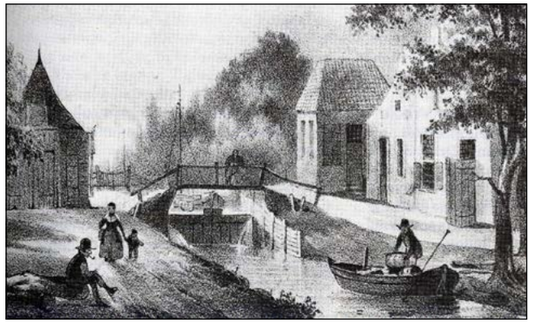
Gemeente Hoogeveen

Nota Ruimtelijke Kwaliteit

mei 2020



Veenlust te Hoogeveen in de 19e eeuw.

Voorwoord

"Donderdag 3 July. Na ontbeten te hebben, gingen wij het fraaie dorp aan alle kanten bezichtigen. Het vlek is met menigten van grachten of vaarten doorsneden, dicht in een gebouwd, en telt eene bevolking van 5100 zielen. De groote kerk en het nabijgelegen armenhuis verdienen opmerking. Nog bloeit de colonie, doch derzelver welvaart moet achteruit-gaan, wijl de hoofdvaart niet breed noch diep genoeg voor zware schepen is, zoodat de turf in kleinere vaartuigen verzonden moet worden, 't geen aanmerkelijke uitgaven noodwendig maakt, welke men bij de Smilder en Overijsselsche vaarten vermijden kan. Aan een der zijvaarten is de weg met twee fraaie eikeboomen beplant, en aan eene andere grenst de buitenplaats van den Heer De Wolf."

Dagboek van Van Lennep zomer 1823

Bovenstaand citaat komt uit het dagboek van Jacob van Lennep in 1823 geschreven tijdens een voetreis door Nederland.

Bijna 200 jaar geleden zag Hoogeveen er compleet anders uit dan nu. Het turfsteken is voorbij, kanalen zijn gedempt, Hoogeveen is enorm gegroeid. Over 200 jaar zal Hoogeveen er weer totaal anders uitzien. Hoogeveen is namelijk een dynamische plaats die voortdurend in ontwikkeling is. Ondanks al deze veranderingen willen we toch de Hoogeveense identiteit behouden. Maar wat maakt Hoogeveen nu Hoogeveen? Natuurlijk zijn er een aantal nieuwbouwwijken en gebouwen die ook in een andere plaats kunnen liggen/staan. Maar op verschillende plaatsen komen we, vaak historische, gebieden en panden tegen die een onderdeel zijn gaan uitmaken van de Hoogeveense identiteit. Dat zijn de panden en gebieden waar we zuinig op willen zijn en die we door middel van deze Nota Ruimtelijke Kwaliteit willen beschermen om ook in de toekomst een aantrekkelijke stad en dorpen te zijn of in de woorden van Van Lennep "een fraaie vlek".

Inhoudsopgave

Voorwoord 3
Aanleiding 5
Inleiding 6

Hoofdstuk 1 Algemeen 7
- Leeswijzer Hoe is deze nota opgebouwd? 7
- Hoe verhoud deze nota zich tot ander beleid? 7
- Welke criteria zijn in deze nota opgenomen? 10
- Beleid en procedures 13
- Vangnetregeling 13
- Excessenregeling 17

Hoofdstuk 2 Gebiedscriteria 22
- Stadscentrum 22
- Stedelijke lintbebouwing 24
- Stedelijke bebouwing 30
- Vroege sociale woningbouw 34
- Bijzondere buurten 38
- Villapark Beatrix 42
- Kantorenlocaties 46
- Dorpen op het zand 50
- Lintbebouwing 56
- Dorpen in de veenontginning 60

Hoodstuk 3 Beeldkwaliteitsplannen 64

Hoodstuk 3 Objectcriteria 66
- Cultuurhistorisch waardevolle panden 66

Hoofdstuk 4 Reclamecriteria **70**
- Inleiding 70
- Reclameregels stadscentrum 71
- Buurtwinkelcentrum en dorpskernen 74
- Grootschalige detailhandel 75
- Bedrijventerreinen, kantoorlocaties en bedrijfsverzamelgebouw 76
- Sportvelden 78
- Scholen en zorginstellingen 78
- Woongebieden I binnen de bebouwde kom 79
- Buitengebied 79
- Dynamiek 80
- Toetsingscriteria overige gebieden 80
- Excessenregeling 81

Bijlage: Beeldkwaliteitsplan Bosmilieu
Bijlage: Beeldkwaliteitsplan Edelhert en Egel
Bijlage: Beeldkwaliteitsplan De Laan
Bijlage: Beeldkwaliteitsplan Spaarbankbosch
Bijlage: Beleidstabel cultuurhistorische beleidskaart
Bijlage: Kaart Nota Ruimtelijke Kwaliteit (losse bijlage)

Aanleiding

De Nota Ruimtelijke Kwaliteit vervangt de gemeentelijke Welstandsnota uit 2007 met de oplegnotitie van de pilot 'welstandsvrij bouwen'. De pilot welstandsvrij bouwen is succesvol verlopen en krijgt nu vervolg in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.
Deze nota wordt aangehaald als 'Nota Ruimtelijke Kwaliteit' en niet meer als welstandsnota. Hoewel de wet- en regelgeving (de Woningwet) uitgaat van de term 'Welstandsnota' hanteert de gemeente Hoogeveen de term 'Nota Ruimtelijke Kwaliteit'.
Ruimtelijke kwaliteit is geen zaak van de eigenaren van gronden of gebouwen alleen. Een goede ruimtelijke kwaliteit levert een bijdrage aan de leefbaarheid, de duurzaamheid en de identiteit. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt bovendien de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat.

De vraag hierbij is tot hoever de betrokkenheid van de overheid zich moet uitstrekken, een vraag die in een veranderende samenleving steeds anders wordt beantwoord.
In de huidige samenleving waarin individuen en organisaties ruimte vragen voor eigen verantwoordelijkheden, zal de ruimtelijke kwaliteit zo moeten worden ingericht dat het transparant, toetsbaar en openbaar is.

Deze nota geeft uitdrukking aan de huidige wens van de samenleving om anders om te gaan met ruimtelijke kwaliteit. Uitgangspunt is minder regelgeving en meer ruimte bieden daar waar het kan. In de Nota voor de gemeente Hoogeveen willen wij alleen die gebieden en gebouwen beschermen die echt waardevol zijn, namelijk

(cultuurhistorische) waardevolle gebieden en gebouwen.

Inleiding

Ruimtelijke kwaliteit van een gebouw of gebied gaat vooral over 'goed' en niet alleen over 'mooi'. Het begrip 'goed' wordt breder gedefinieerd dan alleen de beleving, het betreft juist ook het gebruik en de betekenis van het gebouw of gebied.
De ruimtelijke kwaliteit is daarmee meer dan inpassing en vormgeving, het gaat ook om de juiste functie op de juist plek.

Een 'goede' ruimtelijke kwaliteit wordt bepaald door drie factoren in onderlinge samenhang. Het gaat om functie, vorm en tijd. Deze begrippen zijn te vertalen naar een drietal waarden, namelijk gebruikswaarde (functie), belevingswaarde (vorm) en toekomstwaarde (tijd).

Gebruikswaarde:
Net als de indeling van een huis moet ook de ruimtelijke structuur van onze gemeente doelmatig zijn. Een hoge score op deze waarde wordt bereikt als in elkaars omgeving gesitueerde functies elkaar niet hinderen, maar juist versterken. Praktische zaken als nabijheid, bereikbaarheid en toegankelijkheid dienen ook de uiteindelijke gebruikswaarde.

Belevingswaarde:
Net als voor een gebouw geldt voor onze gemeente als geheel dat het er goed uit moet zien. Een hoge score op deze waarde gaat over herkenbaarheid, identiteit, attractiewaarde, levendigheid, cultuur, eigenheid, ect. Dit komt bijvoorbeeld tot uiting in de gebiedskenmerken en kwaliteitsambities.
Toekomstwaarde:
Voor een gebouw geldt dat het zo in elkaar moet zitten dat het een lange tijd mee kan en dat het in de loop van de tijd aangepast moet kunnen worden aan veranderende eisen. Zoals dat ook geldt voor de gebouwde omgeving is er sprake van een ruimte met toekomstwaarde en gaat daarmee over de houdbaarheid van een plan op langere termijn.

De rol van de 'Nota Ruimtelijke Kwaliteit' is het ondersteunen en begeleiden van initiatiefnemers en vormgevers bij bouwplannen. Allereerst vanuit een inspirerende houding met als doel om tot een goede afweging te komen tussen de bovengenoemde waarden en daarmee het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit.

De gebiedsbeschrijving helpt de initiatiefnemer om het gebied beter te leren begrijpen en om nieuwe ontwikkelingen beter te laten reageren op de omgeving. Het gesprek vanuit de gebiedskwaliteiten vormt de basis en het hart van het beleid. De toetsingscriteria zijn richtinggevend voor de architectonische en ruimtelijke kwaliteit bij (bouw)plannen.

Leeswijzer
Hoe is deze nota opgebouwd?

De nota bestaat uit 4 hoofdstukken. In hoofdstuk 1 wordt het beleid op het gebied van de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente vertaald naar criteria. Hoofdstuk 2 bevat criteria voor de verschillende gebiedstypen. Hoofdstuk 3 bevat criteria voor de cultuurhistorische panden. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de reclamecriteria. In het laatste hoofdstuk zijn de vangnetregeling en de excessenregeling opgenomen.

Hoe verhoudt deze nota zich tot ander beleid?

De Nota Ruimtelijke Kwaliteit is aanvullend op wat in bestemmingsplannen is geregeld. Voor ontwikkelgebieden kunnen beeldkwaliteitsplannen worden opgesteld.
De nota is het toetsingsdocument bij (bouw) plannen. Op de volgende pagina is te zien hoe verschillend beleid zich tot elkaar verhoudt.

Fysieke Structuurvisie

De bestaande fysieke Structuurvisie "Hoogeveen ruim gezien 2015-2030" vastgesteld in 2004 is geactualiseerd en op onderdelen bijgesteld. Het resultaat staat in de oplegnotitie Structuurvisie Hoogeveen 2.0 met de structuurvisiekaart Hoogeveen 2015-2030. De visie geeft aan hoe Hoogeveen tot 2030 omgaat met thema's als wonen, voorzieningen, bedrijvigheid, bereikbaarheid, landschap en duurzaamheid. Duurzame kwaliteit is daarbij de rode draad.

Cultuurhistorische Beleids kaarten

De cultuurhistorische beleidskaarten is een erfgoedinventarisatie en gemeentelijk beleid voor archeologie, historische geografie en bebouwing. De kaarten en rapporten zijn opgesteld om te voldoen aan wet- en regelgeving. Cultuurhistorie kan daarnaast bij planontwikkeling een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit.

Bestemmingsplannen

Het bestemmingsplan regelt onder meer de functie en het ruimtebeslag van bouwwerken. Wat in het bestemmingsplan is toegelaten of is voorgeschreven aan bouwhoogte, bouwvolume, functie enzovoorts, kan door het beleid opgenomen in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit niet worden ingeperkt. De verschijningsvorm van bouwwerken valt buiten het bestemmingsplan en wordt exclusief door de Nota Ruimtelijke Kwaliteit of beeldkwaliteitsplannen geregeld.

Nota Ruimtelijke Kwaliteit

De Nota Ruimtelijke Kwaliteit is aanvullend op wat in bestemmingsplannen is geregeld. Voor ontwikkelgebieden kunnen beeldkwaliteitsplannen worden opgesteld.
De Nota is het toetsingsdocument bij (bouw)plannen.

Beeldkwaliteitsplan

Bij nieuw te ontwikkelen gebieden of bij gebieden die ingrijpend worden veranderd kan de gemeente met een beeldkwaliteitsplan werken. Hierin worden de gewenste stedenbouwkundige en architectonische kenmerken en de inrichting van de openbare ruimte van een plangebied op een samenhangende wijze verbeeld, als uitnodigend maar ook als taakstellend kader. Het beeldkwaliteitsplan vormt ook een toetsingskader voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Beeldkwaliteitsplannen zijn vanaf het moment van vaststelling door de gemeenteraad tot het moment dat deze komt te vervallen, onderdeel van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

Welke criteria zijn in de nota opgenomen?

De nota onderscheidt drie soorten criteria. Criteria voor gebieden, objecten en reclame.

Gebiedscriteria

Een groot gedeelte van het gemeentelijke grondgebied is ingedeeld in verschillende gebiedstypen. Voor elk gebiedstype zijn op het gebied afgestemde gebiedscriteria opgesteld. Een gebiedstype vertoont samenhang in de verschijningsvorm van de bebouwing, in de stedenbouwkundige opzet of in het landschap. De gebiedscriteria dagen de initiatiefnemers/vormgevers/ planindieners uit zich te laten inspireren door de omgeving.

De gebiedsgerichte criteria worden toegepast op basis van het gebiedstype waarin een aanvraag is gesitueerd. De betreffende gebieden zijn op de kaart Ruimtelijk kwaliteit in de bijlage aangegeven.

Het betreft de volgende gebieden:

- Bijzondere buurten
- Villapark Beatrix
- Vroege sociale woningbouw
- Stadscentrum
- Stedelijke bebouwing
- Kantorenlocaties
- Lintbebouwing
- Dorpen in de veenontginning
- Dorpen op het zand
- Stedelijke lintbebouwing

Naast de verschillende gebiedstypen komen in de gemeente ook (her)ontwikkelgebieden voor woningbouw voor. Voor deze lokaties kunnen beeldkwaliteitsplannen worden opgesteld. Deze nieuwe beeldkwaliteitsplannen worden dan vastgesteld als onderdeel van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

Hoe worden de criteria toegepast?

Een bouwplan wordt getoetst aan de criteria ruimtelijke kwaliteit. Deze criteria zijn opgesteld op basis van de kwaliteiten en kenmerken van een gebiedstype.
Om de criteria in hun context te plaatsen is bij elk gebiedstype een gebiedsbeschrijving opgenomen. Deze vormt de achtergrond voor de toetsing.
De criteria geven antwoord op de vraag: wat is bij nieuw- of verbouw passend op deze locatie? Bij de criteria wordt onderscheid gemaakt in:

- Ligging: hiermee wordt de ligging van de gebouwen op het perceel of ten opzichte van de weg en de omliggende bebouwing bedoeld. Het gaat hier dus om stedenbouwkundige aspecten. Daarbij is het bestemmingsplan richtinggevend.
- Massa: hieronder vallen de criteria die betrekking hebben op de vorm die het gebouw in grote lijnen heeft. Soms is een gebouw samengesteld uit meerdere volumes die ten opzichte van elkaar verspringen. In andere gevallen is sprake van een eenvoudige hoofdvorm.
- Gevelopbouw: afmetingen en verhoudingen van gevelelementen vormen samen de compositie en de opbouw van de gevel. Met detaillering wordt bedoeld de wijze waarop het gebouw bouwkundig in detail is vormgegeven.
- Materiaal en kleur: hier wordt aangegeven uit welk materiaal de gevels, het dak en eventueel de kozijnen dienen te bestaan. Bovendien wordt aangegeven welke kleur de gevel of het dak moet hebben.

Vrije gebieden

Voor deze gebieden gelden niet de criteria van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Als een bouwwerk vergunningplichtig is moet nog steeds een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Ook dient rekening te worden gehouden met de regels van het bestemmingsplan. Bovendien kan de excessenregeling in deze gebieden worden toegepast.

Objectcriteria

Binnen de gemeente liggen circa driehonderd cultuurhistorisch waardevolle panden welke voor Hoogeveen belangrijk zijn en die het verhaal van Hoogeveen vertellen. Deze panden zijn in het kader van de Cultuurhistorische beleidskaarten gewaardeerd. De waardering kent drie categorieën; hoog, middelhoog en basis. Voor de categorie hoog en middelhoog zijn in deze Nota Ruimtelijke Kwaliteit criteria opgesteld.

Reclamecriteria

Reclame vormt een onderdeel van deze nota. Hierin zijn criteria opgenomen voor reclame-uitingen in het stadscentrum. Het doel daarvan is de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving te waarborgen.

Reclame komt in de gehele gemeente voor, vooral in gebieden met veel winkels en bedrijven. Voor de overige gebieden zijn reclamecriteria opgesteld ter inspiratie. Wel is er een minimale ondergrens opgenomen met toetsingscriteria voor de overige gebieden (pag. 78 en 79)

Beleid en procedures

Vangnetregeling

Soms voldoet een plan niet aan de gebiedscriteria, de objectcriteria, de reclamecriteria of zijn de criteria niet toereikend. Dit kan het geval zijn bij een bijzondere functie, afwijkend gebouw, een bijzonder architectonisch ontwerp, of door de bijzonderheid van een gebied.

Voor al deze gevallen zijn algemene criteria opgenomen. In de praktijk betekent dit dat de ruimtelijke kwaliteit van het plan op grond van deze criteria wordt beoordeeld en dat de kwaliteiten van het plan aan de hand hiervan overtuigend kunnen worden aangetoond. Het niveau van de algemene criteria is in deze gevallen uiteraard hoger. Het is immers redelijk dat er hogere eisen worden gesteld naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt of als er veel waarde aan de omgeving wordt gehecht.

Indien vanwege bijzondere omstandigheden een strikte toepassing van deze 'Nota Ruimtelijke Kwaliteit', naar het oordeel van het college van Burgemeester en wethouders zou leiden tot een onredelijke beslissing, behoudt het college het recht om af te wijken van het bepaalde in deze nota.

Vangnetregeling algemene toetsingscriteria

De volgende aandachtspunten dienen als algemeen beoordelingskader voor het toepassen van de vangnetregeling:

- Het bouwwerk levert een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de gebouwde omgeving. De eisen op dit punt worden hoger naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is;
- Eventuele verwijzingen en associaties naar culturele uitingen en architectuurstijlen worden zorgvuldig gebruikt zodat er bruikbare ontwerpconcepten en vormen ontstaan;
- In de structuur van het bouwwerk zijn helderheid en complexiteit tegelijkertijd in een evenwichtige en in een spanningsvolle relatie aanwezig;
- In het bouwwerk is een samenhangend stelsel van maatverhouding toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen;
- Het materiaal, de textuur en de kleur ondersteunen het karakter van het bouwwerk en ze verduidelijken de ruimtelijke samenhang met de omgeving of de daar te verwachten ontwikkeling.

Procedures

De gemeenteraad stelt de Nota Ruimtelijke Kwaliteit vast

Een van de instrumenten die het gemeentebestuur heeft om een actief beleid te voeren ter bevordering van de kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving is het vaststellen van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Het toezicht vindt plaats op basis van hetgene in deze nota is verwoord en verbeeld.
Tussentijds kan de gemeenteraad de nota wijzigen, aanvullen dan wel intrekken. De gemeenteraad kan een beeldkwaliteitsplan voor een bepaald gebied of een nieuwe ontwikkeling toevoegen aan deze nota. Nieuwe wetgeving kan aanleiding zijn om de Nota Ruimtelijke Kwaliteit integraal te herzien.

De gemeenteraad evalueert 5 jaarlijks het beleid van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit

De werking van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit wordt 5 jaarlijks in de gemeenteraad geëvalueerd. Zowel burgemeester en wethouders als de commissie Ruimtelijke Kwaliteit stelt hiervoor 5 jaarlijks een rapportage op over de manier waarop ze uitvoering heeft gegeven aan het beleid en leggen deze voor aan de gemeenteraad. Deze evaluatie kan aanleiding geven tot aanpassing van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

Burgemeester en wethouders voeren het beleid uit

De bestuurlijke verantwoordelijkheid voor de uitvoering van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit ligt bij burgemeester en wethouders.
Door het verlenen of weigeren van omgevingsvergunning geven burgemeester en wethouders uitvoering aan het beleid, vastgesteld in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Burgemeester en wethouders nemen dit besluit pas nadat daarvoor advies is ingewonnen bij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Voor alle omgevingsvergunningplichtige bouwwerkzaamheden waarvoor vaststaat dat de omgevingsvergunning niet op een andere grond moet worden geweigerd, wordt deze commissie om advies gevraagd.

Strijdig maar toch positief advies

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit kan burgemeester en wethouders voorstellen van haar bevoegdheid gebruik te maken om toch een omgevingsvergunning af te geven voor een plan dat strijdig is met het beleid verwoord in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.
De commissie doet dit alleen wanneer naar haar mening overtuigend is aangetoond dat het desbetreffende plan een positief impuls geeft aan de kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving. Zij doet dit op basis van de in de Vangnetregeling genoemde criteria.

Afwijken van het advies

Het college van burgemeester en wethouders heeft een aantal mogelijkheden om af te wijken van de in deze nota genoemde beleidsregels:

Afwijken op inhoudelijke grond: Burgemeester en wethouders kunnen op inhoudelijke gronden afwijken van het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit indien zij van oordeel zijn dat de commissie de criteria niet juist heeft geïnterpreteerd, of de commissie naar hun oordeel niet de juiste criteria heeft toegepast.
Afwijken om bijzondere redenen: Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de criteria genoemd in deze nota, indien toepassing van de beleidsregels voor één of meer belanghebbenden onevenredig zou zijn in verhouding tot de met de beleidsregels te dienen doelen.

Als het college van het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit afwijkt of afwijkt om andere reden wordt dit in de beslissing op de aanvraag van de omgevingsvergunning gemotiveerd. Het college rapporteert 5 jaarlijks over deze gevallen aan de gemeenteraad.

Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Een externe commissie Ruimtelijke Kwaliteit toetst de (bouw)plannen op ruimtelijke kwaliteit aan de hand van de criteria uit deze nota. En brengt vervolgens advies uit aan het college van Burgemeester en Wethouders.
De gemeente heeft het instellen en instandhouden van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit met inachtneming van de wettelijke regelingen opgedragen aan Libau.

Indieningsvereisten aanvraag omgevingsvergunning

De aanvraag voor een omgevingsvergunning dient vergezeld te gaan van deugdelijk ondersteunend materiaal, dat in woord en beeld voldoende inzicht geeft in de voorgenomen bouwwerkzaamheden en het daaraan ten grondslag liggende plan. De diepgang van dit ondersteunende materiaal is afhankelijk van het belang van de voorgenomen bouwwerkzaamheden.

Ten behoeve van de toetsing aan de criteria uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit dient de aanvrager de volgende gegevens te verstrekken:

- Tekeningen van alle gevels van het bouwwerk, inclusief de gevels van belendende bebouwing, waaruit blijkt hoe het geplande bouwwerk in de directe omgeving past;
- Principedetails van gezichtsbepalende delen van het bouwwerk;
- Kleurenfoto's van de bestaande situatie en de omliggende bebouwing;
- Opgave van de toe te passen bouwmaterialen en de kleur daarvan. In ieder geval worden opgegeven het materiaal en de kleur van de gevels, het voegwerk, kozijnen, ramen en deuren, balkonhekken, dakgoten en boeidelen en de dakbedekking.

Bij grote projecten kan de gemeente of de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit tevens om een werkmaquette van het bouwwerk en zijn omgeving vragen. Op deze manier kunnen schaal en massa van het bouwwerk beter worden beoordeeld.

Handhaving

Als voor een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk geen omgevingsvergunning is aangevraagd of als een bouwwerk na realisering afwijkt van de tekeningen waarop de vergunning is afgegeven, zal onderzocht worden of het bouwwerk gelegaliseerd kan worden. Als dat mogelijk is dan krijgt de eigenaar de gelegenheid om alsnog een vergunning aan te vragen voor het gerealiseerde bouwwerk.

Als legalisatie op grond van een negatief advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit niet mogelijk is, dan zal de eigenaar de situatie moeten veranderen. Burgemeester en wethouders kunnen degene die tot het opheffen van de (illegale) situatie bevoegd is, aanschrijven om binnen een door hen te bepalen termijn de strijdigheid op te heffen.

Excessenregeling

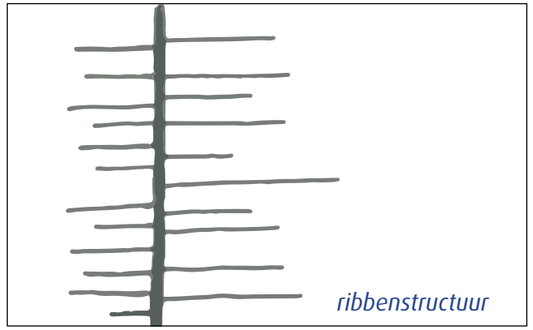
De gemeente heeft met deze nota criteria voor het bevorderen en bereiken van de ruimtelijke kwaliteit vastgesteld en spant zich ook in voor de naleving daarvan.

Deze bepaling is bedoeld om excessen op het gebied van ruimtelijke kwaliteit tegen te gaan. Een exces is een 'evidente en ook voor niet-deskundigen duidelijk kenbare buitensporigheid van het uiterlijk van een bouwwerk'.
Burgemeester en wethouders kunnen de eigenaar van een bouwwerk dat in "ernstige mate in strijd is met criteria in deze nota" aanschrijven om de strijdigheid op te heffen.

Deze excessenregeling geldt daarnaast voor gebouwen en bouwwerken, welke in het verleden gebouwd zijn met vergunning en door ernstig verval of verandering heftige reacties oproepen.
De excessenregeling geldt voor het gehele gebied van de gemeente.
De gemeente hanteert bij het toepassen van deze excessenregeling de volgende basiscriteria:

- het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij het aanpassen van een bouwwerk;
- armoedig materiaalgebruik;
- het toepassen van felle of (sterk) contrasterende kleuren;
- te opdringerige reclame;
- het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving;
- een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is;
- het verwaarlozen en het verval (van bouwwerken).

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit toetst de ernstige strijdigheid gerelateerd aan de gebiedscriteria van deze nota.
Om te voorkomen dat de eigenaar achteraf wordt geconfronteerd met de excessenregeling, kan deze het bouwplan vooraf laten toetsen op aanvaardbaarheid.



ribbenstructuur

Gebied

Het voormalige kanalenstelsel dat het eerste begin van Hoogeveen markeert. Het gaat om de Hoofdstraat, de Willemskade, de Schutstraat, het westelijk deel van Het Haagje en het noordelijk deel van de Alteveerstraat.

Geschiedenis

In de eerste helft van de 17e eeuw wordt een begin gemaakt met de ontginning van de woeste gronden ten oosten van Huize Echten. De Hoogeveense Vaart wordt gegraven om de gewonnen turf af te kunnen voeren naar Holland. Er zijn meerdere compagnieën/participanten met elk een eigen ontginningsgebied. Maar alle turf moet vanuit het gebied naar de klant. Bij het “Kruis”; het kruispunt van de huidige Hoofdstraat, Schutstraat, Alteveerstraat en Het Haagje komen de hoofdkanalen van de diverse compagnieën bij elkaar. Hier ontstaat de eerste bewoning in het gebied.

In de loop van enkele eeuwen breidt de bebouwing zich uit langs de aanwezige kanalen en vooral langs de huidige Hoofdstraat.

