



Beeldkwaliteitsplan Erflanden Hoogeveen  
deelgebied Blankvoorn  
inspiratiedocument, uitwerking architectuur

**HOOGVEEN.** **H**  
MET EEN HOOFDLETTER



## Vergroot de liefde

B+0 geeft liefde en passie

in ruil voor schoonheid en blijvende herinneringen!

01	Voorblad
03	Inhoudsopgave
04	Inleiding
05	Situatie
06	Ruimtelijk concept
07	Kavel en bouwblok
08	Parkeren (uitwerkingsvarianten)
09	Parkeren (uitwerking fragment)
10	Alle woningen dezelfde doorsnede
11	Wonen op de verdieping?
12	Uitwerking zijgevels
13	Uitwerking kopgevels
14	Bijgebouwen
15	Erfafscheidingen en waterpartijen
16	Supervisie
17	Colofon



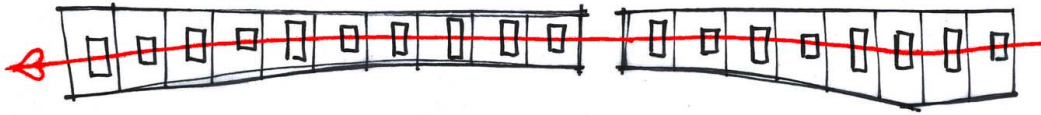
Dit beeldkwaliteitplan heeft betrekking op de 18 kavels voor de nieuw te bouwen woningen aan de Blankvoorn in het deelgebied Erflanden te Hoogeveen.

Het Projectbureau Erflanden zet in op kwaliteit in ruimtelijke ontwikkeling en een hoogwaardig woonmilieu. Om dat te bereiken worden drie middelen ingezet:

1. Het bestemmingsplan
2. Dit beeldkwaliteitplan
3. Supervisie

In dit document wordt de gewenste beeldkwaliteit toegelicht, aangevuld met inspiratiebeelden.





In het plangebied wordt gestreefd naar woningen met een sterke onderlinge samenhang en een eigen identiteit die voortkomt uit de bijzondere ligging tussen de Blankvoorn en de Hoogeveense Vaart.

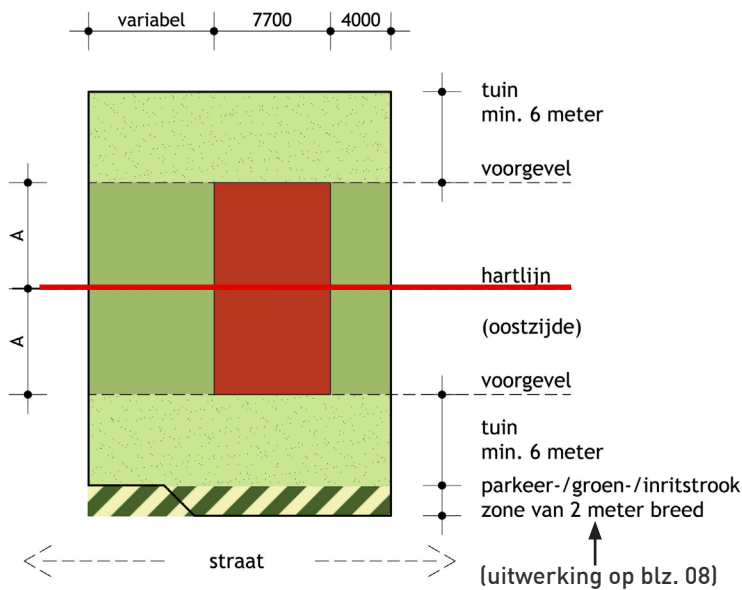
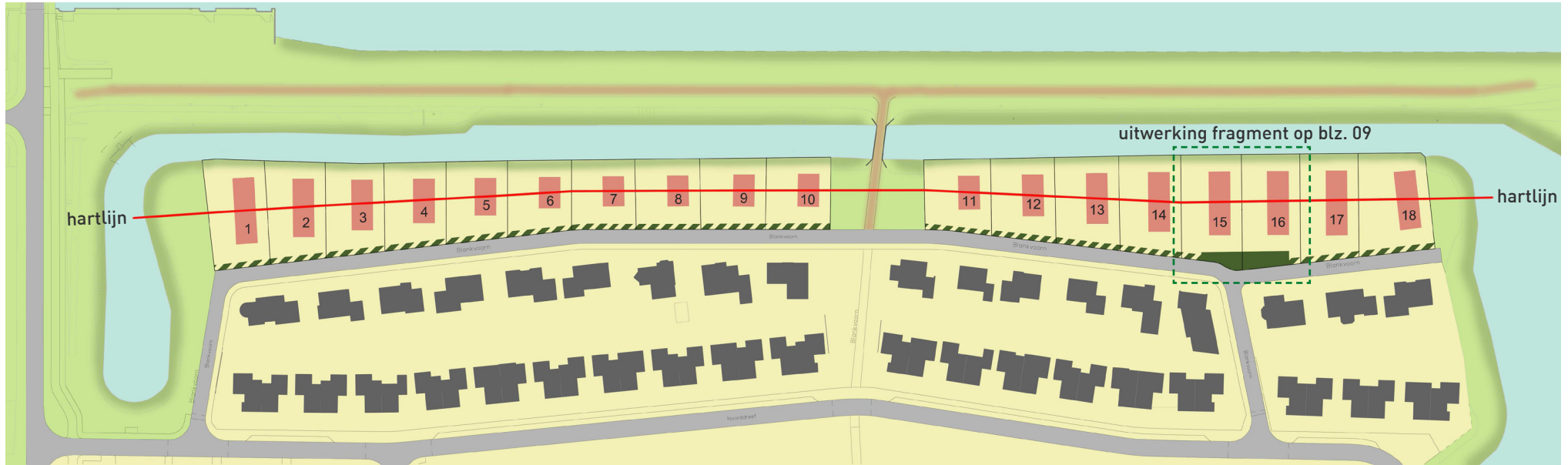
Bijzonder daaraan is dat de woningen tweezijdig georiënteerd zijn.

