

WONINGBOUW VLEDDERVEEN

16 JUNI 2021 - PO1209 - BUREAU STEDENBOUW



- 01. Vledderveen
- 02. Planomschrijving
- 03. Beeldkwaliteit woningen
 - 3.1 Basisuitstraling
 - 3.2 Dakvorm
 - 3.3 Gevels
 - 3.4 Bijgebouwen/dakkapellen
 - 3.5 Erfafscheiding
- 04. Beeldkwaliteit openbare ruimte
 - 4.1 Basiswaarden
 - 4.2 Onderscheidende waarden

colofon

titel: Beeldkwaliteitsplan Woningbouw Vledderveen
datum: 16 juni 2021
versie: 3.1

opdrachtgever: Witpaard
productie: Buro Stedenbouw



Vledderveen is een dorp in de Drentse gemeente Westerveld, nabij de Friese grens. De naam is afgeleid van het veen nabij Vledder. Vledderveen is omstreeks 1800 ontstaan. De eerste bewoners waren de verveners die vanuit Friesland naar Drenthe kwamen. Later kwamen daar onder andere gewezen kolonisten bij, veelal jong gehuwden waar geen plaats meer voor was binnen de Maatschappij van Weldadigheid en zij die zich niet wensten te voegen naar de strenge regels van diezelfde maatschappij. Vledderveen is uitgegroeid tot een agrarisch plattelandsdorp met een rijk verenigingsleven.

Het kenmerkende, historische verkavelingspatroon is in het huidige landschap bijna niet meer te herkennen. De omgeving van Vledderveen wordt gekenmerkt door een grootschalig agrarisch landschap.

Het dorp Vledderveen is uitgegroeid tot een kleine clustering van woningen, gekenmerkt door de historische structuur met lintbebouwing langs de P. W. Janssenlaan en de Jodenweg. Het dorp heeft circa 350 inwoners in 2021.

Het dorp wordt gekenmerkt door (half)vrijstaande woningen van één bouwlaag met een kap. De kleinschaligheid van het dorp en het eigen karakter worden benadrukt door de diversiteit in architectuur van de woningen. Er is een afwisseling van dwars- en langskappen, rode en grijze dakpannen, aanbouwen met en zonder kap. De groene uitstraling van het dorp wordt benadrukt door de groene inrichting van privé terrein met een lage geschoren haag op de erfgrans.



Vledderveen. Ligging plangebied t.o.v. Vledderveen



Huidige situatie plangebied kijkend vanuit zuidoosten



Historische boerderij in lintbebouwing P. W. Janssenlaan



Woningen langs Jodenweg, tegenover plangebied

De planlocatie is een voormalig voetbalveld. Op een deel van het gebied ligt een woonbestemming. Op het andere deel van de planlocatie ligt een 'uit te werken woonbestemming'. 'Bestemmingsplan Kleine Kernen 2009', is vastgesteld op 29 september 2009.

Het plan beoogt circa 21 woningen verdeeld over vijf woonvelden. De woonvelden zijn flexibel in te delen, de kavelindeling ligt niet vast. Daarmee zijn verschillende kavelgroottes mogelijk. De beoogde woningen in het noordelijk deel kunnen zowel vrijstaand, twee-onder-één-kapwoningen als rijwoningen zijn. In het zuidelijk deel zijn vrijstaand en twee-onder-één-kapwoningen mogelijk.

Het noordelijk deel en het zuidelijk deel van het plangebied worden van elkaar gescheiden door een brede groenstrook ingericht met een wadi, geschikt voor waterberging. De twee delen worden met elkaar verbonden door middel van een voetgangers- en fietspad. Parkeren zal voornamelijk plaatsvinden op de eigen kavel. Voor de rijwoningen en bezoekers worden er parkeerplaatsen in het openbaar gebied gerealiseerd.

De woonvelden worden ontsloten via de Jodenweg. Het groen langs de Jodenweg blijft behouden en wordt aangevuld met groenblijvers. Langs de andere zijden wordt het plangebied omzoomd door een groenbuffer. In het zuidelijk deel zal de woonstraat begeleid worden door een vier meter brede groenstrook met bomen. Het noordelijk deel krijgt de uitstraling van een hofje met een groenstrook met bomen in het midden.

