

---

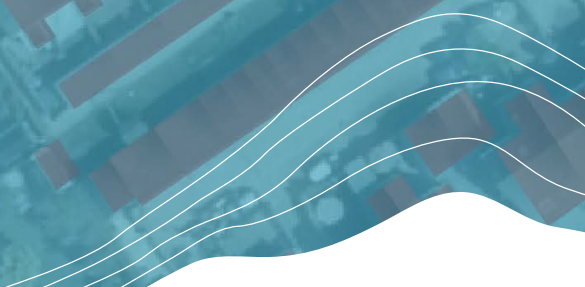
# BEELDKWALITEITSPLAN PARKLAAN 10 - 12

NIEUW-BUINEN

DEFINITIEF

RHO ADVISEURS

APRIL 2022



# RHO ADVISEURS

---

**PROJECT:** Beeldkwaliteitsplan Parklaan 10 - 12  
**PROJECTNR:** 20210483  
**PROJECTLEIDER:**  
**UITVOERING:**

## **Rho adviseurs voor leefruimte**

Weena 505 (Delftse Poort)  
Hoofdingang Rho 36e verd.  
3013 AL Rotterdam  
t: 010-2018555  
e: [info@rho.nl](mailto:info@rho.nl)  
w: [www.rho.nl](http://www.rho.nl)

**APRIL 2022**

---

## **INHOUD**

|                                            |           |
|--------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INLEIDING</b>                        | <b>4</b>  |
| <b>2. HISTORISCHE SCHETS</b>               | <b>5</b>  |
| <b>3. HUIDIGE SITUATIE</b>                 | <b>6</b>  |
| <b>4. DE TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING</b>      | <b>8</b>  |
| <b>5. GEWENSTE ONTWIKKELRICHTING</b>       | <b>9</b>  |
| <b>6. BEELDKWALITEIT BEBOUWING</b>         | <b>10</b> |
| <b>7. BEELDKWALITEIT (OPENBARE) RUIMTE</b> | <b>13</b> |

# 1. INLEIDING

## AANLEIDING

De ruimte tussen de Rozenlaan, Parklaan, Tulpenlaan en Hyacintstraat wordt in zijn geheel heringericht. Voor de locatie aan de Parklaan 10 – 12 liggen voornemens voor de bouw van woningen in de vorm van een appartementenblok en behoud van een bloemenwinkel als zelfstandig paviljoen. De ontwikkeling heeft stedenbouwkundig impact op de omgeving. Voor dit gebied geeft de huidige welstandsnota niet voldoende handvaten om te sturen op beeldkwaliteit. Dit beeldkwaliteitsplan voorziet daarin.

## JURIDISCH KADER en RELATIE TOT WELSTANDSNOTA

Voor het gebied geldt de huidige welstandsnota Borger-Odoorn 2013. Bij de ontwikkeling van de Parklaan vormt dit beeldkwaliteitsplan het kader voor de ontwikkeling en vormt het uitgangspunt voor de welstandstoets. Dit beeldkwaliteitsplan is een aanvulling op de bestaande welstandsnota en wordt ook als zodanig vastgesteld. Op basis van dit beeldkwaliteitsplan kan de toekomstige welstandsbeoordeling van het bouwplan aan de Parklaan plaatsvinden.

## CRITERIA

Dit beeldkwaliteitsplan geeft een meer concrete invulling aan de ruimtelijke aspecten voor het plangebied ingeklemd tussen Rozenlaan,

Parklaan, Tulpenstraat en Hyacintstraat. Het sluit daarbij aan op de mogelijkheden die het bestemmingsplan gaat bieden. Er worden duidelijke criteria gegeven voor de bebouwing en een ambitieniveau voor de inrichting van de (openbare) ruimte. Het kwaliteitsdocument is opgesteld met als doel om:

- De ruimtelijke kwaliteit aan de Parklaan te waarborgen;
- Te zorgen dat het ontwerp passend is in de omgeving;
- De welstandscommissie een passend kader te bieden waarbinnen de toetsing van het ontwerp dient plaats te vinden.

