

Beleidsregel Uiterlijk en plaatsing bouwwerken Danninge Erve Zuid, fase 2, deelgebied 3

1.0 Inleiding



In dit document zijn de beeldkwaliteitsregels weergegeven voor de bebouwing ter uitvoering van het TAM-omgevingsplan Danninge Erve Zuid, fase II, deelgebied 3. In het omgevingsplan is een geactualiseerde verkaveling opgenomen van het deelgebied en worden er maximaal 80 woningen mogelijk gemaakt.

Op basis van deze beleidsregel wordt de beeldkwaliteit getoetst en biedt het inzicht aan ontwikkelende partijen voor de gewenste beeldkwaliteitseisen zoals materiaal en oriëntatie. Hiervoor is een open-norm in het TAM-omgevingsplan opgenomen.

1.1 Toepassing beleidsregel Uiterlijk en plaatsing bouwwerken

De beleidsregel is bedoeld voor beoordeling van de in de planregels opgenomen 'open-norm' en dient als beoordelingssystematiek. De beleidsregel maakt daardoor zelf geen deel uit van het TAM-omgevingsplan. Dit maakt dat de beleidsregel gedurende de looptijd van het de ontwikkeling van het plangebied kan worden verbeterd of geactualiseerd op de dan bestaande situatie, zonder dat daarvoor het TAM-omgevingsplan zelf hoeft te worden aangepast. Het vaststellen van het TAM-omgevingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Op grond van artikel 4.19 Ow is het stellen van beeldkwaliteitsregels ook een bevoegdheid van de gemeenteraad.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is beschreven op welke onderdelen de beeldkwaliteit wordt beoordeeld.



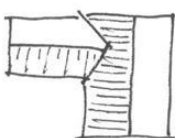
2.0 Oriëntatie

Principes:

- Voorzijde oriëntatie verplicht is aangegeven voor de woningen die georiënteerd zijn naar de straten in het stedenbouwkundig plan. Dit is een algemene aanduiding voor de oriëntatie.
- Belangrijke voorzijde oriëntatie: dit zijn de woningen die zichtbaar zijn vanaf de entree van de wijk via de Dorpsstraat en de Vorrel. Ze zijn ook georiënteerd naar de openbare groene ruimtes in de wijk. Op architectuurschaal zijn de voorgevels ontworpen om zowel visuele aantrekkingskracht als praktische interactie met de open groene ruimte te bieden. Dit biedt de mogelijkheid om interessante elementen aan de gevel toe te voegen (bijvoorbeeld grotere ramen of centrale deuren, et cetera).

Verbijzonderde kop

Verbijzondering op de kop van een hoekwoning



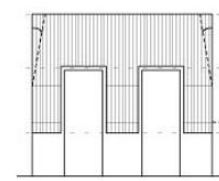
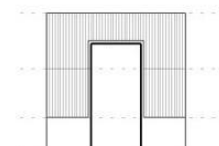
Accenten in de gevel



Accent in beeldbepalende voorgevel



Accent in beeldbepalende zijgevel



Accent in beeldbepalende voor- of zijgevel

Principes:

- De bebouwing richt zich met de voorzijde op het openbare groen, waarbij representatieve gevels en voldoende gevelopeningen worden toegepast om een sterke visuele relatie tussen woning en landschap te creëren. Blinde gevels worden voorkomen en ramen, entrees en architectonische accenten zorgen voor uitzicht op het groen en een levendig, uitnodigend straat- en parkbeeld. Deze transparantie bevordert bovendien de sociale veiligheid doordat natuurlijke toezicht ontstaat en het gevoel van overzicht en verbondenheid wordt versterkt.
- Op veel hoeken is het belangrijk dat de woning een tweezijdige oriëntatie krijgt met een verbijzondering op de kop.
- Zijgevels die naar het openbaar gebied gericht zijn, zijn onderdeel van de totaalarchitectuur.

Bebouwing oriëntatie



Tweezijdige oriëntatie



Voorzijde oriëntatie aan openbaar groen



3.0 Uiterlijk en plaatsing bouwwerken

3.1 Inleiding

Danninge Erve fase II - deelgebied 3, de voortzetting van de woonontwikkeling aan de zuidoostelijke rand van Nijeveen, is bedoeld om de buurt compleet te maken. Als opvolger van Danninge Erve is deze nieuwe fase cruciaal voor de integratie van moderne woningbouw met het bestaande landelijke karakter van het dorp.

Gelegen op het deelgebied 3 tussen het dorp en het platteland, is Danninge Erve II nauw verbonden met het agrarische landschap en de traditionele lintbebouwing langs de Dorpsstraat. Deze karakteristieke dorpsrand, diep geworteld in het historische agrarische verleden, is van essentieel belang voor het behoud van de identiteit van Nijeveen.

Binnen de kaders van de Omgevingsvisie Meppel streeft deze ontwikkeling naar gecontroleerde en duurzame groei. Hierbij wordt het evenwicht gezocht tussen moderne woonbehoeften en het landelijke karakter van Nijeveen. Het project heeft ook tot doel de hoge levenskwaliteit voor de bewoners te behouden door nieuwe woongebieden zorgvuldig te combineren met groene ruimtes en het bevorderen van gemeenschapsvorming.

