



Concept
Beeldkwaliteitsplan

CPO

Daalkampen 3B Borger

24 april 2025



Inleiding

Aan de noordzijde van de wijk Daalkampen in Borger is ruimte voor twee initiatieven vanuit collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Voor locatie 1 gaat het om een collectief van senioren. Voor locatie 2 gaat het om een collectief van jongeren. Dit beeldkwaliteitsplan heeft alleen betrekking op locatie 1.

Beide initiatieven zijn de laatste fase van de nieuwbouw in de wijk Daalkampen. Recent is het Esdal college in dit gebied gerealiseerd en zijn ca. 20 bouw kavels voor vrijstaande woningen uitgegeven. Beide CPO initiatieven staan in een groene, parkachtige setting rondom het Esdal college en de N374. Daarmee zijn het twee bijzondere woonvormen in een bijzondere context tussen de vrijstaande woningen aan de Haardplaats en de N374.

In dit beeldkwaliteitsplan staan, vanuit deze stedenbouwkundige inpassing, beeldkwaliteitseisen voor de bebouwing en voor de overgang tussen openbaar en privé terrein van locatie 1. De eisen voor beeldkwaliteit zijn beschreven als welstandscriteria.

Beeldkwaliteit werkt op verschillende niveaus en de criteria zijn daarom onderverdeeld in situering, bouwmasa en gevelindeling en kleur- en materiaalgebruik.

Dit beeldkwaliteitsplan maakt, vanaf het moment van vaststelling door de gemeenteraad, integraal onderdeel uit van het welstandsbeleid.

Ruimtelijke context

Rondom het Esdal college ontstaat een groene, parkachtige omgeving waarin beide CPO initiatieven een plek krijgen. Door het omlaag brengen van de snelheid op de N374 is woningbouw dichtbij de weg mogelijk waardoor de N374 een groene dorpsstraat wordt. Het bestaande groen wordt daarbij zo veel mogelijk behouden waardoor het groene karakter van de weg behouden blijft. Door het groene gebied ligt een vrijliggend fietspad dat doorgaande fietsstructuren met het Esdal college en de wijk verbindt. De bestaande auto ontslui-

ting voor de wijk aan de IJzertijdstraat gaat vervallen en daardoor kan de groenzone en de fietsstructuur ononderbroken blijven. De brandweer behoudt wel haar uitrit. De IJzertijdstraat wordt een fietsstraat. De beide bijzondere woonvormen kunnen zich, net als het Esdal College, als bijzondere bebouwing in de groene setting presenteren. De aansluiting van de privé terreinen op het groene, parkachtige gebied verdient daarbij extra aandacht.



patiowoningen langs de Poolse Bevrijderslaan met zicht op het landschap



nieuwbouw Esdal College geïnspireerd door strekeigen elementen

Ruimtelijke context

Langs de westzijde van Daalkampen fase 2 / 3, evenwijdig aan de Poolse Bevrijderslaan, staat een rij van negen patiowoningen. Hiervan zijn er inmiddels zes gerealiseerd, zie foto hiernaast. Er worden nog drie patiowoningen aan de noordzijde gerealiseerd conform het huidige omgevings- en beeldkwaliteitsplan.

De patiowoningen profiteren van een fraai uitzicht over het water en het landschap.

De locatie voor de CPO senioren grenst aan deze rij patiowoningen en vormt daarmee de overgang van deze rij naar de N374. Vanwege de grote schaal en ritmiek van de 9 patiowoningen is het noodzakelijk om de locatie voor de CPO senioren kleinschaliger en dorpser te maken. De locatie ligt ook aan de historische structuur van het Nuisveen en kan daar verbinding mee zoeken.



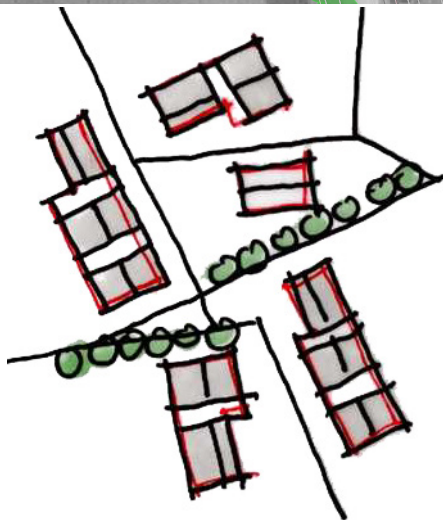
Locatie CPO senioren

Aan de noordwestzijde van de wijk Daalkampen in Borger is ruimte voor een collectief van 11 of 12 seniorenwoningen rondom een collectieve ruimte met collectieve voorzieningen. Samen wonen en omzien naar elkaar zijn daarbij belangrijke thema's.

