



Beeldkwaliteitsplan Nooitgedacht 2014

 gemeente
Aa en Hunze

Beeldkwaliteitsplan Nooitgedacht 2014
Vastgesteld door de raad

Beeldkwaliteitsplan Nooitgedacht 2014

Inleiding

In mei 2008 heeft de gemeenteraad het beeldkwaliteitsplan Rolde Zuid vastgesteld. Het plan betrof een invulling binnen de kaders van het reeds eerder vastgestelde bestemmingsplan Rolde Zuid. Het beeldkwaliteitsplan ging uit van een vastomlijnde stedenbouwkundige opzet met bijbehorende verkaveling en woningtypes. De beeldkwaliteitscriteria waren hierop gericht. In de jaren daarna is bij de toetsing van diverse conceptbouwplannen, die afweken van deze stedenbouwkundige opzet, gebleken dat het beeldkwaliteitsplan daarbij niet langer als toetsingskader voor de beeldkwaliteit kon dienen. Er is inmiddels een nieuwe stedenbouwkundige opzet die inspeelt op de gewijzigde markt en die flexibeler is dan het vorige plan.

Bij de nieuwe stedenbouwkundige opzet hoort ook een nieuw beeldkwaliteitsplan. Dit ligt voor u. In het nieuwe beeldkwaliteitsplan is zoveel mogelijk uitgegaan van de kwaliteiten die eerder al in het plan lagen. Kwaliteiten die het plan als geheel kenmerken zijn de volgende:

- Van het totale grondgebied wordt slechts een beperkte oppervlakte verkaveld. Hierdoor zal de groenstructuur in het plan bepalend blijven voor de woonomgeving, ook nadat alle woningen zijn gebouwd.
- De wegen die door het plan lopen hebben een smal profiel en worden voorzien van een klinkerbestrating. Aan de noordzijde van het plan wordt een deel van de wegen slechts voorzien van een half-verharding.
- In het plan worden geen trottoirs aangelegd. Mede hierdoor blijft de groenstructuur in het plan dominant.
- De kavels worden aan de straatzijde begrensd door bosstroken of grasbermen al dan niet gecombineerd met bomenrijen.
- Het parkeren vindt niet plaats op straat. Parkeren vindt plaats op eigen erf of in parkeerhoven. Dit is een belangrijke kwaliteit in het plan. Hierdoor wordt het beeld van wonen in het groen versterkt.
- De architectuur van de woningen en appartementengebouwen is gevarieerd. De beeldkwaliteitscriteria die per gebied gelden zijn er op gericht om per gebied een eigen sfeer te creëren, waarbij tegelijkertijd aandacht voor het plan als geheel aanwezig is.

Bij het opstellen van de nieuwe beeldkwaliteitscriteria hebben de volgende uitgangspunten een rol gespeeld:

- De beeldkwaliteitscriteria laten een grote mate van vrijheid in het ontwerp van de woningen.
- De combinatie van criteria is per gebied uniek. Hierdoor kan ieder gebied binnen het plan een eigen karakter ontwikkelen.
- De criteria zijn zo gekozen dat er door het plan heen terugkerende elementen zijn. Dit is gedaan om naast variatie in het plan ook samenhang te verkrijgen. Zo is in enkele gebieden bepaald dat een deel van de gevelarchitectuur uit hout moet bestaan en in enkele andere gebieden dat er hout mag worden toegepast in de gevelarchitectuur.
- De criteria zijn zo gekozen dat binnen deze criteria meerdere stedenbouwkundige programma's en verkavelingen mogelijk zijn.
- De criteria zijn eenvoudig en eenduidig te toetsen. Enkele criteria zijn geformuleerd als aanbeveling. Er is dan geen verplichting de aanbeveling te volgen.

In totaal worden er acht gebieden in het plan onderscheiden. Per gebied wordt begonnen met een korte gebiedsbeschrijving. Daarna volgen de beeldkwaliteitscriteria voor de bebouwing.



Relatie met overige toetsingsdocumenten

Bestemmingsplan

Dit beeldkwaliteitsplan legt geen beperkingen op ten aanzien van de bouwvolumes die het bestemmingsplan toelaat. In het vigerende bestemmingsplan is bepaald dat in het beeldkwaliteitsplan criteria worden opgenomen voor de goothoogtes. Er is echter voor gekozen om in ieder gebied de goothoogte toe te staan, die het bestemmingsplan toe laat, te weten 6 meter.