Het plangebied krijgt een eigen identiteit, passend bij de omliggende bebouwing. Nadere beeldkwaliteit wordt in de volgende hoofdstukken beschreven.



Stedenbouwkundig plan met woonvelden



Mogelijke verkaveling van de woonvelden

De visie vanuit de gemeente is “eigentijds, gericht op groen & duurzaamheid en met enige aansluiting ten opzichte van bestaande bebouwing”. Het plangebied zal een eigen identiteit krijgen met enige aansluiting om de omliggende bebouwing. De hierna beschreven beeldkwaliteit zal als leidraad dienen bij het architectonisch ontwerp van de woningen. De beelden dienen ter inspiratie. Per thema wordt er gewerkt met een basis in beeldkwaliteit, vervolgens worden er kansen voor dat thema besproken, waarmee een unieke uitstraling en eigen identiteit kan worden benadrukt.

3.1 basis uitstraling

- De woning bestaat uit 1 tot 1,5 bouwlaag met kap, passend bij de woningen uit de omgeving.
- De goothoogte bedraagt maximaal 4,5 meter.
- De woning heeft een eigentijdse uitstraling, passend bij de omliggende bebouwing.
- Bijgebouwen zijn ten alle tijden ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- Het hoofdgebouw heeft een eenvoudige hoofdvorm boven een rechthoekige of uit rechthoeken samengestelde plattegrond.
- De hoofdvorm is geënt op ambachtelijke en traditionele bouw.

3.2 dakvorm

- Er mag geen gebruik gemaakt worden van platte daken op hoofdgebouwen.
- De nokrichting staat niet vast.
- De dakhelling bedraagt minimaal 25 graden en maximaal 60 graden.
- Het dak van het hoofdgebouw wordt gedekt met niet spiegelende pannen van antraciet of rood.
- Bij de toepassing van zonnepanelen dienen de dakpannen in de kleur antraciet te worden uitgevoerd.

Kansen

- Het toepassen van één van de volgende dakvormen: zadeldak, wolfsdak, lessenaarsdak, schilddak, mansardedak.
- De dakvorm kan versterkt worden door te werken met daklijsten en kleine overstekken.
- Het dak van het hoofdgebouw kan worden gedekt met riet.



Niet spiegelende antracietkleurige dakpannen



Niet spiegelende rode dakpannen



Toepassing van riet op een dak



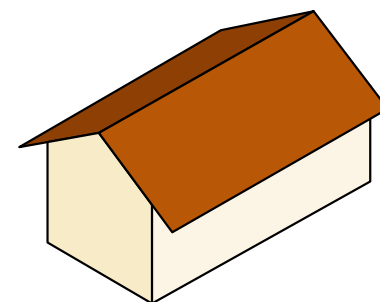
Zonnepanelen in combinatie met dakpannen



