

Beeldkwaliteitplan

De BROEKSTREEK

BEELDKWALITEIT IN HET ALGEMEEN

1. Algemeen

We hebben in onze openbare ruimte met een aantal belevingsaspecten te maken waarin vooral geldt dat men zijn of haar leefomgeving als plezierig ervaart als deze ruimte goed georganiseerd is. Dit is door een aantal hoofdzaken te realiseren en zijn archetypisch voor iedere opzet van ruimtelijke ordening.

De mens heeft behoefte aan parallelle lijnen en een helderheid in de gekozen materialisatie. De sport voor een ontwerper is dit te bewerkstelligen. Om echter niet in een soort saaiheid terecht te komen is het noodzakelijk dissonanten in het geordende stelsel aan te brengen. De maat waarop deze dissonanten of elementen daar voorkomen is een nauwkeurig ontwerpspel en verdient de nodige aandacht.

Mocht u een plan gaan ontwikkelen of in de toekomst binnen dit plangebied wijzigingen willen aanbrengen neem dan contact op met uw ontwerper en de gemeente om tot een goede oplossing te komen.

2. Duurzaamheid

We willen speciaal duurzaam bouwen onder de aandacht brengen. Dat we zuinig met energie moeten omgaan is als thema duurzaamheid bij velen bekend, echter duurzaamheid in de vorm van materiaal en zorgvuldig ontwerpen is veelal een ondergeschoven kindje. Denk bij uw ontwerp aan een gezond binnenklimaat, een flexibele plattegrondindeling, materiaalkeuze en -toepassing. Let op recycling (Cradle to Cradle) en de levensduur.

3. De uitgangspunten van een beeldkwaliteitplan

U dient met uw bebouwing rekening te houden met uw omgeving en u kunt dit doen door aan de basis uitgangspunten te voldoen. Hoe dichter de bebouwing, hoe nauwkeuriger de beoordeling op de Beeldkwaliteit. Naarmate de bebouwing verder uit elkaar ligt, hoe meer vrijheid in de vormgeving, echter altijd met respect naar de omgeving, cultuurhistorie, toekomst en de situatie.

De bebouwing beschikt over een beheerst en samenhangend stelsel van maatverhoudingen. De afmetingen en verhoudingen van gevelementen vormen samen een evenwichtige gevelopbouw. Waarbij evenwichtig moet worden uitgelegd als: eenduidigheid, gestructureerd en het ontwerp idee is een logisch gevolg van de functie die bij de bebouwing past.

4. De basis uitgangspunten

A. De bebouwing in de omgeving.

B. De bebouwingsvormgeving

C. De bebouwingsaankleding.

A. De bebouwing in de omgeving

Waar staat de bebouwing?

Gevels, volumes en de openbare ruimte vormen samen de kwaliteit van de omgeving.

Ligging en oriëntatie zijn duidelijk en nauwkeurig bepaald.

B. De bebouwingsvormgeving

Hoe is de bebouwing vormgegeven?

Bij nieuwbouw bestaat een duidelijk en nauwkeurig bepaald ontwerp idee (Representativiteit, karakter en architectonische waarde) over de samenhang tussen de verschillende bouwdelen (volume/maat, dakvorm en gevelopbouw).

C. De bebouwingsaankleding

Waar is de bebouwing van gemaakt?

Het materiaal, (textuur (oppervlakte van het materiaal), kleur en lichtwerking) en de detaillering, passen bij de bebouwing en de omgeving en zijn duidelijk en nauwkeurig bepaald.

BEELDKWALITEIT DE BROEKSTREEK

1. Inleiding

Garminge, Balinge en Mantinge zijn drie kleine dorpen, die samen een overzichtelijke dorpssamenleving vormen: De Broekstreek. Voor De Broekstreek is een structuurvisie opgesteld: Broekstreek-structuurvisie 2011-2030. Deze visie biedt mogelijkheden voor nieuwbouw in De Broekstreek. Deze nieuwe bouwmogelijkheden zijn in de meeste gevallen geprojecteerd in het lint van de bestaande, reeds aanwezige woningen.

