

B E E L D K W A L I T E I T S P L A N

Woningen aan de Zandhoeklaan te Westerbork



Beelkwaliteitsplan woningen aan de Zandhoeklaan te Westerbork

Inhoud

1. Inleiding
2. Het plangebied
3. Ontwikkeling
4. Voorwaarden ruimtelijke- & beeldkwaliteit
 - 4.1 Ligging
 - 4.2 Massa & vorm
 - 4.3 Detaillering
 - 4.4 Materiaal - & kleurgebruik
5. Referentiebeelden

1. Inleiding

Het beeldkwaliteitsplan heeft een tweeledig doel. Enerzijds moet het plan sturing geven aan de keuzen voor de architectonische uitwerking, anderzijds moet het inspiratiebron en toetsingskader zijn voor de architectonische uitwerkingen van de bouwaanvragen.

Het beeldkwaliteitsplan heeft een directe relatie met het bestemmingsplan en zal gebruikt worden als toetsingskader voor de bouwregels (goothoogtes, dakhoogtes, etc.). Voor de gemeente is een welstandsnota ontwikkeld. Het beeldkwaliteitsplan wordt door de vaststelling onderdeel van deze welstandsnota.

Er is binnen dit beeldkwaliteitsplan voor gekozen om een bescheiden kader van architectonische uitgangspunten op te stellen, omdat deze bouwplannen in nauw contact met de gemeente zullen worden ontwikkeld. Naast de ondersteuning van de algemene stedenbouwkundige kwaliteiten van de betreffende locatie en een aantal richtlijnen met betrekking tot materiaal en kleurgebruik is het vooral van belang dat er samenhang gaat ontstaan ten opzichte van de bestaande bebouwing en de geplande nieuwbouw van het plan.

2. Het plangebied



De bestaande situatie

Het plangebied bevindt zich redelijk centraal in Westerbork. Het betreft de locatie waar nu nog de bebouwing van een (voormalige) meubelzaak en kapsalon staat. De locatie is gelegen aan de noordoostzijde van de hoek Zandhoeklaan/Groeneweg/Hoofdstraat te Westerbork. Het betreft de percelen Zandhoeklaan 7 en 9.



Zandhoeklaan 7 en 9

Voorafgaand aan de structuurvisie zijn stedenbouwkundige uitgangspunten opgesteld om tot een kwalitatief hoogwaardige invulling van deze betreffende locatie, zowel qua bebouwing als de (openbare) ruimte te komen. Door Kontour Vastgoed is een plan van ontwikkeling opgesteld die past binnen deze structuurvisie van de gemeente.

De bestaande bebouwing van de Zandhoeklaan wordt gekenmerkt door een dorpse korrelmaat bestaande uit bebouwing van de periode begin 20e eeuw tot (geschakelde) woningen uit de jaren '70. De volumes van de woningen zijn relatief eenvoudig van opzet en hebben voornamelijk een opbouw van één laag met kap. Deze kap kan zowel langs als dwars op de weg staan. Incidenteel staat er een woning die rijker is van structuur en ook een wat gedifferentieerdere opbouw en kapvorm kent (Zandhoeklaan 20).



Zandhoeklaan 20

De aansluiting met de Hoofdstraat wordt aan de ene zijde geflankeerd door de bebouwing van "Wooncentrum Dobben" en aan de andere zijde het fors bemeten jaren '30 raadhuis "t Oale Gemeentehoes". In de Hoofdstraat staan de bouwmassa's wat dicht op elkaar en liggen deze prominenter aan de weg.



"t Oale Gemeentehoes"



“Wooncentrum Dobben”



De Hoofdstraat



De Hoofdstraat

De planlocatie zelf wordt gekenmerkt door een belangrijke T-splitsing met de Groeneweg waarbij veel fietsverkeer en autoverkeer aanwezig is. Binnenkort wordt deze locatie verkeerskundig herzien en krijgt een nieuwe weg- en fietspadenstructuur. Deze nieuwe setting is reeds in het plan

meegenomen. De ruimtelijke kwaliteit van deze locatie wordt geaccentueerd door een parkje. Naast het openbare groen van het parkje wordt de loop van de Zandhoeklaan gekenmerkt door de bestaande monumentale boomstructuur die tot ver buiten het dorp doorloopt.



