

Beleidsregel beeldkwaliteit Oosterveld – FASE 2 en FASE 3

In dit document zijn de beleidsregels opgenomen ter uitvoering van het Crisis- en Herstelwet (Chw) bestemmingsplan Oosterveld fase 2 en 3. In het Chw bestemmingsplan worden de tweede en derde fasen van de woonwijk Oosterveld in Norg mogelijk gemaakt. In het Chw bestemmingsplan is een regel opgenomen waarin wordt aangegeven dat bij de bouw van woningen sprake moet zijn van een goede beeldkwaliteit. Dit is een open norm, op voorhand is niet duidelijk wat precies onder een 'goede beeldkwaliteit' wordt verstaan. Om invulling te geven aan die open norm zijn deze beleidsregels opgesteld. Als een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt ingediend wordt deze aan de regels van het Chw bestemmingsplan getoetst en aan de regels die in deze beleidsregels zijn opgenomen. Er wordt aangegeven welke aspecten bij de toetsing ten aanzien van beeldkwaliteit worden betrokken en hoe die aspecten afgewogen worden. Deze beleidsregels staan los van het Chw bestemmingsplan en kunnen dus los van het plan worden aangepast, mocht dat in de toekomst nodig zijn. Aangezien de beleidsregels welstandsaspecten bevatten is de gemeenteraad van Noordenveld bevoegd om deze vast te stellen even later eventueel te wijzigen.

Belang van het gebied

De nieuwe woonwijk vormt de overgang tussen de bestaande woonwijken en het landschap rond de es. De overgangen naar het buitengebied en de openbare ruimte verdienen daarom bijzondere aandacht. Voor de buurt als geheel is het beleid gericht op het ontwikkelen van de bebouwing passend bij de stedenbouwkundige structuur. Naast de uitstraling van de woningen in de straten is ook de uitstraling van de woningen naar het landschap belangrijk. De ambitie is gericht op realiseren van een gebied met een goede balans in samenhang en verscheidenheid. Voor de woningen langs de randen zijn specifieke ontwerpprincipes opgenomen. Verscheidenheid in de bebouwing ontstaat als vanzelf door een menging van woningtypes van vrijstaande, halfvrijstaande en rijwoningen. Verscheidenheid ontstaat ook doordat verschillende opdrachtgevers/initiatiefnemers met verschillende woningontwerpen en verschillende architectuur zullen bouwen. Binnen een projectmatige ontwikkeling moet worden gezorgd voor voldoende variatie tussen de verschillende woningen, zowel in architectuur als in plaatsing langs de woonstraat.

Samenhang tussen de bebouwing moet ontstaan door o.a. afstemming in kleur- en materiaalgebruik. Ook dat de meeste woningen een kap zullen hebben zorgt voor samenhang in het straatbeeld. Daarnaast zal het streven naar architectuur die past bij het architectuurbeeld van Norg: rustig en dorps tot een aangename samenhang leiden zonder eentonig te worden.

Bouwplannen moeten de kwaliteiten van het gebied respecteren. Bouwplannen worden daarom altijd beoordeeld in samenhang met de al gerealiseerde woningen of goedgekeurde ontwerpen voor woningen in de straat.



We onderscheiden 3 deelgebieden van ontwerpprincipes:

1. Oosterveldwoningen
2. Randenvoningen
3. Wonen in het midden

1. Ontwerpprincipes Oosterveldwoningen

Omgeving

We vinden het belangrijk dat de wijk een kleinschalige, dorpse en groene sfeer uitstraalt in het straatbeeld. Daarom zijn voor de erven onderstaande ontwerpprincipes nodig:

- Erven passen in het verkavelingspatroon;
- Erven hebben een heldere opbouw met het hoofdgebouw (de woning) aan de voorzijde van het erf en een achtererf met bijgebouwen;
- Erven hebben een groene uitstraling met een streekeigen beplanting op en rond het erf. Rond het voorerf is een passende groene overgang tussen privé en openbaar gebied;
- Parkeerruimte wordt bij vrijstaande, halfvrijstaande en hoekwoningen naast de woningen gesitueerd, dit betreft ruimte voor twee parkeerplaatsen. Bij tussenwoningen wordt vanwege de groene uitstraling van het voorerf in het openbare gebied geparkeerd;
- Inritten krijgen een beperkte breedte, namelijk 4,0 m breed. Halfvrijstaande woningen kunnen een gecombineerde inrit hebben.

