



concept

beeldkwaliteitseisen De Melkweg te Oosterwolde





Inhoudsopgave

Inleiding	5
Plangebied	7
Stedelijk bouwkundige visie	9
Openbare ruimte	11
Bouwvoorschriften	13
Bouwplanbegeleiding	15

Bouwlocatie De Melkweg is gelegen aan de Nanningaweg te Oosterwolde, op de plaats waar voorheen coöperatieve zuivelindustrie de “Zuid-Oost-Hoek” stond.

Op een gedeelte van de locatie zijn in 2011 voor woningstichting Actium 22 huizen gerealiseerd. Voor het resterende deel van de locatie is in het verleden door de toenmalige eigenaar een plan ontwikkeld dat niet tot uitvoering is gekomen.

Dit deel van de locatie zal nu worden ingevuld met diverse woningtypes die samenlijk een brede doelgroep bedienen. In het stedenbouwkundige plan zijn twee-onder-één-kap-woningen, rijwoningen, levensloopvoorbereide woningen, woningen voor aan-huis-verbonden beroepen en bouwkvavels voor vrijstaande woningen opgenomen.

De twee-onder-één-kap woningen, rijwoningen, levensloopvoorbereide woningen en woningen voor aan-huis-verbonden-beroepen zullen projectmatig worden gerealiseerd.

Dit beeldkwaliteitsplan schetst de visie voor de te realiseren woningen in het project De Melkweg. De richtlijnen die voor de projectmatig te realiseren woningen als basis zijn gebruikt, gelden ook voor de woningen die op de vrije kvavels gerealiseerd zullen gaan worden en zijn in dit beeldkwaliteitsplan verwoord.

Het doel van dit beeldkwaliteitsplan is tweeledig. Enerzijds is het doel ervoor te zorgen dat een eenheid ontstaat in het gebied voor wat betreft de ordening van de woningen en de inrichting van de kvavels. Anderzijds moet het de kopers van de bouwkvavels handvatten en inspiratie bieden voor het ontwerpen van hun woning.

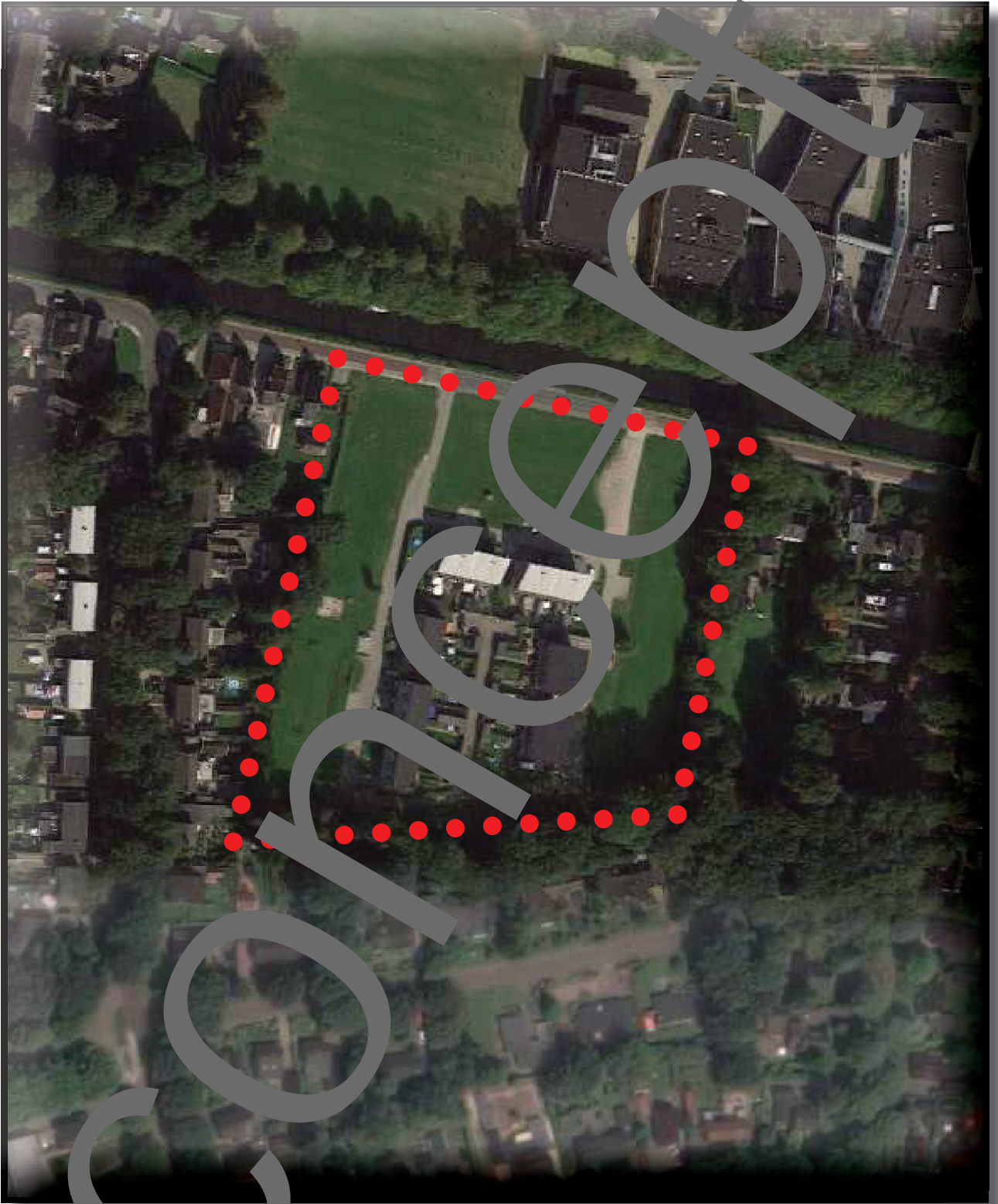
In de paragraaf Plangebied worden de locatie, het ontstaansgeschiedenis en de omgeving beschreven. Vervolgens wordt ingegaan op de stedenbouwkundige visie, de openbare ruimte en worden de bebouwingsvoorschriften uitéén gezet. Per thema is aangegeven welke regels er gelden. Dit gaat zowel over de bebouwing als over de relatie openbaar-privé. Tot slot wordt ingegaan op het vervolgproces ten aanzien van de bouwplanbegeleiding.



