



Beeldkwaliteit woningbouw Nieuw-Balinge

Gemeente Midden-Drenthe

INHOUD

INLEIDING

- 01 - HISTORIE

- 02 - IDENTITEIT

- 03 - BEELDKWALITEIT

Inleiding

Nieuw-Balinge is gelegen in de gemeente Midden-Drenthe in het midden van de stedendriehoek Beilen-Emmen-Hoogeveen. Van oorsprong is het een veenkolonie ontstaan aan het einde van de 19^e eeuw. De omgeving kenmerkt zich door landbouwgebieden en verschillende heidevelden. Aan de oostzijde van het dorp is de (verlengde) Middenraai gelegen. Deze watergang heeft een belangrijke functie gehad bij de ontgining van het gebied en het ontstaan van Nieuw-Balinge.

Nieuw-Balinge heeft zich in de loop van de tijd ontwikkeld tot een klein dorp met circa 100 inwoners. Om de groei van het dorp in de komende jaren te kunnen faciliteren heeft de gemeente Midden-Drenthe aan de zuidzijde een gebied toegewezen als uitbreidingslocatie voor 25 nieuwe woningen. Het gebied wordt globaal begrensd door de Boekweitstraat en Wolvenhaar in het noorden, aan de achtertuinen van de woningen aan de Verlengde Middenraai en de Breistroekenweg in het westen. Aan de zuidzijde sluit het plangebied aan op een agrarisch kavel waardoor een buffer tot stand komt richting de Meeuwenweg. Het gehele plangebied maakt onderdeel uit van het grotere perceel WTB00 P 1324 en omvat circa 1.15 ha.

Dit beeldkwaliteitsplan dient enerzijds ter inspiratie en anderzijds als toetsingskader voor de te realiseren woningen. Voor de locatie dient tevens een stedenbouwkundig plan opgesteld te worden. Voorliggend beeldkwaliteitsplan doet al enkele aanbevelingen voor een goede ruimtelijke inpassing.



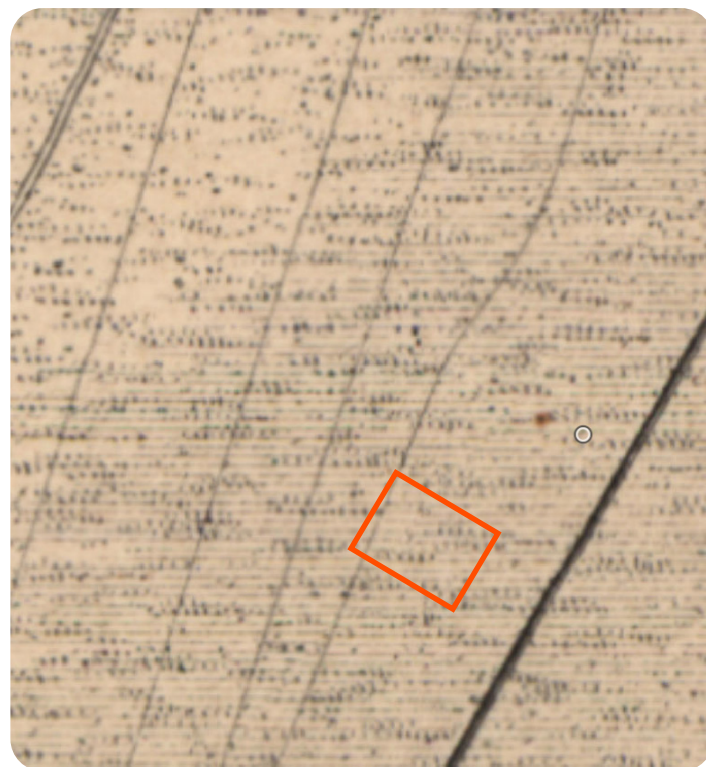
Ligging Nieuw-Balinge (rood)



