



Beeldkwaliteitsplan Koertsmeulen te Oude Pekela



Waborg Bouwadvies en Planontwikkeling



Beeldkwaliteitsplan Koertsmeulen te Oude Pekela

Pekela/Assen
14 juni 2006

BügelHajema
ADVISEURS



INHOUDSOPGAVE

- 1 Inleiding**
- 2 Beeldkwaliteitskaart**
- 3 Woongebied Koertsmeulen - gebied 12**
- 4 Algemene criteria**
- 5 Begrippen**

INLEIDING

Algemeen

Het voorliggende beeldkwaliteitsplan geeft in woord, kaart en beeld een aantal richtlijnen/regieafspraken voor de invulling van woningbouwlocatie Koertsmeulen. Het beeldkwaliteitsplan geeft vooral in architectonische zin sturing aan de invulling van het bestemmingsplan. Samen met het bestemmingsplan wordt hiermee beoogd tot een kwalitatief goede invulling van het plangebied te komen met uiteindelijk een meerwaarde voor de bewoners.

In dit plan worden foto's van woningen als referentiebeelden opgenomen. Deze beelden hebben slechts een illustrerende betekenis, ter verduidelijking van de sfeer en het karakter van de voorgestelde architectuur.

Relatie met het bestemmingsplan en de welstandsnota

Het beeldkwaliteitsplan heeft een directe relatie met het bestemmingsplan Koertsmeulen te Oude Pekela. Hoewel het beeldkwaliteitsplan tegelijk met het bestemmingsplan door de gemeenteraad kan worden vastgesteld, kunnen ze procedureel losstaand van elkaar worden gezien; inhoudelijk sluiten ze op elkaar aan. Voor de gehele gemeente Pekela is een welstandsnota ontwikkeld. Het

vastgestelde beeldkwaliteitsplan wordt uiteindelijk deel van deze welstandsnota.

Een bestemmingsplan regelt de functie, het gebruik en het ruimtelijke beeld, bepaald door onder andere de plaatsing van gebouwen en de goot- en bouwhoogte. Het beeldkwaliteitsplan bepaalt de niet-ruimtelijke aspecten, zoals de architectonische hoofdingeling, de kleurstelling van gevels en dakvlakken en mogelijk de vorm van het dak. Verder geeft het beeldkwaliteitsplan suggesties met betrekking tot de erfscheiding voorzover deze grenst aan de openbare ruimte. Hiernaast kan het beeldkwaliteitsplan op onderdelen als bouwhoogte, goothoogte en dakhelling een nadere verfijning geven van het bestemmingsplan.

Inhoudelijke voordelen van een beeldkwaliteitsplan

Een beeldkwaliteitsplan is als schakel tussen ruimtelijke ordening en architectuur een relatief jong fenomeen. Het intervenueert in het spanningsveld tussen het honoreren van individuele wensen en het uiteindelijke resultaat daarvan. Het zou echter een misverstand zijn te denken dat de burger hiermee met extra regelgeving wordt opgezadeld. Zonder beeldkwaliteitsplan is elk bouwplan

immers evenzeer aan welstandbeoordeling onderhevig. Met een beeldkwaliteitsplan krijgt het welstandsaspect niet zozeer een zwaarder gewicht, maar verschuift het, namelijk van een beoordeling achteraf naar richtlijnen vooraf. Een belangrijk pluspunt daarbij is dat het de Welstandscommissie houvast geeft bij het beoordelen van individuele bouwplannen in relatie tot het grotere stedenbouwkundige geheel.

Het expliciet koppelen van ruimtelijke ordening en architectuur kan een zodanige meerwaarde opleveren, dat ook de individuele burger er rechtstreeks bij is gebaat; niet het minst in de vorm van de waarde van zijn onroerende zaak. De aan het bouwplan gestelde kwaliteitsvoorwaarden hoeven niet kostenverhogend te werken.

Voor wie is het beeldkwaliteitsplan belangrijk?

Samenvattend biedt het beeldkwaliteitsplan:

- toekomstige bewoners en bouwers vooraf houvast bij het ontwerpen van een huis, bijgebouw(en) en erfscheidingen op de gekozen locatie;
- toestingscriteria bij de beoordeling van bouwaanvragen door het welstandstoezicht.



www.vrom.nl



Voor de gegadigden voor bouwpercelen werkt het beeldkwaliteitsplan in feite op twee momenten:

- vooraf, bij de keuze van een bouwperceel. In deze fase geeft het de aspirant-koper tevens de zekerheid dat ook anderen zich aan de richtlijnen van het plan committeren;
- achteraf, bij de beoordeling van het bouwplan door de Welstandscommissie. Naast de welstandsbeoordeling is het bouwplan vanzelfsprekend ook onderhevig aan het Bouwbesluit, de gemeentelijke Bouwverordening en het bestemmingsplan.