Er is sprake van twee voorgevels: een gevel naar de Vaart en een gevel naar de Blankvoorn. In dit beeldkwaliteitplan worden beide gevels als voorgevels gezien. Daaruit is een bijzonder ruimtelijk concept ontstaan.

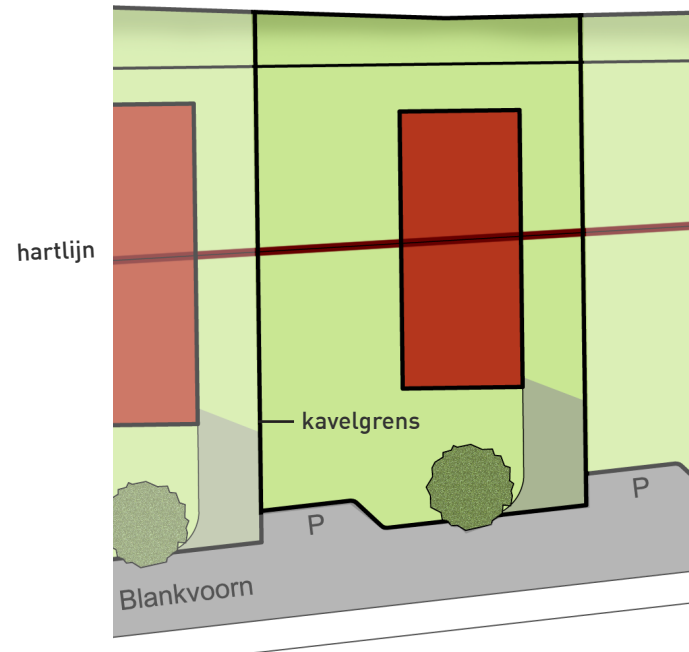
Geen voorgevelrooilijn, maar een verdeling vanuit een hartlijn op de kavels. En dat in combinatie met een gelijke doorsnede en een vaste plaats op de kavel voor alle woningen zal een bijzonder beeld opleveren: hoe groter de woning, hoe langer. Het BKP moet leiden tot een groen, afwisselend en luchtig stedenbouwkundig profiel.

De uitgangspunten:

- Woningen uitzetten vanuit de hartlijn.
- Woningen hebben een vaste positie op de kavel parallel aan de oostelijke perceelsgrens.
- Kappenstructuur; alle woningen hebben dezelfde doorsnede (breedte, hoogte, kaphelling).
- Twee voorgevels (naar Blankvoorn en naar Hoogeveense Vaart).
- De beide kopgevels hebben een open karakter en zijn georiënteerd op de openbare ruimte en contrasteren met de meer gesloten zijgevels.

