

Beeldkwaliteitplan Tolweg, Muntendam

februari 2007



Beeldkwaliteitplan Tolweg, Muntendam

februari 2007

261.400.03





inhoud

1	Inleiding	5
2	De opzet van het stedenbouwkundig plan <i>Een wijk geënt op het landschap</i>	9
3	Programma en fasering	15
4	Een 'dorpse' wijk met flexibiliteit en verscheidenheid	19
5	Openbare ruimte	33
6	Op het raakvlak van particulier gebied en openbare ruimte	39



1 INLEIDING



stedebouwkundig plan



Voor u ligt het Beeldkwaliteitplan Tolweg. In dit document wordt aangegeven hoe deze nieuwe woonwijk van Muntendam eruit gaat zien en hoe de gemeente, bouwers en bewoners dat samen kunnen bereiken.

Om het stedenbouwkundig plan Tolweg volledig tot zijn recht te laten komen zijn er in het bestemmingsplan voorwaarden en regels vastgelegd. Het Handboek Inrichting Openbare Ruimte Plan Tolweg bevat de uitgangspunten voor de buitenruimte van het stedenbouwkundig plan en legt deze vast. In het proces van realisatie en inrichting zal het Handboek als leidraad dienen. Gelijktijdig met het bestemmingsplan brengt de gemeenteraad dit beeldkwaliteitplan in procedure waarin de belangrijkste elementen uit dit Handboek worden aangegeven. Het geeft richtlijnen aan om een prettige woonomgeving te creëren. Om deze te bereiken wordt dit beeldkwaliteitplan gebruikt als instrument om toekomstige bouwplannen te toetsen en te sturen. Aangegeven wordt wat de steden-

bouwkundige ambities zijn voor deze wijk. Daarnaast geeft het beeldkwaliteitplan aanwijzingen over hoe er met de overgang van privé naar openbaar dient worden omgegaan.





2 DE OPZET VAN HET STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Een wijk geënt op het landschap





2.1 De opzet van het stedenbouwkundig plan

De aanwezige landschappelijke structuur en de historische ontwikkeling van het landschap zijn als onderlegger gehanteerd voor het stedenbouwkundig ontwerp van de Tolweg.

Het onderliggende landschap kenmerkt zich door lange lijnen van oost naar west die worden benadrukt door waterlopen, die verwijzen naar het veenkoloniale verleden van Muntendam. Langs die lijnen worden verspreid bosschages in het landschap aangebracht die de oost-west oriëntatie benadrukken en in de noord-zuid richting een meer gesloten karakter tot gevolg hebben.

Een door Staatsbosbeheer te ontwikkelen en in te richten ruimte met bosschages, waterlopen en natuurontwikkeling vormt een belangrijk aanknopingspunt voor het stedenbouwkundig ontwerp. Deze strook verbindt het gebied van het westelijk gelegen natuurpark Tussen de Venen en Natuur- en milieucentrum de Heemtuin met het oostelijk van het

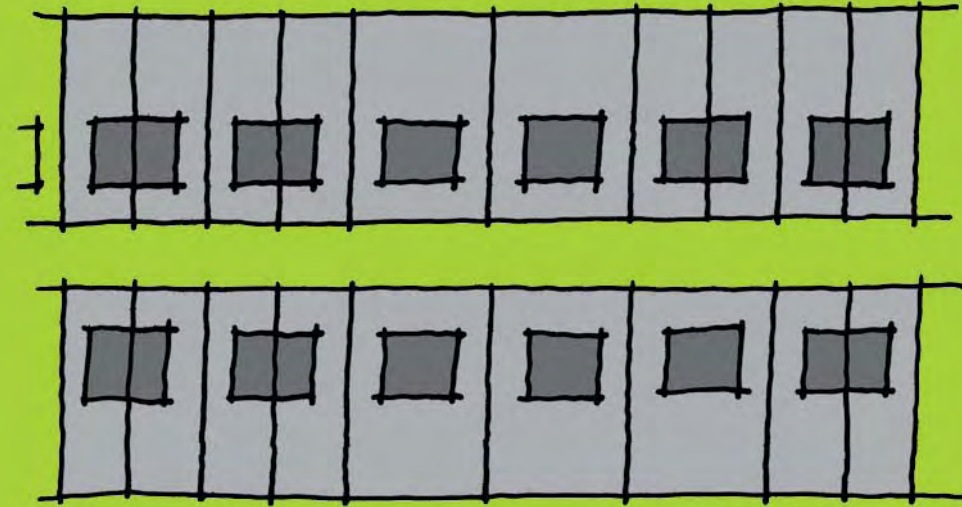
plangebied gelegen sportpark dat als een groene enclave midden in het dorp ligt. Binnen deze groene strook is geen plek voor bebouwing.

De woonwijk Tolweg wordt een zelfstandige stedenbouwkundige eenheid binnen Muntendam. De stedenbouwkundige structuur heeft verwantschap met de woonbebouwing van De Akkers, ten oosten van de Bovenweg. Op de Bovenweg vindt de aansluiting van de hoofdontsluiting plaats. De langzaamverkeersverbinding op de Mahatma Gandhieweg krijgt in de eindsituatie van het plan een functie als noodontsluiting bij calamiteiten. Tolweg is in opzet afwijkend van de noordelijk gelegen wijk Ruitershorn. Ruitershorn heeft zich in haar structuur van het omringende landschap afgekeerd. De overgang van deze wijk naar Tolweg wordt gevormd door de achterkanten van de bestaande bebouwing langs de Mahatma Gandhieweg en de

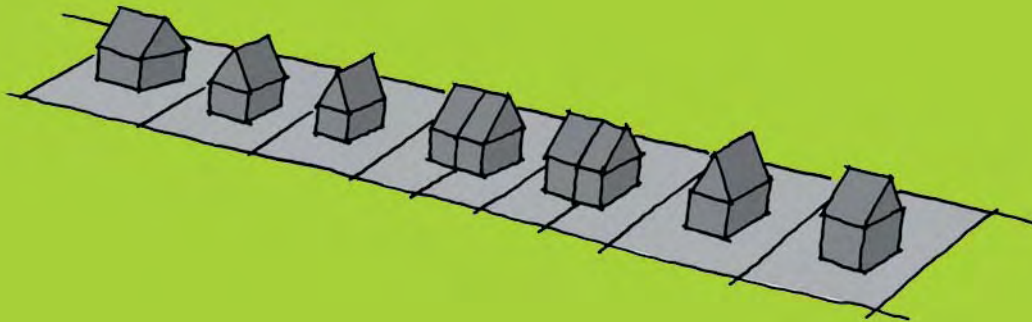
J.H. Schaperweg en vormt grotendeels een gesloten front.

De aansluiting met De Akkers wordt gevonden in de stedenbouwkundige structuur met maximale openheid in oost-west richting.





variatie in kavelgrootte



woningtype en nokrichting

2.2 Een wijk met een 'dorps' karakter

Het streven is om de wijk Tolweg zo veel mogelijk aan te laten sluiten op het dorpse karakter van de kern Muntendam. Om dit te bereiken is er een overwegend open bebouwingsstructuur met veel vrijstaande en twee-onder-één kapwoningen. Daarnaast zijn er een tweetal hoven die zijn bedoeld als afwijkende herkenningspunten met rijenwoningen.

In het gehele plangebied wordt een dorpse variatie in woningtypen aangebracht. Gestreefd wordt naar een sobere, maar zorgvuldige architectuur met een terughoudend kleurgebruik.

De oriëntatie van de kappen vormt een belangrijk onderdeel van het beoogde 'dorpse' karakter van Tolweg. Daarom worden er in delen van het plan voorwaarden gesteld aan de nokrichting en wordt een flexibele voorgevelrooilijn gehanteerd om afwisseling te bereiken en te voorkomen dat er het beeld van een monotone Vinex-straat ontstaat.

Ook worden er aanwijzingen gegeven over variatie in daktypen (zadeldak, schilddak en afwijkende dakvormen), variatie in bebouwingshoogte (een of twee verdiepingen), variatie in goothoogte en dakhelling en variatie in kavelbreedte.

