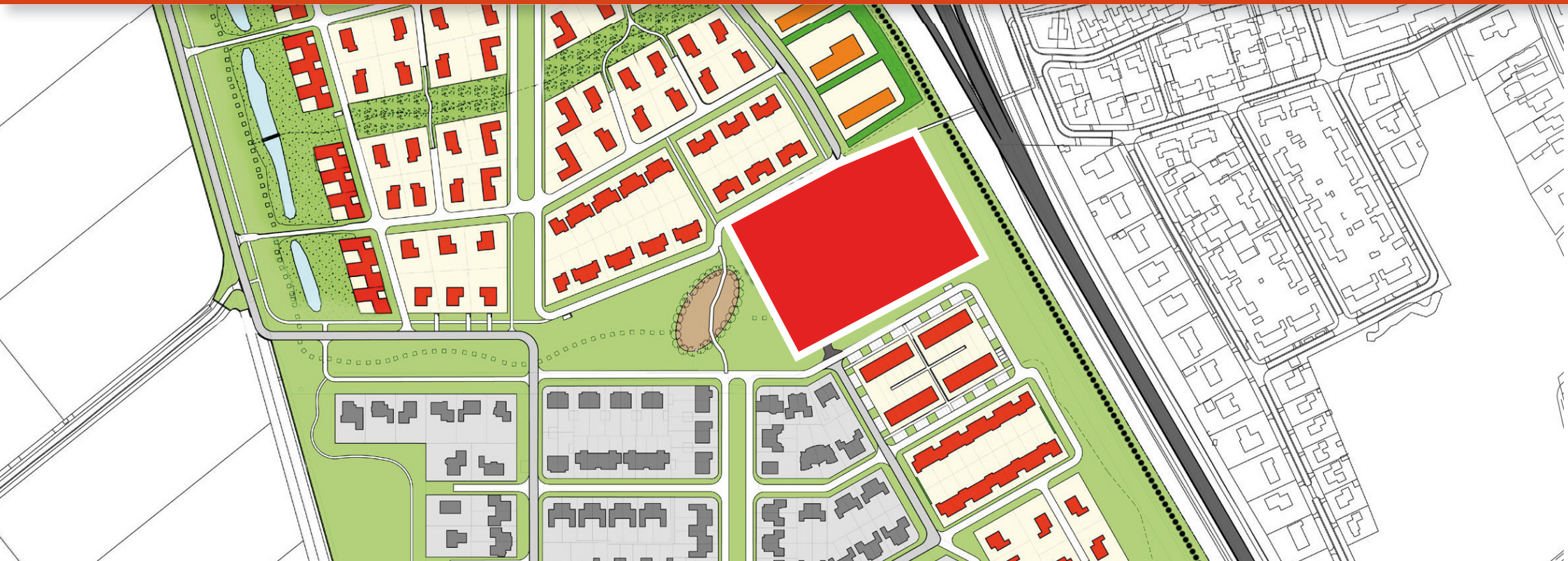
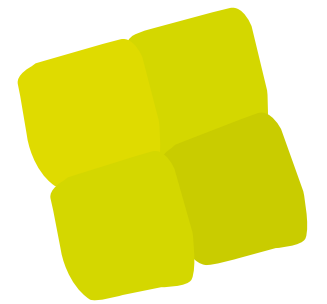


Beeldkwaliteitsplan Daalkampen II - 32 woningen in groenzone

030.00.02.45.20.00
3 augustus 2012

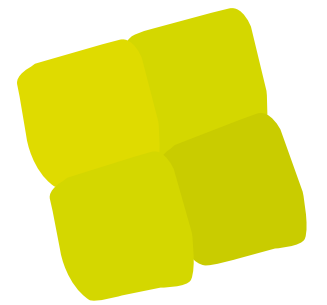




Beeldkwaliteitsplan, Daalkampen II - 32 woningen in groenzone

030.00.02.45.20.00

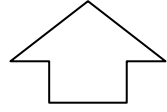
3 augustus 2012





Inhoudsopgave

1.0	Inleiding	07
2.0	Het plan	09
3.0	Beeldkwaliteitseisen	11
4.0	Inrichting van de openbare ruimte	13



1.0 Inleiding

Het plangebied

Planvoornemen

Het voorliggende beeldkwaliteitsplan is opgesteld in verband met het voornemen om in de centrale parkzone in de wijk Daalkampen II 32 woningen te ontwikkelen (zie plangebied).