Bebouwing

We willen een kleinschalig en gevarieerd bebouwingsbeeld realiseren. Daarom zijn onderstaande ontwerpprincipes nodig:

- Het hoofdgebouw (de woning) bepaalt het beeld van het erf. Daarom zijn bijgebouwen, en aan- en uitbouwen ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn mee ontworpen dan wel afgestemd op het hoofdgebouw en dragen bij aan een kleinschalig bebouwingsbeeld;
- Voor het Oosterveld vinden we het belangrijk dat er variatie is in de straat voor de plaatsing van de woningen. Het hoofdgebouw (woning) staat ongeveer in de lijn van de verkaveling en met de voorgevel aan de weg, de afstand van de woningen tot de straat kan variëren;
- De hoofdvorm van de woning bestaat uit één tot twee bouwlagen met een kap;

- Er is een variatie aan kapvormen in de straat. Er zijn veel verschillende dakvormen passend. De gekozen kapvorm speelt in op het kleinschalige bebouwingsbeeld. Lessenaarsdaken en afgeknotte schilddaken doen dat niet;
- Bij langskappen van halfvrijstaande woningen zijn aan de straatzijde variaties in de kap van belang. (bijvoorbeeld dwarsnokken, dakkappellen, schoorstenen). Bij rijwoningen van twee bouwlagen met kap is een substantiële onderbreking van de langskap van belang. Bijvoorbeeld met een dwarsnok. Bij rijen met een lage goothoogte is dit minder van belang;
- Vrijstaande woningen naast elkaar in de straat kennen onderlinge variatie in het ontwerp en bij voorkeur ook in de hoofdvorm, eentonigheid in het straatbeeld moet worden voorkomen;
- Als een plek bijzonder is, bijvoorbeeld op de hoek van twee straten, worden de hoofdvorm en het gevelbeeld daar op afgestemd.

Uitwerking

We vinden het belangrijk dat de uitwerking van de gevels, de kleuren en materialen van de woningen passen bij het traditionele beeld van Norg. Daarnaast is het belangrijk dat de uitwerking, de kleuren en materialen het gewenste kleinschalige gevarieerde straatbeeld in de wijk ondersteunen. Daarom zijn onderstaande ontwerpprincipes nodig:

- De gevelindeling versterkt het individuele karakter van het gebouw. Bij halfvrijstaande woningen en rijwoningen bevinden zich geen repeterende gevels naast elkaar, maar is er variatie in het gevelbeeld per woning. Bijvoorbeeld in de maatvoering, plaatsing van gevelopeningen en vlakverdeling. Toevoegingen in de gevel dragen bij aan een kleinschalig beeld. Denk aan erkers, veranda's, serres en dergelijke;
- De kleuren van het gebouw ondersteunen het bebouwingsbeeld in de straat en betreffen de kleuren rood tot roodbruin en donkergrijs tot zwart. (Een bont kleurenpalet, felle of schreeuwerige kleuren zijn niet passend in deze omgeving, ook vergrijzend hout is niet passend);
- Het gebruik van materialen wordt zorgvuldig op elkaar afgestemd in het gevelontwerp en op wat past in het straatbeeld. Het gebruik van baksteen is passend en ook het gebruik van hout is passend;
- Hoog opgaande zijgevels hoger dan 6 m in één materiaal vermijden. Deze gevels bijvoorbeeld opdelen in dak en gevel of in verschillende materialen en/of kleuren om het dorpsbeeld te ondersteunen;
- Voor de daken zijn gebakken pannen passend in de uitvoering mat, tot mat geglazuurd in de tint donkergrijs; de kleur van zonnepanelen laten passen bij de kleur van de dakpannen;
- De details en verhoudingen in de gevels passen bij de stijl van het gebouw en ondersteunen het ontwerpidee van het gebouw.

2. Ontwerpprincipes Randenwoningen: aandacht voor inpassing in het landschap

Omgeving

Voor dit onderdeel zijn de ontwerpprincipes hetzelfde als bij de Oosterveldwoningen.