## REFERENTIES TER INSPIRATIE

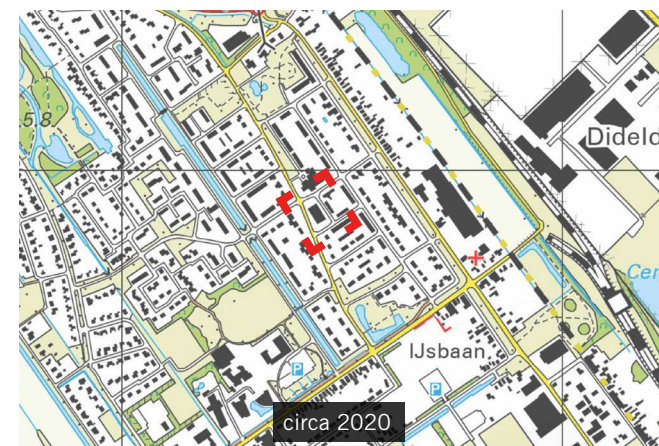
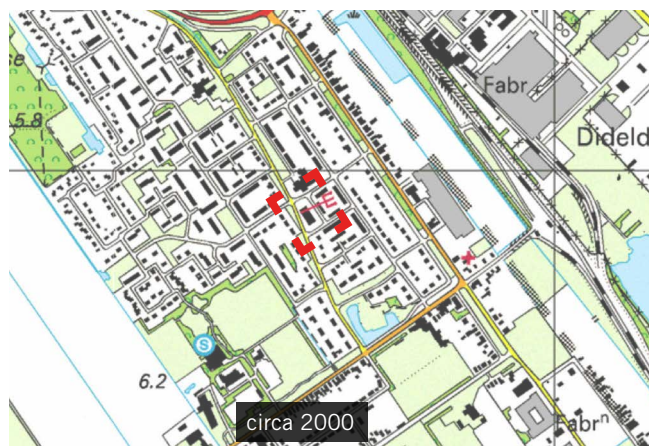
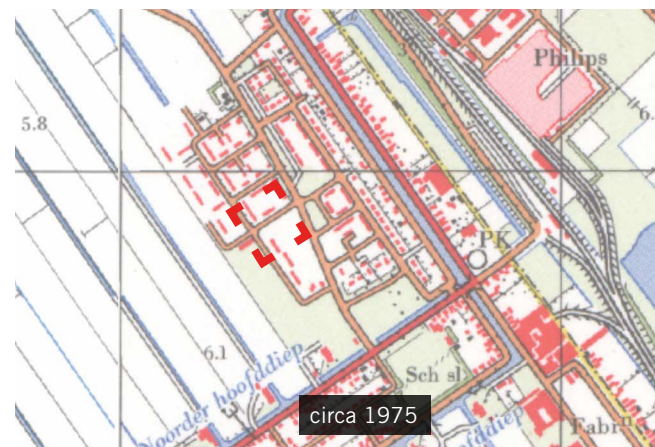
In dit beeldkwaliteitsplan zijn referentie-beelden opgenomen. Deze zijn enkel ter inspiratie. Aan deze referenties kunnen geen rechten worden ontleend. De opgenomen referentiebeelden geven de beoogde sfeer weer. Toetsing van de bouwplannen vindt plaats aan de hand van de criteria. Dit geldt zowel voor het materiaalgebruik als de inrichting van de openbare ruimte.

## 2. HISTORISCHE SCHETS

Het dorp Nieuw-Buinen is ontstaan in de 19de eeuw tijdens de vervening van de omgeving. Het historische lint kenmerkt deze oorsprong nog altijd. In de jaren '70 vonden de eerste planmatige uitbreidingen van het dorp plaats. Uit deze periode stamt ook het complex waar nu ontwikkelplannen voor worden gemaakt. Het complex bestaat uit drie onderdelen; de voormalige supermarkt, cafetaria en een bloemenwinkel. De laatste genoemde blijft bestaan en zal als zelfstandig 'paviljoen' verder functioneren.

Het dorp is ontwikkeld in de veenontginning-richting en de hieraan verwante sloten zijn de laatste jaren langs de Linnaeuslaan en Akelei teruggebracht.