Inhoud en doel van het beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan Daalkampen II van 7 september 2007 geeft in woord, kaart en beeld richtlijnen voor de architectonische invulling van deze wijk. Het betreffende plangebied is ten tijde van de planvorming uit dit beeldkwaliteitsplan gehouden. Met het voorliggende beeldkwaliteitsplan zijn nu richtlijnen beschreven voor de invulling van dit woongebied.

Relatie beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan

Dit beeldkwaliteitsplan is gekoppeld aan het uitwerkingsplan voor dit plangebied. Het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan zullen tegelijkertijd worden vastgesteld. De verbeelding en de regels van het bestemmingsplan geven slechts beperkte aanwijzingen voor de situering en vormgeving van de bebouwing en de openbare ruimte. Deze richtlijnen kunnen wel in een beeldkwaliteitsplan worden beschreven. Het beeldkwaliteitsplan bepaalt daarmee niet-ruimtelijke aspecten als het uiterlijk van de bebouwing, zoals de kleurstelling en de nokrichting.

Leeswijzer

Hoofdstuk 1 bestaat uit een algemene inleiding. In hoofdstuk 2 is het plan beschreven. In hoofdstuk 3 zijn de criteria genoemd waaraan de welstandscommissie het plan toetst. In hoofdstuk 4 wordt in hoofdlijnen een beeld geschetst van de inrichting van het openbaar gebied en worden uitgangpunten voor de inrichting benoemd.



2.0 Het plan

Het plan

Het plangebied is gesitueerd in de woonwijk Daalkampen. In de wijk Daalkampen komt een grote groenzone voor. Hierin is het plangebied gelegen.

Groen

De groenzone van de wijk Daalkampen heeft voor het oostelijke deel een parkachtig karakter, terwijl het westelijke deel in aansluiting op de infiltratiezone een meer natuurlijke inrichting krijgt. Het middelste deel vormt de overgang en biedt plaats aan sport, spel en ontmoeten. De centrale groene ruimte vormt tevens de plek waar de fietsbrug over de N34 in Daalkampen aanlandt. De inrichting van de buitenruimte in en rondom het woongebied wordt verder beschreven in hoofdstuk 4 'Inrichting van de openbare ruimte'.

Bebouwing

De 32 woningen zijn zoals hiervoor al is beschreven gesitueerd in de centraal gelegen groenzone van de wijk. Deze zone vormt één van de hoofdstructuren van de wijk. De beeldkwaliteit van deze woningen zal deze groenzone mede vorm geven. Daarom wordt de beeldkwaliteit in dit gebied zeer belangrijk geacht. Dit geldt tevens voor de inrichting van de overgang van het privégedeelte (voortuin) naar de openbare groenzone. Van belang is dat de woningen een duidelijke oriëntatie hebben naar de groenzone. De woningen staan als het ware op een voet in het groen. Dit groen geeft een duidelijke afscheiding tussen de voortuinen van de woningen en de openbaar groenzone.

De 32 woningen zijn in rijen van vier geschakeld, die door situering, hoofdvorm en architectuur een eenheid vormen. De woningen

zijn gesitueerd in een elipsvorm en bestaan uit twee bouwlagen plat afgedekt.

Ontsluiting

De woningen worden via een aantakking op de Kransteen aan de zuidzijde ontsloten voor autoverkeer. Deze nieuw aan te leggen weg geeft toegang tot het binnenterrein waar de woningen worden ontsloten. Op dit plein bevindt zich voor elke woning een parkeerplek en toegang tot de bergingen. De ontsluiting aan de noordzijde van het woongebied is alleen voor voetgangers en fietsverkeer. Deze verbinding sluit aan op de fietsverbinding met Borger in de vorm van een brug over de N34.

Parkeren

De parkeernorm voor de woningen is 1,5 parkeerplaats per woning. In totaal moeten er voor de 32 woningen, 48 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Het parkeren voor bezoek en dergelijke (16 parkeerplaatsen) vindt hoofdzakelijk plaats buiten de het woongebied in het groengebied nabij de ontsluitingsweg.