Bebouwing

We willen een kleinschalig en gevarieerd bebouwingsbeeld realiseren met daarin ook ruimte voor woningen met een platte afdekking. Daarom zijn onderstaande ontwerpprincipes nodig:

- Het hoofdgebouw (de woning) bepaalt het beeld van het erf. Daarom zijn bijgebouwen, en aan- en uitbouwen ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn mee ontworpen dan wel afgestemd op het hoofdgebouw en dragen bij aan een kleinschalig bebouwingsbeeld;
- Voor Het Oosterveld vinden we het belangrijk dat er variatie is in de straat voor de plaatsing van de woningen. Het hoofdgebouw (woning) staat ongeveer in de lijn van de verkaveling en met de voorgevel aan de weg, de afstand van de woningen tot de straat kan variëren;
- Om de randen een landschappelijke uitstraling te geven is het belangrijk dat de woningen niet te overheersend in het beeld vallen en een landelijke sfeer oproepen. Kenmerkend voor zo'n landelijke sfeer zijn woningen met een lage gootlijn, in de basis een woning van 1 bouwlaag met een kap. Eventueel kan een woning met twee bouwlagen met een kap passend zijn als daarbij in het ontwerp duidelijk zichtbaar is dat er sprake is van een uitstraling die lijkt op de uitstraling van een woning met een lage gootlijn;
- Er is een variatie aan kapvormen in de straat. Er zijn veel verschillende dakvormen passend. De gekozen kapvorm speelt in op het kleinschalige bebouwingsbeeld. Lessenaarsdaken en afgeknotte schilddaken doen dat niet;
- Bij langskappen van halfvrijstaande woningen zijn aan de straatzijde variaties in de kap van belang. (bijvoorbeeld dwarsnokken, dakkappellen, schoorstenen). Bij rijwoningen van twee bouwlagen met kap is een substantiële onderbreking van de langskap van belang. Bijvoorbeeld met een dwarsnok. Bij rijen met een lage goothoogte is dit minder van belang;

- Vrijstaande woningen naast elkaar in de straat kennen onderlinge variatie in het ontwerp en bij voorkeur ook in de hoofdvorm, eentonigheid in het straatbeeld moet worden voorkomen;
- Als een plek bijzonder is, bijvoorbeeld op de hoek van twee straten, worden de hoofdvorm en het gevelbeeld daar op afgestemd.

Uitwerking

We vinden het belangrijk dat de uitwerking van de gevels en de kleuren en materialen van de woningen passen bij het traditionele beeld van Norg. Daarnaast is het belangrijk dat de uitwerking, de kleuren en materialen het gewenste kleinschalige gevarieerde straatbeeld in de wijk ondersteunen. Daarom zijn onderstaande ontwerpprincipes nodig:

- De gevelindeling versterkt het individuele karakter van het gebouw. Bij halfvrijstaande en rijwoningen bevinden zich geen repeterende gevels naast elkaar, maar is er variatie in het gevelbeeld per woning. Bijvoorbeeld in de maatvoering, plaatsing van gevelopeningen en vlakverdeling. Toevoegingen in de gevel dragen bij aan een kleinschalig beeld. Denk aan erkers, veranda's, serres en dergelijke;
- De randen krijgen een landschappelijke uitstraling. Daarom overheersen de woningen niet te zeer in het beeld en is het kleur- en materiaalgebruik afgestemd op de landelijke sfeer die wordt beoogd. Hiervoor wordt bijzondere aandacht gevraagd als het woningen van 2 bouwlagen betreft. Deze gevels bijvoorbeeld opdelen in dak en gevel of in verschillende materialen en/of kleuren;
- De kleuren van het gebouw ondersteunen het bebouwingsbeeld in de straat en betreffen de kleuren rood tot roodbruin en donkergrijs tot zwart. (Een bont kleurenpalet, felle of schreeuwerige kleuren zijn niet passend in deze omgeving, ook vergrijzend hout is niet passend);
- Het gebruik van materialen wordt zorgvuldig op elkaar afgestemd in het gevelontwerp en op wat past in het straatbeeld. Het gebruik van baksteen is passend en ook het gebruik van hout is passend;
- Voor de daken zijn gebakken pannen passend in de uitvoering mat, tot mat geglazuurd in de tint donkergrijs; de kleur van zonnepanelen laten passen bij de kleur van de dakpannen;
- De details en verhoudingen in de gevels passen bij de stijl van het gebouw en ondersteunen het ontwerpidee van het gebouw.

3. Ontwerpprincipes Wonen in het midden

Omgeving

Voor dit onderdeel zijn de ontwerpprincipes hetzelfde als bij de Oosterveldwoningen.