Aan de zuidzijde van de Parklaan bevindt zich een fraai park, ter hoogte van Noorderdiep. Het park aan de Jasmijnstraat, ten noorden van het plangebied, is na het afbreken van bebouwing rond 2010 gerealiseerd. De Parklaan is sindsdien niet alleen een groene laan met een breed dwarsprofiel, maar ook een verbindende route tussen twee parken in Nieuw-Buinen. In het midden van deze route is het plangebied gelegen.



### 3. HUIDIGE SITUATIE

#### DE WIJK

Het plangebied is gelegen in het dorp Nieuw-Buinen. Het ligt in de provincie Drenthe op de grens met de provincie Groningen, tegen Stadskanaal aan. De belangrijkste wegen van het dorp zijn de wegen langs het historische lint, de Dwarsdiep en Noorderdiep. Deze twee haaks op elkaar staande wegen volgen de lijnen van het veenontginningslandschap en zijn daarmee belangrijk voor de ontwikkelrichting van het verdere dorp.

Na de ontwikkeling van de watergang langs de Linnaeuslaan en Akelei is de wijk van het plangebied in te delen in vier duidelijke zogenoemde kwadranten. De kwadranten worden aan de westkant begrensd door de nieuwe watergang, aan de oost- en -zuidzijde door het historische lint en aan de noordzijde door een supermarkt en de N374 richting Hogeveen en Stadskanaal.

De kwadranten worden vervolgens van elkaar gesplitst door de Rozenlaan, de enige weg in het kwadrant met een rechte verbinding tussen de watergang en het Dwarsdiep en de Parklaan, een brede straat met een vrij groene uitstraling. Het plangebied ligt op de kruising van de Parklaan en de Rozenlaan. Vanuit de wijk gezien biedt deze gunstige locatie kansen om op in te zetten.



## DE KAVEL

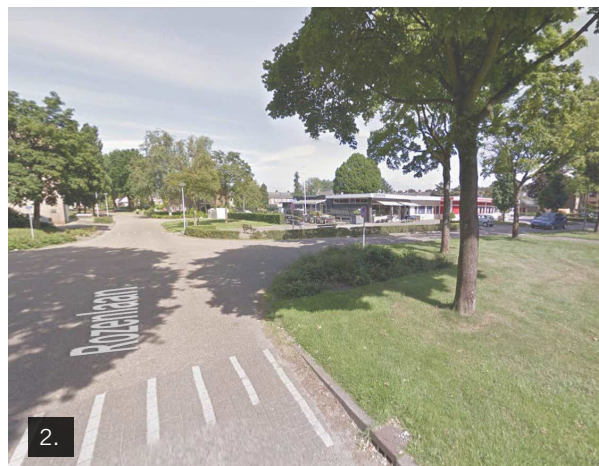
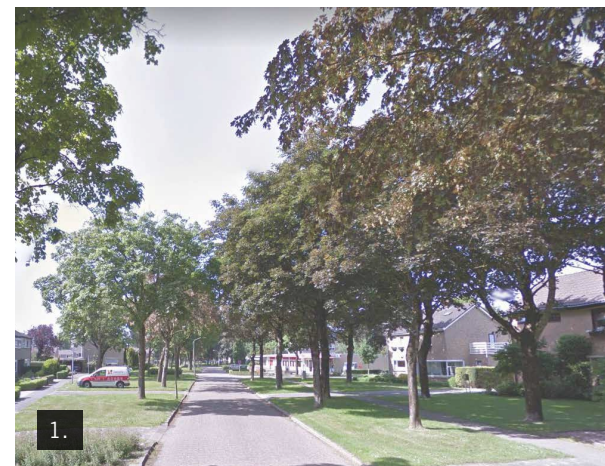
De kavel waar de ontwikkeling op plaats moet vinden wordt ontsloten via vier zijdes.

De Parklaan, Tulpenstraat en Rozenlaan fungeren echt als voorkanten van de kavel (afbeeldingen 1 en 2). Op afbeelding 2 is de bloemenwinkel te zien.

De Hyacintstraat kan momenteel gezien worden als de achterkant van de kavel. Afbeelding 3 laat deze huidige achterkant zien waar ook een achttal garageboxen op ontsloten zijn.

