

HERONTWIKKELING LOCATIE MANEGE STAL VOS DWINGELOO



Inhoud

1 AANLEIDING EN DOEL

2 INPASSING

UITGANGSPUNTEN

BEELDKWALITEITSEISEN

LIGGING

VOLUME OPBOUW

GEVELOPBOUW

KLEUR-, MATERIAALGEBRUIK EN DETAILLERING

ZONNEPANELEN EN ZONNEBOILERS

OPENBARE RUIMTE - LANDSCHAP

BESTRATING

BEPLANTING

VERLICHTING

3 BEBOUWINGSBEELD

4 VERBEELDINGEN EN MATERIALISATIE

1 AANLEIDING EN DOEL

Aan de Poolweg 1, aan de rand van de kern Dwingeloo, bevindt zich manege Stal Vos. Het manegebedrijf heeft geen mogelijkheden tot uitbreiding. Reden hiervoor is de geldende milieuwetgeving omtrent geur-, geluid- en stofhinder in relatie tot de woonfuncties in de directe omgeving van het bedrijf. Daarnaast is er geen bedrijfsopvolging voorhanden.

Sinds medio 2017 is daarom met de gemeente Westerveld gesproken over de mogelijkheden voor herontwikkeling van deze locatie. Dit in de vorm van afbraak van alle bebouwing met een totale oppervlakte van 2350 m² en met uitzondering van de bedrijfswoning welke een karakteristieke woonboerderij betreft.

Op de beschikbaar komende gronden worden 16 woningen gebouwd bestaande uit vier vrijstaande woningen, vier rijwoningen en acht gestapelde woningen/appartementen. De bestaande karakteristieke bedrijfswoning wordt herbestemd tot reguliere woning (woonboerderij).

Op 16 januari 2019 heeft de gemeente Westerveld schriftelijk aangegeven positief tegenover de voorgenomen herontwikkeling te staan vanwege de ruimtelijke kwaliteitsverbetering en de kwantitatieve en kwalitatieve toevoeging aan het woningaanbod van Dwingeloo. Wel zijn een aantal aandachtspunten gesteld ten aanzien van borging van beeldkwaliteit, duurzaamheid en het verkrijgen van maatschappelijk draagvlak.

Dit beeldkwaliteitsplan geeft richtlijnen om de beeldkwaliteit van het plangebied in de toekomst te waarborgen.

2 INPASSING

UITGANGSPUNTEN

Het plangebied ligt aan de oostkant van de kern Dwingeloo en grenst aan de Heuvelenweg (noordzijde) en Poolweg (oostzijde). Aan de zuid- en westzijde grenst de locatie aan onbebouwde agrarische cultuurgronden.

Op onderstaande afbeelding wordt de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Dwingeloo en de directe omgeving weergegeven.



luchtfoto met ligging plangebied

Karakteristieken en kernkwaliteiten van het plangebied:

- de bestaande te handhaven karakteristieke (woon-)boerderij met erf aan de noordzijde
- de oriëntatie van de bestaande bebouwing overwegend in noord-zuid richting
- het open en onbebouwde agrarische cultuurgronden aan de zuidwestzijde van het plangebied

2 INPASSING

BEELDKWALITEITSEISEN

Doel is een goede landschappelijke inpassing van de nieuwe bebouwing en een passende overgang naar het omliggende (deels open) gebied te realiseren door middel van de volgende uitgangspunten:

- de bestaande te handhaven boerderij respecteren en daarbij aansluiten
- geleidelijke overgang naar het open landschap aan de zuid- en westzijde
- van hoger (aan de noord- en oostzijde) naar lager (aan de zuid- en westzijde) bouwen
- van hogere (aan de noord- en oostzijde) naar lagere dichtheid (aan de zuid- en westzijde) bouwen
- eigentijdse architectuur passend bij de bestaande boerderij en het aangrenzende landschap

Belangrijk is om aan de noordzijde van het plangebied, tussen de bestaande bebouwing, nieuwe bebouwing te voegen die voor wat schaal, vormtaal en oriëntatie past en aansluit bij de bestaande bebouwing en het straatbeeld gezien vanaf de Heuvelenweg. Het gebouw zal worden vormgegeven als een eigentijdse variant van een (woon-)boerderij met een voor- en achterhuis waarbij de representatieve voorgevel van het voorhuis aan de Heuvelenweg gelegen is. Extra aandacht moet worden besteed aan de architectonische en stedenbouwkundige uitwerking van het bouwplan op dit punt.

