



## Beeldkwaliteitsplan Oldenhaven/Bos, Ruinen



## Inleiding

Dit Beeldkwaliteitsplan maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan Oldenhave/Bos te Ruinen. De in dit plan verwoorde kwalitatieve bepalingen moeten in acht genomen worden bij de ontwikkeling van de bouwplannen en zijn ook toetsbaar bij de bouwvergunningverlening. Kenmerkend voor het ontwerp zijn de gerichtheid op het omliggend landschap. De woningen zijn naar buiten gericht, met aan de voorzijde de zichtzijde, naar de omliggende straten/wegen en het buitengebied. Deze wijze van verkavelen sluit aan bij de van oudsher bekende verkaveling in het dorp Ruinen.

## Welstandsnota

De formele basis voor deze welstandsparagraaf ligt in de Welstandsnota gemeente De Wolden, vastgesteld bij raadsbesluit van 8 december 2005.

Het gebied waarin dit plan ligt wordt volgens bovenstaande Welstandsnota aangemerkt als "ontwikkelingsgebied". Voor ontwikkelingsgebieden geldt de verplichting dat er een welstandsparagraaf geformuleerd wordt die recht doet aan de plek waar de ontwikkeling plaatsvindt. Dit betekent dat er ingespeeld moet worden op de voor dit gebied karakteristieke bebouwingvormen.

De basis voor dit inspelen wordt gevonden in de voor dit gebied geldende welstandscriteria zijnde "gebied 26, esdorpen landschap". Dit heeft er in deze welstandsparagraaf toe geleid dat aan de randen van het plangebied die grenzen aan het landelijk gebied, dat is de weg Bos die zich aan de zuidzijde van het plangebied bevindt, een landelijke bouwvorm en terreininrichting nagestreefd wordt waarmee de relatie met het omliggende agrarisch gebied, waarin in hoofdzaak agrarische landelijke bouwvormen voorkomen, tot uitdrukking wordt gebracht.

## Algemeen

Bij de ontwikkeling van het plangebied is uitgegaan van het ontwerpen van een woongebied dat garanties in zich draagt om te komen tot een hoogwaardig woon- en leefklimaat. Het beeldkwaliteitsplan is zo opgezet dat het de creativiteit van de architect niet belem-

mert. Dit betekent dat voorinformatie en mondeling overleg bij de indiening van een bouwaanvraag, door middel van een zogenaamde principe-uitspraak door welstand, noodzakelijk zijn om misverstanden te voorkomen. De wijk levert een kwalitatieve bijdrage aan de woningmarkt in Ruinen. Er is grote aandacht geschonken aan de stedenbouwkundige opzet van het plan. Daarnaast wordt in het bestemmingsplan ook aandacht geschonken aan de kwaliteit van de architectuur van de in het plan te bouwen woningen, door middel van dit beeldkwaliteitsplan omdat deze het gezicht van de wijk bepalen. De specifieke kenmerken van de architectuur die bestaat uit karakter, identiteit, kleur et cetera bepalen de herkenbaarheid, zijn van wezenlijk belang. Deze kenmerken zijn onder "beeldkwaliteit" of "welstand" te vatten.



## Stedenbouwkundig plan

Gekozen is voor een stedenbouwkundige opzet, waarbij de woningbouw de reeds aanwezige woningen aan het Bos aan de zuidzijde en aan de oostzijde volgt. Aan de noordzijde is de geprojecteerde bebouwing deels op enige afstand van de Oldenhalve geprojecteerd, omdat rekening moet worden gehouden met de milieuocontour vanaf de ijsbaan. Op deze manier ontstond een groene strook die uitstekend geschikt is om als retentiegebied te gebruiken.

De ontsluiting van het plangebied vindt deels plaats vanaf Oldenhave, tegenover de overgang van de ijsbaan naar het parkeren ten behoeve van de recreatieve voorzieningen.

Deze ontsluiting is vormgegeven door een woonstraatje waarlangs rijenwoningen en twee-onder-een-kapwoningen zijn geprojecteerd. Tussen het woonstraatje en Oldenhave is een groene ruimte voorzien, waarin speelgelegenheid kan worden gerealiseerd. Verder zijn op deze wijze infiltratiemogelijkheden gecreëerd.

De woningen gelegen aan het Bos, worden vanaf die weg ontsloten en zijn op ruime afstand van het Bos gesitueerd.