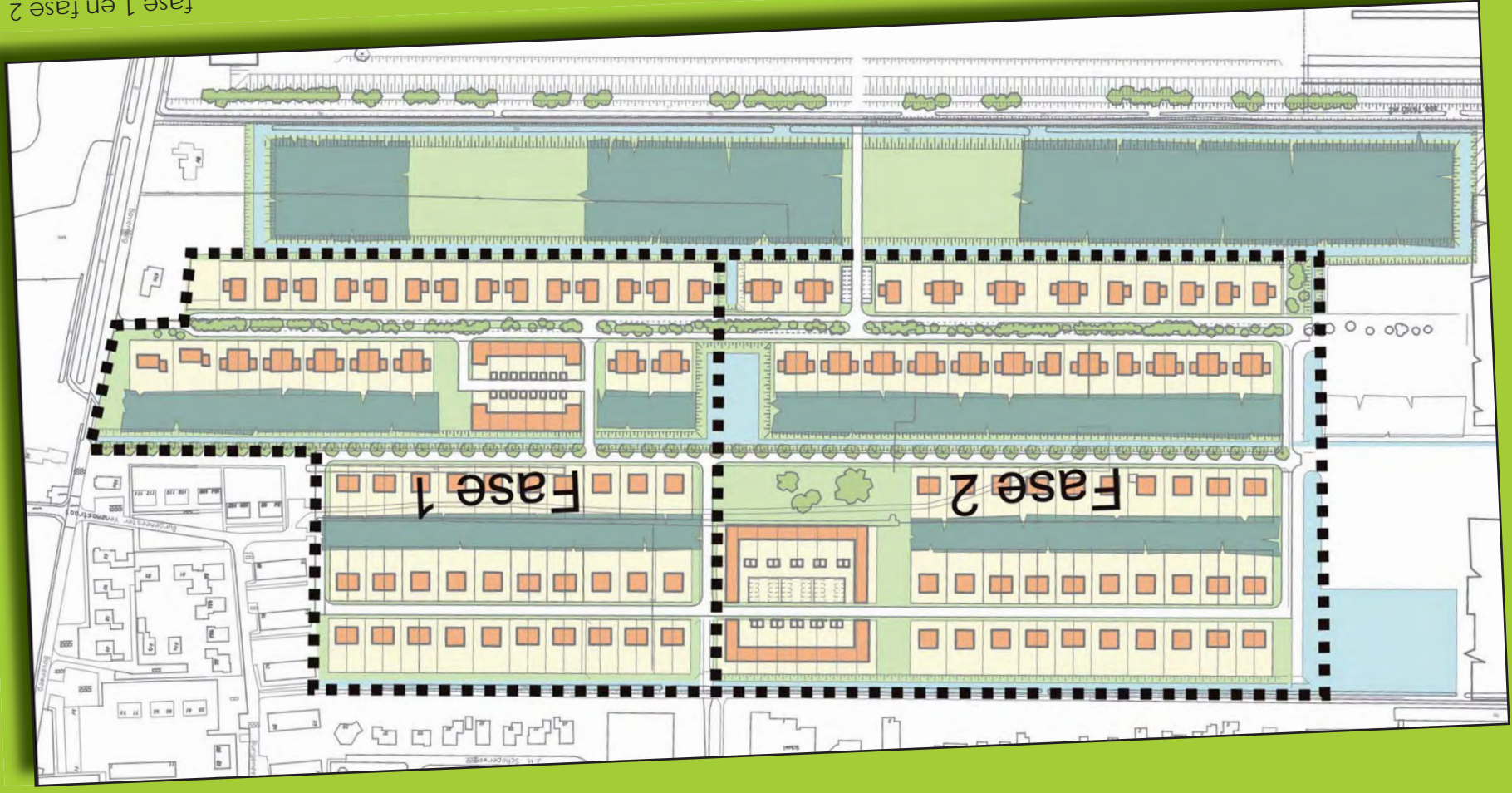




The background features a pattern of interlocking puzzle pieces. Three pieces are highlighted in a solid light green color, while the others are white with thin grey outlines. A solid green vertical bar is positioned on the far left edge of the image.

3 PROGRAMMA EN FASERING

fase 1 en fase 2



3.1 Programma

Beoogd wordt een gemengd woongebied te realiseren met een variatie in woningtypen: vrijstaande, twee-onder-één kapwoningen of geschakelde woningen, huur en koop. Daarmee kan een keur aan huishoudens zich in het gebied vestigen, van starters tot senioren. De nadruk ligt op de twee-onder-één kapwoningen.

Als richtlijn neemt het stedenbouwkundig plan de bouw van maximaal 188 woningen. Deze zijn als volgt verdeeld:

sociale huur	: ca. 24
starters koop	: ca. 30
vrijstaande woningen	: ca. 52
twee-onder-één kapwoningen	: ca. 82

Vrijstaande en twee-onder-één kapwoningen wisselen elkaar af. Aan de oostzijde van het plan zijn op de kopse kant van de bebouwingsstroken uitsluitend vrijstaande woningen gesitueerd om het transparante, lintachtige karakter van de Bovenweg zoveel mogelijk te

behouden. De geschakelde woningen zijn uitsluitend in de twee woonhoven geconcentreerd.

3.2 Fasering

Het plan Tolweg wordt in twee fases gerealiseerd. Door variatie in kapvorm, hoogte en materiaalgebruik kunnen in elke fase verschillende woningtypen worden gebouwd zodat er voldoende flexibiliteit in het plan blijft.

De bouw van woningen in fase 2 begint niet voor 2008. Doordat er in fase 2 volgens het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid geldt is het mogelijk om veranderingen aan te brengen in plan van fase 2. Zo kunnen bijvoorbeeld twee-onder-eenkappers gewisseld worden naar vrijstaande woningen (en andersom) en kan de kavelverdeling nog worden gewijzigd.

Vanwege de wijzigingsmogelijkheden en enkele wenselijke aanpassingen van

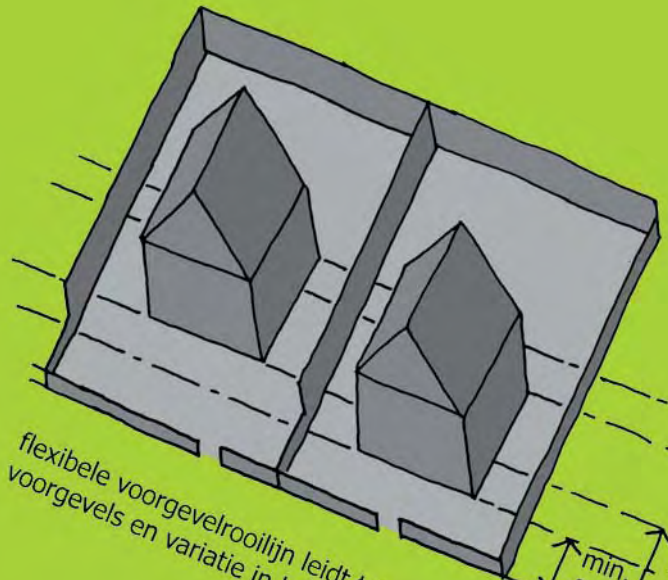
het plan wordt in dit beeldkwaliteitplan een kaart gebruikt waarin deze suggesties zijn weergegeven. Het betreft de verplaatsing van twee woningen bij het noordelijk hofje om dit hofje als element herkenbaar te maken en het creëren van ruimere entreesituatie bij de aansluiting op Bovenweg.







