Paragraaf beeldkwaliteit Valderse III Dwingeloo

29 november 2023

Inleiding

De meest relevante ruimtelijke aspecten zijn in de regels en op de verbeelding opgenomen. Het gaat hierbij om woningtypologie, onderlinge bebouwingsafstanden, rooilijnen en de bouw- en goothoogtes. Voor een aantal zaken bieden de regels onvoldoende mogelijkheden, denk daarbij aan de architectuur, duurzaamheid en uitstraling van woningen, bijgebouwen en erfafscheidingen. Er zijn een aantal beeldkwaliteitseisen geformuleerd om Valderse III de gewenste ruimtelijke kwaliteit te geven.
Om de toekomstige bouwplannen in dit bestemmingsplan op de gewenste beeldkwaliteit te kunnen toetsen, staan in deze paragraaf welstandscriteria geformuleerd.

De hieronder opgesomde beeldkwaliteitseisen zijn met de huidige kennis van materialen en technieken opgesteld. Veranderingen gaan snel, de energietransitie, ook de warmtetransitie voor woningen en innovatie in materialen en technieken. In het geval deze veranderingen strijdig zijn met deze beeldkwaliteitsparagraaf maar maatschappelijk noodzakelijk zijn om de transitie uit te voeren, kan van deze eisen worden afgeweken.

Stedenbouwkundige opzet

Kenmerkend voor het wonen in een dorp is de verbinding met het landschap. De stedenbouwkundige opzet van Valderse III kenmerkt zich dan ook door een speelse,



ruimtelijke structuur waarin bebouwing, groen- en waterstructuur en verharding zich richten op het landschap. Elke woning in Valderse III heeft die verbinding met het landschap. Die verbinding ontstaat door zichtlijnen richting het landschap en door groenstructuren die het landschap met je achtertuin verbinden. De groenstructuren brengen de natuur in je achtertuin. Overal in de wijk is het aangrenzende landschap dichtbij. De krachtige, groene dooradering waarborgt de samenhang van het geheel, de bebouwing en de inrichting zorgen voor de verscheidenheid.
De bebouwingsdichtheid is het hoogst in het westelijke deel, grenzend aan de bestaande bebouwing. Naar het oosten toe neemt de dichtheid af. De oriëntatie van de verkaveling is zuid – zuidwest waardoor een aantrekkelijke oriëntatie van achtertuinen ontstaat en gunstig voor het gebruik van zonne-energie.

Binnen de ruimtelijke structuur is ruimte voor vraaggestuurd bouwen. De verschillende woonvelden bieden ruimte aan individuele en collectieve initiatieven. Op deze wijze ontstaat een rijk geschakeerd woongebied.

Binnen de stedenbouwkundige opzet zijn een aantal deelgebieden die een hogere beeldkwaliteit hebben en waarvoor aanvullende beeldkwaliteitseisen zijn geformuleerd. Dat zijn :

- De buitenplaats, een ruimtelijk ensemble op de grens van dorp en landschap. In deze bijzondere landschappelijke setting kunnen meerdere woningen / appartementen gerealiseerd worden met de buitenplaats als referentie.
- Erf woningen, aan de zijde van het landschap kunnen een drietal erven, met elk 3 à 4 woningen, gebouwd worden.

