

Beeldkwaliteitsplan Baflo Oosterhuizen, 2e fase

275.11.02.31.00.00
11 juni 2009





Beeldkwaliteitsplan Baflo Oosterhuisen, 2e fase

275.11.02.31.00.00

11 juni 2009



Inhoud

<u>1.0</u>	Aanleiding	07
<u>2.0</u>	Bestemmingsplan	07
<u>3.0</u>	Status van het beeldkwaliteitsplan Baflo Oosterhuisen fase 2	07
<u>4.0</u>	Twee gebieden	08
	4.1 De bebouwing langs de Tinallingerweg	08
	4.1.1 Plaatsing	09
	4.1.2 Hoofdvorm	10
	4.1.3 Aanzicht	10
	4.1.4 Opmaak	10
	4.2 Bebouwing langs de straat de Buizerd in Oosterhuisen	10
	4.2.1 Plaatsing	11
	4.2.2 Hoofdvorm	11
	4.2.3 Aanzicht	12
	4.2.4 Opmaak	12



Tinallingerweg

de Buizerd

82 83 84 85 86

72 97
96 108 109 110 111
95 101 102 103 104 105 106 107
94
93
92
91
90
89
88
87

79 99 100
75 80

74 75 76 77

39 42
40
41 43
434

BKP Plankaart

-  Reeds gebouwd of in aanbouw
-  Bebouwing langs Tinallingerweg
-  Bebouwing langs de Buizerd
-  Lage gootlijn
-  Samenhangend bebouwingsbeeld rond veldje
-  Hoekkavels

1.0 Aanleiding

In de nieuwe woonbuurt Oosterhuisen in Baflo is inmiddels een groot deel van de geplande woningen gebouwd en bewoond. In dit beeldkwaliteitsplan worden beeldkwaliteitseisen geformuleerd voor de nog te bouwen woningen op de resterende bouwkavels, met uitzondering van de kavels langs het spoor (39 tot en met 43a). Er wordt gestreefd naar een kwalitatief goede invulling van het plangebied, met een uiteindelijke meerwaarde voor de bewoners in het plangebied en een goede belevingswaarde voor passanten in het publieke domein.

2.0 Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Baflo Oosterhuisen is vastgesteld op 18 maart 2003, goedgekeurd op 30 september 2003. Het bestemmingsplan regelt de functie, het gebruik en het ruimtelijk beeld. Dit ruimtelijk beeld wordt voor een groot deel bepaald door de plaatsing van gebouwen en de massa ervan, wat tot uitdrukking komt in eisen met betrekking tot onder meer de rooilijn, de bouw- en goothoogte en de dakhelling. Het beeldkwaliteitsplan bepaalt andere aspecten zoals de architectonische typologie, de opmaak en de kleurstelling van de gevels en de dakvlakken en mogelijk de vorm van het dak. Het beeldkwaliteitsplan verzet zich niet tegen het toepassen van eventuele vrijstellingen op grond van het bestemmingsplan.