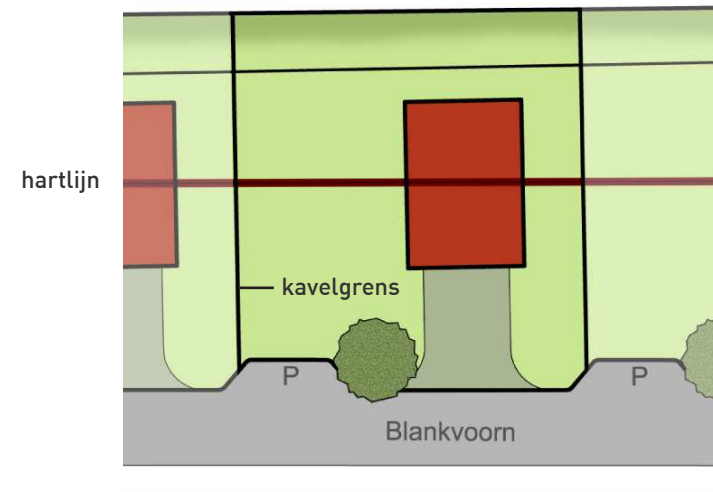


Twee uitwerkingsvarianten voor de parkeer- / groen- / inritstrook (zone van 2 meter breed). Keuze door de koper / aanvrager.



Variant 1.

- inrit naast de woning.
- de boom op de kavel wordt geleverd door de gemeente



Variant 2.

- inrit in het hart van de woning.
- de boom op de kavel wordt geleverd door de gemeente



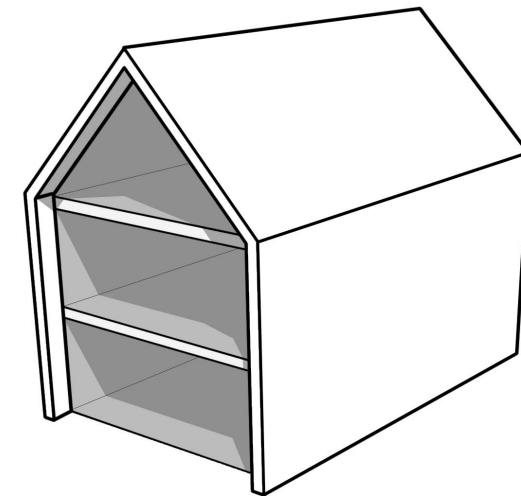
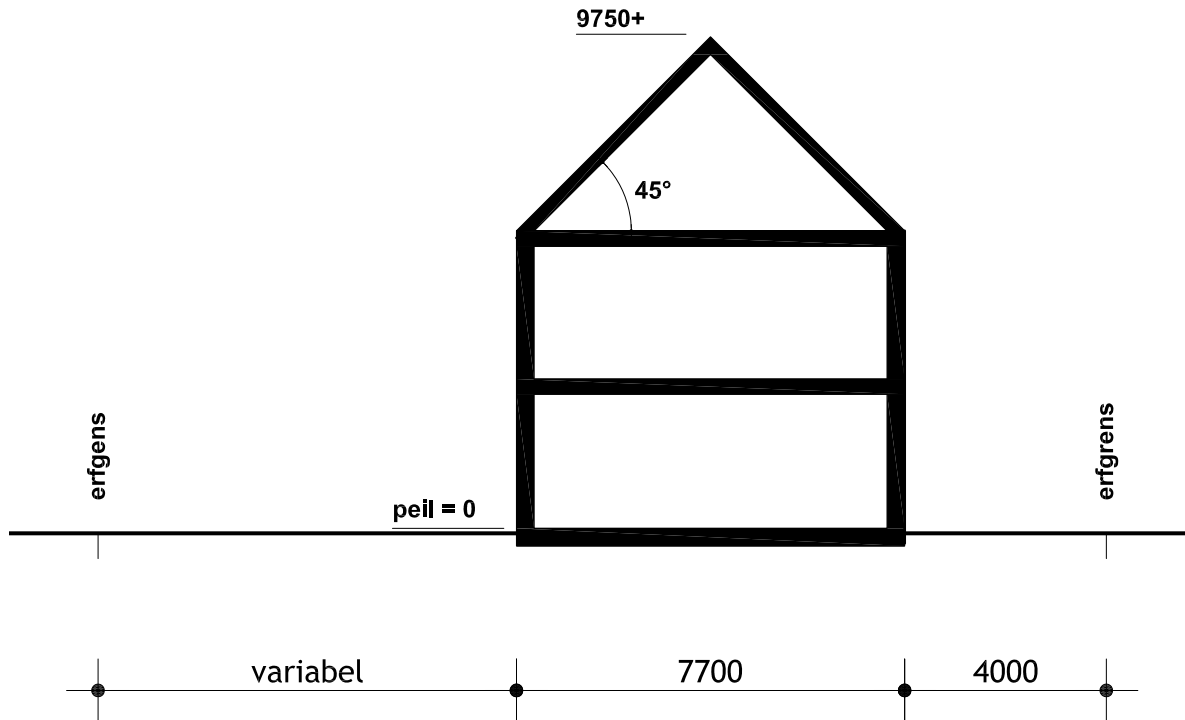