Algemene beeldkwaliteitseisen

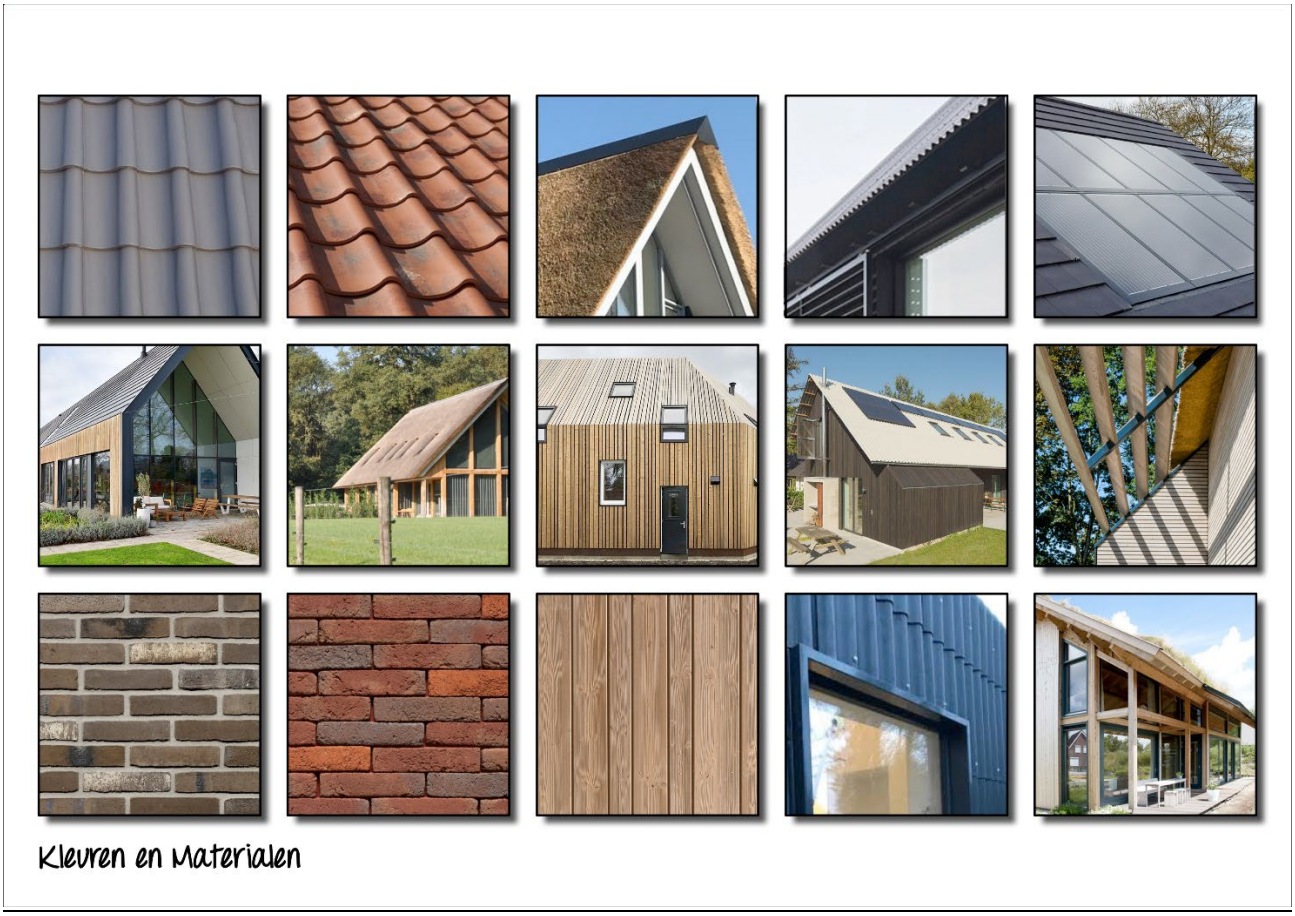
Voor de gehele wijk gelden de volgende beeldkwaliteitseisen.

<u>Massa en vorm</u>

- *De massa van de hoofdvorm is maximaal twee bouwlagen met een kap. Twee bouwlagen met een plat dak is ook toegestaan. Met uitzondering van de 'erf woningen' deze zijn maximaal één bouwlaag met kap.*
- *De kapvormen; zadeldak, schilddak en mansardekap zijn toegestaan.*
- *De oriëntatie van de hoofdvorm en de voorgevel zijn op de weg gericht, met uitzondering van de deelgebieden 'buitenplaats' en 'erf woningen'. Beide deelgebieden zijn in de volgende paragraaf beschreven.*
- *De situering van bijgebouwen is ondergeschikt aan het hoofdgebouw.*
- *Bij een hoeksituatie dienen de naar de openbare weg toegekeerde gevels als voorgevels te worden ontworpen, voorzien van ramen, de entree van de woning of een erker.*