In Garminge is daarnaast nog één locatie opgenomen voor het realiseren van 8 woningen op een gemeenschappelijk erf, dat voortbouwt op het “boeren-erf”.

Dit beeldkwaliteitplan is opgedeeld in een beeldkwaliteit voor het realiseren van nieuwe bouwmogelijkheden voor de gehele Broekstreek en daarnaast een specifieke beeldkwaliteit voor de locatie in Garminge, namelijk het nieuwe-erven concept. Ook zijn er fotobladen toegevoegd, die een impressie geven van sfeerbeelden in De Broekstreek.

2. Gebied : De BROEKSTREEK

GEBIEDSTYPOLOGIE

Het gebied, De Broekstreek, bestaat uit een drietal dorpen: Garminge, Balinge en Mantinge **Gezocht moet worden naar een samenhangende typologie.**

Deze omgeving ontleent haar vorm door het boerenlandleven. Open, doorkruist met verbindingswegen richting een volgende clustering van boerderijen en stallen. Het geeft een ruimtelijke sfeer die zeer op prijs gesteld wordt. Om deze sfeer te behouden is het van groot belang wat je met nieuwe ontwikkelingen in de omgeving betekend. Willekeur is hier niet aan de orde. Dissonanten zijn niet welkom in deze door eeuwen heen ontwikkelde omgeving.

Een goede gebiedsanalyse is dan ook van belang voordat je een plan gaat ontwikkelen. Dat de gemeenschap verandert, daar zijn we ons van bewust. Er wordt meer gewoond dan “geboerd” op dergelijke dorpen als Balinge, Garminge en Mantinge. Het karakter van deze omgeving is echter een directe kwaliteit waarom er gewoond en geboerd wordt. We hebben daarom een paar criteria opgezet die je helpen kunnen bij de juiste beslissingen met de ontwikkeling van je plannen. Loop de volgende thema’s eens door voor je begint met plannen. Bekijk ook de welstandsnota en neem voor de planontwikkeling een professional in de hand. Dat kan de ontwikkeling aanzienlijk in kwaliteit en tijd verbeteren.

3. Criteria voor bouwmogelijkheden algemeen.

Voor de bebouwing van hoofdgebouwen en bijgebouwen gelden de volgende criteria:

Ligging:

Bekijk je directe omgeving en laat daar de ligging van het bouwwerk uit voortvloeien. Nokrichting bij voorkeur georiënteerd als naastgelegen bouwwerken en/of in samenspel met het landschap. Bijgebouwen achter het hoofdgebouw plaatsen, of in een ondergeschikte positie. Dit geldt ook voor vergunningsvrije bouwwerken.

Oriëntatie:

Het hoofdgebouw is op de weg georiënteerd. Een bouwwerk heeft een “gezicht”. Let op je omgeving, Waar oriënteert de omliggende bebouwing zich op?

Representativiteit:

Wonen en samenleving. Het bouwwerk representeert iets. In sommige gevallen is het van belang dit ook te laten zien. Denk daarbij aan een kerk, of een centrale ontmoetingsplaats. Dit hoor je in de uitstraling terug te kunnen zien.

Architectonische waarde:

Conserverend agrarisch met een groot gevoel voor de ambachtelijke bouwstijl. Deze waarde is niet tastbaar maar alom aanwezig. Sommige gebouwen hebben hun tijd nodig om gewaardeerd te worden, omdat de achterliggende gedachte niet door een ieder gezien kan worden. Dat heeft te maken of men in staat is bewuste elementen te kunnen bekijken. Tijd doet daar ook haar bijdrage. Uiteindelijk is het de architectonische waarde dat een gebouw geaccepteerd wordt in haar omgeving. Van groot belang is hier hoe zorgvuldig de ontwerper/ontwikkelaar om gaat met de respons uit de omgeving en of hij/zij overzien kan wat tijd met het plan zal doen. Geconserveerde plannen zijn over het algemeen altijd geaccepteerd, echter heb je dan nooit een doorontwikkeling van de bebouwde omgeving. Grote vraag is, wat laat de omgeving toe en daar moet men als ontwerper/ontwikkelaar antwoord op geven.

