

An aerial sketch of a residential development. It shows several houses with brown roofs and orange walls, interspersed with green trees and grass. A yellow road runs along the top and right sides of the development. The style is a loose, hand-drawn sketch.

ontwikkeling van twee woonkavels ruimtelijke uitgangspunten

Oude Kampenweg Sellingen

versie 20 oktober 2023

De vraag

De plek

De context

Erfontwikkelingsschets

Beeldkwaliteit bebouwing

Beeldkwaliteit percelen

De vraag

Aanleiding

De gemeente Westerwolde wil ruimte geven aan de ontwikkeling van betaalbare en duurzame woningen in de kern van Sellingen. De locatie waar ruimte is gereserveerd betreft een braakliggende locatie aan de Oude Kampenweg die vroeger in gebruik is geweest als schoolplein. Deze locatie is in eigendom van de gemeente.

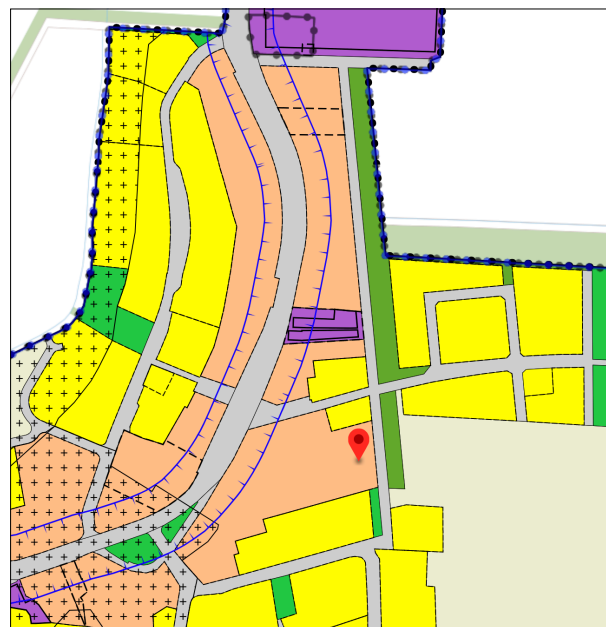


ligging van de locatie

Opgave

De gemeente Westerwolde heeft stichting Libau gevraagd om met de initiatiefnemers mee te denken. Doel hiervan is te komen tot een helder ruimtelijk kader.

Dit kader dient uitspraken te bevatten over onder andere de percelen, aantallen, hoofdvorm, afmetingen, oriëntatie en uitstraling van de bebouwing en de onbebouwde ruimte. Het kader vormt de onderlegger voor het wijzigen van het bestemmingsplan en het vertrekpunt voor de ontwikkeling van bouwplannen door de initiatiefnemers en hun adviseur.



vigerend bestemmingsplan met enkelbestemming gemengd-1 met maximaal 5 wooneenheden

Ecologie

Onderdeel van het gemeentelijk eigendom vormt een brede, min of meer oost-west lopende groenstrook met struiken en bomen. Om te bepalen waar de percelen kunnen komen, is een ecologische quick scan verricht door Natuurscope. Conclusie is dat het zuidelijk deel van de groenstrook waardevol is als groene dooradering van het dorp. Geadviseerd is om dit deel van de groenstrook te behouden. Het gedeelte aan de noordoostkant bestaat uit jongere bomen (jonge uitgroei) waarvan de natuurwaarden gering zijn. In deze uitgroei staat nog wel een oude eik. Vanuit ecologie heeft het de voorkeur ook deze boom te behouden. De rest van dit deel van de groenstrook kan worden omgevormd naar percelen voor de compacte woningen.

Archeologie

In het vervolgtraject is archeologie een aandachtspunt.