Voorgaande beeldkwaliteitsplan

De uitgangspunten die in het vorige beeldkwaliteitsplan zijn benoemd ten aanzien van het groenbeheer worden in dit beeldkwaliteitsplan gehandhaafd. In en rondom het gebied 'wonen in het bos' worden de contouren van het aanwezige bos zoveel mogelijk behouden. De wegen doorsnijden het bos en men rijdt onder de boomkronen door. Bij een groot aantal woningen is aan de voorzijde een zone met bosbestemming aangegeven. Kavels zijn relatief groot en op diverse plekken worden aan de voor- of achterzijde reserveringen gehouden voor het behoud of ontwikkeling van bosbeplanting. De woningen zijn georiënteerd op de weg en gezien vanuit de gebruiker van de weg in het bos gelegen. De grens van de kavels wordt gevormd door bosachtige beplanting. Ten aanzien van de beplantingen worden alleen inheemse soorten en vegetaties toegepast, gericht op extensief en natuurlijk onderhoud. Bij de 'venwoningen' wordt een uniforme randbeplanting aangebracht om een samenhangende rand naar het natuurparkje rondom het ven te krijgen. Het ven zelf wordt opengemaakt. Het ven wordt een belangrijk oriëntatiepunt in het plan.

Nota welstandsbeleid Aa en Hunze

In de 'Nota welstandsbeleid Aa en Hunze' is over de relatie tussen de nota en beeldkwaliteitsplannen de volgende tekst opgenomen:

“Voor alle ontwikkelingsgebieden geldt dat of een beeldkwaliteitsparagraaf wordt opgenomen in het bestemmingsplan of dat een apart beeldkwaliteitsplan zal worden opgesteld. Deze zal in ieder geval rekening moeten houden met de omgeving en de daarvoor geldende welstandscriteria. De vaststellingsprocedure is gelijk aan die van de Nota Welstandsbeleid. Beeldkwaliteitsplannen die op dit moment geldig zijn vormen een onderdeel van deze nota en het gemeentelijk welstandsbeleid.”

Ook de volgende tekst uit de nota is van belang:

“Het college kan - eventueel op advies van de welstandscommissie - ook afwijken van de welstandscriteria zelf. Omdat bij het opstellen van de welstandscriteria is gekeken naar de kwaliteiten die de gebieden kenmerken zullen plannen van uitzonderlijke kwaliteit of bijzondere projecten vaak juist niet voldoen aan de welstandscriteria. Wanneer gemotiveerd kan worden waarom dergelijke plannen toch in positieve zin een toevoeging aan de omgeving zijn, is het zinvol om af te wijken van die criteria. Afwijken van de criteria kan in zo'n geval dus ook op advies van de welstandscommissie.”