Parkje aan de T-splitsing met de Groeneweg



Bestaande monumentale boomstructuur



De Groeneweg

3. Ontwikkeling

Er is sprake van bebouwing die zowel functioneel als visueel gedateerd is. Nieuwbouw van woningen leidt tot verbetering in de bestaande stedenbouwkundige structuur. De bouw van woningen is passend op deze locatie in de kern. Voorzieningen liggen op korte afstand van de locatie.



De nieuwe situatie

Het plan kent twee grondgebonden woningen, hebben een levensloopbestendig karakter en zullen geschikt zijn voor kleine huishoudens. Het plan sluit in korrelmaat, volume en ritme aan op de bestaande bebouwing in de Zandhoeklaan. Hierbij wordt zowel qua gevel de bestaande rooilijn gevolgd als een aansluiting gemaakt in de bouwhoogte van één laag met kap.



Impressie vanuit de Zandhoeklaan



Impressie vanaf de Groeneweg

De woningen worden om zoveel mogelijk aansluiting te vinden bij de bestaande bebouwing uitgevoerd in omgevingseigen materialen. Zo wordt voor het metselwerk gekozen voor een natuurrode genuanceerde baksteen en/of lichtere okergele genuanceerde baksteen met accenten in witte kalk. Bij de dakpan wordt gedacht aan een keramische antraciet kleurige ovh pan en/of een keramische aardrode pan.

Naast het openbare groen van het parkje wordt de loop van de Zandhoeklaan gekenmerkt door de hoge monumentale boomstructuur die tot buiten het dorp doorloopt.



Vogelvluchtperspectief vanuit het zuidwesten

4. Voorwaarden ruimtelijke- & beeldkwaliteit

4.1 Ligging

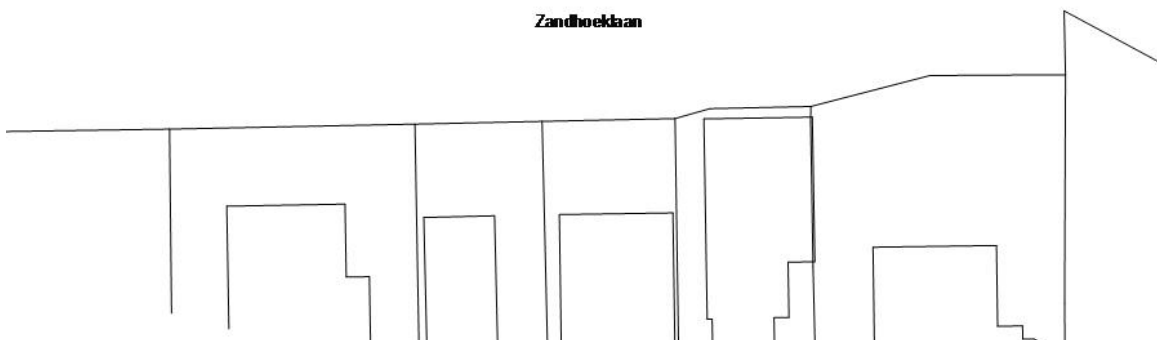
- De woningen volgen de contouren van de weg, waardoor ze verspringend van elkaar worden gepositioneerd.
- Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen geldt dat deze uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding – grondgebonden woningen' en 'bijgebouwen' op de bestemmingsplankaart zijn toegestaan.

4.2 Massa en vorm

- De grondgebonden woningen sluiten aan op de bestaande bebouwing qua goothoogte en nokhoogte.
- De bebouwing heeft een stijl die op traditionele wijze of moderne wijze aansluit en/of refereert aan de dorpse bebouwing.
- Dakvlakken overwegend in antracietkleurige of aardrode pan uitvoeren aansluitend bij de bestaande bebouwing.
- Nokrichting haaks of dwars op de weg aansluitend bij de bestaande bebouwing.
- Platte afdekking mogelijk in combinatie met schuine dakvlakken of terug liggend ten opzichte van de hoofdmassa.



