



Brochure

Bouwkavels Wolvegasterweg 10
Oldeberkoop

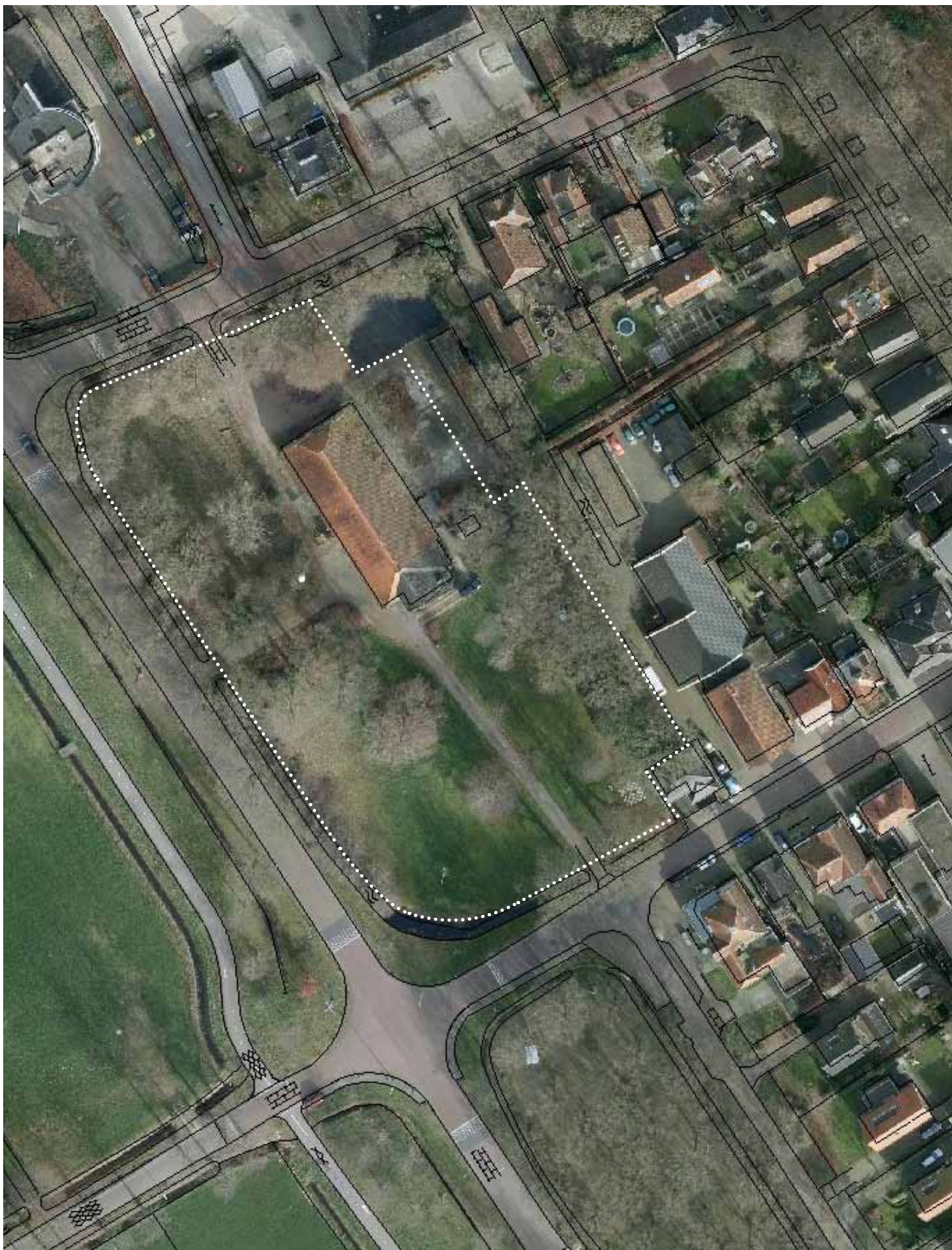
Inhoudsopgave



Inhoudsopgave

1. Introductie	4
1.1 Inleiding	5
1.2 Korte kenschets locatie	5
1.3 Flexibiliteit	5
1.4 Leeswijzer	5
2. Landschappelijk en stedenbouwkundig raamwerk	6
2.1 Historie	7
2.2 Landschap	7
2.3 Dorp	9
2.4 Straatbeeld	9
2.5 Locatie 'De Blughut'	9
2.6 Ruimtelijke randvoorwaarden raamwerk	11
3. Beeldkwaliteit	12
3.1 Rol van beeldkwaliteit	13
3.2 Een locatie, drie sferen	13
3.3 Richtlijnen beeldkwaliteit	13

1 Introductie



1.1 Inleiding

Op de plek van de voormalige maatschappelijke accommodatie De Blughut, in het hart van Oldeberkoop, ontwikkelt de gemeente Ooststellingwerf drie royale bouwkavels. Voor de invulling van de bouwkavels staat flexibiliteit, binnen een set van randvoorwaarden vanuit de omgeving, voorop.