Duurzame inrichting

Het bereiken van een hoge omgevingskwaliteit wordt niet alleen gezocht in de belevingswaarde van de openbare ruimte, maar ook in het toepassen van principes van duurzame, milieuvriendelijke (steden)bouw.

De inrichting wordt daarom afgestemd op een duurzame ontwikkeling met toepassing van zoveel mogelijk principes van duurzame stedenbouw en duurzaam bouwen. Dit aspect wordt in dit beeldkwaliteitsplan kort behandeld.

Juridische context

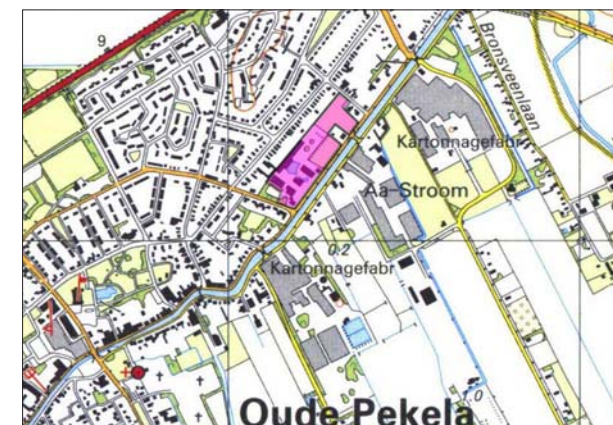
Voorzover in dit beeldkwaliteitsplan kwaliteitseisen voor bouwwerken zijn genoemd, moeten deze worden aangemerkt als beleidsregels in de zin van een welstandsnota krachtens artikel 12a van de Woningwet.

De overige beeldkwaliteitseisen voor werken, geen bouwwerk zijnde, en overige voorzieningen in particulier en openbaar gebied zijn (aanvullende) kwaliteitsnormen in algemene zin. Daarnaast kent het plan kwaliteitsnormen voor duurzaamheid van bouwwerken en voor het gebied. Voorzover deze laatste twee kwaliteitsnormen betrekking hebben op particulier gebied worden deze geregeld in de verkoopvoorwaarden van de kavels.

Ligging en begrenzing

De woningbouwlocatie Koertsmeulen in Oude Pekela is gelegen in het noordoosten van het dorp. Het plangebied van het bestemmingsplan wordt begrensd door de Feiko Clockstraat aan de oostzijde, de kavelgrens aan de achterzijde van de bebouwing aan de Thorbeckelaan en de Troelstralaan aan de noordzijde en de Schaepmanlaan aan de zuidzijde. Het plangebied wordt plaatselijk ingesnoerd door bestaande kavels die ongewijzigd in het vigerende bestemmingsplan blijven.

Het gebied is deels in gebruik als weidegrond en deels onderdeel van de voormalige houthandel Koerts. Waardevolle opgaande begroeiing is er niet, wel staan er enkele grote bomen aan de westzijde van de kavel aan de Feiko Clockstraat 43.



BEELDKWALITEITSKAART



WOONGEBIED KOERTSMEULEN

Stedenbouwkundige hoofdstructuur

Met het bestemmingsplan voor de locatie Koertsmeulen in Oude Pekela wordt het ritme van de bebouwing aan de Feiko Clockstraat voortgezet in noordelijke richting. Hierbij worden met ruime onderlinge afstand grote villa's en kleinere woningen afgewisseld. De onderlinge afstand lijkt uit te waaiëren vanaf het centrum van Oude Pekela in noordelijke richting tot aan de Winschoterweg. Op dit ritme van de bebouwing en hun onderlinge afstand is ingespeeld bij de plaatsing van bebouwing aan de Feiko Clockstraat. Hierbij is op het achterliggende terrein een krommende parallelweg met daaraan vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen geprojecteerd. Ondergeschikt aan de Feiko Clockstraat is deze parallelweg een structurerend ruimtelijk element. Aan deze hoofdstructuur van het plangebied liggen bebouwingsclusters met elk een eigen karakteristiek.

Het zicht vanaf de Feiko Clockstraat naar dit achterliggende woongebied wordt ondersteund door de ruimte tussen de bebouwing en het iets hogere peil van de weg ten opzichte van het plangebied. Belangrijk element van de ruimtelijke structuur in het plangebied is de waterpartij, die voortkomt uit het balkengat van houthandel Koerts. De

vorm van de waterpartij en de aanliggende weg benadrukt het belang van zicht op de achterliggende bebouwing. Boombeplanting begeleidt de weg door het plangebied. Deze bomen hebben een hoge kroon, waar onderdoor te kijken is. Een kleine strook met intensieve groenbeplanting annex speelgebied accentueert de bajonet, de dubbele haak, in de parallelweg als een belangrijk oriëntatiepunt in de wegstructuur.