Deze locatie is goed zichtbaar vanuit het aangrenzende open landschap van het beekdal en moet daarom met extra zorg ingepast worden. Daarnaast maakt deze locatie onderdeel uit van de oude structuur van het Nuisveen. Langs het Nuisveen, ten noorden van de N374, bevinden zich diverse groene erfkamers aan het lint. Nieuwe bebouwing aan het lint van het Nuisveen moet zich voegen in deze structuur van groene erfkamers.

De noordwestelijke hoek van deze locatie is daarbij het zichtbaarst. Deze moet dus zowel vanuit het beekdallandschap als vanuit de gedachte van de groene erfkamers vorm geven aan de plek. Zowel de situering als de bouwmassa, met aansprekende architectuur, moet bijdragen aan het vormgeven van deze entree van Borger.

Het samenwonen met gemeenschappelijke voorzieningen, zoals een moestuin of boomgaard, kan als een Drentse brink worden vormgegeven. Hiernaast een idee hoe geschakelde, levensloopbestendige woningen een groter bouwvolume maken refererend aan boerderijvolumes aan een brink. Losjes van opzet en met verbinding met het landschap. Als referentiebeeld het brinkwonen in Schoonoord ontworpen door AAS architecten





Brinkwonen in Schoonoord, diverse bouwvolumes losjes gesitueerd rondom een brink



geschakelde woningen die samen één bouwvolume vormen

Beeldkwaliteit

Vanuit de ruimtelijke context zijn beeldkwaliteitseisen als welstandscriteria geformuleerd. De criteria zijn onderverdeeld in situering, hoofdvorm, gevelontwerp, materiaal- en kleurgebruik en erfafscheidingen.

Vervolgens worden nog enkele aandachtspunten voor het ontwerp meegegeven.

Locatie CPO senioren

Beeldkwaliteitseisen situering

- Diverse bouwvolumes met levensloopbestendige woningen, losjes gesitueerd rondom een collectieve Drentse brink.
- Op die brink is een collectief gebouw voor ontmoeting, ontspanning mogelijk of een gezamenlijke schuur / werkplaats.
- De woningen zijn overwegend op de collectieve brink georiënteerd, met uitzondering van het noordwestelijke bouwvolume dat zich op het landschap oriënteert.

Beeldkwaliteitseisen hoofdvorm

- Rechthoekige, eenduidige bouwvolumes geïnspireerd door Drentse esdorp bebouwing, waarbij elk bouwvolume (bestaand uit maximaal 3 geschakelde levensloopbestendige woningen) een andere richting heeft.
- De woningen hebben een zadeldak, Drentse wolfsinden zijn als variatie op het zadeldak mogelijk.



voorbeeld waarbij streekeigen kenmerken in de architectuur zijn verwerkt



referentiebeeld waarbij de kopgevel als voorgevel is ontworpen met hoge architectonische kwaliteit

- De nokrichting en bebouwingsrichting moet niet haaks of evenwijdig aan de omliggende infrastructuur zijn, maar daar juist een verdraaiing naar hebben zodat het beeld van bouwvolumes losjes rondom een brink ontstaat. Maximaal 3 woningen mogen dezelfde nokrichting hebben.

Beeldkwaliteitseisen gevelontwerp

- Het noordwestelijke bouwvolume is vanaf het landschap en de N374 herkenbaar als de nieuwe dorpsrand van Borger. Dit bouwvolume moet zorgvuldig ontworpen zijn en moet een hoogwaardige architectonische kwaliteit met een hedendaagse interpretatie van streekeigen kenmerken hebben richting het landschap.
- Elke woning is anders, maar ze zijn wel familie, er is samenhang in de architectuur van de woningen.
- De woningen zijn in samenhang met het inrichtingsplan van de collectieve ruimtes ontworpen.
- Kopgevels grenzend aan het openbaar gebied worden ontworpen als voorgevels, voorzien van ramen en eventueel de entree van een woning
- Bijgebouwen en overkappingen zijn een consequente afgeleide van de vormgeving van het hoofdbouw.

Beeldkwaliteitseisen materiaal- en kleurgebruik

- De bouwvolumes hebben ononderbroken, donkere, matte dakvlakken. Dakkapellen en risalieten zijn niet toegestaan.
- De detaillering is een consequente afgeleide van de vormgeving van het gebouw.