Voor het bouwdeel aan de Heuvelenweg is de erfscheiding in het voorerfgebied (gelegen aan de openbare weg) beeldbepalend. Deze zal bestaan uit Beukenhagen van max. 1,2 m1 hoogte. Om te waarborgen dat er in dit gebied geen andere erfafscheidingen komen zal dit als een voorwaardelijke verplichting voor de bewoners worden vastgelegd.

Daarnaast is het belangrijk om aan de zuidwest zijde van het plangebied een passende overgang te maken naar het open landschap. Een lagere bebouwingsdichtheid en lager bouwhoogten zijn daarbij de uitgangspunten. De vrijstaande woningen worden ontworpen in schuurtypologie en worden daartoe voorzien van eenvoudige dakvormen zonder dakkappen/schoorstenen. Dit laatste zal in het bestemmingsplan worden vastgelegd.

Door middel van de voornoemde uitgangspunten kan ervoor worden gezord dat de stedenbouwkundige en landschappelijke kernkwaliteiten behouden en/of versterkt worden. De nieuw te bouwen gebouwen krijgen bij voorkeur een eigentijdse architectuur die qua vormtaal nadrukkelijk aansluit bij de kenmerken van de bestaande karakteristieke bebouwing in de directe omgeving.

Het gewenste bebouwingsbeeld kan worden gerealiseerd door op het vlak van situering, bouwrichting, bouwhoogte, kapvorm, geveluitwerking en materiaalgebruik nadere randvoorwaarden te stellen.

2 INPASSING

LIGGING

Door de oriëntatie aan de noordzijde op de Heuvelenweg en de zichtbaarheid vanaf deze weg dienen nieuwe gebouwen aan deze zijde van het plangebied zich ook hierop te oriënteren. Aan de zuidzijde is een overwegend noord-zuid oriëntatie gewenst opdat een geleidelijke overgang naar het open landschap ontstaat.

De ontsluiting van de nieuwe woningen in het plangebied vindt plaats via een nieuwe weg die aansluit op de Poolweg daar waar de bestaande inritten aan voor en achterzijde van de woonboerderij gesitueerd zijn. De inritten van de nieuwe bebouwing zijn gelegen aan de nieuwe ontsluitingsweg en daardoor niet zichtbaar vanaf de Poolweg, Heuvelenweg en het open landschap aan de zuidwest zijde.

VOLUME OPBOUW

Het bouwvolume aan de noordzijde dient aan te sluiten bij de bestaande woonboerderij en zich in te voegen in het straatbeeld aan de Heuvelenweg. Het gebouw zal worden vormgegeven als een eigentijdse variant van een (woon-)boerderij met een voor- en achterhuis waarbij de representatieve voorgevel van het voorhuis aan de Heuvelenweg gelegen is. Een wat hoger en forser bouwvolume is hier op zijn plaats.

De bebouwing aan de binnenzijde (oostzijde) van het plangebied kan wat volume en oriëntatie betreft hierbij aansluiten. Dit gebouw refereert qua vorm aan de typologie van een kapschuur. Hiervoor is gekozen om aan te sluiten bij de karakteristieke open en landelijke omgeving van de es. Er zullen geen schoorstenen en/of dakkapellen op het dak komen want die passen niet bij de gekozen typologie en zouden daar enorm afbreuk aan doen. Om dit te waarborgen zal deze restrictie worden opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

Aan de zuidzijde zijn lagere vrijstaande bouwvolumes (woningen) in schuurtypologie en een lagere bebouwingsdichtheid gewenst om een geleidelijke overgang van de het plangebied aan deze zijde op de open en landelijke omgeving te waarborgen. Er zullen geen schoorstenen en/of dakkapellen op de daken komen want die passen niet bij de gekozen typologie en zouden daar enorm afbreuk aan doen. Om dit te waarborgen zal deze restrictie worden opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

2 INPASSING

GEVELOPBOUW

De gevels van de woningen representeren de woonfunctie en hebben contact met de omgeving. Hierdoor en waar passend bij de typologie hebben ze een open, levendig en eigentijds karakter. Bij de grotere en hogere bouwvolumes zal door een horizontale geleding van de gevels het volume minder groot en hoog overkomen. De gevelopbouw moet passen bij de voorgeschreven bebouwingstypologie van het betreffende bouwdeel.