Het achterliggende agrarische land is bereikbaar via paden en gangen haaks op de Hoofdstraat. Zo ontstaat de voor Hoogeveen zo kenmerkende ribbenstructuur; de stegen die (later) de achterterreinen ontsluiten. Vanaf het midden van de 19e eeuw groeit Hoogeveen verder buiten het oorspronkelijke kanalenstelsel.

Een belangrijke omslag voor het aanzien en het functioneren van Hoogeveen is de demping van de kanalen. Eind jaren veertig wordt het kanaal door de Hoofdstraat gedempt. In de jaren zeventig gevolgd door de kanalen in de Schutstraat, Het Haagje en de Alteveerstraat.

De vrijgekomen ruimte krijgt een verkeersfunctie om de bereikbaarheid van de stad te verbeteren voor het sterk toenemende autoverkeer. Een tweede aanpassing in het centrum die hierop aansluit is de aanleg van parkeerterreinen achter de winkelstraten. Aan deze parkeerpleinen wordt in de loop van de tijd nieuwe woonbebouwing opgericht.

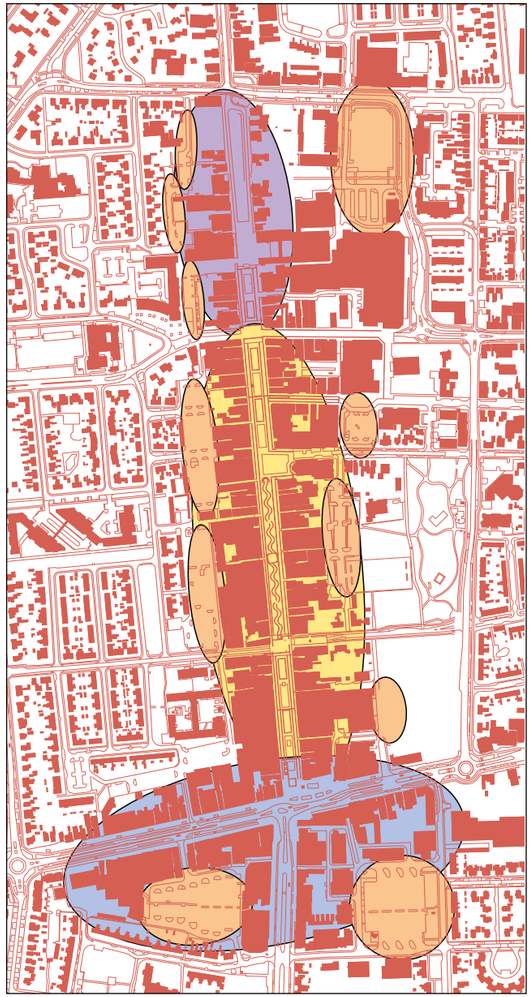
Sfeer

De demping van de kanalen heeft grote gevolgen gehad voor het aanzien van het stadscentrum. Het oorspronkelijke profiel van kanaal met kades, rijwegen en bebouwing is daardoor verdwenen. Daarnaast heeft vanaf het midden van de 20e eeuw een sterke verstedelijking van het centrum-gebied plaatsgevonden. De oorspronkelijke lage bebouwing had een duidelijke relatie met het kanaal. De vervangende nieuwbouw werd groter; zowel in de breedte, de hoogte als in de diepte.

Achter de Hoofdstraat en de Schutstraat werden parkeerterreinen aangelegd. Het centrum veranderde in een koopcentrum met een sterke regionale binding en uitstraling. De sterke ontwikkeling van het centrum werd geruggesteund door een bestemmingsplan met ruime bouwmogelijkheden in de jaren negentig van de vorige eeuw. De nieuwe invullingen, tussen de oorspronkelijke bebouwing, hebben geleid tot aanzienlijke contrasten in bouwhoogte en bouwstijl. De begane grondlaag van de nieuwbouw wordt gebruikt voor detailhandel en horeca, het wonen bevindt zich op de hoger gelegen lagen.

In delen van het stadscentrum is zodoende een gevarieerd bebouwingsbeeld ontstaan.

De inrichting van de Hoofdstraat heeft eveneens de tijdgeest gevolgd en is in de loop van de tijd meerdere keren gewijzigd. Het water dat ooit gedempt werd, is in een andere vorm terug-gebracht. De Hoofdstraat is autovrij gemaakt en ingericht als winkelpromenade.



In het stadscentrum zijn vier gebieden te onderscheiden.

Het noordelijk deel van de Hoofdstraat kenmerkt zich door de aanwezigheid van veel historische bebouwing die nog gaaf is. Hier staan o.a. nog oude vervenerswoningen. Hier is ook het water als inrichtingselement teruggebracht.

Het middendeel van de Hoofdstraat tot aan het "Kruis" wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van historische bebouwing afgewisseld met nieuwe bebouwing. Detailhandel en horeca is hier de hoofdfunctie.

Het "Kruis", de Schutstraat, Het Haagje en het eerste deel van de Alteveerstraat vormen het derde gebied in het stadscentrum. Kenmerkend is de grootschalige (appartementen) bebouwing naast historische bebouwing. Het contrast in bouwvolume en architectuur is hier hoog. Rond het "Kruis" is dit contrast tussen oud en nieuw goed waarneembaar.

Het vierde gebied bestaat uit de pleinwanden van de parkeerterreinen. Nieuwe woonbebouwing is hier opgericht om de parkeerterreinen aantrekkelijker te maken. Uiteindelijk wordt de oorspronkelijke achterkant gewijzigd in een voorkant.

Dynamiek in het gebied

Het gebied kent een grote dynamiek; er vinden continu ontwikkelingen en aanpassingen plaats aan de bebouwing en het openbaar gebied. Winkels veranderen van eigenaar of krijgen een nieuwe gebruiker wat leidt tot aanpassingen aan het pand. Daarnaast zijn ook grotere (nieuwbouw) ontwikkelingen. Het openbaar gebied wordt regelmatig aangepast om het stadscentrum levendig en vitaal te houden. Voorbeelden zijn het terugbrengen van water in de Hoofdstraat Noord en het plaatsen van grote bomen in het middendeel van de Hoofdstraat. De Schutstraat en het westelijk deel van Het Haagje zijn enkele jaren geleden heringericht.

Keuzes

Het stadscentrum kent meerdere bebouwingssferen. Het noordelijk deel is relatief oorspronkelijk. Het zuidelijk deel is meer onderhevig aan verandering. Het beleid is daar op afgestemd.

In het noordelijk deel van de Hoofdstraat, tussen de Willemskade en de Grote Kerkstraat wordt ingezet op herstel en conservering van het straatbeeld. Dat betekent dat wordt ingezet op het behoud van historisch belangrijke hoofdvolumes en bijbehorende gevels en detailleringen.

In het zuidelijk deel van de Hoofdstraat, tussen de Grote Kerkstraat en het "Kruis" wordt ingezet op herstel en beheer van het straatbeeld. Dat betekent dat ook hier wordt ingezet op het behoud van historisch belangrijke hoofdvolumes en bijbehorende gevels en detailleringen.

Omdat dit gebied meer dynamiek kent wordt, weliswaar zeer terughoudend, ruimte geboden aan passende, meer eigentijdse ontwikkelingen.

In de Schutstraat, Het Haagje en het noordelijk deel van de Alteveerstraat wordt ingezet op een dynamische ontwikkeling. Er is hier meer ruimte voor moderne en eigentijdse architectuur.

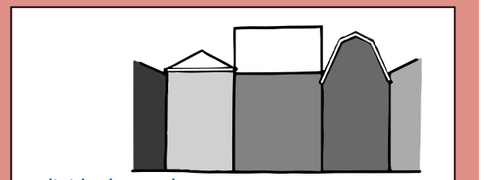
Voor de wanden van de parkeerpleinen zijn in het bestemmingsplan mogelijkheden opgenomen om nieuwe en aantrekkelijke bebouwing te ontwikkelen. Voor deze bebouwing geldt dat de gevels met de daarachter gelegen functies georiënteerd worden op de pleinen. Hierbij wordt uitgegaan van een perceelsgewijze ontwikkeling met een verticaal gelede architectuur.

Toetsingscriteria

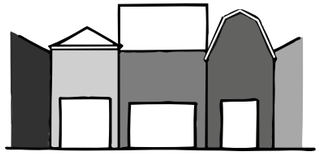
Ligging
- De bebouwing is met de voorgevel georiënteerd op de straat en/of plein;
- Het zichtbaar samenvoegen van panden is ongewenst.
-

Massa
- De gebouwen zijn individueel herkenbaar en afwisselend van massaopbouw;
- De bouwmassa voegt zich in maat en ritme naar de omliggende bebouwing;
- Bij aanpassingen aan gebouwen moet de hoofdvorm van het gebouw duidelijk herkenbaar zijn;
- Aanbouwen zoals erkers en dakkapellen vormen een zelfstandig herkenbaar deel.
-

Gevelopbouw
- Bij verbouw is respect voor de oorspronkelijke gevelopbouw het uitgangspunt;
- Bij bestaande bebouwing wordt de gevelritmiek gehandhaafd;
- De uitbreidingen zijn in overeenstemming met het bestaande gebouw en de belendingen;
- Bij nieuwbouw wordt de bebouwing in de omgeving voor wat betreft de stijlken-merken (periode 1800-1950)gerespecteerd;
- De nieuwe gevels zijn afgestemd op de samenhang en beeldkwaliteit van de straat;
- De detaillering past bij de gewenste representativiteit van de gevel;

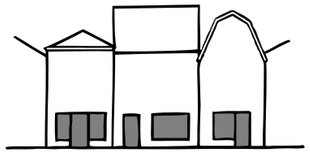


Individuele panden

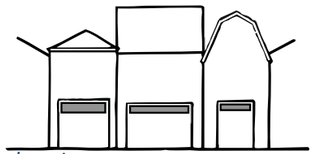


op de grond

relatie boven/onder



relatie boven/onder



reclame in de pui

- De winkelpanden staan duidelijk op de grond, de boven- en onderverdieping hebben onderlinge samenhang;
- De oorspronkelijke perceelbreedtes (voor 1950), zowel voor de straatwanden als voor de pleinwanden, zijn in de geveluitwerking herkenbaar.

Materiaal en kleur
- Bij aanpassing of verbouw is het oorspronkelijke kleur-, en materiaalgebruik uitgangspunt;
- Bij nieuwbouw is het oorspronkelijke kleur, -en materiaalgebruik in de omgeving uitgangspunt.

Gebied

Het westelijk deel van de Schutstraat, het oostelijk deel van Het Haagje, het zuidelijk deel van de Alteveerstraat, de Vos van Steenwijklaan, de Zuiderweg en de van Limburg Stirumstraat.

Geschiedenis

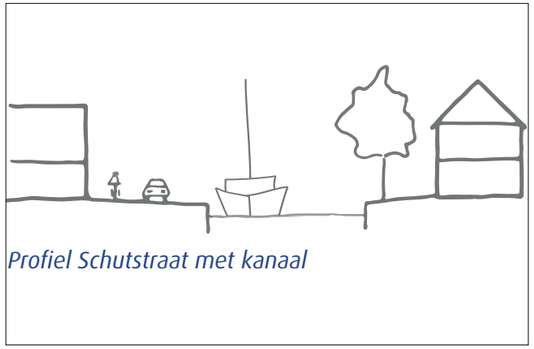
Na de eerste uitbreiding van Hoogeveen in oostelijke richting verplaatste de geleidelijke groei zich in de loop van de 20e eeuw naar bestaande kanaal- en weglinten, gevolgd door bebouwing langs nieuwe uitvalswegen. Er is een duidelijk onderscheid te maken tussen (voormalige) kanalen en wegen.

Kanaallinten

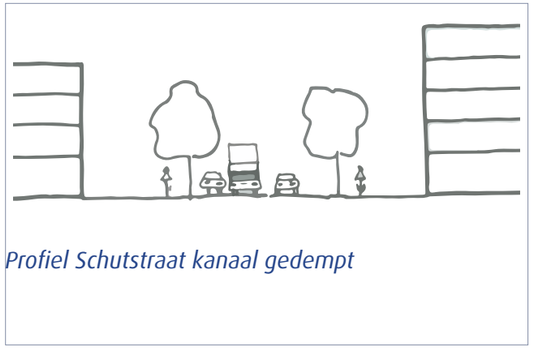
Langs de kanalen die samenkwamen bij het Kruis vond een verdere en geleidelijke uitbreiding van Hoogeveen plaats. Deze kanalen zijn in de tweede helft van de 20e eeuw gedempt. Het water werd vervangen door brede toegangswegen om het centrum goed bereikbaar te maken. In deze aanloopgebieden naar het centrum is in de loop van de tijd een rijke schakering aan bebouwing en functies ontstaan zoals detailhandel, ambachtelijke bedrijven, dienstverlening en wonen. Hierdoor en door de demping is in de loop van de tijd het karakter van het gebied ingrijpend veranderd.

Weglinten

De Vos van Steenwijklaan is de oude uitvalsweg in oostelijke richting naar Coevorden. Vanaf het begin van de 20e eeuw is hier een gevarieerde bebouwing ontstaan van woningen en bedrijvigheid. De Zuiderweg is in de jaren twintig van de vorige eeuw aangelegd als uitvalsweg naar Zuidwolde en Meppel. In de jaren dertig en veertig is hier woningbouw ontstaan. Eind jaren dertig van de vorige eeuw is de Van Limburg Stirumstraat aangelegd ten westen van het stadscentrum. De Van Limburg Stirumstraat verbindt de Pesserstraat met de Zuiderweg en leidde zo het doorgaande verkeer rond het stadscentrum. Deze straat heeft een laanachtig karakter. Na de Tweede Wereldoorlog zijn villa's, vrijstaande woningen en grote dubbele woningen gebouwd.



Profiel Schutstraat met kanaal



Profiel Schutstraat kanaal gedempt

Sfeer

Kanaallinten

Doordat de kanalen zijn gedempt en vervangen door wegen hebben ze een zelfde soort profiel. Een relatief breed profiel met een dominante verkeersfunctie en een variabele bebouwing voor wat betreft het bouwvolume en de architectuur.

Het westelijk deel van de Schutstraat heeft een belangrijke verkeersfunctie als verbindingsweg tussen de A28 en het stadscentrum. Het is een breed profiel met twee rijbanen gescheiden door een groenstrook en met vrijliggende fiets- en voetpaden. De bebouwing aan de zuidkant bestaat uit oorspronkelijke vroeg 20e eeuwse bebouwing van vrijstaande of dubbele woningen van 1 laag met een kap. De woningen staan over het algemeen direct aan de stoep. De voormalige joodse synagoge staat aan de straat tussen de woonbebouwing. Aan de noordzijde van de straat staan middelgrote kantoorgebouwen van twee tot vijf bouwlagen op ruime percelen. Beide straatzijden hebben door het grote verschil in de bebouwing een totaal ander beeld en sfeer.

De Alteveerstraat is de uitvalsweg naar het landelijk gebied ten zuiden van Hoogeveen en heeft voor de stad zelf een belangrijke verkeersfunctie. De straat heeft een breed profiel bestaande uit rijbanen gescheiden door een brede groenstrook en met brede fietsstroken en brede voetpaden. Aan de westzijde staat de DOC kaasfabriek met enkele cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en de oude fabrieksschoorsteen. De rest van de bebouwing varieert van kleinschalige woonbebouwing tot appartementencomplexen. In het zuidelijk deel bestaat de bebouwing aan beide zijden van de straat uit appartementengebouwen van vier tot zeven lagen hoog.

Het Haagje verbindt het stadscentrum met de oostelijk gelegen woonwijken en het landelijk gebied. Het brede profiel bestaat uit twee rijbanen gescheiden door een groenstrook en met fietsstroken en voetpaden. De bebouwing is gevarieerd en bestaat uit oorspronkelijke woningbouw, nieuwe appartementencomplexen, voormalige industriële bebouwing en voorzieningen.

De appartementencomplexen hebben kantoorfuncties op de begane grond. De voormalige industriële bebouwing wordt nu gebruikt voor grootschalige detailhandel. De bouwhoogte varieert van 1 tot 2 lagen met kap voor de oorspronkelijke woonbebouwing tot 4 tot 6 lagen voor de appartementencomplexen. De bebouwing staat meestal direct aan de stoep.

Weglinten

De Vos van Steenwijklaan heeft voornamelijk oorspronkelijke woonbebouwing bestaande uit 1 tot 2 lagen met een kap. Bijzondere bebouwing bestaat uit de(voormalige) kantoorbebouwing van gemeentewerken en de nutsbedrijven met de watertoren in een parkachtige omgeving. Aan de zuidkant van de straat ligt sportcomplex Bentinckspark.

De Van Limburg Stirumstraat bestaat in grote lijn uit drie woonsferen. Het noordelijk deel kent een fraaie laanbeplanting, vrijstaande woningbouw uit de jaren vijftig, waaronder de rand van de Oostenrijkse buurt en jaren zeventig villa's. Het middendeel bestaat uit vrijstaande villabouw en grotere dubbele woningen. Het Tjalmapark en de bijzondere woningbouw van het Bilderdijkpark grenst aan dit deel van de straat. Het zuidelijk deel van de straat heeft naast vrijstraande en dubbele woningen enkele grotere kantoorgebouwen.

De oudste bebouwing aan de Zuiderweg bestaat uit vrijstaande en dubbele woningen in jaren dertig stijl. De bebouwing stamt uit de jaren dertig en veertig. De bebouwing bestaat uit 1 tot 2 lagen met een kap en is gericht op de straat. De woningen hebben een voor- en achtertuin.

Dynamiek in het gebied

Het beeld van de kanaallinten is in de loop van de tijd sterk veranderd. In de eerst plaats komt dat door de demping van de kanalen en de herinrichting naar een verkeersfunctie. Al deze straten fungeren als toegang tot het stadscentrum en hebben naast een woonfunctie veel commerciële functies.

Daardoor is de dynamiek groot. Veel oorspronkelijke bebouwing is verdwenen en vervangen door grootschalige woon- en bedrijfsbebouwing. Het straatprofiel is na de demping niet meer aangepast. De kaasfabriek van de DOC aan de Alteveerstraat wordt in de toekomst waarschijnlijk verplaatst naar het bedrijventerrein.

De weglinten zijn van latere datum en daar is de oorspronkelijke woonbebouwing nog aanwezig. Aan de woning vinden vaak kleine aanpassingen en uitbreidingen plaats om te voldoen aan de hedendaagse wooneisen. In enkele gevallen is sprake van functieverandering. De dynamiek in deze straten is, vergeleken met de voormalige kanaallinten, niet groot.

Keuzes

In de kanaallinten draagt een deel van de aanwezige, oorspronkelijke bebouwing nog bij aan het zichtbaar maken van de ontstaansgeschiedenis. Het gaat om enkele gebouwen op het huidige DOC terrein aan de Alteveerstraat en verspreide bebouwing in de kanaallinten. Voor de bebouwing en binnen de ensembles is het beleid gericht op zoveel mogelijk handhaving van de bestaande bebouwing en bij nieuwbouw het aansluiten bij de historische bebouwing zowel wat betreft de architectuur als ook de bouwmassa.

Het wonen aan de weglinten wordt gewaardeerd door de ruime kavels, de onderlinge samenhang in bouwstijlen en de individueel herkenbare panden. De ligging, in de nabijheid van het stadscentrum draagt daar aan bij. Voor de bebouwing en binnen de ensembles is het beleid gericht op zoveel mogelijk handhaving van de bestaande bebouwing en bij nieuwbouw het aansluiten bij de bestaande bebouwing zowel wat betreft de architectuur als ook de bouwmassa.

Toetsingscriteria plannen

Kanaallinten

Ligging
- De bebouwing is met de voorgevel georiënteerd op de straat;
- De breedtes van de oorspronkelijke percelen (voor 1950) worden gerespecteerd;
- Het zichtbaar samenvoegen van panden is ongewenst.

Massa
- De gebouwen zijn individueel herkenbaar en afwisselend van massaopbouw;
- De bouwmassa voegt zich in maat en ritme naar de omliggende bebouwing;
- Bij aanpassingen aan gebouwen moet de hoofdvorm van het gebouw duidelijk herkenbaar zijn;
- Aanbouwen zoals erkers en dakkapellen vormen een zelfstandig herkenbaar deel.

Gevelopbouw
- Bij verbouw is respect voor de oorspronkelijke gevelopbouw het uitgangspunt;
- Bij bestaande bebouwing wordt de gevelritmiek gehandhaafd;
- De uitbreidingen zijn in overeenstemming met het bestaande gebouw en de belendingen;
- Bij nieuwbouw wordt de bebouwing in de omgeving voor wat betreft de stijlkenmerken (periode 1900-1950)gerespecteerd;
- Nieuwe gevels moeten zijn afgestemd op de beeldkwaliteit van de straat;
- De detaillering past bij de gewenste representativiteit van de gevel;
- De winkelpanden staan duidelijk op de grond, de boven- en onderverdieping hebben onderlinge samenhang;
- De oorspronkelijke perceelbreedtes (voor 1950), voor zowel de straatwanden als voor de pleinwanden, zijn in de geveluitwerking herkenbaar.

Materiaal en kleur
- Bij aanpassing of verbouw is het oorspron-kelijke kleur-, en materiaalgebruik uitgangspunt;
- Bij nieuwbouw is het oorspronkelijke kleur-, en materiaalgebruik in de omgeving uitgangspunt.

Weglinten

Ligging
- De plaats van het hoofdgebouw is bepaald door de bestaande bebouwing;
- De uitbreidingsrichting van het hoofdgebouw en de situering van de bijgebouwen zijn afhankelijk van de mogelijkheden op de kavel;

Massa
- De hoofdvorm van de oorspronkelijke woning moet herkenbaar blijven en dient als uitgangspunt voor alle gevelwijzigingen, uitbreidingen en bijgebouwen;
- De bouwmassa voegt zich in maat en ritme naar de omliggende bebouwing;
- De bijgebouwen zijn afgeleid van en duidelijk ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Gevelopbouw
- De eenheid in vormgeving en geveluitwerking is medebepalend voor de bebouwing in deze buurten;
- Dakvorm, - helling en overstekken zoals bij de oorspronkelijke bebouwing handhaven;
- Belangrijke details van het oorspronkelijk ontwerp handhaven;
- Vormgeving van aan- en bijgebouwen afgeleid van de hoofdvorm.

Materiaal
- Bij aanpassing of verbouw is het oorspronkelijke kleur,-en materiaalgebruik uitgangspunt;
- Bij nieuwbouw is het oorspronkelijke kleur-, en materiaalgebruik in de omgeving uitgangspunt.

Gebied
Het gebied bestaat uit de Grote Kerkstraat, de Van Echtenstraat, de Bentinckslaan, de Julianastraat, de Kanaalweg, de Brinkstraat, de Stationsstraat en de Pesserstraat.

Geschiedenis
Vanaf het midden van de 19e eeuw groeide Hoogeveen vooral in oostelijke en noordelijke richting langs de aanwezige wegen, kanalen en wijken. Het betreft de eerste groeiperiode buiten het toenmalige stadscentrum. De buurten zijn heel herkenbaar door de geleidelijke groei langs deze oude wegen.

Het karakter van de bebouwing varieert per straat, afhankelijk van de periode waarin, en de doelgroep waarvoor gebouwd werd. De oudste en ook meest sobere bebouwing is te vinden langs de Grote Kerkstraat en de van Echtenstraat. Hier is gebouwd voor de kleine middenstand en arbeiders. Aan de Brinkstraat, de Pesserstraat en de Stationsstraat is gebouwd voor een welvarender doelgroep.

Hier staan vrijstaande burgerwoningen naast bebouwing voor (voormalige) publieke functies zoals het kantongerecht en de marechaussee-kazerne. Aan de ruimere verkaveling en de rijkere panden is dit goed zichtbaar.

Het Omkanaal (de huidige Kanaalweg) werd in de jaren twintig van de vorige eeuw gegraven. Door de grotere schepen werd het moeilijker om door het kanaal in de Hoofdstraat te varen. Het is de tijd van een bloeiende scheepvaartindustrie in Hoogeveen. Langs het Omkanaal ontstond lintbebouwing die bestond uit arbeiderswoningen en sobere burgerwoningen. Wat de Kanaalweg bijzonder maakt is dat het kanaal, hoewel aangepast, nog aanwezig is.

Met de groei van de binnenstad ontstond er behoefte aan voorzieningen die nodig waren voor het dagelijks leven in een kleine stad. Aan de Grote Kerkstraat en de van Echtenstraat kwamen winkels, horeca en andere bedrijvigheid. Bijzondere bebouwing ontstond in de vorm van het kantongerecht, een klooster (Brinkstraat) en een marechausseekazerne (Pesserstraat).

Sfeer
Langs de Grote Kerkstraat en de van Echtenstraat is de bebouwing 1 of 2 lagen hoog met een kap en over het algemeen aaneengesloten van karakter. De woningen staan in dezelfde rooilijn en direct aan de stoep. Hoewel de panden individueel herkenbaar zijn geeft dit het gebied een meer stedelijk karakter.

Langs de andere straten, vooral de meer welvarende, is vaker sprake van vrijstaande panden met een voortuin. Ook hier is de bebouwing 1 of 2 lagen hoog met een kap. Voor alle straten geldt dat in de nog aanwezige bebouwing duidelijk de eerste kleinstedelijke uitbreidingen herkenbaar zijn. Het zijn voor de geschiedenis van Hoogeveen waardevolle gebieden. De individueel herkenbare woningen, de kleinschaligheid van de bebouwing, de smalle percelen en de historische bouwstijl die zorgt voor eenheid in de straat, maken dat dit geliefde woonbuurten zijn.

Nieuwere bebouwing heeft dezelfde kleinschaligheid en valt daardoor niet uit de toon.

Dynamiek in het gebied
Aan de woning vinden vaak kleine aanpassingen en uitbreidingen plaats om te voldoen aan de hedendaagse wooneisen. Grotere veranderingen betreffen enkele invullingen ten gevolge van sloop of functieverandering. In de Stationsstraat en in de Brinkstraat hebben enkele vrijstaande woningen een kantoorfunctie gekregen. In de Grote Kerkstraat zit veel horeca. Door de nabijheid van het stadscentrum is er sprake van levendigheid.

Keuzes

De oude buurten worden zeer gewaardeerd als woongebied om de kleinschalige structuur, de historische bouwstijlen en de individueel herkenbare panden. De ligging, in de onmiddellijke nabijheid van het stadscentrum draagt daar aan bij. Voor de bebouwing en binnen de ensembles is het beleid gericht op zoveel mogelijk handhaving van de bestaande bebouwing en bij nieuwbouw het aansluiten bij de historische bebouwing zowel wat betreft de architectuur als ook de bouwmassa.