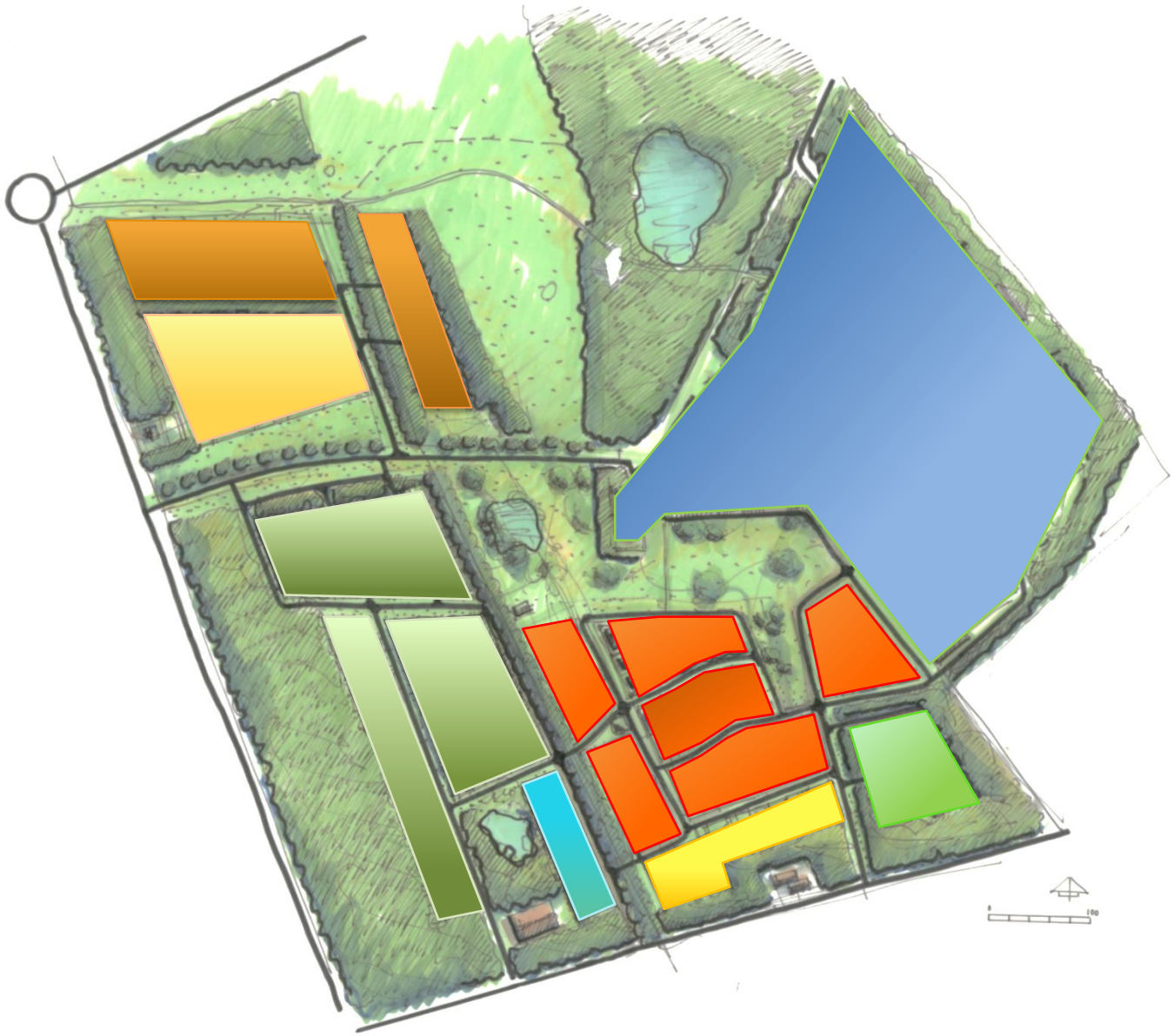
Bovenstaande tekst is ook van toepassing op de toetsing van bouwplannen in het plangebied van dit beeldkwaliteitsplan.



Plangebiet



Stedenbouwkundig plan

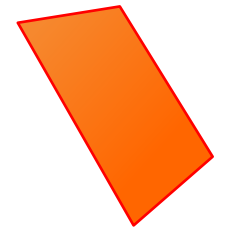


Beeldkwaliteitsgebieden

Renvooi beeldkwaliteitsgebieden



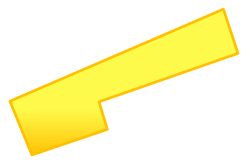
Wonen aan een boswal



Brinken en slagen



Wonen op de zon



Vrij wonen aan een laan



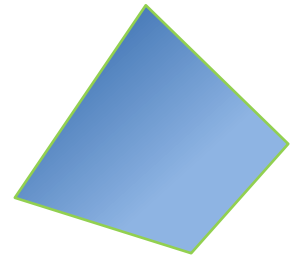
Wonen in het bos



Veldwonen



Wonen aan een ven



Park

Wonen aan een boswal

Gebiedsbeschrijving

Het gebied ligt aan de noordrand van het plan. De ruime kavels grenzen direct aan het landschappelijke groen. De sfeer in dit gebied wordt in belangrijke mate bepaald door de reeds aanwezige boswallen. De straten krijgen een half-verharding, waardoor het landelijke karakter van dit gebied wordt versterkt. De beeldkwaliteitscriteria voor de bebouwing sluiten hier op aan.



