



BEELDKWALITEITSPLAN 'LIENSTUKKEN-ZUID'

Grolloo



erfontwikkelaar

Door:

dé Erfontwikkelaar b.v.
Radewijkerweg 9
7791 RJ Radewijk

Auteur

H. Oldehinkel

Telefoonnummer

06 24 88 38 28

E-mail

herbert@erfontwikkelaar.nl

Internet

www.erfontwikkelaar.nl

Project

600

Datum laatst gewijzigd

24 juli 2023

Bestandsnaam

600-BKP-01.indd

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of dé Erfontwikkelaar b.v.

1 BEELDKWALITEIT

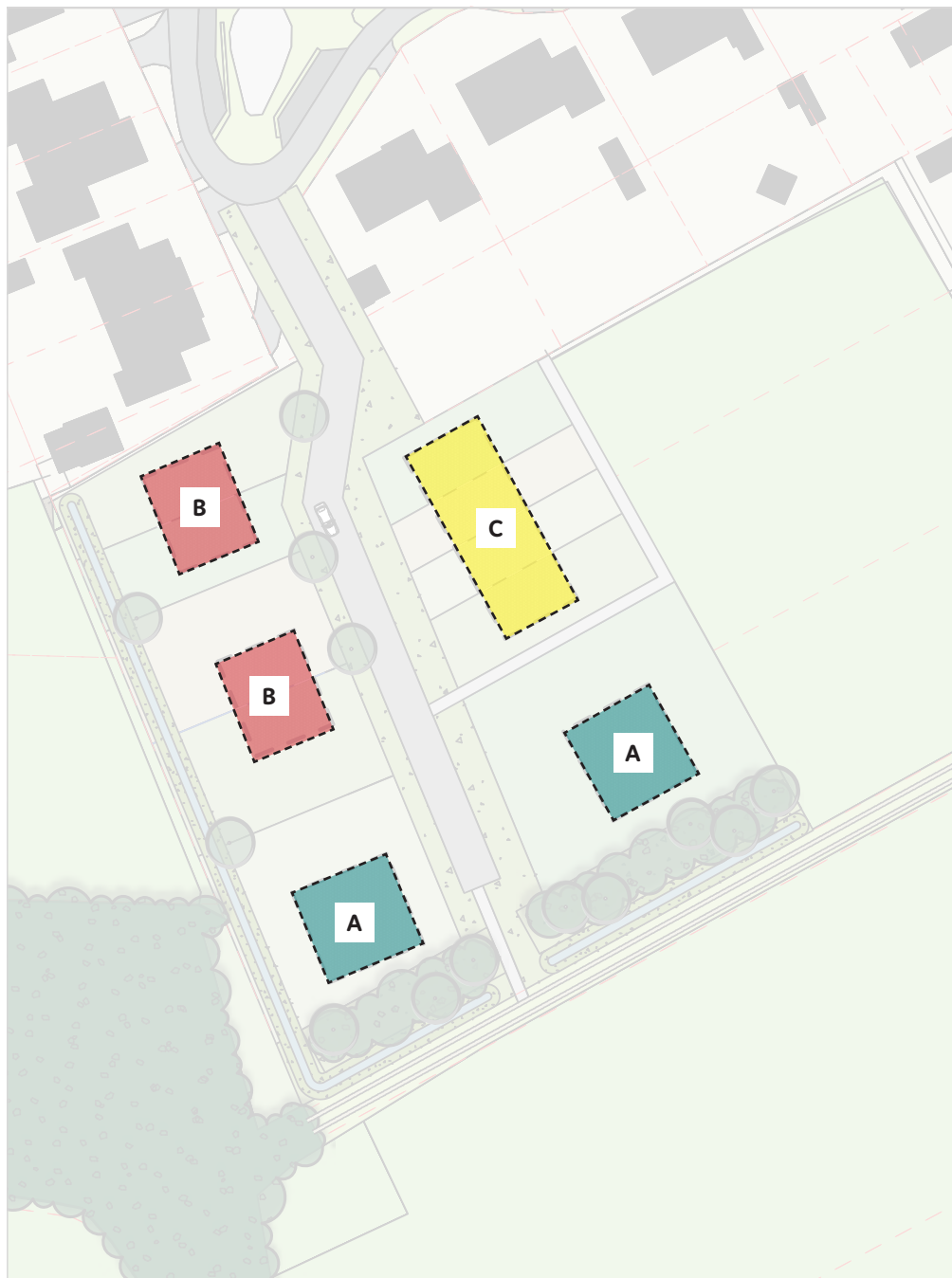
Initiatiefnemer willen aan de Lienstukken te Grolloo 10 wooneenheden bouwen. Het perceel kent nu een enkelbestemming 'Agrarisch-cultuurgrond' Daarnaast geldt voor het grootste deel van het plangebied de dubbelbestemming: 'Waarde-Archeologie 2'