Zuivelfabriek Zuid-Oost-Hoek in de jaren '20 van de vorige eeuw
Bron: www.stellingwerf-heemkunde.nl



Zuivelfabriek Zuid-Oost-Hoek in 1970
Bron: www.stellingwerf-heemkunde.nl



De ligging van *De Melkweg*

De locatie is gelegen aan de Nanningaweg te Oosterwolde, ten westen van het nabij gelegen winkelcentrum. Aan de oost- en westzijde wordt de locatie begrensd door de achtertuinen van de woningen aan de Hoogengaardelaan en de Jan Frankensingel. Aan de zuidzijde grenst de locatie aan de groenstrook die achter de woningen aan de Meester Verwerstraat ligt.

De ontstaansgeschiedenis van de locatie

De Coöperatieve Zuivelindustrie “De Zuid-Oost-Hoek” is altijd een belangrijk onderdeel geweest van de samenleving in Oosterwolde en omgeving. Dat begon in het jaar 1887. In dat jaar werd op de locatie een stoomzuivelfabriek opgericht. Daarna volgden talloze verbouwingen en uitbreidingen. In 2004 is de productie naar andere plaatsen overgeheveld en sloot de fabriek in Oosterwolde haar deuren. In 2007 is de fabriek gesloopt. Het perceel grond waarop de melkfabriek stond was door de activiteiten van de melkfabriek vervuild geraakt en is daarom na de sloop van de fabriek gereinigd en geschikt gemaakt voor de bouw van woningen. In die tijd kreeg de locatie de naam De Melkweg. Een deel van de woningen, die gepland waren op deze locatie, is stadswerkzaam gerealiseerd en in 2011 opgeleverd.

In de omgeving te vinden ...

De locatie is gelegen aan de Opsterlandse Compagnonsvaart; een kanaal dat belangrijk is geweest voor Oosterwolde. Door de aanleg van het kanaal hebben de vervening en turfwinning een grote vlucht genomen. Daarnaast is het kanaal van belang geweest voor de bevoorrading van winkels, aanvoer van bouwmaterialen, materiaal voor de verharding van zandpaden en de aanvoer van compost en kunstmest voor de verbetering van de vruchtbare gronden, waardoor landbouw mogelijk werd. Tegenwoordig is het een kanaal dat zich goed leent voor vis- en vaarrecreatie. Een gedeelte van de Turf-route - de bekende toeristische routearoute - voert door dit kanaal. Ook de recreatieve fietser kan zijn hart ophalen, want vlakbij bevindt zich één van de knooppunten van het fietsknooppuntennetwerk van Friesland.