Bij de ontwikkeling van een nieuw gebouw dient met deze hiërarchie rekening gehouden te worden. Aan de Rozenlaan staat het appartementencomplex 't Ailand; een wooncomplex met een maatschappelijke functie (afbeelding 4). Dit complex is op het hoogste punt vier bouwlagen hoog. De overige bebouwing rondom de kavel bestaat uit woningen met twee lagen en een kap. Deze woningen variëren in de typologie van rijwoningen, twee onder één kap woningen en vrijstaande woningen.

Op dit moment is de kavel grotendeels verhard voor de functie van parkeren en een trottoir. Tegelijkertijd biedt de verharding ruimte voor een ontmoetingsplaats met enkele bankjes. De Parklaan is een straat met aan weerszijden een groene inrichting, zoals op afbeelding 1 is te zien. Deze groene inrichting wordt alleen ter hoogte van de kavel onderbroken, zoals afbeelding 5 laat zien.



## 4. DE TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING

### UITGANGSPUNTEN HERONTWIKKELING

De supermarkt in het hart van buurt staat al lang leeg. Het is een teken van de tijd waarin grootwinkelbedrijven in concurrentie met elkaar steeds meer bedrijfsoppervlakte nodig hebben om te overleven. Wij gaan deze centrale plek in de wijk weer opnieuw een duidelijk hart geven, een hart in de vorm van een bijzonder gebouw met een duidelijk eigen karakter voor een belangrijke doelgroep uit Nieuw-Buinen.

Veel scholen maar ook winkels zijn verdwenen uit woonbuurten. Hiermee verdween vaak ook het hart uit de buurt, met deze herontwikkeling brengen wij het hart weer terug in de buurt.

Het zal een belangrijke plek worden voor de (ouder wordende) Nieuw-Buiner die zoekt naar comfort van een appartement in de vertrouwde omgeving. Door de enorme hoeveelheid grondgebonden woningen in deze omgeving in combinatie met het zeer beperkte aanbod van appartementen zal de vraag naar deze herontwikkeling groot zijn.

### DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELING

Nieuw-Buinen en Stadskanaal zijn geen uitzondering op de trend van de landelijke vergrijzing. Met het langer thuis wonen van senioren en het sluiten van de verzorgingshuizen is er dringende behoefte

aan woningen in toegankelijke en vertrouwde buurten nabij voorzieningen en dichtbij plekken waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten. Tussen thuis en het verpleeghuis in zijn andere woonvormen nodig. De nieuwe generatie senioren en ouderen heeft andere woonwensen dan de vorige. Onze woonvormen bieden in grote mate beschutting en bescherming aan haar bewoners.

De doelgroep van deze ontwikkeling wil graag in de wijk blijven wonen en daarom bouwen wij bij voorkeur midden in de bestaande omgeving. Dit zorgt voor behoud van de sociale contacten maar zorgt ook voor levendigheid en doorstroom in de woonwijk. Veel senioren willen zo veel mogelijk zelf blijven doen, zolang ze maar in contact kunnen blijven met familie en vrienden. De babyboomgeneratie wordt ouder en blijft langer vitaal dan ooit, heeft meer geld te besteden en is gewend voor zichzelf te zorgen.

Het wonen in een comfortabel huis, vitaal blijven, sociale contacten in de buurt en de beschikbaarheid van zorg aan huis mocht dat nodig zijn staan steeds meer centraal.

### PROGRAMMA EN ONTWERP

Wij realiseren aantrekkelijke en zorgvuldig vormgegeven gebouwen met een nadrukkelijke

ziel. Gebouwen waar mensen zich thuis voelen, trots op zijn en waar een prettige woonomgeving wordt gemaakt waar mensen graag willen wonen. Het plan bestaat uit een hoogwaardige herontwikkeling van circa 18 appartementen met bergingen in een gebouw met 3 en 4 lagen. Dit programma is noodzakelijk voor een kwalitatief goede en duurzame ontwikkeling.

Appartementen - levensloopbestendig  
De oppervlaktes van de appartementen zullen circa tussen de 75 en 90 m2 GBO zijn. Maar dit zal nog nader uitgewerkt worden. De appartementen zullen levensloopbestendige zijn en worden voorzien van 1 of 2 slaapkamers die na ingebruikname in de toekomst nog flexibel aanpasbaar zijn, optimaal aansluitend bij de doelgroep.