Het dorpse karakter van de uitbreiding wordt versterkt door de uitstraling van de geprojecteerde woningen (lage gootlijn aan de zuidzijde en hoofdzakelijk vrijstaande en halfvrijstaande woningen). Slechts een tweetal bouwblokken met rijenwoningen zijn geprojecteerd. De maximale bouwblok lengte bedraagt vier woningen aan een. Dit langste bouwblok is met de kop naar de Oldenhave gericht, waardoor het beeld langs de Oldenhave transparant blijft. De woningen zullen alle voorzien worden van een kap (met pannen gedekt) waardoor het dorpse beeld nog verder wordt versterkt. Het bestrijtingsmateriaal zal uit klinkers bestaan (geen asfaltverharding) en ten aanzien van de straatverlichting wordt uitgegaan van in hoogte beperkte armaturen. De woningen zullen grotendeels in baksteen worden uitgevoerd, waarbij gedekte (aarde) kleuren uitgangspunt is.



zone 1



zone 1a



gebied 1 en 1a: zone langs Bos



gebied 2: zone rond groene ruimte



gebied 3: zone langs Bos /west



zone 2





zone 2



## Typologieën en welstandseisen

Er zijn in het gebied een drietal bouwtypologieën te onderscheiden.

Gebied 1: Omvat de zone langs het Bos.

De vrijstaande woningen aan het Bos die zich dienen te kenmerken door een landelijke bouwvorm, in één bouwlaag met een kap haaks op de weg waarbij door middel van forse dakoverstekken de uitstraling van de woning sterk wordt bepaald door de kapvorm. De zone tussen weg en voorgevel dient in te spelen op het aanliggende agrarisch gebied door middel van vlonders/simpele bruggetjes of dammen/duikers over de sloot en door middel van hagen als afscheiding van de kavel. Schildkappen zijn niet toegestaan en bijgebouwen dienen te zijn voorzien van een kap.

De drie meer zelfstandig gelegen woningen aan het Bos dienen zich ook te kenmerken door de landelijke bouwkunst echter met dien verstande dat er sprake moet zijn van een meer individuele architectuur, dus geen drie identieke woningen maar drie verschillende woningen.

Gebied 2: Zone rond de groene ruimte

In de zone rond de groene ruimte mogen dubbele woningen worden gebouwd in twee bouwlagen met een kap. De kap mag per blok volledig als langs kap of voor een deel als langs kap en deels een kap haaks op de weg. Twee haakse kappen per blok zijn niet toegestaan.

De woningen kenmerken zich door stijlelementen uit de jaren dertig, dakoverstekken en rijke geveldetailering, zo mogelijk erkers en verbijzondering in de gevel die de woning verzelfstandigen.

Bijgebouwen bij voorkeur plat, indien aangekapt dan dient de noklijn van het bijgebouw qua hoogte duidelijk lager te zijn dan het hoofdebouw.

Voor de gebieden één en twee geldt dat ten aanzien van de materialisering dient te worden uitgegaan van rood/bruine baksteen en geen gebakken dakpan in donkergrijs tot zwart en niet glanzend.

Gebied 3: Zone langs het Bos (westzijde)

In dit kleine gebied mogen dubbele woningen worden gebouwd in één bouwlaag met een langs kap, waarbij door middel van forse dakoverstekken de woning sterk wordt bepaald door de dakvorm.

De woningen kenmerken zich door stijlelementen uit de jaren dertig, dakoverstekken en rijke geveldetailering, zo mogelijk erkers en verbijzondering in de gevel, die de woning verzelfstandigen.

Voor dit gebied geldt dat ten aanzien van de materialisering dient te worden uitgegaan van of een donkere baksteen of een rood/bruin baksteen en geen gebakken dakpan, in donkergrijs tot zwart en niet glanzend.



zone 3





## Typologieen en welstandseisen

Gebied	Criteria			
	Kap	Massa - vorm	Materiaal	Detailering
1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nok; haaks</li> <li>• zadeldak</li> <li>• pannen; donker, niet glanzend</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• algemeen, indruk lage goot</li> <li>• één laag (maximale goot-hoogte drie meter)</li> <li>• korte zijde op weg gericht</li> <li>• architectuur is belangrijk</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• donkere steen</li> <li>• geen contrasterende voeg</li> <li>• geen contrasterende verf</li> </ul>	Aandacht voor; <ul style="list-style-type: none"> <li>• geringe gootvorm en hoogte</li> <li>• alleen bij bijzondere bouwvorm wolfseind toegestaan</li> </ul>
2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nok; parallel of deels parallel/haaks</li> <li>• zadeldak</li> <li>• pannen; donker, niet glanzend</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• twee lagen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• rood/bruine baksteen</li> <li>• geen contrasterende voeg</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• stijl elementen jaren dertig</li> </ul>
3	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nok: langskap</li> <li>• zadeldak</li> <li>• pannen: donker niet glanzend</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• één laag (maximale goot-hoogte vier meter)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• donkere steen</li> <li>• geen hout in gevels</li> <li>• geen contrasterende voeg</li> <li>• geen contrasterende verf</li> <li>• rood/bruine baksteen</li> </ul>	