3.0 Status van het beeldkwaliteitsplan Baflo Oosterhuisen 2e fase

Dit beeldkwaliteitsplan is een aanvulling op het beeldkwaliteitsplan Baflo Oosterhuisen, welke op 17 mei 2005 is vastgesteld door de gemeenteraad. In het vastgestelde beeldkwaliteitsplan Baflo Oosterhuisen zijn de hoofdlijnen voor de gewenste beeldkwaliteit geformuleerd (paragraaf 2.2), vervolgens wordt ingegaan op de architectuur van de bebouwing (paragraaf 2.3), de openbare ruimte (paragraaf 2.4) en het beeldmateriaal en het overzicht (hoofdstuk 4). Voor dit beeldkwaliteitsplan, Baflo Oosterhuisen 2e fase, zijn de geformuleerde hoofdlijnen uit het vastgestelde beeldkwaliteitsplan Baflo Oosterhuisen de basis. Dit beeldkwaliteitsplan is een aanvulling op paragraaf 2.2. Architectuur van de bebouwing en hoofdstuk 4 Beeldmateriaal en overzicht. De voorstellen en de eisen over de openbare ruimte, paragraaf 2.4 in het vastgestelde beeldkwaliteitsplan Baflo Oosterhuisen, gelden ook voor de 2e fase van het beeldkwaliteitsplan Baflo Oosterhuisen. Elk bouwplan wordt door de gemeente getoetst, onder meer aan het criterium of het bouwplan voldoet aan de eisen van het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan en het Bouwbesluit. De toetsing aan het beeldkwaliteitsplan gebeurt in principe door Libau, het welstandstoezicht dat in alle gemeenten van de provincie Groningen actief is. Het college van burgemeester en wethouders kan bij een specifiek bouwplan besluiten af te wijken van de beeldkwaliteitseisen van het beeldkwaliteitsplan Baflo Oosterhuisen 2e fase. Dit kan als het een bouwplan betreft met een hoge architectonische kwaliteit, die een meerwaarde is voor de gehele ruimtelijke beeldkwaliteit. Het college van burgemeester en wethouders baseert zijn besluit op een advies van het welstandstoezicht Libau.

4.0 Twee gebieden

De 2e fase van het beeldkwaliteitsplan is in twee beeldkwaliteitsgebieden onder te verdelen. Het ene gebied is de bebouwing langs de Tinallingerweg (kavels 82 tot en met 86, 72, 97 en 108 tot en met 111). Het andere gebied is de bebouwing langs de nieuwe straten in het plangebied (kavels 79, 80, 87 tot en met 96 en 98 tot en met 107). Voor beide bebouwingszones zullen er nadere eisen worden gesteld aan de bebouwing op hoekkavels (82, 72, 97, 108, 101, 98 en 79), aan bebouwing die grenst aan het buitengebied (kavels 100, 107 en 111) en aan de bebouwing rondom het groene veldje. Deze nadere eisen bij een bijzondere situering zijn opgenomen bij de gebiedseisen.

4.1 De bebouwing langs de Tinallingerweg

De Tinallingerweg is een oude verbindingsweg tussen Baflo en Tinallinge. Na 1900 verschijnt er her en der wat lintbebouwing langs deze uitvalsweg. De meeste lintbebouwing ligt aan de noordzijde van de Tinallingerweg aansluitend op de kern van Baflo. Het bebouwingsbeeld is divers. Aan de noordzijde, grenzend aan het buitengebied, ligt de begraafplaats met fraai omzoomde beukenhagen en een karakteristiek baarhuisje. Langs het spoor staat een grote groene loods met direct ertegenaan een woonhuis met een kantoor. Tussen de begraafplaats en de groene loods staat verspreide bebouwing op een wisselende afstand tot de weg. De reeds gerealiseerde projectmatige bebouwing ten zuiden van de Tinallingerweg, grenzend aan het spoor, presenteert zich door de brede houtwal nauwelijks langs de Tinallingerweg. In de verkavelingsopzet voor het plangebied wordt de afstand van de nieuwe bebouwing tot de Tinallingerweg steeds groter, zodat er in oostelijke richting een goed zicht is vanaf de weg op het open buitengebied. De nieuwe lintbebouwing vormt straks met de bestaande lintbebouwing het beeld van de entree van het dorp vanaf de oostzijde en de entree voor de woonbuurt Oosterhuisen.



In de welstandsnota zijn voor 'de niet planmatige uitbreiding langs uitvalswegen' welstandscriteria opgesteld. Het ligt voor de hand dat de beeldkwaliteitseisen voor de bebouwing langs de Tinallingerweg aansluiten bij de intenties van de welstandscriteria voor 'de niet planmatige uitbreiding langs uitvalswegen'. Langs de Tinallingerweg zijn vrijstaande woningen geprojecteerd. Een belangrijke beeldkwaliteit van de uitvalswegen is het gevarieerde bebouwingsbeeld.