Beeldkwaliteitscriteria bebouwing 'wonen aan een boswal'

Ligging	Plaatsing volumes vrij binnen kaders bestemmingsplan.		
Massa en vorm	Nokrichting hoofdvolume haaks op de weg Nokrichting bijgebouwen haaks op de weg Kap domineert het beeld Samengesteld volume hoofdgebouw toegestaan, hoofdrichting haaks op de weg. Bijgebouwen bestaan uit ongelede hoofdvormen Bij toepassing van zonnepanelen of zonnecollectoren verdient het aanbeveling deze te integreren in het ontwerp. Dakhelling 40-60 graden.		
Detailtering	Eenvoudig. De detaillering van bijgebouwen is eenvoudiger dan of gelijk aan de detaillering van het hoofdgebouw.		
Gevels	Overwegend verticaal gelede gevelopeningen.		
Materiaal en kleur	Gevels	rode baksteen houten gevelbekleding, kleur naturel of zwart/zwartbruin een combinatie hiervan	of of
	Dakbedekking	pannen, rood, zwart of antraciet, geen hoogglans riet een combinatie hiervan	of of



Wonen op de zon

Gebiedsbeschrijving

De verkaveling in dit gebied in samenhang met de nokrichting van de woningen is zo gekozen dat de daken uitermate geschikt zijn om te voorzien van zonnepanelen. De groenstructuur in de straat bestaat uit een afwisseling van kleine bloesem-dragende bomen en blokbeplanting aan de zuidzijde van de straat en grasbermen aan de noordzijde van de straat. Door de keuze voor kleine bomen wordt voorkomen dat de schaduw van de bomen op de zonnepanelen kan vallen. De beeldkwaliteitscriteria voor de bebouwing geven veel ontwerpvrijheid.



Beeldkwaliteitscriteria bebouwing 'wonen op de zon'

Ligging	De bouwvolumes van de hoofdgebouwen volgen zoveel mogelijk één rooilijn.	
Massa en vorm	Nokrichting parallel aan de weg. Bij toepassing van zonnepanelen of zonnecollectoren verdient het aanbeveling deze te integreren in het ontwerp. De dakhelling is vrij.	
Detaillering	Afgestemd op materiaal en stijlkeuze. De detaillering van bijgebouwen is eenvoudiger of gelijk aan de detaillering van de hoofdgebouwen.	
Gevelindeling	Compositie van horizontale en verticale lijnen.	
Materiaal en kleur	Gevels	In de gevels wordt baksteen of hout of een combinatie daarvan verwerkt. Combinaties met andere bouwmaterialen zijn ook toegestaan. Kleurstelling gedekt. Kleuraccenten toegestaan.
	Dakbedekking	Donker van kleur. Geen hoogglans materialen (geldt niet voor zonnepanelen, zonnepanelen wel bij voorkeur in kleur zwart).



Wonen in het bos

Gebiedsbeschrijving

De omgeving is bosachtig. De grenzen van de kavels worden gevormd door bosachtige beplantingen. Deels bestaand uit oudere bosstroken en deels door recente aanplant. Vanaf de weg gezien zijn de woningen in het bos gelegen. De woningen staan relatief ver van de weg af. De beeldkwaliteitscriteria voor de bebouwing geven veel ontwerpvrijheid.



Beeldkwaliteitscriteria bebouwing 'wonen in het bos'

Ligging	De plaatsing van de bouwvolumes is vrij binnen de kaders van het bestemmingsplan.
Massa en vorm	De nokrichting is haaks op de voorgevel. Een woning met een platte afdekking is mogelijk mits "de lengte van het dak" dwars op de voorgevel is gelegen. De dakhelling is vrij. Wel dienen de dakhellingen van hoofd- en bijgebouwen op elkaar afgestemd te zijn. Bij platte afdekking hoofdgebouw worden bijgebouwen ook plat afgedekt. Bijgebouwen ondergeschikt aan hoofdgebouwen. Bij hoekkavels wordt er ingespeeld op de hoek. In beide naar de weg gekeerde gevels wordt een deel van de gevel bekleed met hout. De nokrichting is op hoekkavels vrij.
Detailering	Afgestemd op materiaal- en stijlkeuze.
Gevelindeling	De naar de weg gekeerde gevels van de vrijstaande woningen worden deels voorzien van hout. De houten gevelbekleding maakt een wezenlijk deel uit van de gevelarchitectuur.
Materiaal en kleur	De naar de weg gekeerde gevels van de vrijstaande woningen worden deels voorzien van hout. De houten gevelbekleding is naturel of donker van kleur. Bij toepassing van zonnepanelen is de kleur bij voorkeur zwart.