1.2 Korte kenschets locatie

Het plangebied, Wolvegasterweg 10, ligt zeer centraal bij een kruising van wegen. De locatie ligt zeer monumentaal in een zichtlijn vanaf de Singel en met zicht over de weilanden naar de omgeving.

Oldeberkoop is een oud dorp met veel monumentale panden. Het oude centrum, waar ook de locatie toe behoort, is aangewezen als beschermd dorpsgezicht.

De locatie ligt aan de belangrijkste straat van Oldeberkoop: de Wolvegasterweg. Hier vindt u alle voorzieningen: van restaurant tot kleine dorpsupermarkt.

De locatie zelf heeft een sterk groen karakter. Veel oude bomen en de royale groene opzet geven de locatie een duidelijk eigen sfeer.

1.3 Flexibiliteit

De gemeente kiest ervoor om de gehele invulling van de locatie niet op voorhand vast te leggen, maar flexibiliteit en ruimte te bieden aan de kopers van de drie bouwkavels. Dat betekent niet dat alles 'regelvrij' is. Door de ligging van de locatie binnen het beschermd dorpsgezicht en de bijzondere kwaliteiten van de locatie zelf, worden aan de te ontwikkelen kavels wel randvoorwaarden gekoppeld. Deze randvoorwaarden worden ingegeven door het landschap, het dorp en de plek zelf. De randvoorwaarden vormen samen een landschappelijk en stedenbouwkundig raamwerk waarbinnen herontwikkeling van de locatie mogelijk is.

1.4 Leeswijzer

In deze brochure wordt in het volgende hoofdstuk ingegaan op de landschappelijke en stedenbouwkundige analyse van de locatie. Vervolgens komen de daaruit voortvloeiende randvoorwaarden voor de herontwikkeling van de locatie aan bod. Ook gaan we in op de gewenste sfeer die met de invulling van de locatie wordt beoogd en de daarbij behorende beeldkwaliteitsrichtlijnen.

2 Landschappelijk en stedenbouwkundig raamwerk



1926



1933



1954



1970



1990



2015

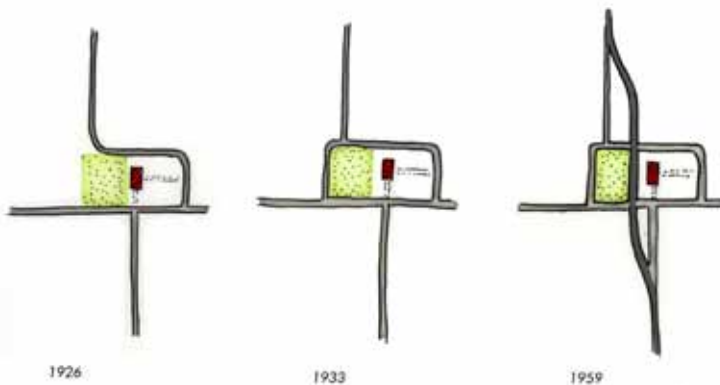
2.1 Historie

De locatie heeft een lange historie. Al op kaarten uit de negentiende eeuw is te zien dat de plek is bebouwd. Van oudsher ligt de boerderij heel monumentaal recht tegenover de Singel. De inrichting van het terrein met twee grote kastanjabomen aan weerszijden van het toegangspad vanaf de Wolvegasterweg herinneren daar nog aan.

Door de aanleg van de Heerenveenseweg in de jaren '50 is deze monumentale ligging niet meer merkbaar voor het verkeer dat vanaf de zuidkant het dorp in komt rijden. Deze weg, in combinatie met de sterk beplante westzijde van de locatie, zorgen voor een visuele afronding van het dorpsgebied dan aan de oostzijde gelegen is.

2.2 Landschap

Oldeberkoop ligt in de woudontginningen tussen de beekdalen van de Tjonger en de Linde. Vanaf de dertiende eeuw zijn de mensen begonnen met het in cultuur brengen van de zandruggen. Vanuit de beekdalen zijn de zandruggen ontgonnen, waardoor haaks op de beekloop langgerekte kavels zijn ontstaan. De percelen worden van elkaar gescheiden door houtsingels, houtwallen en bosstroken. Kenmerkend zijn de twee parallelle wegen op de zandrug, die alle percelen verbinden. De Wolvegasterweg (min of meer de binnenweg) loopt over het hoogste deel van de rug en is de basis van het oudste bebouwingslint. De buitenweg (Bovenweg) ligt op de overgang van de rug naar het beekdal en is pas later bebouwd.