Bij het voorhuis van de 'boerderij' aan de Heuvelenweg is de gevel rijker in architectuur dan bij het achterhuis en bij de (kap-)schuurtypologie. Bij deze laatste typologieën is sprake van eenvoud, soberheid en/of kleine gevelopeningen (verwijzig naar stalraampjes) óf grote gevelopeningen (verwijzing naar staldeuren).

De bebouwing aan de binnenzijde (oostzijde) van het plangebied refereert qua vorm aan een kapschuur.

Dit gebouw krijgt een plint van een donkere gevelsteen en er zullen geen schoorstenen nog dakkapellen op het dak komen.

KLEUR- MATERIAALGEBRUIK EN DETAILLERING

Kleuren en materialen ondersteunen de gekozen volume en geveluitwerkingen en sluiten aan op de natuurlijke setting van het landschap en het traditionele dorpsbeeld:

- materiaalgebruik passend in de landelijke omgeving, kleur- en materiaalgebruik in onderlinge samenhang;
- overwegend natuurlijke materialen in aardkleuren of onbehandeld;
- gevels overwegend van hout en steen in combinatie met glasopeningen;
- aan de noordzijde daken van riet en/of keramische dakpannen (ongeglazuurd)
- de overige daken kunnen indien passend bij de architectonische uitwerking uitgevoerd worden in eigentijdse materialen zoals geprofileerde metaalplaten, mits in aardkleuren uitgevoerd en passend in de landelijke omgeving

Natuurlijke, duurzame materialen hebben de voorkeur. Zorgvuldige doch sobere detaillering is het uitgangspunt. Hierbij worden de eventueel toe te passen energie opwekkingselementen zoals PV elementen en zonneboilers geïntegreerd in het dak- en/of gevelvlak. Sterk reflecterende materialen en grote vlakken in dominante kleuren dienen vermeden te worden.

ZONNEPANELEN EN ZONNEBOILERS

Voor het opwekken van eigen energie kunnen PV panelen geïntegreerd in de daken en eventueel gevels worden aangebracht. Indien door de keuze van dakbedekking (riet) PV panelen op het dak niet mogelijk zijn, is een vrije veld opstelling ('energietuintje') mogelijk in het achtererfgebied, mits deze landschappelijk ingepast is.

2 INPASSING

OPENBARE RUIMTE - LANDSCHAP

De openbare ruimte wordt gevormd door de nieuwe ontsluitingsweg die aan beide zijden aansluit op de Poolweg. De nieuwe weg heeft geen directe relatie met het omringende landschap maar zal door keuze van bestrating en beplanting een dorps en landelijk karakter krijgen.

Bij de bestaande woonboerderij en de nieuwe vrijstaande woningen zal op eigen terrein worden geparkeerd, indien mogelijk uit het zicht en in ieder geval niet zichtbaar vanaf het open landelijk gebied aan de zuidwest zijde van het plangebied.

Ten behoeve van de groter woonvolumes aan de noord en oostzijde worden parkeerplaatsen gerealiseerd op het bijbehorende (semi openbare) achtererfgebied. Dit gebied wordt ontsloten door een inrit die aansluit op de nieuwe ontsluitingsweg en is niet zichtbaar vanaf de ontsluitingsweg. Evenmin vanaf de Poolweg of het open landelijk gebied aan de zuidwest zijde van het plangebied.

BESTRATING

De ontsluitingsweg wordt uitgevoerd in klinkerbestrating passend in de landelijke en dorpse omgeving en voor wat materiaal en kleur betreft aansluitend bij de bestrating van de Heuvelenweg en Poolweg.

