

Beeldkwaliteitplan

project Molenlaan, Mildam



Team stedenbouw
Ontwerp september 2013

Inleiding

Het project Molenlaan Mildam betreft sloop en nieuwbouw op kavels die in de huidige situatie bij Accolade in eigendom zijn. De huurwoningen Molenlaan nr 28 tm 66, bestaande uit vier 2-onder-1-kap woningen, zullen worden gesloopt. Deze worden vervangen door zeven nieuwe 2-onder-1-kappers, waarvan de helft voor de verhuur en de helft voor de verkoop worden gebouwd.

In het Basisdocument deregulering welstand (juni 2012), dat door de gemeenteraad is vastgesteld, en het ontwerp Welstandsnota 2013, die vanaf 6 juni 2013, 6 weken ter inzage lag, valt de locatie in gebied 10 – overige witte gebieden (alleen excessenregeling). Sturing tijdens een ontwikkelproces kan echter ook voor witte gebieden gewenst zijn, om in een overwegend niet-dynamische omgeving, toch bij grotere ingrepen een goede basis te creëren. Het welstandsbeleid richt zich in deze gebieden op het niet al te veel verstoren van de basiskwaliteit van de directe omgeving. Aangezien het proces van het project Molenlaan Mildam gefaseerd wordt uitgevoerd door verschillende partijen, is het wenselijk om vooraf een beeldkwaliteitplan op te stellen. Hiermee kan ook richting de bewoners aan de toegezegde zorg voor de beeldkwaliteit worden voldaan. De welstandscriteria in dit beeldkwaliteitplan zijn gericht op het niet al te veel verstoren van de basiskwaliteit van de directe omgeving, waarbij de bestaande bebouwing van de locatie de referentie is.



Luchtfoto bestaande situatie

Stedenbouwkundige context

Vanuit stedenbouwkundig / landschappelijk oogpunt is sprake van een bijzondere situatie: een zeer ruim opgezette verkaveling die een bijzonder fraaie setting als dorpsrand naar het open landschap oplevert. Inzet is om deze kwaliteiten zoveel mogelijk overeind te houden. De belangrijkste kwaliteiten zijn:

- de zeer ruime plaatsing van de woningen waardoor de tussenruimten groen zijn ingevuld: een zeer landschappelijke setting van de woningen.
- de bescheiden omvang van de woningen (1 laag met kap)
- het groene en bescheiden profiel van de Molenlaan.



Bestaande situatie met groen wegprofiel

De woningen zijn geen monument; een middel om sloop en/of verdichting tegen te gaan is er niet. Maar ook vanuit Accolade leeft de wens om zorgvuldig om te gaan met genoemde kwaliteiten. Daarbij is ook het uitgangspunt, dat eerst nieuwe woningen kunnen worden toegevoegd, om vervolgens de bestaande woningen te kunnen slopen. Dit om zo min mogelijk de huidige bewoners tijdelijk elders te hoeven huisvesten. De meeste bewoners kunnen direct van hun bestaande naar een nieuwe woning verhuizen.



