

VLASBERGEN.

Beeldkwaliteitsplan
locatie Vlasbergen
te Uffelte

BRUIN
DE BRUIN ARCHITECTEN BV BNA

Inleiding

Beeldkwaliteitsplan

Dit beeldkwaliteitsplan legt de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteitsuitgangspunten vast. Het geldt samen met het bestemmingsplan als toetsingskader voor de ruimtelijke uitwerkingen die voor de locatie zijn opgesteld. Dit toetsingskader wordt gehanteerd door de gemeente Westerveld en de welstandscommissie bij de beoordeling van de uitwerkingsplannen. De tekst en tekeningen dienen als toetsingskader. De referenties en impressies geven de sfeer en de ambitie van het plan weer.

Ligging

Het nieuw te ontwikkelen plangebied in Uffelte is gelegen aan de straat Vlasbergen en bestaat op dit moment uit grasland. Dit geeft het gebied een open en landelijk karakter met zicht op de omliggende natuur. De locatie ligt aan de westzijde van de Rijksweg N371 en de Drentse Hoofdvaart. De directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door een mix van agrarische percelen, bebouwing en natuurlijke elementen. De ligging maakt het plan geschikt voor een ontwikkeling die aansluit bij het agrarische karakter van de omliggende bebouwing.

Esdorp

Uffelte is van oorsprong een esdorp. Een dorpsvorm die vooral in Drenthe, Overijssel en delen van Gelderland voorkomt. Deze zijn vaak gelegen op zandruggen in het landschap. De bebouwing groepeerde zich oorspronkelijk rond een brink, met akkers (essen) aan de rand van het dorp en weidegronden in de lager gelegen gebieden.

Brink

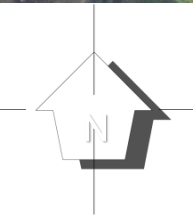
Door de woningen in het nieuwbouwplan rondom een centrale brink of hofje te situeren, herneem je dit traditionele dorpsprincipe. Het ontwerp sluit aan bij hoe dorpen zich vroeger ontwikkelden, terwijl het ook voldoet aan de woonwensen van nu. Het hofje bevordert het buurtgevoel en onderlinge betrokkenheid. De open ruimte kan fungeren als ontmoetingsplek, net zoals vroeger. De kleinschaligheid van een hofje sluit aan bij het karakter van Uffelte: rustig, groen en dorps, met oog voor het landschap en de gemeenschap.



locatie Vlasbergen

LOCATIE

locatie Vlasbergen

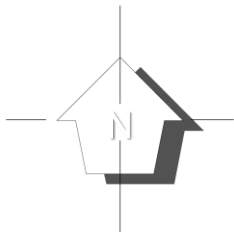


woningen

	2 vrijstaande woningen	6x11m
	6 twee-onder-één kapwoningen	6x10,5m
	8 rijwoningen 2 lagen met kap	5,1x11,7m
	6 rijwoningen 1 laag met kap	4,5x9,2m
totaal		22 woningen

parkeren	norm	aantal
2 vrijstaande woningen	2,6	5,2
6 twee-onder-één kapwoningen	2,5	15
8 rijwoningen 2 lagen met kap	2	16
6 rijwoningen 1 laag met kap	2	12
totaal benodigd		49
parkeerplaatsen aanwezig		49

SITUATIE



locatie Vlasbergen
schaal 1 | 500



Spelregels

Ruimtelijke kwaliteit

- De woning is met de voorgevel georiënteerd op de weg.
- De woning mag gebouwd worden binnen het aangegeven bouwvlak.
- Gevels grenzend aan openbaar gebied zijn representatief en bevatten ramen en/of deuren.
- De woningen hebben een samenhangende vormtaal en sluiten in kleuren en materialen op elkaar aan.
- Het agrarische karakter moet zichtbaar zijn. Bijvoorbeeld luiken als schuurdeuren.
- De woningen aan de Rijksweg zijn georiënteerd met de voorgevel naar de weg. De woningen in het achtergebied richten zich op het hofje. Het gehele plan krijgt een eigen identiteit met daarin het agrarische karakter duidelijk zichtbaar.