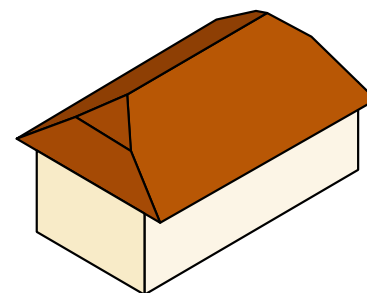
Toepassing daklijst



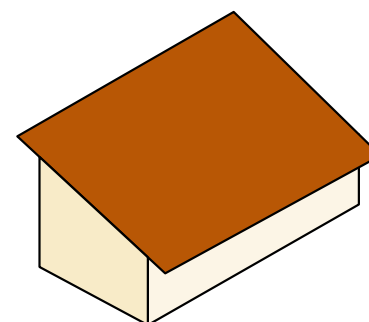
Toepassing dakoverstek



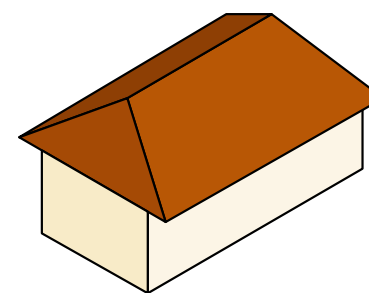
Zadeldak



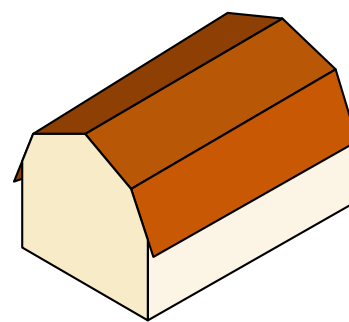
Wolfsdak



Lessenaarsdak



Schilddak



Mansardedak



Woning met zadeldak en houten topgevel



Houten bijgebouw met zadeldak



Woning met wolfsdak



Woning met wolfsdak en dakkapel



Woning met lessenaarsdak en houten accenten



Woning met lessenaarsdak en houten accenten



Woning met schilddak en dakkapel



Woning met schilddak



Woning met mansardedak en dakkapel



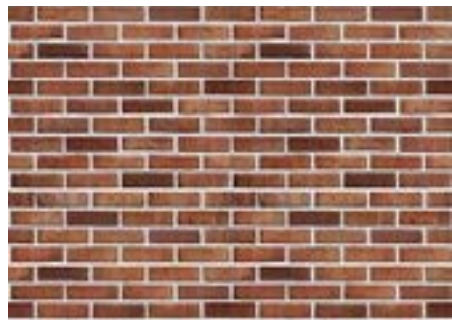
Woning met rieten mansardedak

3.3 gevels

- De gevel aan de straatzijde heeft een uitnodigende uitstraling.
- Wanneer de kavel aan twee of meer zijden aan een straat grenst dienen alle gevels aan de straatzijde een uitnodigende uitstraling te hebben. Dat wil zeggen: een representatieve voorgevel, gericht op de straat, voorgeveluitstraling, voldoende gevelopeningen aansluitend bij de voorgeveltypologie zoals die in Vledderveen voorkomt.
- Gevels worden opgetrokken van hout of steenachtig materiaal zoals baksteen in warme, natuurlijke tinten zoals (donker)rood of roodbruin.

ransen

- Het toepassen van afwijkend metselverband of accenten zoals topgevels, met afwijkende materiaalsoorten zoals hout.
- Het gebruik van raampartijen en erkers draagt bij aan een uitnodigende uitstraling van de gevel.
- De voordeur kan zowel in de voor- als zijgevel gesitueerd zijn.
- Detaillering en eigen identiteit in de gevel kan bereikt worden door eigentijdse materialen en accenten.



Bakstenen in warme, natuurlijke tinten



Accenten in metselwerk



Accenten in metselwerk



Afwijken metselverband boven ramen/deuren



Gevel met houten accenten



Woning met een erker in afwijkend materiaal



Houten gevels in donkere kleuren



Zadeldak met houten topgevel



Zadeldak met houten topgevel

3.4 bijgebouwen/dakkapellen

- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- De architectuur van de bijgebouwen is in stijl met de architectuur van het hoofdgebouw.
- Gevels van bijgebouwen worden opgetrokken uit hout of steenachtig materiaal zoals baksteen in warme, natuurlijke tinten zoals (donker)rood of roodbruin.
- Het dak wordt gedekt met niet spiegelende pannen in rood of antraciet.
- Dakramen en dakkapellen dienen in aantal en omvang beperkt te worden.
- Dakkapellen op vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegestaan.

ransen

- Een eigen identiteit van het hoofdgebouw kan bereikt worden door de toepassing van onder andere kleine dakkapellen van circa 1,5 meter.
- Het bij dakkapellen toepassen van afwijkende gevel- of dakmaterialen, of kleuren draagt bij aan het creëren van een eigen identiteit.
- Voor het bijgebouw kan zowel gekozen worden voor een dakvorm passend bij de dakvorm van het hoofdgebouw als voor een plat dak.



