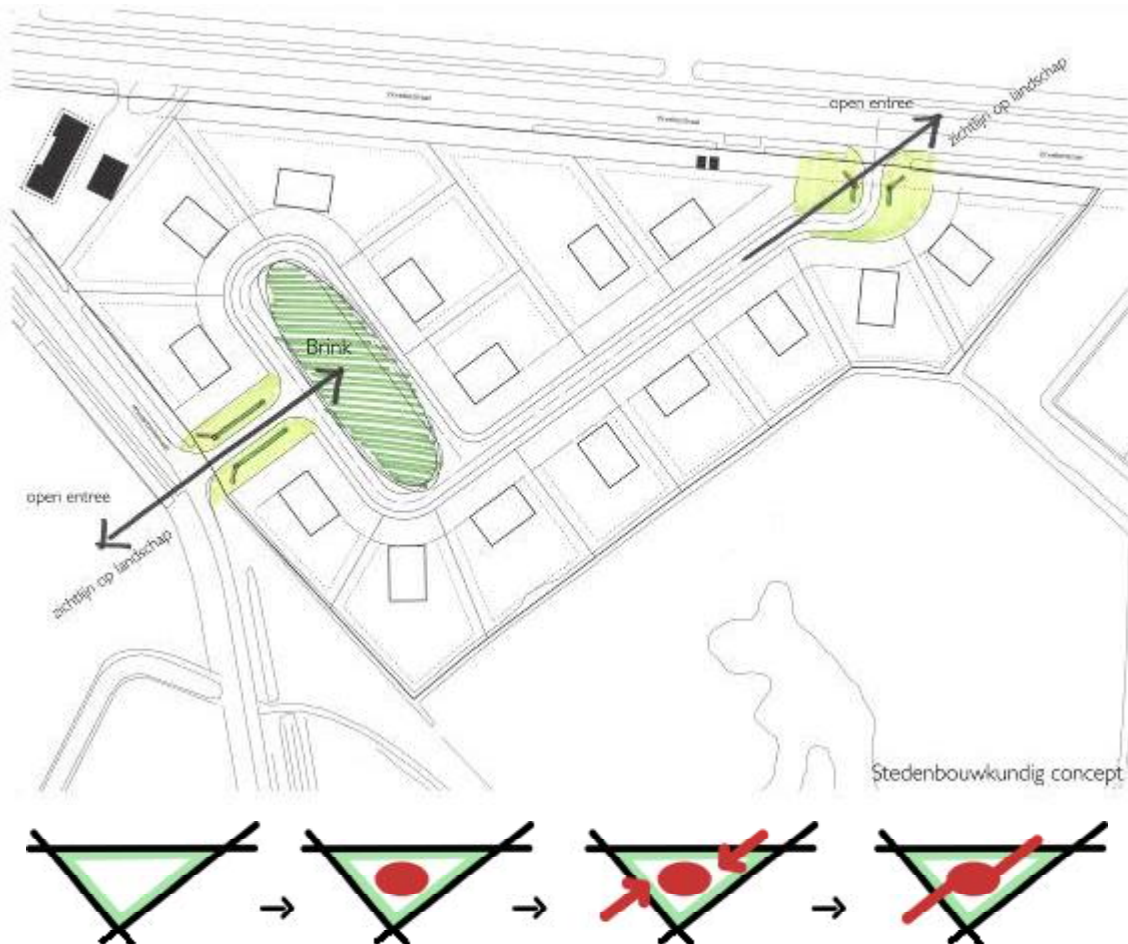


4. STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT

Het terrein 't Hees is een driehoekig terrein, omzoomd door groene randen. De aanwezige bomen rondom het terrein zullen zoveel mogelijk gehandhaafd blijven. Tevens zal de bestaande infrastructuur zoveel mogelijk in het nieuwe stedenbouwkundige concept worden ingepast.

Centraal in dit gebied komt een Brink. Deze Brink vormt het 'groene hart' van het plangebied. Van oorsprong lag zo'n brink aan de rand van een dorp waar koeien en schapen 's avonds en 's ochtends bijeenkwamen. Op de brink plantte men bomen om te gebruiken als bouwmaterialen. Door de groei van de dorpen kwam de brink veel later in het centrum van het dorp te liggen. In het stedenbouwkundig concept van 't Hees ligt de brink daarom ook centraal in het gebied. De woningen rondom de brink zijn met de voorzijde georiënteerd op de brink.

Het plangebied wordt ontsloten vanaf de Orvelterstraat en vanaf het Westerborkerveld. Om het tamelijk gesloten gebied in verbinding te stellen met haar omgeving, worden de entrees van het plangebied open uitgevoerd. Zo wordt enerzijds de entree van het plangebied benadrukt en wordt de verbinding gelegd met het omliggende natuurlijke terrein. Dit wordt mede versterkt door het behouden van de groenstrook. Door deze open entrees ontstaan er vanuit het plangebied tevens mooie zichtlijnen op het omliggende landschap. Er ontstaat als het ware een wisselwerking tussen de verschillende gebieden. Ligging van de woningen aan de Orvelterstraat is, in verband met de geluidsbelasting op dit locatie, niet gewenst.



Afbeelding 3: Stedenbouwkundig concept

5. GROENSTRUCTUUR

Het is belangrijk om in het plangebied de huidige groenstructuur zoveel mogelijk te handhaven. De groene randen rondom het gebied blijven daarom zoveel mogelijk intact. De bestaande groenstructuur wordt aangevuld en opgewaardeerd. Voorgesteld wordt om de nieuwe boomsoorten aan te laten sluiten op het landschap en in de ondergroei accenten toe te passen.

De toe te passen boomsoorten die inheems en streekeigen zijn:

- *Quercus robur* – Zomereik
- *Betula pendula* – Berk
- Eventueel wat *Pinus sylvestris* – Grove den

De toe te passen soorten in de ondergroei zijn:

- *Amelanchier lamarckii* – Krent
- *Rhamnus frangula* – Vuilboom
- *Aces campstre* – Veldesdoorn
- *Sorbus aucuparia* – gewone Lijsterbes

Om de groenstructuur in het plangebied verder te versterken, worden de erfafscheidingen tussen de woningen uitgevoerd met een beuken- of taxushaag met een maximale hoogte van twee meter. De erfafscheiding aan de voorzijde wordt voorzien van een beukenhaag van maximaal één meter hoog. Deze erfafscheiding wordt gesitueerd op particulier terrein en als zodanig door de eigenaar van het terrein onderhouden.

De centrale brink bestaat uit een glooiend grasveld en wordt aangelegd met een waterbergingsfunctie. De brink wordt omsloten door een eiken wal en een eiken houten hekwerk. Op een nader te bepalen plaats aan de rand van de brink, wordt een kleine parkeerplaats aangelegd voor circa 5 auto's.

Langs de weg in het plangebied wordt aan weerszijden een strook gras aangelegd. De entrees van het plangebied zijn open en worden gemarkeerd met een grof houten poort / hekwerk. Hier loopt de bomenkrans door en is geen onderbeplanting. Hierdoor worden de entrees benadrukt en de bestaande groenstructuur zoveel mogelijk behouden.





Afbeelding 4: Groenstructuur





Afbeelding 5: Sfeerimpressie Brink



Afbeelding 6: Sfeerimpressie toegang



6. STRAATPROFIELEN

In het plangebied zijn drie straatprofielen te onderscheiden:

- § Het straatprofiel ter plekke van de entree
- § De woonstraat
- § De brink

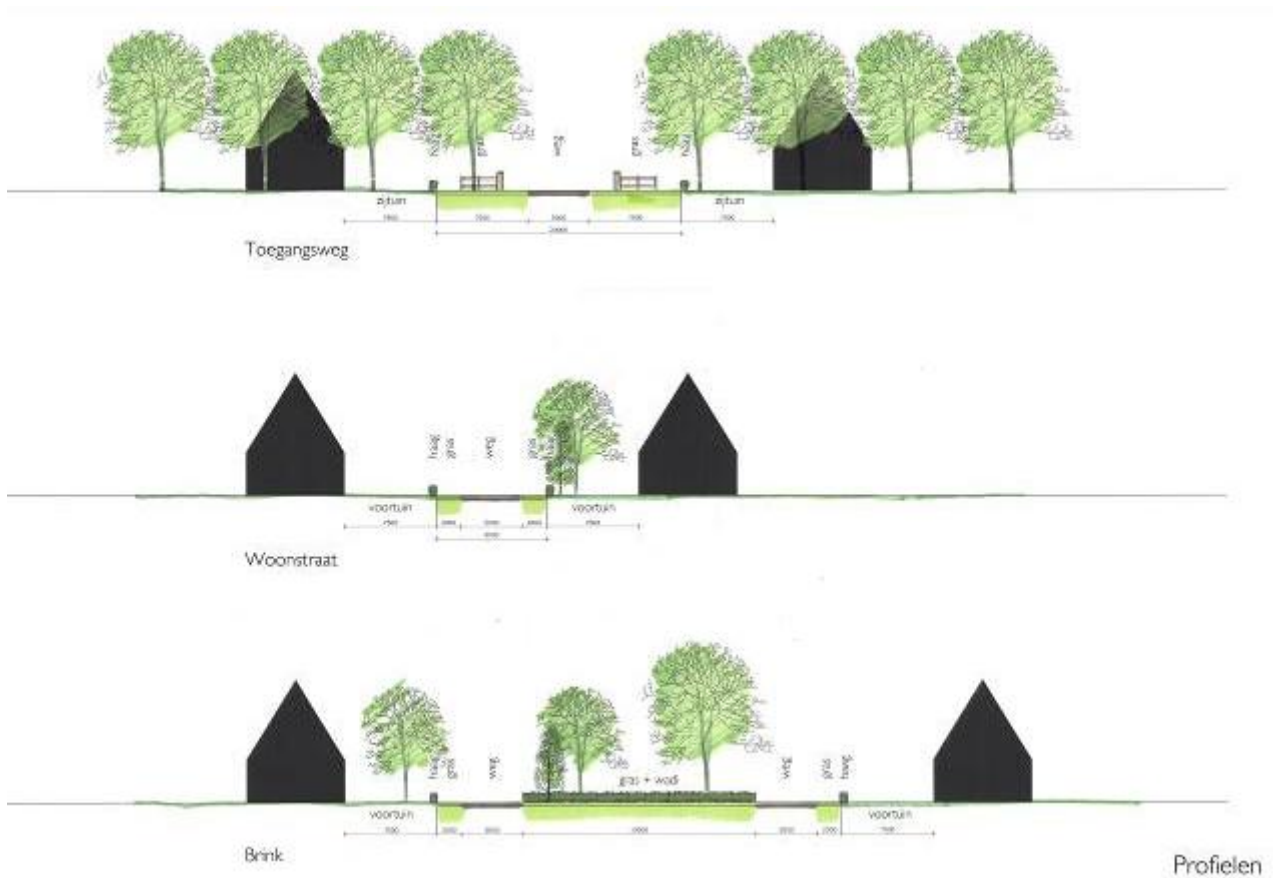
Het straatprofiel ter plekke van de entree is in totaal 20 meter breed. Tevens is daar gekozen om de zijtuinen van de woningen 7,5 meter breed te maken. Op deze wijze ontstaat een mooie ruime toegang. Het straatprofiel is als volgt opgebouwd: een grasstrook van 6,5 meter breed, de rijweg van 5 meter, vervolgens een groenstrook. Qua materiaal van de harde bestrating is gekozen voor een gebakken klinker in een donkere kleur.

De woonstraat kent een smaller profiel. De opbouw is daar als volgt: een grasstrook van 2 meter, de rijweg van 5 meter en dan weer een grasstrook van 2 meter. De woonstraat komt daarmee in totaal op 9 meter breed. De voortuinen hebben een diepte van 7,5 meter. Op deze wijze ontstaat er voldoende afstand tussen de woningen. De grasstroken worden voorzien van kunststof matten, zodat op deze strook flexibel geparkeerd kan worden tussen tuin en openbare weg. Hierdoor wordt voldaan aan de door van gemeentewege gestelde parkeernorm.

De brink wordt omsloten door een woonstraat en kent eenzelfde profiel. De brink zelf wordt ingericht met gras, enkele bomen en wordt voorzien van een voorziening om water te bergen (bijvoorbeeld een sloot, wadi of vijver).



Afbeelding 7: Sfeerimpressie materialen



Afbeelding 8: Straatprofielen

Nadat de bouwactiviteiten zijn afgerond, wordt de wijk woonrijp gemaakt. Voor de bermen houdt dat in dat deze worden ingericht en daarna door de gemeente zullen worden onderhouden. De inrichting vindt plaats conform het bestek "woonrijp maken" en het beplantingsbestek. Nadrukkelijk wordt gesteld dat geen vaste beplanting in de bermen mag worden aangebracht.

De voortuinen dienen geheel tot 2 meter achter de voorgevelrooilijn onverhard uitgevoerd te worden. Onverhard betekent een tuininrichting, gras of grind.

Verhard wordt de toegang naar de entreepartij van maximaal 1,5 meter breed en de oprit van 3,5 meter breed.

Voor de erfverharding moet gekozen worden voor grijs, antraciet of zwart of voor aardkleuren van zandgeel tot leemachtig bruin.

Als erfafscheiding moet worden gekozen voor natuurlijke materialen zoals hout of hagen met een landelijke uitstraling; stalen hekwerken zijn niet toegestaan.

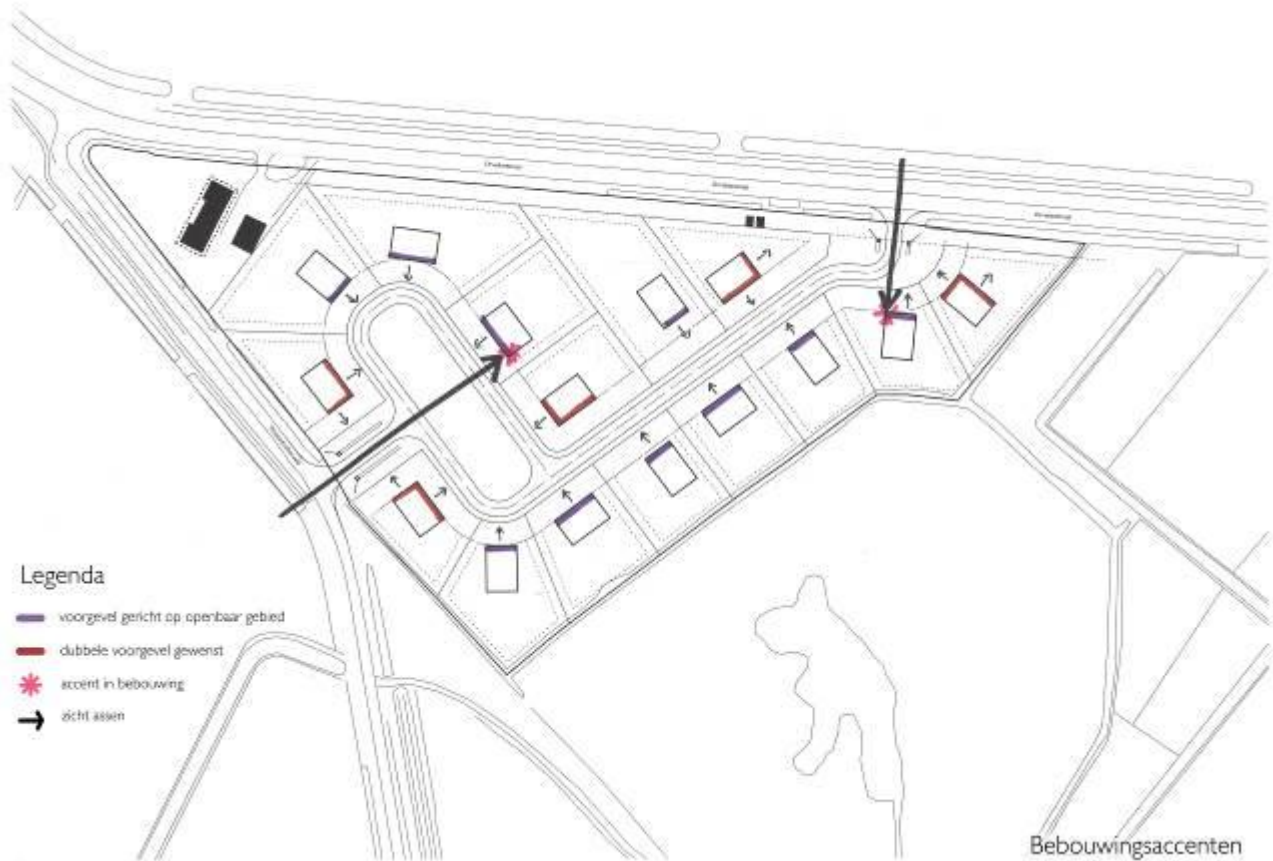


7. BEBOUWINGSACCENTEN

De woningen die gelegen zijn op de zichtlijn van de entree, worden voorzien van een accent in de bebouwing. De herkenbaarheid van het plangebied wordt hierdoor mede versterkt.

Daarnaast hebben de woningen in het plangebied, die gelegen zijn op een hoekkavel, twee voorgevels. In totaal zijn dit 5 kavels. Op deze manier ontstaan er geen achterkant- of zijkantsituaties aan de openbare weg.

Ten slotte zijn alle woningen rondom de brink georiënteerd op de brink. De woningen worden dusdanig geplaatst dat de voorgevels de rooilijn volgen met zicht op de brink. In onderstaande afbeelding zijn de bebouwingsaccenten visueel weergegeven.



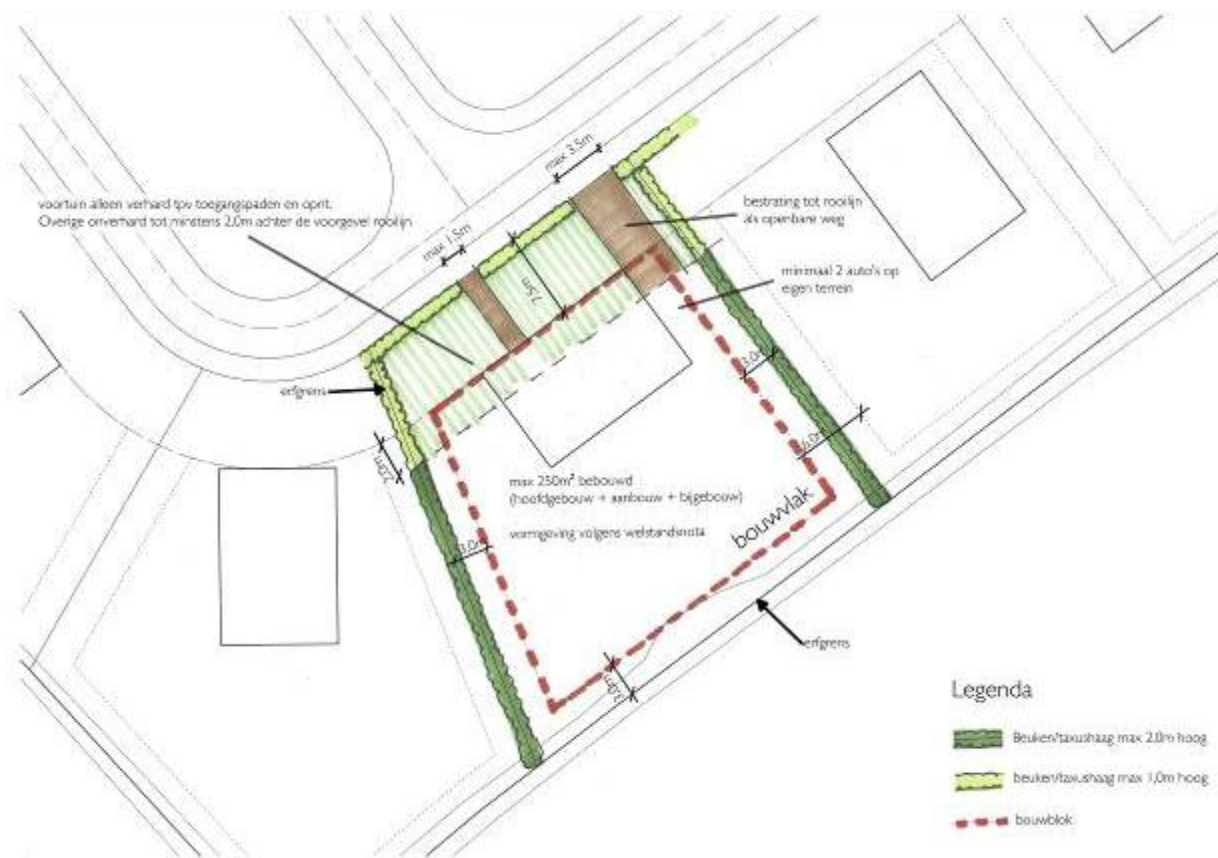
Afbeelding 9: Bebouwingsaccenten

8. UITGANGSPUNTEN KAVEL EN BKP

Het bouwvlak op de kavel ligt op 3 meter afstand van de zij- en achtererfgrens. Aan de straatzijde ligt het bouwvlak op 7,5 meter gemeten van de rooilijn. Binnen dit bouwvlak mag een bouwmassa van in totaal 250 m² worden gerealiseerd bestaande uit een hoofdgebouw met aanbouwen en een, eventueel vrijstaand, bijgebouw. De goot van het hoofdgebouw ligt op maximaal 3,5 meter en de nok op 9,0 meter. 25% van het dakoppervlak mag een goothoogte van 6 meter hebben. De dakhelling moet liggen tussen de 30 en 60 graden. Er is een mogelijkheid tot ontheffing in het bestemmingsplan voor een dakhelling van 0 graden met een maximale bouwhoogte van 6 meter. In dat geval van 25% van het dakoppervlak een bouwhoogte hebben van 9 meter, mits dit deel werkt als een verticaal element (torenwerking).

Het vrijstaande bijgebouw dient binnen op 7 meter geplaatst te worden van het hoofdgebouw. Dit creëert een compacte bebouwingssetting op het erf.

Elke kavel moet een opstelruimte hebben voor minimaal 2 auto's. De inrit per perceel mag maximaal 3,5 m breed zijn. De bestrating in de voortuinen moet zoveel mogelijk beperkt worden. Om eenheid in het plangebied te behouden, moet de inrit vanaf de rooilijn tot het bouwvlak en/of parkeerplaatsen/garage gelijk zijn aan de bestrating van de woonstraat. De inrit mag maximaal 3,5 meter bedragen. De locatiemogelijkheden voor de inritten worden bepaald door de vastgelegde plaats van de te planten bomen, e.e.a. conform het (nog op te stellen) bestek "woonrijp maken" en het (nog op te stellen) beplantingsbestek. De situering van de lantaarnpalen is zodanig dat enige flexibiliteit mogelijk is voor de locatie van de inritten.



Afbeelding 10: Uitgangspunten kavel en BKP

9. ARCHITECTUUR

Voor de architectuur van de woningen in het plangebied wordt verwezen naar de welstandsnota Midden Drenthe 2011. De belangrijkste pijler van deze welstandsnota is: Houd rekening met je burenen!

Voor het bewaken van de kwaliteit in dit plangebied is ervoor gekozen om een aanvulling op de welstandsnota vast te stellen in de vorm van een beeldkwaliteitsplan.

Het beeldkwaliteitsplan is een aanvullend toetsingskader op de welstandsnota. Voor het bewaken van de kwaliteit dient elke woning, in samenhang met de omliggende bebouwing, getoetst te worden aan het beeldkwaliteitsplan, dat als bijlage bij de toelichting is opgenomen.

De volgende afbeeldingen laten enkele sfeerimpressies zien van de mogelijke architectuur in het plangebied. Ook laten zij een mogelijk verloop in architectuur zien (klassiek-modern)



Afbeelding 11: Sfeerimpressies architectuur

Materialisering

Qua materiaalkeuze moet er gekozen worden voor kleuren met een natuurlijke uitstraling. Roodtinten zijn niet toegestaan.

Gevels

Metselwerk: grijs, leemkleurig, bruinrood tot zwart
Hout: zwart tot natuurlijk hout, geen gekleurd hout
Staal: mat (niet glimmend), grijs, leemkleurig tot zwart
Stucwerk: leemachtig tot grijswit, antraciet tot zwart
Geen wit, geen oranje, geen rood.

Daken

Riet: naturel
Gebakken pannen: matzwart tot antraciet.
Leisteen: grijs en/of ijzerhoudend.
Metalen profielplaten: mat (niet glimmend) grijs, antraciet tot zwart, zink, niet zijnde dakpanplaten.
Geen dakpanplaten of andere metalen profielplaten; zink is toegestaan.
Geen wit, geen oranje, geen rood of roodachtig.

Kozijnen

Hout, aluminium of kunststof met hoogwaardige uitstraling.
Geen raamroedes in het glas. Roedes zijn wel toegestaan, maar uitsluitend echte roedes of opplakroedes.
Qua kleur geen geel, oranje, rood of roodachtig. Wel diepblauw/zwart, diepgroen/zwart en van wit, grijs tot zwart of naturel houtkleurig.

Zonnepanelen

Niet te zien vanuit het omliggende landschap en toegepast als dakvlak van goot tot nok van zijgevel tot zijgevel. In het ontwerp geïntegreerde losse elementen zijn niet toegestaan. Ook is niet toegestaan de zonnepanelen trapsgewijs langs zijnok of kilgoot aan te brengen. Zonnepanelen zijn bij voorkeur niet in een latere fase vergunningsvrij toepasbaar, mits toegepast als geheel dakvlak.