Kapvorm

- Hoofdvolume voorzien van langskap met overstekken.
- Ter plaatse van op de tekening aangegeven posities dient een verhoogde goot toegepast te worden met hierin een verwijzing naar de hoge staldeuren
- Daken voorzien van matte pannen in oranje of antraciet.
- PV panelen (zwart) zijn onderdeel van dak compositie en dienen één rechthoek of vierkant te vormen.
- De kap heeft een helling tussen de 30 en 50 graden.
- De kap met de verhoogde goot heeft een helling tussen de 20 en 30 graden.
- Dakkapellen zijn onderdeel van de architectuur en worden in gelijkende materialisering opgenomen.
- Geen dakkapellen aan voorzijde woningen

Ontsluiting

- Het plangebied wordt ontsloten vanaf de straat Vlasbergen.
- De vrijstaande en twee- onder één kapwoningen krijgen een eigen inrit.
- De vrijstaande en twee- onder één kapwoningen parkeren op eigen erf.
- Voor de rijwoningen worden er parkeerplaatsen in het plangebied aangelegd.

Erfafscheiding

- Erfafscheidingen richting openbaar gebied middels begroeiing (zie pag. 11)
 - *lage haag*
 - *hoge haag*
 - *scherm voorzien van hедера begroeiing*
- Geen schuttingen gericht op de openbare ruimte
- Erfafscheidingen voor de voorgevel zijn max. 1m hoog.
- Overige erfafscheidingen zijn max. 1,8m hoog.
- Erfafscheidingen aan de zijkant van de woningen richting het openbaar gebied middels beukenhaag (zie pag. 11)

Openbaar groen

- Openbaar parkeren wordt omzoomd door hagen van minimaal 1m hoog
- Wadi's worden in het plan verwerkt voor berging en infiltratie van het regenwater.

Installaties

- Warmtepompen/airco units mogen niet aan de gevel komen of op het platte dak geplaatst worden.