Verandering van infrastructuur en daarmee een verandering van de positie van de locatie in de omgeving



Hoofdropzet landschap: twee wegen over de zandrug met een opstreckende verkaveling



Entree vanaf Wolvegasterweg



Zicht naar omgeving



Kerkepad



Plangebied als rand van het dorp



Willinge Prinsstraat met de eiken voor de school



Straatbeeld Wolvegasterweg

2.3 Dorp

Oldeberkoop is ontstaan als wegdorp met een lang lint van bebouwing langs de Wolvegasterweg. Het dorp ligt van oudsher strategisch aan een van de weinige noord-zuidverbindingen in dit deel van Ooststellingwerf: de Doldersumse heerbaan.

Rond de kerk ontstaat een dorpskern. Karakteristiek is de brinkachtige opzet met de kerk die iets verhoogd ligt en de vele hoogopgaande bomen.

In de loop van de eeuwen groeit Oldeberkoop (met tussenpozen) uit tot het bestuurlijke en administratieve centrum van de Stellingwerfen met een grietenijhuis, school en registratiekantoor. Dat is mede te danken aan de familie Willinge Prins die een flinke economische impuls aan het dorp heeft gegeven, onder andere met de bouw van een zuivelfabriek en twee landhuizen: Lunia en Vredewoud.

Nog steeds is Oldeberkoop een voornaam dorp met bebouwing van allure. De her te ontwikkelen locatie van 'De Blughut' is ook een voorname woonplek geweest.

2.4 Straatbeeld

Wolvegasterweg

Het straatbeeld van de Wolvegasterweg rond de locatie wordt in belangrijke mate bepaald door een variatie aan bebouwing uit het begin van de twintigste eeuw, allemaal in een rooilijn dicht op de weg, met kleine voortuinen en bestaande uit één bouwlaag met kap.



Deze meer kleinschalige bebouwing wordt afgewisseld met grote boerderijen. De erven van deze boerderijen zorgen samen met de brinkachtige ruimte rond de kerk voor een verbijzondering van de fraaie dorpse sfeer. Ook de herontwikkelingslocatie is een belangrijke groene plek in het dorpse bebouwingslint.

Willinge Prinsstraat

De locatie ligt aan de achterzijde aan de Willinge Prinsstraat. Deze relatief korte straat bestaat uit een variatie aan bebouwing. De oude woningen staan dicht op de weg, met een kleine, groene voortuin. De meer bijzondere functies: de school en het Bercoper Business Centre liggen iets terug. De grote eiken voor de school springen sterk in het zicht.

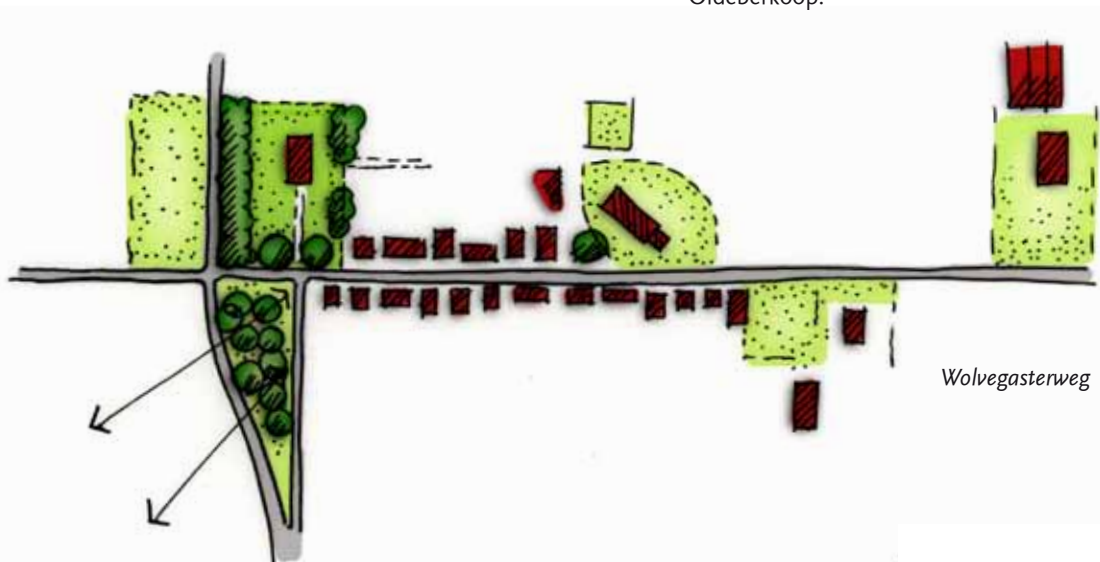
2.5 Locatie 'De Blughut'