Toetsingscriteria plannen

Ligging

- De bebouwing is met de voorgevel georiënteerd op de straat;
- De panden zijn individueel herkenbaar

Massa

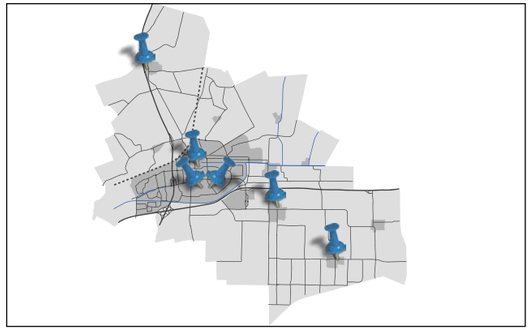
- De gebouwen zijn individueel herkenbaar en afwisselend van massaopbouw;
- De bouwmassa voegt zich in maat en ritme naar de omliggende bebouwing;
- Bij aanpassingen aan gebouwen blijft de hoofdvorm van het gebouw duidelijk herkenbaar;
- Aanbouwen zoals erkers en dakkapellen vormen een zelfstandig herkenbaar deel.

Gevelopbouw

- Bij verbouw is respect voor de oorspronkelijke gevelopbouw het uitgangspunt;
- Bij bestaande bebouwing de gevelritmiek handhaven;
- Bij nieuwbouw wordt de bebouwing in de omgeving voor wat betreft de stijlkenmerken (periode 1850-1950)gerespecteerd;
- Nieuwe gevels zijn afgestemd op de samenhang en beeldkwaliteit van de straat;
- Er is eenheid in de architectuur van de gehele gevel;
- De detaillering past bij de gewenste representativiteit van de gevel;
- De winkelpanden staan duidelijk op de grond, de boven- en onderverdieping hebben onderlinge samenhang.

Materiaal en kleur

- Bij aanpassing of verbouw is het oorspronkelijke kleur-, en materiaalgebruik uitgangspunt;
- Bij nieuwbouw is het oorspronkelijke kleur-, en materiaalgebruik in de omgeving uitgangspunt.



Gebied

Het gaat om de Oranjebuurt, de Wethouder Robaardstraat, de Holtienstraat, de Hendrik Raakweg in Hollandscheveld, de Perebomenweg in Elim en de Dorpsstraat in Pesse.

Geschiedenis

In Hoogeveen waren begin twintigste eeuw de woonomstandigheden van de arbeiders over het algemeen slecht. Wonen in krotten was geen uitzondering. De beter gesitueerde bovenlaag in Hoogeveen trok zich dit aan en wilde verbetering in de woonsituatie van de arbeiders brengen.

Onder andere de toenmalige gemeentesecretaris, met enkele notabelen, hebben de aanzet gegeven tot stichting van een woningbouw-vereniging; de latere woningbouwvereniging Hoogeveen. Het eerste project dat werd opgepakt was de Oranjebuurt. Aan de noordoost kant van het centrum, langs de Hoogeveense Vaart, werd grond verworven. Gemeentearchitect J. Carmiggelt was verantwoordelijk voor het ontwerp van de woningen en de buitenruimte.

In 1914, het jaar dat de eerste wereldoorlog uitbrak, werd met de eerste fase gestart. Deze oorlog veroorzaakte echter materiaal schaarste die voor vertraging zorgde. In 1915 werd een aantal blokken opgeleverd en bewoond. In de jaren twintig en dertig werd de Oranjebuurt gefaseerd afgebouwd. De Oranjebuurt is uniek, omdat het een van de eerste sociale woningbouwprojecten in de provincie Drenthe is.

Het vraagstuk van de slechte huisvesting van de arbeider speelde niet alleen in Hoogeveen maar ook in de omliggende dorpen. In een aantal dorpen zijn, net voor of na de tweede wereld-oorlog, kleine complexen sociale woningbouw gerealiseerd. Deze woningen werden vaak gerealiseerd in de stijl van de Delftse School (bouwstijl) en hebben door hun hoofdvorm, materiaaltoepassing en detaillering een bijzondere kwaliteit. In Hoogeveen is deze karakteristieke woningbouw o.a. te vinden aan de Wethouder Robaardstraat en de Holtienstraat. Verder zijn deze woningen gebouwd in Hollandscheveld, Elim en Pesse.

Bebouwingsstuctuur Oranjebuurt

In Hollandscheveld is in 1950 een complex aan de Hendrik Raakweg gebouwd. In Elim is in 1948 een complex vroege sociale woningbouw gebouwd aan de Perebomenweg.

In Pesse staat een complex vroege sociale woningbouw uit 1952 aan de Dorpsstraat met een langskap en op ruime afstand van de weg. Bijzondere complexen woningbouw zijn verder te vinden aan het Warreveen waar een in de jaren vijftig door de Provinciale Planologische Dienst ontworpen buurtje ligt en aan de Oostering waar een complex vroege sociale woningbouw is te vinden.

Sfeer

De Oranjebuurt heeft een duidelijke samenhang tussen stedenbouwkundig ontwerp en bebouwing. Het rechthoekig stratenpatroon is kenmerkend voor de eerste uitbreidingen in Hoogeveen.

De eenheid van het stedenbouwkundig idee en bebouwing zet zich voort in de architectuur en het materiaalgebruik. De woningen staan veelal direct aan de stoep. Woningen met lage goot bepalen deze buurt. Enkele hoeken hebben een accent door poortwoningen in twee lagen met kap.

Overige straten

Bij de vroege sociale woningbouw na de tweede wereldoorlog in Hoogeveen en de omliggende dorpen gaat het om woningen die vooral gebouwd zijn in de stijl van de Delftse School. De esthetische waarde van het ontwerp bestaat ondermeer uit de bijzondere bovenlichten, de dakkapellen die door de goot heen zijn gebouwd en bijzondere geveldetails. In enkele gevallen hebben de bijgebouwen een poortje voor het achterpad. De voorgevels zijn gericht op de straat en de woningen hebben een voortuin. Het gaat om woningen in 1 laag met een halfhoge gootlijn.

Dynamiek in het gebied

De meeste complexen zijn nog in eigendom van een woningstichting. Dat heeft het voordeel dat dit bijzondere woningbezit als eenheid wordt onderhouden en beheerd. Een mooi voorbeeld is de renovatie van de woningen in de Oranjebuurt enkele jaren geleden.

Keuzes

Het beleid is gericht op het handhaven en waar nodig herstellen van de oorspronkelijke ruimtelijke kwaliteit.

Toetsingscriteria plannen

Ligging

- De bebouwing staat in een duidelijke rooilijn of in een duidelijke onderlinge samenhang;
- De oriëntatie en de representatieve gevel zijn gericht op de weg.

Massa

- De hoofdvorm is bepaald door de bestaande bebouwing;
- De bijgebouwen zijn ondergeschikt;
- De aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt;
- De aanbouwen zoals erkers en dakkapellen vormen een zelfstandig herkenbaar deel.

Gevelopbouw

- Per rij of cluster bestaat een duidelijke vormverwantschap;
- Bij verbouw is respect voor de oorspronkelijke gevelopbouw het uitgangspunt;
- Er is een vormverwantschap tussen hoofdgebouw en aanbouwen die vanaf de straat zichtbaar zijn;
- Wijzigingen in bestaande gevels mogen de onderlinge samenhang niet verstoren;
- De detaillering bij aanpassing of verbouw krijgt eenzelfde mate van aandacht als die bij de bestaande architectuur.

Materiaal

- De hoofdmassa is van roodachtige baksteen;
- Bij aanpassing of verbouw is het oorspronkelijke kleur,-en materiaalgebruik uitgangspunt.

Gebied

Rond het Tjalmapark, de Vondelstraat, het noordelijk deel van de Bilderdijklaan, de Oostenrijkse buurt en de van Nijenhovelaan.

Geschiedenis

Na de tweede wereldoorlog begint de grote groei van Hoogeveen. Daarvoor was sprake van geleidelijke groei, vooral in oostelijke richting, langs de aanwezige wegen, kanalen en wijken (brede sloot). Na de oorlog verandert dat; het lijkt of er een inhaalslag plaatsvindt. Er worden nieuwe straten aangelegd en meerdere woningen van hetzelfde type gebouwd (seriematige bouw). Een belangrijk deel van die uitbreidingen van na de oorlog worden gerealiseerd aan de westkant van het toenmalige stadscentrum. De bijzondere buurten die hier aan bod komen bestaan uit de wat duurdere burgerwoningen, soms eerst als huurwoning gebouwd. Nu zijn het koopwoningen.

Het nieuwe raadhuis van Hoogeveen wordt in mei 1940 in gebruik genomen, aan de eerste nieuwe straat in westelijke richting vanaf de Hoofdstraat. Ter weerszijden van het raadhuis worden de Prinses Beatrixstraat en de Prins Bernardstraat aangelegd met een aansluiting op de van Limburg Stirumstraat. Langs beide straten worden in de jaren veertig en vijftig vrijstaande villa's gebouwd. Samen met het raadhuis en het Tjalmapark ontstaat een fraai woonmilieu.

In 1948 wordt op een terrein ten noorden van de Blankenslaan-Oost gestart met de bouw van de zogenaamde Oostenrijkse woningen. Het gaat om vrijstaande houtsysteembouw woningen die als herstelbetaling, vanuit Oostenrijk geïmporteerd, in heel Nederland worden gebouwd.

In de jaren vijftig wordt aan de noordkant van de Oostenrijkse buurt een complex vrijstaande woningen in moderne cottage stijl gebouwd naar ontwerp van het Hoogeveense architectenbureau ter Veld en Hoogstra.

In 1956 wordt een complex dubbele woningen aan de Bilderdijklaan gebouwd, pal naast de (later aangelegde) parkeerterreinen achter de Hoofdstraat.

Oók in de jaren vijftig wordt door de Hoogeveense gemeentearchitect mevrouw Heijting een complex rijen- en dubbele woningen ontworpen aan de Vondelstraat.

Sfeer

Rondom het Tjalmapark

Langs de Prinses Beatrixstraat en de Prins Bernhardstraat staan vrijstaande villa's op grote kavels met een royale voor- en achtertuin. De villa's staan in dezelfde rooilijn en de bouwmassa is 2 lagen met een langs- of dwarskap. Het hoofdgebouw staat op ruime afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen.

In **de Oostenrijkse buurt** zijn de woningen in een losse plaatsing met wisselende nokrichtingen gesitueerd. De ontsluiting heeft een meanderend beloop en een smal profiel. Op de perceelsgrenzen zijn ooit berken geplant.
Samen met de beplanting op de erven is een groene oase met een bijzondere woonkwaliteit ontstaan. Het oorspronkelijke materiaal- en kleurgebruik is nog steeds aanwezig.

Van Nijenhovelaan

Ten noorden van de Oostenrijkse buurt ligt de van Nijenhovelaan met vrijstaande kleine villa's in een moderne cottagestijl. De woningen zijn volgens de tuinstadgedachte in een losse situering met veel groen geplaatst.

Bilderdijklaan

Langs het noordelijk deel van de Bilderdijklaan en de toegangen naar het grote parkeerterrein staan dubbele woningen in 2 lagen met een langskap. Bijzonder aan deze wederopbouwwoningen is de detaillering van de dakoverstekken, kozijnen en de bijzondere luifels.

Vondelstraat

Evenwijdig aan de Bilderdijklaan ligt de Vondelstraat. Hier staan dubbele en rijenwoningen in 2 lagen met een flauw hellend lessenaarsdak en een groot overstek. De woningen staan in een verspringende rooilijn. De samenhang in vormgeving, materiaalgebruik en detaillering geeft de bebouwing haar grote meerwaarde.

Het is een geliefde woonstraat waarbij ook aanpassingen zijn gerealiseerd met respect voor de aanwezige kwaliteit.

Dynamiek in het gebied

Aan de woning vinden vaak kleine aanpassingen en uitbreidingen plaats om de woning te laten voldoen aan de hedendaagse wooneisen. In enkele gevallen zijn woningen ingrijpend verbouwd door vergroting van het hoofdgebouw.

In één geval (Van Nijenhovelaan) is een bestaande woning afgebroken en vervangen door nieuwbouw, met respect en passend in de aanwezige ruimtelijke structuur, maat en ritme van de bestaande bebouwing.

Keuzes

De bijzondere buurten die in deze paragraaf zijn beschreven worden zeer gewaardeerd als woongebied om de kleinschalige structuur, de bijzondere architectuur en de nabijheid van het stadscentrum. Voor de individuele objecten en binnen de ensembles is het beleid gericht op zoveel mogelijk handhaving van de bestaande bebouwing. Bij nieuwbouw wordt rekening gehouden met de aanwezige kleinschaligheid en onderlinge verhouding van percelen en bouwmassa.

Toetsingscriteria plannen

Ligging

- De plaats van het hoofdgebouw is bepaald door de bestaande bebouwing;
- De uitbreidingsrichting van het hoofdgebouw en de situering van de bijgebouwen zijn afhankelijk van de mogelijkheden op de kavel.

Massa

- De hoofdvorm van de oorspronkelijke woning blijft herkenbaar en dient als uitgangspunt voor alle gevelwijzigingen, uitbreidingen en bijgebouwen;
- De bouwmassa voegt zich in maat en ritme naar de omliggende bebouwing;
- De bijgebouwen zijn afgeleid van en duidelijk ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Gevelopbouw

- De eenheid in vormgeving en gevel-uitwerking is medebepalend voor de bebouwing in deze buurten;
- De dakvorm, - helling en overstekken zoals bij de oorspronkelijke bebouwing handhaven;
- Belangrijke details van het oorspronkelijk ontwerp handhaven;
- Vormgeving van aan- en bijgebouwen zijn afgeleid van de hoofdvorm;
- Bij nieuwbouw wordt de bebouwing in de omgeving voor wat betreft de stijlkenmerken gerespecteerd.

Materiaal

- Bij aanpassing of verbouw is het oorspronkelijke kleur,-en materiaalgebruik uitgangspunt;
- Bij nieuwbouw is het oorspronkelijke kleur,-en materiaalgebruik in de omgeving uitgangspunt.

Gebied
Het gebied ligt tussen de oude begraafplaats en de Zuiderweg en wordt aan de oostkant begrensd door appartementengebouw Leijenhove.

Geschiedenis
Bijna aan het eind van de Alteveerstraat, ligt het Leijendijkje. Dit dijkje vormde de oorspronkelijke ontsluiting van de oude begraafplaats (1829) van Hoogeveen. Deze oude begraafplaats is omzoomd door zware boombeplanting die vooral bestaat uit eiken. Aan de zuidkant hiervan, tussen begraafplaats en Zuiderweg, stond ooit Huize Beatrix: een bejaardentehuis. Dit is in de jaren negentig afgebroken, waardoor een grote groene ruimte, niet ver van het stadscentrum beschikbaar kwam voor grote woonkavels met een riante ligging. Door de gemeente is een verkaveling ontworpen. Aansluiting is gezocht bij de 'klassieke villa'.

Sfeer
Het villapark wordt aan de noordkant ontsloten vanaf het Leijendijkje. De nieuwe ontsluiting heeft een smal profiel met brede groenstroken. Het villapark is voor langzaam verkeer ontsloten op het fiets/voetpad langs de Zuiderweg en op het bestaande voetpadenstelsel.

De zware eiken boombeplanting van de begraafplaats vormt als het ware een groen decor waar tegen de villa's afsteken. Tussen het villapark en de Zuiderweg is een brede groenstrook met bestaande bomen heringericht om de parkachtige sfeer in stand te houden die zo goed past bij een villabuurt. De villa's staan op ruime kavels van tenminste 1000 m^2 met een diepe voortuin. De voorgevels van de villa's zijn gericht op de openbare weg en het openbare gebied.

Om de parksfeer en de openheid in het villapark in stand te houden zijn voorwaarden gesteld aan het maximaal bebouwingspercentage van de kavels en aan de afstand van de hoofdgebouwen en bijgebouwen ten opzichte van de zijdelingse perceelgrens en dus ook ten opzichte van elkaar. De villa's hebben een steile dakhelling, grote overstekken en verspringingen in de hoogte van de dakvoet die past bij een "klassieke" villa.

Ontwikkelingen in het gebied
Er vinden kleine aanpassingen plaats om de villa's te laten voldoen aan de huidige wooneisen en woonwensen.

Keuzes
Het beleid is gericht op het handhaven van de aanwezige kwaliteit. Een bouwplan in dit villapark moet tenminste voldoen aan de aanwezige architectonische kwaliteit of hieraan kwaliteit toevoegen. De aanwezige parksfeer en openheid zijn uitgangspunten voor nieuwe invullingen en vervangende nieuwbouw.

Toetsingscriteria plannen

Ligging
- De villa's staan op ruime kavels;
- De villa's zijn met de voorgevel georiënteerd op de straat.

Massa
- De woningen hebben een rijzig karakter, voorzien van een kap met steile dakhelling;
- De bouwmassa voegt zich in maat en ritme naar de omliggende bebouwing;
- Garages en bergingen zijn geïntegreerd in het hoofdvolume;
- Aanbouwen zoals erkers en dakkapellen vormen een zelfstandig herkenbaar deel;
- De vormgeving is in overeenstemming met de architectuur van de woning.

Gevelopbouw
- Het gevelontwerp straalt de voornaamheid van een "klassieke villa" uit;
- Er is eenheid in de architectuur van de gehele gevel;
- De detaillering bij aanpassing of verbouw krijgt eenzelfde mate van aandacht als die bij de bestaande architectuur.

Materiaal en kleur
- Onderlinge afstemming van materiaal- en kleurkeuze is noodzakelijk om de eenheid in beeldkwaliteit te waarborgen;
- Bij aanpassing of verbouw is het oorspronkelijke kleur,-en materiaalgebruik uitgangspunt;
- De erfafscheidingen tussen zij- en achter-tuinen en openbaar gebied zijn van een materiaal en vorm die de hoge beeldkwaliteit en de samenhang ondersteunen (bijvoorbeeld hagen van dezelfde plantensoort).

Gebied

Het gaat om het Stationsgebied en het Grittenhofterrein. In het Stationsgebied betreft het twee kantorenlocaties: ten noordoosten van het stationsplein en ten zuidwesten van het P+R terrein. Op het Grittenhofterrein, in de wijk De Weide, gaat het om de locatie tussen de voormalige gevangenis “de Grittenborg” en de Mr. Harm Smeengelaan.

Geschiedenis

Stationsgebied

Het Stationsgebied is, op basis van een master-plan, de afgelopen jaren grootschalig “op de schop genomen”. Oude bedrijfsbebouwing is afgebroken en de bodem is schoongemaakt. Een deel van het plan is inmiddels gerealiseerd. De verkeerskundige binnenring is gesloten, bij het station is een nieuw P+R terrein en een nieuw stationsplein met busstation aangelegd. Aan de zuidwestkant van het P+R terrein is begonnen met een kantorenlocatie,

Ten noordoosten van het station ligt een nog niet gerealiseerde kantorenlocatie. Naast het P+R terrein ligt een terrein dat mogelijkheden biedt voor een invulling met diverse bestemmingen. Een deel van de kantorenlocatie ten zuidwesten van het station is nog niet gerealiseerd.

Grittenhofterrein

Tussen de Mr. Harm Smeengelaan en de voormalige gevangenis “de Grittenborg” is begin jaren 2000 door de gemeente een locatie voor kantoren en maatschappelijke doeleinden ontwikkeld. Inmiddels is driekwart van de locatie gerealiseerd. Een deel van de bebouwing wordt voor de gezondheidszorg gebruikt. In de onmiddellijke nabijheid ligt ziekenhuis Bethesda. De locatie heeft een voetgangersverbinding naar de woonwijk Schoonvelde-West en naar het terrein van ziekenhuis Bethesda.

Sfeer

Stationsgebied

De kantorenlocatie ten zuidwesten van het P+R terrein ligt direct aan het spoor en aan de binnenring: één van de hoofdverkeersaders van Hoogeveen. Het is daardoor een prima zichtlocatie. De vrijstaande kantoren staan met de voorkant naar de omliggende straten en naar het spoor.

Het parkeren vindt achter de bebouwing plaats, uit het zicht. De kantoren krijgen een lessenaars-dak en de bouwhoogte bedraagt 3 tot 4 lagen. Tussen de kantoren en langs de parkeerterreinen worden groenstroken met bomen en hagen aangelegd. Hierdoor ontstaat een representatieve kantorenlocatie in een parkachtige omgeving.

Het stationsplein is heringericht. Rond het station is meer verblijfsruimte voor de reiziger. Een nieuw busstation met haal- en brengstrook voor de automobilist en een fraaie groene aankleding zorgen voor een efficiënt reizigersknooppunt en een representatieve entree van Hoogeveen.

Ten noordoosten van het station ligt een plan voor drie vrijstaande kantoren in een half gebogen lijn rond een vijver in een groene omgeving. Vanaf het stationsplein en vanaf het spoor is het zicht op de locatie uitstekend. De bouwhoogte loopt op van 4 bouwlagen naar 5 bouwlagen naast het spoor. Het parkeren wordt op het achterterrein gerealiseerd en is bereikbaar vanaf de Pesserstraat.

De strook tussen het P+R terrein en de binnenring wordt in overleg met gegadigden nader uitgewerkt. De bebouwing wordt rondom goed zichtbaar. De bouwhoogte bedraagt maximaal 3 bouwlagen waarbij de grootste hoogte nabij het stationsplein wordt gesitueerd. Het aantal ontsluitingen vanaf de binnenring wordt vanuit een oogpunt van verkeersveiligheid minimaal gehouden. Langs de Crerarstraat blijven de bomen staan zodat tussen de weg en de bebouwing een fraaie groene rand ontstaat.

Grittenhofterrein
De locatie aan de Mr. Harm Smeengelaan wordt ontsloten vanaf de Kinholtsweg met een midden ontsluiting: de Duymaer van Twistweg. Hierdoor staat er bebouwing met de voorkant aan de Mr Harm Smeengelaan en bebouwing met de voorkant aan de Duymaer van Twistweg. Langs de Mr. Harm Smeengelaan is een brede groenstrook aangelegd die zorgt voor een verbindende inrichting tussen de particuliere kavels en de straat. Hierdoor is een fraaie groene rand met bebouwing ontstaan.

Dynamiek in het gebied

Het Stationsgebied kent een grote dynamiek. Ten zuidwesten van het P+R terrein zijn enkele kantoren gebouwd. Realisatie van de kantorenlocatie ten noordoosten van het stationsplein is nog niet van de grond gekomen. Voor dat deel is een locatiepaspoort opgesteld dat zicht biedt op andere functies en een ander ruimtegebruik. Ten zuidoosten van de Crerarstraat staat een oud kantoorgebouw (voormalig TVM gebouw) en het Jannes van der Sleedenhuis; een bejaardentehuis.

Ook voor dit gebied is een locatiepaspoort opgesteld dat zicht biedt op andere functies en een ander ruimtegebruik.

Keuzes

Het beleid is gericht op het realiseren van de kantorenlocatie ten zuidwesten van het P+R terrein en van de kantoren en maatschappelijke doeleinden locatie op het Grittenhof terrein. Voor de andere plekken is een locatiepaspoort opgesteld. Dit biedt de mogelijkheid om naast het realiseren van de voorliggende bestemming, samen met gegadigden naar nieuwe invullingen te zoeken.

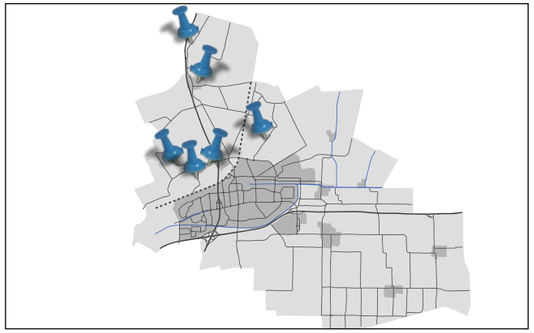
Toetsingscriteria plannen

Ligging
- De bebouwing is georiënteerd op de openbare wegen;
- Het parkeren wordt achter of tussen de bebouwing, uit het zicht, opgelost;
- De terreininrichting wordt met het gebouw mee ontworpen.

Massa
- Het gebouw bestaat uit een enkelvoudig volume;
- Het gewenste ruimtelijke beeld vraagt om representatieve bebouwing in een kwalitatief goede openbare ruimte.

Gevelopbouw
- Het representatieve deel van het gebouw is gericht op de openbare weg;
- De hoge gevel is de voorkant van het gebouw;
- De gevels zijn gesloten met individuele raamopeningen;
- Bij verbouw is respect voor de oorspronkelijke gevelopbouw het uitgangspunt;
- Accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk.

Materiaal en kleur
- Er moet sprake zijn van een samenhang in vormgeving en materialisering, dit wordt mede tot uitdrukking gebracht in de materiaal en kleurtoepassing;
- Het gevelmateriaal bestaat baksteen en glas;
- De kleurtoon van de gevels is gedempt rood en van het dak donker (antraciet/donkergrijs)



Gebied
Het betreft de dorpskernen van Pesse, Fluitenberg en Stuifzand en de buurtschappen Nuil, Fluitenberg (bij de Blikweg) en Kalenberg.

Geschiedenis
Het noordwesten van de gemeente Hoogeveen wordt gevormd door de zandgronden van het Drents Plateau en het voor Drenthe zo kenmerkende esdorpenlandschap. De hoger gelegen delen vormden het bouwland, het lager gelegen beekdal fungeerde als hooiland en weiland voor het vee. De heidevelden werden gebruikt voor beweiding van de schapen en het steken van plaggen, die gemengd met de mest uit de stal, werden gebruikt voor de bemesting van de essen.

Na de introductie van de kunstmest komt een eind aan dit eeuwenoude landbouwsysteem. Vanaf dan vinden hier de grote veldontginningen van de 20e eeuw plaats.

De dorpen zijn verankerd in hun omgeving door hun organisch vertakte wegenstructuur en door de afwisseling van boerderijen en open ruimten in het dorp. Direct aan de rand van het dorp liggen de goorns (oude veldontginningen), een kleinschalig verkaveld gebied met hagen en singels waar groenten worden verbouwd.

Pesse is ontstaan uit drie esgehuchten; Oud-Pesse, Oostering en Eursinge. Het laatste esgehucht is door de A 28 van het dorp afgesneden. Het dorp Pesse heeft zich op de kruising van wegen temidden van deze esgehuchten ontwikkeld. Pesse ligt aan de historische verbindingsweg tussen Hoogeveen en Spier. Na de tweede wereldoorlog groeit het dorp naar z'n huidige omvang. Voorbeelden van vroege volkshuisvesting zijn te vinden langs de Oostering en Warreveen.

Fluitenberg en Kalenberg zijn ontstaan op oude smeltwaterheuvels ten noorden van het beekdal van het Oude Diep. Pas in de 20e eeuw groeit er een dorpskern bij Fluitenberg ter hoogte van de

Fluitenbergseweg; de oude verbindingsweg naar Echten. De huidige dorpskern ligt globaal tussen de twee oorspronkelijke buurtschappen in. Vanaf de jaren zestig zijn enkele woonbuurtjes bijgebouwd.