nokhoogte max 10,5 m

verhoogde goot max 8 m

goothoogte max 6 m

groene erfafscheiding max 1,8 m hoog

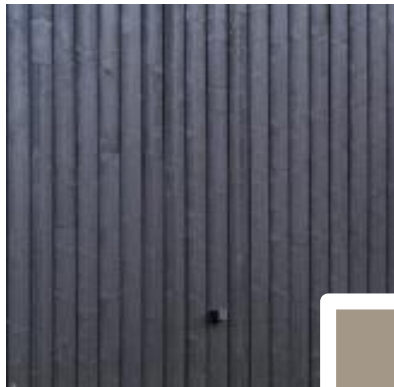
groene erfafscheiding max 1 m hoog

2 parkeerplaatsen op eigen terrein

★ verhoogde goot

WONINGEN

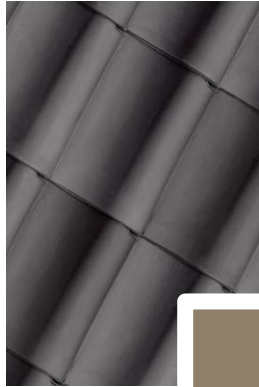
donkere verticale
houten gevelbekleding



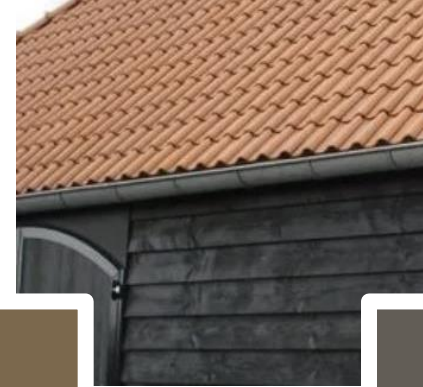
dakpan
roodbruin/antraciet



'luiken' als
schuurdeuren



zinken goot



roodbruin metselwerk



type woningen
vrijstaande woning

kleurenpalet

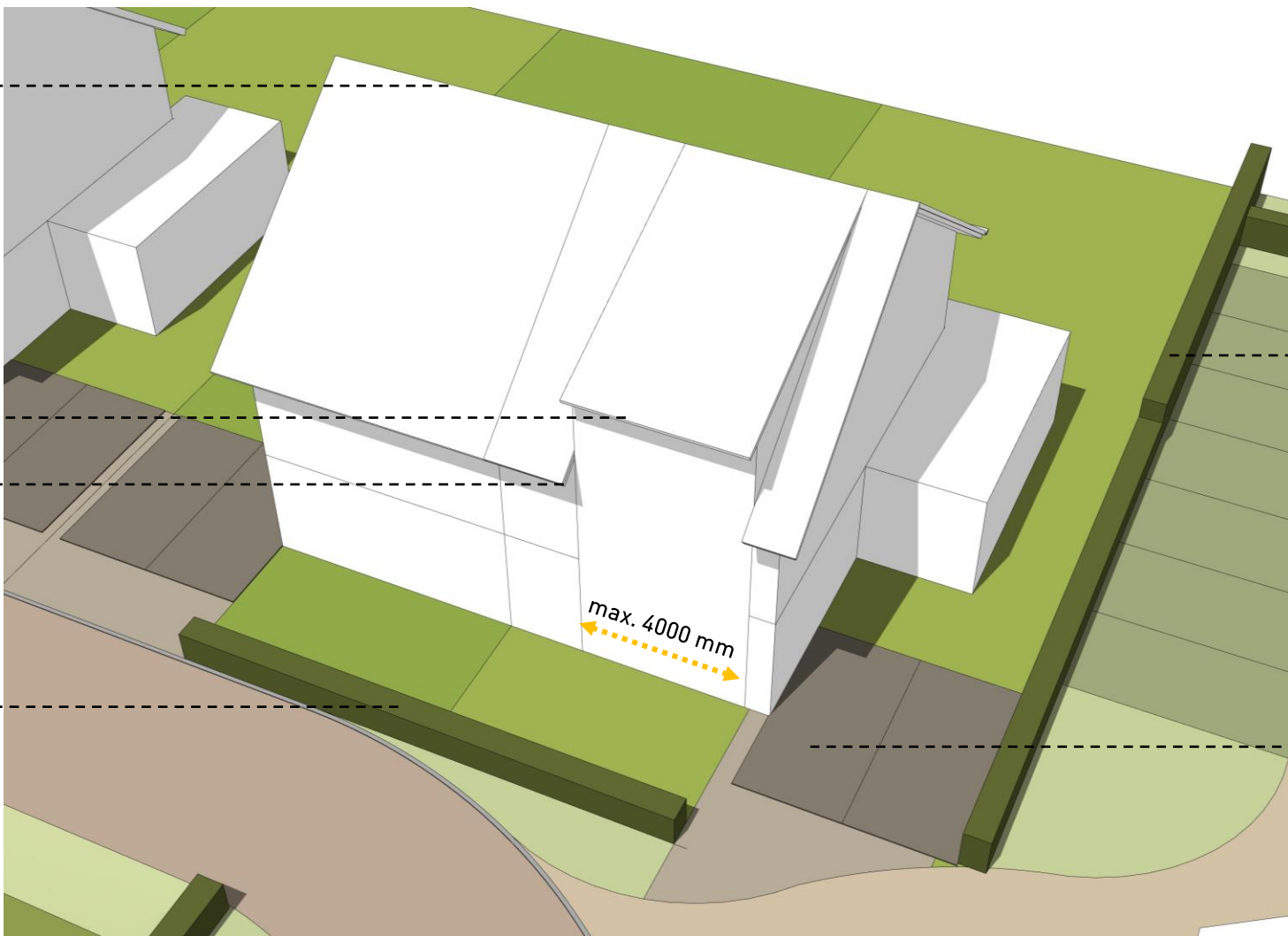


nokhoogte max 10,5 m

verhoogde goot max 8 m