Ligging plangebied in Nieuw-Balinge



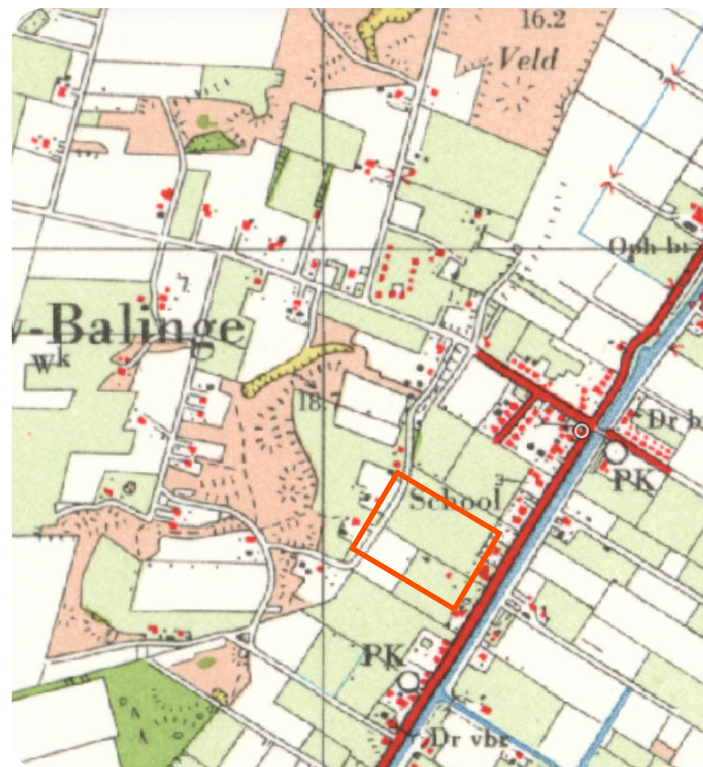
01 Historie



Omstreeks 1880

Tot omstreeks eind negentiende eeuw is er van het dorp Nieuw-Balinge nog geen sprake. Enkel de (Verlengde) Middenraai is in het landschap zichtbaar.

Het kanaal is 125 kilometer lang en helpt bij de ontginning van het veengebied. Vandaag de dag is het kanaal niet meer door scheepvaart in gebruik maar het vormt nog steeds een herkenbare as in het landschap.



Omstreeks 1960

Nieuw-Balinge wordt halverwege de 20^{ste} eeuw vooral gedragen door enkele belangrijke (doorlopende) assen. Bebouwing concentreert zich voornamelijk als lintbebouwing langs de (Verlengde) Middenraai en Haarweg. Als 'tweede slag' is tevens langs de Kievitstraat en de Breistroekerweg bebouwing gerealiseerd. Langs overige doorgaande wegen vindt tevens een kleinschalige uitbreiding/verdichting van de bebouwing plaats.



Omstreeks 1975

Nieuw-Balinge groeit in noordoostelijke richting. Het dorp kent in deze periode een eenduidige rechthoekige vorm langs de Haarweg. In zuidoostelijke hoek is een vakantiepark ontwikkeld dat destijds buiten het dorp Nieuw-Balinge lag. Ook de ontwikkeling van de Meeuwenweg valt op, tegenwoordig de gevoelsmatige zuidelijke en oostelijke dorpsgrens.



Omstreeks 2023

Nieuw-Balinge heeft zich in alle windrichtingen verder ontwikkeld. Het vakantiepark is groter maar wordt permanent bewoond en vormt nu een buurt in Nieuw-Balinge. Ook is het open landschap tussen Nieuw-Balinge en het voormalig vakantiepark (deels) bebouwd. Ten noorden van de Haarweg zijn meer woningen en een basisschool/buurthuis gerealiseerd. Er heeft zich door de jaren heen een rastervormige wegenstructuur met open plekken gevormd.



02 Identiteit



Identiteit Nieuw-Balinge

Specifieke kenmerken van ruimtelijke structuren, de openbare ruimte en/of de bebouwing geven identiteit en eigenheid aan een plek en maken deze zo uniek. De specifieke identiteit van Nieuw-Balinge dient als voornaamste input voor de uitgangspunten in het beeldkwaliteitsplan.