Karakter:

Landelijk, dorps. Niet historiserend, maar hedendaags wonen. De Broekstreek heeft een voornamelijk agrarisch karakter. Echter er wordt meer gewoond dan geboerd. Deze twee karakters moet je zorgvuldig met elkaar mengen, zodat ze beide gerespecteerd kunnen worden. Voeg je er een ander karakter aan toe, dan zul je nauwgezet het effect op de omliggende karakters moeten analyseren, zodat ze een aanvulling op elkaar kunnen zijn.

Volume/maat

Hoe meer de volumes van de bouwwerken met hun eigen maatvoering bij elkaar passen, des te meer de samenhang familiair wordt.
Individuele uitstraling per pand. Lage gootlijn. Geen platte afdekking van de aan de straat gelegen hoofdmassa.

Dakvorm

De dakvorm is veelal zeer bepalend of een bouwwerk binnen zijn omgeving past. Het heeft te maken met de werking als een hoed of pet. Hebben de bouwwerken ongeveer de zelfde dakopbouw met vergelijkbare dakhellingen, dan lijken de bouwwerken al gauw familie van elkaar, ze horen bij dezelfde club. Dat geeft saamhorigheid, eenheid en harmonie.
Zonnecollectoren in dakcompositie met dakramen en erkers integreren.

Gevelopbouw:

Gevelopbouw is de invulling van het gevelvlak, en is de wisseling van de binnen en buiten beleving van het bouwwerk. Daar waar het individu zijn/haar interieur wensen omgezet wil zien in een programma van eisen. Hier bestaat veel dualiteit en het ontwerp vraagt om een geschoolde hand.

Detaillering. Materiaal, textuur, kleur en lichtwerking:

Dit zijn de thema's waar men in het algemeen kritisch op let. Hoe en van wat is het bouwwerk vervaardigd. Een goed plan valt en staat met de uitwerking van materiaal en detaillering. Dit zijn de thema's waar het bouwwerk in haar verschijningsvorm voor de dag komt.

Uitvoering gevels

Gemetselde gevels in donker rood, roodbruin, grijs, of antraciet. Metselwerkcombinaties mogelijk in voorgenoemde kleuren, waarbij er voor één hoofddragende kleur gekozen dient te worden.

Houten gevels in de kleur zwart, diep donkerbruin of natuurkleur (onbehandeld met als eindkleur diepgrijs).

Mogelijke vormen van dakbedekking

- dakpannen (niet glanzend)
- riet

Schilderwerk

Kozijnen, Windveren, dakoverstekken en boeiboorden in gebroken wit. (RAL 9001 of vergelijkbaar)

Schuttingen

Schuttingen in de kleur zwart, diep donkerbruin of natuurkleur (onbehandeld met als eindkleur diepgrijs).

Afwijkende bebouwing:

Mogelijk, in overleg met het kwaliteitsteam van de gemeente Midden-Drenthe.

4.Criteria voor het nieuwe-erven concept in Garminge (locatie Boer)

Het nieuwe erven concept gaat er vanuit dat men van jong tot oud samen aan een erf kan wonen. Zo'n erf kun je nieuw ontwikkelen of je kunt een bestaande structuur herinrichten. Erven zijn we in de Broekstreek gewend te zien. Er is specifiek een erf onderzocht om het nieuwe erven concept toe te passen en dat is de locatie Boer te Garminge (Garmingerstukken 1). Het is een vrijgekomen voormalige boerderij met diverse opstallen en de verbindende factor van een aaneensluitend erf..

Als gezegd zijn dit soort erven bekend in de Broekstreek en ontleen hun charme aan de opzet die veelal gebaseerd is op de logistieke afwikkeling van een boerenbedrijf.

Dit is dan ook uitgangspunt voor de beeldkwaliteit van zo'n erf

Uitgangspunten:**Informaliteit**

De inrichting van het erf is functioneel. Het is de ruimte voor logistieke verbindingen tussen de opstallen en het "werk" op het erf.

Collectiviteit

Het totale erf is beschikbaar voor alle gebruikers. Het gebruik ervan zal in gezamenlijk overleg moeten. Te zien zouden kunnen zijn een moestuin, boomgaard, weide speelgelegenheid, ontmoetingsplek e.d..