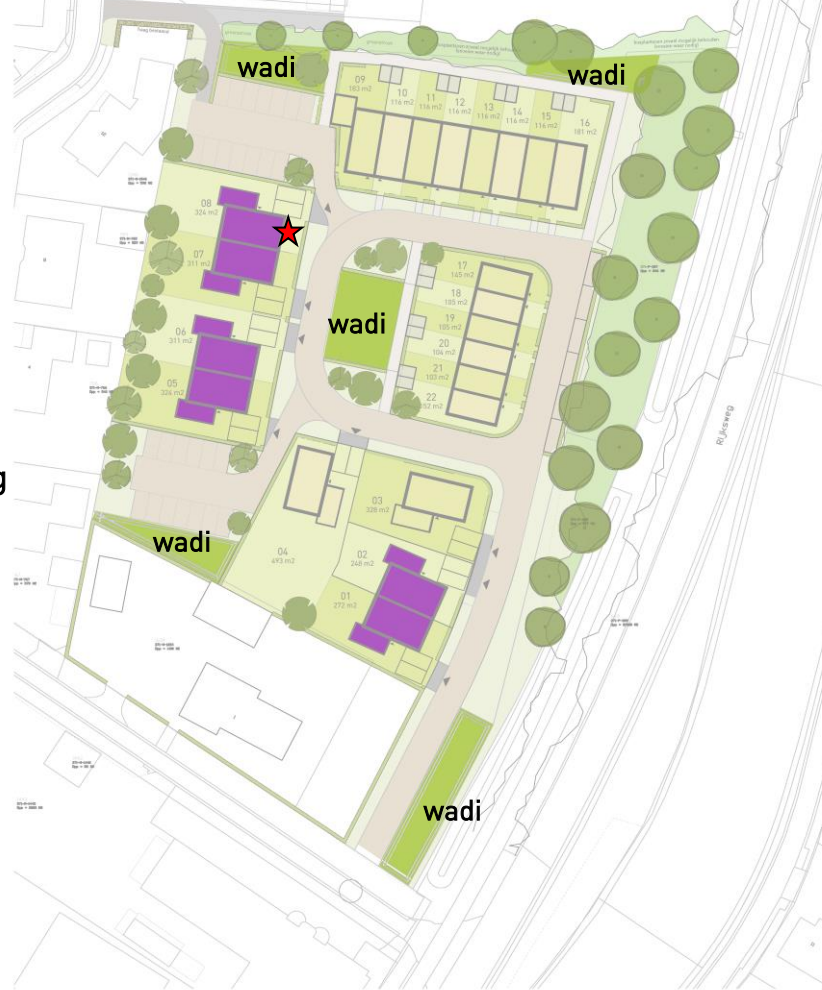
goothoogte max 6 m

groene erfafscheiding
max 1 m hoog



groene erfafscheiding
max 1,8 m hoog

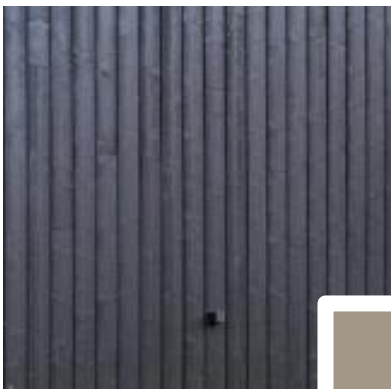
2 parkeerplaatsen
op eigen terrein



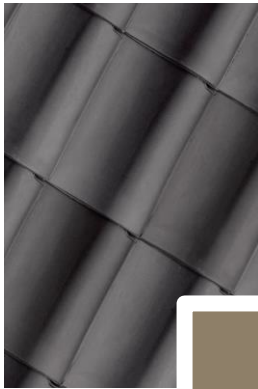
★ verhoogde goot

WONINGEN

donkere verticale
houten gevelbekleding



dakpan
roodbruin/antraciet



'luiken' als
schuurdeuren



zinken goot



roodbruin metselwerk



kleurenpalet

type woningen

twee – onder – één kapwoningen



★ verhoogde goot



kleurenpalet

erfafscheiding richting openbaar gebied middels begroeiing
geen schuttingen gericht op openbaar gebied