Het huidige gat in de bebouwingswand aan de Troelstralaan wordt in het plan aangevuld met twee woningen.

Verkeersstructuur

Het plangebied wordt via een woonstraat aangesloten op de Feiko Clockstraat. Deze woonstraat wordt gekenmerkt door een bajonetstructuur die over de waterpartij loopt. Tevens heeft het oostelijke deel van de weg een doodlopende poot om de aangelegen woningen te ontsluiten.

In de uitwerking van de straatprofielen en in de keuze van uitvoering van de bestrating wordt het verschil tussen de Feiko Clockstraat en de woonstraat benadrukt.

Groen- en waterstructuur

De water- en wijkstructuur zijn een kenmerkend onderdeel in het omliggende veenkoloniale gebied. De nieuwe invulling sluit daarop aan. Daarbij zijn water- en groenelementen zoveel mogelijk geconcentreerd aan de beide woonstraten. In het middengedeelte, op de plaats van het voormalige Balkengat, ontstaat uit de schouwsloot een waterpartij die ruimtelijk aansluiting heeft op het Pekelerhoofddiep, oostelijk van het plangebied. Met het oog op het peilverschil zullen beide watersystemen echter fysiek gescheiden blijven.

Doel is om het nieuwe woongebied een groene uitstraling te geven met behoud van het zicht op de woningen aan de woonstraat vanaf de Feiko Clockstraat. Grasstroken met bomen in het openbare wegprofiel garanderen een zekere groenkwaliteit en een eenduidig beeld. De waterpartij heeft zoveel mogelijk natuurvriendelijke oevers. Met betrekking tot speelmogelijkheden in het woongebied wordt er van uitgegaan dat de groenstructuur, in het bijzonder de groenstrook, ook geschikt is als speelgebied.

De bebouwing is ingedeeld in zes beeldkwaliteitsclusters.



Beeldkwaliteitscluster A

Algemeen

De bebouwingsrand in cluster A verdient nadere architectonische aandacht, omdat deze een belangrijk deel van het aanzicht van het plan bepaalt. Daarnaast moet deze bebouwing de route en het water in het plangebied accentueren. Een samenhang in architectuur en kleur- en materiaalgebruik van gevels en daken is hierbij onder meer van belang.

Ruimte/plaatsing

De bebouwing wordt in een rooilijn gesitueerd die de weg volgt. Zo ontstaat een lichte geleiding van de bebouwing langs de route. De bebouwing staat ten minste 1 m uit de rand van de schouwsloot.

Hoofdvorm/aanzicht/opmaak

In cluster A wordt een bebouwing met woningen in twee bouwlagen met kap gerealiseerd. Dit bebouwingstype vormt met vrij hoge gevels een redelijk dichte bebouwingsrand. Het cluster dient een duidelijke samenhang in bouwstijl te vormen. De woningen worden in een eigentijdse, moderne architectuur ontwikkeld. De vormgeving en detaillering zijn strak en sober. De gevels hebben een aardtint met in dezelfde kleur een donkerder plint. De daken zijn eveneens in donkere aardtint uitgevoerd. De maximale nokhoogte is 10 m, de maximale goothoogte 6,5 m. De nokrichting is haaks op de weg. De dakvorm is verder vrij, met uitzondering van een piramidekap en wolfseinden, deze zijn hier niet toegestaan.

Beeldkwaliteitscluster B

Algemeen

De bebouwing van cluster B heeft een eigen karakter. Hier liggen de woningen niet meer met de voorgevel aan de waterpartij. De woningen zullen van het type vrijstaande woning zijn.

Ruimte/plaatsing

De woningen worden langs de weg gesitueerd, waarop zij ook zijn georiënteerd. De bebouwing staat ten minste 1 m uit de rand van de schouwsloot.

Hoofdvorm/aanzicht/opmaak

Deze beeldkwaliteitscluster bestaat uit lagere woningen. De maximale nokhoogte is 8 m. De maximale goothoogte is 3,5 m. Hier worden woningen in één bouwlaag met kap geprojecteerd. De gevels worden uitgevoerd in metselwerk, al dan niet in combinatie met hout en hebben een eenvoudige detaillering en materialisatie.

De kleurstelling van het baksteen is roodachtig, dit samen met lichtgekleurd hout. De dakvlakken hebben rode of zwarte dakpannen. Er worden zadeldaken, lessenaarsdaken of piramidedaken toegepast, waarbij de nokrichting haaks op de weg is georiënteerd.

Beeldkwaliteitscluster C

Algemeen

De bebouwing van cluster C is haaks op de Feiko Clockstraat gelegen. De woningen liggen aan een doodlopende weg die door middel van twee doorsteken met de woonstraat is verbonden. De woningen zijn projectmatig gerealiseerd en van het type twee-onder-een-kap.