Ruimtelijke opzet

De ruimtelijke structuur van Nieuw-Balinge wordt gekenmerkt door een (orthogonaal) stelsel van wegen met een open blokverkaveling. De wegen hebben daarbij een licht gebogen lengteverloop.

Het dorp kent geen centraal gelegen dorpscentrum. De veelvoorkomende onbebouwde percelen in het dorp geven het dorp een open beleving. De overgang van het dorp naar het omliggende landschap is geleidelijk, zowel vanaf de Haarweg, de Verlengde Middenraai en de Meeuwenweg. Deze geleidelijke overgang wordt gevormd doordat de uitstraling van de weg nauwelijks verandert en de bebouwing en opgaande (boom)beplanting richting het dorp geleidelijk toeneemt. Het landchap is gevoelsmatig nooit ver weg.

Het voormalig bungalowpark de Breistroeken onderscheidt zich van het dorp door een compactere opzet, meer beslotenheid en een afwijkend stratenpatroon met meer doodlopende wegen.

Openbare ruimte

Kenmerkend aan de buitenruimte van Nieuw-Balinge is het eenduidig ingerichte straatprofiel waarin een hiërarchie tussen de straten vrijwel ontbreekt. Het straatprofiel kent een informele inrichting met een relatief smalle rijbaan. Trottoirs en fietsstroken ontbreken, de rijbaan wordt gedeeld door het autoverkeer/fietsverkeer en voetgangers. De rijbaan en de kavel worden veelal gescheiden door een smalle grasberm, al dan niet voorzien van laanbomen (Haarweg, Kievitstraat). Parkeren gebeurt hoofdzakelijk op eigen terrein en sporadisch in de openbare ruimte. Waar parkeren in de openbare ruimte voorkomt, wisselen haaksparkeren en langsparkeren (vaak ook informeel in de berm) elkaar af.

In het dorp zijn enkele informele, open onbebouwde groene ruimten gelegen die het dorp 'lucht en ruimte' bieden. Deze ruimten kennen een sobere, groene inrichting, kenmerkend voor de gehele groenstructuur van Nieuw-Balinge die hoofdzakelijk bestaat uit gazon en boombeplanting.

Kavels en bebouwing

De bebouwing in Nieuw-Balinge is voornamelijk gekoppeld aan het wegenpatroon. Kenmerkend is de hoofdentree in de zijgevel van het hoofdvolume en de oriëntatie van de woonkamer richting de straat. De differentiatie binnen de woningtypologie beperkt zich voornamelijk tot vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen. Rijwoningen zijn enkel clustermatig gesitueerd aan de Vossenveen en aan de Robertusweg. De bebouwing bestaat uit eenduidige bouwmassa's met een sobere, eenvoudige architectuur zonder rijke detailleringen. De kap bestaat voornamelijk uit zadeldaken al dan niet met een wolfseind. De daken zijn afwisselend dwars en langs georiënteerd ten opzichte van de straat.

Recente ontwikkelingen langs de Boekweitstraat en de Wolvenhaar sluiten beperkt aan bij de korrelgrootte en architectuur van de omgeving. De bouwmassa ontstijgt de gemiddelde bouwmassa in Nieuw-Balinge en ook de architectuur in boerderijstijl wijkt af van de sobere architectuur in Nieuw-Balinge. De aanwezige rijbaan met veelal aan weerszijden een smalle berm vindt daarentegen wel aansluiting bij de Nieuw-Balingse karakteristiek.

Ook de rijwoningen aan de Vosseveen wijken af binnen de Nieuw Balingse structuur. De strokenverkaveling, de oriëntatie van de voorgevel en de woningtypologie zijn hierin bepalend.

Samengevat

Nieuw-Balinge kenmerkt zich door een landelijk/dorpse identiteit. Deze identiteit wordt gevormd door onderstaande (ruimtelijke) kenmerken.