deuropening max. 1200mm breed

bergingen voorzien van sedumdak

pergola met groen staafmathekwerk
voorzien van klimbeplanting

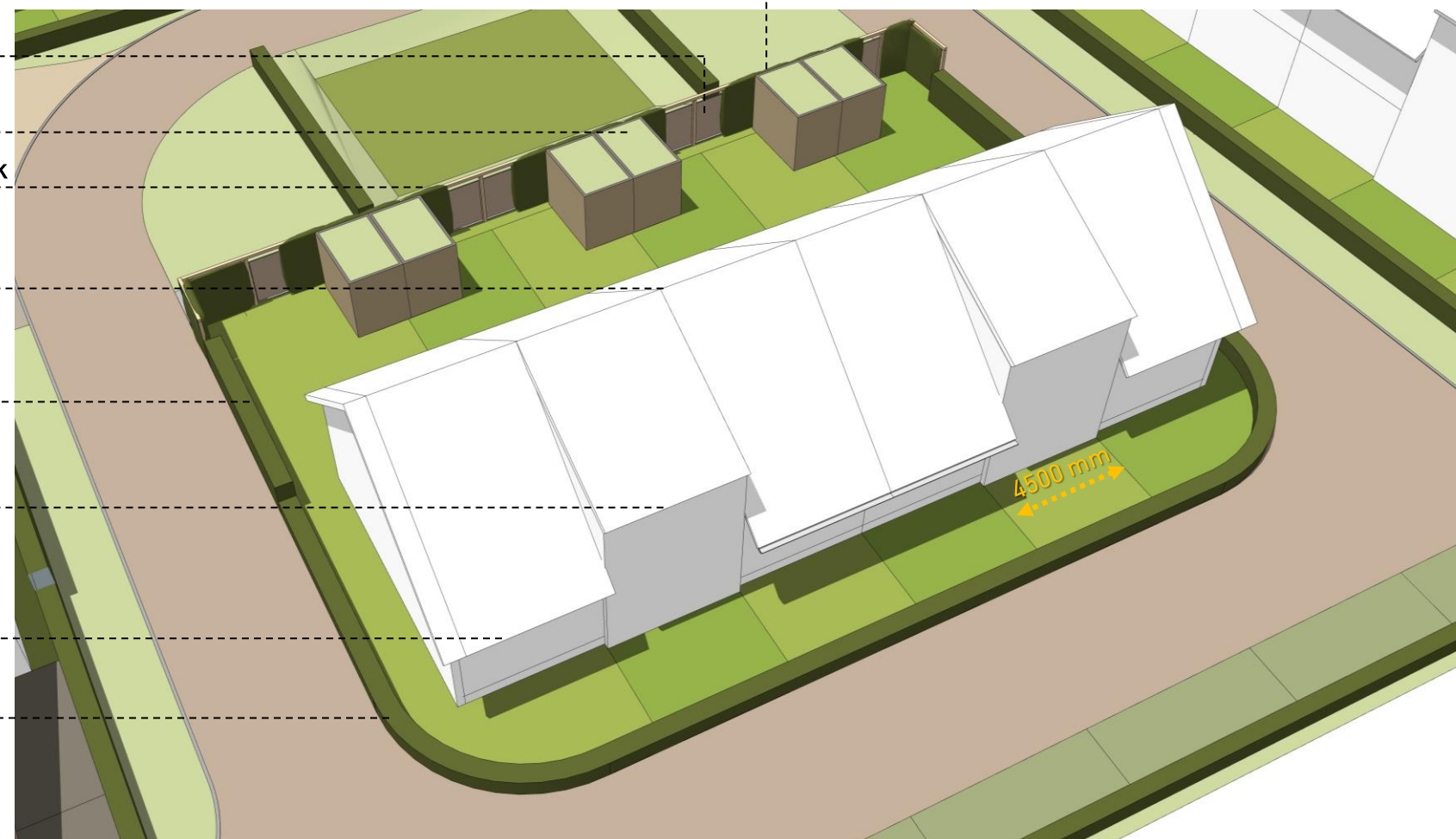
nokhoogte max 8,5 m

groene erfafscheiding
max 1,8 m hoog

goothoogte max 6,2 m

goothoogte max 4 m

groene erfafscheiding
max 1 m hoog



WONINGEN

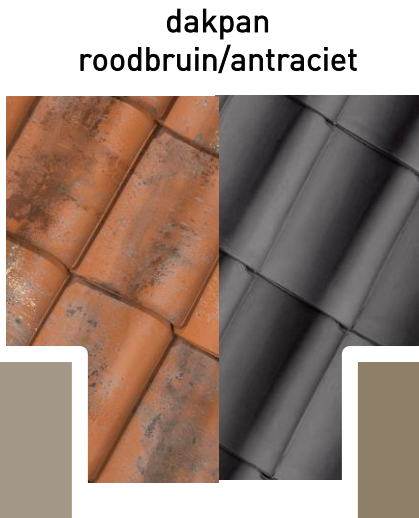
type woningen

rijwoningen 1 laag met kap

WONINGEN

- ★ verhoogde goot
- ★ dakkapel

type woningen
rijwoningen 2 lagen met kap



kleurenpalet

nokhoogte max 10,5 m