Ruimte/plaatsing

De woningen zijn op de weg georiënteerd.

Hoofdvorm/aanzicht/opmaak

De woningen zullen alle van hetzelfde type zijn. De maximale nokhoogte is 10 m. De maximale goothoogte is 6,5 m. Hier worden woningen in twee bouwlagen met kap geprojecteerd. De gevels worden uitgevoerd in metselwerk. Door eenvoudige detaillering en materialisatie wordt gestreefd naar een hedendaagse, strakke architectuur.

De kleurstelling van het baksteen is licht: lichte aardtinten zoals oker, grijsbruin et cetera. Dit, samen met lichtgekleurd hout. De dakvlakken hebben rode dakpannen. Er worden zadeldaken of lessenaarsdaken toegepast.

Beeldkwaliteitscluster D

Algemeen

In cluster D zijn de woningen aan de Troelstralaan gelegen.

De uitstraling in dit gebied zoekt aansluiting bij de bestaande bebouwing aan de woonstraat. De Troelstralaan heeft een gemiddeld ruim profiel wat samen met de voortuinen een groen straatbeeld oplevert.

Ruimte/plaatsing

De bebouwing staat in één rooilijn en is op de Troelstralaan georiënteerd. De woningen hebben een nokrichting evenwijdig aan de weg.

Hoofdvorm/aanzicht/opmaak

Hier worden woningen in één bouwlaag met forse kap gebouwd. De maximale nokhoogte is 10 m, de maximale goothoogte 4 m. De bouwstijl is landelijk met als voorbeeld de architectuur uit de jaren dertig/veertig van de afgelopen eeuw met accenten door gootlijsten en windveren. Een rustige en evenwichtige gevelcompositie is belangrijk. De gevels worden in rode of roodbruine baksteen uitgevoerd. De kappen hebben een zadeldak in een antracietgrijze of rode kleur.

Beeldkwaliteitscluster E

Algemeen

De appartementsgebouwen in dit beeldkwaliteitscluster hebben een bijzondere positie in het gebied en kunnen worden beschouwd als herkenningspunt en als antwoord op de grotere bebouwing aan de overzijde van het kanaal en de villa's aan weerszijden ervan. De tuinen hebben langs deze straat een los gesitueerde lage groene beplanting om zo het beeld van openheid in het gebied te versterken en zicht op de achterliggende woningen aan de ontsluitingsweg te bieden.

Ruimte/plaatsing

De gebouwen staan in de rooilijn afgestemd op het lange lint langs het Pekeler Hoofddiep.

Hoofdvorm/aanzicht/opmaak

De appartementsgebouwen hebben vijf bouwlagen en een kap op een halfverzonken kelderverdieping waarin de bergingen zijn ondergebracht. Het is niet toegestaan dakkapellen of grote daklichten in het dakvlak aan te brengen aan de noord- en zuidzijde om de privacy van de belendende percelen te waarborgen en het aanzicht van de kap die vrij prominent in het zichtveld vanaf de Feiko Clockstraat ligt, gaaf te houden. De woningen zijn, voorzover mogelijk, naar het oosten gericht met uitzicht op het kanaal. Reagerend op de bijzondere positie in het plangebied hebben de gebouwen een representatieve uitstraling die in de architectuur en in het materiaalgebruik tot uitdrukking komt. Ze worden gerealiseerd in een eigentijdse stijl. Naar het water toe zijn de gevels vrij transparant met grote ramen. Het dak is aan de Feiko Clockstraat als zadeldak uitgevoerd, afgedekt met dakpannen in een antracietgrijze kleur, maar kan plaatselijk als plat dak zijn uitgevoerd.

Beeldkwaliteitscluster F

Algemeen

In deze beeldkwaliteitscluster staan twee villa's op een ruime kavel. De woningen worden vanaf de Feiko Clockstraat ontsloten.

Ruimte/plaatsing

De woningen zijn op de Feiko Clockstraat georiënteerd en staan in dezelfde rooilijn met de appartementsgebouwen.

Hoofdvorm/aanzicht/opmaak

De vrijstaande villa's hebben één of twee bouwlagen met een kap. Wolfseinden zijn niet toegestaan. De architectuur is uitgevoerd in een eigentijdse architectuurstijl met een "stevige" uitstraling. Hiertoe kan de woning een tweebeukige massaopbouw kennen. De woningen reageren op de appartementsgebouwen in materialisatie. De gevels kunnen worden uitgevoerd in baksteen met een donkere aardtint, eventueel in combinatie met hout. Glimmende materialen zijn niet toegestaan. De samengestelde daken zijn antracietgrijs.

ALGEMENE CRITERIA

Algemeen

In bijzondere situaties kan er voor worden gekozen om het bouwwerk niet te toetsen aan de gebiedsgerichte of objectgerichte criteria, maar in plaats daarvan terug te grijpen op de algemene criteria.