In de nabije omgeving zijn diverse voorzieningen te vinden, waaronder het gezellige winkelcentrum, sportverenigingen, het Stellingwerfcollege en diverse basisscholen. Een aantal basisscholen heeft zich verzameld in de nabij gelegen brede school MFS-Zuid. In de brede school zijn behalve basisscholen ook een peuterspeelzaal, een naschoolse opvang en een gymzaal te vinden. Daarnaast maken verschillende verenigingen gebruik van het gebouw. Het Stellingwerfcollege is een middelbare school voor VMBO, MAVO, HAVO en VWO. Ook bevinden de bibliotheek van Oosterwolde en de muziek-, dans- en theaterschool Kunst & C.O zich in het gebouw van het Stellingwerfcollege.

De locatie is uitermate gunstig gelegen ten opzichte van de uitvalswegen. De N381 en de N351 zijn snel te bereiken, waardoor zowel Drachten en Beilen als Wolvega binnen een half uur te bereiken zijn. Een aantal busroutes gaat via de Nanningaweg en de Jan Frankensingel, waardoor de woningen ook met het openbaar vervoer goed bereikbaar zijn.

type A

4-onder-1-kap hoekwoningen

variant A1:

3 bouwlagen

4 slaapkamers 2 badkamers

mogelijkheid voor extra kamers op zolder

volledig woonprogramma op begane grond

mogelijkheid voor aan huis verbonden bed

variant A2:

3 bouwlagen

3 slaapkamers

mogelijkheid voor extra kamers op zolder

type B

halfvrijstaande woningen

hoge gootlijn

3 slaapkamers



type D

halfvrijstaande woningen

lage gootlijn

3 slaapkamers

volledig woonprogramma op begane grond

levensloopvoorbereid

type C

4-onder-1-kap woningen

hoge gootlijn

2 slaapkamers

mogelijkheid voor 3^e slaapkamer

kavels

voor vrijstaande woningen

De nieuwbouw langs de Nanningaweg zorgt voor opvulling van het 'gat' in het bebouwingslint langs de Nanningaweg. Dit gat is ontstaan na sloop van de zuivelfabriek. De historische bebouwing van het lint is gevarieerd, met één of twee bouwlagen met een kap. De kapvormen en de historische bebouwing zijn divers. De overeenkomst in de bebouwing langs de Nanningaweg is het overwegend gesloten baksteenarchitectuur betreft. Door uitgifte van de individuele kavels aan de Nanningaweg zal hetzelfde gevarieerde beeld ontstaan, waarbij gezocht wordt naar samenhang door toepassing van bebouwingsrichtlijnen. Ze hebben betrekking op de massa en de vorm van de woningen, het kleur- en materiaalgebruik van de woningen en de relatie met de openbare ruimte.

Ten tijde van de vorige planvorming is reeds een nieuwe infrastructuur beoogd, waarin twee ontsluitingen vanaf de Nanningaweg zijn aangelegd. Dit deel heeft de straatnaam Wrongel gekregen. Tussen deze beide ontsluitingen is nog een straat aangelegd met de naam De Karn. De aanleg van deze infrastructuur heeft grotendeels nog een tijdelijk karakter. Evenwel wordt deze infrastructuur gebruikt door de bewoners van de reeds gerealiseerde 22 huurwoningen.

Deze bestaande huurwoningen zijn uitgevoerd in 2 bouwlagen met metselwerk en gesloten baksteenarchitectuur. Om massaliteit te vermijden, is er in de thans voorliggende opzet gekozen om juist niet aan te sluiten bij de bestaande huurwoningen voor wat betreft de vormen en kleuren metselwerk. De situering komt wel overeen met de nieuwe opzet en ook de bouwmassa's komen overeen.