De plek

voormalige school in het groen
(nu medische voorziening)

groen/bosstrook dringt
diep door in het dorp

braakliggend schoolplein

burgerwoningen Velteweg



greppel

De context

Twee gezichten

De Oude Kampenweg, Veltkeweg en Dorpsstraat zijn ruimtelijk historische routes in Sellingen. De Dorpsstraat volgt een kleine, langerekte es. Ten oosten van de Dorpsstraat en deze es lagen er weiltes die waren omzoomd met houtwallen. De Oude Kampenweg vormt

een ondergeschikte noord-zuid verbinding achter de bovengenoemde weiltes langs. De Oude Kampenweg vormt tevens de overgang van het brink- en esdorp Sellingen met de jonge heideontginningen rechts in de historische kaart. In de loop van de tijd is de Dorpsstraat op een niet-planmatige manier bebouwd geraakt met individueel vormgegeven

burgerwoningen evenwijdig aan de verkaveling met representatieve voortuintjes. Vanwege de geringe maat tussen de Dorpsstraat en de Oude Kampenweg is de laatstgenoemde weg gaan fungeren als een 'achter' van de bebouwing aan de Dorpsstraat compleet met losse hagen, hekken, schuren, moestuinen en boomgaardjes.



historische kaart omstreeks 1900



uitsnede van de kwaliteitskaart Sellingen



beeld Dorpsstraat



beeld Oude Kampenweg

De context



moestuin, schuren



hagen en (fruit)bomen



groen, smalle paden, schuren

De context



bebouwing op de hoek van de Veltkeweg

De context



voormalige school vanaf de Veltkeweg

Erfontwikkelingsschets

Proces

Op 28 juni 2022 is er op locatie een schetssessie geweest met de initiatiefnemers, gemeente Westerwolde en een ruimtelijk ontwerper van stichting Libau.

Voorafgaand aan de schetssessie is eerst een dorpswandeling gemaakt in de omgeving om het gebied en de kwaliteiten in de vingers te krijgen. Daarna is rekening houdend met de kwaliteiten geschetst.

Kwaliteiten

De kwaliteiten op de locatie hebben veelal te maken met de twee gezichten zoals beschreven onder het kopje 'de context'.

De kwaliteiten zijn:

- Informeel bebouwingspatroon.
- Kleinschaligheid bebouwing.
- Schuur-uitstraling van de bebouwing.
- Groenstrook/dooradering dorp.
- Groene karakter met hagen, moestuinen, boomgaardjes en dergelijke.

Idee

Gelet op de context zijn er meerdere denkrichtingen op basis waarvan de bouwopgave ruimtelijk kan worden vertaald.

Een eerste denkrichting is om aan te sluiten bij de voormalige school. Deze voormalige school laat zich lezen als een samengesteld, alzijdig bouwwerk omspoeld door groen met een collectieve uitstraling. Dit groen kan in theorie worden doorgetrokken tot aan de Oude Kampenweg en op dit 'groene tapijt' kan

bebouwing worden gerealiseerd. De bebouwing is modern en sluit ruimtelijk aan bij de voormalige school. Vanwege de beperkte ruimte en de gewenste groene omspoeling ligt het voor de hand om de woningen te schakelen.

Een tweede denkrichting is dat aansluiting wordt gezocht bij de bebouwing aan de Veltkeweg. In dit geval wordt het bouwblok afgemaakt. Bij deze denkrichting is het logisch dat de twee woningen in een rooilijn staan en het karakter dienen te krijgen van een vrijstaande, representatieve 'burgerwoning'. Iedere woning staat op een eigen perceel, krijgt een eigen gezicht en sluit ruimtelijk aan bij de bebouwing aan de Veltkeweg.

De derde denkrichting is dat in het plangebied wordt voortgeborduurd op 'het achter' langs de Oude Kampenweg met achtererven, (tijdelijke) schuren, moestuinen en boomgaardjes. Bij deze denkrichting ligt een informele opzet met individueel vormgegeven compacte 'schuurachtige' woningen, ieder op een eigen perceel, voor de hand.