Nuil is ontstaan bij een van de uitlopers van de Ruiner Aa, langs de oude weg tussen Spier en Pesse. In en rond het buurtschap is de samenhang die kenmerkend is voor het oude esdorpenlandschap nog goed zichtbaar.

Stuifzand is ontstaan op de oostflank van het beekdal van het Oude Diep op de grens van de zandgronden en de veengronden. Langs het beekdal heeft zich een bebouwingslint ontwikkeld aan de oude verbindingsweg tussen Wijster en Hoogeveen. Het landschap is een kleinschalig en fijnmazig, individueel ontginningssysteem op de flank van het beekdal. Het dorp Stuifzand is een verdichting van het lint waarbij in de tweede helft van de 20e eeuw achter het lint woonbuurtjes zijn ontstaan.

Sfeer
De agrarische bebouwing, de essen en de houtwallen zijn representatief voor het esdorpenlandschap in het noorden van de gemeente Hoogeveen. Buiten de huidige moderne dorpskernen van Pesse en Fluitenberg en in de buurtschappen Nuil en Kalenberg is er nog steeds een zichtbare relatie tussen de oude wegen, boerderijen, houtwallen en houtsingels, laanbeplanting en essen. Stuifzand ligt op de grens van zandgronden en de veenontginning en heeft kenmerken van beide gebieden.

In de dorpskernen van Pesse, Fluitenberg en Stuifzand stamt de bebouwing uit verschillende perioden en laat op die manier het proces van verdichting zien door de jaren heen. De bebouwing heeft een sobere uitstraling en staat niet in een strakke rooilijn. De nokrichting van de bebouwing wisselt maar staat over het algemeen haaks op de weg.

De huidige dorpskern van Fluitenberg ligt hoofzakelijk aan de zuidkant van de Fluitenbergseweg. Aan de noordkant van deze weg liggen enkele grote boerderijen met daartussen doorzichten naar het gebied van de jonge veldontginningen aan de noordkant van het dorp. De oorsprong van Fluitenberg ligt dichter bij het Oude Diep, op de driesprong van de Kinholtsweg met de Blikweg.

In Stuifzand heeft de verdichting van het lint plaatsgevonden aan de westzijde van de Hoofdweg. Aan de oostzijde van de Hoofdweg staan enkele boerderijen met daarachter het landschap van de wijken van Eleveld. Rond de buurtschappen Nuil, Fluitenberg (bij de Blikweg) en Kalenberg is de samenhang die kenmerkend is voor het oude esdorpenlandschap nog goed zichtbaar.

Dynamiek in het gebied

Aan de woning vinden vaak kleine aanpassingen plaats om te voldoen aan de hedendaagse wooneisen. In de kern van het grootste (zand)dorp Pesse is meer dynamiek aanwezig. Hier zijn winkels en horeca en vindt aanpassing of nieuwbouw plaats.

Keuzes

Het wonen in deze dorpen en buurtschappen wordt gewaardeerd. De waarde van de dorpen en buurtschappen is aanwezig in de samenhang van de huidige veelal nog oorspronkelijke bebouwing, waarbij de ontstaansgeschiedenis nog valt te herleiden. De korrel van deze bebouwing, in samenhang met de positie, nokrichting, materialisering en kleurstelling dragen hieraan bij. Om de samenhang in de bebouwing te versterken dienen grote maatverschillen te worden vermeden.

Toetsingscriteria plannen

De dorpskernen van Pesse, Fluitenberg en Stuifzand

Ligging
- De gebouwen zijn merendeel met de voorgevel georiënteerd op de straat;
- Het hoofdgebouw is bepalend voor straatbeeld;
- Bij (vervangende) nieuwbouw de huidige rooilijn respecteren;
- De breedtes van de oorspronkelijke percelen respecteren.

Massa
- De gebouwen zijn individueel herkenbaar;
- Het hoofdgebouw wordt afgedekt met een zadeldak of vergelijkbaar;
- Toegevoegde elementen zoals erkers en serres blijven ondergeschikt;
- Bij (vervangende) nieuwbouw massa en vorm van de naastliggende panden respecteren;
- De bouwmassa voegt zich in maat en ritme naar de omliggende bebouwing.

Gevelopbouw
- Gesloten baksteen architectuur met vullingen van hout of een ander materiaal;
- Gevelopeningen vooral verticaal geleed;
- De oorspronkelijke kavelbreedte is in de geveluitwerking herkenbaar;
- Er is eenheid in de architectuur van de gehele gevel;
- De detaillering bij aanpassing of verbouw krijgt eenzelfde mate van aandacht als die bij de bestaande architectuur.

Materiaal en kleur
- Gevels hoofdgebouw bestaan uit een bruine of bruin/rode baksteen;
- Dakbedekking bestaat uit oranje/rode of antracietkleurige pannen;
- Bij aanpassing of verbouw is het oorspronkelijke kleur,-en materiaalgebruik uitgangspunt;
- Bij nieuwbouw is het oorspronkelijke kleur-, en materiaalgebruik in de omgeving uitgangspunt.

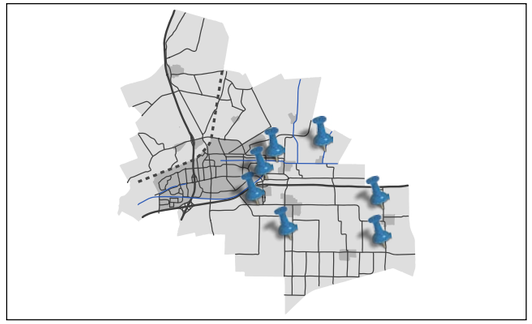
De buurtschappen Nuil, Fluitenberg (bij de Blikweg) en Kalenberg

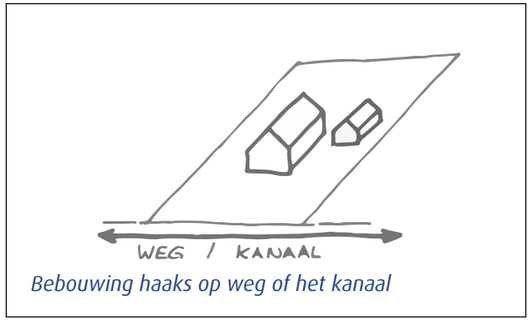
Ligging
- De bebouwing staat overwegend met de nokrichting haaks op de weg;
- Het bedrijfsgedeelte, van zowel het hoofdgebouw als het bijgebouw kan naar de weg worden toegekeerd;
- Bijgebouwen in de vorm van zogenaamde bijschuren kunnen tussen de weg en het hoofdgebouw geplaatst worden.

Massa en vorm
- De hoofdvorm is eenvoudig en rechthoekig eventueel met een krimp;
- De kap is dominant in beeld;
- De bebouwing is opgebouwd uit één bouwlaag met een zadeldak of vergelijkbaar;
- Het hoofdgebouw en bijgebouw vormen een architectonische eenheid;
- Geen toegevoegde elementen zoals serres en erkers;

Gevelopbouw
- De gevels bestaan uit een gesloten baksteen architectuur;
- Er is één opvallende gevelopening; de baanderdeur;
- De detaillering is eenvoudig en krijgt bij aanpassing of verbouw eenzelfde mate van aandacht als die bij de bestaande architectuur;

Materiaal en kleur
- De gevels van de hoofdgebouwen bestaan uit een donkere tint baksteen;
- Bijschuren kunnen ook van zwart geschilderd hout zijn;
- De dakbedekking bestaat uit riet, pannen of een combinatie daarvan;
- Bij aanpassing of verbouw is het oorspronkelijke kleur,-en materiaalgebruik uitgangspunt;
- Bij nieuwbouw is het oorspronkelijke materiaal-, en kleurgebruik in de omgeving uitgangspunt.





Bebouwing haaks op weg of het kanaal

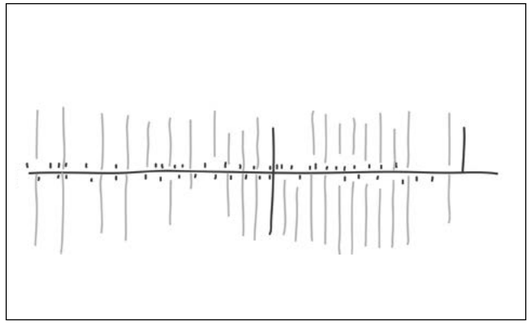
Gebied
Het gebied bestaat uit de Middenraai, het Noord, de Verlengde Hoogeveense Vaart, Krakeel, Alteveer, Hollandscheveldse Opgaande, Zuideropgaande, Johannes Poststraat en de Brugstraat.

Geschiedenis
Het grootste deel van het grondgebied van Hoogeveen is gevormd door de hoogveenontginning. Vanaf de 17e eeuw werd deze planmatig ter hand genomen door o.a. de Hollandse Compagnie van de 5000 Morgen en de van Echtens Compagnie. Eerst in zuidoostelijke richting, daarna, in de 19e en 20e eeuw meer in oostelijke en noordoostelijke richting en op een grootschaliger manier.

In deze ontginningen ligt de oorsprong van de kenmerkende rechthoekige (orthogonale) structuur van kanalen en wijken, die ook nu nog goed herkenbaar is in het landelijk gebied van Hoogeveen.

Nabij de (achter)grenzen tussen de diverse vervenings compagnien werden verhoogde paden; dijken en greppels voor de waterbeheersing aangelegd.

Bij enkele kruispunten van kanalen en dijken ontstonden geleidelijk nederzettingen. De meeste kanalen zijn inmiddels echter gedempt. Alleen de Verlengde Hoogeveense Vaart en de Middenraai bij respectievelijk Noordscheschut en Nieuweroord bestaan nog als oorspronkelijk veenontginningskanaal. Maar ook waar de kanalen gedempt zijn is de oorspronkelijke kanalen en wijkenstructuur vaak nog herkenbaar. Deze linten liggen in het landelijke gebied; de dorpskernen (oorspronkelijke linten) zijn in een ander hoofdstuk beschreven.



Sfeer
Daar waar het kanaal met bebouwing nog aanwezig is, is de oorspronkelijke sfeer nog het best beleefbaar. Waar het kanaal gedempt is ligt nu de weg met aan beide zijden bomenrijen.

Aan weerszijden van de weg ligt de bebouwing in een gevarieerde rooilijn met de nok meestal haaks op de weg. De bebouwing in de linten bestond oorspronkelijk uit sobere bebouwing bestaande uit kleine boerderijen, keuterijen en arbeiderswoningen. Meer naar het oosten; in de grootschaliger veenontginning van Nieuwlande komen grotere en rijkere boerderijen voor. Op strategische plekken werden een school en kerk gebouwd. Deze oorspronkelijke bebouwing is in de loop van de tijd aangevuld met nieuwbouw, met behoud van enkele kenmerkende doorzichten naar het achterliggende landschap.

De nieuwe woningen zijn vaak groter en hebben een andere bouwstijl en kleurgebruik, waardoor het verschil met de oorspronkelijke bebouwing goed waarneembaar is.

Het overheersende bebouwingsbeeld in de linten is dat van voormalige agrarische bebouwing en eenvoudige woonhuizen later aangevuld met nieuwe en grotere woningen. De oorspronkelijke woonhuizen zijn gebaseerd op een eenvoudige rechthoekige plattegrond. De gevels zijn opgebouwd uit een lichtbruine tot roodbruine baksteen en afgedekt met een zadeldak bestaande uit oranje/rode of antracietkleurige pannen.
De nieuwe woningen hebben vaak een gelede plattegrond en een ander kleurgebruik.

Dynamiek in het gebied

Aan de woning vinden kleine aanpassingen plaats om de woning te laten voldoen aan de huidige wooneisen. Oude woningen en boerderijtjes worden in enkele gevallen vervangen door nieuwbouw. Bij voormalige boerderijen is soms sprake van functieverandering naar wonen en/of kleine bedrijvigheid. Voor het Hollandscheveldse Opgaande en het Zuideropgaande is sprake van het toevoegen van woningen met behoud van kenmerkende doorzichten. De nieuwbouw heeft vaak een andere stijl (b.v. “jaren 30”) dan de oorspronkelijke bebouwing of verwijst naar andere regio’s (b.v. Twente).

Keuzes

Het wonen in de bebouwingslinten wordt gewaardeerd vanwege het landelijke karakter en de ruimte die aanwezig is. De waarde van de bebouwing in dit gebied zit vooral in de afleesbaarheid van de ontstaansgeschiedenis. Positie van de bebouwing, nokrichting, materialisering en kleurstelling dragen bij aan die afleesbaarheid.

Toetsingscriteria plannen

Ligging

- De nokrichting is haaks op de weg;
- De breedtes van de oorspronkelijke percelen (wijkenstructuur) respecteren;
- Bij (vervangende) nieuwbouw de huidige rooilijn respecteren;

Massa en vorm

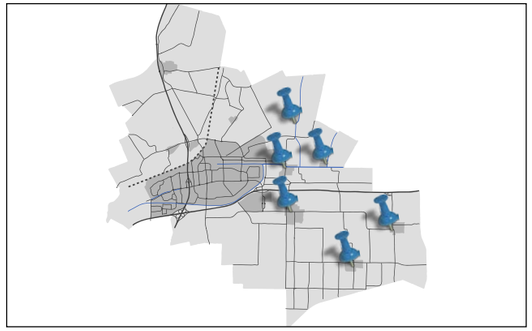
- Eenvoudige rechthoekige plattegrond, bijzondere bebouwing kan hiervan afwijken;
- Het hoofdgebouw wordt afgedekt met een zadeldak of vergelijkbaar;
- Aanbouwen zoals erkers en dakkapellen vormen een zelfstandig herkenbaar deel.

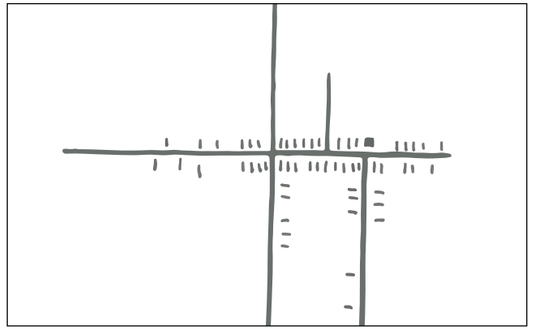
Gevelopbouw

- Gevels bestaan uit een gesloten baksteen architectuur;
- De gevelopeningen zijn vooral verticaal geleed;
- Bij verbouw is respect voor de oorspronkelijke gevelopbouw het uitgangspunt;
- Er is eenheid in de architectuur van de gehele gevel;
- De detaillering bij aanpassing of verbouw krijgt eenzelfde mate van aandacht als die bij de bestaande architectuur.

Materiaal- en kleurgebruik

- Gevels hoofdgebouw bestaan uit lichtbruine tot bruinrode baksteen, met eventueel vullingen van hout of een ander materiaal;
- Dakbedekking bestaat uit oranje/rode of donkere pannen al dan niet in combinatie met rietbedekking.
- Bij aanpassing of verbouw is het oorspronkelijke kleur-, en materiaalgebruik uitgangspunt;
- Bij nieuwbouw is het oorspronkelijke kleur-, en materiaalgebruik in de omgeving uitgangspunt.





Gebied
Het gebied bestaat uit de dorpskernen van Hollandscheveld, Elim, Noordscheschut, Tiendeveen, Nieuweroord en Nieuwlande.

Geschiedenis
Het karakter van Hoogeveen wordt voor een groot deel bepaald door de planmatige en grootschalige veenontginningen die begonnen in de 17e eeuw. Het aanzien van driekwart van het huidige grondgebied, inclusief Hoogeveen zelf, wordt daardoor nog steeds bepaald.

De veenontginning heeft gedurende eeuwen, in verschillende op elkaar volgende perioden en onder verschillende opdrachtgevers plaatsgevonden. De oudste verveningen zijn die van de Hollandse Compagnie van de 5000 Morgen en de Van Echtens Compagnie. In de loop van de 19e eeuw gevolgd door de meer grootschalige veenontginningen bij Tiendeveen, Nieuweroord en Nieuwlande. De verveningen vonden plaats volgens een vast stramien.

Eerst werd een Opgaande (kanaal) gegraven met haaks daarop de wijken (brede sloot). Langs dit stelsel van vaarwegen werd de turf afgevoerd naar het westen. Op de kop van de wijken, haaks op het Opgaande, heeft zich in de loop van de tijd lint bebouwing ontwikkelt. Later in de tijd ontwikkelde zich geconcentreerde bebouwing bij kruispunten van kanalen en wegen. Hoewel de basis vanuit de vervening hetzelfde is heeft toch elk dorp een andere ontstaansperiode en geschiedenis. Hieronder wordt elk dorp kort geschetst.

Hollandscheveld
Het grootste dorp is ontstaan aan het eind van één van de oudste kanalen van Hoogeveen: het Hollandscheveldse Opgaande. Dit kanaal is vanaf 1714 samen met het Zuideropgaande aangelegd voor de veenontginningen van de Hollandsche Compagnie. In 1762 was het Zuideropgaande gereed. Nabij de driesprong van beide kanalen (Het Hoekje) is Hollandscheveld vanaf de 18e eeuw langzaam gegroeid. Pas in de tweede helft van de 20e eeuw groeit Hollandscheveld naar zijn huidige omvang.

Elim
Elim is ontstaan aan een dwarsgat: een dwarsverbinding tussen een aantal wijken dieper (oostelijker) het veen in. Deze dwarsverbinding maakte het mogelijk om slechts één (verbindings) wijk met het Zuideropgaande te hoeven onderhouden, een efficiente manier om onderhoudskosten te besparen.

Noordscheschut
Noordscheschut is ontstaan bij de sluis tussen het Noordsche Opgaande en de Verlengde Hoogeveense Vaart. Het Noordsche Opgaande is eind 17e eeuw aangelegd door o.a. Roelof van Echten als ontginningsvaart naar de meer oostelijk gelegen veengebieden. Vanaf 1860 wordt door de famille Rahder de Verlengde Hoogeveense Vaart aangelegd. Rond de sluis groeit het dorp Noordscheschut. De oudste bebouwing ligt langs de Drostenraai, waaronder enkele rijkere directeurswoningen.

Tiendeveen
Tiendeveen is ontstaan op het kruispunt van de Drijbersche Hoofdvaart en de weg naar Drijber. Later, in de jaren twintig van de vorige eeuw, werd het Linthorst Homankanaal gegraven als verbinding tussen de Verlengde Hoogeveense Vaart en de Beilervaart.

Nieuweroord
Nieuweroord is ontstaan op de driesprong van de Verlengde Hoogeveense Vaart en de Middenraai. Het dorp heeft haar groei vooral te danken aan de turfindustrie. De Middenraai ligt haaks op de Verlengde Hoogeveense Vaart en takt af naar het noorden, richting Nieuw Balinge. De bebouwing is uit de vroege 20e eeuw.

Nieuwlande is ontstaan op de kruising van het Oostopgaande, het Zwindersche Dwarsgat en de Zwindersche Dwarsdijk. Het is door de vrij late en daardoor modernere ontginning meer gericht op grootschalige landbouw. Rond het begin van de twintigste eeuw hebben zich hier veel boeren uit Groningen en Friesland gevestigd.

Sfeer

De bebouwing staat meestal in één rooilijn op korte afstand van en met de nokrichting haaks op de weg of het kanaal. De uitstraling is vaak sober en bestaat vooral uit 1 of 2 bouwlagen met een kap. De plattegrond is bij de oudere woonbebouwing gebaseerd op een eenvoudige rechthoekige plattegrond en meestal afgedekt met een zadeldak van oranje/rode of antracietkleurige pannen. De gevels van de oudere bebouwing zijn van een bruinrode baksteen en de gevels van de jongere bebouwing hebben meestal een lichtere tint baksteen. Er is sprake van kleinschalige bebouwing en percelen. Sommige winkels in de grotere dorpen hebben grotere bouwvolumes (b.v. supermarkten) en zijn plat afgedekt waardoor de oorspronkelijke kleinschaligheid verloren is gegaan.

Dynamiek in het gebied

Aan de woning vinden vaak kleine aanpassingen plaats om te voldoen aan de hedendaagse woon-eisen. In de kernen van de grotere dorpen is meer dynamiek aanwezig. In de winkelgebieden vindt aanpassing of nieuwbouw plaats. Bij vrijkomende scholen en voormalige boerderijen is sprake van functieverandering of herstructurering.

Keuzes

De waarde van het gebied wordt vooral bepaald door de kleinschaligheid van de bebouwing en de bijbehorende percelen en de herkenbaarheid van de vroegere verveningsstructuur. De aanwezige kwaliteit moet tenminste worden gehandhaafd.

Toetsingscriteria plannen

Ligging

- De nokrichting is haaks op de weg of het kanaal;
- Bij (vervangende) nieuwbouw wordt de rooi-lijn gerespecteerd;
- De gebouwen zijn met de voorgevel georiën-teerd op de straat;
- De breedtes van de oorspronkelijke percelen worden gerespecteerd.
- De bijgebouwen staan zo veel mogelijk achter het hoofdgebouw.

Massa en vorm

- De plattegrond is eenvoudig en rechthoekig;
- Het hoofdgebouw wordt afgedekt met een zadeldak of vergelijkbaar;
- Toegevoegde elementen zoals erkers en ser-res blijven ondergeschikt;
- Bij (vervangende) nieuwbouw worden massa en vorm van de naastliggende panden geres-pecteerd;
- De bouwmassa voegt zich in maat en ritme naar de omliggende bebouwing;

Gevelopbouw

- De gevels bestaan uit een gesloten baksteen architectuur met vullingen van hout of een ander materiaal;
- De gevelopeningen zijn vooral verticaal ge-leed;
- Er is eenheid in de architectuur van de gehele gevel;
- De detaillering bij aanpassing of verbouw krijgt eenzelfde mate van aandacht als die bij de bestaande architectuur.

Materiaal en kleur

- De gevels van het hoofdgebouw bestaan uit een rode-bruinrode tint baksteen;
- De dakbedekking bestaat uit oranje/rode of antracietkleurige pannen;
- Bij aanpassing of verbouw is het oorspronke-lijke kleur-, en materiaalgebruik uitgangspunt;
- Bij nieuwbouw is het oorspronkelijke kleur-, en materiaalgebruik in de omgeving uitgangs-punt.

Beeldkwaliteitsplannen

Erflanden

Voor het oostelijk deel van Erflanden, het Bosmilieu, gelden de volgende beeldkwaliteits-plannen:

- Beeldkwaliteitsplan Bosmilieu (vastgesteld 11-09-2011);
- Beeldkwaliteitsplan De Laan (vastgesteld 11-09-2011);
- Beeldkwaliteitsplan Egel en Edelhert (vastgesteld 22-09-2016).

Deze beeldkwaliteitsplannen maakten onderdeel uit van de Welstandsnota. Omdat er in het Bosmilieu nog een aantal bouwkavels vrij zijn en alle woningen hier tot nu toe gebouwd zijn onder het welstandsregime van de beeldkwaliteitsplannen, is er voor gekozen om de beeldkwaliteitsplannen op te nemen in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Het beeldkwaliteitsplan Bosmilieu geldt voor het hele bosmilieu, het beeldkwaliteitsplan De Laan geldt specifiek voor een aantal bouwkavels aan de straat Het Loo en het beeldkwaliteitsplan Egel en Edelhert geldt specifiek voor de bouwkavels aan de straten Egel en Edelhert.
Een bouwkavel kan binnen twee beeldkwaliteitsplannen vallen, het algemene beeldkwaliteitsplan Bosmilieu en één van de specifieke beeldkwaliteitsplannen voor De Laan of Egel en Edelhert. Als dit het geval is, dan gelden alleen de bepalingen uit het specifieke beeldkwaliteitsplan.
De beeldkwaliteitsplannen zijn als bijlage opgenomen.

Spaarbankbosch

Op 23-4-2020 is het beeldkwaliteitsplan Spaarbankbosch vastgesteld en is besloten deze toe te voegen aan de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

Het gaat om de voormalige sportvelden aan de Beukenlaan.
Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage opgenomen.

In de gemeente zijn rijksmonumenten en provinciale monumenten aanwezig. De instandhouding en bescherming van deze panden is geregeld via de Monumentenwet. Daarom zijn in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit geen criteria opgenomen voor deze panden.

Naast de monumenten zijn er in de gemeente circa 250 cultuurhistorisch waardevolle panden aanwezig. Deze panden zijn belangrijk en representatief voor de geschiedenis van Hoogeveen. Ze vertellen het "verhaal" van Hoogeveen en staan vooral langs de lijnen waarlangs Hoogeveen zich ontwikkeld heeft, in de veen- en veldontginningsgebieden, in het eerste uitbreidingsgebied van Hoogeveen en de gebieden uit de wederopbouwperiode. De bouwperiode van deze bebouwing varieert van voor 1850 tot 1965.

Cultuurhistorisch beleid

De karakteristieke panden zijn op cultuurhistorische beleidskaart in beeld gebracht en gewaardeerd op basis van de volgende criteria:

- Cultuurhistorische waarde;
- Architectonische waarde;
- Ensemble waarde;
- Gaafheid;
- Zeldzaamheid.

De waardering kent drie categorieën; hoog, middelhoog en basis.

Keuze

In het cultuurhistorisch beleid is de keuze gemaakt om voor cultuurhistorisch waardevolle panden met een hoge en middelhoge waardering in te zetten op bescherming en behoud. Waarbij wel de insteek gekozen is, om te kijken welke kansen het cultuurhistorisch erfgoed biedt en te bedenken welke mogelijkheden er zijn om de meerwaarde van het cultuurhistorisch erfgoed te benutten en in te zetten bij nieuwe en lopende ontwikkelingen. Voor beide beleidscategorieën zijn toetsingscriteria opgenomen.

Toetsingscriteria plannen

Cultuurhistorische bebouwing met hoge waardering

- Behouden van hoofdvorm, materialen, detaillering en kleuren;
- De specifieke historische kenmerken van het cultuurhistorische waardevolle pand vormen het uitgangspunt voor herstel, verbouw en/of functieverandering;
- Toevoegingen aan, op of bij het cultuurhistorische waardevolle pand worden op herkenbare wijze vormgegeven. Hierbij vormen de historische stijlkenmerken van het pand de inspiratiebron;
- Aan- en bijgebouwen in samenhang het hoofdgebouwen ontwerpen en bouwen.

Cultuurhistorische bebouwing met middelhoge waardering

- Hoofdvorm, materialen, detaillering afstemmen op het straatbeeld;
- De specifieke historische kenmerken van het cultuurhistorische waardevolle pand vormen het uitgangspunt voor herstel, verbouw en/of functiewijziging;
- Toevoegingen aan, op of bij het cultuurhistorische waardevolle pand worden op herkenbare wijze vormgegeven. Hierbij vormen de historische stijlkenmerken van het pand de inspiratiebron;
- Er is aandacht voor zorgvuldige detaillering en materiaalkeuze.