Wonen aan een ven

Gebiedsbeschrijving

Verscholen in het groen ligt hier een ven. De achterzijde van de woningen is hierop gericht. Rondom het ven en ter plaatse van de woningen wordt het bos open gemaakt, waardoor het ven vanuit de woningen kan worden ervaren. In dit gebied mogen de bijgebouwen voor de naar de weg gekeerde gevels worden gebouwd. Er wordt in dit gebied slechts één rij woningen gebouwd. Deze rij wonen ligt geheel op zichzelf in het groen, waardoor dit gebied aantrekkelijk is voor liefhebbers van rustig wonen. De beeldkwaliteitscriteria voor de bebouwing geven veel ontwerpvrijheid.



Beeldkwaliteitscriteria bebouwing 'wonen aan een ven'

Ligging	Plaatsing volumes vrij binnen kaders bestemmingplan.	
Massa en vorm	Samengestelde volumes van de hoofdgebouwen zijn toegestaan. Bij toepassing van zonnepanelen of zonnecollectoren verdient het aanbeveling deze te integreren in het ontwerp. De dakhelling is vrij. Wel dienen de dakhellingen van hoofden bijgebouwen op elkaar afgestemd te zijn. Bij platte afdekking hoofdgebouw worden bijgebouwen ook plat afgedekt.	
Detaillering	Afgestemd op materiaal en stijlkeuze. Bijgebouwen ondergeschikt qua detaillering, vormgeving en materiaal en kleurgebruik.	
Gevelindeling	Afgestemd op materiaal en stijlkeuze.	
Materiaal en kleur	Gevels	Voor de gevels van de hoofdgebouwen wordt baksteen toegepast. Combinaties met andere materialen zijn mogelijk. Gedekte kleurstelling. Kleuraccenten toegestaan. Voor de bouw van de bijgebouwen wordt hout toegepast in de kleur naturel of zwart/zwartbruin.
	Dakbedekking	Geen hoogglansmaterialen (geldt niet voor zonnepanelen, zonnepanelen wel bij voorkeur in kleur zwart).



Brinken en slagen

Gebiedsbeschrijving

Dit gebied wordt gekenmerkt door open ruimten in het gebied en grenzend aan het gebied. In de groenstructuur zijn de slagen die hier van oudsher aanwezig zijn nog zichtbaar. De slagen richten zich naar de Roldertoren. Dit is een kenmerk dat rondom heel Rolde zichtbaar is. De slagen, die doorlopen tot diep in het woongebied, verbinden ook alle woonstraten in het gebied aan de brinken, waardoor de structuur van slagen en brinken vanuit het hele gebied wordt ervaren. De beeldkwaliteitscriteria voor de bebouwing in dit gebied zijn erop gericht om een gevarieerd maar samenhangend stedenbouwkundig beeld te creëren. Kleine verschillen in de rooilijnen en nokrichtingen, hoofdzakelijk evenwijdig aan de weg, zijn kenmerkend in dit gebied. Hiervan mag wel om pragmatische redenen worden afgeweken, bijvoorbeeld wanneer de nokrichting evenwijdig aan de weg slecht uitkomt in verband met de wens om zonnepanelen aan te brengen of wanneer de vorm van de kavel een nokrichting evenwijdig aan de weg onlogisch maakt.