Een ruimtelijk plan kan, voor zover dit plan betrekking heeft op de gronden aangeduid op kaart D2 (Nationaal Park Drentsche Aa), alleen voorzien in ruimtelijk ontwikkelingen zover deze bijdragen aan het behoud en het versterken van en niet in strijd zijn met de doelstellingen, kwaliteiten en kenmerken van het Nationaal Park Drentsche Aa zoals deze zijn opgenomen in het BIO-plan Drentse Aa 2.0

In afwijking van bovenstaande kan een ruimtelijk plan in ruimtelijke ontwikkelingen voorzien wanneer:

de kenmerken van het landschap worden versterkt en er rekening wordt gehouden met het draagvermogen van het landschap gelet op de bouwvolumes, schaalgrootte en verschijningsvermogen, en het ruimtelijk plan vergezeld gaat van een beeldkwaliteitsplan en landschappelijke inpassingsplan die juridisch zijn verbonden aan het desbetreffende ruimtelijke plan

Om te voldoen aan het juridisch borgen van de beeldkwaliteit van de beoogde woningen is dit beeldkwaliteitsplan opgesteld ter vervanging van de welstandsnota.



Binnen dit beeldkwaliteitsplan wordt onderscheid gemaakt in de volgende type woningen:

- A) vrijstaande woning
- (B) 2/1 kap
- C) 4/1 kap

De totale ontwikkeling komt aansluitend op de bestaande bebouwing. Op de volgende pagina zijn foto's opgenomen waarop te zien is hoe de omliggende woningen er uit zien.