Ruimtelijke relatie

Het erf met de opstallen staat in de wijde omgeving en keert zich daar niet vanaf, zodat de invulling van het “oude” boerenerf blijvend te ervaren is.

Fasering

Het erf moet in alle fasen goed bereikbaar zijn en dit in goed overleg met alle betrokken partijen.

Verkaveling/Eigendomsgrenzen

Het principe van het nieuwe-erven concept is, dat de bebouwde oppervlakte inclusief een eventuele tuin in eigendom is. De overige beschikbare ruimte is in collectief eigendom.

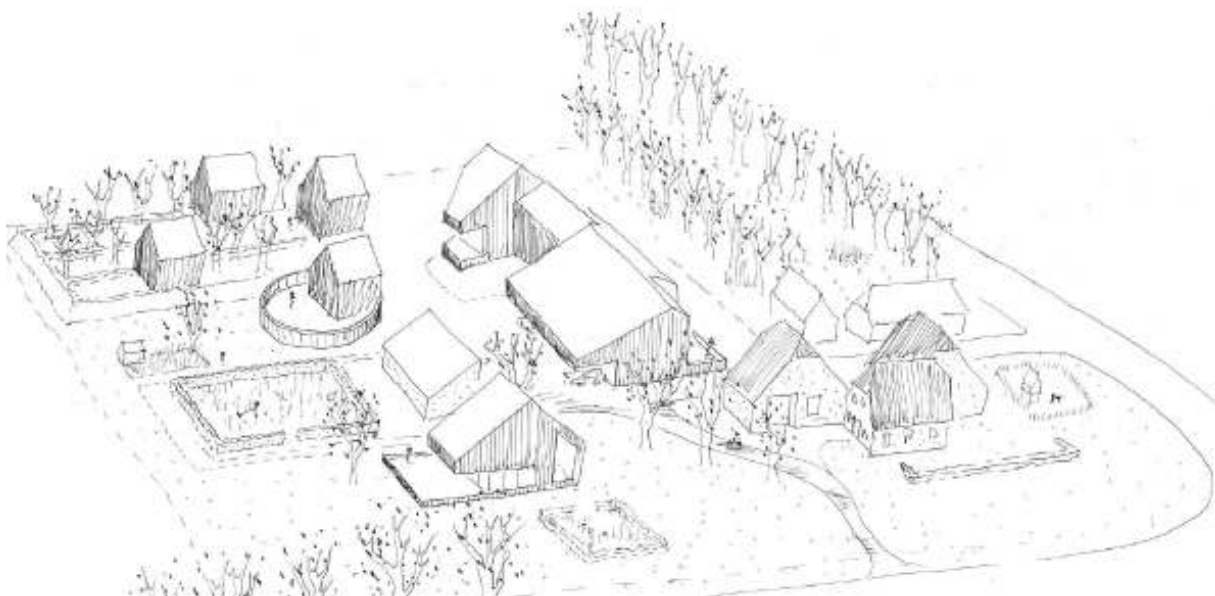
Bestaande aanwezige bebouwing

De uitdaging en verplichting zit hem in het verwezenlijken van de ontwikkeling binnen de bestaande contouren van de aanwezige bebouwing om zo erf en bebouwing in de juiste staat weer te geven. Het is niet de bedoeling allerlei bebouwing toe te voegen om ontwikkelingen te realiseren. Wel moet er een mogelijkheid bestaan om door te kunnen bouwen aan de bestaande bebouwing.

Nieuwe bebouwing

Nieuwe bebouwing is pas mogelijk als de contouren van de bestaande opstallen optimaal benut zijn en/of bekend zijn qua invulling.

Nieuwe bebouwing moet een reactie zijn op de al aanwezige bebouwing alsof de boer uitbreidt met een nieuwe stal. Waarbij een individuele uitstraling per volume mogelijk is. De dakvorm schikt zich naar de aanwezige bebouwing en is passend bij een boerenerf.