Materiaal en kleurgebruik

- *Daken moeten een matte dakbedekking hebben. Een rieten dak en een sedum (groen) dak zijn ook toegestaan. Zonnepanelen in het dakvlak zijn toegestaan.*
- *Gevels met toepassing van steen en/of hout in gedekte kleuren.*
- *Helder witte accenten zijn toegestaan.*
- *Afwijkende duurzame materialen zijn mogelijk, mits op een terughoudende wijze toegepast en donker van kleur.*



Erfafscheidingen

Zij- en achtertuinen die grenzen aan openbaar groen, openbaar gebied of het landschap moeten een natuurlijke, groene erfafscheiding hebben. Bijvoorbeeld een haag. Groen geeft de wijk een landelijk en dorps karakter en hagen zorgen voor rust in de wijk. Een hoge groene erfafscheiding daar waar privacy gewenst is d.m.v. een inheemse haag of een hekwerk met klimbeplanting. Dichte houten en betonnen schuttingen zijn op hoeksituaties dus niet toegestaan. Hekwerken van hout of staal waarbij klimbeplanting het hekwerk begroeit zijn wel toegestaan.



Voorbeelden van een meidoorn en een beuken haag en hekwerken met klimplanten

Beeldkwaliteitseisen Buitenplaats

De buitenplaats, een ruimtelijk ensemble op de grens van dorp en landschap. In deze bijzondere landschappelijke setting kunnen meerdere woningen / appartementen gerealiseerd worden met de buitenplaats als referentie.



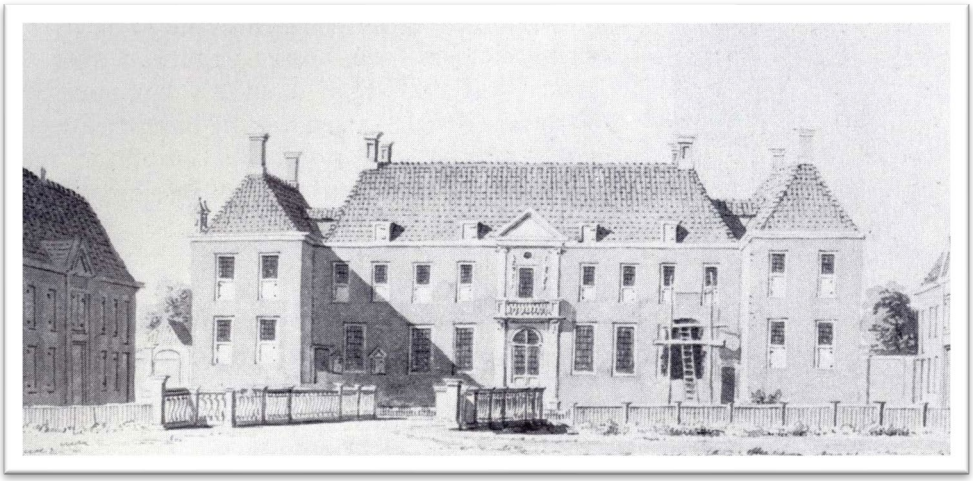
De nieuwe buitenplaats heeft een afwijkende richting ten opzichte van de directe omgeving. Echter de richting is identiek als de richting van de oude havezate Batinghe ten westen van Dwingeloo. Dit was een van de vijf havezaten rondom Dwingeloo. Het ensemble van de gebouwen op de nieuwe buitenplaats krijgt door de afwijkende richting een bijzondere plek op de grens van dorp en landschap.

De eerder genoemde algemene beeldkwaliteitseisen zijn ook van toepassing. Aanvullend daarop gelden de volgende eisen.

<u>Massa en vorm</u>

- *De buitenplaats is als een ruimtelijke ensemble ontworpen. De drie bouwvolumes zijn, in architectonische zin, familie van elkaar.*
- *De buitenplaats is ontworpen in samenhang met het landschap.*

- *De buitenplaats heeft één dominant hoofdvolume en twee ondergeschikte bouwvolumes.*
- *De architectuur kan refereren aan een historische buitenplaats maar mag daar ook een eigentijdse interpretatie aan geven.*
- *De verticale symmetrie van de gevels moet herkenbaar zijn.*
- *Alle gevels zijn ontworpen als voorgevels, geen achterkanten.*



Batinge, getekend door Cornelis Pronk in 1732









Voorbeelden van klassieke en eigentijdse buitenplaatsen en ruimtelijke ensembles van meerdere bouwvolumes

Beeldkwaliteitseisen erf woningen

Op de overgang van Valderse naar het landschap is ruimte voor drie eigentijdse erven. Elk erf kent een drietal bouwvolumes die refereren aan agrarische bebouwing. Dit betekent lage goothoogtes en grote ononderbroken dakvlakken. Een Drents boerenerf kenmerkt zich door een groot bouwvolume, de boerderij, met daaraan ondergeschikte kleinere bouwvolumes zoals schuren en de hooiberg. Op de erven in Valderse is dit onderscheid er niet, op het erf is elke woning even belangrijk.



De bouwvolumes staan losjes gesitueerd rondom een gezamenlijk erf. Dit erf is het centrale deel waar alle bouwvolumes deels aan grenzen.

De drie eigentijdse erven zijn alle drie verschillend. De verschillen ontstaan door de situering van de bouwvolumes en de situering en vormgeving van het gezamenlijke erf.

Op en rondom de boerenerven worden alleen streekeigen hagen toegepast. Op boerenerven staan geen gebouwde erfafscheiding zoals schuttingen en muurtjes. Al sinds jaar en dag gebruiken Drenten een rijtje veldkeien om aan te geven dat ergens een grens loopt. De eerder genoemde algemene beeldkwaliteitseisen zijn ook van toepassing. Aanvullend daarop gelden de volgende eisen.

Naast de drie eigentijdse erven zijn onderstaande beeldkwaliteitseisen ook van toepassing op het bijgebouw bij de woon-werkkavel zoals rood omlijnd op bovenstaande afbeelding.

<u>Massa en vorm</u>

- *Eén bouwlaag met kap, waarbij de kap dominant aanwezig is en niet onderbroken is (geen dakkappelen of andere uitbouw van het dak toegestaan). Dakramen in het dakvlak zijn wel toegestaan voor voldoende daglicht.*
- *De architectuur van de gebouwen is geïnspireerd door historische, agrarische bebouwing in Drenthe. Onder het kopje materiaal- en kleurgebruik staan een aantal voorbeelden benoemd.*
- *De oriëntatie van de hoofdvorm is op het gezamenlijke erf gericht.*

Materiaal en kleurgebruik

- *Materiaal- en kleurgebruik is geïnspireerd door historische, agrarische bebouwing in Drenthe. Denk daarbij aan:*
- *rood – bruin genuanceerde baksteen,*
- *zwarte houten gevels,*
- *gevelopeningen zijn altijd hoger dan dat ze breed zijn,*
- *houten luiken als zonwering,*
- *rietgedekt of donkere matte dakpannen,*
- *windveren / waterborden in wit (of lichte kleur) zeer terughoudend toepassen boven 3,5 m hoogte, indien nodig onder het dakvlak verwerken of de kleur gelijk aan de kleur van het dakvlak maken.*











Voorbeelden van woningen waarbij de historische, agrarische bebouwing de inspiratie was

Ter verduidelijking: de woning hiernaast heeft een gedekte gevelsteen/-bekleding en matte dakpannen, maar door de witte windveren en waterborden aan het dakvlak ontstaat geen landelijk beeld, daarmee is dit geen goed kleur- en materiaalgebruik voor een erf woning.



- *Het erf is terughoudend en eenvoudig ingericht. De toepassing van veldkeien versterkt de sfeer van het erf.*

Erfafscheidingen

Elke erfafscheiding is een natuurlijke, groene erfafscheiding. Bijvoorbeeld een streekeigen haag, een meidoorn- of beukenhaag. Houten en betonnen schuttingen zijn hier niet toegestaan.









Voorbeelden van eigentijdse en traditionele woningen rondom een erf

Mikis
Maathuis

Hardenbergerweg 5
7731 HA Ommen
MOBIEL +31 633 367 127
E-MAIL info@mikismaathuis.nl
WEBSITE www.mikismaathuis.nl

www.mikismaathuis.nl