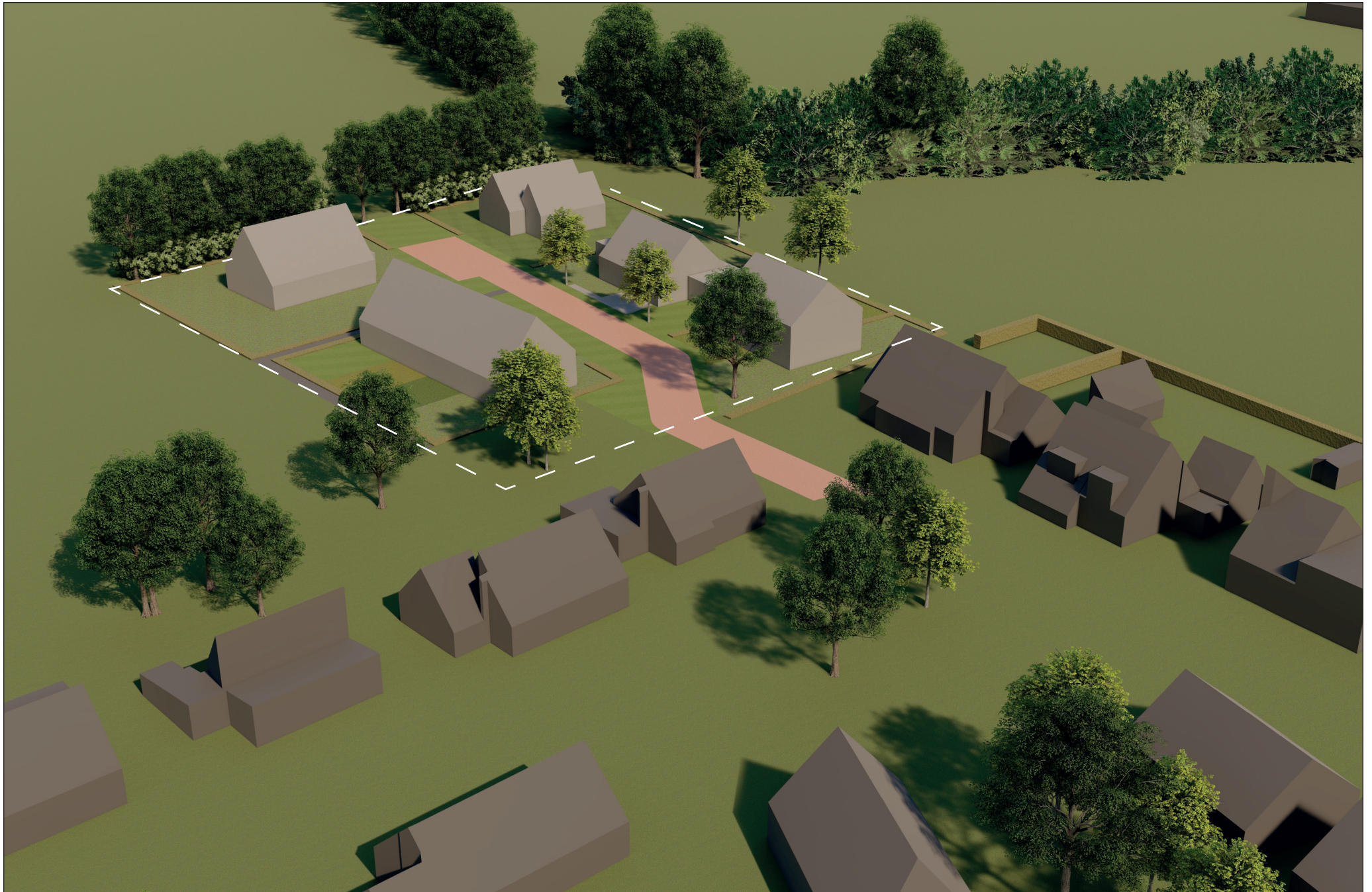


beeld bestaande woningen ten noorden plangebied



beeld bestaande





1.1. DE VRIJSTAANDE WONINGEN (TYPE A)

Dit volume kent een landschappelijke woonkwaliteit. De schaal van de bebouwing sluit aan op de bestaande bebouwing.

- De vrijstaande woningen kunnen in samenspraak met de toekomstige bewoners individueel ontworpen worden, waarbij een grote mate van vrijheid aanwezig is binnen een aantal heldere afspraken.
- Het bouwvolume kan wisselen, waarbij de heldere opzet als uitgangspunt dient. Binnen dit volume zijn eisen gesteld aan de bouwtypologie en het materiaalgebruik. Met de gedachte om individuele woningen te realiseren die samen een ensemble vormen naar eenheid en verscheidenheid. Onderschikte toevoegingen, zoals aan- en uitbouwen en overkappingen zijn mogelijk en dienen integraal mee te worden ontworpen met het hoofdvolume.
- Eenheid wordt bereikt door de vrijstaande woningen op te trekken uit één type baksteen in een rood/bruin tint.
- Eenvoudige elementaire detaillering. Een plint vervaardigd uit een afwijkend materiaal zoals een donker kleurige baksteen i.c.m. een houten gevelinvulling is toegestaan. De woningen worden gekenmerkt door een eenduidige vormgeving met een heldere en terughoudende uitstraling. De toepassing van natuurlijke materialen, zoals baksteen, en naturel hout in warme aarde- en grijstinten dragen hieraan bij.
- De woningen worden uitgevoerd met een zadeldak, wolfseinden zijn toegestaan.
- De nokrichting loopt parallel of haaks op de kavelgrens,
- Daken moeten voorzien worden van antraciete niet glimmende dakpannen. (geglazuurde pannen zijn uitgesloten).
- Dakoverstekken zijn toegestaan. Geïntegreerde luifels

boven het terras en carport ook, mits dit qua materialisatie aansluit op de woning

- Beeldbepalende installaties integreren in ontwerp.
- Zonnepanelen altijd in zwarte kleuren. De panelen moeten afgestemd op de architectuur worden en vormen 1 vlak. (niet versnipperen of rafelend). Pijpen mogen de toepassing van zonnepanelen niet belemmeren.
- Beeldbepalende installaties integreren in ontwerp.
- Bijgebouwen dienen altijd onderdanig vorm gegeven te worden door een eenvoudige materialisatie en een nokhoogte dat lager is dan het hoofdvolume. Een plat dak voor aan- en bijgebouwen zijn toegestaan.

1.2. DE 2/1 KAP (TYPE B)

Dit volume kent een landschappelijke woonkwaliteit. De schaal van de bebouwing sluit aan op de bestaande bebouwing.

