

Dijkeneiland Zuid

Beeldkwaliteitsplan

3 maart 2022



Doel Beeldkwaliteitsplan

Dit beeldkwaliteitsplan dient als toetsingskader voor de welstandscommissie en bron voor inspiratie voor de architect. De basiskwaliteit voor de inrichting van het gebied en de kavels alsmede de vormgeving voor de woningen wordt hierin vastgelegd. Een samenhangend beeld in bebouwing en omgeving is daarvoor het uitgangspunt.

De welstandsnota blijft in algemene zin gelden wanneer afgeweken wordt van de hier beschreven basiskwaliteit mits voorgesteld ontwerp een meerwaarde oplevert.

Welstandsnota

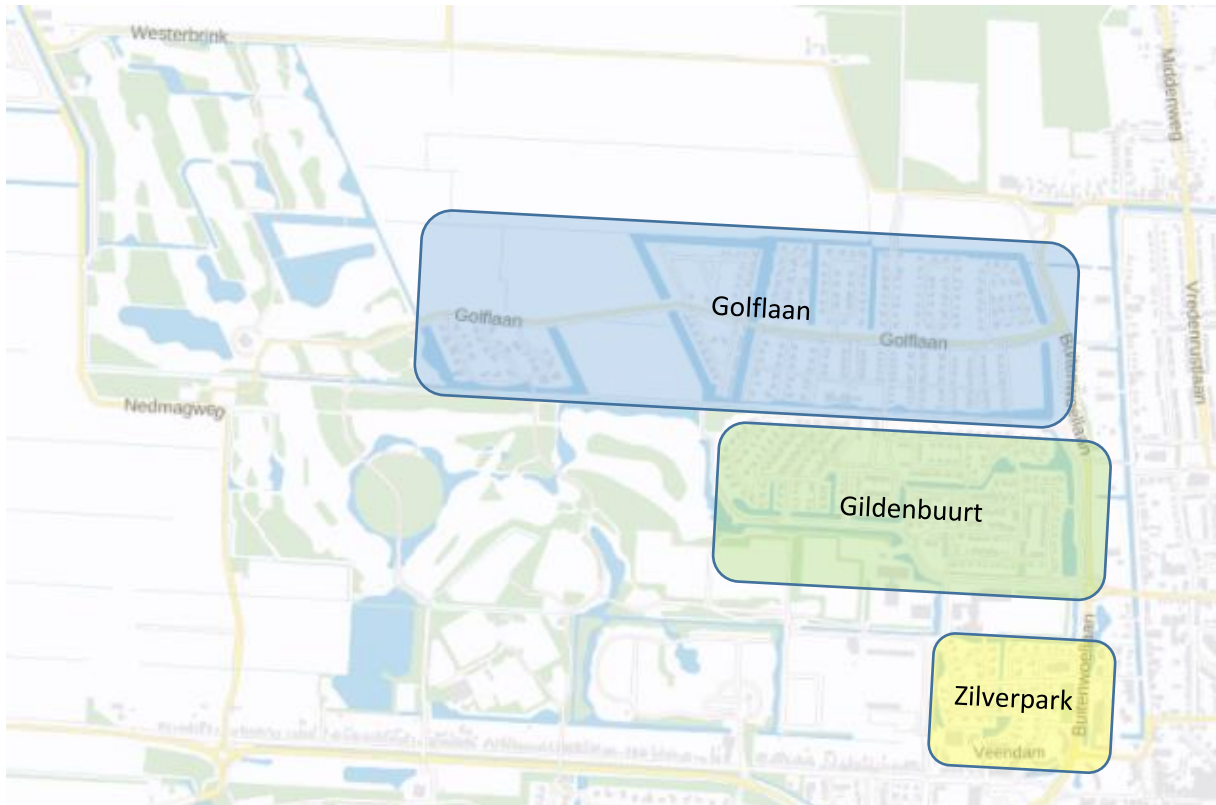
Voor het gebied geldt nu de Welstandsbeleidsnota Gemeente Veendam uit 2004. Hierin is het benoemd onder gebied 2, "Verspreide bebouwing in het buitengebied".

BUITENWOEL

Sinds de jaren 1990 wordt er gestaag gebouwd aan de wijk Buitenwoel, de uitleglocatie aan de Noordwestzijde van Veendam.

In totaal zijn hier inmiddels zo'n kleine 900 woningen gerealiseerd.

De wijk valt uiteen in 3 buurten, te weten het Zilverpark, de Gildenbuurt en de Golflaan. De eerste 2 delen zijn in de jaren 1990 reeds volledig gerealiseerd.