Beschrijving

De bebouwing bestaat in hoofdlijnen uit een vrij gesloten bouwblok, met daarbinnen een ruimte hoofdzakelijk bedoeld voor parkeren met ondergeschikt een mogelijkheid tot spelen. De stedenbouwkundige hoofduitgangspunten zijn:

- Gesloten bouwblok met een rechthoekig grondplan.
- De buitenzijde kent stevige formele gevelwanden met accenten op stedenbouwkundige markante plekken.
- Het bouwblok heeft een duidelijke overgang naar de openbare groenzone.
- De (semi-) openbare binnenruimte heeft een informele inrichting met de nadruk op parkeren met op plekken een accent in een groene invulling met kleinschalige speelvoorzieningen.
- De woning is als individuele eenheid herkenbaar.



Referentiebeelden voor massa, geleding, orientatie, detaillering, materiaal en kleurgebruik.



3.0 Beeldkwaliteitseisen

Ligging

- De rijenwoningen zijn per blok gesitueerd in een rechte rooilijn, maar vormen in situering een samenhangende compositie die een verbijzondering vormt in de centrale groenzone.
- De woningen hebben een sterke relatie met de groenzone.
- De bijgebouwen (bergingen) zijn aan de zijde van het binnenterrein geplaatst in of achter het verlengde van de voorgevel en vormen een repeterend en samenhangende situering.
- De erfafscheidingen zijn in samenhang met elkaar ontworpen.

Massa en vorm

- Twee bouwlagen met plat dak.
- De hoofdvorm is kantig.
- De bouwvolumes van de woningen vormen een samenhangende compositie in het plan.
- De woningen vormen samen een prominent voorkomen en zijn beeldbepalend.
- De geleiding van de gevels is herkenbaar per eenheid.
- Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen zijn in principe ondergeschikt en in samenhang met de hoofdmassa.

Detailering

- De gevels hebben een eigentijds beeld.
- De woningen hebben een duidelijke oriëntatie op de openbare ruimte (centrale groenzone), door een duidelijke geleiding van naar de openbare ruimte gerichte gevels (bijvoorbeeld door gevelopeningen en/of accenten in de gevelcompositie).
- De woningen vormen samen een totaalcompositie. De buitenzijde is formeel en stenig van karakter.
- De gevelopmaak bestaat uit vierkante tot verticale gevelopeningen.
- De verschillende bouwblokken zijn in detailering aan elkaar verwant ('familie').
- De detailering is zorgvuldig, de gekozen architectuur ondersteunend.
- Aan- en uitbouwen dragen bij aan de oriëntatie van de

bebouwing op de openbare ruimte en zijn in samenhang met de architectuur van het hoofdgebouw ontworpen.

- Bijgebouwen zijn in samenhang met de architectuur van het hoofdgebouw.
- Indien er erfafscheidingen worden gebouwd tussen de woningen of in overgang met de openbare ruimte dan één type erfafscheiding toepassen voor alle woningen. De erfafscheiding is in samenhang met de architectuur van de woning ontworpen.

Materiaal en kleur

- Het materiaalgebruik van de gevels is hoofdzakelijk steen, met op onderdelen hout (ondergeschikt).
- De gevels zijn beige, rood, roodbruin, en/ of antraciet van kleur. De woningen zijn door een compositie van kleurvlakken van de gevels per eenheid duidelijk herkenbaar.
- De begane grond vormt een duidelijke doorlopende plint in de woningen door eenduidig materiaal- en kleurgebruik.
- Aan- en uitbouwen zijn verwant aan het hoofdgebouw door middel van kleur- en materiaalgebruik.
- Bijgebouwen zijn uitgevoerd in hout.



Rondom het woongebied 3 meter brede besplantingsstrook



Informele ingerichte binnenruimte met kleinschalige speelvoorzieningen



Bebouwing inpassen met boom van 1e orde



Mee-ontworpen erfafscheidingen en bergingen



Parkeerplaatsen op binnenplein inpassen met hagen en bomen



Groene erfafscheidingen; open en groene ruimte

4.0 Inrichting van de openbare ruimte

Uitgangspunten

Om de krachtige hoofdvorm goed tot z'n recht te laten komen, is een eenduidige, open en groen ingerichte openbare ruimte uitgangspunt. De schaal van de (inrichting van de) openbare ruimte dient te passen bij de schaal van de bebouwing. Passende uitgangspunten voor de inrichting zijn:

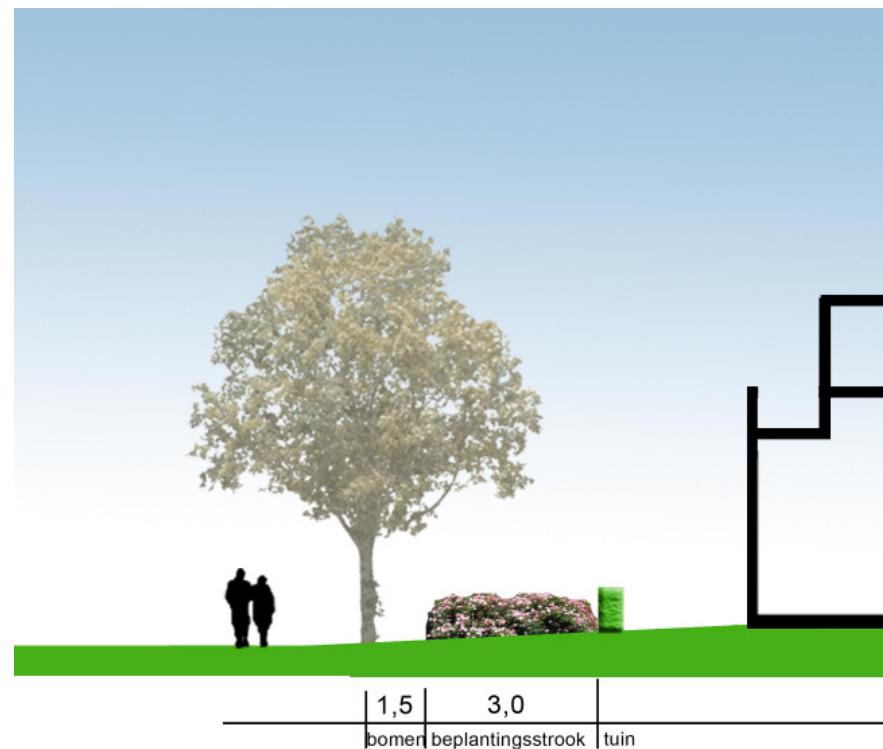
- beperken van de oppervlakte van de verharding en hoogwaardig bestratingsmateriaal in terughoudende kleuren toepassen.
- parkeervakken waar nodig inpassen met hagen.
- 'groene' erfafscheidingen en forse boombeplanting toepassen.
- inheems beplantingssortiment toepassen.

Nadere uitwerking

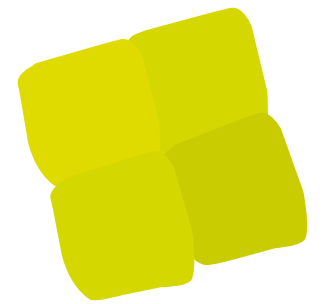
Dit woongebied wordt aan de buitenzijde begeleid door een rij bomen van de 1e orde van bijvoorbeeld Linden met aansluitend tussen de tuinen van de woningen en de bomen een beplantingsstrook van 3 meter met bijvoorbeeld Bottelrozen. De beplantingsstrook gaat over in een lage haag die de overgang vormt van openbaar naar privé. De strook gaat over in de groenzone met extensief beheerd gras (ruigte).

Aan de binnenzijde bevindt zich een plein met daarop parkeerplaatsen. Deze worden bestraat met bijvoorbeeld zwarte betonsteen en afgezet met bijvoorbeeld lichtgrijze afscheidingsstroken tevens bestaande uit betonsteen. De rijbaan en het binnenplein wordt bestraat met gebakken klinkers, bijvoorbeeld dikformaat plat in terra rossa kleur. Het voetpad bestaat uit bijvoorbeeld grijze troitoir tegels.

De groene ruimten op het binnenplein bestaan uit bodembedekkers, gras en een aantal solitaire bomen. De kleinschalige speelplekken zijn natuurlijk ingericht.



Dwarsprofiel A-A'



Colofon

Opdrachtgever

Gemeente Borger-Odoorn

Contactpersoon

Jan Kleef

Gemeente Borger-Odoorn

Beeldkwaliteitsplan

Annika Pool

BügelHajema Adviseurs

Projectleiding

Hermien Kerperien

BügelHajema Adviseurs

Projectnummer

030.00.02.45.20.00