Openbare ruimte

- Een open dorpsstructuur
- Geleidelijke overgang dorp/landschap
- Ontbreken geografisch 'centrum/hart' centraal in het dorp
- Sobere groene uitstraling

Bebouwing

- Ruime kavels
- Overheersende woningtypologie: vrijstaand/twee-onder-een-kap
- Eenduidige bouwvolumes
- Eenvoudige architectuur
- Eenduidige inrichting straatprofielen met gedeelde rijbaan en smalle bermen



Open dorpsstructuur



Geleidelijke overgang landschap



Geen geografisch centrum



Sobere groene uitstraling



Ruime kavels



Overheersende woningtypologie



Eenduidige bouwvolumes



Eenvoudige architectuur

03 Beeldkwaliteit



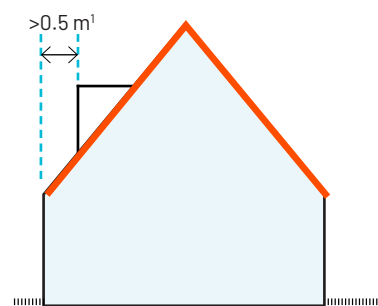
De grootte van het nieuwe uitbreidingsgebied in Nieuw-Balinge geeft geen aanleiding om het gebied in te delen met een verschillende beeldthematiek. Voor het gebied wordt zodoende een algemeen beeldkwaliteitskader opgesteld waarbij vanuit stedenbouwkundig oogpunt extra aandacht besteed moet worden aan de woningen die op hoeken en/of kruisingen van wegen zijn gelegen. Grondlegger voor de beeldkwaliteit is de eigenheid van Nieuw-Balinge zoals deze verwoord is in de voorgaande hoofdstukken. Door de ligging van het plangebied op de overgang van dorpsrand naar het buitengebied is voor een dorps-landelijke beeldthematiek gekozen. Op basis van deze beeldthematiek zijn in onderstaand overzicht de uitgangspunten voor de beeldkwaliteit ten aanzien van het bouwvolume & positionering, daken, bijgebouwen en erfscheidingen weergegeven.

Bouwvolume en positionering

- Voorgevelrooilijn dient minimaal 2.0 meter uit de kavelgrens te liggen.
- De voorgevelrooilijn tussen woningen aan één zijde van een straat mag maximaal één meter variëren.
- Geen blinde gevels richting openbaar toegankelijk gebied.
- Ten minste één zijgevel van het hoofdvolume bevindt zich op minimaal 3 meter uit de zijdelingse erfgrens, met uitzondering van tussenwoningen waarbij dat niet mogelijk is.

Daken

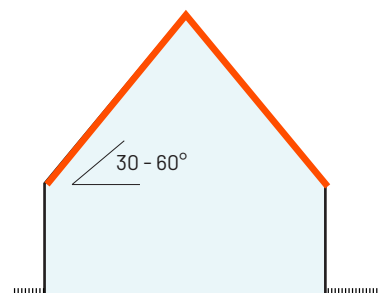
- Kapvorm: éénduidige kapvorm. Zadeldak, eventueel met wolfseind
- Oriëntatie: langskap óf dwarskap t.o.v. straat
- Dakhelling: 30-60%
- Kleur/materialisatie: (gesmoorde) antracieten of oranje/rode pannen in een gematigde kleurstelling. Geen geglaazuurde pannen.
- Daklijsten: daklijsten zijn rank uitgevoerd in een witte of houten kleurstelling.
- Dakoverstek ter plaatse van de voor- en/of zijgevel bedraagt maximaal 0.3 meter.
- Dakkapellen zijn geprojecteerd binnen het dakvlak, op minimaal 0.5 meter afstand vanaf de gevelprojectie. Dakkapellen hebben een eenvoudige, rustige verschijningsvorm in afstemming met de architectuur van de woning



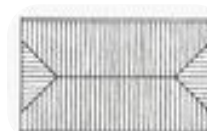
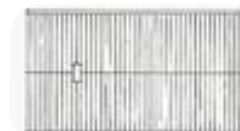
Dakkapel niet in projectie voorgevelrooilijn



Dakkapellen binnen het dakvlak hebben een representatieve, sobere uitstraling



Kap



Zadeldak, eventueel met wolfseind



(gesmoorde) pannen in oranje/rood of antraciet



Geïntegreerde zonnepanelen in afstemming met kleur pannen

Zonnepanelen

- Zonnepanelen: in kleur afgestemd met kleur dakpannen, bij voorkeur geïntegreerd in het dakvlak