Buitenwoel

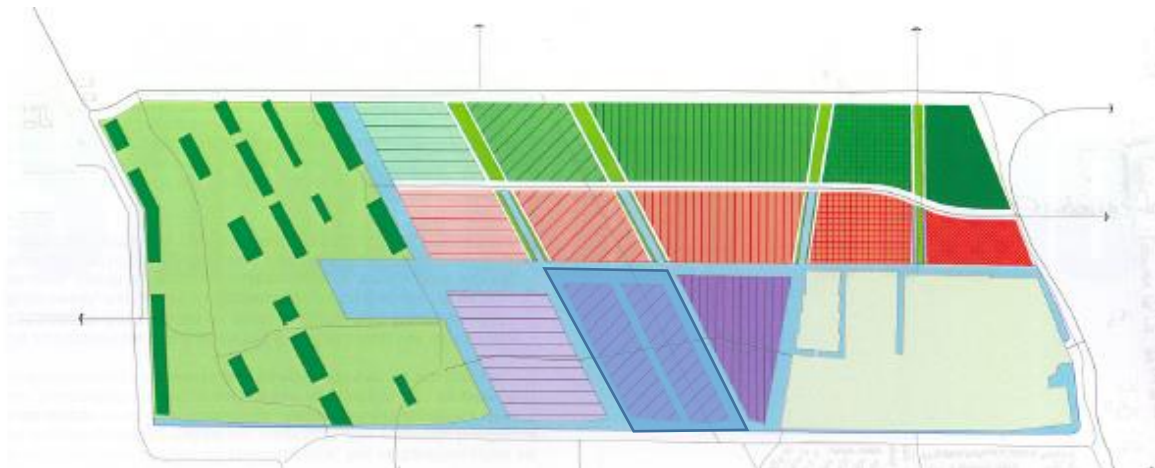
GOLFLAAN

De buurt Golflaan omvat het grootste deel, met nu reeds ruim 400 woningen. De 2^e fase van de Golflaan (het deel westelijk van de Johannes Vermeerlaan) is aan snee gebracht in de 2^e helft van de jaren 2000. Dit deel omvat de 'eilanden'. Het Bastioneiland, Dijkeneiland en Golfeiland. Daarvan is inmiddels het Bastioneiland nagenoeg volledig ingevuld. Ook het zuidelijk deel van Golfeiland heeft zijn beslag gekregen.



De buurt Golflaan

STRUCTUURSCHETS



Structuurschets Golfiaan

De structuurschets van de buurt Golfiaan (2003), en ruimere omgeving, voorziet in 3 oost-west gelegen stroken aansluitend op het landschap. Het lijnenspel in noord-zuid richting volgt uit de verkavelingstructuur vanuit Trips- en Borgercompagnie.

Het Dijkeneiland, hierboven blauw omkaderd, omvat de volgende invulling beschreven in dit bkp.

Oorspronkelijk plannen (2006) voorzagen in een stedenbouwkundige opzet waarbij centraal in het eiland een watergang toegevoegd werd. De 2 bouwstroken die daarmee gevormd werden voorzagen in projectmatig gebouwde dijkwoningen en 2-onder-1 kap naast ook een vrijstaand programma. Deze ambitieuze typologie is al vrij snel losgelaten daar deze niet aansluit bij de lokale vraag en tevens in markttechnische zin niet passend bleek.

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Het Dijkeneiland krijgt vorm binnen de structuur van de buurt Golfiaan. In navolging van het Bastion- en Golfeiland krijgt ook dit Dijkeneiland een eigen karakteristiek en identiteit.

Het programma voor dit eiland omvat maximaal 65 woningen. Waarbij voorzien wordt in twee-onder-één-kap en vrijstaande woningen. Het geheel beoogt een stedenbouwkundige overgang te vormen van het relatief dicht bebouwde Bastioneiland naar het Golfeiland dat lossier van opzet is en alleen vrijstaande woningbouw bevat.

Het oostelijke deel is daarom voorzien van hoofdzakelijk 2-onder-1 kap woningen, die projectmatig zullen worden ontwikkeld. Aan de zuidzijde van dit deel is mogelijk ruimte voor een beperkt aantal projectmatig ontwikkelde vrijstaande woningen. De noordzijde biedt ruimte voor een aantal vrije kavels.

Ten westen van de groene ellips bestaat het geheel uit sec vrije kavels. Eventueel kan op het omsloten veld ook een incidentele 2-onder-1 kap gerealiseerd worden. Deze zullen echter niet projectmatig worden aangeboden. De randen van dit westelijke deel zijn uitsluitend voorbehouden voor vrije kavels.