BEPLANTING

Met de aanplant van in de omgeving passende bomen en erfafscheidingen van beukenhagen zal de openbare ruimte een overwegend groen en dorps karakter krijgen. De karakteristieke beukenhagen aan de noordzijde van het plangebied zullen worden gehandhaafd. De erfafscheidingen in het voorerfgebied van de overige kavels zullen ook beukenhagen worden van max. 1,2m1 hoog. Om te waarborgen dat er in het voorerfgebied (gelegen aan de openbare wegen) geen andere erfafscheidingen komen zal dit als een voorwaardelijke verplichting voor de bewoners worden vastgelegd.

Aan de zijde van de es (zuidwest zijde) zal de bestaande boomsingel van de gemeente worden overgenomen en bij het plangebied worden gevoegd. De singel welke nu slechts deels beplant is, zal met eikenbomen en lage stuiken verder beplant worden en vormt dan een natuurlijke begrenzing tussen de nieuwe bebouwing en de es.

VERLICHTING

Voor de openbare ruimte zal een verlichtingsplan worden gemaakt rekening houdend met de landelijke omgeving. De verlichting dient energiezuinig en spaarzaam te zijn.

3 BEBOUWINGSBEELD

Voor een duurzame kwaliteit van het plangebied is het belangrijk dat er een evenwichtig en representatief bebouwingsbeeld wordt gerealiseerd wat enerzijds aansluit bij de bestaande bebouwing aan de noordzijde van het plangebied en anderzijds bij de agrarische cultuurgronden aan de zuidzijde. Door de verdeling van de bebouwing over het plangebied met een variatie in grootte, hoogte en bebouwingsdichtheid wordt dit bewerkstelligd.

Situering

Aan de noordzijde van het plangebied, naast de bestaande woonboerderij, wordt een nieuw eigentijds woongebouw toegevoegd dat qua schaal, vormtaal en oriëntatie past en aansluit bij de bestaande bebouwing en zicht naadloos voegt in het straatbeeld gezien vanaf de Heuvelenweg. Het wordt een eigentijds gebouw wat refereert aan een (woon-)boerderij met de representatieve voorgevel (voorhuis) aan de Heuvelenweg.

Aan de zuidwestzijde van het plangebied wordt een passende overgang gemaakt naar het open landschap door een lagere bebouwingsdichtheid en lager bouwhoogten. Hier worden 4 vrijstaande eigentijdse schuurwoningen gerealiseerd.

Aan de oostzijde wordt een nieuw eigentijds woongebouw gerealiseerd dat qua schaal, vormtaal en oriëntatie aansluit bij het nieuwe woongebouw aan de noordzijde van het plangebied. Het refereert wat vormgeving betreft aan een kapschuur.

Bouwvlak

Er wordt uitsluitend ten behoeve van wonen gebouwd. De nieuwe woningen, woongebouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend op de gronden met woonbestemming worden gerealiseerd. De hoofdgebouwen dienen binnen de bouwvlakken te worden gebouwd die op de bestemmingsplankaart zijn aangegeven. Grote delen van het plangebied krijgen de bestemming groen en tuin. Hiermee wordt het groene karakter van het gebied blijven gegarandeerd.

Bouw- en goothoogte

In het bestemmingsplan wordt de maximum goothoogte en een minimale en maximale dakhelling vastgelegd. Hiermee wordt de gewenste volume-opbouw gereguleerd zoals eerder omschreven in hoofdstuk 2.

Dit beeldkwaliteitsplan zal na vaststelling de bepalingen van de huidige welstandsnota voor de betreffende gronden vervangen.