- De 2/1 kap woningen kunnen in samenspraak met de toekomstige bewoners individueel ontworpen worden, waarbij een grote mate van vrijheid aanwezig is binnen een aantal heldere afspraken.
- Het bouwvolume tussen de drie 2/1 kapwoningen kan wisselen, waarbij de heldere opzet als uitgangspunt dient. Binnen ieder volume zijn eisen gesteld aan de bouwtypologie en het materiaalgebruik. Met de gedachte om volumes te realiseren die samen een ensemble vormen naar eenheid en verscheidenheid. Onderschikte toevoegingen, zoals aan- en uitbouwen en overkappingen zijn mogelijk en dienen integraal mee te worden ontworpen met het hoofdvolume.
- De bouwvorm bestaat uit maximaal twee lagen met kap waarbij de vrijheid aanwezig is om de kapvorm te variëren

en te combineren met gedeeltelijke platte afdekking.

- De 2/1 kap woningen kunnen een asymmetrische vorm hebben.
- Eenheid wordt bereikt door de 2/1 kap woningen op te trekken uit één type baksteen in een rood/bruin tint.
- Eenvoudige elementaire detaillering. Een gelijke plint vervaardigd uit een afwijkend materiaal zoals een donker kleurige baksteen i.c.m. een gelijke houten gevelinvulling is toegestaan. De 2/1 kap woningen worden gekenmerkt door een eenduidige vormgeving met een heldere en terughoudende uitstraling. De toepassing van natuurlijke materialen, zoals baksteen, en naturel hout in warme aarde- en grijstinten dragen hieraan bij.
- De 2/1 kapwoningen worden uitgevoerd met een zadeldak dat gelijk loopt aan de weg, wolfseinden zijn niet toegestaan..
- Daken moeten voorzien worden van antraciete niet glimmende dakpannen. (geglazuurde pannen zijn uitgesloten)
- Dakoverstekken zijn toegestaan. Geïntegreerde luifels boven het terras en carport ook, mits dit qua materialisatie aansluit op de woning
- Beeldbepalende installaties integreren in ontwerp.
- Zonnepanelen altijd in zwarte kleuren. De panelen moeten afgestemd op de architectuur worden en vormen 1 vlak. (niet versnipperen of rafelend). Pijpen mogen de toepassing van zonnepanelen niet belemmeren.
- Beeldbepalende installaties integreren in ontwerp.
- Bijgebouwen dienen altijd onderdanig vorm gegeven te worden door een eenvoudige materialisatie en een nokhoogte dat lager is dan het hoofdvolume.

1.3. DE 4/1 KAP (TYPE C)

Dit volume kent een landschappelijke woonkwaliteit. De schaal van de bebouwing sluit aan op de bestaande bebouwing en vormt een overgang naar de vrijstaande woningen.

- De rijwoningen vormen een duidelijk front richting het de weg;
- Horizontale geleding en met name verbijzondering in de plint;
- De bouwvorm bestaat uit maximaal twee lagen met kap waarbij de vrijheid aanwezig is om de kapvorm te variëren en te combineren met gedeeltelijke platte afdekking.
- De zijgevels dienen tevens zorgvuldig mee ontworpen te worden. De kopgevels hebben een aantrekkelijke uitstraling door middel van raampartijen of verbijzondering in het metselwerk.
- Er is een vaste rooilijn met een kleine tuin voor de woning.
- Metselwerk is de basis. De kleur van de baksteen is rood/bruin.
- Daken moeten voorzien worden van antraciete niet glimmende dakpannen. (geglazuurde pannen zijn uitgesloten). Hierdoor vallen de zonnepanelen minder op.
- Eenvoudige elementaire detaillering.
- Zonnepanelen altijd in zwarte kleuren. De panelen moeten afgestemd op de architectuur worden en vormen 1 vlak. (niet versnipperen of rafelend). Het wordt gezien als een geheel en niet verschillend per woning. Pijpen mogen de toepassing van zonnepanelen niet belemmeren.
- Beeldbepalende installaties integreren in ontwerp.
- De bergingen worden in de achtertuin geplaatst. Deze bestaan uit ingetogen metselwerk of prefabwanden. Qua materialisatie hout (of op hout lijkend) of (prefab) met-

selwerk. In ieder geval in gedekte kleurstelling en niet glimmend.





referentiebeelden voor de vrijstaande woningen (A)



referentiebeelden voor de 2/1 kap woning (B)



referentiebeelden voor de 4/1 kap woning (C)

erf