*natuurlijk materiaalgebruik en geen lichte, witte kleuren boven de goothoogte
(Daad architecten)*



lage, streekeigen haag aan de achterzijde

- Het materiaalgebruik is bij voorkeur sober en natuurlijk, hout. Voor gewichtsbesparing zijn alternatieven mogelijk zoals matte, stalen felsbanen.
- Het kleurgebruik is Drents, ingetogen en natuurlijke tinten, en varieert tussen (rood)bruin genuanceerd, grijs en zwart. Lichte en witte kleuren zijn alleen op de begane grond toegestaan.
- Boven 3 meter hoogte mogen kozijnen, boeien, deklijsten, dakgoten etc. geen lichte kleur hebben of wit zijn.
- Mogelijke kopersopties in gevels worden mee ontworpen en vormen daarmee een integraal onderdeel van het ontwerp.
- Installaties zijn mee ontworpen en bij voorkeur geïntegreerd in het bouwvolume, uit het zicht.

Beeldkwaliteitseisen erfafscheidingen

- Het gemeenschappelijk binnengebied is geïnspireerd door een Drentse brink, met veel groen en weinig verharding en met ruimte voor collectieve voorzieningen zoals een ontmoetingsplek, een werkschuur of een jeux des boules baan.
- De tuin ligt rondom het gehele perceel, groen ingericht met moestuin, fruitbomen, streekeigen beplanting en hagen en halfverharde paden.
- De erfafscheidingen, voor en achter, zijn natuurlijke, streekeigen hagen van maximaal 1 meter hoog, zoals beuk, meidoorn of sleedoorn. Aansluitend aan de achtergevel van de woning mag in de eerste 3 meter een groene erfafscheiding van maximaal 2 meter hoog geplaatst worden t.b.v. de privacy. Er worden geen houten schuttingen of tuinmuren toegepast.



Ter Inspiratie voor Drents wonen in een groene erfkamer

In oude Drentse esdorpen staan de boerderijen schijnbaar willekeurig door elkaar, verscholen in het groen. Klinkerstraatjes lopen vlak langs de grote baanderdeuren. Op de dorpsweijtjes grazen paarden en jongvee. De erven gaan bijna ongemerkt in elkaar over. Een heggetje of een houten hek markeert de erfscheiding, soms slechts een rijtje veldkeien

Hoe fraai sommige erven ook geworden zijn, soms vormen ze een schril contrast met het omliggende Drentse landschap. Dat landschap vraagt vooral om ingetogenheid, soberheid en dus een groot aanpassingsvermogen. Het is een uitdaging om de eisen die we tegenwoordig aan het buitenleven stellen, te combineren met de oude waarden van het boeren erf.

Op elk Drents erf was het aanwezig:

een moestuin met een plek voor klein fruit en een fleurige bloemrand met eenjarige en dahlia's. En soms nog een klein stukje met wat 'ouderwetse' vaste planten en sierheesters. Had het erf geen boomgaard, dan stonden er in elk geval hier en daar wat fruitbomen. Op de meeste erven stonden eiken. Als mooie boom bij het woonhuis koos je voor een linde, een kastanje of een beuk. De hagen op het erf dienden om dieren buiten de perken te houden. In het stookhok naast de boerderij kookte de boerin het varkensvoer en ze deed er 's maandags de was. Het erf was vroeger maar gedeeltelijk verhard met veldkeien of klinkertjes. Het grootste deel was 's zomers stoffig en 's winters één grote modderpoel.

Bomen zijn beeldbepalend op een boeren erf. Ook al beginnen eik, beuk, linde en kastanje klein, op den duur zullen ze de bebouwing letterlijk en figuurlijk in de schaduw stellen. Op zo'n manier tegen bomen aankijken zorgt voor een verrijking van het landschappelijke beeld. Geef bomen de tijd en de ruimte.

Het oude boeren erf kent de kunst van het weglaten. Al sinds jaar en dag gebruiken Drenten een rijtje veldkeien om aan te geven dat ergens een grens loopt. Het openhouden van het erf kan visueel de nodige ruimte scheppen. Het zal boerderij en erf beter doen uitkomen. Een lage haag en een deftig gietijzeren hek passen elk bij de stijl van de boerderij. Ze houden buiten wat niet welkom is en laten zien wat gezien mag worden.

Uit: Drentse boerenerven op waarde geschat

Van: Werkgroep Boerenerven Drenthe - stichting Het Drentse Landschap