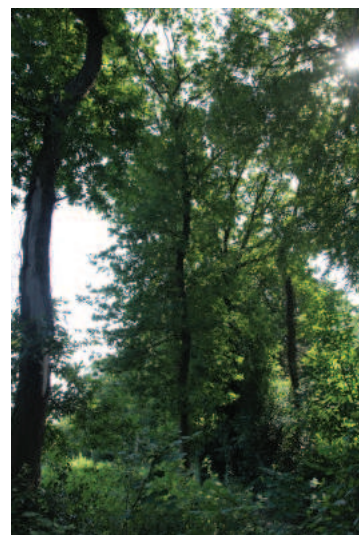
De nieuwbouw aan de Wrongel is omzoomd met bomen en andere groen. Dit zorgt voor een groen karakter.

In het bouwplan zijn verschillende woningtypes opgenomen. Daarnaast is er een aantal individuele kavels. Dit zal een gevarieerd beeld opleveren. Ook hier wordt gezocht naar samenhang door toepassing van de bebouwingsrichtlijnen.

De woningen zullen, ter bevordering van de diversiteit in het plan, grotendeels worden geplaatst in een eenduidige rooilijn. Er is echter een aantal uitzonderingsbepalingen. Zo mag de voorgevel van de bebouwing aan de Nanningaweg, in het gebied tussen de beide ontsluitingswegen, maximaal 6 meter achter de voorgevelrooilijn gebouwd worden. Deze bepaling is opgenomen om stedenbouwkundig gezien een goede aansluiting te kunnen krijgen bij het naastgelegen Huize Hoogengaarde. De te bouwen woning op de individuele kavel dat uiterst zuidoost in het plangebied ligt, maximaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn gebouwd worden. Daarnaast is in het plan het wonen in een hof-achtige vorm opgenomen voor levenswijze-voorbereide halfvrijstaande woningen geïmplementeerd zijn. De oriëntatie van deze woningen is niet - zoals gebruikelijk - naast elkaar, maar achter elkaar, dit ter bevordering van de sociale controle in het hofje.

De architectuur in het plangebied is een eigentijdse architectuur met kenmerken van de individuele woonbebouwing in de omgeving. De woningen in de omgeving werden elk individueel ontworpen. In de projectmatig ontworpen woningen is dit principe terug te vinden in de diversiteit aan woningtypes. De bouwmassa's, -vormen en het materiaalgebruik sluiten aan bij de bebouwing in de omgeving.

Het uitgangspunt voor de architectuur: kwaliteit die past bij de locatie. Voor de individuele kavels mag de individuele vrijheid niet te veel beperkt worden.



Na het gereedkomen van de bouw van de laatste woning in het gebied, zal ook de inrichting van de straten Wrongel en De Karn aangepakt worden. Het aantal parkeerplaatsen dat aangelegd zal worden, zal in overeenstemming zijn met de gemeentelijke normen. In aanvulling hierop geldt dat op de individuele kavels tenminste twee parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden op eigen terrein.

Het profiel van de Wrongel voorziet in een weg met aan één zijde langsparkeren. Deze parkeerplaatsen zullen worden gerealiseerd aan de zijde van de reeds gerealiseerde huurwoningen. Het profiel van De Karn voorziet in een weg met aan één zijde parkeren langs de weg. De parkeerplaatsen zullen worden gerealiseerd tegenover de reeds gerealiseerde huurwoningen.

Op een aantal plaatsen zal een zogenoemde brandgang worden gerealiseerd ter ontsluiting van de achtererven van de tussenwoningen in de blokken rijwoningen.