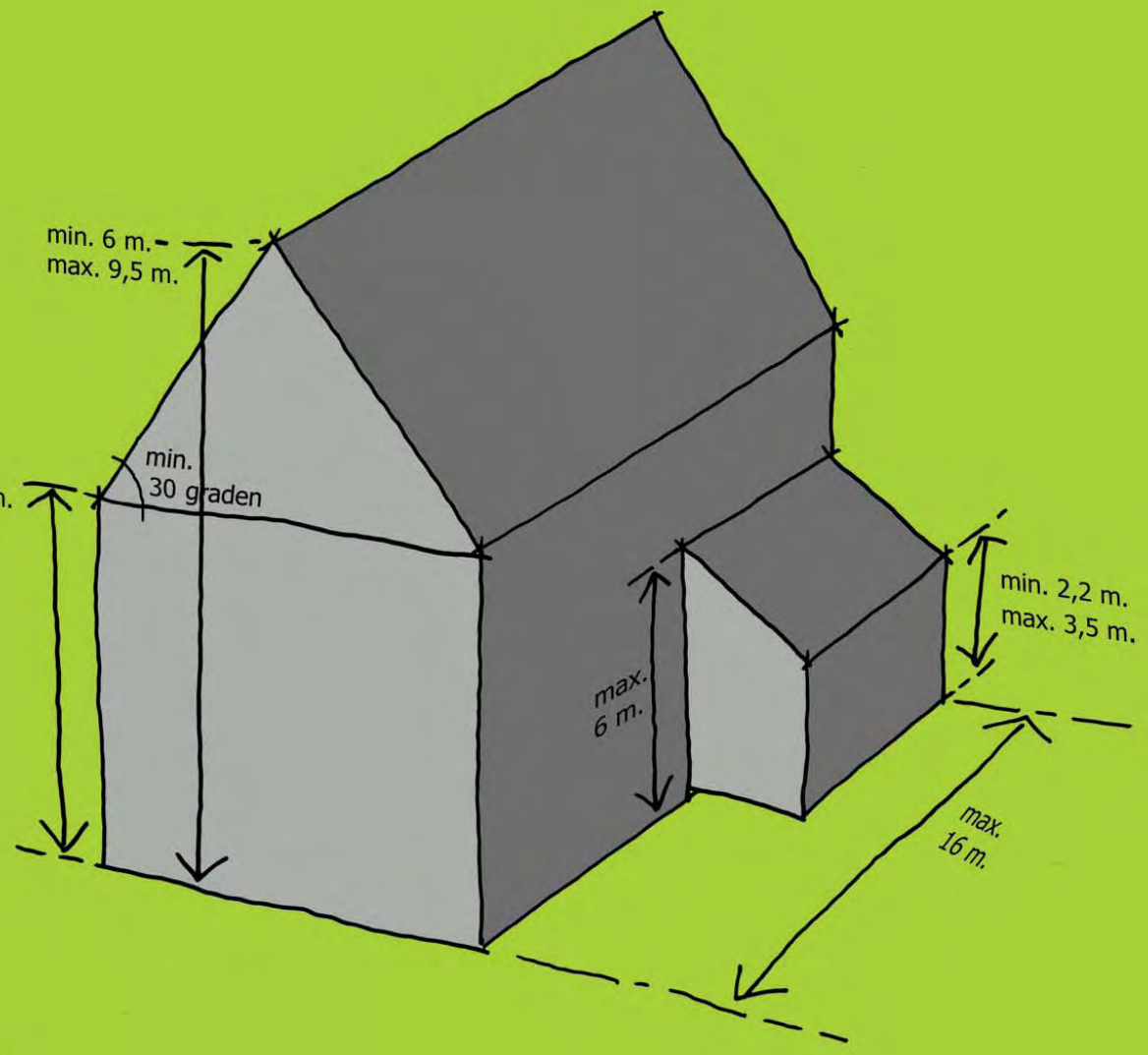
**4 EEN 'DORPSE' WIJK MET FLEXIBILITEIT
EN VERSCHEIDENHEID**



flexibele voorgevelrooilijn leidt tot verspringende voorgevels en variatie in het straatbeeld

min. 5 m.
max. 6,5 m.