Relatie tussen vorm, gebruik en constructie

Van een bouwwerk dat moet voldoen aan de criteria voor bouwwerken waarbij een hoog ambitieniveau wordt nagestreefd, mag worden verwacht dat de verschijningsvorm een relatie heeft met het gebruik ervan en de wijze waarop het is gemaakt, terwijl de vormgeving daarnaast ook haar eigen samenhang en logica heeft.

Een bouwwerk wordt primair gemaakt om te worden gebruikt. Hoewel het welstandstoezicht slechts is gericht op de uiterlijke verschijningsvorm, kan de vorm van het bouwwerk niet los worden gezien van de eisen die het gebruik hieraan stelt en de mogelijkheden die materialen en technieken bieden om een doelmatige constructie te maken. Gebruik en constructie bepalen in belangrijke mate de vorm. Daarmee is nog niet gezegd dat de vorm altijd

ondergeschikt is aan het gebruik of de constructie. Ook wanneer andere aspecten de vorm tijdens het ontwerpproces gaan domineren, mag worden verwacht dat de uiteindelijke verschijningsvorm een begrijpelijke relatie houdt met zijn oorsprong. Daarmee is tegelijk gezegd dat de verschijningsvorm meer is dan een rechtstreekse optelsom van gebruik en constructie. Er zijn daarnaast andere factoren die hun invloed kunnen hebben, zoals de omgeving of de betekenis die een vorm in een bepaalde omgeving kan hebben (gekregen). Maar als de vorm in tegenspraak is met het gebruik en de constructie, dan verliest hij daarmee aan begrijpelijkheid en integriteit.

Relatie tussen bouwwerk en omgeving

Van een bouwwerk dat moet voldoen aan de criteria voor bouwwerken waarbij een hoog ambitieniveau wordt nagestreefd, mag worden verwacht dat het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is.

Bij het oprichten van een gebouw is sprake van het afzonderen en in bezit nemen van een deel van de algemene ruimte voor specifiek gebruik. Gevels en volumes vormen zowel de externe begrenzing van de gebouwen alsook de wanden van de openbare ruimte die zij gezamenlijk bepalen. Het gebouw is een object in een openbare context. Het bestaansrecht van het gebouw ligt niet in het eigen functioneren alleen, maar ook in de betekenis die het gebouw heeft in zijn stedelijke of landschappelijke omgeving. Ook van een gebouw dat contrasteert met zijn omgeving mag worden verwacht dat het zorgvuldig is ontworpen en de omgeving niet ontkent. Het gaat erom dat het gebouw een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan.

Over de wijze waarop dat bij voorkeur zou moeten gebeuren, kunnen de gebiedsgerichte welstandscriteria duidelijkheid verschaffen.

Betekenenissen van vormen in de sociaal-culturele context

Van een bouwwerk dat moet voldoen aan de criteria voor bouwwerken waarbij een hoog ambitieniveau wordt nagestreefd, mag worden verwacht dat verwijzingen en associaties zorgvuldig worden gebruikt en uitgewerkt, zodat er concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de maatschappelijke context ter plaatse.

Voor vormgeving gelden in iedere cultuur bepaalde regels, net zoals een taal zijn eigen grammaticale regels heeft om zinnen en teksten te maken. Die regels zijn geen wetten en moeten ter discussie kunnen staan. Maar als ze worden verhaspeld of ongeïnspireerd worden gebruikt, wordt een tekst verwarrend of saai. Precies zo wordt een bouwwerk verwarrend of saai als de regels van de architectonische vormgeving niet bewust worden gehanteerd. Als vormen regelmatig in een bepaald verband zijn waargenomen, krijgen zij een zelfstandige betekenis en roepen zij, los van gebruik en constructie, bepaalde associaties op.

Pilasters in classicistische gevels verwijzen naar zuilenstructuren van tempels, transparante gevels van glas en metaal roepen associaties op met techniek en vooruitgang. In iedere bouwstijl wordt gebruikgemaakt van

verwijzingen en associaties naar wat eerder of elders reeds aanwezig was of naar wat in de toekomst wordt verwacht. De kracht of de kwaliteit van een bouwwerk ligt vooral in de wijze waarop die verwijzingen en associaties worden verwerkt en geïnterpreteerd binnen het kader van de actuele culturele ontwikkelingen, zodat concepten en vormen ontstaan die voor die plek en gemeenschap zijn geëigend. Zorgvuldig gebruik van verwijzingen en associaties betekent onder meer dat er een bouwwerk ontstaat dat iets zegt over zijn tijd, doordat het op grond van zijn uiterlijk in de tijd kan worden geplaatst waarin het werd gebouwd of verbouwd. Bij restauraties is sprake van herstel van elementen uit het verleden, maar bij nieuw- of verbouw in een bestaande (monumentale) omgeving betekent dit dat duidelijk moet zijn wat authentiek is en wat nieuw is toegevoegd. Een ontwerp kan worden geïnspireerd door een bepaalde tijdsperiode, maar dat is iets anders dan het imiteren van stijlen, vormen en detailleringen uit het verleden. Associatieve betekenissen zijn van groot belang om een omgeving te "begrijpen" als beeld van de tijd waarin zij is ontstaan, als verhaal van de geschiedenis, als representante van een stijl. Daarom is het zo belangrijk om ook bij nieuwe bouwplannen zorgvuldig