Toepassing dakkapel



Toepassing kleinschalige dakkapel



Kleine dakkapel met houten elementen



Bijgebouw met houten topgevel



Bijgebouw met houten en pannen gevel



Toepassing dakkapel met hout accenten



Bijgebouw met houten gevel



Bijgebouw met houten gevel en rieten dak



Bijgebouw met houten gevel en plat dak

erfafscheiding

- Bij hoeksituaties dienen de erfafscheidingen die grenzen aan het openbare gebied integraal mee te worden ontworpen.
- Erfafscheiding van voor- en zijtuinen grenzend aan het openbaar gebied worden voorzien van lage groene erfafscheiding, zoals een lage haag of een laag hekwerk met begroeiing.
- De erfafscheiding vóór de voorgevelrooilijn dient maximaal 1 meter hoog te zijn, achter de voorgevelrooilijn mag de erfafscheiding tot 2 meter hoog zijn.
- Voor erfafscheiding niet grenzend aan het openbaar gebied kan gekozen worden voor een groene erfafscheiding, bijvoorbeeld door middel van een hoge haag, rekening houdend met privacy.



Lage groene erfafscheiding



Hekwerk met klimop



Hekwerk met planten



Hekwerk met klimop en leibomen



Hoge haag als erfafscheiding



Groene erfafscheiding



Bloemrijk grasland



Bloemrijk grasland in brede bermen



Verlaagd maaiveld t.b.v. waterberging

04. beeldkwaliteit openbare ruimte

De gemeente heeft in BrinQ, Kwaliteitsplan Openbare Ruimte Gemeente Westerveld, de visie voor de openbare ruimte omschreven. Deze visie is opgesteld in samenspraak met inwoners van de gemeente. De visie stelt de gebruiker centraal, de visie is daarom uitgebouwd uit waarden. De basiswaarden voor de openbare ruimte zijn schoon en heel, veilig, toegankelijk en duurzaam. Daarnaast zijn er de plaatsgebonden, onderscheidende waarden natuur, authentiek, energie en ontmoeting. Deze plaatsgebonden waarden zijn weergegeven op de navolgende pagina. De schaalbalken geven per waarde het huidige niveau en het ambitieniveau weer. Hierna zullen de waarden kort besproken worden.

basiswaarden

Schoon en heel. Een schone en hele openbare ruimte is belangrijk voor een prettige, gezonde en veilige leefomgeving. Schoon wil zeggen zo min mogelijk zwerfvuil, bladafval, onkruidgroei en hondenpoep op plekken waar dit niet wenselijk is. Heel wil zeggen dat de technische staat van de objecten in de openbare ruimte aan gestelde normen voldoet.

Veilig. Veiligheid bestaat uit objectieve- (aantal ongelukken en misdrijven) en subjectieve (gevoel van veiligheid) veiligheid. Belangrijk voor de verkeersveiligheid is de bescherming van kwetsbare verkeersdeelnemers en spelende kinderen, overzichtelijke kruisingen en duidelijke bewegwijzering. Voor sociale veiligheid zijn zichtbaarheid, toegankelijkheid en aantrekkelijkheid belangrijk.

Toegankelijk. De openbare ruimte is van en voor iedereen: jong en oud, vitaal of mindervalide. De openbare ruimte moet daarom iedereen de mogelijkheid bieden om op een comfortabele en snelle manier op de bestemming te kunnen komen. Dit houdt onder andere in dat er voldoende brede fietspaden en trottoirs moeten zijn, met een vlakke verharding en geen onnodige obstakels. Ook de mogelijkheid voor een ommetje wandelen of fietsen valt hieronder.

Duurzaam. De komende jaren zal de openbare ruimte binnen de gemeente op de volgende punten verder verduurzaamd worden. (1) Openbare verlichting: alleen verlichting op plekken waar dat noodzakelijk is en aanwezige verlichting vervangen door LED. (2) Mobiliteit: stimuleren van wandelen en fietsen en de aanleg van elektrische oplaadpalen in het dorp en op toeristische locaties. (3) Materiaalgebruik: het gebruik van duurzame materialen en het op een duurzame manier hergebruiken van materialen. (4) Klimaatadaptatie: nader onderzoek zal moeten uitwijzen hoe de gemeente het beste kan inspelen op het thema klimaatadaptatie.