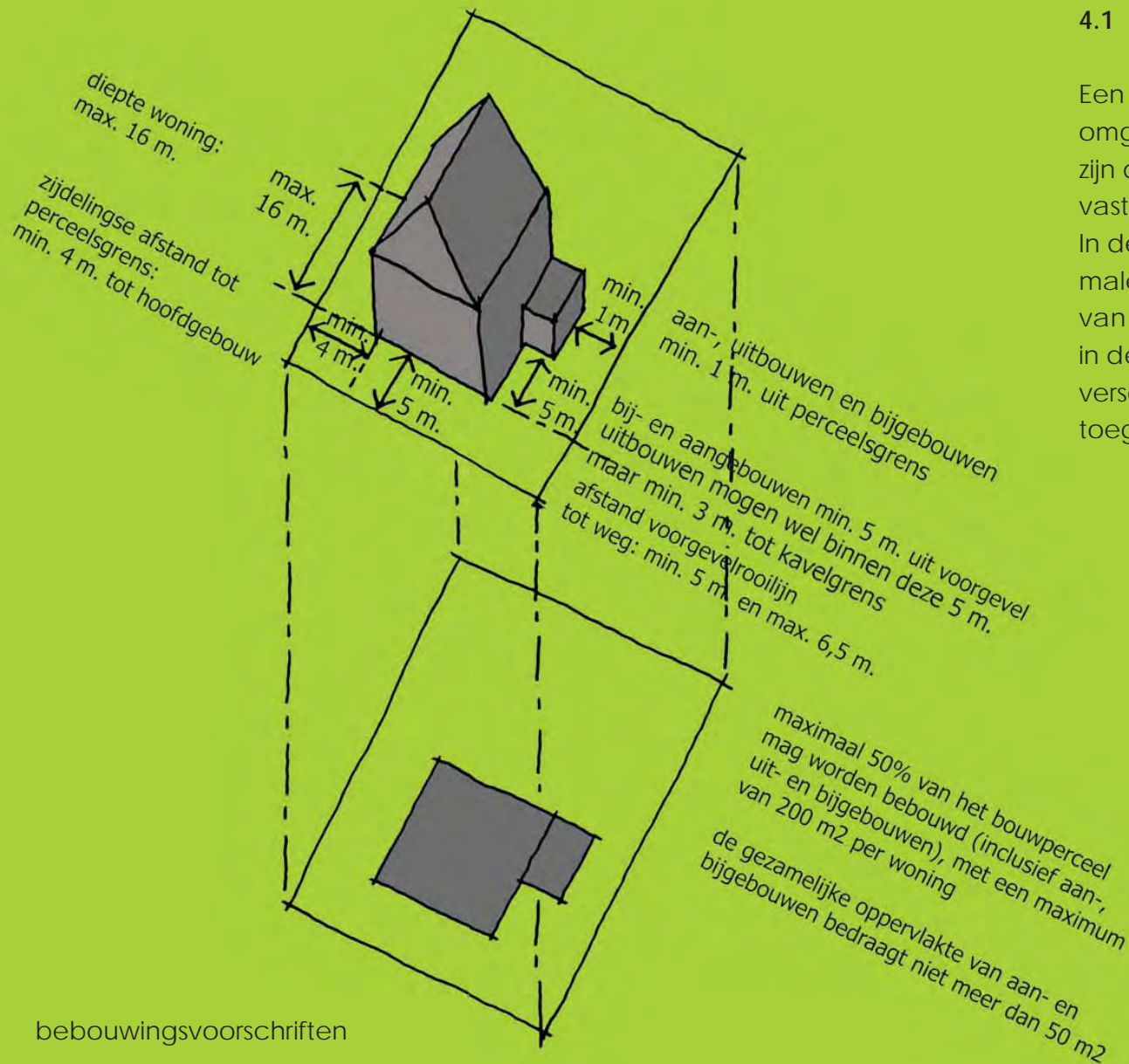
flexibele voorgevelrooilijn



bebouwingsvoorschriften

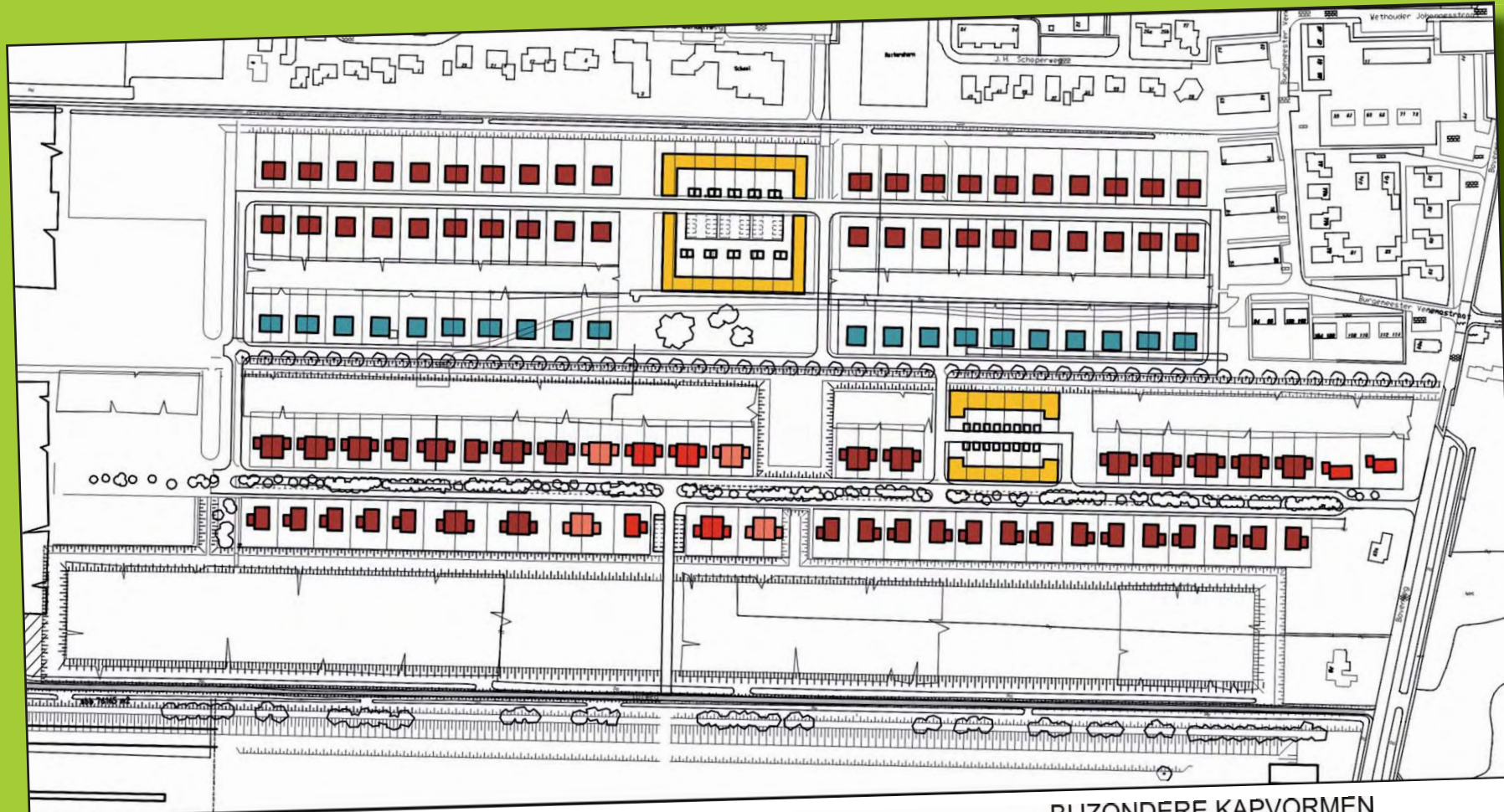
4.1 Bebouwingsvoorschriften

Een onderdeel om te komen tot een omgeving met een hoge beeldkwaliteit zijn de in het Bestemmingsplan Tolweg vastgelegde bebouwingsvoorschriften. In de afbeeldingen hiernaast zijn minimale en maximale maten en afstanden van de bebouwing weergegeven en in de volgende paragrafen worden de verschillende dakvormen en materialen toegelicht.



bebouwingsvoorschriften





ZADELDAK

- mix van 1- en 2 lagen + kap
- 1 laag + kap
- 2 lagen + kap

SCHILDDAK

- mix van 1- en 2 lagen + kap

BIJZONDERE KAPVORMEN

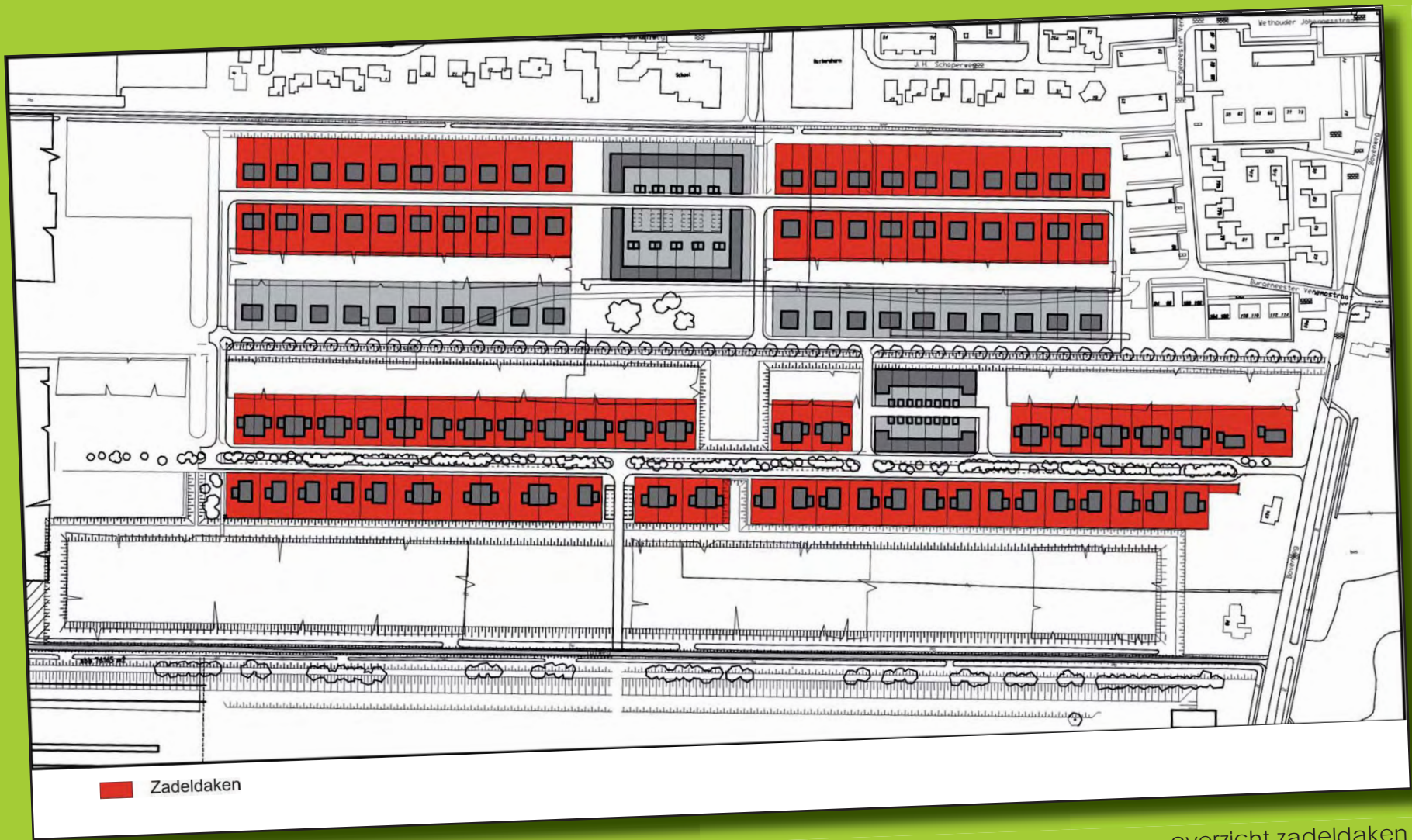
- (Geschakelde) woningen
(Overwegend 2 lagen + kap,
hoven + patio)

overzicht kapvormen

4.2 Een drietal woningtypen

Er wordt een drietal type woningen geselecteerd, dat zich van elkaar onderscheidt door kapvorm, hoogte en materiaalgebruik.