Figuur 1. Impressie van mogelijke en gewenste ruimtelijke opzet

Beheer

Het is gewenst dat de bewoners een vereniging van eigenaren vormen, waarbij de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving een belangrijke rol speelt. Naast een vereniging van eigenaren kan bijvoorbeeld een erfbouwmeester worden aangesteld, die bewoners in nieuwbouw/verbouw en onderhoud van het gehele erf kan adviseren.

Detaillering. Materiaal, textuur, kleur en lichtwerking:

Een goed plan valt en staat met de uitwerking van materiaal en detaillering. Dit zijn de thema's waar het bouwwerk in haar verschijningsvorm voor de dag komt.

Bebouwing moet voldoen aan de volgende voorwaarden:

Gevels:

Gemetselde gevels in donker rood, roodbruin, grijs, of antraciet. Metselwerkcombinaties mogelijk in voorgenoemde kleuren, waarbij er voor één hoofddragende kleur gekozen dient te worden.

Houten gevels in de kleur zwart, diep donkerbruin of natuurkleur (onbehandeld met als eindkleur diepgrijs).

Alternatieve materialisering is bespreekbaar.

Dakbedekking

Het is niet toegestaan om glanzende dakbedekking toe te passen.

Schilderwerk

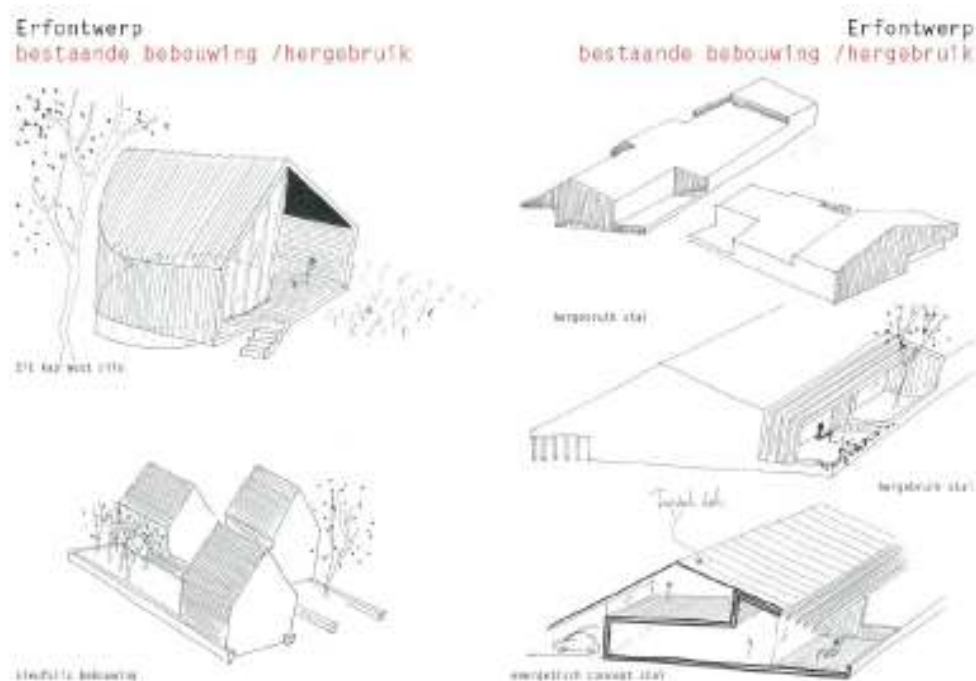
Kozijnen, Windveren, dakoverstekken en boeiboorden in gebroken wit of grijsinten.

Schuttingen

Schuttingen in de kleur zwart, diep donkerbruin of natuurkleur (onbehandeld met als eindkleur diepgrijs).

Afwijkende bebouwing en materialisering:

Mogelijk, in overleg met het kwaliteitsteam van de gemeente Midden-Drenthe.



Figuur 2. Impressie van mogelijke verschijningsvormen

In dit beeldkwaliteitplan is gebruik gemaakt van delen van het onderzoek “Nieuwe erven pilot, Garminge” dd 17.02.2010 van DAAD, Dékan en Onix.

B



BROEKSTREEK

G



BROEKSTREEK

M



BROEKSTREEK

Omgeving BGM



BROEKSTREEK