\*A = Verplichte positie inrit  
\*B = Gemeentelijk groen

De doorsnede is zo opgezet dat het de mogelijkheid biedt om op de begane grond de entree in de straatgevel te positioneren en tevens een dubbele garage ernaast. In de kap kunnen enkele slaapkamers gerealiseerd worden.

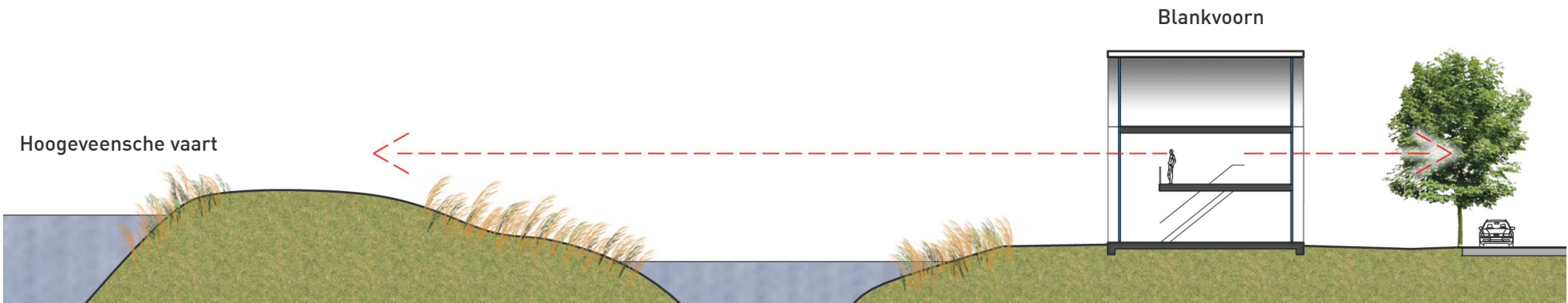
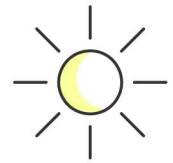
Vaste uitgangspunten:

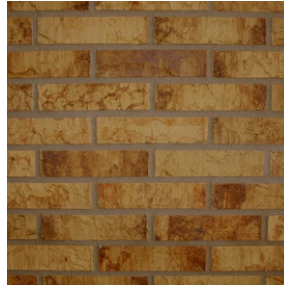
- De nok van de woning ligt op 9,75 meter hoogte.
- De dakhelling bedraagt 45 graden.
- De woningbreedte is 7,70 meter.
- De woning blijft minimaal 4,00 meter vrij van de zijdelingse perseelsgrens (oostzijde).
- De woning staat evenwijdig aan de oostelijke erfgrans.
- De beide kopgevels hebben een open karakter en zijn georiënteerd op de openbare ruimte en contrasteren met de meer gesloten zijgevels.
- De zijgevels steken minstens een halve meter voorbij de kopgevels, en de dakvlakken steken minstens een halve meter voorbij de kopgevels.
- Dakkapellen erkers, serres etc. dienen als onderdeel van de architectuur mee ontworpen te worden.





Een overweging of aanbeveling is het wonen op de eerste verdieping. Dat biedt de mogelijkheid om over de dijk en de Hoogeveense Vaart uit te kijken. Op de begane grond en aan het water kan een tuinkamer in combinatie met een slaapkamer en badkamer gerealiseerd worden. Aan de straatzijde een garage of berging met de entree, en onder de kap nog twee slaapkamers met badkamer.