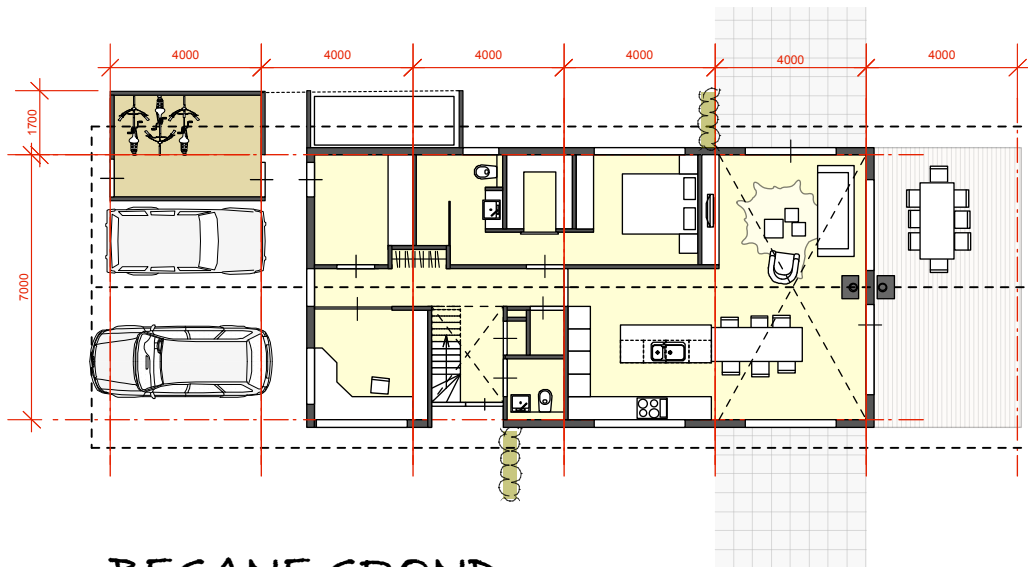
4 VERBEELDINGEN EN MATERIALISATIE

Voor zowel de vrijstaande woningen als voor de gestapelde en aaneengebouwde woningen zijn sfeerimpressies gemaakt. Deze schetsen geven een impressie van de woningen die gerealiseerd kunnen gaan worden. Ze zijn echter niet bedoeld als bindend schetsplan maar om de richting aan te geven van hoe het bebouwingsbeeld eruit gaat zien.

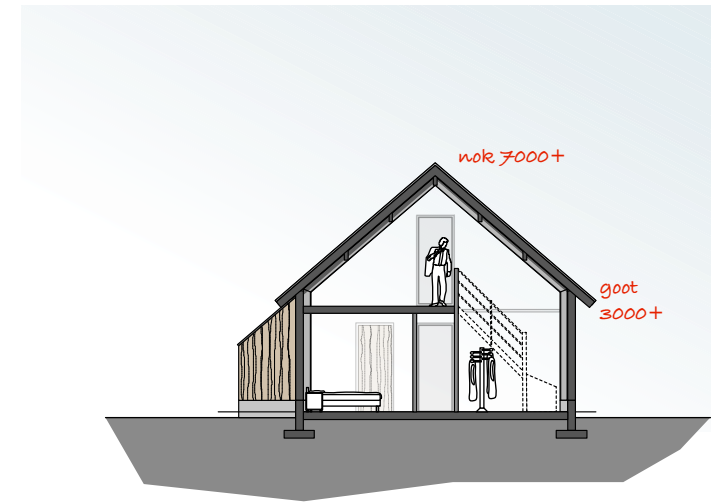


-  Bestaande boom
-  Te kappen boom
-  Aan te planten boom
-  Beukenhaag
-  Overige beplanting
-  Gras
-  Klinker
-  Tegel
-  Graskeien
-  Straatverlichting