Op de volgende pagina's worden de gebieden aangegeven waar deze verschillende type woningen voorkomen. De gebieden zijn zodanig gekozen dat er voldoende flexibiliteit in het plan blijft. Binnen elke fase kunnen verschillende woningtypen worden gerealiseerd. Met de indeling van deze groepen woningen is naast de fasering in realisatie, rekening gehouden met het beeld vanuit het landschap, het gewenste straatbeeld, de bezonning en diversiteit. Het drietal type woningen die onderscheiden worden zijn woningen met een zadeldak, woningen met een schilddak en woningen met een bijzondere kapvorm.



overzicht zadeldaken



4.3 Zadeldak

In de eerste (en grootste) hoofdgroep hebben woningen een zadeldak. Deze woningen kunnen uit één of twee bouwlagen met een kap bestaan. Om het dorps karakter en een aantrekkelijk, afwisselend en dorps straatbeeld te garanderen is een lage goothoogte wenselijk en worden er geen voorwaarden gesteld aan de nokrichting. Een lage goothoogte zorgt voor een dorps gezicht en is te combineren met twee lagen zoals in de afbeeldingen hiernaast te zien is.

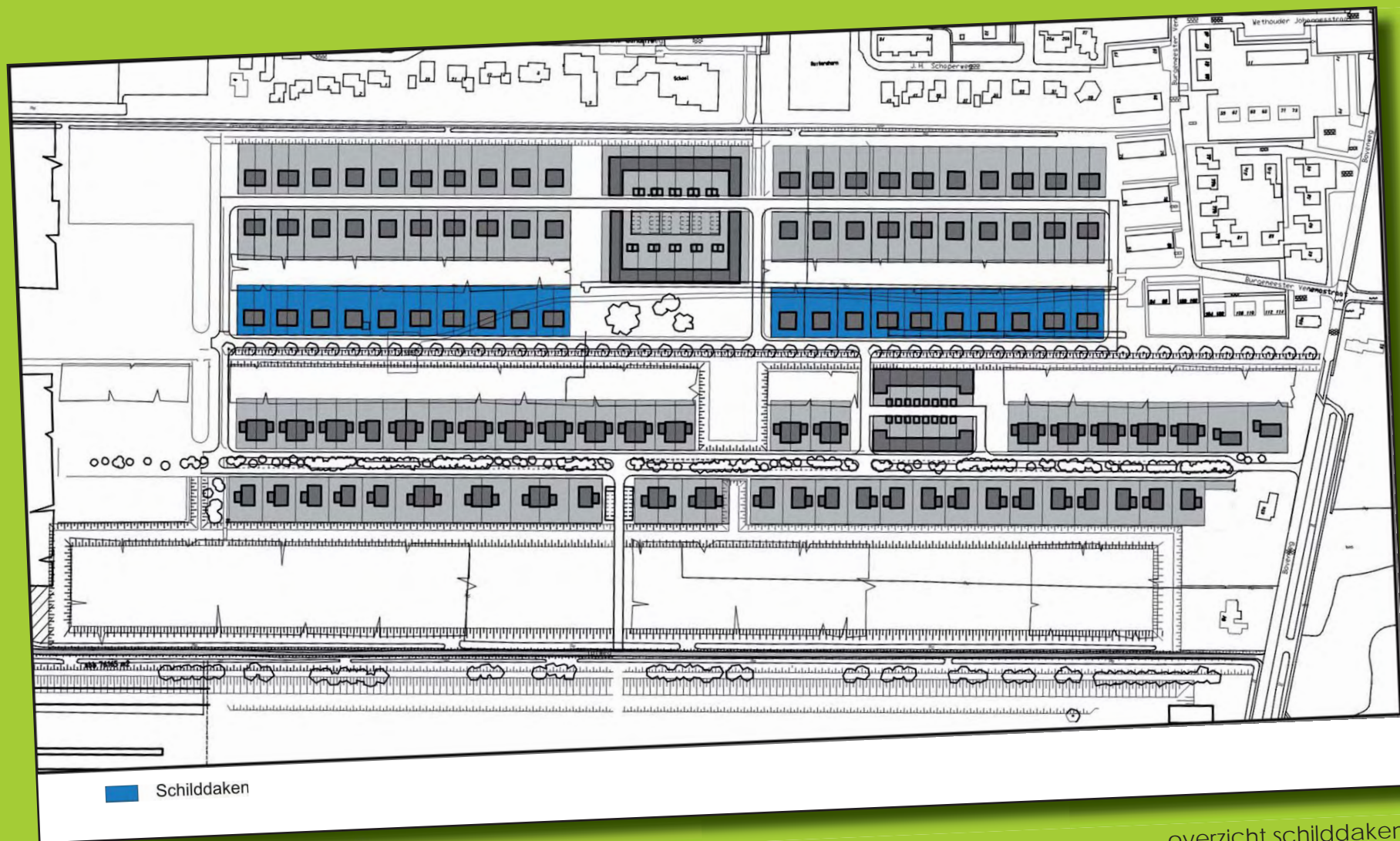


Voorschriften

Maximale nokhoogte: 9,5 meter

Nokrichting: vrij







4.4 Schilddak

De gebieden met een schildkap bestaan uit een mix van woningen met één bouwlaag met een schildkap, en woningen met twee lagen en een schildkap.

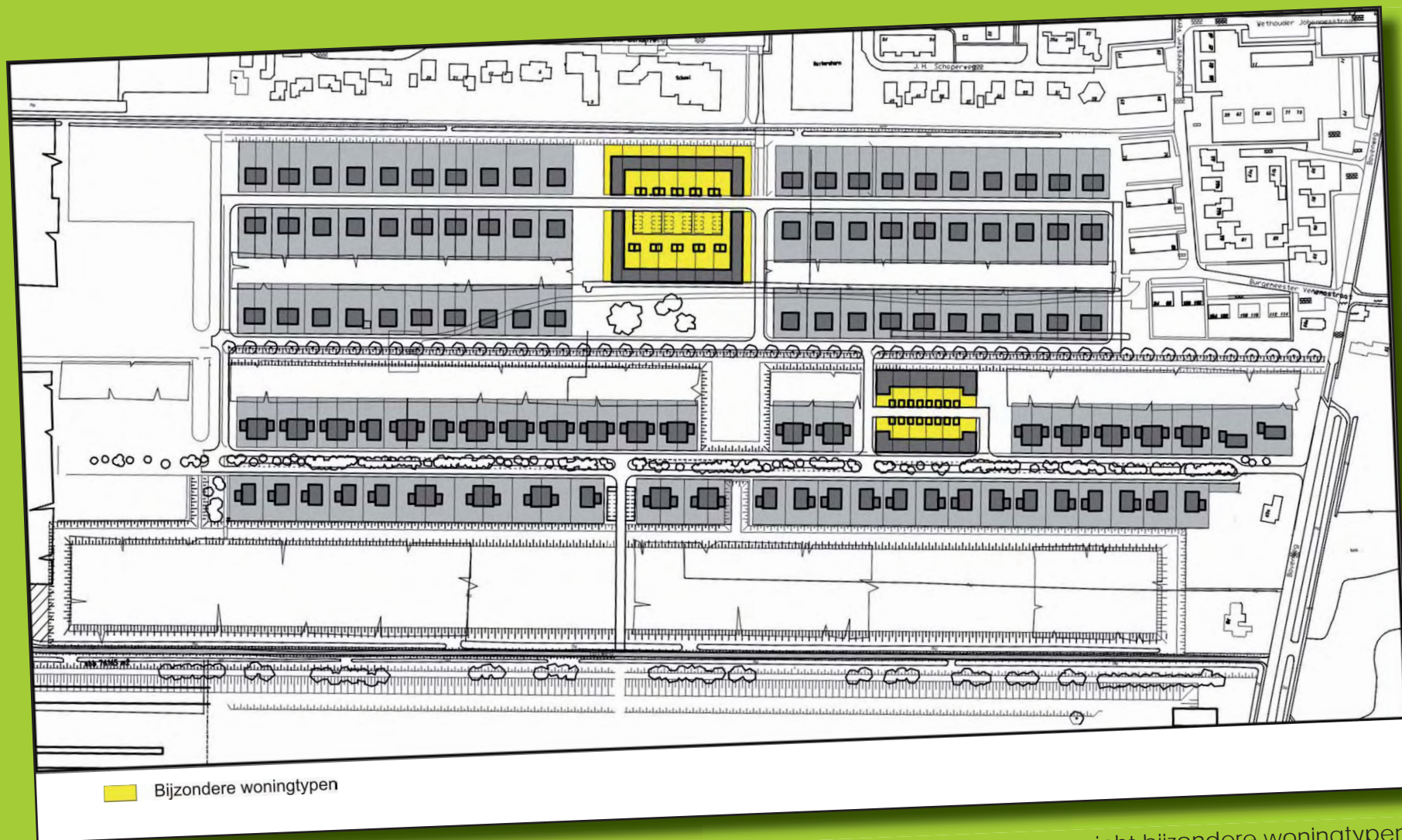
De nokrichting is bij de schilddaken vastgelegd.