met stijlvormen om te gaan; zij vormen immers de geschiedenis van de toekomst.

Evenwicht tussen helderheid en complexiteit

Van een bouwwerk dat moet voldoen aan de criteria voor bouwwerken waarbij een hoog ambitieniveau wordt nagestreefd, mag worden verwacht dat structuur is aangebracht in het beeld, zonder dat de aantrekkingskracht door simpelheid verloren gaat.

Een belangrijke eis die aan een ontwerp voor een gebouw mag worden gesteld, is dat structuur wordt aangebracht in het beeld. Een heldere structuur biedt houvast voor de waarneming en is bepalend voor het beeld dat men vasthoudt van een gebouw. Symmetrie, ritme, herkenbare maatreksen en materialen maken het voor de gemiddelde waarnemer mogelijk de grote hoeveelheid visuele informatie die de gebouwde omgeving geeft, te reduceren tot een bevattelijk beeld. Het streven naar helderheid mag echter niet ontaarden in simpelheid. Een bouwwerk moet de waarnemer blijven prikkelen en intrigeren en zijn geheimen niet direct prijsgeven. Er mag best een beheerst

beroep op de creativiteit van de voorbijganger worden gedaan. Van oudsher worden daarom helderheid en complexiteit als complementaire begrippen ingebracht bij het ontwerpen van bouwwerken. Complexiteit in de architectonische compositie ontstaat vanuit de stedenbouwkundige eisen en het programma van eisen voor het bouwwerk. Bij een gebouwde omgeving met een hoge belevingswaarde zijn helderheid en complexiteit tegelijk aanwezig in een evenwichtige en spanningsvolle relatie.

Schaal en maatverhoudingen

Van een bouwwerk dat moet voldoen aan de criteria voor bouwwerken waarbij een hoog ambitieniveau wordt nagestreefd, mag worden verwacht dat het een samenhangend geheel van maatverhoudingen vormt, dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.

Ieder bouwwerk heeft een schaal die voortkomt uit de grootte of de betekenis van de betreffende bouwopgave. Grote bouwwerken kunnen uiteraard binnen hun eigen

grenzen zijn geleed, maar worden onherkenbaar en ongeloofwaardig als ze er uitzien alsof ze bestaan uit een verzameling losstaande kleine bouwwerken.

De maatverhoudingen van een bouwwerk zijn van groot belang voor de belevingswaarde, maar tegelijk vormen ze een van de meest ongrijpbare aspecten bij het beoordelen van ontwerpen. De waarnemer ervaart bewust of onbewust de maatverhoudingen van een bouwwerk. Echter waarom de maatverhoudingen van een bepaalde ruimte aangenamer, evenwichtiger of spannender zijn dan die van een andere, valt nauwelijks vast te stellen.

Duidelijk is dat de kracht van een compositie groter is naarmate de maatverhoudingen een sterkere samenhang en hiërarchie vertonen. Mits bewust toegepast, kunnen ook spanning en contrast daarin hun werking hebben.

De afmetingen en verhoudingen van gevelelementen vormen tezamen de compositie van het gevelvlak. Hellende daken vormen een belangrijk element in de totale compositie. Als toegevoegde elementen (zoals een dakkapel, een aanbouw of een zonnecollector) te dominant

zijn ten opzichte van de hoofdmassa en/of de vlakverdeling, verstoren zij het beeld, niet alleen van het object zelf, maar ook van de omgeving waarin het object is geplaatst.

Materiaal, textuur, kleur en licht

Van een bouwwerk dat moet voldoen aan de criteria voor bouwwerken waarbij een hoog ambitieniveau wordt nagestreefd, mag worden verwacht dat materiaal, textuur, kleur en licht het karakter van het bouwwerk zelf ondersteunen en de ruimtelijke samenhang met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan duidelijk maken.