## 5. GEWENSTE ONTWIKKELRICHTING

Voor de locatie aan de Parklaan 10 – 12 liggen voornemens voor de bouw van 18 woningen in de vorm van een appartementenblok en een (bestaande) bloemenwinkel als zelfstandig paviljoen.

Door de bijzondere ligging van de kavel in de wijk, is een hoogwaardige ontwikkeling van belang. Het nieuwe woongebouw past in het straatbeeld en sluit qua beeld aan op de bloemenwinkel, die een referentie blijft naar het (voormalig) centrum van de wijk. Het gebied neemt hiermee een zelfstandige positie in ten opzichte van de omgeving. Deze positie kan met een eigen architectuur geaccentueerd worden. De centrale plek, waarbinnen ook ruimte is voor ontmoeten middels zitelementen, is geconcentreerd aan de Parklaan tussen de bloemenwinkel en het nieuwe woongebouw in. Afhankelijk van de uitwerkingsrichting kan richting de Rozenlaan hoger (maximaal vier bouwlagen) gebouwd worden dan aan de Tulpenstraat (maximaal drie bouwlagen). Dit om een duidelijk onderscheid te maken tussen het karakter van een woonstraat (Tulpenstraat) en straten met een meer maatschappelijk- en centrumkarakter (Parklaan en Rozenlaan).

De nieuwe ontwikkeling krijgt vier 'voorkanten' in de vorm van een alzijdig gebouw. Vooral voor de zijde van de Hyacintstraat (nu een 'achterkant') dient aandacht besteed te worden aan de ruimtelijke kwaliteit. Met name de verdiepingen krijgen een 'voorkant' uitstraling. Op de begane grond wordt hier met groen gewerkt.

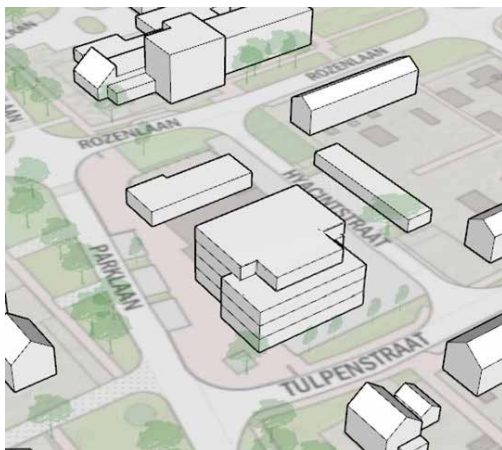
Tot slot is het van belang dat de nieuwe ontwikkeling aansluit op de rest van de wijk. Het groene karakter van de Parklaan moet versterkt worden middels het doortrekken van de groenstructuur.



## 6. BEELDKWALITEIT BEBOUWING

### WELSTANDSCRITEIA

- **De ontwikkeling heeft een passende maat en schaal passend in de historische context.** De locatie kenmerkt zich als het centrale hart van de wijk. Dit legitimeert een meer bijzonder gebouw met een klein hoogteaccent. Een gebouw dat zich om die reden mag onderscheiden van de omliggende gebouwen. Middels een geleed volume met gevelsprongen en een gevarieerd silhouet moet het geheel wel in de stedelijke context ingepast worden.
- **Er wordt gebruik gemaakt van verschillende bouwhoogtes.** Het appartementencomplex is maximaal 4 bouwlagen hoog, waarvan de 4<sup>de</sup> bouwlaag aan de Tulpenstraat middels een setback van minimaal 2,5 meter naar achter is gelegen.