Materialisatie en kleurgebruik

- Materialisatie: het hoofdvolume kenmerkt zich door metselwerk
- Kleurgebruik: het metselwerk heeft een gematigde, natuurlijke kleur in het spectrum lichtbruin-donkerrood
- Details en accenten zijn subtiel uitgevoerd in zink, hout, glas of vergelijkbaar. Details en accenten sluiten aan bij de eenduidige, rustige architectuur van het hoofdvolume
- Minder traditionele materialen toepassen is mogelijk als de betaalbaarheid dat vereist, mits daarvoor zeer goed overleg is gepleegd met de dorpsbouwmeester

Bijgebouwen

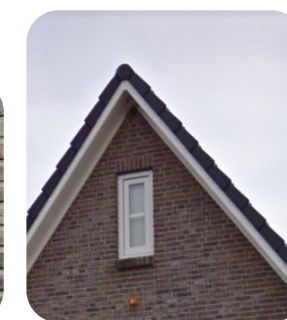
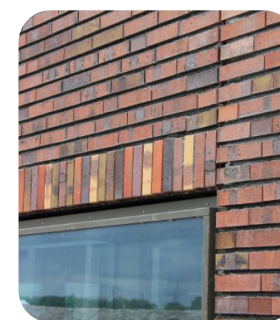
- Positie: bijgebouwen dienen minimaal 4 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdvolume gepositioneerd te worden
- Bijgebouwen dienen vrij van de woning te staan
- Kap: vrijstaande bijgebouwen dienen afgewerkt te worden met een zadeldak, eventueel met wolfseind. Garages/bergingen als uitbouw van het hoofdvolume mogen een dak met platte afwerking hebben.
- Materialisatie: metselwerk of hout. Bijgebouwen moeten qua kleur afgestemd worden met de kleurstelling van het hoofdvolume

Erfscheidingen

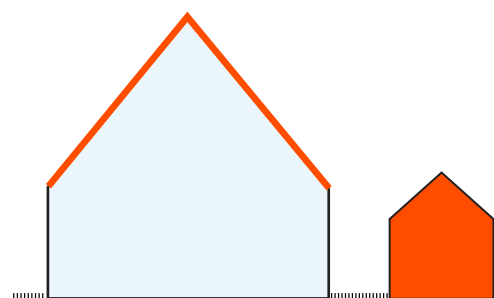
- Aan de straat/voorzijde dient een natuurlijke erfafscheiding (haag, border of vergelijkbaar) gerealiseerd te worden
- Hoogte erfafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn: max. 1.5 meter hoog (gemeten vanaf het maaiveld)
- Erfscheidingen bij hoekwoningen grenzend aan de openbare ruimte hebben een maximale hoogte van 1.5 meter



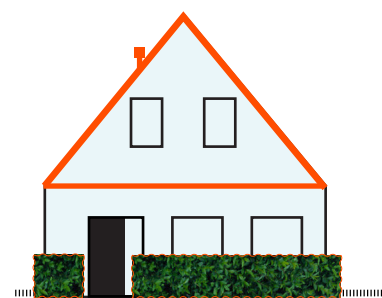
Kleurenspectrum gevels



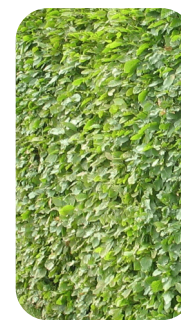
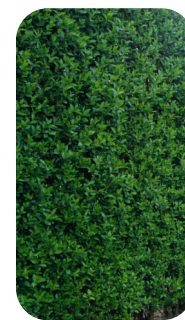
Architectonische details zijn subtiel



Bijgebouwen (bij voorkeur) vrijstaand met een zadeldak



Groene erfafscheiding van max. 1.5m hoog aan de straatzijde



Bezoekadres:

Dorpsweg 103
8271 BL IJsselmuiden

www.witpaard.nl

ONTWERPT
DE RUIMTE
VOOR
MORGEN