verbeelding inrichting plangebied



BEGANE GROND



PRINCIPE DOORSNEDE

- dak eventueel uitvoeren in riet
- geen schoorstenen en dakkapellen toegestaan

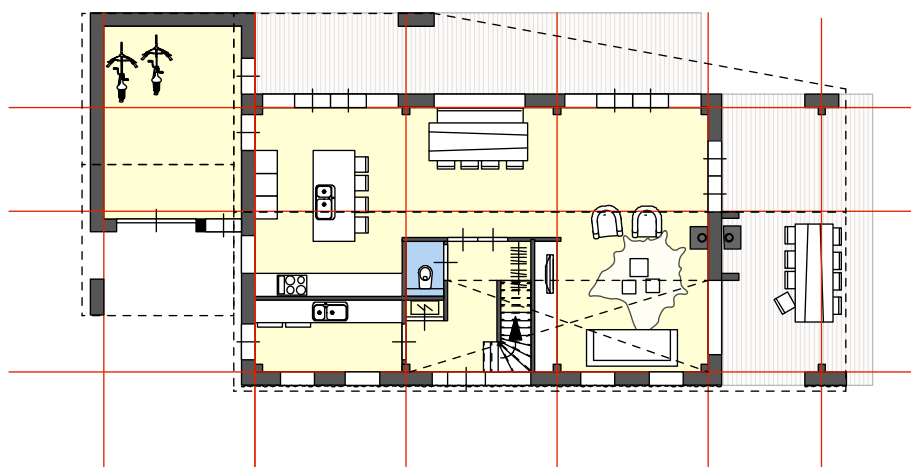


VOORAANZICHT

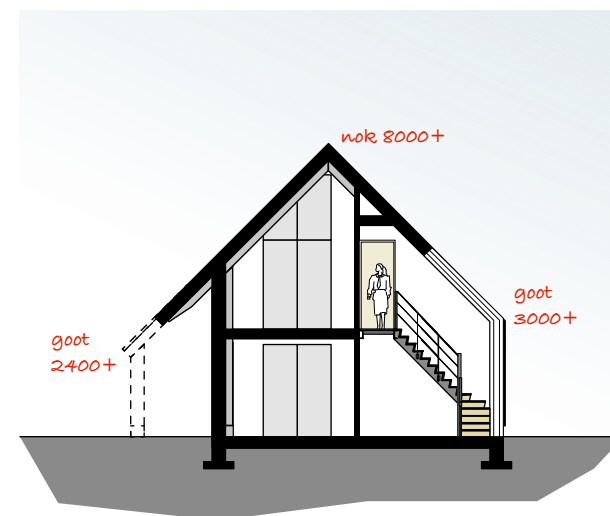


ZIJAANZICHT

verbeelding vrijstaande woning