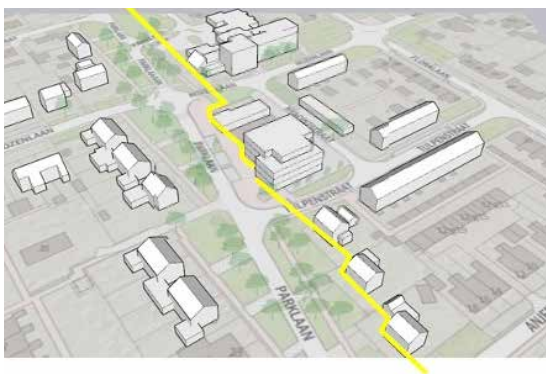


- **Het gebouw heeft een alzijdige uitstraling.** Dit komt terug in het ontwerp door daglicht-openingen aan alle zijdes van het gebouw te plaatsen.
- **Het gebouw krijgt een afwijkende, 'eigen', architectuur.** Hiermee wordt de centrale positie van de wijk geaccentueerd.
- **De ontwikkeling dient gebruik te maken van zachte, warme aardse tinten,** van oker tot donkerbruin (zie spectrum hiernaast), met een nadruk op **donkere tinten**, verwijzend naar de donkere veengronden. Felle contrasterende kleuren zijn te afwijkend voor de omgeving.
- **Gevels worden overwegend in metselwerk uitgevoerd.** Dat sluit aan op de traditie in het veenkoloniale gebied.
- **Er worden geen uitlopende materialen toegepast.**
- Om de groene structuren en duurzaamheid en natuurinclusief bouwen te versterken worden **groene gevels** in de vorm van gevelbegroeiing toe gepast. Gevelgroen dat zelfstandig groeit met relatief beperkt onderhoud heeft de voorkeur.
- **Groene daken** zijn waar mogelijk gewenst. Daken die vanaf de appartementen in het zicht liggen hebben hier de focus. Denk hierbij aan het dak van de kiosk/ het paviljoen.
- **Installaties op het dak (waaronder pv panelen) maken onderdeel uit van het ontwerp van het gebouw.** Ze hebben voldoende afstand tot de dakrand om zicht vanaf maaiveld te voorkomen.
- **De rooilijn aan de Tulpenstraat moet ten minste 2 meter terug liggen** ten opzichte van het verlengde van de voorgevelrooilijn van de woningen Tulpenstraat 2 t/m 10.



VOORBEELD VAN DONKERE AARDSE  
TINTEN

- **Aan de Parklaan wordt een terugspringende gevellijn toegepast.**
- **Bij de ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met inpassing van de huidige bloemenverkoop.** Dit verkooppunt sluit aan bij het te ontwikkelen gebouw. Langs de huidige dakrand wordt aan de zijde waar de supermarkt gesloopt wordt, in overleg met de eigenaar van de bloemenverkoop, een overstek en een pui aangebracht. Ter hoogte van de parkeerplaatsen wordt een gemetselde gevel aangebracht met gevelbeplanting.
- **Balkons zijn maximaal uitkragend.** Bij de positioneren aan de gevel is aandacht besteed aan privacy voor omwonenden. Inkijk in tuinen wordt geminimaliseerd.



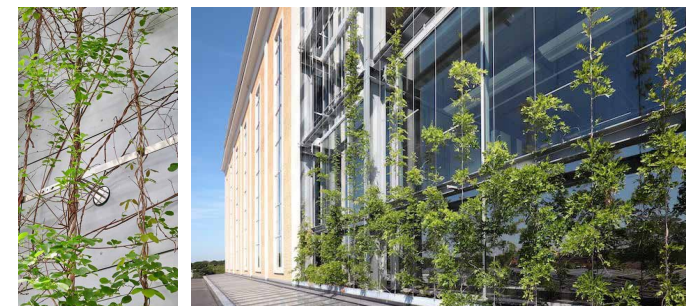
**DAK INSTALLATIES MET VOLDOENDE  
AFSTAND TOT DE DAKRAND**



**GEBOUW MET EEN AFWIJKENDE 'EIGEN'  
ARCHITECTUUR**



**GEVELGROEN DAT  
ZELFSTANDIG  
GROEIT**





**GEBOUW IN DONKERE  
AARDSE TINTEN MET  
UITKRAGENDE BALKONS**



**GEBOUW MET TERUG-  
LIGGENDE 4<sup>DE</sup> VERDIEPING**



## 7. BEELDKWALITEIT (OPENBARE) RUIMTE

### BEELDKWALITEIT (OPENBARE) RUIMTE

- **Het groene karakter van de Parklaan wordt versterkt door de groenstructuur aan weerszijden van de Parklaan door te trekken.**
- **De bestaande bomen blijven zo veel mogelijk gehandhaafd.**
- **Om een bijzondere plek te creëren en/of te versterken worden de nieuwe bomen niet in een laanstructuur gesitueerd** (zoals elders aan de Parklaan) maar los over het perceel ‘gestrooid’.
- **In verband met klimaatadaptatie en een afwisselend beeld worden verschillende inheemse boomsoorten gebruikt**, passend op veengrond. Deze zijn van de 2e grootte/ orde zoals veldesdoorn, wilg en zwarte els. Incidenteel ook grotere soort zoals fladderiep toepassen.
- Voor een bijzonder beeld kunnen deze aangevuld worden met soorten met een bijzondere uitstraling, zoals **een mooie bloesem of herfstkleur.**
- **Tussen de twee gebouwen door is een doorkijk**