Inleiding

Het reclamebeleid verbindt de architectonische opbouw van de gevel (esthetisch) en het economische gebruik van dezelfde gevel (economisch), met als doel de ruimtelijke kwaliteit als visitekaartje van de stad te behouden, versterken en verbeteren. Het beleid wil ondernemers inspireren en stimuleren om de economische en esthetische kant van reclame bij elkaar te brengen, elkaar te laten versterken en samen te laten vallen.
De regels van het reclame-hoofdstuk concentreren zich op het stadscentrum van Hoogeveen. Voor alle overige gebieden wordt, met betrekking tot reclame, een minimale ondergrens beschreven. De gemeente kiest met de Nota Ruimtelijke Kwaliteit voor stimuleren in plaats van controleren. Daarom wil de gemeente, naast de algemene reclame regels voor het stadscentrum en de minimale ondergrens, inspirerende voorbeelden onder de aandacht brengen voor de gewenste ruimtelijke kwaliteit en daarmee het visitekaartje voor Hoogeveen.

Reclameregels Stadscentrum

Gebied
Het stadscentrum wordt gemarkeerd door de Hoofdstraat en omgeving. Daaronder valt uiteaard de Hoofdstraat zelf, maar ook de Willemskade, Tamboerpassage, Grote Kerkstraat, Raadhuisstraat, Bentickslaan, Jonkheer de Jongestraat, Nicolaas Beetstraat, Het Haagje, Schutsstraat, het noordelijk deel van de Alteveerstraat en Van Echtenstraat.

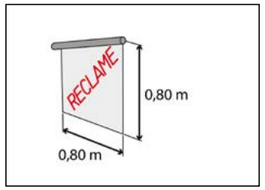
Sfeer
In de jaren negentig van de vorige eeuw is het stadscentrum sterk in ontwikkeling geweest. De nieuwe invullingen, tussen de oorspronkelijke bebouwing, hebben geleid tot aanzienlijke contrasten in bouwhoogte en bouwstijl. De begane grondlaag van de nieuwbouw wordt gebruikt voor detailhandel en horeca, wonen bevindt zich op de hoger gelegen lagen. In delen van het stadscentrum is een gevarieerd bebouwingsbeeld ontstaan. De inrichting van de Hoofdstraat heeft eveneens de tijdsgeest gevolgd en is meerdere keren gewijzigd. Bij de laatste inrichting is de Hoofdstraat ingericht als winkelpromenade.

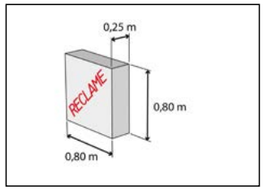
In de ontwikkelingsvisie stadscentrum, opgesteld in samenspraak met de ondernemers, zijn vier gebieden gedefinieerd, waarvan drie nader worden toegelicht. Het noordelijk deel van de Hoofdstraat kenmerkt zich door aanwezigheid van veel historische bebouwing die in goede conditie verkeerd. Het water is als inrichtingselement teruggebracht.
Het middendeel van de Hoofdstraat tot aan Het Kruis wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van historische bebouwing, afgewisseld met nieuwe

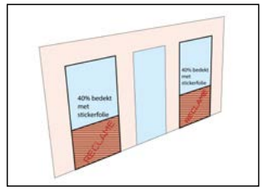
bebouwing. Het middendeel is het kernwinkelgebied.
Het Kruis, de Schutstraat en het eerste deel van de Alteveerstraat vormen het derde gebied in het stadscentrum. Kenmerkend is de grootschalige bebouwing naast historische bebouwing. Het contrast in bouwvolume en architectuur is hier groot, voornamelijk rond Het Kruis is dit goed waarneembaar.

Dynamiek
Het gebied kent een grote dynamiek, er vinden continu ontwikkelingen en aanpassingen plaats aan de bebouwing en het openbare gebied. Winkels veranderen van eigenaar of krijgen een nieuwe gebruiker wat leidt tot aanpassingen aan het pand. Het openbare gebied wordt regelmatig aangepast om het stadscentrum levendig en vitaal te houden.

Om de gevels goed tot hun recht te laten komen, wordt terughoudend omgegaan met het aanbrengen van gevelreclame. Daarom gelden voor het centrumgebied uitgebreidere reclameregels.







Toetsingscriteria Stadscentrum

Stedenbouwkundige context reclame

Waar: Reclame bevindt zich op de begane grond + 0,80 meter erboven en 0,80 meter uit de gevel;
Hoeveel: Reclame-uitingen van maximaal drie per gevel;
Wat: Reclame heeft een directe relatie met het achterliggende gebruik.

Stedenbouwkundige richtlijnen prettig winkelklimaat (omvang)

Reclame-letters

- Reclameletters hebben een open lettertype;
- Reclameletters hebben een maximale hoogte van 0,80 meter

Neusborden

- Neusborden haaks op de gevel plaatsen
- Neusborden bevinden zich in de 0,80 cm zone boven de pui/etalage
- Neusborden hebben een maat van 0,80x0,80x0,25 meter

Vlaggen

- Vlaggen hebben een maat van 0,80x0,80 cm
- Vlaggen bevinden zich in de 0,80 cm zone boven de pui/etage
- Maximaal 1 vlag per 5 stekende meter

Spanframes

- Spanframes mogen maximaal 2 weken per half jaar.

Stickerfolie

- Stickerfolie mag maximaal 40% van het raamoppervlak bedekken.

Licht en LED-reclame

- Onder Licht en LED reclames vallen ook alle plasma, LCD, OLED schermen of videowalls;
- LED-schermen zijn alleen toegestaan wanneer deze de architectuur van het pand niet aantast;
- LED-schermen bevinden zich aan de binnenzijde van een pand, achter het raamoppervlak;
- LED-schermen bedekt maximaal 40% van het raamoppervlak;
- Licht en LED-reclame is niet storend, fel, bewegend en van kleur verspringend;
- Licht en LED-reclame mag van 07.00 tot 23.00 aanstaan;
- Lichtreclame binnen de pui plaatsen;
- Maximaal 1 beeldwisseling per 3 minuten en geen effecten bij beeldwisselingen.

Luifels (overkapping)

- Reclame uitingen bevinden zich uitsluitend op de voorzijde zijde van de luifel
- Reclame uitingen aanbrengen tot maximaal 10% van de oppervlakte van de luifel

Buurtwinkelcentrum en dorpskernen

Gebied

Hoogeveen kent vier buurtwinkelcentra verspreid over de stad. De centra zijn gelegen in de wijken De Weide (straatnaam: De Weide), Krakeel (straatnaam: Grote Beer), Wolfsbos (straatnaam: De Wielewaal) en Zuid (straatnaam: De Nije Nering).

Hollandscheveld heeft een dorpscentrum met redelijk veel (winkel)voorzieningen.
De andere kernen, zoals Noordscheschut (straatnaam: Zwarte Dijkje), Pesse (straatnaam: Dorpsstraat), Elim (straatnaam: Dorpsstraat en Carstensdijk) en Nieuwlande (straatnaam: Brugstraat en Johannes Poststraat), zijn dorpen met enkele voorzieningen verspreid over de gehele straat.

Sfeer

Wijk- en buurtwinkelcentra zijn voornamelijk gericht op de woonwijken waarin ze liggen. In de naoorlogse wijken zijn de winkels ondergebracht in specifieke winkelcentra.
Reclame wordt gevoerd op de voorgevel en is in vele gevallen afgestemd op het gehele buurtwinkelcentrum. Op de hoeken of entrees wordt gekozen voor een grotere vorm van reclame uitingen. Door de omliggende woningen mogen reclame uitingen herkenbaar zijn, maar geen hinder veroorzaken.

In de dorpen zijn voorzieningen toegestaan. Deze liggen in lijn met de wijk- of buurtwinkelcentra in Hoogeveen. Reclame wordt in verschillende vormen en maten gevoerd. Deze diversiteit geeft de straat een dorpskarakter, maar zorgt tegelijkertijd voor verrommeling. Door de omliggende woningen mogen reclame uitingen herkenbaar zijn, maar geen hinder veroorzaken.

Grootschalige detailhandel

Gebied

Hoogeveen kent een lokatie voor grootschalige detailhandel, namelijk het gebied tussen de A28 en de Griendtsveenweg. Het gebied ten zuiden van de Schutstraat tussen de A28 en de Carstenstraat kan ook worden gezien als zijnde grootschalige detailhandel.

Sfeer

De ligging van het terrein tussen de Griendtsveenweg, de A28 en de Schutstraat heeft consequenties voor de ontsluiting van het gebied, de uitstraling van de gebouwen en in het bijzonder de reclame uitingen van de bedrijven. Naar de snelweg toe is sprake van een zichtlocatie. De entree van het gebied is via de Griendtsveenweg. De Griendtsveenweg scheidt het winkelgebied met de woonwijk.
De individuele bedrijven presenteren zich door een veelzijdigheid aan reclame uitingen langs de Griendtsveenweg, zowel in grootte, hoeveelheid en vorm.

Bedrijventerrein, kantoorlocatie en bedrijfsverzamelgebouw

Gebied

Bedrijven- en industrieterrein De Wieken is gelegen aan de noordoost zijde van de kom van Hoogeveen. De hoofdontsluitingen zijn de Industrieweg, Edisonstraat, Stephensonstraat, Middenveldweg, Weg om de Oost en de Europaweg.
Een ander bedrijven- en industrieterrein binnen de stad Hoogeveen zijn Buitenvaart I en II. De terreinen bevinden zich aan de zuidoost zijde van de kom van Hoogeveen. Buitenvaart I ligt tussen de autosnelweg A37, de Hollandscheveldse Opgaande en de Mr. Cramerweg. Buitenvaart II ligt in de oksel van de autosnelweg A37 en de Mr. Cramerweg.

Bij Pesse, Hollandscheveld en Elim is een bedrijventerrein ontwikkeld. Het terrein ligt aan de rand van het dorp en is vanuit de hoofdstructuur onopvallend aanwezig. Vanuit het buitengebied is er direct zicht op het gebied.

Kantorenlocaties binnen Hoogeveen bevinden zich rond het stationsgebied en het Grittenhofterrein. In het stationsgebied betreft het twee locaties, namelijk ten noordoosten van het Stationsplein en ten zuidwesten van het P+R terrein. Op het Grittenhofterrein gaat het om de locatie tussen de voormalige gevangenis De Grittenborg en de Mr. Harm Smeengelaan.
Naast het stationsgebied en het Grittenhofterrein bevinden zich enkele kleine kantoren in Schutlanden aan de Donau, Waal, Maas en Elbe.

Sfeer

De bebouwing op De Wieken bestaat uit gebouwen voor de grootschalige industrie, gebouwen voor ambachtelijke bedrijven en dienstverlenende bedrijven. Kenmerkend is dat de representatieve bebouwing naar de weg is gekeerd.

De grootschalige bedrijven bevinden zich vooral langs de randen en de hoofdontsluitingen, waar wordt gestreefd naar representatieve bedrijfsgebouwen en reclame-uitingen.
De kantorenlocatie rond het stationsgebied, het Grittenhofterrein en het bedrijventerrein Buitenvaart bevinden zich op een zichtlocatie vanaf het spoor dan wel snelweg. De randen van deze gebieden verdienen extra aandacht wat betreft vormgeving van het gebouw en reclame uiting. Het doel is het realiseren en conserveren van een representatieve entree van de stad Hoogeveen. Bedrijvigheid is uitgangspunt en moet de boventoon voeren, maar er wordt gestreefd naar een representatieve reclame die zich concentreert aan de randen en rond de hoofdontsluitingswegen.

In de dorpen worden de bedrijventerreinen gekenmerkt door bedrijfsbebouwing die op korte afstand van de omliggende woningen staan. Opvallend is dat de vormgeving van de woning en het bedrijfsgebouw niet altijd op elkaar is afgestemd. Reclame wordt voornamelijk aangebracht op de bedrijfsgebouwen en niet op de woningen.

Sportvelden

Gebied
De stad Hoogeveen kent twee sportparken gelegen in een groene omgeving, het Bentinckspark en het sportpark Schutlanden.
De dorpen binnen de gemeente hebben nagenoeg elk een eigen sportvoorziening.

Sfeer
Reclame is vooral gericht op het complex zelf, zoals de naamaanduiding op het clubgebouw, borden van sponsoren rond de sportvelden, borden bij de entree en de directe toegangswegen.
Door de veelal groene omgeving van de sportterreinen is lichtreclame niet wenselijk.

Scholen en zorginstellingen

Gebied
Onder dit kopje vallen alle gebouwen of gebieden binnen de bebouwde kom met de aanduiding maatschappelijk. Hieronder vallen bijvoorbeeld zorginstellingen of scholen. De maatschappelijke gebouwen of gebieden liggen verspreid over de stad Hoogeveen en de omliggende dorpen.

Sfeer
De maatschappelijke voorzieningen die verspreid liggen binnen de bebouwde kom, zijn solitaire gebouwen of gebieden. Deze voorzieningen liggen vaak in de woonwijk. Een passende kleinschalige, ondergeschikte reclame-uiting hoort daarbij. De reclame-uitingen mogen herkenbaar zijn, maar geen hinder veroorzaken voor de omliggende woningen.

Woongebieden | binnen bebouwde kom

Gebied
Onder dit kopje vallen alle gebieden binnen de bebouwde kom die niet benoemd zijn in de subgroepen zoals beschreven in dit hoofdstuk. Het betreft woongebieden, waarbij wel mogelijkheden worden geboden voor een praktijk en/of kantoorruimte aan huis of solitaire bedrijfswoningen.

Sfeer
Voor deze vormen van bedrijfsvoering in woonwijken geldt een passende kleinschalige, ondergeschikte reclame-uiting. De reclame-uitingen mogen herkenbaar zijn, maar geen hinder veroorzaken voor de omliggende woningen.

Buitengebied

Gebied
Alle gebieden buiten de bebouwde kom worden aangemerkt als buitengebied. Buitengebieden worden gekenmerkt door een agrarisch en landschappelijk karakter.

Sfeer
In het buitengebied wordt terughoudend met reclame-uitingen omgegaan. In het buitengebied past een kleinschalige, ondergeschikte reclame uiting. De reclame-uitingen mogen herkenbaar zijn, maar geen hinder veroorzaken.

Dynamiek

Alle bovengenoemde gebieden vallen binnen het gebied waar een minimale ondergrens voor reclame wordt voorgeschreven. De minimale ondergrens voor reclame-uitingen zijn opgesteld om de reclamehinder tot een minimum te beperken. Voor alle overige reclame-uitingen geeft de gemeente het vertrouwen aan de ondernemers om een goede afweging te maken tussen het economische en esthetische doel.

Ondernemers zullen door de gemeente ondersteund worden bij het vinden van een goede afweging door middel van het geven van inspirerende reclamevoorbeelden. In de toekomst zullen de inspirerende reclamevoorbeelden worden aangedragen tijdens de zogeheten inspiratiegesprekken.

Toetsingscriteria overige gebieden

De minimale ondergrens van reclame in de overige gebieden zijn:

- Reclame heeft een directe relatie met het achterliggende bedrijf, gebouw, gebruik of functie;
- Gebruik van LED reclames zijn niet toegestaan.

Onder LED reclames vallen ook alle plasma, LCD, OLED schermen of videowalls.
Uitzondering op deze regel voor de gebieden stadscentrum (zie toetsingscriteria stadscentrum), grootschalige detailhandel en bedrijventerrein, kantoorlocatie en bedrijfsverzamelgebouw.

- LED reclame binnen Grootschalige detailhandel en bedrijventerrein, kantoorlocatie en bedrijfsverzamelgebouw moet snelweg gerelateerd zijn;
- LED reclame mag geen aanstootgevende boodschappen en aanstootgevende verbeeldingen uitstralen;
- LED reclame mag qua vormgeving en/of kleur geen gelijkenis vertonen met verkeersrelevante informatiedragers, zoals verkeersborden, -signaleringen;
- LED reclame wordt bij situering langs de wegen met de beeldschermzijde haaks op de richting van de weg geprojecteerd;
- Licht en LED-reclame mag van 07.00 tot 23.00 aanstaan;
- Maximaal 1 beeldwisseling per 6 seconden en geen effecten bij beeldwisselingen;
- Blow-up, mega of gevel bedekkende reclames zijn niet toegestaan;

Onder blow-ups en megareclames worden voorwerpen, doeken en borden met een grote afmeting verstaan. Het woord blow-up wordt vertaald met uitvergroting.

LED-reclame dient bovendien te voldoen aan diverse richtlijnen:

- Voor Rijkswegen: zie Objecten langs Auto(snel) wegen
- Voor provinciale wegen: zie richtlijnen rond lichthinder (provinciale richtlijnen)
- Voor gemeente wegen: Licht- en LED-reclame worden, indien nodig, getoetst door de gemeente aan verkeerskundige en ruimtelijke aspecten in relatie tot situering van de betreffende reclame.

Overige: Op Licht- en LED-reclame zijn bovendien de Richtlijnen Lichthinder van de Nederlandse Stichting voor Verlichtingkunde van toepassing.
APV: Artikel 44. Reclamevergunning is van toepassingen op het gehele reclamebeleid en in het bijzonder op de licht- en LED reclame

Excessenregeling

Wanneer reclame-uitingen in extreme mate afwijkt van de normale gang van zaken, zal worden aangeschreven om de strijdigheid op te heffen. Een reclame is in extreme mate afwijkend als er sprake is van een exces of een buitensporigheid in het uiterlijk.

Van een exces is in ieder geval sprake bij:

- Een duidelijke overdaad aan reclame uitingen
- Een ernstige aantasting van de architectonische kenmerken van het bouwwerk of zijn omgeving, door de grootte en positionering van de reclame uiting;
- Gebruik van kwalitatief zeer laagwaardige of armoedige materialen, op zichzelf of ten opzichte van de architectuur van het pand of zijn omgeving;
- Gebruik van felle en sterk contrasterende kleuren, die de architectuur van een bouwwerk of zijn omgeving ernstige mate aantasten;
- Ernstige verwaarlozing of beschadiging.

Beeldkwaliteit bosmilieu

Inleiding

In vervolg op het beeldkwaliteitsplan voor het weidemilieu en het tuinstedelijk milieu uit 1998, heeft de Stuurgroep Erflanden gevraagd een beeldkwaliteitsplan op te stellen voor het bosmilieu.

De Stuurgroep heeft te kennen gegeven dat het ingezette ambitieniveau zoals geformuleerd in de haalbaarheidsstudie van het stedenbouwkundig bureau VHP en het bestemmingsplan Erflanden wordt voortgezet in het beeldkwaliteitsplan voor het bosmilieu. Uiterst belangrijk is dat dit beeldkwaliteitsplan niet los gezien kan worden van de voorgenomen ideeën in het tuinstedelijk milieu en het weidemilieu. Immers het stedenbouwkundig plan gaat uit van aantoonbare verschillen tussen de drie onderscheiden milieus in Erflanden.

In het bosmilieu zijn een aantal milieus te onderscheiden elk met een eigen sfeer, zoals de Laan, de bosparkjes, de tussenliggende straten en de bosranden. Voor elk gebied wordt een korte beschrijving gegeven van de verschillende beeldelementen, waarvan het de bedoeling is deze zo te ontwikkelen.

Deze beeldelementen betreffen architectuur, bouwhoogten, kleurgebruik, rooilijnen, kappen, erfafscheidingen en de inrichting van het openbaar gebied. Er is voor gekozen om de aansturing van de beeldkwaliteit en de beschrijving van de richtlijnen per gebied verschillend te laten zijn. Voor sommige gebieden gaan deze verder dan voor andere.

De beeldkwaliteit bevat stedenbouwkundige en architectonische elementen. De stedenbouwkundige elementen zijn voor zover die zich daarvoor lenen vastgelegd op de verbeelding en in de regels. Op die wijze dienen ze als toetsingskader voor bouwplannen. Daarnaast wordt een koppeling gelegd met de flexibiliteitsbepalingen in het bestemmingsplan (afwijkingsbepalingen en bepalingen inzake nadere eisen).

Hetgeen ten aanzien van de beeldkwaliteit is beschreven is daarbij richtinggevend. De architectonische elementen zijn een belangrijk criterium voor de welstandsbeoordeling. De raad heeft op 15 september 2011 besloten dit beeldkwaliteitplan onderdeel uit te laten maken van de welstandsnota.

De stedenbouwkundige opzet

De stedenbouwkundige opzet van het bosmilieu wordt toegelicht in het bestemmingsplan Erflanden. Hieronder volgt een uitwerking daarvan.

Het bosmilieu wordt uitgewerkt als een gebied met een introvert karakter. De randen van het bosmilieu met de daaraan gelegen woningen worden zó ingericht dat de wijk zich naar binnen oriënteert. De verkaveling van het bosmilieu wordt gekenmerkt door een parkachtige opzet met lange gebogen lanen. De structuur van gebogen lanen heeft tot gevolg dat er beperkte zichtlijnen zijn, waardoor het plan een besloten karakter krijgt.

De auto's worden over het algemeen op de kavels geparkeerd zodat de straat, met een beperkt verhardingsprofiel, zoveel mogelijk vrij blijft van geparkeerde auto's. De gebogen lijnen zorgen voor een veelvormigheid aan kavels, wat het natuurlijke en individuele karakter versterkt.

Het karakter van het bosmilieu wordt naast de verkaveling en de inrichting van het openbaar gebied bepaald door de bebouwing. Het bosmilieu biedt ruimte voor creativiteit van de bewoners wat vertaald kan worden in een eigenzinnige woning, die samen met de andere woningen binnen bepaalde grenzen een eenheid vormt. De bebouwing reageert zoveel mogelijk op haar omgeving door materiaal toe te passen, dat past in deze omgeving.

Voor wat betreft de bebouwing wordt rekening gehouden met de beperkingen ten gevolge van de geluidscontouren van Rijksweg A28. Dit betekent dat er beperkingen zijn in de bouwhoogten en in de geluidsgevoelige gebruiksruimten van de woningen binnen bepaalde zones van deze geluidscontouren.

Het openbaar gebied

Een bosmilieu komt alleen tot stand wanneer verspreid over het gebied veel bomen worden geplaatst, die samen de sfeer van een bos oproepen. De boom is het bindend element en de belangrijkste beelddrager. Ieder onderdeel is belangrijk in dat beeld en het slagen van het bosmilieu staat of valt bij het consequent uitvoeren van het basisidee.

De keuze van de bomen is gericht op een lange levensloop. Het bosmilieu bestaat niet uit een willekeurige veelheid van boomsoorten, maar uit een beperkt aantal boomsoorten. Daar waar mogelijk wordt het gehele bosmilieu voorzien van een onderbeplanting bestaande uit bodembedekkers. De bomen die nabij de woningen komen te staan, zijn transparant en hebben open kronen.

De Laan
De Laan loopt dwars door Erflanden van de Zuidwoldigerweg naar de brug bij de Schutlandenweg. Het karakter van de Laan is continu, waarbij in een tweetal groenstroken aan weerszijden van het fiets - voetpad bomen geplant worden. De Laan krijgt een breed profiel van 15 meter en bestaat uit bomen van de eerste grootte met

daaronder beplanting. Per woonmilieu wordt voor één bepaalde lindesoort gekozen. De bomen in de Laan staan in principe op dezelfde onderlinge afstand van circa 10 meter.

De rijweg wordt uitgevoerd in afgestrooid lichtgrijs asfalt. De parkeerstroken worden uitgevoerd in zwarte betonklinkers. Het fietspad onder de bomenrijen wordt gemaakt van rood asfalt, de voetpaden en de trottoirs van genuanceerd bruine betonklinkers.

De bosparkjes
In het bosmilieu komen verschillende bosparkjes, waar groepen met bomen worden geplant. De bomen in de bosparkjes krijgen dichtere kronen dan de bomen langs de wegen.

Het bospad
Tussen het noordelijke bosparkje en de laan wordt een wandelpad aangelegd van drie meter breed. Dit pad kruist de tussenliggende straat. Aan weerszijden van het voetpad, bij voorkeur uitgevoerd in oude klinkertjes, komen groenstroken van 3,50 meter breed waarin bomen komen te staan, omringt met bodembedekkers of afplanters. De kruinen van de bomen gaan elkaar raken zodat het pad onder één bladerdak ligt.

De bosrand
Het bosmilieu is omzoomd met een groene rand. De bossingel tussen het tuinstedelijk milieu en het bosmilieu, de groenstrook langs de Hoogeveense Vaart en de groene binnenzijde van de geluidswal, vormen samen één bomensingel rondom het woongebied. De zuidelijk gelegen rand wordt gevormd door een parkachtige strook die doorloopt tot en op de wal.

In de bosranden worden dezelfde bomen geplaatst als in de bosparkjes. De onderbeplanting is bosachtig en heeft een vrij natuurlijk karakter. Het introverte karakter van het bosmilieu wordt in de verkaveling tot uitdrukking gebracht door een aantal woningen met de achtertuin naar de bosrand te plaatsen.

Op de grens waar de particuliere achtertuinen overgaan in de bosrand wordt deze overgang gerealiseerd door middel van een haag die op gemeentegrond wordt gezet. Dit voorkomt dat het beeld van de bosrand als onderdeel van het groene raamwerk te veel wordt verstoord. De haag heeft een breedte van één meter.

Stroken met bomen langs de straten
In de straten in het hele bosmilieu komen ook bomen. Om het bosgebied zo optimaal mogelijk te ontwikkelen, wordt in bijna alle straten aan één zijde van de straat een strook van twee meter vrijgehouden, die niet wordt uitgegeven.

In deze strook worden bomen geplaatst door de gemeente en de strook wordt verder ingericht met groen (bodembedekkers). Het profiel van de straat bestaat dan uit een loop- en parkeerstrook van minimaal 2,00 meter, een rijbaan van 4,50 meter en een strook van 2,00 meter met daarin bomen en bodembedekkers en waar niet geparkeerd mag worden. De rijloper in de woonstraten wordt uitgevoerd in lichtgrijs asfalt. De molgoot en de loop- en parkeerstrook worden uitgevoerd in genuanceerd bruine betonklinkers.

Als illustratie bij deze paragraaf is achter dit hoofdstuk in afbeelding 1 de bovenstaande groenstructuur weergegeven.

De beeldelementen van het bosmilieu

In deze paragraaf worden de beeldelementen beschreven zoals deze in het algemeen voor het gehele bosmilieu gelden.

Zonering beeldkwaliteit
Sturing zal plaats vinden langs de Laan, in De Horst en in de twee bosparkjes, waar een bepaalde architectonische eenheid wordt voorgestaan. Voor De Laan is een separaat beeldplan opgesteld. De gebieden Het Laar (reeds gerealiseerd) en de bosranden worden gekenmerkt door meer vrijheid naar architectuur, kleur en materiaalgebruik.

Kleurgebruik
De kleuren die toegepast worden, dienen wat meer gedekte kleuren te zijn, in het algemeen rustig van karakter en zeker geen extreem felle kleuren. Voor de woningen wordt baksteen of de combinatie baksteen met hout in een warm kleurenpallet voorgestaan (bijvoorbeeld bordeauxrood of bruintinten). Er wordt gestreefd naar een afstemming in kleurtoepassing, waarbij de woningen per gebied in nuance van elkaar verschillen, maar toch een eenheid vormen. De voorgestelde kleuren verschillen in een gradatie van de meer donkere tinten langs de bosranden tot de meer lichtere tinten in de strook bij de geluidswal.