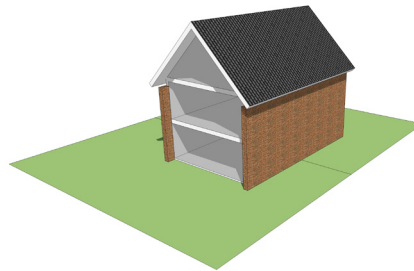
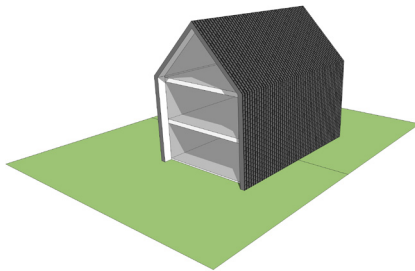




- De zijgevels hebben een gesloten karakter. De gevelopeningen zijn ondergeschikt. De zijgevels zijn van metselwerk in een bruin tot geelbruine kleur (referentiesteen bekend bij gemeente).
- Het dakvlak is voorzien van matte antracietkleurige keramische of betonnen dakpannen. Geen glimmende pannen toepassen, ook zijdeglans niet.

Een mogelijk architectonisch alternatief, naar keuze van de aanvrager, kan zijn:

- Zijgevels en dakvlakken in eenzelfde materiaal. De goot is dan niet zichtbaar aanwezig. Als materialen komen in aanmerking: keramische of betonnen pannen, vezelcement golfplaten, beton of dergelijke.
- De kleuren zijn bruin of antraciet voor pannen en golfplaten, of naturel grijs voor het beton.





Door beide kopgevels als voorgevels te beschouwen, ontstaat een tweezijdige oriëntatie. De volgende uitgangspunten geven richting aan het karakter van deze gevels.

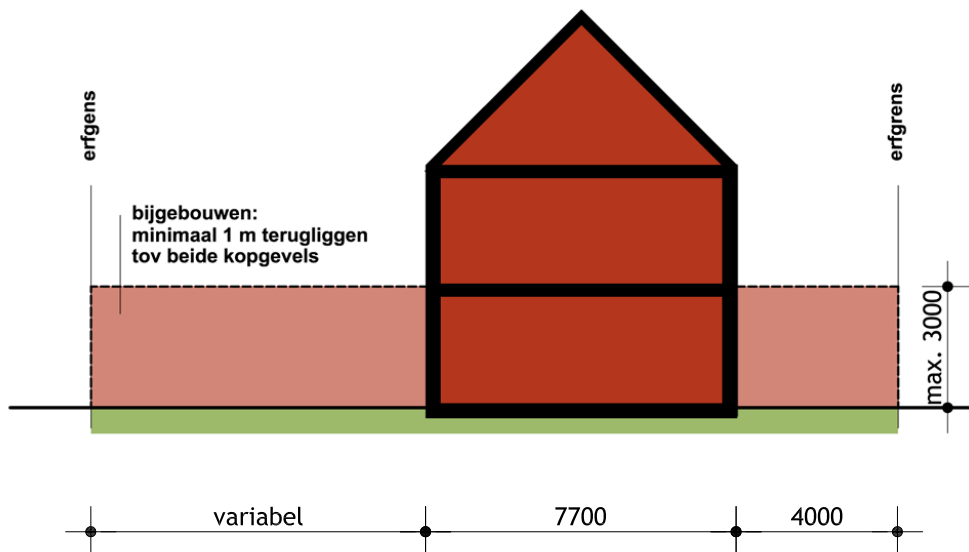
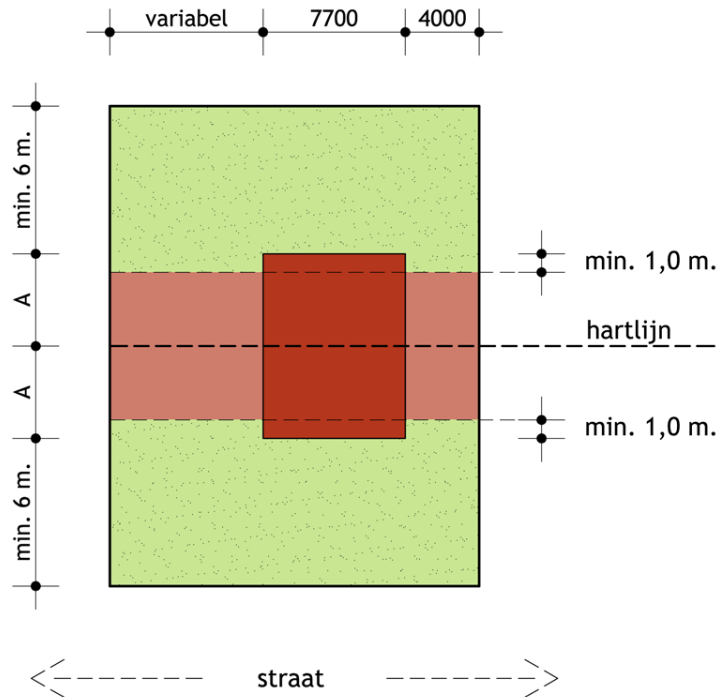
- Beide kopgevels kunnen naar eigen keuze ingevuld worden en moeten aan slechts enkele voorwaarden voldoen.
- De kopgevels onderscheiden zich van de zijgevels in materialen en kleuren. De zijgevels en het dakvlak steken minstens een halve meter voorbij de kopgevels.
- De kopgevels hebben een open karakter, met veel helder glas. In de kopgevels geen steenachtige materialen toepassen en geen materialen en of kleuren die al voor de zijgevels gebruikt worden
- Lichte bouwmaterialen hebben de voorkeur, zoals hout, metaal of plaatmaterialen. Kunststof bouwmaterialen als gevelbekleding is niet passend.
- Kleuren: in beginsel naar eigen keuze, passend bij de gekozen geveluitwerking. Opvallende en harde kleuren selectief toepassen: Het bouwplan kan zich goed voegen in de omgeving.