Door materialen, kleuren en lichttoetreding krijgt een bouwwerk uiteindelijk zijn visuele en tactiele kracht: het wordt zichtbaar en voelbaar. De keuze van materialen en kleuren is tegenwoordig niet meer beperkt tot wat lokaal aan materiaal en ambachtelijke kennis voorhanden is. Die keuzevrijheid maakt de keuze moeilijker en het risico van een onsamenhangend beeld groot. Als materialen en kleuren te veel losstaan van het ontwerp en daarin geen

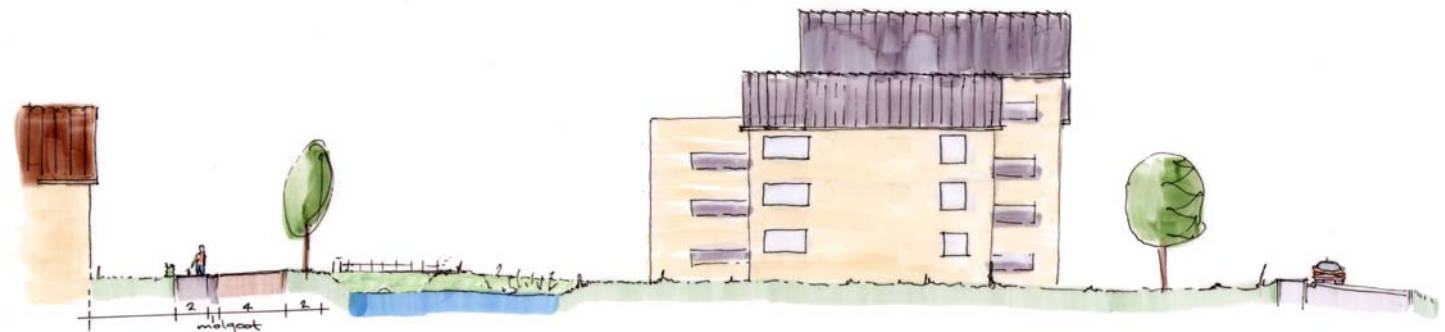
ondersteunende functie hebben, maar slechts worden gekozen op grond van decoratieve werking, wordt de betekenis ervan toevallig. Dat kan afbreuk doen aan de zeggingskracht van het bouwwerk. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer het gebruik van materialen en kleuren geen ondersteuning geeft aan de architectonische vormgeving of wanneer het gebruik van materialen en kleuren een juiste interpretatie van de aard van de ontstaansperiode van het bouwwerk in de weg staat.

zijn ze bepalend voor de duurzaamheid en instandhouding van het gebouw. En dus voor de welstand en ruimtelijke kwaliteit van hun omgeving.

Detaillering

Van een bouwwerk dat moet voldoen aan de criteria voor bouwwerken waarbij een hoog ambitieniveau wordt nagestreefd, mag worden verwacht dat sprake is van een zorgvuldige en op duurzaamheid gerichte bouwkundige detaillering.

De wijze waarop materialen en bouwkundige constructies zijn gedimensioneerd en onderling worden samengebracht, evenals de wijze waarop het materiaal naar zijn eigenschappen is gevormd en toegepast, bepalen in hoge mate de esthetische kwaliteiten van een gebouw. Ook



BEGRIPPEN

Harmonie

De omschrijving van het gewenste bebouwingsbeeld is gegeven in de vorm van richtlijnen. Hierbinnen is een bepaalde bandbreedte aanwezig. De woningen binnen een cluster moeten harmoniëren met elkaar. Dit hoeft niet hetzelfde te zijn als gelijkvormigheid. In het beeldkwaliteitsplan worden voornamelijk uitspraken gedaan over de vorm, kleur en uitstraling van gevels en dakvlakken.

Bouwstijl

Ook de gekozen bouwstijl speelt een rol in het creëren van samenhang en variatie. Daarbij worden in de huidige woningbouw twee stijlen onderscheiden, namelijk de eigentijdse en de landelijke.

De eigentijdse stijl kent een vrij strakke opzet. De gevels vertonen een sterk contrast tussen openheid en geslotenheid. Dit komt onder meer tot uitdrukking in de aanwezigheid van grotere raampartijen, waarbij de compositie soms horizontaal is. De gesloten gevelvlakken vormen zoveel mogelijk één geheel. Dit wordt bijvoorbeeld tot stand gebracht door de voeg uit te voeren in de kleur van de steen. Architectuur die verwijst naar het

Moderne Bouwen of de Amsterdamse of Haagse School uit circa 1920-1940, wordt gerekend onder de eigentijdse stijl.

De landelijke stijl kent een minder strakke opzet en kenmerkt zich door de vrij gesloten gevels met een verticale raamverdeling. De woning heeft een zadeldak. De landelijke stijl verwijst naar de regionale stijlen zoals die voor 1900 werden toegepast. Het naast elkaar plaatsen van bebouwing in deze verschillende stijlen kan storend werken. Daarom wordt de te gebruiken stijl in dit beeldkwaliteitsplan per deelgebied voorgeschreven.