Voorschriften

Maximale nokhoogte: 9,5 meter

Nokrichting: vrij





overzicht bijzondere woningtypen

4.5 Bijzondere woningtypen



Onderbouwing

De derde hoofdgroep bestaat uit de bijzondere woningtypen. Dit type beperkt zich tot de zogenaamde "hoven" en alle woningen zijn hier geclusterd (rijenwoningen). De gewenste kapvorm is hier in basis het zadeldak maar het dak moet zich van elders in het plan gesitueerde zadeldaken onderscheiden. Dit kan bijvoorbeeld door binnen één blok met verschillende goot- en/of nokhoogtes te werken, of door extreem hoge of steile kappen te gebruiken. Een 'Delftse stoep' van 2,5 meter breed loopt om de hoven om deze aparte stedenbouwkundige eenheid te benadrukken.

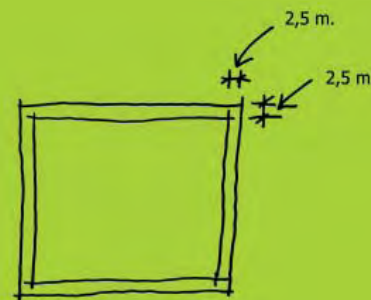
Voorschriften

Maximale nokhoogte 9,5 meter

Nokrichting: vrij

Overwegend twee lagen plus kap

Verschillende woningen vormen eenheid. Variatie in volume en gevelbeeld is wenselijk.

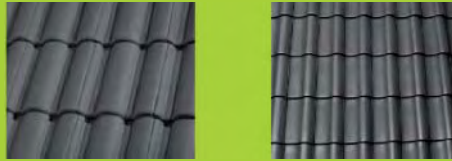


'Delftse stoep'

4.6 Materiaal

Het materiaalgebruik en kleurenpalet wordt ingezet om binnen de dorpse verscheidenheid aan kapvormen, no-richtingen en volumes een zekere samenhang tot stand te brengen. Hierbij wordt gerefereerd aan een min of meer traditionele streekeigen karakteristiek. Dominant in het beeld zijn de donkere (zwarte) pannendaken en de ingetogen (bruintinten) bakstenen muren, met als uitzondering de twee hoven. Hier wordt de bakstenen bebouwing wit gekeimd. Hout als bouw materiaal versterkt het dorpse karakter en wordt dan ook toegestaan.

Lijnvormige houten elementen zoals daklijsten, windveren en kozijnen vormen een contrast en mogen in (gebroken) wit worden opgetrokken. Vlakke houten elementen dienen in gedekte terughoudende kleuren zoals Zaans groen, zwart geteerd hout of natuurlijke houtkleuren te worden opgetrokken.



Zowel mat als glanzend zwarte dakpannen zijn mogelijk.

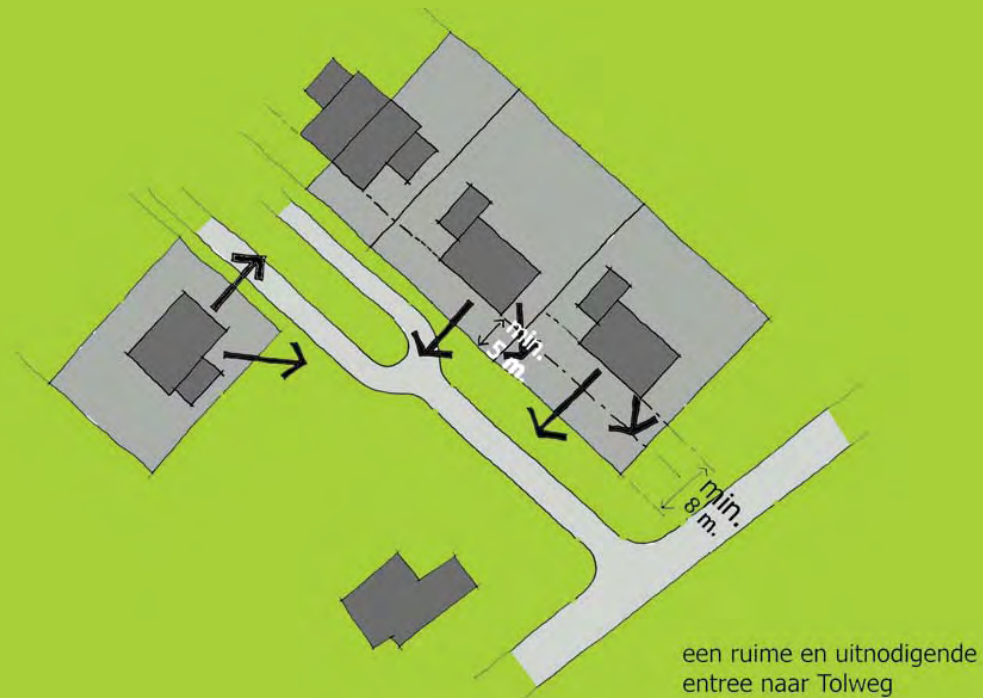


wit 'gekeimde' baksteen



4.7 Entree

De hoofdentree naar Tolweg is gelegen aan de Bovenweg. Om deze entree duidelijk te maken en hier meteen het beoogde karakter van Tolweg tot uitdrukking te brengen worden de eerste twee kavels aan de noordzijde van de entree afwijkend ingericht. Bij de hoekkavel is de afstand van de voor-gevel van de hier gelegen vrijstaande woning tot de perceelsgrens niet minimaal 5 maar minimaal 8 meter waardoor er een ruimere entree ontstaat. De nokrichting van beide woningen is parallel aan de weg waardoor deze ruimte wordt geleed. Door eveneens de hoofdentree naar deze woningen te oriënteren op het oosten wordt een zichtrelatie gecreëerd naar de wijken-ree waardoor een uitnodigend gebaar richting Bovenweg ontstaat.







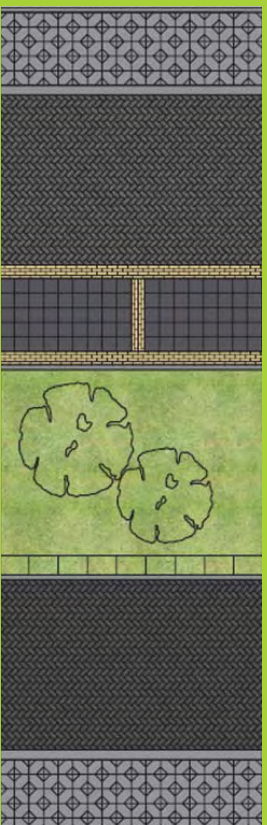
5 OPENBARE RUIJTE



5.1 Openbare ruimte

Om de sfeer van dorps wonen te bereiken zullen niet alleen eisen aan de stedenbouwkundige opzet en de woningen moeten worden gesteld. Ook de kwaliteit van de inrichting van de buitenruimte draagt voor een belangrijk deel bij aan het uiteindelijke beeld van Tolweg. De beoogde beeldkwaliteit wordt bereikt door een zorgvuldige keuze van verharding, beplanting, verlichting, meubilair en kunstwerken.