Zandhoeklaan



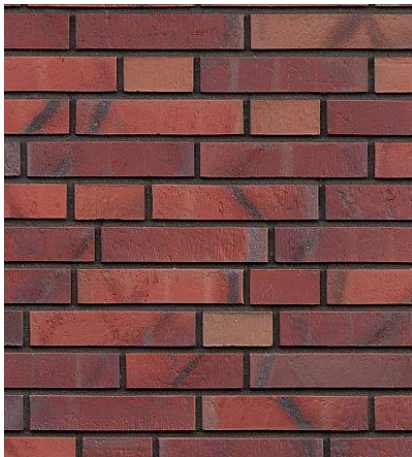
Situatie + plattegronden Zandhoeklaan

4.3 Detaillering

- Geveluitwerking en detaillering passend bij de architectuur.
- Gevelaccenten vormen een onderdeel van het geheel.

4.4 Materiaal - & kleurgebruik

- Er dient gezocht te worden naar een natuurlijke/warme uitstraling.
- Gevels van hoofdgebouwen in baksteen in een rode, bruin en/of okergele genuanceerde aardtinten aansluitend bij de bestaande bebouwing.
- Het dak kan bestaan uit riet of een keramische aardrode of antracietkleurige pan die qua kleur aansluitend bij de bestaande bebouwing. Voor de dakpannen is het niet gewenst glanzende geglazuurde pannen te gebruiken.
- (Gevel)panelen en/of planken met een natuurlijk uitstraling
- (Verf)kleuren met een warme kleurtoon, dit in harmonie met de gekozen materialen.
- De in dit document getoonde kleuren van materialen dienen slechts ter illustratie. De definitieve kleur- en materiaalkeuze zal door middel van bemonstering moeten worden vastgelegd.



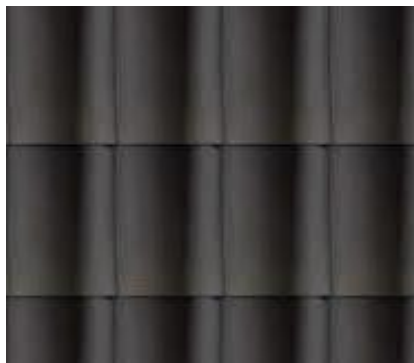
Rood genuanceerd



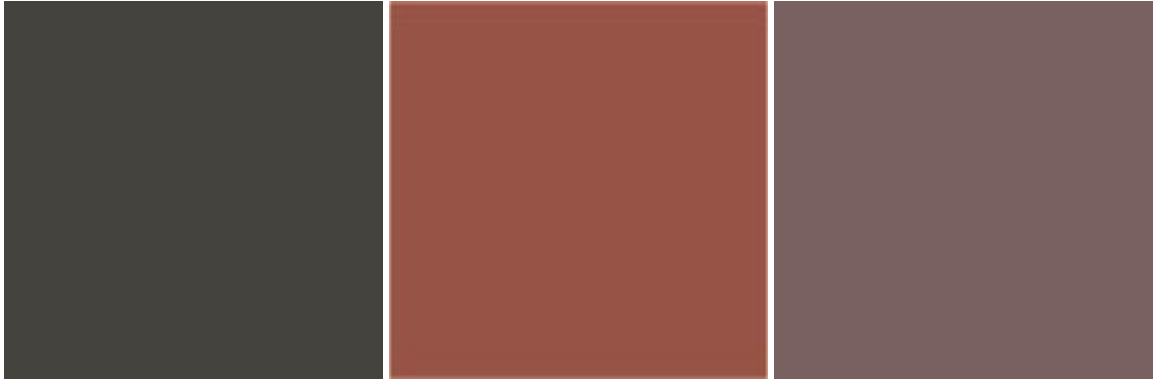
Roodbruin genuanceerd



Aardrode keramische dakpan



Antracietkleurige dakpan



Kleuren met een warme uitstraling

5. Referentiebeelden