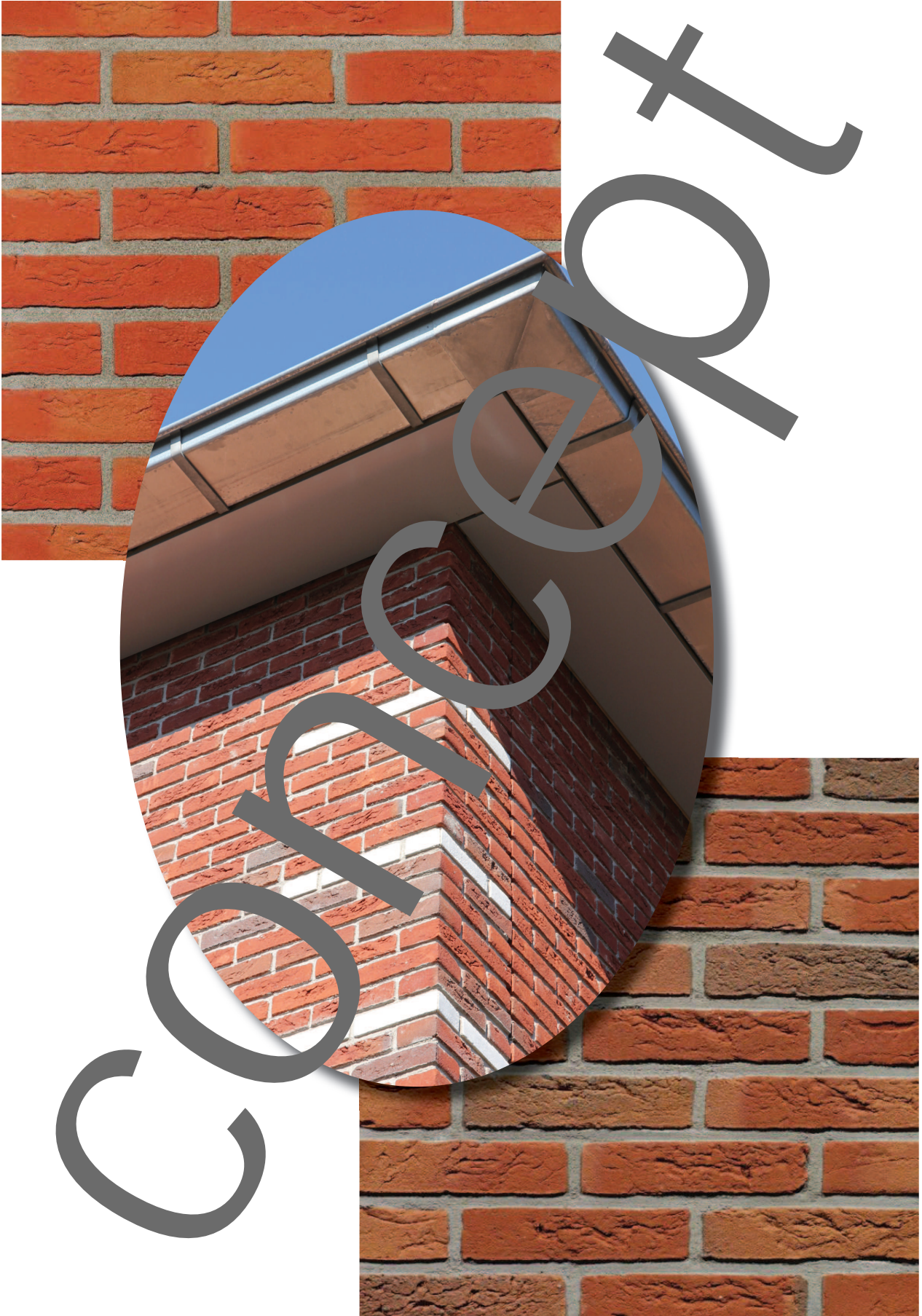
In het gebied tussen de beide ontsluitingen is een transformatorstation aanwezig. Dit is in gebruik en blijft gehandhaafd.

Ondergronds is reeds een tracé van kabels en leidingen aanwezig, welke bij de huidige aanlegvorming door de voortuinen van de oostelijk en westelijk gelegen kavels loopt.

De omzoming van het gebied met groen, zowel aan oostelijke, westelijke als zuidelijke zijde blijft gehandhaafd.

Ten aanzien van de overgang van openbaar gebied naar privé-gebied zijn in de bebouwingsvoorschriften regels opgesteld met als doel de kwaliteit van het openbare gebied te bevorderen.

CONCEPT



De woningen die projectmatig ontwikkeld zijn, zijn verschillend, maar kennen ook overeenkomsten. De schaalbreedte van deze ontwikkeling geeft tegelijk ook het referentiekader aan voor de planvorming voor de woningen op de individuele kavels. Variëren mag, maar niet op een andere hoogte. Kleuren en materialen van de woningen op de individuele kavels worden onder toezicht van de coördinerend architect vastgesteld, passend bij de overige woningen in het plangebied.

De bebouwingsvoorschriften zijn uitéén te zetten in een aantal niveaus, te weten:

- situering van de woning op de kavel,
- massa en vorm van de woning,
- kleur- en materiaalgebruik,
- relatie met de openbare ruimte.

Situering van de woning op de kavel.

De situering van de woning op de kavel wordt in het bestemmingsplan geregeld. Dit is een groot deel van de voorschriften die de massa en vorm van de woning bepalen, en de afleg van voldoende parkeerplaatsen. Het bestemmingsplan is te vinden op www.stimtelijkeplannen.nl.