vanaf Parklaan naar de Hyacintstraat. Door bij de entree van het parkeerhaventje bomen (3e grootte/ orde) te planten wordt **het beeld op de garageboxen gefilterd.**

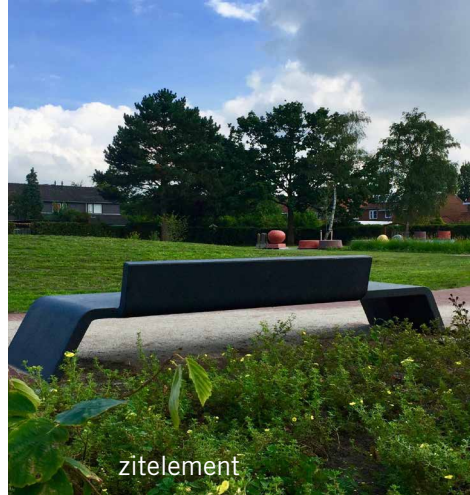
- **De ruimte onder de bomen wordt ingezaaid met gras** en mogelijk met bloembollen (stinzen).
- Voor het bevorderen van de klimaatadaptatie wordt zoveel mogelijk groen ingepast en wordt **verharding geminimaliseerd om een zo groen mogelijk beeld te creëren.**
- **De bestrating van parkeerplekken bestaat uit grasklinkers** of kunststof honingraten.
- **Biodiversiteit krijgt extra aandacht** in de vorm van extra bomen en nestelmogelijkheden in de gevel indien daarvoor geschikte plekken worden gevonden.
- **Op de centrale plek** wordt ruimte geboden aan ‘ontmoeten’; **er worden zitelementen aangebracht.**
- **Op de centrale plek wordt bestrating toegepast**

**met een hoogwaardige uitstraling.**

- **Afvalcontainers**, inclusief de huidige containers aan de noordoostzijde worden of ondergronds gebracht of met hagen zo veel mogelijk uit het zicht gebracht.
- **Aan de Parklaan wordt parkeren gehandhaafd.** Hier is het groene parkkarakter doorslaggevend.
- **Rond de parkeervakken komen lage heggen** (van veldesdoorn, meidoorn, haagbeuk of beuk) om de invloed van de geparkeerde auto's, waar mogelijk, op de beeldkwaliteit zoveel mogelijk te beperken.
- **Om het karakter van de Hyacintstraat als een parkeerstraat die begrensd wordt door garageboxen te verzachten**, is het wenselijk dat deze straat een groene uitstraling krijgt. Dit gebeurt door de toepassing van graskeien, heggen, groene gevels en zo mogelijk bomen.



bomen los verspreid in gazon



zitelement



stinzenbeplanten



speelplek met hoogwaardige materialen



hoogwaardige uitstraling

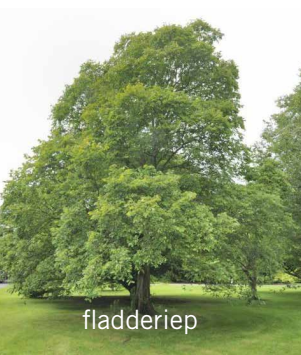


toepassing van hoogteverschillen en zitelementen

### ONDERSTEUNENDE BEELDEN BIJ DE 'OPENBARE' RUIMTE

De centrale plek is hoogwaardig van kwaliteit. De openbare ruimte geeft plek aan ontmoeten, klimaatadaptatie en biodiversiteit.

Bomen mogen los verspreid over het gebied. Er kan gespeeld worden met kleurgebruik in de verschillende seizoenen.



fladderiep



bloesem



herfstkleuren



# **BEELDKWALITEITSPLAN PARKLAAN 10 - 12**

**RHO ADVISEURS**