5.2 Verharding



5.3 Beplanting

Met de boomkeuze is gekozen voor zowel uniformiteit als diversiteit. De bosstroken zorgen voor de uniformiteit en bestaan allemaal uit hetzelfde boommengsel; eiken en berken. In de woonstraten worden steeds verschillende boomsoorten gebruikt om de herkenbaarheid van de verschillende straten te vergroten.



beuk



eiken-berkenbos




zuil eik





zwarte berk





GROEN


 Eiken en Berkenbos


 Gemengd loofbos in te vullen door SBB

 Gemengde struweelbeplanting

 Struweel van Amelanchier lamarckii; Krentenboompje

 Fagus sylvatica; Beuk

 Quercus robur 'Fastigiata'; Zuileik

 Betula nigra (meerstammig); Zwarte Berk

5.4 Verlichting

Voor de verlichting is gekozen voor een gegalvaniseerde mast met een rustige aanblik en een meer decoratieve armatuur.



5.5 Meubilair

Elegant design en functionaliteit gecombineerd
Vandalismebestendig



5.6 Kunstwerken

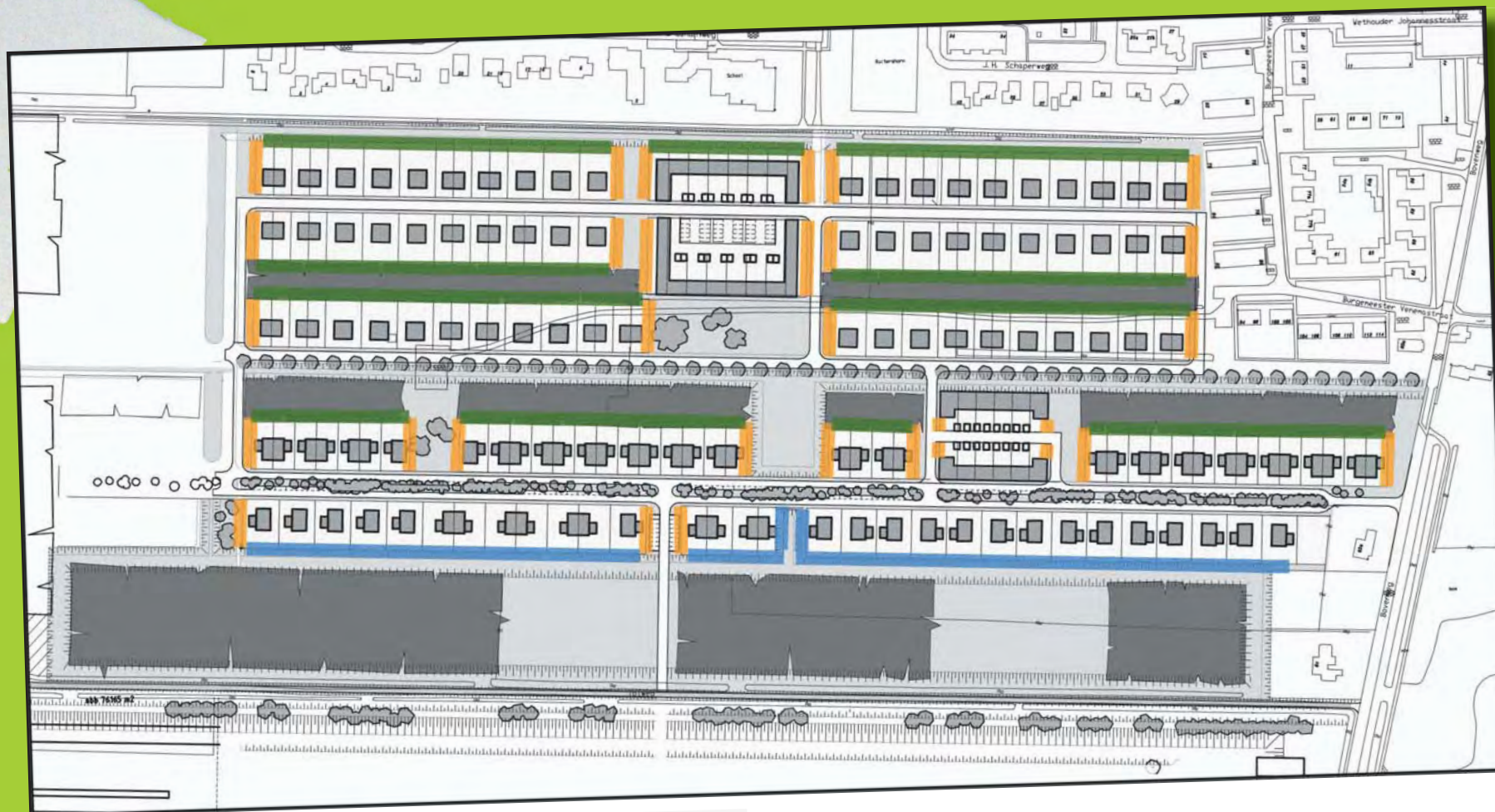
Licht getogen betonnen brug met leuning







**6 OP HET RAAKVLAKE VAN PARTICULIER
GEBIED EN OPENBARE RUIMTE**



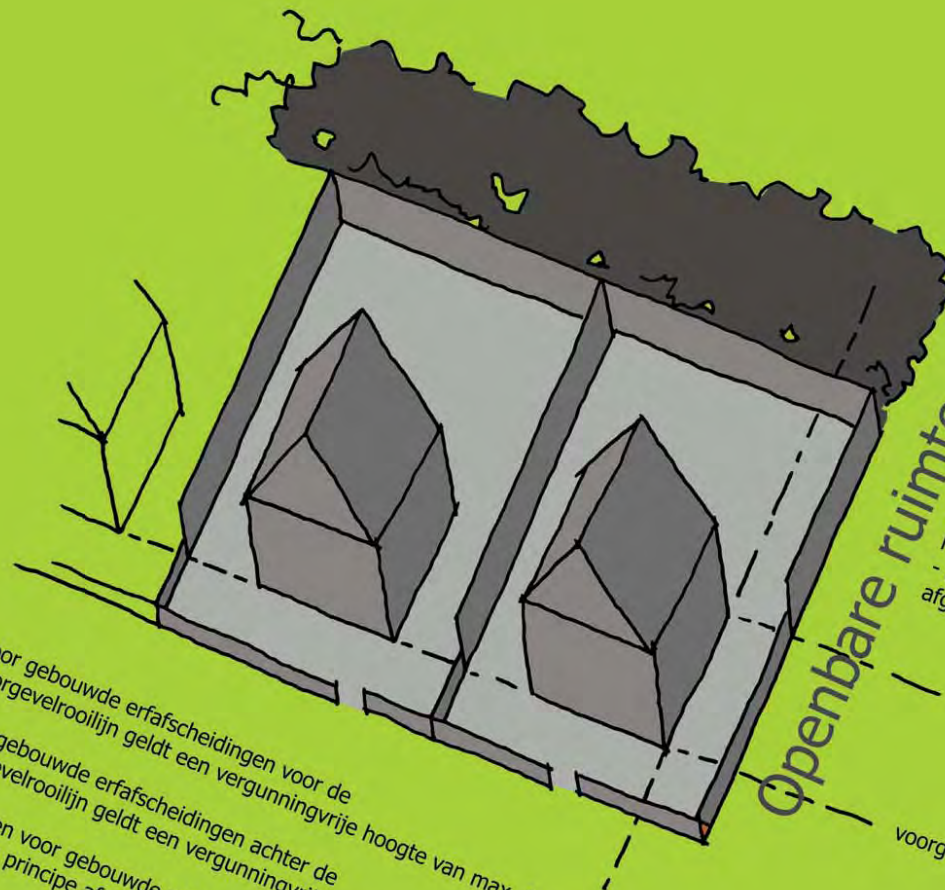
- zicht vanuit openbare ruimte op erfafscheiding
- geen zicht vanuit openbare ruimte op erfafscheiding
- erfafscheiding aan het water

overzicht raakvlak particulier gebied met openbare ruimte

6.1

Op verschillende plekken in het plangebied grenst particulier gebied aan de openbare ruimte. Erfafscheidingen van bewoners zijn hier niet alleen wanden van de tuin, maar vormen ook de wanden van de openbare ruimte. Omdat het beeld van de openbare ruimte hier bepaald wordt door de manier waarop bewoners hun eigen kavel inrichten, gelden hier aparte regels. Hiermee wordt voorkomen dat de openbare ruimte van Tolweg bepaald gaat worden door gesloten, hoge schuttingen en achterkantsituaties.