Massa en vorm van de woning.

Naast de bepalingen uit het bestemmingsplan zijn onderstaande voorschriften van toepassing:

- Vrijstaande woningen welke met 2 gevels in de rooilijn moeten worden gebouwd, hebben 2 voorgevels welke beide op de openbare weg zijn georiënteerd.
- Samengestelde bouwmassa's zijn toegestaan.
- Bijgebouwen moeten in het algemeen ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw en qua vormgeving zijn afgestemd op het hoofdgebouw.
- Toegestane kapvormen voor de woningen aan de Nanningaweg zijn: zadeldak en afgeknot schilddak.
- De nokrichting voor de woningen aan de Nanningaweg is, waarmeer zij worden afgedekt met een zadeldak, haaks op de Nanningaweg.
- Kapvormen met wolfseinden, uileblijven, ruitkapdekappen en kappen met gebogen vormen zijn niet toegestaan.
- Samengestelde kapvormen zijn toegestaan.
- Het gedeelte van het hoofdgebouw met een maximaal oppervlak van 35 m², mag zijn voorzien van een plat dak met een bouwhoogte van 3,5 meter en mag gebruikt en ingericht worden als dakterras.

Kleur- en materiaalgebruik.

De bebouwing in de omgeving is overwegend gebouwd in traditionele baksteenarchitectuur. De nieuwbouw sluit hierop aan door keuze voor baksteen als materiaal voor de gevels:

- Gevelmetselwerk in rode handvorm gevelsteen, fabriek Wienerberger, type Dinkelrood Ge-reduceerd.
- Gevelmetselwerk in rode bruine handvorm gevelsteen, fabriek Wienerberger, type Dinkelrood Flash.
- Accenten in afwijkende kleuren zijn toegestaan.
- Dakgoten en hemelwaterafvoeren uitvoeren in zink.
- Kozijnen, ramen en deuren uitvoeren in hout, kunststof of aluminium, alles in een lichte kleur.
- Hellende daken afwerken met een antraciete betonpan of riet.
- Platte daken afwerken met bitumineuze dakafwerking of gelijkwaardig.
- De detaillering is vanzelfsprekend van eigentijds.
- De hellende daken hebben een gootoverstek.

Relatie met de openbare ruimte.

De uitvoering is als volgt:

- Verharding vanaf de openbare weg tot aan de voordeur klinker, natuursteen of gelijkwaardig. Houtsnippen en halfverharding is niet toegestaan.
- Erfscheidingen voor de voorgevel uitvoeren in haag, struik of ander groen. De maximale hoogte bedraagt 1 meter. Schuttingen zijn hier niet toegestaan.
- Erfafscheidingen van zij- en achtertuinen grenzend aan de openbare ruimte worden uitgevoerd in een haag, een schutting of een tuinmuur behorend bij de architectuur van de woning. De hoogte van een dergelijke erfafscheiding bedraagt maximaal 2 meter.

CONCEPT

Om het project De Melkweg in zijn geheel een geslaagde ontwikkeling te laten zijn, is een samenhang nodig van het stedenbouwkundige plan, de architectuur van de woningen en de inrichting van de ruimte tussen openbaar en privé. Het beeldkwaliteitsplan bevat hiervoor een aantal bebouwingsvoorschriften.

Het bestemmingsplan geeft de regels weer. Daarnaast geven bebouwingsrichtlijnen de architect inspiratie voor het ontwerpen van de woningen op de vrije kavels.

Om ervoor te zorgen dat de woningen een minimaal kwaliteitsniveau bereiken waarvoor is vastgesteld, dienen de bouwplannen eerst ter goedkeuring aan de coördinerend architect bij Adelaar Vastgoedontwikkeling BV te worden voorgelegd. Ook de welstandscommissie zal het bouwplan beoordelen. Goedkeuring van de coördinerend architect bij Adelaar Vastgoedontwikkeling BV betekent niet automatisch ook goedkeuring van de welstandscommissie.

CONCEPT

Concept

ONTWIKKELING



Adelaar Vastgoedontwikkeling BV
Postbus 32 7900 AA Hoogeveen
Buitenvaart 1210 7905 SG Hoogeveen
Telefoon (0528)246090
E-mail info@adelaarmail.nl