Oud beeld Molenlaan



Ruimtelijke structuur Mildam en ligging locatie Molenlaan

Randvoorwaarden

- Behoud van het huidige profiel van de Molenlaan (inclusief zoveel mogelijk waardevolle bomen). Nieuwe woningen en inritten zullen zorgvuldig moeten worden gepositioneerd, rekening houdend met de plaats (incl. wortelgestel) van bestaande bomen;
- Bescheiden bouwmassa van de nieuwe woningen (1 laag met kap);
- Parkeren op eigen terrein (ook bezoekers) ter behoud van het groene wegprofiel en groene bermen;
- Waardevolle bomen die vanwege de nieuwe verkaveling moeten worden gekapt, dienen binnen het plangebied te worden vervangen op aangewezen plaatsen (zie stedenbouwkundig plan). Hierbij moet voldoende rekening worden gehouden met het aanbrengen van voedselrijke boomgrond;
- Ook tijdens de bouw zal rekening moeten worden gehouden met de waardevolle bomen. Binnen de kroonprojectie mogen geen bouwwerkzaamheden plaatsvinden. Nieuwe bebouwing en paden zullen op voldoende afstand van de boomprojectie gesitueerd moeten worden. Wil men een pad langs een boom naar de garage maken, dan loopt het wortelgestel gevaar. Het gaat dus niet alleen om de woning maar ook om paden, waarvoor een cunet wordt gegraven. Ook mag in de kroonprojectie geen maaiveldhoogte worden gewijzigd;
- Tijdens en na de bouw dient rekening te worden gehouden met de aanwezige riool persleiding.

Bestemmingsplan

Voor de bouwregels voor de woningen wordt verwezen naar Artikel 16 van het bestemmingsplan in combinatie met het stedenbouwkundig plan d.d. 19 maart 2013.

<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?planidn=NL.IMRO.0074.BPVG Mildam2012-VG01>



Locatie persleiding van het riool

Welstandsbeleid

Beleidsintentie

Uitgangspunt is dat **de onderlinge bebouwingseenheden een helder samenhangend geheel** vormen. **Het beleid richt zich op deze locatie op het niet al te veel verstoren van de basiskwaliteit van de directe omgeving.** De bestaande bebouwing van de locatie vormt daarmee de referentie.

Welstandscriteria

- *Algemeen*
 - o De bebouwing (de 7 bouwblokken met 2-onder-1-kap woningen) vormt een sterk samenhangend geheel, een cluster/familie, en heeft een heldere eenduidige uitstraling.
- *Plaatsing*
 - o De hoofdgebouwen zijn gesitueerd in de rooilijn van de bestaande bebouwing (zie stedenbouwkundig plan d.d. 19 maart 2013, inclusief 1 verspringing);
 - o De bebouwing is gericht op de openbare weg.
- *Hoofdvorm*
 - o De individuele bouwblokken hebben een enkelvoudige massaopbouw;
 - o De woningen hebben zadeldaken met de nok evenwijdig aan de weg;
 - o Aanbouwen en vrijstaande bijgebouwen zijn ondergeschikt en teruggerooid ten opzichte van het hoofdvolume;
 - o Vrijstaande bijgebouwen hebben een zadeldak met flauwe dakhelling.
- *Aanzichten*
 - o De gevelindeling en compositie is overwegend traditioneel, met verticale gevelopeningen;
 - o Middels verfijnde detaillering heeft de gevel een zekere beleefbare plasticiteit ter verrijking van de geveluitstraling (geen volledige vlakke gevels, bijvoorbeeld ook rollagen, ronde boogjes);
 - o Accentuering van de entreepartij;
 - o Dakkapellen in het voor -dakvlak zijn zorgvuldig ontworpen (situering, afmeting, kleur, materiaal en detail) en vormen beeldbepalende elementen, zonder dat ze overheersend zijn.
- *Opmaak*
 - o Gebruikte materialen zijn kwalitatief hoogwaardig;
 - o Woningen zijn opgetrokken in baksteen;
 - o Daken van hoofdgebouwen van de woningen zijn gedekt met gebakken dakpannen (mat, niet glimmend);
 - o Er wordt gebruik gemaakt van aardkleuren (beige/rood/bruinachtige tinten) voor de steen en oranje-rood voor de dakpan;
 - o De bebouwing heeft een kwalitatief detailniveau, passend bij de directe omgeving en in de sfeer van de bestaande bebouwing;
 - o Aanbouwen en vrijstaande bijgebouwen zijn ondergeschikt in uitstraling.



referenties en sfeerbeelden voor de architectuur





~~HEERENVEEN~~

project
tekening
datum
schaal

Herontwikkeling Molenlaan Mildam
Sted. plan - Definitief Ontwerp
19 03 2013