Het eiland wordt vormgegeven door een centraal gelegen forse groene ruimte gevat in een ellips, het 'Van Ruysdaelplantsoen'. De westelijke ellipsboog wordt doorgezet aan de noordzijde om de

auto-ontsluiting te hechten aan de Golfiaan. De oostelijke boog vormt de aanhechting voor langzaam verkeer.



Stedenbouwkundig ontwerp Dijkeneiland Zuid. De centrale ruimte het 'Van Ruysdaelplantsoen' gevat in een ellips.

De randkavels liggen alle met de achtertuin aan het water. Het water is bereikbaar vanuit openbaar gebied op 2 plekken: via de steiger op het oostelijke deel en in een veel forsere maat aan de zuidzijde bij de fietsbrug.

Aan de noordkant hecht het eiland zich aan het bestaande fietspad en Golfiaan via een stevig begroeiende groenwal die hier deels op de kavels ligt. Deze wal zorgt voor een beschutte ligging vanaf de Golfiaan en verzorgt privacy in de aanliggende privétuinen. Het eiland toont zich slechts volledig vanaf de Golfiaan ter hoogte van de omsluitende watergangen, de 2 hoogteaccenten in de Golfiaan en bij de entree. De wal sluit aan op genoemde hoogteaccenten en de woonstraatjes op het eiland via een voetpad.

De bebouwing rondom het Van Ruysdaelplantsoen vormt een licht concave wand die een mate van buurtschap en samenhang bewerkstelligt. De bebouwing is hier stevig en dient minimaal 2 lagen te zijn voorzien van een kap.

In het plantsoen is ruimte voor een riante groene aankleding met speel- en verblijfsplekken, beoogd voor de gehele Golfbuurt. De aankleding is natuurlijk en organisch. Het padenbeloop verbindt beide zijden van het plantsoen en maakt een doorgaande route via de groene wal. Ook een wadi maakt onderdeel van deze ruimte uit.

De afgeleide routes omvatten de andere woonstraatjes, de "Ter Borchlaan" en de "Van der Veldelaan". De Ter Borchlaan wordt aangehecht aan het Van Ruysdaelplantsoen via een trottoir. De zijanten van de bouwstroken bedoeld voor projectmatig 2-kap worden aangehecht aan het openbaar gebied via groenstroken.

Ook bevindt zich hier aan de oostelijke watergang een steiger waarmee het water ook voor dit deel bereikbaar wordt.

De Van der Veldelaan aan de westelijke zijde wordt voorzien van een rabatstrook alwaar ruimte is voor bezoekersparkeren en containeropstelplekken.

De woningen aan beide woonstraatjes kennen geen minimaal voorgeschreven hoogte. Hier is 1 of 2 lagen met kap als ook plat afgedekt toegestaan.

Principes

Zoals benoemd krijgt het Dijkeneiland een eigen karakteristiek. Die karakteristiek wordt in hoge mate bepaald door de groene en blauwe buitenruimte. De groenwal die verbonden wordt met de grote centrale groene ruimte en dan in maat afschaalt naar groenstroken als afscheiding naar de private erven. De inrichting van deze grotere ruimten is in hoge mate 'natuurlijk' en daarmee meer ruig. Ook de wadi met haar randen en de groenwal leveren daarin een aandeel.

De wal is stevig beplant en biedt zodoende afscherming van de aanliggende private tuinen vanaf het fietspad en wandelroute.

Tegelijkertijd wordt op hogere schaal samenhang gezocht. Een verbindend en beeldbepalend principe is het toepassen van hagen als erfscheiding naar openbaar gebied.

Het geheel omvat zo een aanvulling op het bestaande grotere ecosysteem. Een verbindende groene zone met gevarieerde beplanting met een opbouw in hoogte.

Om de natuur zo dichtbij mogelijk te brengen is het de ambitie om per woning een geïntegreerde nestvoorziening aan te brengen in gevel of dak. Ook het gebruik van groene daken wordt aangemoedigd.



Algemene welstandscriteria

Bouwwerken leveren een positieve bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan.

De schaal dan wel schaalbeleving van een bouwwerk past bij de bouwopgave en de context waarin het gerealiseerd wordt

Het bouwwerk is in (architectuur)stijl, vorm, maatverhoudingen, materialisatie en detaillering consequent en zorgvuldig uitgevoerd. Materiaal, textuur, kleur en lichtwerking zijn passend bij en ondersteunen het karakter van het bouwwerk.