4.1.1 Plaatsing

De hoofdgebouwen zijn op de Tinallingerweg georiënteerd; de hoofdgebouwen op de hoekkavels (82, 72, 97 en 108) hebben een tweezijdige oriëntatie op de Tinallingerweg en op de zijstraat.

De afstand tot de openbare weg of het openbare pad kan enigszins variëren, de minimum afstand is conform het bestemmingsplan 5 m. De woningen worden parallel aan de zijdelingse perceelsgrens geplaatst; zo ontstaan een kleine vertanding van de rooilijn en een ontspannen bebouwingsbeeld.

Bij de hoekkavels (72 en 97) zijn de garages en bijgebouwen van de vrijstaande woningen achter de voorgevelrooilijn van de zijstraat gesitueerd (een en ander conform de bebouwingsbepalingen van het bestemmingsplan). Op de hoekkavels (82 en 108) dienen de garages en bijgebouwen niet aan de openbare zijde te worden geplaatst, maar tussen de woningen.

Aangebouwde bijgebouwen aan de zijgevel of bijgebouwen op het zijerf dienen in geval van hoeksituaties, waarbij de woningen met de achtergevel tegenover elkaar worden geplaatst, minimaal 2 m uit de zijerfgrens te zijn geplaatst als deze grenst aan paden, parkeerplaatsen, groen of water. Dit betreft de kavels 108 en 111. (een en ander conform en aanvullend op de bebouwingsbepalingen uit het bestemmingsplan).

4.1.2 Hoofdvorm

De gebouwen zijn individueel herkenbaar. De hoofdgebouwen hebben een enkelvoudige bouwmassa. Bij de hoekkavels zijn samengestelde volumes mogelijk om een tweezijdige oriëntatie te verkrijgen. De hoofdgebouwen zijn een- of



tweelaags en afgedekt met een kap.

De woning op de hoekkavel (111) die grenst aan het buitengebied heeft een lage gootlijn van maximaal 4,5 m hoog.

Toegevoegde elementen zoals erkers, dakkapellen en aangebouwde bijgebouwen zijn ruimtelijk ondergeschikt aan de hoofdvorm.

4.1.3 Aanzicht

De gevelgeleding en massaopbouw zijn in samenhang met de gehanteerde architectonische stijl.

4.1.4 Opmaak

Grote vlakken op hoofd- en bijgebouwen zijn uitgevoerd in een gedekte kleurstelling; de hoofdgebouwen zijn overwegend uitgevoerd in metselwerk in een rode tot bruine kleur.

Op de hoekkavel (111) die grenst aan het buitengebied is de woning geheel in een gedekte kleurstelling; in een rode tot bruine kleur.

De dakbedekking van alle woningen is met pannen in een antraciet kleur, rode, roodbruine of blauwe kleur.

Het materiaalgebruik is in samenhang met de gehanteerde architectonische stijl.

4.2 Bebouwing langs de straat de Buizerd

Op de twee kavels die grenzen aan het buitengebied zullen vrijstaande woningen worden gebouwd. De meeste andere woningen langs de Buizerd worden twee-onder-een-kapwoningen. Langs de Buizerd is een groen veldje gesitueerd. De beeldkwaliteitseisen voor de bebouwing dienen de ruimtelijke kwaliteit van dit groene veldje te ondersteunen.

Wellicht dat de kavels voor twee-onder-een-kapwoningen grenzend aan het groene veldje (kavels 98, 99 en 79, 80), worden samengevoegd tot kavels voor vrijstaande woningen.

