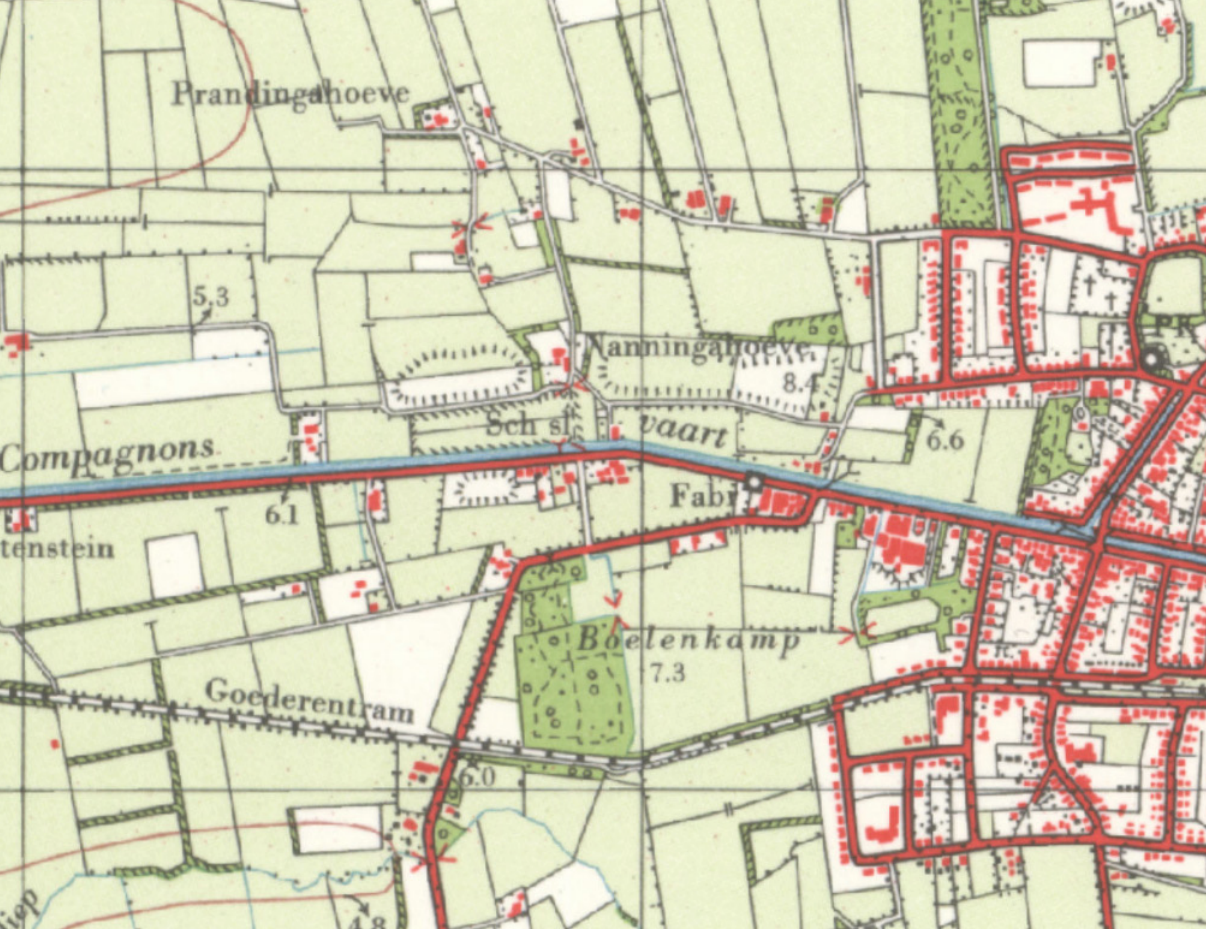


An aerial photograph of a residential neighborhood. A canal runs horizontally across the middle of the image. Above the canal, there are several houses and a road. Below the canal, there is a roundabout with a central island. The image is semi-transparent, allowing the text to be overlaid.

Beeldkwaliteitsplan

Boskamp - Mastenbroek Oosterwolde

8 maart 2024



Inleiding

Aan de westzijde van het dorp Oosterwolde zijn twee potentiële, kleinschalige locaties voor woningbouw. Op de hoek van de Langekamp, Boskamp en Nanninga, langs de Compagnonsvaart, kunnen twee woningen gerealiseerd worden. Aan de Mastenbroek is ook ruimte voor de bouw van twee woningen.

Om de bouw van woningen op deze locaties mogelijk te maken is het bestemmingsplan Oosterwolde West opgesteld. In dit bestemmingsplan zijn het maximum aantal te bouwen woningen en de maximale goot- en bouwhoogtes vastgelegd.

In dit beeldkwaliteitsplan staan, binnen het ruimtelijk kader van het bestemmingsplan, beeldkwaliteitseisen voor de bebouwing en voor de overgang tussen openbaar en privé terrein. De eisen voor beeldkwaliteit zijn beschreven als welstandscriteria.

Dit beeldkwaliteitsplan maakt, vanaf het moment van vaststelling door de gemeenteraad, integraal onderdeel uit van het welstandsbeleid.





Woningbouw aan de Boskamp en Mastenbroek

Aan de westzijde van het dorp Oosterwolde is aan de Boskamp en aan de Mastenbroek ruimte om de bestaande bebouwingsstructuur af te ronden.

Op de hoek Langekamp - Boskamp is ruimte voor twee vrijstaande woningen die aansluiten op de bebouwing met vrijstaande woningen in de westelijke dorpsrand. Daarnaast sluiten ze aan bij de bijzondere, vrijstaande woningen langse de Compagnonsvaart. Deze twee wo-

ningen oriënteren zich op het landschap en de vaart, maar moeten ook een aantrekkelijke uitstraling richting de Boskamp hebben.

Aan de Mastenbroek is ruimte voor twee geschaalde woningen die aansluiten bij de bestaande bebouwingsstructuur. De woningen zijn op de Mastenbroek georiënteerd en grenzen met de achtertuin aan het water.



Beeldkwaliteitseisen Boskamp

Ruimtelijk kader bestemmingsplan:

- Maximaal twee vrijstaande woningen
- Ontsluiting op nieuwe, doodlopende straat aan de westzijde, aansluitend op de Nanninga
- Bouwvolume 1 laag met kap
- Bijgebouwen achter het hoofdgebouw en tussen beide zijgevels

Welstandscriteria

Hoofdvorm

- Tweezijdige oriëntatie van het hoofdgebouw (op de vaart en op het landschap voor de zuidelijke kavel, op de Boskamp en het landschap voor de noordelijke kavel)
- Zadeldak, waarbij dakkapellen ondergeschikt zijn
- Noklijn evenwijdig aan de vaart, de noordelijke kavel heeft een licht verdaai de noklijn, evenwijdig aan de noordelijke erfgrens
- Verbijzondering van de zuidgevel richting vaart met bijvoorbeeld een uitbouw / serre / risaliet
- Landelijke, eigentijdse architectuur
- Hoge architectonische kwaliteit



Eigentijds, landelijke bouwstijl met risaliet in de zijgevel



Tweezijdige orientatie van het hoofdgebouw

Kleur- en materiaalgebruik

- Metselwerk, rood - bruin of geel - bruin genuanceerd
- Gebakken, niet glanzende, antraciet kleurige dakpannen
- De detaillering is een consequente afgeleide van de vormgeving van het gebouw

Erfscheidingsen

- Een streekeigen haag van 2 meter hoog op de erfgrens aan de zijde van het talud
- Een streekeigen haag van 2 meter hoog langs de noordelijke erfgrens, beginnend op ten minste 3 meter vanaf de voorgevel
- Een streekeigen haag van 1 meter hoog langs het voorerf

Inrichting openbare ruimte

- Bestaande bomen behouden en nieuwe bomen en natuurvriendelijke oever toevoegen aan de landschapszijde
- Robuust openbaar groen (struiken) op het talud grenzend aan de achtertuinen



Beeldkwaliteitseisen Mastenbroek

Ruimtelijk kader bestemmingsplan:

- Maximaal twee geschakelde woningen, geschakeld via de garages
- Ontsluiting via een gecombineerd inrit op de Mastenbroek
- Bouwvolume 1 of 2 lagen met kap
- Bijgebouwen minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw

Welstandscriteria

Hoofdvorm

- Het hoofdgebouw is op straat georiënteerd
- Zadeldak, waarbij dakkapellen ondergeschikt zijn
- Noklijn evenwijdig aan de straat en evenwijdig aan de noklijn van de aangrenzende woningen
- Ingetogen (eigentijdse) architectuur in aansluiting op het omgevingsbeeld

Kleur- en materiaalgebruik

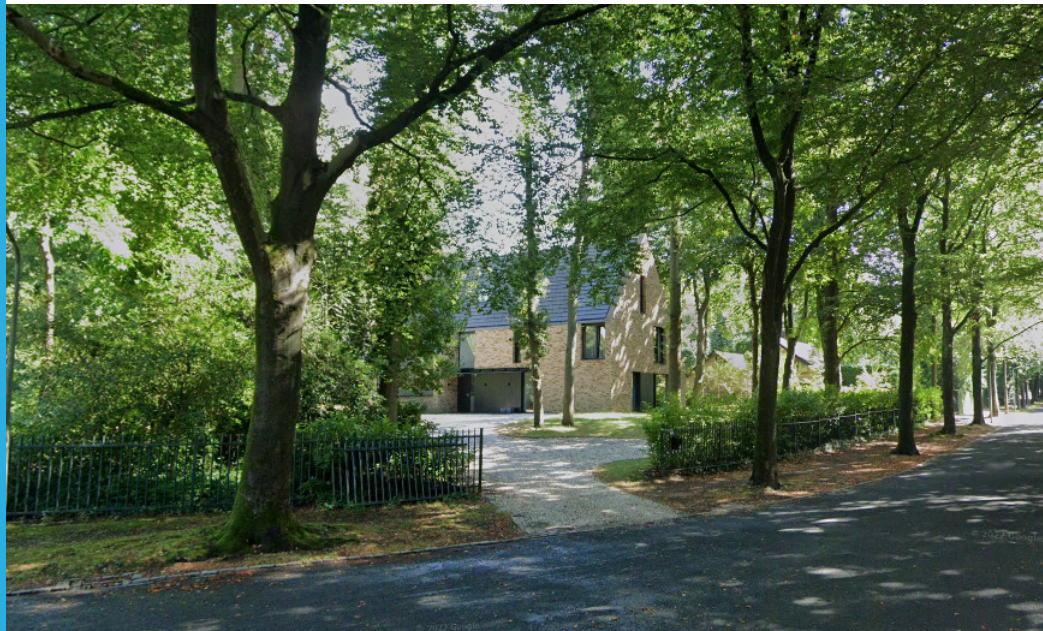
- Metselwerk, rood - bruin genuanceerd of houten gevelbekleding
- Niet glanzende, antraciet kleurige dakafdekking
- De detaillering is een consequente afgeleide van de vormgeving van het gebouw



Omgevingsbeeld met ingetogen architectuur



Geschakelde levensloopbestendige woningen



Situering inrit afgestemd op behoud bestaande bomen

Erfscheidingen

- Een streekeigen haag van 1 meter hoog langs het voorerf
- Het achtererf grenzend aan het water is groen ingericht, geen gebouwde erfafscheidingen hoger dan 1 meter langs de waterkant

Inrichting openbare ruimte

- Bestaande bomenrij aan de noordzijde behouden
- Gecombineerde inrit afgestemd op het behoud van de bestaande bomen



Mikis
Maathuis

Hardenbergerweg 5

7731 HA Ommen

MOBIEL +31 633 367 127

E-MAIL info@mikismaathuis.nl

WEBSITE www.mikismaathuis.nl