De locatie ligt op een fraaie plek, bij de entree van het dorp. De grote bomen, de sloot rondom het perceel en de bossingels rond het perceel geven de plek nog steeds de allure die het ooit ook heeft gehad.

De locatie heeft een duidelijk gezicht richting de Wolvegasterweg en Singel. Het terrein is hier meer open en de twee kastanjabomen markeren de toegang de locatie. Vanaf de locatie is aan de voorzijde ook een fraai uitzicht naar het landelijk gebied. Aan de westzijde wordt de locatie begrensd door een dichte bossingel. De toegang tot de locatie vanaf de Heerenveenseweg zit verstopt in deze dichte bossingel. Vanaf de weg wordt deze bossingel ook als echte rand van het dorp ervaren, zeker in combinatie met het naastliggende weiland en doorzicht op de omringende omgeving.

Aan de noordzijde grenst de locatie aan de Willinge Prinsstraat. Hier heeft het gebied door de brede ontsluiting meer het karakter van het achtererf. De locatie grenst hier aan de jeu-de-boulesbaan en de paardenstal die tot voor kort ook vanaf de locatie toegankelijk zijn geweest.

Een oud kerkepad zorgt voor een ontsluiting van de locatie aan de oostzijde. Het is heel gebruikelijk geweest dat inwoners van stand een eigen, directe verbinding met de kerk hadden. Dat is ook het geval geweest met de inwoners van de voormalige boerderij op deze locatie. Vandaar een kerkepad van het erf naar de kerk van Oldeberkoop.





Brinkachtige sfeer rond de kerk



Kleine groene voortuinen



Villa Vredewoud



Bebouwing rond de kerk

2.6 Ruimtelijke randvoorwaarden raamwerk

De ontwikkeling van het dorp, het straatbeeld, de relatie met het omliggende landschap en de locatie zelf geven allerlei bijzonderheden prijs. Deze bijzonderheden vertellen iets over de plek door de eeuwen heen.

Bij de herontwikkeling van de locatie is het de opgave om daar een nieuwe tijdsdimensie aan toe te voegen, maar wel door verder te bouwen aan lange geschiedenis die de plek al heeft. Vanuit die denklijn zijn ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld voor de ontwikkeling van de locatie. Daarbij is rekening gehouden met de ontwikkeling van twee scenario's:

1. Locatie bebouwen met drie woningen;
2. Locatie bebouwen met één woning.

De meeste ruimtelijke randvoorwaarden zijn universeel toepasbaar voor beide scenario's. Als er randvoorwaarden zijn specifiek voor een van de twee scenario's is dat aangegeven in de tekst.

Ruimtelijke randvoorwaarden

Landschap

- duidelijke zichtrelatie met omgeving behouden
- benadrukken monumentale ligging van de locatie in de zichtlijn van de Singel

Stedenbouw

- locatie als groene plek in het bebouwingslint langs de Wolvegasterweg handhaven: royaal groen voorerf
- vasthouden aan de bossingel als dichte groene wand aan de Heerenveenseweg: visuele begrenzing van het dorp
- bij de ontwikkeling van 3 bouwkvavels de locatie ook als voorkant laten aansluiten bij het straatbeeld van de Willinge Prinsstraat (huidige achterkantsituatie voorkomen)

Locatie

- waardevolle bomen als drager van karakteristiek van de locatie behouden
- sloot als omgrachting en verbindend element rond de locatie in stand houden
- kerkepad als ontsluiting van de jeu-de-boulesbaan en de paardenstal behouden



Randvoorwaarden ontwikkeling 3 bouwkvavels



Randvoorwaarden ontwikkeling 1 bouwkvavel

3 Beeldkwaliteit



Uitwerking ontwikkeling 3 bouwkvavels

3.1 Rol van beeldkwaliteit

De beeldkwaliteit richt zich op de verschijningsvorm van de gebouwen en op de inrichting van tuinen en erven. De samenhang tussen de gebouwen onderling en tussen gebouwen en buitenruimte maakt uiteindelijk de gewenste kwaliteit van locatie 'De Blughut'.