Materiaal- en kleurgebruik

Enige overeenkomst in materiaal- en kleurgebruik geeft een rustig, samenhangend beeld in de straat. Langs de woonstraten hebben de gevels een lichtere uitstraling met lichte aardtinten zoals oker, grijsbruin et cetera. Aan de rand van het plangebied, de Feiko Clockstraat, worden donkere, rode tot roodbruine aardkleuren toegepast. De nadruk bij het materiaal ligt op het gebruik van baksteen. Daken worden uitgevoerd met dakpannen.

Hoeklocatie

Op een aantal hoeklocaties in de wijk verdient de nadere detaillering van de zijgevels/nokrichting bijzondere aandacht. Op de kaart "bebouwingsclusters" zijn deze locaties aangegeven. Hier moeten de gevels een tweezijdige oriëntatie hebben. Daarmee kan worden voorkomen dat een gesloten gevel grenst aan het openbare gebied. Dit is vanuit de ruimtelijke beeldvorming wenselijk en vanuit sociaal oogpunt veilig.

Bijgebouwen

Voor de bijgebouwen, zoals garages en bergingen, worden in dit document geen afzonderlijke richtlijnen gegeven. In vormgeving en materiaal- en kleurgebruik wordt aangesloten bij het hoofdgebouw. Aanbouwen dienen te worden meegenomen in de architectuur van het hoofdgebouw.

Erfscinding

De erfscindingen die specifiek op de beeldkwaliteitskaart staan aangegeven, zijn aan het openbaar gebied gelegen en komen nadrukkelijk in het zicht. Hierom dient de aard van de erfscinding met zorg te worden bepaald. De voorkeur



Voorbeelden van huidige eigentijds bouwen



Voorbeelden van de huidige landelijke bouwstijl

gaat uit naar een groene erfscheiding in de vorm van een haag of een combinatie van een muur met een pergola.

Profielen en bestrating

Algemeen geldt dat de hoeveelheid verharding zo beperkt mogelijk wordt gehouden.

Parkeren

In het woongebied wordt een parkeernorm aangehouden van 2,0 parkeerplaatsen per woning voor twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. Hierbij dient één auto op de openbare weg te kunnen staan. Voor de appartementsgebouwen geldt een parkeernorm van één parkeerplaats per woning.

De woonstraat heeft een verblijfsfunctie en kent een 30 km/uur-regime. De wegen hebben een breedte van 4,5 m en worden ingericht met een betonsteenbestrating. De kleur is afgestemd op de kleur van de aangrenzende gevels, bruingrijs. Om de optische breedte van de woonstraat nog eens te versmallen en plaats te maken voor de kabels en leidingen, wordt hier een zwarte rabatstrook van 2 m uit hetzelfde materiaal in een ander verband uitgevoerd. De



*referentiebeeld
erfscheiding*

molgoot is eveneens in zwart uitgevoerd. Deze strook biedt ruim plaats voor het parkeren van auto's om aan de parkeernorm van twee auto's per woning tegemoet te komen. Aan de andere kant ligt een groenstrook met bomen.

In het plangebied komen geen bruggen voor, wel is de bajonet in de woonstraat boven het water gelegen, in de vorm van een dam met duiker.

Verlichting

Er is gekozen voor een masttoplamp met een strakke, moderne vormgeving in een zwarte kleur (mast en armatuur). Deze wordt in het plan toegepast.

Beplanting

In de groenstrook langs de woonstraten worden kleinere (2^e en 3^e grootte) bomen in een regelmatig patroon geplant. De gekozen boomsoorten passen bij het strakke en op het zichtlijnen gerichte beeld.

Duurzaamheid

In verband met mogelijke verontreiniging mag de materialisatie van daken, dakgoten en slabben niet milieubelastend zijn (geen PAK's, koper, lood, of zink tenzij gepatineerd).



*muur in combinatie
met pergola*

Colofon

Opdrachtgever:

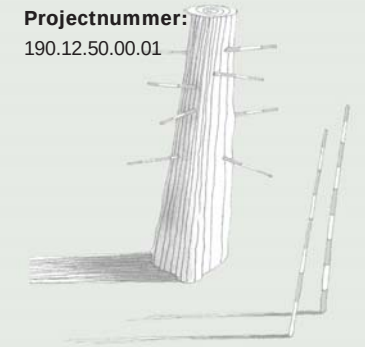
De heer C.J.B. Warris
Waborg b.v., Oude Pekela

Projectleiding:

De heer ir. J. Schipper
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer:

190.12.50.00.01



BügelHajema Adviseurs bv

Bureau voor Ruimtelijke

Ordening en Milieu BNSP

Vaart nz 48-50

Postbus 274

9400 AG Assen

Telefoon (0592) 31 62 06

Telefax (0592) 31 40 35

www.bugelhajema.nl

E-mail: assen@bugelhajema.nl