Het programma van wensen bestaat uit compacte woningen die vooral bestaan uit hout en glas op ieder een eigen, uitgesproken groen ingericht perceel. Als we dit programma van wensen samen met de gesignaleerde kwaliteiten creatief confronteren met de bovenstaande denkrichtingen dan valt de eerste denkrichting af. Die past onder andere niet op de wensen. De tweede en derde denkrichting bieden perspectief. Zo sluit de tweede denkrichting 'eerlijk' aan bij de woonfunctie en de maat en schaal. Ook sluit deze denkrichting aan bij het representatieve karakter van de woningen in het bouwblok. Het gewenste gebruik van hout voor de woningen en het groene, dorpse karakter van de percelen sluit daarentegen weer goed aan bij

de derde denkrichting.

Gelet op het bovenstaande is het idee om het beste van de tweede en derde denkrichting te verenigen. Dat wil zeggen dat het voorstel is om het bouwblok af te maken en dat woningen het karakter krijgen van (compacte) representatieve, houten woningen op percelen met een uitgesproken groen en dorps karakter, omzoomd door steekeigen hagen en met boombeplanting die van 'nut' is zoals bomen met fruit en/of steenvruchten.

Uitgangspunten

Naast de kwaliteiten en de ruimtelijke denkrichting is gesproken over de overige uitgangspunten voor de ontwikkeling van de locatie met woningen. De uitgangspunten zijn:

- Er is maximaal plek voor twee woningen.
- De woningen zijn houten huizen, geen schuurwoningen.
- De woningen staan in een rooilijn, evenwijdig aan de verkaveling.
- Een woning is maximaal 70m² (dit is exclusief een veranda of een carport/berging).
- De woningen krijgen ieder een eigen gezicht maar zijn wel duidelijk familie.
- Bewonersparkeren vindt plaats op de percelen onder een carport met berging.
- Bezoekersparkeren vindt plaats op de weg.
- De greppel voor de percelen wordt gehandhaafd.
- De eik op het zuidelijke perceel wordt ingepast.
- Percelen worden omzoomd met hagen en krijgen een zo groen mogelijke inrichting.

Zie voor de beeldkwaliteit van de bebouwing en de percelen de volgende hoofdstukken.

Erfontwikkelingsschets



1). aansluiten bij de vm. school



2). bouwblok afmaken



3). voortborduren op 'achter'



erfinrichtingsschets schaal 1:500 (noordgericht)

	percelen		rooilijn gelijk met hoekwoning		verplichte nokrichting
	woning		streekeigen hagen		entree (indicatief)
	berging met carport 3x7m.		bestaande greppel		fruit- of notenbomen

Beeldkwaliteit bebouwing

Deze spelregels zijn voor de ontwikkeling van de woningen opgesteld en vervangen de gebiedscriteria uit de welstandsnota (overige aspecten uit deze nota blijven van toepassing). Bij voorkeur wordt een architect betrokken bij het vertalen van de spelregels in een ontwerp. Voorts is het belangrijk om in de schetsfase ontwerpoverleg aan te gaan met de Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit. Getoonde voorbeelden zijn bedoeld ter inspiratie en de onderstaande teksten zijn leidend.

Plaatsing

- In de rooilijn, evenwijdig aan de verkaveling.
- Oriëntatie op de straat.

Hoofdvorm

- Één bouwlaag met een kap (max. hoogte 5,5m.).
- Enkelvoudig volume, de serre/wintertuin maakt onderdeel uit van de hoofdvorm.
- Zadeldak (evt. asymmetrisch) heeft een fors overstek van minimaal 0,5m. tenzij het dakbedekkingsmateriaal doorloopt over de gevel.
- Carport en berging onder één plat en groen dak.

Aanzichten

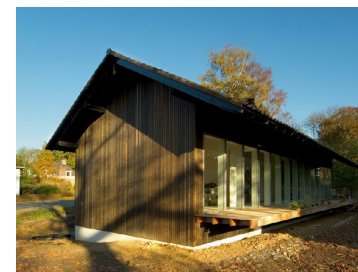
- Eigentijds tot moderne gevelexpressie.
- Gevelopeningen zijn zo gekozen dat passieve zonne-energie kan worden benut. Zonwering wordt geïntegreerd in de architectuur.
- De afmetingen en positie van gevelopeningen geven uiting aan het bouwen met hout.