Door beeldkwaliteitseisen op voorhand te formuleren, weten initiatiefnemers (opdrachtgevers en hun architecten) op voorhand welke kwaliteitseisen worden gesteld aan de bebouwing. De welstandscommissie zorgt voor deskundig toezicht in de vorm van toetsing, beoordeling en advisering aan de hand van het beeldkwaliteitsplan tijdens de bouwplanontwikkeling.

Voor de ontwikkeling van de locatie 'De Blughut' zijn twee scenario's voorgesteld: drie bouwkavels op de locatie of een (groter) bouwkavel. Omdat de uitstraling en inrichting van de locatie dusdanig verschillend is bij één of drie woningen, zijn voor beide scenario's verschillende richtlijnen geformuleerd en andere referentiebeelden gekozen.

3.2 Scenario 1: Een locatie, drie sferen

Het landschappelijk en stedenbouwkundig raamwerk leidt geeft ruimte aan drie percelen met op elk perceel een royale bouwkavel. Elk perceel heeft door z'n ligging ten opzichte van de omgeving een ander karakter. Dat betekent ook dat elk perceel een andere beeldkwaliteit vraagt.

Het perceel aan de voorzijde van de Wolvegasterweg kan worden getypeerd als extravert. Dit perceel is een monumentale zichtlocatie en refereert aan de oude status van weleer, zoals bijvoorbeeld ook Luniastate dat doet.

Het perceel aan de noordzijde sluit aan op het dorps karakter dat de Willinge Prinsstraat kenmerkt. De bebouwing op deze kavel heeft een samengesteld volume en fraaie detailleringen, zoals villa Vredewoud dat kent of woonhuis "Klein Vredewoud" op de hoek van de Willinge Prinsstraat. Vanwege de omvang van de bouwkavel en het te ontwikkelen bouwvolume is enige afstand tot de weg passend. Maar door het creëren van doorzichten onder de bestaande

bomen door ontstaat wel een duidelijke zichtrelatie tussen de bebouwing en de straat. Dat sluit aan bij het beeld van de school die terug ligt in de rooilijn, maar waar eikenbomen het straatprofiel begeleiden.

Het middelste perceel is een introverte plek, ingeklemd tussen bossages en grote bomen en gelegen in het verlengde van het kerkepad. Het kerkepad ontsluit echter alleen de paardenstal en jeu-de-boulesbaan, de kavel wordt ontsloten vanaf de Heerenveenseweg. Op deze kavel past bebouwing in een ingetogen stijl met bij de omgeving passende kleuren en materialen.

3.3 Richtlijnen scenario 1

Voor elk van de drie percelen is een set aan beeldkwaliteitsrichtlijnen geformuleerd. Deze richtlijnen geven genoeg ruimte voor eigen invulling, maar helpen ook om het uiteindelijk gewenste beeld te realiseren.



**Sfeerbeeld
kavel 1**
extravert



Richtlijnen kavel 1 - extravert

Inpassing en situering

- De woning heeft de representatieve zijde naar de Wolvegasterweg gekeerd;
- Tussen de woning en de Singel bestaat een duidelijke zichtrelatie, die ook tot uitdrukking komt in de positionering van de woning op de kavel;
- De woning ligt min of meer vrij in de ruimte
- Bijgebouwen hebben een ondergeschikte ligging en liggen ten minste 5 meter achter de voorgevel van de woning.

Bebouwing - hoofdgebouw

Hoofdvorm

- Het hoofdgebouw is voornamelijk, heeft allure en uitstraling;
- Het hoofdgebouw heeft een duidelijke kopgevel die een zichtrelatie aangaat met de Singel;
- De vorm van het hoofdgebouw is niet voorgeschreven;
- het hoofdgebouw is voorzien van een kap;
- Aan- en uitbouwen zijn meeontworpen met het hoofdgebouw;
- De vormgeving van het hoofdgebouw refereert aan de sjeike buitenplaats van weleer, zoals die ook in de omgeving voorkomt, maar kan daar zowel historiserend als op eigentijdse wijze op voortbouwen;
- Het hoofdgebouw heeft een extraverte uitstraling, wat tot uitdrukking komt in een fijnzinnige detaillering, fraaie details in de gevel, passende raamverdelingen, daklijsten, dakoverstekken en een hoge staat van afwerking;
- Het hoofdgebouw heeft een hoge architectonische kwaliteit.

Kleur- en materiaalgebruik

- Ambachtelijke en bij de omgeving passende materialen;
- Voor de gevels baksteen en/of stucwerk;
- Ondergeschikte delen kunnen van hout;
- Voor het dak donkergekleurde dakpannen (zwart tot antraciet) of riet;
- De kleurstelling van het hoofdgebouw is weloverwogen en afgestemd op de omgeving, waarbij wit voor hout en stucwerk is toegestaan;
- Geen glimmende materialen.

Bebouwing - vrijstaande bijgebouwen

Hoofdvorm

- Bijgebouwen worden in samenhang met het hoofdgebouw ontworpen;
- Bijgebouwen hebben een eenduidige hoofdvorm en een rechthoekige plattegrond;
- Bijgebouwen zijn voorzien van een kap;
- Bijgebouwen zijn in vorm en positie ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
- Bijgebouwen hebben een verzorgde detaillering die recht doet aan de functie van het bijgebouw maar tegelijkertijd is afgestemd op het hoofdgebouw, wat blijkt uit daklijsten, dakoverstekken en een hoge staat van afwerking;

Kleur- en materiaalgebruik

- Ambachtelijke en bij de omgeving passende materialen;
- Voor de gevels baksteen;
- Ondergeschikte delen kunnen van hout;
- Kleurgebruik in gedekte tinten, waarbij wit als accentkleur voor kozijnen, daklijsten ed. is toegestaan;
- Geen glimmende materialen.

Erf

- Het hoofdgebouw en het erf worden in samenhang ontworpen zodat hoofdgebouw en tuin een twee-eenheid vormen;
- Erfafscheidingen bestaan uit boomsingels van heesters, struiken en bomen die de groene en landgoedachtige setting ondersteunen;
- De overgang van het voorerf naar de straat wordt gevormd door de aanwezige sloot;
- Solitaire bomen op het voorerf benadrukken het voorname karakter van het perceel.



**Sfeerbeeld
kavel 2**
dorps



Richtlijnen kavel 2 - dorps

Inpassing en situering

- Het hoofdgebouw heeft de representatieve zijde naar de Willinge Prinsstraat gekeerd, ook in geval van appartementen;
- Het hoofdgebouw ligt min of meer vrij in de ruimte;
- Bijgebouwen hebben een ondergeschikte ligging en liggen ten minste 5 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw.

Bebouwing - hoofdgebouw

Hoofdvorm

- Het hoofdgebouw heeft een voorname, maar dorpse uitstraling;
- Het hoofdgebouw heeft een samengestelde vorm, waarbij in geval van appartementen een individuele uitstraling van elk van de appartementen gewenst is;
- Het hoofdgebouw is voorzien van een kap;
- Met het hoofdgebouw meeontworpen aan- en uitbouwen en inspringende en uitkragende delen zorgen voor speelsheid in de voorgevel;
- De vormgeving van het hoofdgebouw refereert aan voorname klassiek dorpse woningen, zoals villa Vredewoud en klein Vredewoud, maar kan daar zowel historiserend als op eigentijdse wijze op voortbouwen;
- Het hoofdgebouw heeft een dorpse uitstraling, wat tot uitdrukking komt in een fijnzinnige detaillering, fraaie details in de gevel, passende raamverdelingen, daklijsten, dakoverstekken, schoorstenen en een hoge staat van afwerking;
- Het hoofdgebouw heeft een bovengemiddelde architectonische kwaliteit.

Kleur- en materiaalgebruik

- Ambachtelijke en bij de omgeving passende materialen;
- Voor de gevels baksteen in donkerrode tot bruine tinten;
- Stucwerk op onderdelen en ondergeschikt;
- Ondergeschikte delen kunnen van hout;
- Dak voorzien van dakpannen;
- De kleurstelling van het hoofdgebouw is weloverwogen en afgestemd op de omgeving, waarbij wit voor hout en stucwerk is toegestaan;
- Geen glimmende materialen.

Bebouwing - vrijstaande bijgebouwen

Hoofdvorm

- Bijgebouwen hebben een eenduidige hoofdvorm en een rechthoekige plattegrond;
- Bijgebouwen zijn voorzien van een kap;
- Bijgebouwen zijn in vorm en positie ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
- Bijgebouwen hebben een verzorgde detaillering die recht doet aan de functie van het bijgebouw en een goede staat van afwerking;

Kleur- en materiaalgebruik

- Ambachtelijke en bij de omgeving passende materialen;
- Voor de gevels baksteen in donkerrood tot bruine tinten of zwartgeteerd hout;
- Daken van dakpannen
- Kleurgebruik in gedekte tinten, waarbij wit als accentkleur voor kozijnen, daklijsten ed. is toegestaan;
- Geen glimmende materialen, geen hoogglazuurde dakpannen.

Erf

- De inrichting van het erf is afgestemd op het hoofdgebouw en ondersteunt het dorpse karakter;
- Erfafscheidingen bestaan uit boomsingels van heesters, struiken en bomen die de groene en landgoedachtige setting ondersteunen;
- In geval van appartementen wordt het parkeren van de woningen meegenomen in een totaalontwerp voor de terreininrichting;
- Rond het voorerf past een lage beukenhaag.



**Sfeerbeeld
kavel 3**
introvert



Richtlijnen kavel 3 - *introvers*

Inpassing en situering

- Het hoofdgebouw heeft de representatieve zijde naar het kerkepad gekeerd;
- Het hoofdgebouw ligt min of meer vrij in de ruimte;
- De ligging en positie van het hoofdgebouw vloeit op natuurlijke wijze voort uit de inrichting van de omgeving;
- Bijgebouwen hebben een ondergeschikte ligging en liggen ten minste 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw.

Bebouwing - hoofdgebouw

Hoofdvorm

- Het hoofdgebouw heeft een ingetogen uitstraling die aansluit bij de intimiteit van het perceel;
- Het hoofdgebouw heeft een eenduidige vorm waarbij aan- en uitbouwen zijn meeontworpen met het hoofdgebouw;
- De vormgeving van het hoofdgebouw is eigentijds, maar afgestemd op de natuurlijke omgeving;
- Het hoofdgebouw kent een fraaie, doordachte detaillering, wat tot uitdrukking komt in de gevelverdeling, passende en logische raamverdelingen, daklijsten, dakoverstekken een hoge staat van afwerking;
- Het hoofdgebouw heeft een bovengemiddelde architectonische kwaliteit.

Kleur- en materiaalgebruik

- Ambachtelijke en bij de omgeving passende materialen;
- Voor de gevels baksteen in donkerrode tot bruine tinten of hout in bij de omgeving passende kleurstelling;
- Dak voorzien van donkere dakpannen (zwart tot antraciet) of riet;
- De kleurstelling van het hoofdgebouw is weloverwogen en afgestemd op de omgeving, waarbij lichte tinten als accentkleur zijn toegestaan;
- Geen glimmende materialen, geen hoogglazuurde dakpannen.

Bebouwing - vrijstaande bijgebouwen

Hoofdvorm

- Bijgebouwen worden in samenhang met het hoofdgebouw ontworpen;
- Bijgebouwen hebben een eenduidige hoofdvorm en een rechthoekige plattegrond;
- Bijgebouwen zijn voorzien van een kap;
- Bijgebouwen zijn in vorm en positie ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
- Bijgebouwen hebben een verzorgde detaillering die recht doet aan de functie van het bijgebouw en een goede staat van afwerking.

Kleur- en materiaalgebruik

- Ambachtelijke en bij de omgeving passende materialen;
- Voor de gevels baksteen in donkerrood tot bruine tinten of hout;
- Dakpannen van donkere kleurstelling (zwart tot antraciet)
- Kleurgebruik in gedekte tinten, waarbij wit als accentkleur voor kozijnen, daklijsten ed. is toegestaan;
- Geen glimmende materialen.

Erf

- Het hoofdgebouw en het erf worden in samenhang ontworpen zodat hoofdgebouw en tuin een twee-eenheid vormen;
- Erfafscheidingen bestaan uit boomsingels van heesters, struiken en bomen die de groene en natuurlijke setting ondersteunen;
- Een eenvoudige, natuurlijke overgang tussen erf en kerkepad.



Uitwerking ontwikkeling 1 bouwkael

3.4 Scenario 2: Wonen op stand in het groen

De markante ligging van de locatie, de fraaie groene setting en de royale opzet van het terrein zorgen ervoor dat de invulling van de locatie met één bouwkavel recht moet doen aan deze kwaliteiten. Dat vraagt een forse bebouwing met passende uitstraling en sfeer die het voorname karakter van de plek onderstreept, zonder daarbij zelf overdadig te zijn vormgegeven. De bebouwing ligt in de as van 'De Singel' en in het directe zicht vanaf de Heerenveenseweg en Wolvegasterweg en heeft een duidelijke zichtrelatie met het buitengebied.

De ligging van de bouwkavel op enige afstand van de weg geeft ruimte aan een royaal voorerf wat het statige karakter van de locatie versterkt. Het achtererf is bereikbaar vanaf de Willinge Prinsstraat en kan, afhankelijk van de uiteindelijke functie, ook gebruikt worden voor parkeren.

Om aansluiting te houden bij het aloude onderscheid tussen een voor- en een achtererf ligt het voor de hand om de aansluiting aan de westzijde van het plangebied op de Heerenveenseweg te laten vervallen.

Een invulling van het terrein met één bouwkavel biedt ruimte en mogelijkheden om eventueel kunst toe te voegen en in te passen op de kavel. Bovendien zijn bij de invulling van de locatie met slechts een gebouw meerdere functies voor de locatie denkbaar, zoals bijvoorbeeld een (kleinschalig) appartementencomplex.

3.5 Richtlijnen scenario 2

Voor de invulling van het perceel is een set aan beeldkwaliteitsrichtlijnen geformuleerd. Deze richtlijnen geven genoeg ruimte voor eigen invulling, maar helpen ook om het uiteindelijk gewenste beeld te realiseren.



**Sfeerbeeld
enkele kavel
*op stand***



Richtlijnen enkele kavel - op stand

Inpassing en situering

- De woning heeft de representatieve zijde naar de Wolvegasterweg gekeerd;
- Tussen de woning en de Singel bestaat een duidelijke zichtrelatie, die ook tot uitdrukking komt in de positionering van de woning op de kavel;
- De woning ligt min of meer vrij in de ruimte;
- Bijgebouwen hebben een ondergeschikte ligging en liggen achter de achtergevel van de woning.

Bebouwing - hoofdgebouw

Hoofdvorm

- Het hoofdgebouw heeft een duidelijke kopgevel die een zichtrelatie aangaat met de Singel;
- De vorm van het hoofdgebouw is niet voorgeschreven;
- Het hoofdgebouw is voorzien van een kap;
- Aan- en uitbouwen zijn meeontworpen met het hoofdgebouw;
- De vormgeving van het hoofdgebouw is terughoudend, maar getuigt van een architectonische kwaliteit die recht doet aan de locatie en aan de voorname ligging van het hoofdgebouw;
- Het hoofdgebouw heeft een sjeke uitstraling, wat tot uitdrukking komt in een fijnzinnige detaillering, fraaie details in de gevel, passende raamverdelingen, daklijsten, dakoverstekken en een hoge staat van afwerking;
- Het hoofdgebouw heeft een hoge architectonische kwaliteit.

Kleur- en materiaalgebruik

- Ambachtelijke en bij de omgeving passende materialen;
- Voor de gevels baksteen en/of stucwerk;
- Ondergeschikte delen kunnen van hout;
- Voor het dak donkergekleurde dakpannen (zwart tot antraciet) of riet;
- De kleurstelling van het hoofdgebouw is weloverwogen en afgestemd op de omgeving, waarbij wit voor hout en stucwerk is toegestaan;
- Geen glimmende materialen.

Bebouwing - vrijstaande bijgebouwen

Hoofdvorm

- Bijgebouwen worden in samenhang met het hoofdgebouw ontworpen;
- Bijgebouwen hebben een eenduidige hoofdvorm en een rechthoekige plattegrond;
- Bijgebouwen zijn voorzien van een kap;
- Bijgebouwen zijn in vorm en positie ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
- Bijgebouwen hebben een verzorgde detaillering die recht doet aan de functie van het bijgebouw maar tegelijkertijd is afgestemd op het hoofdgebouw, wat blijkt uit daklijsten, dakoverstekken en een hoge staat van afwerking;

Kleur- en materiaalgebruik

- Ambachtelijke en bij de omgeving passende materialen;
- Voor de gevels baksteen;
- Ondergeschikte delen kunnen van hout;
- Kleurgebruik in gedekte tinten, waarbij wit als accentkleur voor kozijnen, daklijsten ed. is toegestaan;
- Geen glimmende materialen.

Erf

- Het hoofdgebouw en het erf worden in samenhang ontworpen zodat hoofdgebouw en tuin een twee-eenheid vormen;
- Erfafscheidingen bestaan uit boomsingels van heesters, struiken en bomen die de groene setting ondersteunen;
- De overgang van het voorerf naar de straat wordt gevormd door de aanwezige sloot;
- Solitaire bomen op het voorerf benadrukken het voorname karakter van het perceel.



gemeente

ooststellingwerf

Colofon

Opdrachtgever

Gemeente Ooststellingwerf
dhr. N. Bootsma

Brochure

mevr. J. Schurer
dhr. R. Schipper

Opmaak

dhr. M. Menger

11 november 2015

BügelHajema Adviseurs
Vaart NZ. 50
Postbus 274
9400 AG Assen
T 0592 31 62 06
E assen@bugelhajema.nl
I www.bugelhajema.nl