4.2.1 Plaatsing

De hoofdgebouwen zijn op de straat georiënteerd. De twee-onder-een-



kapwoningen die op een hoek zijn gesitueerd (kavels 101,98 en 79), zullen ondanks de plaatsing van een garage op het zijerf, zich oriënteren op de hoek. Indien op de hoekkavels grenzend aan het groene veldje (kavels 98 en 79) vrijstaande woningen worden gebouwd, dan hebben deze woningen een tweezijdige oriëntatie op de Buizerd en op het groene veldje. De garages en bijgebouwen zijn in dat geval niet aan het groene veldje geplaatst, maar tussen de woningen.

De hoofdgebouwen staan in één voorgevelrooilijn, echter ten behoeve van de accentuering van het groene veldje kunnen er kleine verspringingen worden gemaakt.

Aangebouwde bijgebouwen aan de zijgevel of bijgebouwen op het zijerf dienen in geval van hoeksituaties, waarbij de woningen met de achtergevel tegenover elkaar zijn geplaatst minimaal 2 m uit de zijerf-grens te zijn geplaatst als deze grenst aan paden, parkeerplaatsen, groen of water. Dit betreft de kavels 101, 107, 98, 100 en 79. (een en ander conform en aanvullend op de bebouwingsbepalingen uit het bestemmingsplan).

4.2.2 Hoofdvorm

De hoofdgebouwen zijn een- of tweelaags en afgedekt met een kap.

De volumeopbouw van de twee-onder-een-kapwoningen rondom het groene veldje, (kavels 87 tot en met 92 en 101 tot en met 104), dient zich te onderscheiden ten opzichte van de andere woningen. Dit kan op een eenvoudige wijze door bijvoorbeeld de woningen met een hoge gootlijn rondom het veldje te groeperen of door één compositie te maken van de gevel en de volumeopbouw van de woningen rondom het veldje.

Toegevoegde elementen zoals erkers, dakkapellen en aangebouwde bijgebouwen zijn ruimtelijk ondergeschikt aan de hoofdvorm.

De vrijstaande woningen op de hoekkavels (100 en 107) die grenzen aan het buitengebied hebben een kap met een lage gootlijn van maximaal 4,5 m hoog.



4.2.3 Aanzicht

De gevelgeleding en massaopbouw zijn in samenhang met de gehanteerde architectonische stijl.

4.2.4 Opmaak

Het grootste deel van het gevel- en het dakoppervlak van de hoofd- en bijgebouwen is uitgevoerd in een gedekte kleurstelling (variërend van rood, roodbruin tot antraciet).

De woningen rondom het groene veldje hebben een samenhangend, op elkaar afgestemd kleur- en materiaalgebruik.

Op de hoekkavels (107 en 100) welke grenzen aan het buitengebied, zijn de woningen en bijgebouwen geheel in een gedekte kleurstelling opgetrokken; de hoofdgebouwen zijn hier uitgevoerd in metselwerk in een rode tot bruine kleur. De dakbedekking van deze twee woningen is van pannen in een antraciet kleur, rode, roodbruine of blauwe kleur.

Het materiaalgebruik is in samenhang met de gehanteerde architectonische stijl.



2 kapper lage gootlijn gedekte kleuren voordeuren voorzijde



2 kapper hoge gootlijn gedekte kleurstelling



2 kapper één compositie



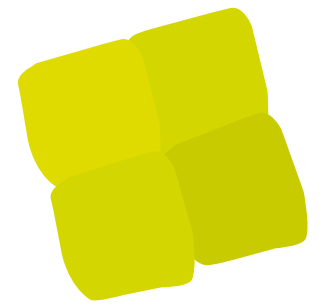
2 kapper hoge gootlijn gedekte kleurstelling



vrijstaande woning, lage gootlijn, gedekte kleurstelling



2 kapper lage gootlijn één compositie



Colofon

Opdrachtgever
Plegt-Vos

Contactpersoon
W.F. de Haan

Beeldkwaliteitsplan
Sjoukje de Jong
BügelHajema Adviseurs

Vormgeving
Marijn Menger
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
275.11.02.31.00.00