voor een gebouwde erfafscheiding grenzend aan (en zichtbaar vanuit) de openbare ruimte geldt:

- een vergunningvrije hoogte van max. 1 m.
- achter de achtergevelrooilijn een vergunningvrije hoogte van max. 2 m. voor transparante pergola-constructies en beplante hekwerken
- aanvragen voor schuttingen worden in principe afgewezen

voor gebouwde erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn geldt een vergunningvrije hoogte van max. 1 m.

voor gebouwde erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn geldt een vergunningvrije hoogte van max. 2 m.

aanvragen voor gebouwde erfafscheidingen hoger dan deze maten worden in principe afgewezen

pergola's

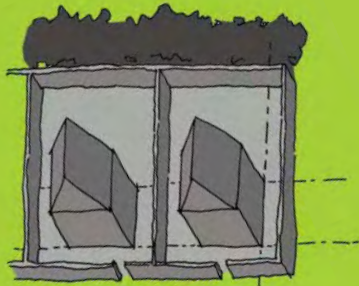


hagen

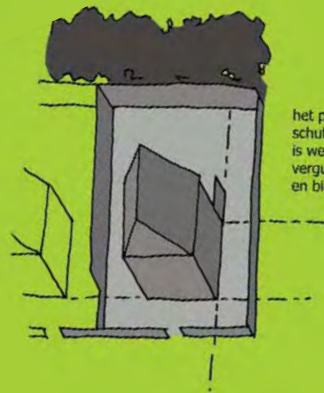
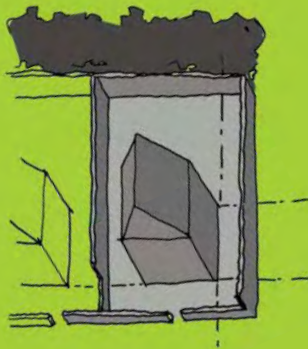


6.2 Erfafscheidingen

Erfafscheiding vóór de voorgevelrooilijn heeft een maximale vergunningsvrije hoogte van 1 meter. De erfafscheiding áchter de voorgevelrooilijn heeft een maximale vergunningsvrije hoogte van 2 meter.



Beplanting als erfafscheiding is vergunningvrij



het plaatsen van een schutting zoals hiernaast is weergegeven is vergunningvrij (tot 3 m.), en biedt direct privacy

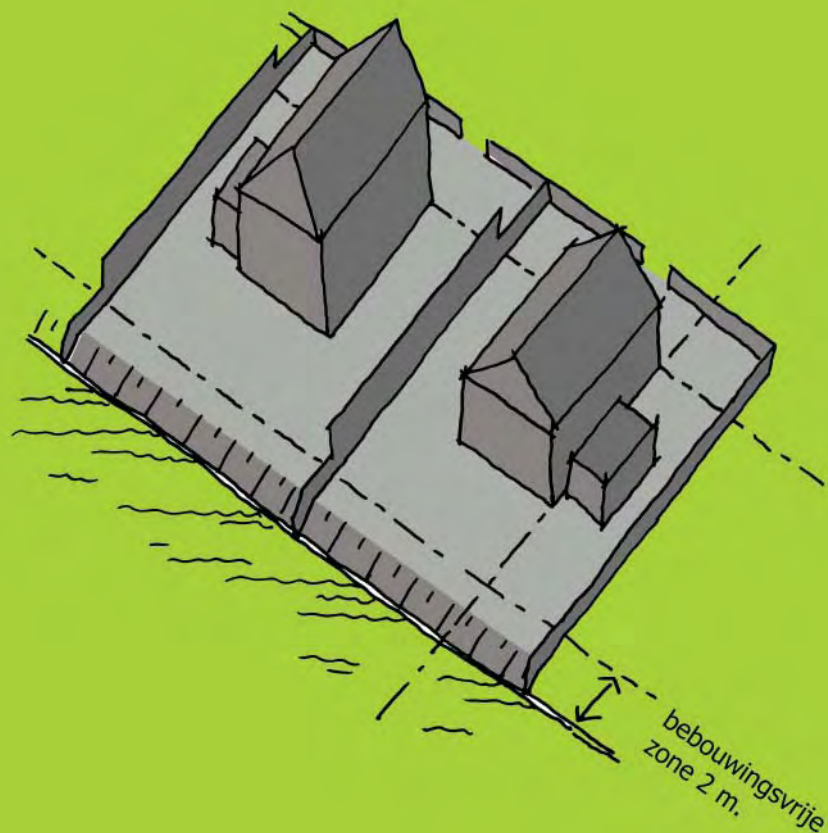
Een bijzondere situatie treedt echter op wanneer de erfafscheiding grenst aan de openbare ruimte. De erfafscheiding is hier namelijk ook beeldbepalend voor die openbare ruimte. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen de scheiding van de kavel met een openbare groenstrook met hoge begroeiing, en een scheiding van de kavel met openbare ruimte van waar uit er zicht is op de erfafscheiding. In het eerste geval is de erfafscheiding niet beeldbepalend voor de openbare ruimte en geldt de normale vergunningsvrije hoogte van 2 meter.

In het tweede geval is de erfafscheiding wel beeldbepalend en geldt het volgende:

- o Er is een vergunningvrije hoogte tot 1 meter, en in principe wordt geen vergunning verleend aan constructies hoger dan 1 meter.
- o Vanaf de achtergevelrooilijn is er echter geen vergunning nodig voor een transparante erfafscheiding in de vorm van een pergolaconstructie of begroeid hekwerk tot 2 meter.
- o Mogelijkheden om de particuliere ruimte af te scheiden zijn het (vergunningvrij) beplanten van de perceelsgrens en het plaatsen van afscheidingen tot 2 meter hoogte, 3 meter uit de perceelsgrens. Deze voorbeelden zijn in de afbeeldingen te zien.







bebouwingsvrije zone
van 2 m. breed,
en vergunningvrij tot
1m. hoog



6.3 Erfafscheiding met water

Erfafscheidingen tussen particulier gebied en water krijgen speciale aandacht.

Om een aantrekkelijke waterkant te behouden is er binnen een afstand van 2 meter van de kavelgrens grenzend aan het water een bebouwingsvrije zone.

De beschoeiing is in eigendom en beheer van de bewoner en dient onder alle omstandigheden in stand gehouden te worden. Er mogen geen constructies in het water of uitstekend over het water worden aangebracht ter plekke van de beschoeiing.

Voor erfafscheidingen geldt tot aan de bebouwingsvrije zone (2 meter van de achterste kavelgrens), de normale vergunningvrije hoogte van 2 meter. Binnen deze zone geldt een vergunningvrije hoogte tot 1 m.

Gemeente Menterwolde:

Rudolf Hazekamp

Jan Harm Wolf

Peter Bakker

KuiperCompagnons:

Hans Ophuis

Mark Niesten

Eva den Boon

Marjan Veen



projectnummer: 261.400.03

februari 2007

KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape