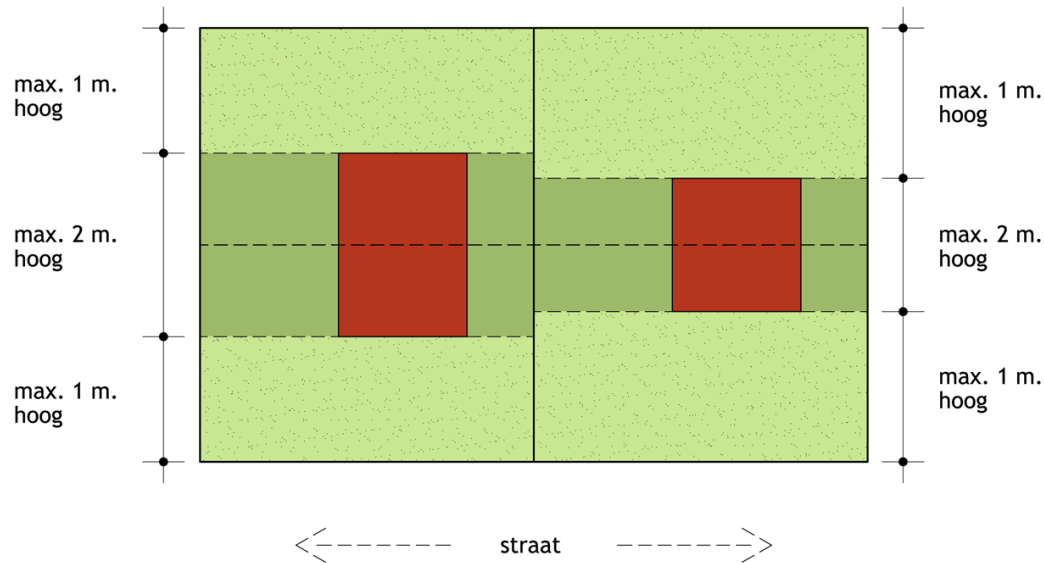


De bijgebouwen spelen in dit plangebied een ondergeschikte rol, om zo het speelse karakter van de gevelijnen niet te verstoren. De volgende uitgangspunten geven aan hoe de bijgebouwen gesitueerd kunnen worden op de kavel.

- Ook de bijgebouwen worden vanuit de hartlijn uitgezet.
- Bijgebouwen zijn maximaal 3 meter hoog en voorzien van een platte afdekking.
- De bijgebouwen zijn minstens 2 meter korter dan de woning (minstens 1 meter achter beide kopgevels dus)
- Het maximale te bebouwen oppervlak is in het bestemmingsplan vastgelegd.

Carports worden ook als bijgebouw beschouwd en dus ook uitgezet vanuit de hartlijn.