Materiaaltoepassing
De voorgestelde materiaaltoepassing in het bosmilieu is verschillend: zowel traditionele materialen (hout en baksteen) als moderne materialen (glas en staal) zijn mogelijk. De bebouwing in het bosmilieu moet zoveel mogelijk reageren op het omringende ‘bos’, bijvoorbeeld door toepassing van brede raampartijen, erkers, serres, dakoverstekken balkons, hoekramen of andere accenten.

Rooilijnen
In verband met de wens tot het stimuleren van het plaatsen van bomen door particulieren in hun voortuinen en de ruimte die daarvoor nodig is, bedraagt de minimale rooilijn voor de woningen gemeten vanaf de weg 5 meter. Indien er een groenstrook van 2 meter met bomen direct aan de kavel grenst, wordt de rooilijn bepaald op 4 meter vanaf de kavelgrens.

De maximale woningbreedte hangt samen met de afmeting en de vorm van de kavel. Bij een smalle diepe kavel hoort een smalle woning, bij een brede kavel hoort een brede woning. Belangrijk zijn open onbebouwde stroken tussen de woningen onderling. Al dit soort zaken worden verder uitgewerkt in de voorschriften van het bestemmingsplan.

Daken
De daken van de woningen zijn sterk beeldbepalend. Er zijn plaatsen in het gebied waar speciale dakhellingen en kaprichtingen worden voorgeschreven, om een bepaalde architectonische eenheid te ontwikkelen en om een locatie te accentueren. De daken dienen donker van kleur (zwart/antraciet) te zijn. Door middel van dakoverstekken kan in detail de vorm van de kap en de woning geaccentueerd worden.

Erfafscheidingen
Met uitzondering van de deelgebieden De Laan oost, Bij de brug oost, Bosrand noordoost, Bosrand zuidoost, Het Laar en Het Laar oost geldt dat erfafscheidingen tussen het zij- en achtererf en het openbaar gebied bij het ontwerpen van de woningen mee moet worden genomen en hierbij aansluiten. Dit in de vorm van een gemetselde plint, passend bij de kleur van de woning. Bestaande uit minimaal 30 % metselwerk in combinatie met opbouw naar keuze (staal, geperforeerd metselwerk etc.). Voor de opbouw mag geen geïmpregneerd tuinhout worden gebruikt. Hierdoor ontstaat eenheid op de kavel, wat een positieve invloed heeft op de kwaliteit van de bebouwde omgeving. Deze regeling is ook toegepast in het Weide- en Tuinstadmilieu in Erflanden.

De deelgebieden

De beschrijving van de deelgebieden gaat in principe over het gehele bosmilieu. Daar waar nodig wordt meer gedetailleerd een toelichting gegeven.

De twee woningen bij de westelijke toegang tot het bosmilieu
Het worden grote statige gebouwen, de 'poortwachters' van het bosmilieu. De architectuurvorm sluit aan bij het concept van de woningen aan de Laan. De plaatsing op de kavel dient het poorteffect te versterken, waarbij de woningen tevens in een symmetrisch concept ontworpen dienen te worden. De symmetrie van deze toegang tot het bosmilieu zal visueel sterk werken. Deze woningen moeten in drie bouwlagen inclusief een stolpkap of een variant daarop worden uitgevoerd. De totale maximale bouwhoogte is hierbij 12 meter. De woningen uitvoeren in warme gedekte kleuren, overeenkomstig de woningen aan de Laan.

In dit bestemmingsplan worden langs de noordzijde van de Laan 12 vrijstaande woningen gebouwd en langs de zuidzijde 16 woningen. De hoekkavels worden ontsloten vanaf de zijstraten. De tussenliggende kavels worden gezamenlijk per twee kavels ontsloten vanaf de hoofdweg, waarbij de gezamenlijke ontsluiting van maximaal 5 meter breed de groenstrook en het fiets- en voetpad kruist.

Deze manier van ontsluiten spaart de groenstrook zoveel mogelijk en bevordert de veiligheid van de fietsers en voetgangers, wiens paden gekruist worden door de auto's naar de betreffende kavels. Tussen de groenstrook van de eigenlijke laan en de kavels komt nog een smal voetpad van 1 meter. Binnen het bouwvlak dienen de hoofd- en bijgebouwen op minimaal 3,00 meter afstand van de zijdelingse perceelgrenzen gebouwd te worden.

referentiesteen Het Loo

De twee woningen bij de brug
De twee woningen op de hoek bij de brug dienen een bijzonder ontwerp te worden, welke de toegang bij de brug tot Erflanden accentueren. De beide woningen worden uitgevoerd als grote statige gebouwen: de 'poortwachters van Erflanden'.

De plaatsing op de kavel dient het poorteffect te versterken. De woningen zullen in één symmetrisch concept ontworpen dienen te worden. De voorkeur gaat uit naar een moderne en strakke architectuurvorm passend bij de brug. De woningen uitvoeren in lichte en warme kleuren, maar geen schreeuwende of signaalkleuren toepassen. Deze woningen moeten in drie bouwlagen worden uitgevoerd. Hetzij drie bouwlagen plat of eventueel met een kap in welke vorm dan ook. Er wordt geen verplichte kaprichting of kapvorm voorgeschreven. De totale maximale bouwhoogte is 12 meter.

Bospark noord
Een bosparkje is een met bomen beplant groen pleintje die in belangrijke mate bijdraagt aan het boskarakter. De bebouwing rondom het bosparkje wordt uitgevoerd met dwarskappen zodat de noklijnen gericht zijn op het middelpunt van het parkje. Om het beeld rondom het parkje eenduidig te laten zijn, staat de bebouwing in één doorgaande rooilijn, evenwijdig aan de weg.

Dit gebied maakt onderdeel uit van de eigenlijke bosrand van de wijk die grenst aan de bossingel en de strook bij de Hoogeveense Vaart. Dit bosparkje bestaat uit 19 woningen, die gegroepeerd staan rondom een plein. Het plein wordt ingericht met bomen met daaronder een speelterreintje voor de kleinere kinderen.

De 12 kavels aan de noordzijde zijn ongeveer 13 meter breed, de 7 kavels aan de zuidzijde zijn 9 meter breed aan de voorzijde en 12-20 meter breed aan de achterzijde. De nokrichting van de kappen van de woningen komen zoveel mogelijk haaks op de weg

waardoor de woningen worden georiënteerd op het plein. De woningen worden uitgevoerd in twee lagen met een dwarskap met een hellingshoek tussen 45 en 60 graden, eventueel met dakkapellen. Voor de gevels worden handvorm donkerrode bakstenen gebruikt en de woningen krijgen eventueel een erker aan de voorzijde.

De woningen aan de zuidzijde zijn vrijstaand, alleen de woningen op kavel 140 en 141 worden door middel van de garage geschakeld gebouwd. De garage van de hoekwoningen is niet bereikbaar vanaf het plein, maar vanaf de zijstraten. Een eventuele vrijstaande garage moet zover naar achteren worden gebouwd, om aan de straatkant de hele voorkant open en transparant te houden.

De bosrand algemeen
De individuele kavels in de bosrand grenzen met de tuin aan het bospark dat het gebied omringd en grenzen met de voorkant van de kavel aan de straten in het binnengebied. In de bebouwingsstrook langs de bosranden is een grote variatie in de plaatsing van de woningen ten opzichte van elkaar en in afmetingen van de woningen denkbaar. De gezamenlijke kwaliteit wordt, naast het streven naar een modern en eigentijds architectuurbeeld, gevonden in de afstemming van het kleurgebruik binnen een bepaalde ruime bandbreedte, zodat de bosrand als een zekere eenheid kan worden beschouwd (eenheid in verscheidenheid). De kavels in deze bosrand worden uitsluitend als individuele kavels voor vrijstaande woningen ontwikkeld.

Bosrand noordwest
In dit deel van de bosrand bij de Hoogeveense Vaart kunnen 7 vrijstaande woningen worden gebouwd. In deze strook kunnen de woningen gebouwd worden in maximaal twee bouwlagen met een kap. De woningen krijgen geen verplichte kaprichting, om zo het vrije karakter van het gebied te accentueren. Alle woningtypen en kaprichtingen zijn toegestaan. De hellingshoek van de kap is minimaal 45 graden en maximaal 60 graden. De minimale afstand van de woningen tot de straat is 5 meter. Om het informele karakter van de bosrand te versterken, verdient het aanbeveling de vrijstaande woningen niet in dezelfde rooilijn te plaatsen. Er worden geen uitgangspunten voor de materiaalkeuze beschreven.

Bosrand noordoost
In dit deel van de bosrand kunnen 11 vrijstaande woningen worden gebouwd. Voor deze strook bij de Hoogeveense Vaart wordt wat betreft de bouwhoogte uitgegaan van één of twee lagen met kap. Deze woningen krijgen geen verplichte kaprichting, om zo het vrije karakter van het gebied te accentueren. Alle woningtypen en kaprichtingen zijn toegestaan. De hellingshoek van de kappen is maximaal 45 graden.

In verband met de geluidscontour vormen de twee woningen aan de oostkant een uitzondering. Deze woningen worden afgewerkt met een plat dak of met een kap onder een maximale hellingshoek van 15 graden. Onder de kap mag geen woonbestemming gemaakt worden.

Om het informele karakter van de bosrand te versterken verdient het aanbeveling de vrijstaande woningen niet in dezelfde rooilijn te plaatsen. De minimale rooilijn is 6,00 meter vanaf de straat. De hoofd- en bijgebouwen dienen op minimaal 2,50 meter afstand van de perceelgrens gebouwd te worden. Er worden geen uitgangspunten voor de materiaalkeuze beschreven.

Bosrand west

Het westelijk deel van deze bosrand grenzend aan de bossingel en uitkomend op de hoek van De Laan bestaat uit 7 woningen ten noorden van de Laan en 8 woningen ten zuiden hiervan. In de strook ten noorden van de Laan kunnen de woningen uitgevoerd worden in twee bouwlagen met een kap. De kapvorm is vrij en de hellingshoek van de kap is minimaal 45 graden en maximaal 60 graden.

In de strook ten zuiden van de Laan geldt in verband met de geluidscontouren dat er maximaal twee woonlagen ontwikkeld mogen worden, dus of een laag met een kap of twee lagen met een kap, waarbij dan onder de kap geen woonbestemming gerealiseerd mag worden. Voor twee woningen die het dichtst bij de geluidswal gelegen zijn geldt dat er slechts één woonlaag ontwikkeld mag worden. Ook in deze strook is de kapvorm vrij waarbij de hellingshoek van de kap minimaal 0 graden en maximaal 60 graden is.

Bosrand zuid
Deze 15 kavels liggen aan de zuidrand tegenover de wal. De woningen kunnen een groot oppervlak van de kavel beslaan, waarbij de garage zo mogelijk geïntegreerd wordt in het hoofdgebouw. Het woningtype is een bungalow, waarbij in verband met de geluidscontour maximaal één woonlaag kan worden gerealiseerd. De woningen worden afgewerkt met een plat dak of met een kap onder een maximale hellingshoek van 15 graden met een lage goot. Onder de kap mag geen woonbestemming gemaakt worden. De hoofd- en bijgebouwen dienen binnen het bouwvlak op minimaal 3 meter afstand uit de zijdelingse perceelgrenzen te worden gebouwd. De woningen worden uitgevoerd in niet te lichte en niet te donkere gedekte kleuren, en er wordt geen speciale voorkeur voor materiaaltoepassingen uitgesproken, alleen het gebruik van witte steen is niet toegestaan.

De Horst
Deze straat ligt tussen de Laan en het bosparkje-noord. Het wordt een woonstraat met een redelijk hoge bebouwingsdichtheid met aan weerszijden van de straat woningen op kleinere kavels, van ongeveer 270 m². De straat wordt in het midden onderbroken door het bospad dat vanaf het bosparkje-noord dwars naar de Laan loopt. Over de gehele lengte van de straat zal door een horizontale detaillering in de gevel, de gebogen vorm van de straat geaccentueerd worden.

De kleuren van gevels kunnen in een brede bandbreedte gezocht worden. Niet alle gevels hoeven dezelfde kleur te hebben. Een geleidelijk verloop van de kleuren kan de visuele werking van de gezochte accentuering ondersteunen. In het algemeen gesteld niet te donkere kleuren, maar ook niet te schreeuwerig.

Bijlage
Beeldkwaliteitsplan Bosmilieu

In deze straat worden de enige door middel van garages geschakelde woningen van het bosmilieu gebouwd. De kavels zijn over het algemeen 9 meter breed en 29 meter diep. Ze waaieren naar voren of naar achteren uit, afhankelijk van de plaats in de straat. De woningen worden gebouwd op 6 meter afstand van de straat. Er kunnen 31 vrijstaande woningen in één architectuurontwerp gebouwd worden. Het project kan ook opgedeeld worden in vier deelprojecten met ieder een eigen variant op één totaal architectuurconcept voor de gehele straat.

De woningen krijgen dwarskappen en worden gebouwd in twee lagen met een kap, onder een hoek van minimaal 45 tot maximaal 60 graden. De daken kunnen worden voorzien van dakkapellen. De bijgebouwen naast en tussen de woningen kunnen ook op de eerste verdieping (nu of later) bebouwd worden, zodat uiteindelijk een vrijwel gesloten straatbeeld kan ontstaan. Deze opbouw op de bijgebouwen zal niet al te zwaar moeten zijn en de gevel daarvan bestaat voor een groot deel uit glas. Op de vier hoeken van de straat komen vrijstaande woningen waarbij voorgeschreven wordt dat deze zich op de hoek in beide richtingen oriënteren op de straten, waaraan zij grenzen. De bijgebouwen van deze vier woningen komen aan de achterzijde en zijn bereikbaar vanuit de zijstraat.

Het Laar
Het Laar bestaat uit twee straten die tussen de noordelijke en de zuidelijke bosrand liggen. Het is het gebied waar geen strakke regels worden beschreven voor de beeldkwaliteit. Het gebied is verkaveld voor kleinere kavels van ongeveer 15 bij 30 meter. Op deze kavels kunnen vrijstaande woningen met bijgebouwen worden gebouwd. De bouwhoogte is één bouwlaag, met een kap en een lage goot.

Aan de westelijke kant van de straat worden de woningen uitgevoerd met langskappen en aan de oostelijke kant van de straat met dwarskappen. De hellingshoek van de kappen ligt in beide gevallen tussen de 45 en 60 graden. Voor al deze woningen geldt dat er in maximaal twee geluidsgevoelige woonlagen mag worden gewoond. De tweede bouwlaag, hier dus de ruimte onder de kap, mag gebruikt worden voor geluidsgevoelige bestemmingen, zoals bijvoorbeeld slaapkamers.

Aan de ene straat staan zowel 9 woningen aan de oostkant als aan de westkant en aan de westkant van de andere straat 7 woningen. De woningen worden gebouwd op een minimale afstand van 6 meter van de straat. De minimale afstand van de hoofdgebouwen tot de perceelgrens is 2,50 meter, de bijgebouwen mogen tot op de perceelgrens gebouwd worden. De garages worden op 3,00 meter achter de voorgevel geplaatst.

Op de bijgebouwen (garage) mag ook een dakopbouw of een kapvorm aangebracht worden, bijvoorbeeld voor een extra slaapkamer of hobby/werkruimte. De straat kan zo aan de voorkant uiteindelijk een vrijwel gesloten karakter krijgen. Hier worden geen zogenaamde dubbele woningen gebouwd, de woningen blijven vrijstaand met mogelijk aan één kant een bijgebouw.

Het Laar oost
Het Laar oost bestaat uit twee straten die in het zuiden zijn verbonden door de bosrand zuid. Aan de oostkant van de meest westelijk gelegen straat worden 4 kavels voor vrijstaande woningen uitgegeven. Voor het type woning en de plaatsing op de kavel wordt hier iets bijzonders voorgesteld. Deze 4 woningen kunnen in de lengte van de diepe kavels naar achteren uitgebouwd worden, als een zogenaamd 'langgevel type'.

De woningen worden gebouwd in maximaal één bouwlaag met een dwarskap. Met het doel hier een speciaal woningtype te ontwikkelen worden aanvullende uitgangspunten geformuleerd. De goothoogte wordt gesteld op een hoogte tussen de 3,50 en 4,50 meter en de nokhoogte op maximaal 8,00 meter. Eigenlijk is hier sprake van 1,5 bouwlaag met kap.

In verband met de geluidscontouren mogen hier maximaal twee woonlagen gemaakt worden. De hellingshoek van de kap ligt tussen de 30 en de 45 graden. Kappen met 'wolfseinden' worden niet toegestaan. De hoofd- en bijgebouwen dienen binnen het bouwvlak op minimaal 3,00 meter afstand van de perceelgrens gebouwd te worden. De straat krijgt op deze wijze een bijzonder en open karakter.

Aan de meest oostelijk gelegen straat komen aan weerszijden vier woningen, aan de westkant woningen met langskappen en aan de oostkant woningen met dwarskappen. In verband met de geluidscontouren mag onder de kap van deze laatste woningen geen woonbestemming gemaakt worden.

Het woningtype is te omschrijven als een bungalow. De woningen kunnen een groot oppervlak van de kavel beslaan en de garage wordt bij voorkeur opgenomen in het hoofdgebouw. Hier kan gebouwd worden in één bouwlaag met kap en met een lage goot. De kap krijgt een hellingshoek tussen de 15 en 30 graden. De woningen worden uitgevoerd in gedekte niet te lichte en niet te donkere kleuren.

Bijlage
Beeldkwaliteitsplan Bosmilieu

Beeldplan bosmilieu

Inleiding

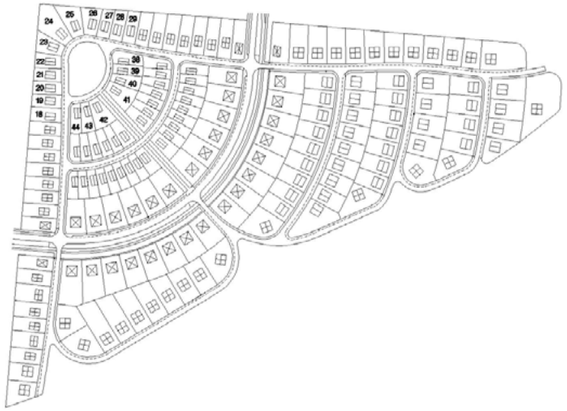
Er is voor gekozen om de beschrijving van de richtlijnen per gebied verschillend te laten zijn. Voor sommige gebieden gaan deze verder dan voor andere. In de volgende paragraaf volgen per gebied één of twee pagina's waarin het bovenstaande gedetailleerd wordt aangegeven. Deze pagina's zijn handig in het gebruik voor de bouwer, de architect, de koper en de welstandsarchitect. Blijft onverlet dat voor het gebied het bestemmingsplan Erflanden van toepassing is.

Bijlage
Beeldkwaliteitsplan Bosmilieu

Deelgebied: Bospark

Kavelnummers: 18 t/m 29 en 38 t/m 44

Kaart deelgebied



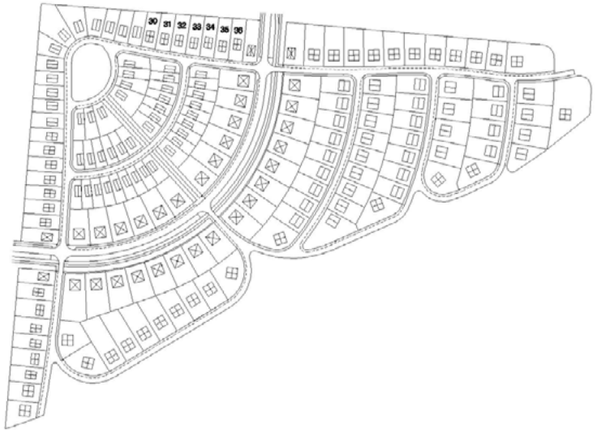
Omschrijving

- Smalle hoge woningen.
- Twee bouwlagen met steile kap: topgevels.
- Dwarskap, haaks op de weg en gericht op het pleintje of anders een stolpkap.
- Kap onder een hellingshoek van 45 tot 60 graden, met uitzondering van kavel 41 en 42 hiervoor geldt een hellingshoek van 30 tot 60 graden.
- Gevels uitvoeren in rode handvorm baksteen.
- Woningen bij voorkeur uitvoeren met erkers aan de voorkant.
- Aan de zuidzijde van het plein vrijstaande woningen geschakeld.
- Woningen op de hoek 'overhoeks' ontwerpen.
- Erfafscheidingen bij kavels 38, 41, 42, 44 tussen zij- en achtererf en openbaar gebied mee ontwerpen met de woning, dit in de vorm van een gemetselde plint, passend bij de kleur van de woning.

Deelgebied: Bosrand noordwest

Kavelnummers: 30 t/m 36

Kaart deelgebied



Omschrijving

- Eén of twee bouwlagen met kap.
- Geen verplichte kaprichting.
- 30 t/m 36 kap onder een hellingshoek van 45 tot 60 graden.
- Plaatsing op minimaal 5,00 meter vanaf de straat.
- Bij voorkeur worden de woningen niet in één strakke rooilijn geplaatst.
- Geen uitgangspunten materiaalkeuze.

Deelgebied: Bosrand noordoost

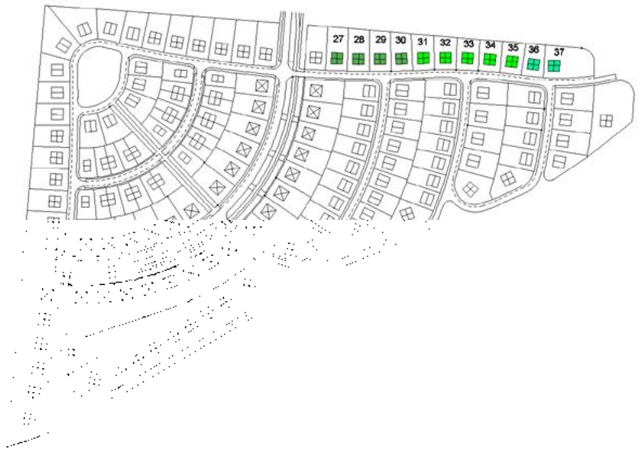
Foto's van referentieprojecten

Kavelnummers 36 en 37:

Deelgebied: Bosrand noordoost

Kavelnummers: 27 t/m 37

Kaart deelgebied



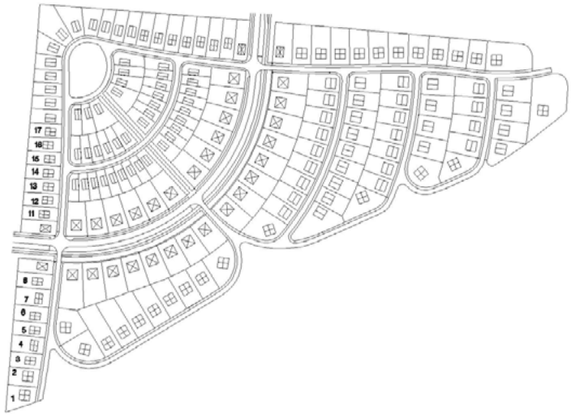
Omschrijving

- Eén of twee bouwlagen met kap.
- 36 en 37 maximaal één woonlaag.
- Geen verplichte kaprichting.
- 27 t/m 35 kap onder een hellingshoek van maximaal 45 graden.
- 36 en 37 kap onder een hellingshoek van maximaal 15 graden.
- Plaatsing op minimaal 6,00 meter vanaf de straat.
- Bij voorkeur worden de woningen niet in één strakke rooilijn geplaatst.
- Geen uitgangspunten materiaalkeuze.
- Onbebouwde strook tussen de woningen onderling.

Deelgebied: Bosrand west

Kavelnummers: 1 t/m 8 en 11 t/m 17

Kaart deelgebied



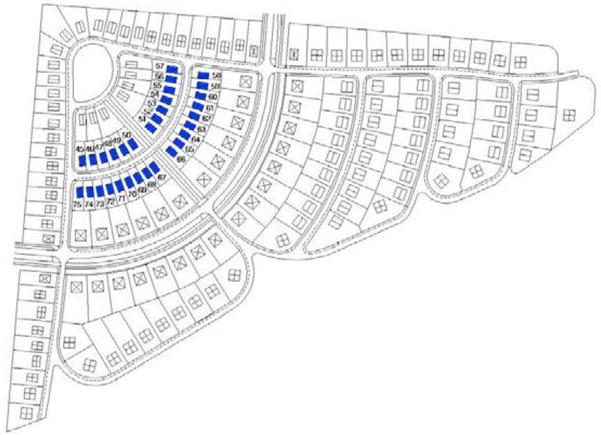
Omschrijving

- Eén of twee bouwlagen met kap.
- Geen verplichte kaprichting.
- 11 t/m 17 kap onder een hellingshoek van 45 tot 60 graden.
- 1 t/m 8 kap onder een hellingshoek van 0 tot 60 graden.
- Plaatsing op minimaal 5,00 meter vanaf de straat.
- Bij voorkeur worden de woningen niet in één strakke rooilijn geplaatst.
- Geen uitgangspunten materiaalkeuze.
- 1 en 2 maximaal één woonlaag.
- 3 t/m 8 maximaal twee woonlagen.
- Erfafscheidingen bij kavel 1 tussen zij-erf en openbaar gebied mee ontwerpen met de woning, dit in de vorm van een gemetselde plint, passend bij de kleur van de woning.

Deelgebied: De Horst

Kavelnummers: 45 t/m 75

Kaart deelgebied



Omschrijving

- Geschakelde vrijstaande woningen.
- Twee bouwlagen met dwarskap.
- Kap onder een hellingshoek van 45 tot 60 graden.
- Bijgebouwen tussen woningen kunnen voorzien worden van opbouwen.
- Opbouw op bijgebouw niet te zwaar van vorm.
- Uiteindelijk ontstaat er een vrijwel gesloten straatwand.
- Vrijstaande woningen op de hoek 'overhoeks' ontwerpen.
- Door horizontale detaillering de gebogen vorm van de straat accentueren.
- Erfafscheidingen bij kavels 45, 50, 51, 57, 58, 66, 67 en 75 tussen zij- en achtererf en openbaar gebied mee ontwerpen met de woning, dit in de vorm van een gemetselde plint, passend bij de kleur van de woning.

Deelgebied: **Bosrand zuidwest**

Foto's van referentieprojecten

Deelgebied: Bosrand zuidwest

Kavelnummers:96 t/m104

Kaart deelgebied

Omschrijving

- Bungalows breed en plat met een lage goot.
- Eén bouwlaag met platte dakafwerking of met een kap.
- Kap onder een hellingshoek van maximaal 15 graden.
- Garage en overige bijgebouwen moeten aansluiten bij de architectuur van het hoofdgebouw.
- Geen uitgangspunten materiaalkeuze, alleen witte steen niet toegestaan.
- Indien pannendak wordt toegepast, dan matte antracietkleurige dakpannen toepassen.
- Maximaal één woonlaag.
- Erfafscheidingen tussen zij- en achtererf en openbaar gebied mee ontwerpen met de woning, dit in de vorm van een gemetselde plint, passend bij de kleur van de woning.