Opmaak

- Gevels in blank behandeld hout in een warme kleur die opgaat in de groene omgeving.
- Daken met (gebruikte/nieuwe) antraciete (mat of matzwart verglaasd) keramische pan. Een groen dak is evt. toegestaan na akkoord van de omwonenden.
- Houten kozijnen in contrasterende kleur t.o.v. de gevels.
- Verfijnde detaillering en aandacht voor natuur-inclusief bouwen.



hoofdvorm zonder dakoverstek



hoofdvorm met dakoverstek



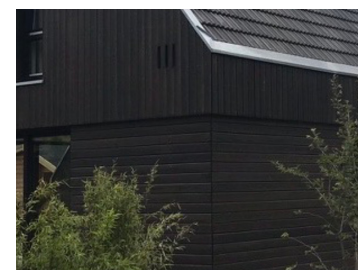
serre, veranda in hoofdvorm



hoekraam zonder stijl



houten kozijnen in contrastkleur



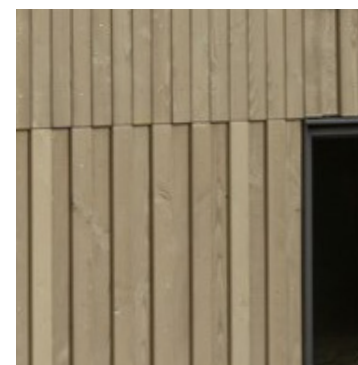
gevel 'op vlucht'



voorbeeld warme houtkleur



vlakke antraciete dakpan



voorbeeld verfijnde detaillering

Beeldkwaliteit percelen

Ieder initiatief kan een positieve bijdrage leveren aan het versterken van de natuurkwaliteit en het klimaatbestendig maken van de leefomgeving. In het onderstaande worden de kansen toegelicht.

De bestaande eik op het zuidelijke perceel kan worden ingepast. Deze boom geeft onder andere schaduw, zorgt ervoor dat wateroverlast wordt beperkt en vormt de leefplek van diverse dieren.

Door de percelen groen in te richten kan het regenwater makkelijk infiltreren in de bodem en wordt wateroverlast voorkomen. Om dit te bereiken kan de toegang naar de carport worden vormgegeven als een karrenspoor. De inrichting van de percelen is uiteraard vrij maar is bij voorkeur eenvoudig met hoge grassen en kruidenmengsel met uitgemaaid paden. Zo wordt mooi aangesloten bij het landelijke karakter van de Oude Kampenweg.

Door percelen te omzoomen met streekeigen hagen wordt de biodiversiteit versterkt. Bijkomend voordeel is dat streekeigen soorten beter aanslaan en minder onderhoud vragen dan exoten. Op de percelen worden in aansluiting op de boomsoorten in de achtertuinen langs de Oude Kampenweg fruit- of notenbomen aangeplant. De toegang naar het perceel kan worden afgesloten met een eenvoudig houten landhekje.

Er is ruimte voor duurzame energieopwekking op het (groene) dak van het bijgebouw. Eventuele installaties worden uit het zicht van de openbare ruimte geplaatst. Tenslotte wordt het opslaan van regenwater aangemoedigd. Dit regenwater kan worden gebruikt in de tuin en/of om het toilet te spoelen. Dit scheelt veel kostbaar drinkwater. Het overvloedige water kan oppervlakkig worden afgevoerd naar de greppel langs de straat.



bomen van 'nut' zoals fruitbomen



hoge grassen en uitgemaaid paden



karrenspoor



eventueel toepassen van een eenvoudig, houten landhek



het perceel wordt omzoomd met streekeigen hagen