Onderdeel van het TAM-omgevingsplan 'Danninge Erve Zuid, fase 2, deelgebied 3' is het stedenbouwkundig kader 'Danninge Erve Zuid II deelgebied 3, Nijeveen'. Deze is als bijlage toegevoegd aan de motivering en dient als leidraad voor de inrichting en verkaveling van het gebied. De concrete regels ten aanzien van de beeldkwaliteit worden in deze beleidsregel opgenomen en staan onder paragraaf 3.2.

3.2 Beeldkwaliteit en zones

Voor de beeldkwaliteit en welstandscriteria voor de woningbouw is het gebied op te delen in 3 gebieden:

- Zone 1: De rand van Danninge Erve
- Zone 2: Wonen aan het plein
- Zone 3: Zuidrand



Ruimtelijke randvoorwaarden:

Wonen aan de rand betekent wonen op een plek die direct grenst aan het dorp of aan het omliggende landschap. De woningen vormen kleine clusters die aansluiten bij een erfachtige opzet, waarbij zowel CPO woningen (senioren en jongeren), grondgebonden woningen als rijwoningen mogelijk zijn. Deze clusters liggen aan groene ruimtes, hebben een informele overgang naar het landschap en kunnen beschikken over een eigen erfonthuttingspad dat past bij de agrarische omgeving.

Zone 1- De rand van Danninge Erve

Verschijningsvorm

- de erfinrichting is onderdeel van de ontwerpogave en wordt gelijktijdig met het bouwplan voorgelegd aan de Adviescommissie ruimtelijke kwaliteit
- de bebouwing past op een eigentijdse wijze bij de lokale typologie
- kleur gevel: traditioneel kleurenpalet; okergeel - bruin - rood - paars - antraciet
- per cluster de bebouwing ontwerpen als één geheel (samenhang en oriëntatie)
- goothoogte max. 6,0 m.
- nokhoogte max. 12,0 m.
- dakhelling tussen 30° en 70°
- voorgevelrooilijn = ca. 3-5 m.
- kleur dak: steenrood of antraciet (gebakken pan) of rieten dak

Materialisatie

- traditioneel gebiedseigen duurzame/natuurlijke materialen als: baksteen, hout, metaal (koper, staal, zink), riet, glas
- accenten in ander kleur-/materiaalgebruik ondergeschikt

Oriëntatie

- straat / park



Ruimtelijke randvoorwaarden:

Wonen in een dorp betekent samen wonen aan een plein. Danninge Erve II kent drie openbare pleinen. Het principe is een stenen ruimte met informeel groen. Woningen staan dicht bij elkaar. De openbare ruimte wordt op meerdere manieren gebruikt: zowel voor parkeren als voor groen. De openbare ruimte is voor iedereen en hier dient in de inrichting mee rekening te worden gehouden door bijvoorbeeld het aanleggen van eensoortige verharding en subtiele markeringen op de weg. Bomen staan in de stenige ruimte. Dorps overgangen van openbaar en privé benadrukken het informele karakter.

Zone 2- Wonen aan het plein

Verschijningsvorm

- de bebouwing past op een eigentijdse wijze bij de lokale typologie
- per cluster de bebouwing ontwerpen als één geheel (samenhang en oriëntatie)
- goothoogte max. 6,0 m.
- nokhoogte max. 12,0 m.
- dakhelling tussen 30° en 70°
- voorgevelrooilijn = ca. 3-5 m.
- kleur gevel: traditioneel kleurenpalet; okergeel - bruin - rood - paars - antraciet
- kleur dak: steenrood of antraciet (gebakken pan) of rieten dak (dakvlak is beeldbepalend)

Materialisatie

- traditioneel gebiedseigen duurzame/natuurlijke materialen als: baksteen, hout, metaal (koper, staal, zink), riet, glas

Kleurstelling accent gevel

- zwart, bruin, transparant of vergrijzend



Ruimtelijke randvoorwaarden:

Het zuidelijke uiteinde van Danninge Erve II deelgebied 3 dient als een belangrijke verbinding tussen het agrarische gebied en de wijk/het dorp. Dit gebied heeft een unieke ruimtelijke identiteit, waarin moderne architectuurstijlen worden gecombineerd met de charme van de landelijke omgeving. Het gebied bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen in een opzet die een voortzetting vormt van de woningen uit de vorige fase. Het architectonische ontwerp weerspiegelt de schuurstijlwoningen. Deze ontwerpbenadering bevordert een samenhangende en serene woonomgeving die de agrarische identiteit versterkt, terwijl het tegelijkertijd een moderne en hoogwaardige woonervaring biedt.

Zone 3- Zuidrand
Versijningsvorm

- de bebouwing past op een eigentijdse wijze bij de lokale typologie (schuurtype)
- eenvoudige hoofdvorm (enkelvormige)
- kleur gevel: traditioneel kleurenpalet; okergeel - bruin - rood - paars - antraciet
- per cluster de bebouwing ontwerpen als één geheel (samenhang en oriëntatie)
- lage goot (goothoogte max. 3,00 m.)
- nokhoogte max. 12,0 m.
- dakhelling tussen 30° en 70°
- voorgevelrooilijn = ca. 3-5 m.
- kleur dak: antraciet of dak van riet

Materialisatie

- traditioneel gebiedseigen duurzame/natuurlijke materialen als: baksteen, hout, metaal (koper, staal, zink), riet, glas
- accenten in ander kleur-/materiaalgebruik ondergeschikt