Beeldkwaliteitscriteria bebouwing 'Brinken en slagen'

Ligging	Afstand van de voorgevels tot de voorste perceelsgrens 5 a 7 meter.	
Massa en vorm	Nokrichting evenwijdig aan de weg. Hiervan mag wel om pragmatische redenen worden afgeweken, bijvoorbeeld wanneer de nokrichting evenwijdig aan de weg slecht uitkomt in verband met de wens om zonnepanelen aan te brengen of wanneer de vorm van de kavel een nokrichting evenwijdig aan de weg onlogisch maakt. Bij toepassing van zonnepanelen of zonnecollectoren verdient het aanbeveling deze te integreren in het ontwerp. Dakhelling minimaal 30°. Bij toepassing van lessenaarsdaken is de dakhelling minimaal 30°. Zie ook gevelindeling.	
Detailtering	Afgestemd op materiaal en stijlkeuze. De detailtering van bijgebouwen is eenvoudiger dan of gelijk aan de detailtering van het hoofdgebouw.	
Gevelindeling	Per blok of woning bestaat de naar de weg gekeerde gevel uit minimaal twee duidelijk te onderscheiden bouwvolumes. Het onderscheid kan worden aangebracht door variatie in afstand tot de voorste perceelsgrens, variatie in goot- of bouwhoogte, variatie in gevelmateriaal of variatie in kleur. De kopgevels van rijwoningen zijn niet blind en vormen een duidelijk accent.	
Materiaal en kleur	Gevels	Baksteen in overwegend donkere kleurstelling. Combinatie met stucwerk of houten gevelbekleding is mogelijk. De kleurstelling is gedekt. Kleuraccenten zijn toegestaan.
	Dakbedekking	Donkere kleurstelling. Geen hoogglans materialen(geldt niet voor zonnepanelen, zonnepanelen wel bij voorkeur in kleur zwart).



Vrij wonen aan een laan

Gebiedsbeschrijving

Door de breedte van het straatprofiel en door de bomen aan weerszijden van het wegdek ontstaat hier een laan. Bijzonder kenmerk van dit gebied is dat er geen beeldkwaliteitscriteria gelden. Binnen de kaders van het bestemmingsplan krijgt men hier dus maximale ontwerpvrijheid. Welstandstoetsing vindt voor omgevingsaanvragen in dit gebied niet plaats.



Beeldkwaliteitscriteria bebouwing

Geen.



Veldwonen

Gebiedsbeschrijving

Het algemene uitgangspunt dat parkeren niet plaatsvindt in de straat geldt ook hier. In dit gebied wordt gedacht aan drive-inwoningen als oplossing voor het parkeren. Andere parkeeroplossingen zijn mogelijk. De bijgebouwfuncties worden geïntegreerd in de hoofdgebouwen. De woningen worden vanuit het noorden ontsloten. Aan de zuidzijde van de woningen is de omgeving groen. Door deze combinatie van ingrepen ontstaat het specifieke karakter van dit gebied.



Beeldkwaliteitscriteria bebouwing 'Veldwonen'

Ligging	Ontsluiting van de woningen vanuit het noorden. De woningen staan in één rooilijn per blok.
Massa en vorm	Bij toepassing van zonnepanelen of zonnecollectoren verdient het aanbeveling deze te integreren in het ontwerp. De dakhelling is vrij. Bijgebouwfuncties worden geïntegreerd in de hoofdgebouwen.
Detailering	Afgestemd op materiaal en stijlkeuze.
Gevelindeling	Compositie van horizontalen en verticalen. Een van beide richtingen domineert het beeld. De kopgevels zijn niet blind en vormen een duidelijk accent.
Materiaal en kleur	Alle gevelmaterialen zijn toegestaan, een deel van gevels bestaat uit hout. De kleurstelling is overwegend donker. Lichte accenten zijn toegestaan. Indien het dak niet plat wordt afgedekt, worden donkere en matte dak-materialen toegepast. Bij toepassing van zonnepanelen hebben deze bij voorkeur de kleur zwart.



Het park

In dit deel van het plan bevindt zich een concentratie van gebouwen van de Trans. De omgeving is parkachtig. Voor dit deel van het plan worden geen speciale beeldkwaliteitscriteria gesteld. Wel dienen opdrachtgevers en ontwerpers van plannen in dit deelgebied zich er van bewust te zijn dat de architectuur van de gebouwen zorgvuldig afgestemd dient te worden op de parkachtige omgeving en de daarin reeds aanwezige bebouwing.



Beeldkwaliteitscriteria bebouwing 'Veldwonen'

De architectuur van de gebouwen dient zorgvuldig afgestemd te worden op de parkachtige omgeving en de daarin reeds aanwezige bebouwing.