Bijlage
Beeldkwaliteitsplan Bosmilieu

Deelgebied: Bosrand zuidoost

Foto's van referentieprojecten

Deelgebied: Bosrand zuidoost

Kavelnummers: 107, 126, 134, 139 en 148

Kaart deelgebied

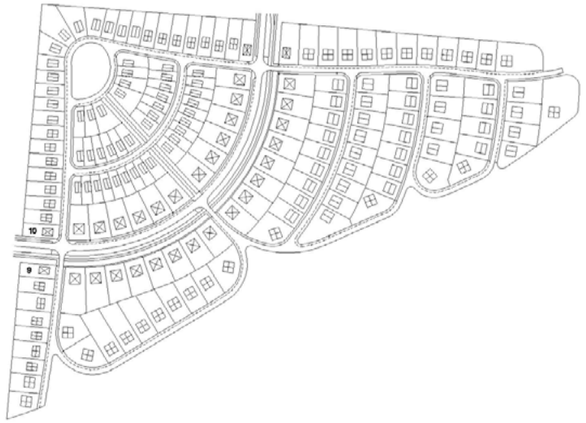
Omschrijving

- Bungalows breed en plat met een lage goot.
- Eén bouwlaag met platte dakafwerking of met een kap.
- Kap onder een hellingshoek van maximaal 15 graden.
- Garage bij voorkeur opnemen in het hoofdgebouw.
- Geen uitgangspunten materiaalkeuze.
- Gedekte, niet te lichte en niet te donkere kleuren.
- Maximaal één woonlaag.

Deelgebied: Westelijke toegang

Kavelnummers: 9 en 10

Kaart deelgebied



Omschrijving

- Hoogwaardige bijzondere architectuur.
- Twee bouwlagen met een derde laag inclusief kap.
- Geen verplichte kaprichting.
- Stolpkap of variant daarop, met een hellingshoek van 40 graden.
- Plaatsing op de kavel met het doel om een poorteffect te bewerkstelligen.
- Grote statige gebouwen, de 'poortwachters' van het bosmilieu.
- Architectuurvorm die in concept aansluit op de woningen aan de Laan.
- Warme gedekte kleuren overeenkomstig de woningen aan de Laan.
- Erfafscheidingen tussen zij-erf en openbaar gebied mee ontwerpen met de woning, dit in de vorm van een gemetselde plint, passend bij de kleur van de woning.

Deelgebied: De Laan oost

Foto's van referentieprojecten

Deelgebied: De Laan oost

Kavelnummers: 89 t/m 96

Kaart deelgebied

Omschrijving

- Statige grote vrijstaande woningen met stolpkap en ruime dakoverstekken.
- Twee bouwlagen met stolpkap.
- Stolpkap onder een hellingshoek van 30 graden.
- Stolpkap eindigend in één punt of met korte nokbalk haaks op de weg.
- Garages bij voorkeur opnemen in het hoofdgebouw.
- Onbebouwde strook tussen de woningen onderling.
- Gedekte warme kleuren.
- Baksteen, geen plaatmaterialen.
- Hoekwoningen 'overhoeks' ontwerpen.
- 89 t/m 94 maximaal twee woonlagen.

Deelgebied: Bij de brug

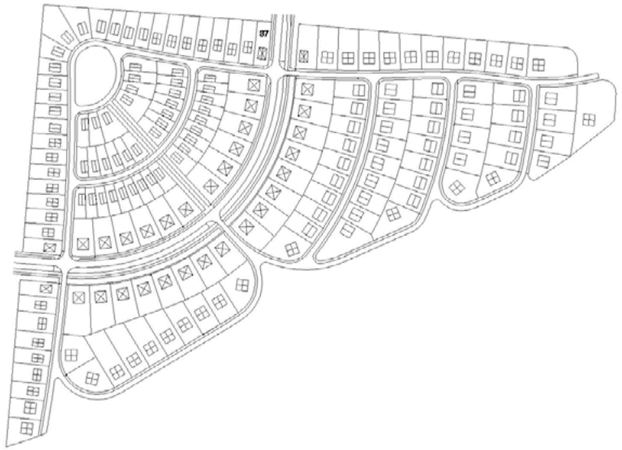
Foto's van referentieprojecten

Bijlage
Beeldkwaliteitsplan Bosmilieu

Deelgebied: Bij de brug

Kavelnummer: 26 en37

Kaart deelgebied **(aanpassen 26)**



Omschrijving

- Hoogwaardige bijzondere architectuur.
- Drie bouwlagen plat of eventueel met kap.
- Geen verplichte kaprichting, kapvorm of hellingshoek.
- Plaatsing op de kavel met het doel om een poorteffect te bewerkstelligen.
- Groot statig gebouw, één van de ‘brugwachters van Erflanden’
- Moderne en strakke architectuurvorm.
- 37: Lichte en warme kleuren; geen schreeuwende signaalkleuren.
- 37: Erfafscheidingen tussen zij-erf en openbaar gebied mee ontwerpen met de woning, dit in de vorm van een gemetselde plint, passend bij de kleur van de woning.

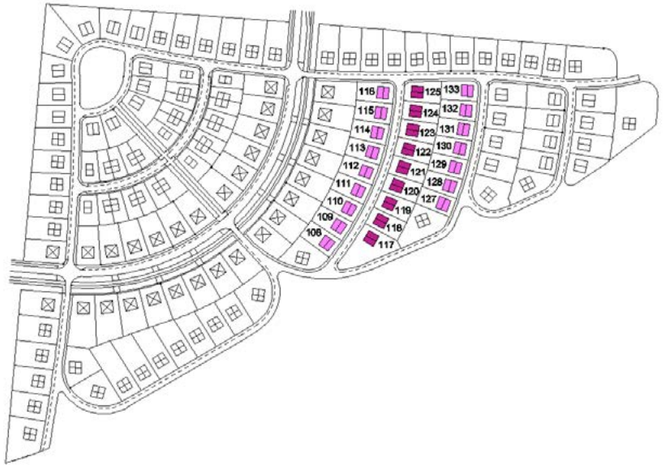
Deelgebied: Het Laar

Foto's van referentieprojecten

Deelgebied: Het Laar

Kavelnummers: 108 t/m 116, 117 t/m 125 en 127 t/m 133

Kaart deelgebied



Omschrijving

- Eén bouwlaag met een kap met een lage goot.
- Kap onder een hellingshoek van 45 tot 60 graden.
- 108 t/m 116 en 127 t/m 133 uitvoeren met langskap.
- 117 t/m 125 uitvoeren met dwarskap.
- Op de bijgebouwen tussen de woningen dakopbouw of kap mogelijk.
- De woningen blijven vrijstaand.
- Maximaal twee woonlagen.
- Plaatsing op minimaal 6,00 meter vanaf de straat.

Deelgebied: Het Laar oost

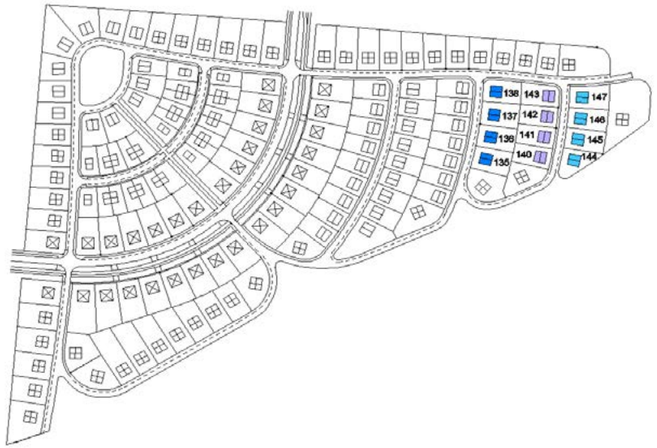
Foto's van referentieprojecten

Kavelnummers 135 t/m 138:

Deelgebied: Het Laar oost

Kavelnummers: 135 t/m 138 en 140 t/m 147

Kaart deelgebied



Omschrijving

135 t/m 138:
- Twee bouwlagen inclusief kap.
- Goothoogte tussen 3,50 meter en 4,50 meter; nokhoogte maximaal 8,00 meter.
- Dwarskap haaks op de weg en onder een hellingshoek van 30 tot 45 graden.
- Geen wolfseinden toepassen.
- De woningen blijven vrijstaand.
- De gevel van de straat krijgt uiteindelijk een open karakter.
- Maximaal twee woonlagen.

140 t/m 147:
- Garage bij voorkeur opnemen in hoofdgebouw.
- Eén bouwlaag met kap met een lage goot.
- Gedekte, niet te lichte en niet te donkere kleuren.
- 144 t/m 147 maximaal één woonlaag.
- 140 t/m 143 uitvoeren met een langskap en 144 t/m 147 uitvoeren met een dwarskap, beide met een hellingshoek van 15 tot 30 graden.

Beeldkwaliteitsplan Erflanden deelplan Edelhert en Egel Hoogeveen

juni 2016

Gemeente Hoogeveen

Koopman Vastgoed BV

CZT Ruimtelijk Advies Procesmanagement

Beeldkwaliteitsplan Erflanden deelplan Edelhert en Egel Hoogeveen

Gemeente Hoogeveen

Koopman Vastgoed BV

mei 2016

Opgesteld door: ir. Con Zaat
CZT Ruimtelijk Advies & Procesmanagement
Deventer

in opdracht van: Koopman Vastgoed BV
Tubbergen

Bijlage
Beeldkwaliteitsplan Edelhert en Egel

Inleiding

Voor u ligt het beeldkwaliteitsplan voor het plangebied Erflanden, deelplan Edelhert en Egel te Hoogeveen. Dit beeldkwaliteitsplan vervangt een deel van het bestaande beeldkwaliteitsplan van Bosmilieu in Erflanden. Dat beeldkwaliteitsplan is, als onderdeel van het bestemmingsplan Erflanden 2010, op 15 september 2011 vastgesteld door de raad van de gemeente Hoogeveen.

Door de crisis in de vastgoedontwikkeling hebben de oorspronkelijke uitgangspunten geen doorgang weten te vinden. Een nieuwe ontwikkelaar heeft geleid tot aangepaste ideeën over woningtypologie en beeldkwaliteit. Qua woningtypologie wordt meer gedacht aan twee-onder-één-kap woningen (i.p.v. vrijstaand geschakeld woningen). Wat betreft de beeldkwaliteit wordt gestreefd naar meer flexibiliteit en meer eigentijdse mogelijkheden in de plannen.

Het gebied Bosmilieu Noordwest is het deelgebied in de noordwesthoek van het deelplan Boswijk, begrensd door de groenstrook langs de Hoogeveens Vaart, de gracht en groenstrook langs de Keizersmantel en de achterzijde van de kavels langs de Laan. Bosmilieu Noordwest bestaat uit de straten Egel en Edelhert.

Afbeelding: Stedenbouwkundig plan voor het Bosmilieu Noordwest

Bijlage
Beeldkwaliteitsplan Edelhert en Egel

De stedenbouwkundige opzet

Het Bosmilieu is een deelgebied van de woonwijk Erflanden. Het Bosmilieu is ontworpen als een gebied met een introvert karakter. De randen van het Bosmilieu met de daaraan gelegen woningen worden zó ingericht dat de wijk zich naar binnen oriënteert. De verkaveling van het Bosmilieu wordt gekenmerkt door een parkachtige opzet met lange gebogen lanen. De structuur van gebogen lanen heeft tot gevolg dat er beperkte zichtlijnen zijn, waardoor het plan een besloten karakter krijgt.

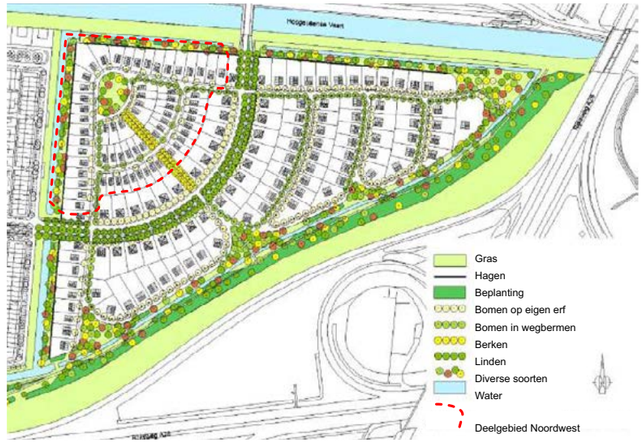
Het karakter van het Bosmilieu wordt in hoge mate door bomen bepaald. Het karakter van een bos ontstaat door verspreid over het gehele gebied veel bomen te plaatsen. De boom is het bindend element en de belangrijkste beelddrager. Ieder onderdeel is belangrijk in dat beeld en het slagen van het bosmilieu staat of valt bij het consequent uitvoeren van dit basisidee.

De keuze van de bomen is gericht op een lange levensloop. Het bosmilieu bestaat niet uit een willekeurige veelheid van boomsoorten, maar uit een beperkt aantal boomsoorten. Daar waar mogelijk wordt het gehele bosmilieu voorzien van een onderbeplanting bestaande uit bodembedekkers of gras. De bomen die nabij de woningen komen te staan, zijn transparant en hebben open kronen.

In de bebouwing biedt het Bosmilieu veel ruimte voor creativiteit van de bewoners wat vertaald kan worden in een eigenzinnige woning, die samen met de andere woningen binnen bepaalde grenzen een eenheid vormt. De bebouwing reageert zoveel mogelijk op haar omgeving door materiaal toe te passen, dat past in deze omgeving.

Het **deelgebied Noordwest** is een introverte woonbuurt in de noordwesthoek van het Bosmilieu. de buurt is gestructureerd door een groen plein en een eveneens groen wandelpad tussen het plein en de Laan.

afbeelding: Plankaart van Erflanden
omkaderd: Bosmilieu (paars) en Noordwest (rood)



Afbeelding: De groenstructuur van het Bosmilieu
(uit beeldkwaliteitsplan Bosmilieu, 2011)

De openbare ruimte en het groen

In het Bosmilieu komen verschillende groene pleinen, de zogenaamde bosparkjes. Eén van deze bosparkjes ligt centraal in het deelgebied Noordwest. Deze groene openbare ruimten wordt beplant met boomgroepen. Deze bomen krijgen dichtere kronen dan de bomen langs de wegen. Eveneens een belangrijk element in de openbare ruimte van het deelgebied Noordwest is het bospad. Tussen de Laan en het bospark wordt een wandelpad aangelegd van drie meter breed. Dit pad kruist de tussenliggende straat. Aan weerszijden van het voetpad komen groenstroken van 3,50 meter breed waarin bomen komen te staan, omringt met bodembedekkers, gras of afplanters. De kruinen van de bomen gaan elkaar raken zodat het pad onder één bladerdak komt te liggen

Het Bosmilieu is omzoomd met een groene rand. De bossingel tussen het tuinstedelijk milieu en het bosmilieu, de groenstrook langs de Hoogeveense Vaart en de groene binnenzijde van de geluidswal vormen samen één bosrand rondom het woongebied. De zuidelijk gelegen rand wordt gevormd door een parkachtige strook die doorloopt tot op de wal. In de bosranden worden dezelfde bomen geplaatst als in de bosparkjes. De onderbeplanting is bosachtig en heeft een vrij natuurlijk karakter.

Het introverte karakter van het bosmilieu wordt in de verkaveling tot uitdrukking gebracht door een aantal woningen met de achtertuin naar de bosrand te plaatsen. Op de grens waar de particuliere achtertuinen overgaan in de bosrand wordt deze overgang gerealiseerd door middel van een haag die op gemeentegrond wordt gezet. Dit voorkomt dat het beeld van de bosrand als onderdeel van het groene raamwerk te veel wordt verstoord.

In de straten in het hele bosmilieu komen ook bomen. Om het bosgebied zo optimaal mogelijk te ontwikkelen, wordt in bijna alle straten aan één zijde van de straat een strook van twee meter vrijgehouden. In deze strook worden bomen geplaatst en de strook wordt verder ingericht met groen. Het profiel van de straat bestaat dan uit een loop- en parkeerstrook van minimaal 2,00 meter, een rijbaan van 4,50 meter en een strook van 2,00 meter met daarin bomen en gras en waar niet geparkeerd mag worden. De rijloper in de woonstraten wordt uitgevoerd in lichtgrijs asfalt. De molgoot en de loop- en parkeerstrook worden uitgevoerd in genuanceerd bruine betonklinkers.

afbeelding: groen in straat en tuin

afbeelding: fragment van de groene inrichting

De beeldelementen van Bosmilieu Noordwest

In deze paragraaf worden de beeldelementen beschreven zoals deze voor het gehele deelgebied Noordwest van het Bosmilieu gelden.

Zonering beeldkwaliteit

Aandacht gaat vooral uit naar de samenhang rondom het bosparkje. Een beperkte eenheid wordt nagestreefd voor de woningen aan de Egel (voorheen de Horst). De bosranden (Edelhert) worden gekenmerkt door meer vrijheid naar architectuur, kleur en materiaalgebruik.

Kleurgebruik

De kleuren die toegepast worden, dienen wat meer gedekte kleuren te zijn, in het algemeen rustig van karakter en geen extreem felle kleuren. Voor de woningen wordt baksteen of de combinatie baksteen met hout in een warm kleurenpallet voorgestaan. De daken dienen donker van kleur (zwart/antraciet) te zijn.

Materiaaltoepassing

De voorgestelde materiaaltoepassing in het bosmilieu is verschillend: zowel traditionele materialen (hout en baksteen) als moderne materialen (glas en staal) zijn mogelijk.

Rooilijnen

In verband met de wens tot het stimuleren van het plaatsen van bomen door particulieren in hun voortuinen en de ruimte die daarvoor nodig is, bedraagt de minimale rooilijn voor de woningen gemeten vanaf de weg 5 meter.

De maximale woningbreedte hangt samen met de afmeting en de vorm van de kavel. Belangrijk hierbij zijn open onbebouwde stroken tussen de woningen onderling. Deze aspecten worden verder uitgewerkt in de voorschriften van het bestemmingsplan.

Erfafscheidingen

Er wordt in het gebied gestreefd naar samenhangende erfafscheidingen, daar waar de openbare ruimte (straat) grenst aan de individuele kavels wordt een beukenhaag voorgesteld. Deze haag wordt bij de ontwikkeling meegenomen en aangepland op de private zijde van de kavels. De toekomstige eigenaar/bewoners wordt gewezen op het het belang en het beheer van deze groene erfafscheiding.

Bijlage
Beeldkwaliteitsplan Edelhert en Egel

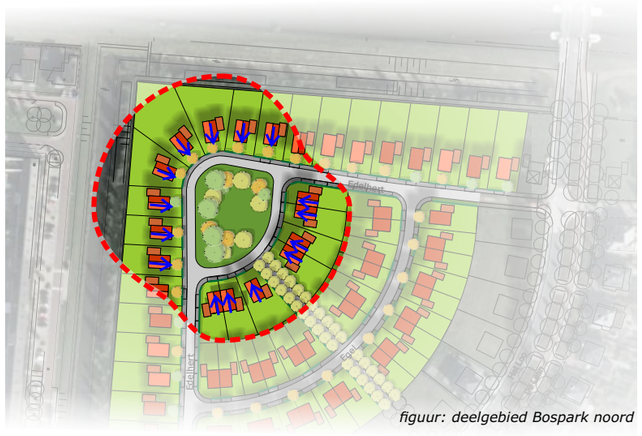
beeldkwaliteit per deelgebied

Bospark noord

Centraal in het gebied ligt het met bomen beplante groene plein, het zogenaamde bospark. Het bospark maakt deel uit van de sfeerbepalende ruimten in het Bosmilieu. De beplanting en inrichting van dit parkje moet de verbinding leggen tussen de groenstroken aan de planranden, het bospad richting De Laan en de inrichting van de overige openbare ruimten. Het plein wordt ingericht met boomgroepen met daaronder een speelterreintje voor de kleinere kinderen. De bebouwing rondom het bospark wordt georiënteerd op het groene pleintje.

Op de kavels aan de noord- en westzijde worden vrijstaande woningen ontwikkeld. Deze woningen zijn statig met opvallende (top)gevels. Ze bestaan uit één of twee bouwlagen voorzien van respectievelijk een steile kap of gewone kap met een nokrichting haaks op de weg. De woningen zijn verschillend van elkaar. De rooilijn van deze woningen verspringt waardoor het informele karakter wordt versterkt. Het uitgangspunt voor de materialisatie is metselwerk. Een groene inrichting van de voortuin wordt nagestreefd, door een minimale rooilijn van 5 meter ontstaat de ruimte om een boom te plaatsen in de voortuin.

De kavels aan de zuidzijde zijn bedoeld voor twee-onder-éénkapwoningen en vrijstaande woningen. De nokrichting van de kappen van de woningen ligt haaks op de weg waardoor de woningen zijn georiënteerd op het plein. De woningen worden uitgevoerd in twee lagen. De woningen staan in één rooilijn. Voor alle woningen geldt dat de materialisatie voornamelijk uit metselwerk bestaat. Deze kavels worden omgeven door een beukenhaag die een groene verbinding vormt met de aangrenzende straten.



figuur: deelgebied Bospark noord

Bospark noord: referentiebeelden

Referenties woningbouw

Sfeerbeeld bospark

Referenties woningbouw

Hagen als erfscheiding

Criteria woningbouw

- Hoge woningen aan de noord- en westzijde;
- De individuele woningen aan de noord- en westzijde zijn verschillend van elkaar;
- De individuele woningen aan de noord- en westzijde hebben een verspringende rooilijn ten opzichte van elkaar;
- De voorgevels staan haaks op de zijdelingse perceelsgrens;
- Eén bouwlaag met steile kap (minimaal 50°) en topgevel of twee bouwlagen met kap en topgevel;
- Aan de zuidzijde van het plein halfvrijstaande woningen en vrijstaande woningen;
- Alle woningen hebben een dwarskap, haaks op de weg en gericht op het pleintje;
- Gevels uitvoeren in metselwerk;
- De afscheiding privé-openbaar van de kavels bestaat uit beukenhaag (fagus sylvatia) van van 0,80 meter hoogte aan de voorzijde en 1,80 meter hoogte aan de zijkanten van de kavels.

Bijlage
Beeldkwaliteitsplan Edelhert en Egel

beeldkwaliteit per deelgebied

Bosrand noord en west

De individuele kavels in de bosrand grenzen met de achtertuin aan de groenstroken die het Bosmilieu omringen en grenzen met de voorkant van de kavel aan de straten in het binnengebied. In de bebouwingsstrook langs de bosranden is een grote variatie in de plaatsing van de woningen ten opzichte van elkaar en in afmetingen van de woningen denkbaar. De kavels in deze bosrand worden grotendeels als individuele kavels voor vrijstaande woningen ontwikkeld.

De bosrand noord betreft het deel grenzend aan de Hoogeveense Vaart. In dit deel kunnen vrijstaande woningen worden gebouwd. De woningen hebben maximaal twee bouwlagen. Eénlaagse woningen krijgen een steile kap (zonder verplichte kaprichting). Tweelaagse woningen mogen met of zonder kap gebouwd worden. Om het informele karakter van de bosrand te versterken, worden de vrijstaande woningen niet in dezelfde rooilijn geplaatst. Een groene inrichting van de voortuin wordt nagestreefd, door een minimale rooilijn van 5 meter onstaat de ruimte voor het plaatsen van een boom in de voortuin.

De bosrand west betreft de kavels aan de westzijde van het plangebied grenzend aan de groenstrook langs de Keizersmantel. De woningen hebben maximaal twee bouwlagen. Eénlaagse woningen krijgen een steile kap (zonder verplichte kaprichting). Tweelaagse woningen mogen ook zonder kap gebouwd worden. Om het informele karakter van de bosrand te versterken, worden de vrijstaande woningen niet in dezelfde rooilijn geplaatst. Een groene inrichting van de voortuin wordt nagestreefd, door een minimale rooilijn van 5 meter ontstaat de ruimte voor het plaatsen van een boom in de voortuin.

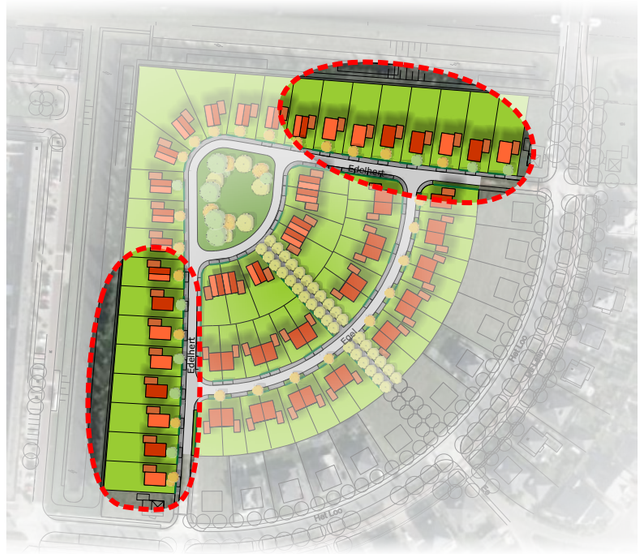
Bosrand noord en west: referentiebeelden

Referenties woningbouw

Referenties woningbouw

Criteria woningbouw

- Eén bouwlaag met steile kap (minimaal 50°) of twee bouwlagen met of zonder kap;
- De individuele woningen zijn grotendeels verschillend van elkaar;
- Geen verplichte kaprichting;
- Plaatsing op minimaal 5,00 meter vanaf de straat;
- De woningen worden niet in één strakke rooilijn geplaatst;
- De voorgevels staan haaks op de zijdelingse perceelsgrens.



figuur: deelgebied Bosrand

Bijlage
Beeldkwaliteitsplan Edelhert en Egel

beeldkwaliteit per deelgebied

Egel

Het binnengebied van Bosmilieu Noordwest bestaat uit woningen langs een gebogen straat. De straat is asymmetrische ingericht: aan de binnenzijde van de bocht is er een doorlopende verhardingsstrook met parkeerplaatsen en inritten, aan de buitenzijde een strook met afwisselend verharding (inrit) en groen (gras en bomen). De kavels worden omgeven door een beukenhaag.

De kavels zijn minimaal 9 meter breed. De bebouwing zal bestaan uit twee-onder-éénkapwoningen en vrijstaande woningen. De woningen staan in één rooilijn en hebben een langskap.