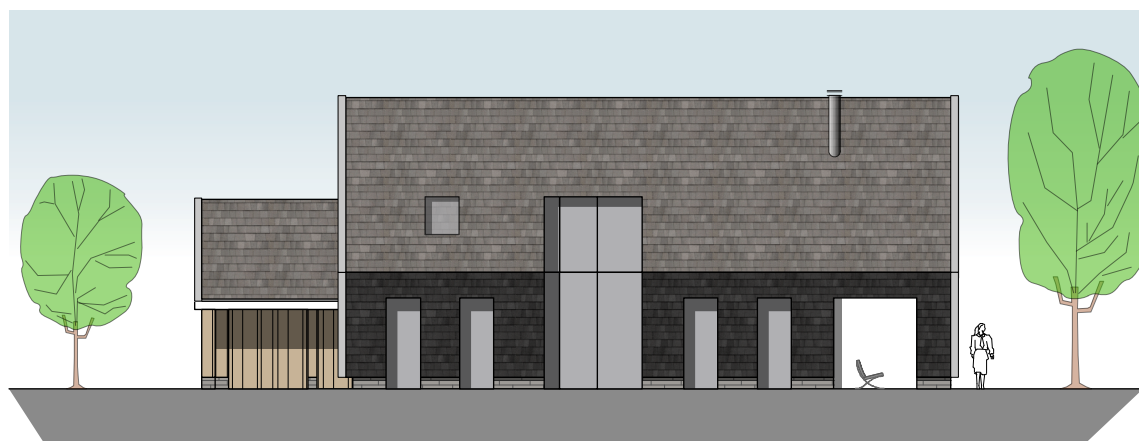


BEGANE GROND

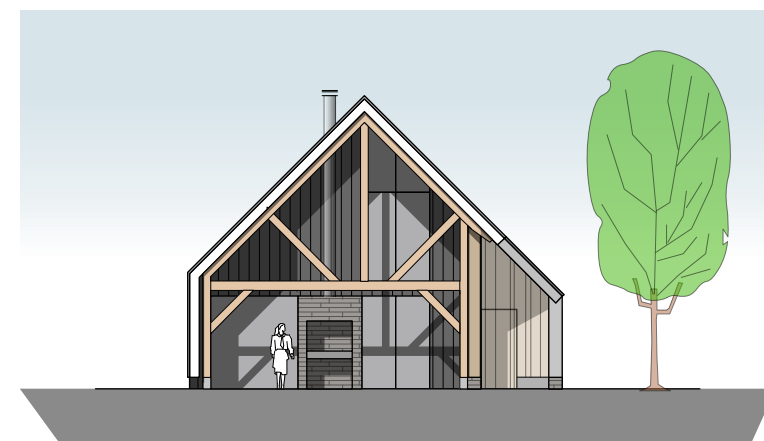


PRINCIPE DOORSNEDE

- dak eventueel uitvoeren in riet
- geen schoorstenen en dakkapellen toegestaan

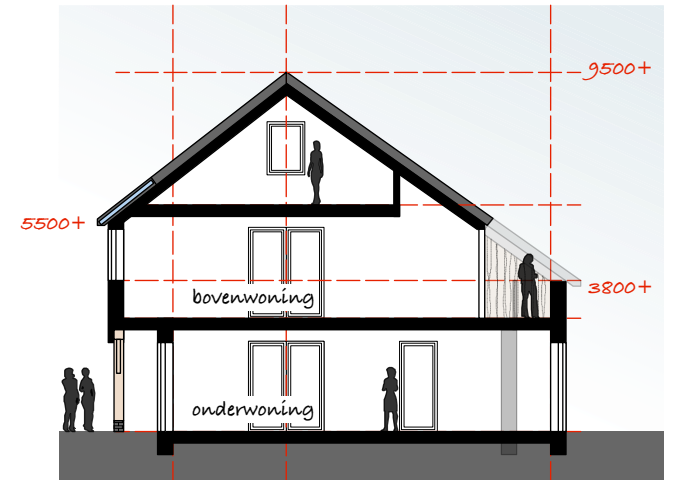
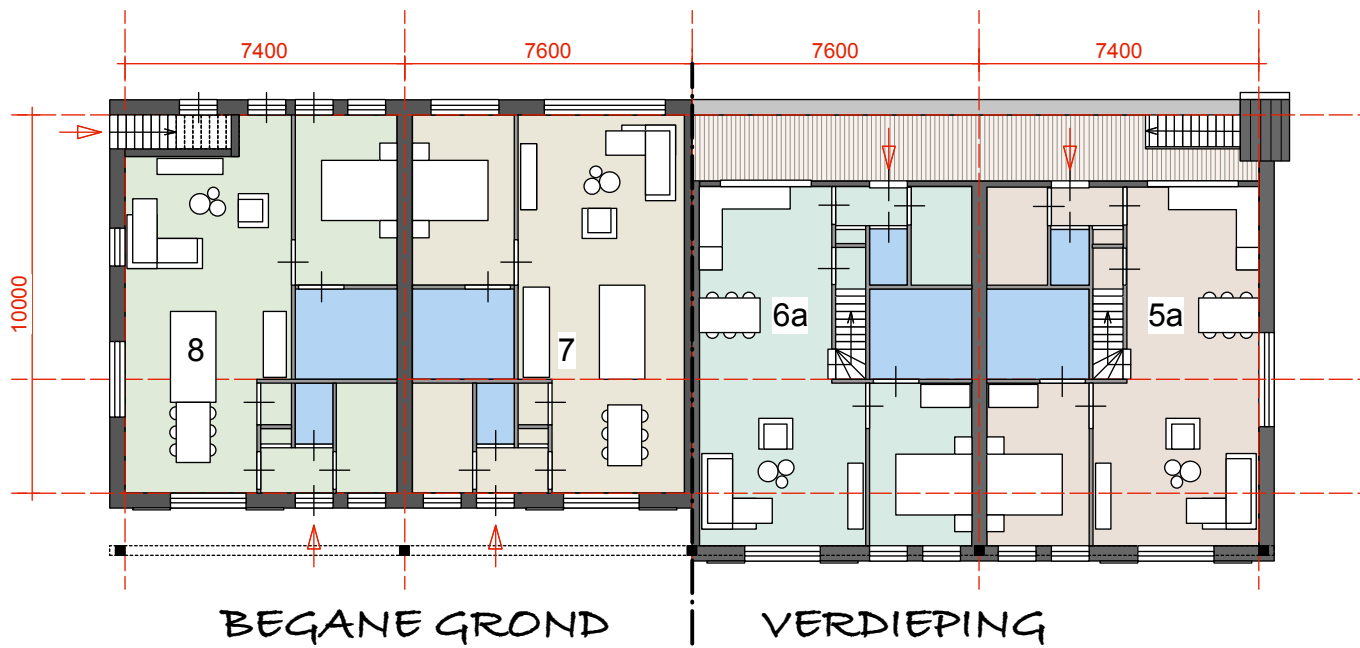