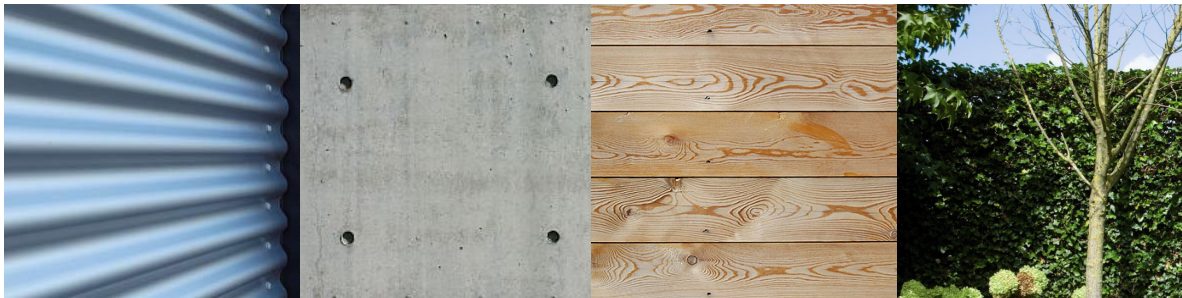




### Erfafscheidingen:

Om het open en luchtige karakter van het plangebied te waarborgen, zijn er een aantal uitgangspunten geformuleerd met betrekking tot de erfafscheidingen:

- Erfafscheidingen op de perceelsgrenzen tussen 2 woningen over de lengte van de woning (bij verschillende lengtes is langste woning bepalend) maximaal 2 meter hoog.
- Alle overige erfafscheidingen maximaal 1 meter hoog.
- Langs het water is een harde erfafscheiding niet toegestaan. Een erfafscheiding wordt hier bij voorkeur voorzien van een groene oplossing, zoals grassen of heesters.
- De erfafscheiding grenzend aan de straatzijde is maximaal 1 meter hoog en dient, indien uitgevoerd met harde materialen (steen, metaal, hout), met de woning mee ontworpen te worden.



### Waterpartijen:

De gemeente brengt langs de oeverwal een harde beschoeiing aan. Deze beschoeiing dient gehandhaafd te blijven. De eerste 50 cm achter de beschoeiing (tuinzijde) blijft, omwille van het onderhoud en beheer van de watergang, in eigendom van de gemeente, respectievelijk het waterschap.





Architect Pieter Brink van Bureau B+O Architecten B.V. uit Meppel is als supervisor aangesteld.

De supervisie bestaat uit het begeleiden van het ontwerpproces en de toetsing aan dit beeldkwaliteitplan.

De volgende procedure wordt aangehouden:

1. De koper / aanvrager laat een (schets) ontwerp vervaardigen aan de hand van het bestemmingsplan en dit beeldkwaliteitplan.
2. Het schetsontwerp wordt besproken met de supervisor. De supervisor toetst het ontwerp aan dit beeldkwaliteitsplan, en kan ook oplossingen bieden, adviseren en inspireren.
3. Na de goedkeuring van de supervisor kan het ontwerp uitgewerkt worden tot een bouwvergunningaanvraag.
4. De bouwvergunningaanvraag wordt door de aanvrager ingediend bij de gemeente.
5. Indien de bouwvergunningaanvraag afwijkt van het eerder goedgekeurde schetsplan zal de gemeente de aanvraag opnieuw ter goedkeuring voorleggen aan de supervisor.
6. Bij de bouwaanvraag dienen monsters van gevel- en dakmaterialen aan de gemeente overhandigd te worden. De gemeente zal de monsters ter goedkeuring aan de supervisor voorleggen.
7. Verder zal de bouwvergunning de normale procedure doorlopen en binnen de wettelijke termijnen behandeld worden.





Opgesteld door :

**Bureau B+O Architecten B.V.**

**Gasfabriek: Gasgracht 3**

**Postbus 264**

**7940 AG Meppel**

tel. 0522 246625

fax. 0522 241355

e-mail [info@bureaubeno.nl](mailto:info@bureaubeno.nl)

internet [www.bureaubeno.nl](http://www.bureaubeno.nl)

Opdrachtgever :

**Projectbureau Erflanden Hoogeveen**

**Raadhuisplein 24**

**Postbus 20.000**

**7900 PA Hoogeveen**

tel. 0528 291911

fax. 0528 291373

e-mail [gemeente@hoogeveen.nl](mailto:gemeente@hoogeveen.nl)

internet [www.hoogeveen.nl](http://www.hoogeveen.nl)

Datum :

5 januari 2011