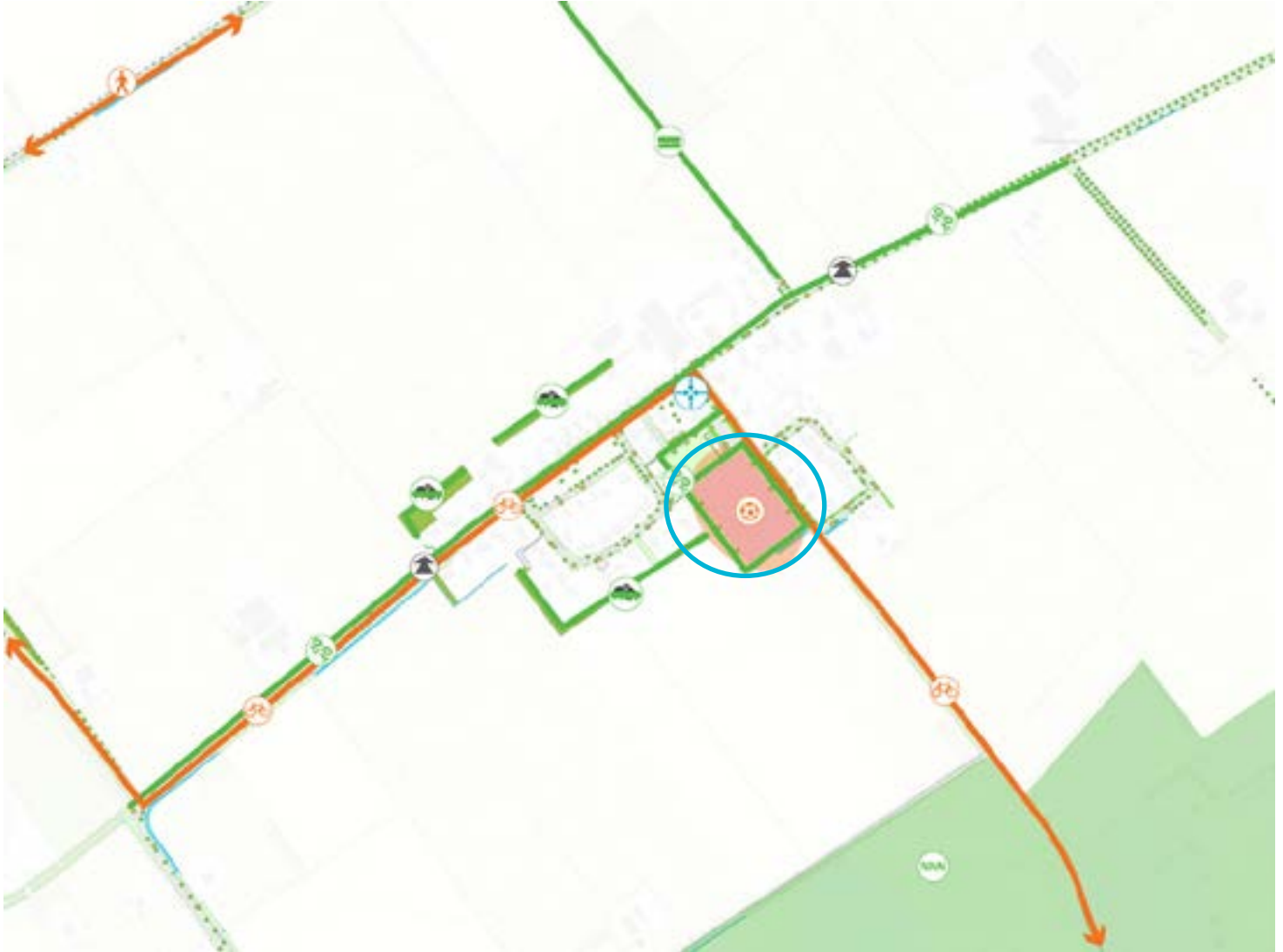
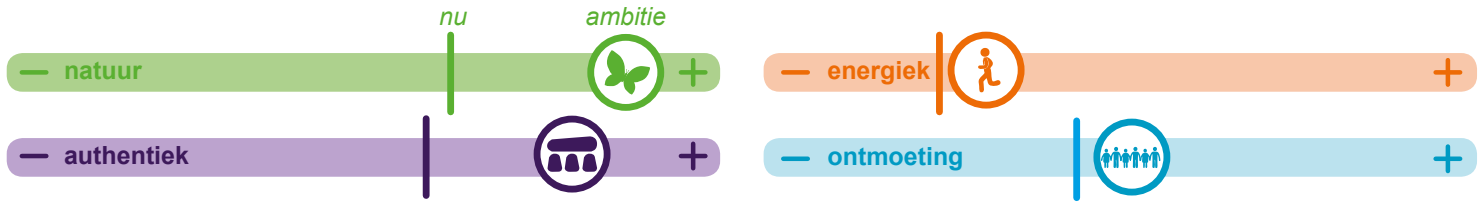
onderscheidende waarden