ZIJAAANZICHT



VOORAANZICHT

impressie vrijstaande woning



PRINCIPE DOORSNEDE
- geen schoorstenen en dakkapellen toegestaan

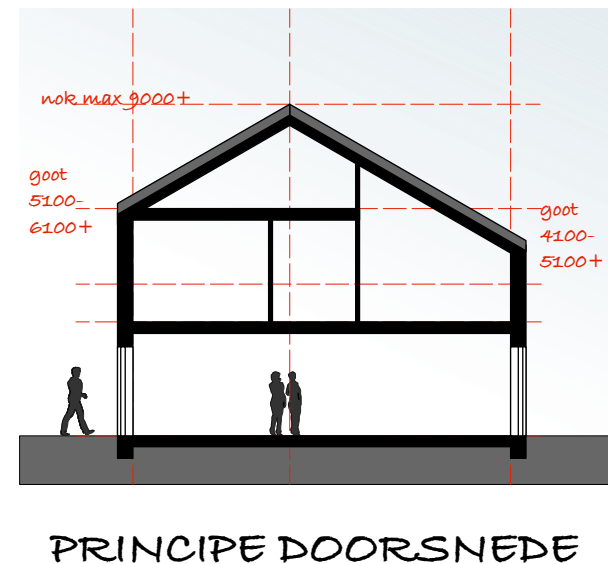
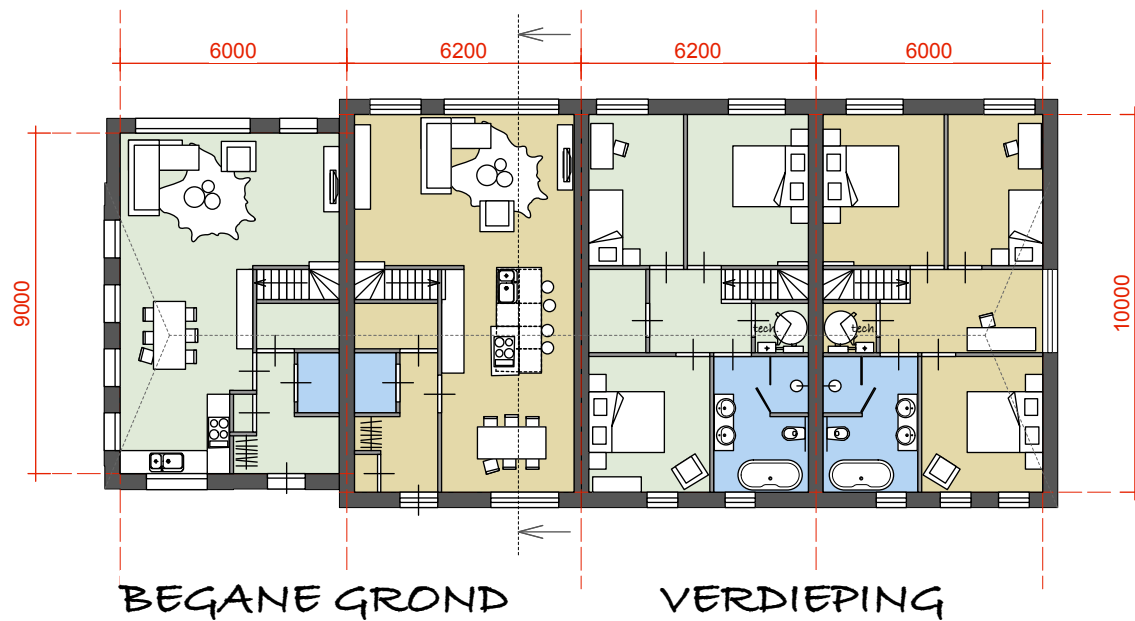


VOORAANZICHT



ZIJAAANZICHT

impressie gestapelde woningen



impressie rijwoningen



impressie materialisatie



impressie straatbeeld Heuvelenweg



impressie straatbeeld Poolweg

Stal Vos **AV**