Bebouwing

We willen een kleinschalig en gevarieerd bebouwingsbeeld realiseren met een rustige uitstraling waarbij zowel woningen met een kap als woningen met een platte afdekking mogelijk zijn. Daarom zijn onderstaande ontwerpprincipes nodig:

- Het hoofdgebouw (de woning) bepaalt het beeld van het erf. Daarom zijn bijgebouwen, en aan- en uitbouwen ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn mee ontworpen dan wel afgestemd op het hoofdgebouw en dragen bij aan een kleinschalig bebouwingsbeeld;
- Voor het Oosterveld vinden we het belangrijk dat er variatie is in de straat voor de plaatsing van de woningen. Het hoofdgebouw (woning) staat ongeveer in de lijn van de verkaveling en met de voorgevel aan de weg, de afstand van de woningen tot de straat kan variëren;
- De hoofdvorm van de woning bestaat uit één tot twee bouwlagen met een kap. Woningen kunnen ook een platte afdekking of een flauwe dakhelling krijgen, waarbij deze woningen goed moeten passen in het straatbeeld met de omliggende woningen. Voorkomen moet worden dat het beeld van een woning van één bouwlaag met platte afdekking ontstaat, daarom is een gevarieerd ontwerp nodig met bijvoorbeeld een gedeeltelijke tweede laag of een dakopbouw;
- Er is een variatie aan kapvormen in de straat. Er zijn veel verschillende dakvormen passend. De gekozen kapvorm speelt in op het kleinschalige bebouwingsbeeld. Lessenaarsdaken en afgeknotte schilddaken doen dat niet;
- Bij langskappen van halfvrijstaande woningen zijn aan de straatzijde variaties in de kap van belang (bijvoorbeeld dwarsnokken, dakkappen, schoorstenen). Bij rijwoningen van twee bouwlagen met kap is een substantiële onderbreking van de langskap van belang. Bijvoorbeeld met een dwarsnok. Bij rijen met een lage goothoogte is dit minder van belang;
- Vrijstaande woningen naast elkaar in de straat kennen onderlinge variatie in het ontwerp en bij voorkeur ook in de hoofdvorm, eentonigheid in het straatbeeld moet worden voorkomen;
- Als een plek bijzonder is, bijvoorbeeld op de hoek van twee straten, wordt de hoofdvorm en het gevelbeeld daar op afgestemd.

Uitwerking

We vinden het belangrijk dat de uitwerking van de gevels en de kleuren en materialen van de woningen passen bij het traditionele beeld van Norg. Daarnaast is het belangrijk dat de uitwerking, de kleuren en materialen het gewenste kleinschalige gevarieerde straatbeeld in de wijk ondersteunen. Daarom zijn onderstaande ontwerpprincipes nodig:

- De gevelindeling versterkt het individuele karakter van het gebouw. Bij halfvrijstaande en rijwoningen bevinden zich geen repeterende gevels naast elkaar, maar is er variatie in het gevelbeeld per woning. Bijvoorbeeld in de maatvoering, plaatsing van gevelopeningen en vlakverdeling. Toevoegingen in de gevel dragen bij aan een kleinschalig beeld. Denk aan erkers, veranda's, serres en dergelijke;
- De kleuren van het gebouw ondersteunen het bebouwingsbeeld in de straat en betreffen de kleuren rood tot roodbruin en donkergrijs tot zwart. (Een bont kleurenpalet, felle of schreeuwerige kleuren zijn niet passend in deze omgeving, ook vergrijzend hout is niet passend);
- Het gebruik van materialen wordt zorgvuldig op elkaar afgestemd in het gevelontwerp en op wat past in het straatbeeld. Het gebruik van baksteen is passend en ook het gebruik van hout is passend;
- Hoog opgaande zijgevels hoger dan 6 m in één materiaal vermijden. Deze gevels bijvoorbeeld opdelen in dak en gevel of in verschillende materialen en/of kleuren om het dorpse beeld te ondersteunen;
- Voor de daken zijn gebakken pannen passend in de uitvoering mat, tot mat geglazuurd in de tint donkergrijs; de kleur van zonnepanelen laten passen bij de kleur van de dakpannen;
- De details en verhoudingen in de gevels passen bij de stijl van het gebouw en ondersteunen het ontwerpidee van het gebouw.