De vormgeving en detaillering is tijdloos en niet modieus. Het heeft oorspronkelijkheid.



Ligging voorgevels en accenten in de buurt.





Welstandscriteria

Plaatsing

- bij vrijstaande woningen in of achter de rooilijn, bij de 2-onder-1 kap in de rooilijn.
- hoofdgebouwen minimaal 8m uit de waterlijn.
- Op de locaties aangemerkt met 'verbijzondering' is vanwege de bijzondere kavelvorm en/of afmeting ruimte om af te wijken van de rooilijn.
- Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen minimaal 1m achter de voorgevel gesitueerd te worden.
- in de oeverzone (5m) zijn bijgebouwen niet toegestaan, ook niet vergunningsvrij

Hoofdvorm

- twee (ruime) bouwlagen met kap daar waar een hoge goot is voorgeschreven
- een tot twee bouwlagen met of zonder kap waar geen hoge goot is voorgeschreven
- oriëntatie hoofdgebouw op de weg of op openbaar groen
- Woningen op hoekkavels hebben een tweezijdige oriëntatie en bijpassende expressie. Bijgebouwen worden niet op de openbare zijde gericht.
- Indien een dakterras wordt toegepast of wanneer zonnepanelen op een plat dak gesitueerd zijn wordt de borstwering doorgetrokken in het zelfde materiaal als de rest van de gevel.
- De hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen die op een kavel gerealiseerd worden vormen een architectonisch ensemble.

Aanzichten en opmaak

- gevels worden opgetrokken in baksteen. Het kleurgebruik is warm en terughoudend. aardekleuren tussen rood en bruin of antraciet, (niet fel en niet flets).
- kleurstelling van kozijnen in een lichte tint.
- de baksteen gevel krijgt een rijke uitstraling door toepassing van subtiele kleurverschillen in de steenmix (niet bont), bijzondere steenformaten, metselverbanden en/of diep liggend voegwerk. Voegen zijn donkergrijs of gekleurd in de steenkleur. Geen lichte voegen.
- Gevels mogen ook in zijn geheel worden opgetrokken in hout. Het hout heeft haar natuurlijke kleur, onbehandeld of met een behandeling die zorgt voor behoud van de oorspronkelijke kleur.
- het kleur en materiaalgebruik van hoofd-, aan- en uitbouw en bijgebouwen is zorgvuldig op elkaar afgestemd.

- Kappen op de woningen hebben een donkere kleur, donkergrijs of zwart (geen hoogglans). Ook rieten kappen zijn toegestaan.
- Zonnepanelen op kappen worden zorgvuldig mee ontworpen (afstand tot randen, configuratie).
- bij platte daken is het toepassen van een groen dak mogelijk (mos/sedum of intensief begroeid)
- zonnepanelen op platte daken zijn niet zichtbaar vanaf de staat, bijvoorbeeld door toepassing van een borstwering.
- plaatsing ventilatie unit warmtepomp of soortgelijke installaties meenemen in het ontwerp en niet in het voor- of vanuit openbaar toegankelijk zijerf gebied.

Inpassing

- Op de erfgrans met het openbaar gebied staat tot aan de voorgevelrooilijn een beukenhaag van 1m hoog en minimaal 50cm breed in dubbele plantrij.
- Wanneer parkeren en entree van de woning beide aan de voorzijde wordt gesitueerd wordt geen aparte doorgang t.b.v. de entree gemaakt.
- Indien een zijerfgrens aan openbaar gebied grenst komt op die erfgrans een beukenhaag van tussen de 1,60m en 2m hoog, achter de voorgevelrooilijn. Deze verplichting geldt niet voor de zijerfgrenzen van de 'taludkavels'.
- De taludkavels worden, middels de ingeplante grondwal op openbaar terrein, afgeschermd van het openbaar gebied.
- De oevervoorziening (een terras aan het water) steekt niet hoger dan 60cm boven de waterspiegel, bevindt zich niet op of boven het water (binnen de beschoeiing) en heeft een maximale breedte gelijk aan 40% van de kavelbreedte. Het overige deel is groen en natuurlijk ingericht.
- Planten van bomen in de voortuin draagt bij aan de groene beleving van de straat en daarmee aan de kwaliteit van de buurt.

Parkeren

- Bij alle woningen dienen minimaal 2 parkeerplaatsen (garage telt niet mee) op eigen perceel gerealiseerd te worden.
- De inrit ten behoeve van parkeerplekken is maximaal 4m breed.