Natuur. Voor de openbare ruimte zal er verder ingezet moeten worden op het versterken van de natuurwaarden en de biodiversiteit. Het accent in het dorp ligt op natuurbeleving en het verbinden van mensen met de natuur. Een aanbod aan afwisselende beplanting, met verschillende bloeitijden, rijk aan vruchten en zaden en veel kleur, staat hierbij voorop. Ook bloem- en kruidenrijke bermen spelen een rol hierin.

Authentiek. De openbare ruimte speelt nog steeds een belangrijke rol in de ruimtelijke identiteit. De openbare ruimte wordt vooral gekenmerkt door veldkeien, eikenlanen, klinkerwegen, brinken, grasbermen, enzovoort. Om de authentieke uitstraling te behouden en versterken is het van belang dat er gekozen wordt voor streekeigen beplanting, wegen en paden in warme kleuren en uniforme verlichting en straatmeubilair met zachte kleuren.

Energie. Een energieke openbare ruimte is goed voor de gezondheid, de sociale samenhang, vitaliteit en de leefbaarheid in het algemeen. Er moet een goede balans zijn tussen rust en reuring. Een belangrijk punt is het stimuleren van activiteiten in de openbare ruimte. Dit gaat zowel om activiteiten voor volwassenen zoals fietsen en wandelen, maar ook om sport en spel voor zowel kinderen als volwassenen. Ook zijn hangplekken voor jongeren belangrijk zodat zij met vrienden kunnen afspreken zonder dat omwonenden daar overlast van ondervinden.

Ontmoeting. Gemeenschapszin staat centraal in de gemeente. De openbare ruimte moet daarom faciliteren in ontmoeting, zoals een aantrekkelijke omgeving met voldoende zitgelegenheden en mogelijkheid om samen dingen te doen. Ook moet de openbare ruimte voldoende ruimte bieden voor tijdelijke invullingen zoals een dorpsfeest, lokale markt of ander evenement.



Onderscheidende waarden per kern; Vledderveen. Plangebied blauw gemarkeerd. (bron: BrinQ, Visie op Openbare ruimte Gemeente Westerveld)

In de huidige situatie heeft de planlocatie de functie voetbalveld. Het plangebied wordt begrenst door een groene rand, welke behouden dient te blijven. Deze bomen zijn een belangrijk onderdeel van de groenstructuur van het dorp.

Natuur

- Nationaal Natuur Netwerk/Natura 2000
- Houtwal
- Ecologische berm
- Park of plantsoen
- Bosschage
- Groene corpsrand

Authentiek

- Brink
- Historische weg
- Historisch element
- Weide in dorp
- Molen
- Historisch waardevol gebied
- Historische begraafplaats
- Zandpad

Energiek

- Ommetje
- Speelplek
- Sportpark
- Wandelmroute
- Fietsroute
- Schaatsbaan
- Seniorenroute
- Toeristisch knooppunt

Ontmoeting

- Centrale plek of plein
- Picknickplek
- Nabij voorzieningen en winkels
- Evenemententerrein
- Dorpsentree (accent)