Criteria woningbouw

- Twee bouwlagen met kap;
- De nokrichting is evenwijdig aan de straat;
- Plaatsing op minimaal 5,00 meter vanaf de straat;
- De afscheiding privé-openbaar van bestaat uit beukenhaag (fagus sylvatia) van 0,80 meter hoogte aan de voorzijde en 1,80 meter hoogte aan de zijkanten van de kavels.

figuur: deelgebied Egel

De Egel: referentiebeelden

Referenties woningbouw

Referenties woningbouw

Referenties woningbouw

Referenties woningbouw

Hagen als erfscheiding

Sfeerbeeld bospad

Bijlage
Beeldkwaliteitsplan Edelhert en Egel

Vergroot de liefde

B+O geeft liefde en passie

in ruil voor schoonheid en blijvende herinneringen!

Bijlage
Beeldkwaliteitsplan De Laan

INHOUDSOPGAVE

Voorblad		1
Inhoudsopgave		3
Inleiding		4
Bestemmingsplan		5
Karakteristieken :		7
1.	asymmetrie	8
2.	plasticiteit	9
3.	bijzondere kozijnen	10
4.	bijzondere aanbouwen	11
5.	bijzonder metselwerk	12
6.	afwijkende gevelopbouw	13
7.	ambacht / detail / toevoegingen	14
8.	schoorsteen en tuinmuren	15
9.	horizontale accenten	16
Referenties / inspiraties		17
Colofon		18

HOOGEVEEN. MET EEN HOOFDLETTER H

Landschap
Stedenbouw
Architectuur
Interieur

B+O

Inleiding

Dit beeldplan heeft betrekking op deelgebied 'De Laan' van het bestemmingsplan Erflanden in Hoogeveen.
Het bestemmingsplan Erflanden stelt eisen aan de beeldkwaliteit van De Laan. Zo wordt een hoogwaardige architectuur geëist en zal het bouwplan moeten voldoen aan een bijzonder welstandsniveau. Om dat doel te bereiken heeft de gemeente een supervisor aangesteld die de kopers en hun ontwerpers zal begeleiden in de ontwerpfase van het bouwplan. Dit beeldplan vormt een onderdeel van de supervisie.

Nu zijn hoogwaardige architectuur en een bijzonder welstandsniveau abstracte en rekbare begrippen. Het doel van dit beeldplan is om kopers en ontwerpers door middel van een aantal vormgevingskarakteristieken en inspiratiebeelden een oplossingsrichting te bieden die voldoet aan het wensbeeld van de gemeente Hoogeveen.

Het wensbeeld voor De Laan is een samenhangend straatbeeld met een voorname uitstraling en een architectuur die nadrukkelijk verwijst naar de jaren 30 van de vorige eeuw. Kenmerkend voor die architectuur is de aandacht voor ambachtelijke details en vormgeving. Overigens betekent de nadrukkelijke verwijzing naar die periode niet dat de woningen een historiserende uitstraling moeten krijgen. Een eigentijdse of moderne vertaling van de stijlkenmerken uit die periode wordt ook gewaardeerd.

De opzet van dit beeldplan en de supervisie

Alle bouwplannen moeten uiteraard gewoon voldoen aan het bestemmingsplan, waarvan de samenvatting voor de duidelijkheid op de volgende pagina's is opgenomen. In het kort levert het volgen van die eisen een vierkante of bijna vierkante woning op met twee bouwlagen en afgedekt met een piramidekap met een 30 graden kaphelling. En zijn de kleuren van de gevelstenen en dakpannen bepaald.

Dit beeldplan bevat een nieuw ontwikkelde methode om aan de belangrijke eis uit het bestemmingsplan - hoogwaardige architectuur en een bijzonder welstandsniveau - te kunnen voldoen. Het bijzondere aan deze methode is dat een 9-tal karakteristieken beschreven wordt. Van de kopers en hun ontwerpers wordt verlangt dat zij minimaal 3 karakteristieken uitkiezen en in overtuigende mate in het bouwplan verwerken. De supervisor begeleidt het ontwerpproces en beoordeeld het eindresultaat aan de hand van de door kopers en hun ontwerpers gekozen karakteristieken.

De 9 karakteristieken zijn:
1. asymmetrie
2. plasticiteit
3. bijzondere kozijnen
4. bijzondere aanbouwen
5. bijzonder metselwerk
6. afwijkende gevelopbouw
7. ambacht / detail / toevoegingen
8. schoorsteen en tuinmuren
9. horizontale accenten

Na de paragraaf over het bestemmingsplan worden de karakteristieken afzonderlijk toegelicht.
Veel succes en plezier gewenst bij het ontwerpen van uw woning.

De supervisor,
Pieter Brink

HOOGEVEEN. MET EEN HOOFDLETTER H

Landschap
Stedenbouw
Architectuur
Interieur

B+O

Bijlage
Beeldkwaliteitsplan De Laan

Deelgebied: De Laan
kavelnummers: 76 t/m 95

- Hoogwaardige architectuur, welstandsniveau bijzonder.
- Statige grote vrijstaande woningen met stolpkap en ruime overstekken.
- Twee bouwlagen met stolpkap.
- Stolpkap eindigend in éépunt of met een korte nokbalk haaks op de weg.
- Garages bij voorkeur opnemen in het hoofdgebouw;
  zoniet dan minimaal 6 meter achter het verlengde van de voorgevel.
- detaillering afgestemd op architectuur woning.
- Gedekte warme kleuren.
- Baksteen toepassen conform referentiesteen genoemd in Hoofdstuk 8.
- Matte antracietkleurige dakpannen toepassen.
- Geen plaatmaterialen.
- Hoekwoningen 'overhoeks' ontwerpen
- Peilhoogte van de woningen 30 cm extra boven standaardpeil
- 78 t/m 81 en 88 t/m 95 maximaal twee woonlagen
- Erf afscheidingen tussen zij- en achtererf en openbaar gebied mee ontwerpen met de woning,
  dit in de vorm van een gemetselde plint, passend bij de kleur van de woning.

kaart deelgebied 'De Laan'

Referentiesteen als in
beeldkwaliteitsplan

HOOGEVEEN. MET EEN HOOFDLETTER H

Landschap
Stedenbouw
Architectuur
Interieur

B+O

Deelgebied: De Laan
kavelnummers: 76 t/m 95

foto's referentieprojecten

HOOGEVEEN. MET EEN HOOFDLETTER H

Landschap
Stedenbouw
Architectuur
Interieur

B+O

KARAKTERISTIEKEN 7

1. asymmetrie
2. plasticiteit
3. bijzondere kozijnen
4. bijzondere aanbouwen
5. bijzonder metselwerk
6. afwijkende gevelopbouw
7. ambacht / detail / toevoegingen
8. schoorsteen en tuinmuren
9. horizontale accenten

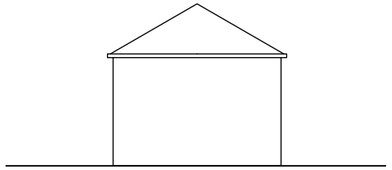
HOOGEVEEN. MET EEN HOOFDLETTER H

Landschap
Stedenbouw
Architectuur
Interieur

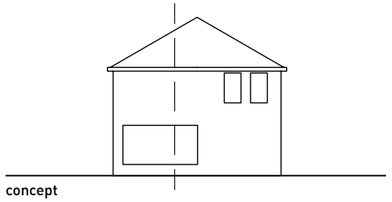
B+O

De woning dient een duidelijke asymmetrie in de gevelopbouw uit te dragen.
Dit kan door de verhoudingen in kozijnafmetingen, open en gesloten vlakken in de gevel, maar ook door de plaatsing van de schoorsteen en aanbouwen.
Ook de verhouding tussen de begane grond en de verdieping speelt hierbij een voorname rol.
De begane grond is opener en de verdieping is meer gesloten en heeft bijvoorbeeld kleinere gevelopeningen.

1. ASYMMETRIE 8



basis



concept

HOOGEVEEN. MET EEN HOOFDLETTER H

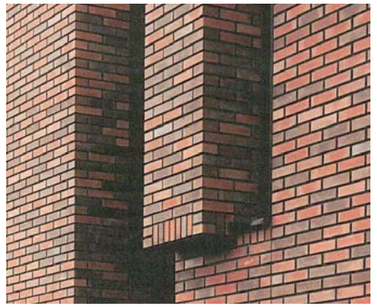
Landschap
Stedenbouw
Architectuur
Interieur

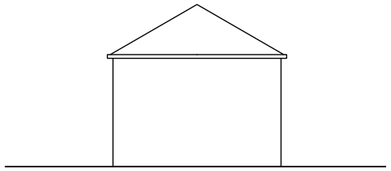
B+O

Bijlage
Beeldkwaliteitsplan De Laan

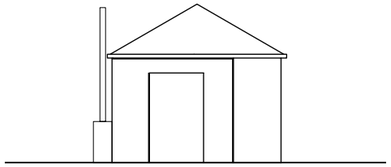
2. PLASTICITEIT

De plasticiteit van een gevel heeft een belangrijke rol bij de beleving en sfeer van een woning. Door diepte te creeren in een gevelvlak ontstaat er een levendig beeld. De plasticiteit van een gevel kan worden versterkt door volumes duidelijk van elkaar te laten verspringen, kozijnen en entree's diep in de gevel te leggen en denk ook aan inpandige loggia's of inpandige balkons.





basis



concept

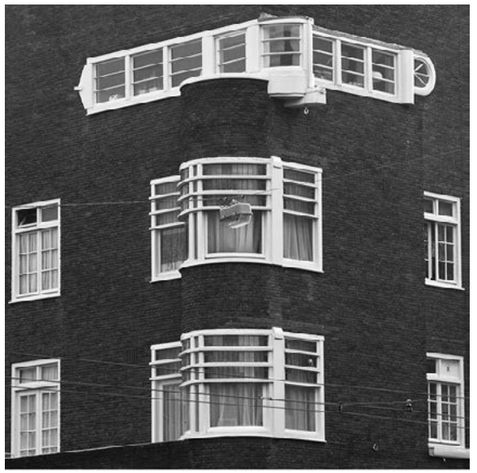
B+O

HOOGEVEEN. MET EEN HOOFDLETTER H

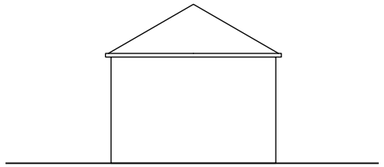
Landschap
Stedenbouw
Architectuur
Interieur

3. BIJZONDERE KOZIJNEN

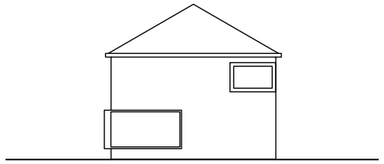
Door het toepassen van duidelijk herkenbare en bijzondere kozijnen ontstaat een afwisselend gevelbeeld.
Te denken valt aan;
- bloemenkozijn, kozijnen die voor de gevel zijn geplaatst, zodat er binnen een brede vensterbank ontstaat.
- raamlijst, zie afbeelding rechtsonder
- kozijn achter metselwerk
- wisselende kozijnafmetingen
- overhoekse kozijnen
- aandacht voor entreedeur



raamlijst



basis



concept

B+O

HOOGEVEEN. MET EEN HOOFDLETTER H

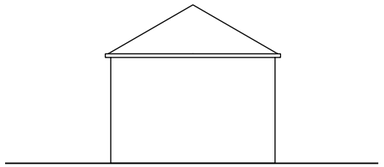
Landschap
Stedenbouw
Architectuur
Interieur

Bijlage
Beeldkwaliteitsplan De Laan

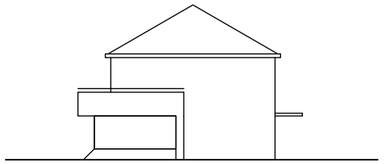
4. BIJZONDERE UITBOUWEN

Verrijk de woning met een bijzondere aanbouw, zoals bijvoorbeeld;
- erkers
- balkons
- luifels
- entree

Een compacte woning met een aanbouw kan een alternatief zijn voor woning in één blok.



basis



concept

HOOGEVEEN. MET EEN HOOFDLETTER H

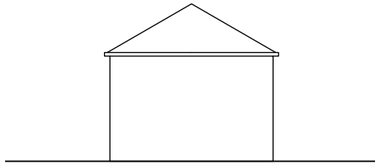
Landschap
Stedenbouw
Architectuur
Interieur

B+O

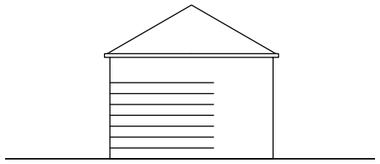
5. BIJZONDER METSELWERK

Bijzonder metselwerk met als doel om de gevelcompositie te ondersteunen.
Speklagen en bijzondere rollagen toepassen in contrasterende kleur gevelsteen, om de horizontaliteit te benadrukken.
Afwijkende metselverbanden aanbrengen om zo duidelijke gevelvlakken te creeren.
Belangrijk is ook de aandacht voor het voegwerk, deze dient het metselwerk te ondersteunen of te versterken.
Voorbeelden hierin zijn schaduwvoegen, verdiepte voegen.

referentiesteen als in beeldkwaliteitsplan



basis



concept

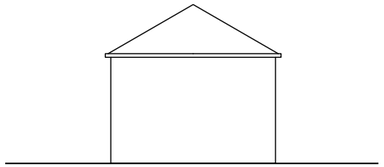
HOOGEVEEN. MET EEN HOOFDLETTER H

Landschap
Stedenbouw
Architectuur
Interieur

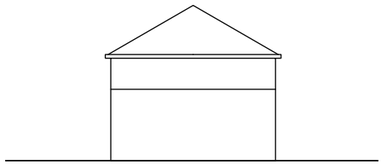
B+O

Met een afwijkende gevelopbouw word er, door middel metselwerk in een andere kleur of ander metselverband op de verdieping, een duidelijke horizontaliteit in de gevel gecreerd.

6. AFWIJKENDE GEVELOPBOUW 13



basis

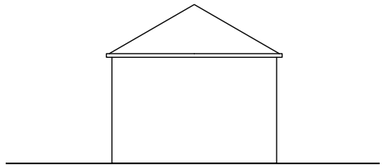


concept

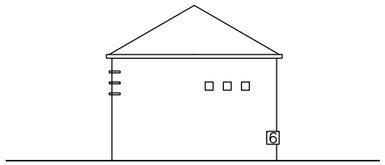
HOOGEVEEN. MET EEN HOOFDLETTER H
Landschap
Stedenbouw
Architectuur
Interieur
B+O

Eerlijke constructie en duurzame materialen.
Hemelwaterafvoeren in zink.
Constructie in het zicht.
Nadruk op bijzondere toevoegingen.

7. AMBACHT/DETAIL/TOEVOEGING 14



basis

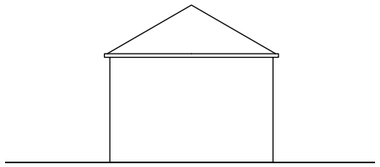


concept

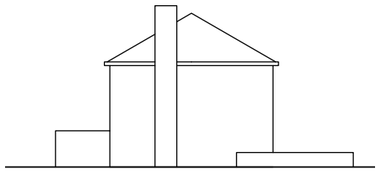
HOOGEVEEN. MET EEN HOOFDLETTER H
Landschap
Stedenbouw
Architectuur
Interieur
B+O

8. SCHOORSTEEN / TUINMUREN 15

De schoorsteen toepassen als bijzonder element en een belangrijk onderdeel uitmakend van de gevelcompositie.
Hierbij ligt er een belangrijke nadruk op de afdekking/beëindiging.
Tuinmuren integreren in het ontwerp.



basis



concept

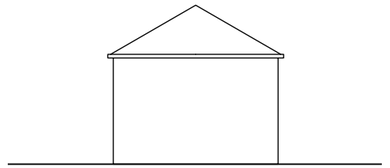
HOOGEVEEN. MET EEN HOOFDLETTER

Landschap
Stedenbouw
Architectuur
Interieur

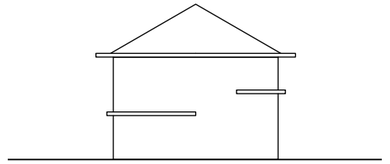
B+O

9. HORIZONTALE ACCENTEN 16

De nadruk van de horizontale accenten ligt bij de dakranden.
Deze dienen te worden voorzien van grote dakoverstekken, minstens 65 centimeter buiten de gevel.
Ook de daken van de erkers en aanbouwen voorzien van een duidelijk overstek van minstens 30 centimeter.
Naast de grote overstekken, is het ook wenselijk om onder de kozijnen goten en/of bloembakken aan te brengen.
Speklagen en rollagen in contrasterende kleur gevelstenen versterken de horizontaliteit in de gevelopbouw.



basis

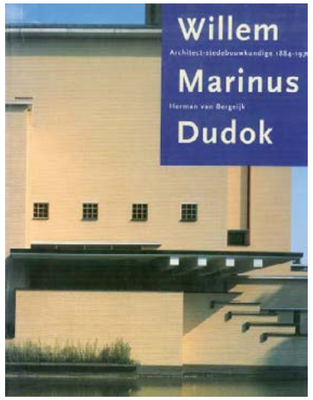


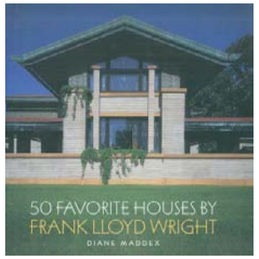
concept

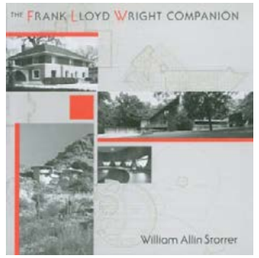
HOOGEVEEN. MET EEN HOOFDLETTER

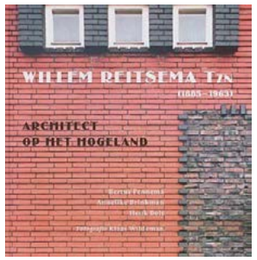
Landschap
Stedenbouw
Architectuur
Interieur

B+O









Jaren '30 architectuur

Frank Loyd Wright :

- 50 favorite houses by Frank Lloyd Wright
- The Frank Lloyd Wright Companion

Willem Reitsema :

- Architect op het Hogeland, Willem Reitsema Tzn

Willem Marinus dudok

- Architect-stedebouwkundige, Willem Marinus dudok

Pieter Lodewijk Kramer

- Architect van de Amsterdamse School

HOOGEVEEN. MET EEN HOOFDLETTER

Landschap
Stedenbouw
Architectuur
Interieur

B+O

Opgesteld door :
Bureau B+O Architecten B.V.
Gasfabriek: Gasgracht 3
Postbus 264
7940 AG Meppel
tel. 0522 246625
fax. 0522 241355
e-mail info@bureaubeno.nl
internet www.bureaubeno.nl

Opdrachtgever :
Gemeente Hoogeveen
Raadhuisplein 24
Postbus 20.000
7900 PA Hoogeveen
tel. 0528 291911
fax. 0528 291373
e-mail gemeente@hoogeveen.nl
internet www.hoogeveen.nl

Datum :
18 januari 2010

HOOGEVEEN. MET EEN HOOFDLETTER

Landschap
Stedenbouw
Architectuur
Interieur

B+O

Bijlage
Beeldkwaliteitsplan De Laan

Gemeente Hoogeveen

Spaarbankbosch

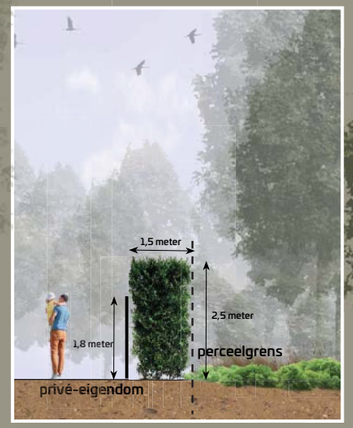
'wonen in een bosrijke omgeving'

Beeldkwaliteitsplan

Inrichting

Perceelsgrens tussen kavels en bos wordt gevormd door:
- hulst 2,5 meter aan de buitenzijde (boszijde)
- een hek 1.80 m. hoog van een

2 parkeerplaatsen naast elkaar op eigen terrein



Beeldkwaliteitsplan

Voor beide plangebieden geldt:

- Elke villa heeft zijn eigen architectuurstijl die passend is uitgewerkt
- Zorgvuldige detaillering die de architectuurstijl versterkt
- Kleurgebruik warm genuanceerd en donker (rood, bruin, antraciet)
- Gevels metselwerk of hout; stucwerk toegestaan mits ondergeschikt
- Alle draaiende delen in gedekte kleurstelling.
- Bijgebouwen als één geheel mee ontwerpen met het hoofdgebouw

In Hoogeveen kennen we een vangnetregeling voor plannen met een hoge kwaliteit , die niet voldoen aan de gebiedscriteria. Hiervoor verwijzen wij graag naar de Nota Ruimtelijke Kwaliteit Hoogeveen.

Voor Wonen (sba-1) geldt:

- Bouwmassa en kapvorm geleed
- Hoofdgebouw en aangebouwde bijgebouwen onder één kap

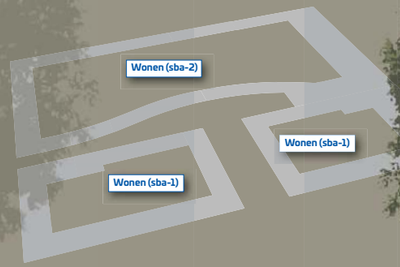
Voor Wonen (sba-2) geldt:

- Rechthoekige plattegrond
- Kapvorm zadeldak

Materiaalgebruik:

Dakbedekking:

- Sba-1 riet
- Sba-2 hout in natuurlijke kleur of antraciet, gebakken pan vlak en mat antraciet, golfplaat mat en antraciet met grote golf, riet



Bijlage
Beeldkwaliteitsplan Spaarbankbosch

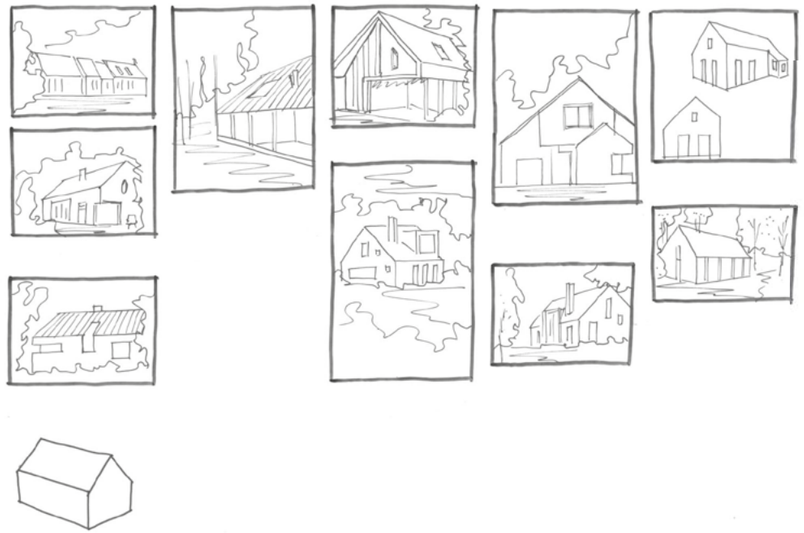
Bijlage
Beeldkwaliteitsplan Spaarbankbosch

Referentiebeelden Wonen (sba-1)

De basis is een samengestelde bouwmassa

Beeldkwaliteitsplan

Referentiebeelden Wonen (sba-2)



De basis is een enkelvoudige bouwmassa
met zadeldak

Bijlage
Beeldkwaliteitsplan Spaarbankbosch

Beleidstabel cultuurhistorische beleidskaart

Waarde	Beleidscategorie	Inzet gemeente	Bestaande waarden	Inzet bij ontwikkelingen	Middelen en instrumenten
Hoog	**Cultuurhistorie is leidend**	• Voortrekkersrol • Proactief; denken in mogelijkheden	Behoud samenhang, veilig stellen onderdelen	Doorontwikkelen met behoud van bestaande cultuurhistorische waarden in onderlinge samenhang	• Advisering aan de voorkant bij initiatieven. • Bestemmingsplannen; gericht op behoud karakteristieken, ruim in toekennen van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden. • Sloopvergunningsstelsel in het bestemmingsplan met afwegingskader • Nota ruimtelijke kwaliteit; gebiedsgericht beleidensembles; kwaliteit vs. kwetsbaarheid. • Inspireren en stimuleren: Inspiratiedocumenten, kwaliteitskaders, goede voorbeelden.
Middel hoog	**Cultuurhistorie geeft richting**	• Participerend • Kijken in kansen	Behoud samenhang, wijziging op onderdelen	Meerwaarde van bestaande cultuurhistorische waarden benutten bij ontwikkelingen	• Mogelijkheden van advies bij grotere initiatieven. • Bestemmingsplannen; gericht op behoud karakteristieken, ruim in toekennen van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden. • Sloopvergunningsstelsel in het bestemmingsplan met afwegingskader • Nota ruimtelijke kwaliteit; gebiedsgericht beleidensembles; kwaliteit vs. kwetsbaarheid. • Inspireren en stimuleren: Inspiratiedocumenten, kwaliteitskaders, goede voorbeelden.
Basis	**Cultuurhistorie is volgend**	• Passief • Terugkoppelen, toetsen	Respecteren afzonderlijke waarden	Nieuwe ontwikkelingen doen geen afbreuk aan cultuurhistorische waarden	• Bestemmingsplannen: respecteren van karakteristieken. • Stimuleren; inspiratiedocumenten, kwaliteitskaders voor verhoging cultuurhistorische kwaliteit.

Bijlage
Beleidstabel Cultuurhistorische Beleidskaart

Rijksmonument

Provinciaal monument

Cultuurhistorisch waardevol pand met hoge waarde

Cultuurhistorisch waardevol pand met middelhoge waarde

Stadscentrum (vanaf pag. 18)

Stedelijke lintbebouwing (vanaf pag. 24)

Stedelijke bebouwing (vanaf pag. 30)

Vroege sociale woningbouw (vanaf pag. 34)

Bijzondere buurten (vanaf pag. 38)

Villapark Beatrix (vanaf pag. 42)

Kantorenlocaties (vanaf pag. 46)

Dorpen op het zand (vanaf pag. 50)

Lintbebouwing (vanaf pag. 56)

Dorpen in de veenontginning (vanaf pag. 60)

Beeldkwaliteitsplannen (vanaf pag. 64)

Schaal: n.v.t.	Datum:	Formaat:	Gewijzigd:
Getekend:	nov. 2017	aangepast	1 mei 2020 4
Versienr. :			2 5
			3 6

Gemeente Hoogeveen
Stedenbouw

Projectnaam: Kaart Nota Ruimtelijke Kwaliteit

Colofon

Aan dit project werkten mee;
Suze Gerritsma
Frank Berting
Gert Laninga
Robert Koetschruiter
Stefan Willebrand
Gerd Schmidt
Jan Knol

Fotografie en afbeeldingen
Jan Knol
Gert Laninga
Stefan Willebrand
Robert Koetschruiter
Leo de Olde
Afbeelding pagina 3; Wikimedia

Toevoegingen / aanpassingen;
Mei 2020; Beeldkwaliteitsplan Spaarbankbosch toegevoegd