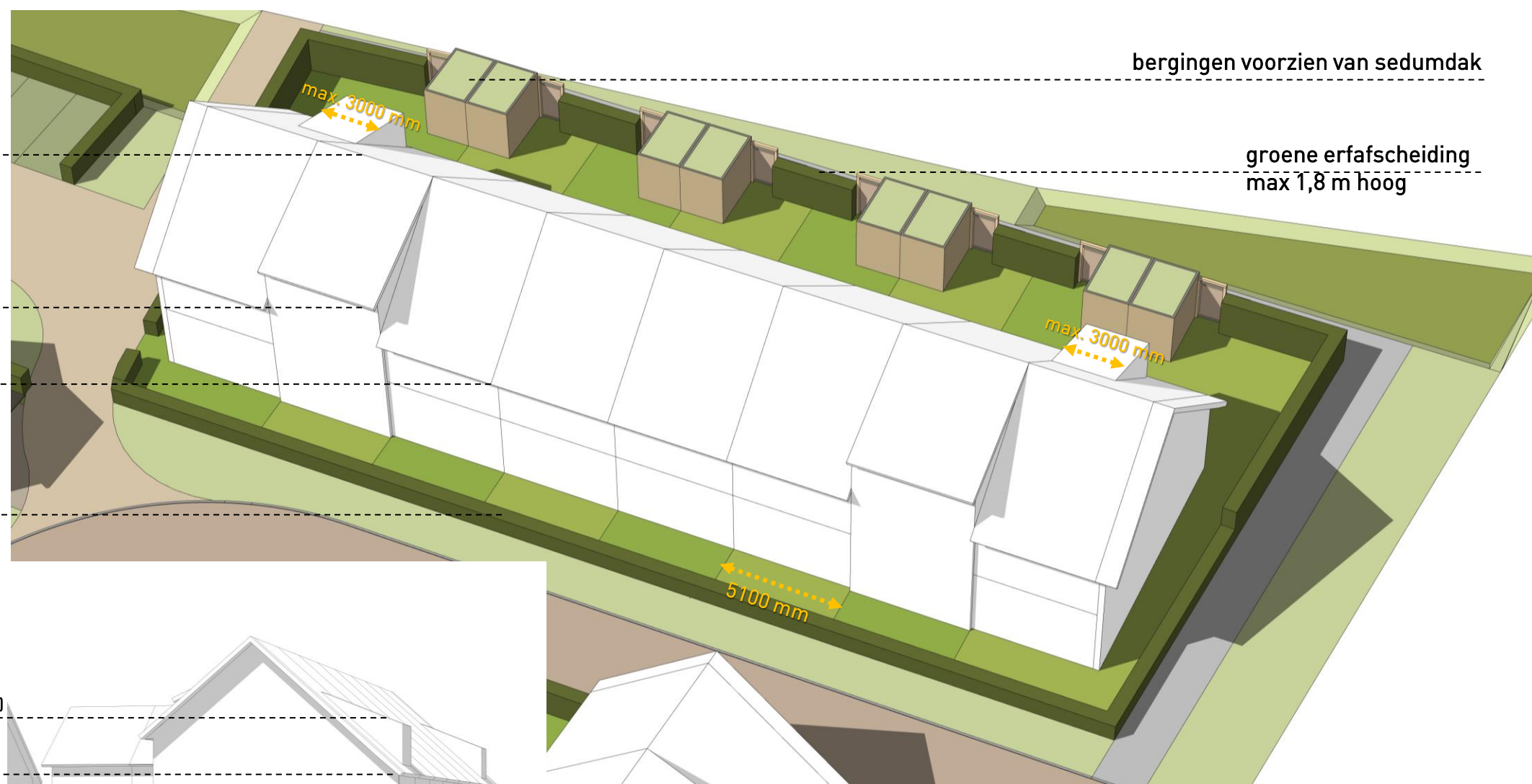
verhoogde goot max 8 m

goothoogte max 6 m

groene erfafscheiding
max 1 m hoog

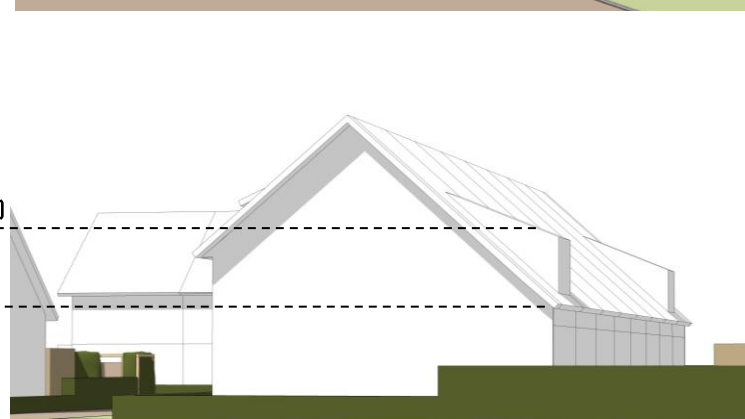
dakkapel (dakhellung 20o-30o)

lagere goot max 4 m



bergingen voorzien van sedumdak

groene erfafscheiding
max 1,8 m hoog



zijgevel

2. Parkeren in parkeerkoffers

1. Wadi met speelplek in openbaar gebied

3. Bergingen achter in de tuin worden voorzien van een groen dak

parkeren en wegen binnen de
bebouwde kom volgens handboek
Openbare Ruimte Westerveld

4. Pergola met klimbeplanting als groene overgang naar openbaar gebied

5. Bestrating in aardetinten



 lage haag (ca. 1m)

 hoge haag (ca 1,8m)

 pergolaconstructie met
scherm voorzien van hедера



inrichting openbaar gebied



INSPIRATIE

sfeerimpressie
vogelvlucht plan



INSPIRATIE

sfeerimpressie

aanzicht vanaf N371



INSPIRATIE

sfeerimpressie
rijwoningen

DE BRUIN ARCHITECTEN.

veerallee 38

8019 ad zwolle

038 454 16 75



@debruinarchitec



info@debruinarchitecten.nl



www.debruinarchitecten.nl