

Beeldkwaliteitsplan Verlengde Veenlaan Slochteren 27.09.2022

Inleiding

Voorgeschiedenis

De voormalige gemeente Slochteren zat in haar maag met de ontwikkeling van de Verlengde Veenlaan. De 'lintontwikkeling' van woningen aan weerszijden van de Verlengde Veenlaan is afkomstig uit de Structuurvisie Slochteren en is vastgelegd in het bestemmingsplan. Hierover én over verschillende aanvragen voor bouwen en omgevingsvergunningen voerden omwonenden en gemeente talrijke procedures. Ondanks pogingen de kavels te verkopen, viel de interesse tegen. Het beeldkwaliteitsplan (BKP) bleek niet goed te passen op de nieuwe realiteit van aardbevingsbestendig bouwen en de veranderende marktvraag. Ook de toen heersende woningbouwcrisis heeft een rol gespeeld in de tegenvallende kavelverkoop.

Een hernieuwde start?

De voormalige gemeente Slochteren heeft eind 2016 aan Enno Zuidema, stedenbouwkundige, gevraagd om als onafhankelijk procesbegeleider te verkennen of en op welke wijze de omwonenden aan een andere ontwikkelstrategie zouden willen werken. Van de ca. 18 bezwaarmakers tegen het bestemmingsplan bleek een vijftal omwonenden bereid over een alternatief voorstel na te denken. Het college heeft de procesbegeleider gevraagd om zonder tussenkomst of sturing van college, raad of ambtenaren met de groep omwonenden een voorstel op te stellen. Deze is daarmee aan de slag gegaan.

Naar een alternatief voorstel

In de periode juni – oktober 2017 is door de bewonersgroep, onder begeleiding van de procesbegeleider, een alternatief voorstel geformuleerd. Dit voorstel is opgetekend door DAAD Architecten en is in november 2017 gepresenteerd aan de gemeenteraad van de voormalige gemeente Slochteren.

In 2018 is het voorstel ambtelijk geanalyseerd en zijn aansluitend gesprekken door de gemeente met de bewonersgroep gevoerd om tot een gezamenlijk gedragen voorstel te komen. Op basis van bovenstaand doorlopen proces is door DAAD Architecten voorliggend gezamenlijk gedragen voorstel opgesteld met nieuwe beeldkwaliteitsregels. Doel is deze regels, met bijbehorend gewijzigd bestemmingsplan door de raad te laten vaststellen.

Inhoud

Huidige situatie	4
Bestemmingsplan 2011	5
Oud verkavelingsplan	6
Gesprekken met omwonenden	7
Nieuwe uitgiftekaart	8
Inrichtingsprincipe	9
stand van zaken/uitwerking	15

Contactpersoon:

Rob Hendriks
rob@daad.nl
Projectnummer:
17.046

DAAD Architecten B.V.

Paltz 21
9411 PM Beilen

+31 (0)593 582 450
info@daad.nl

www.daad.nl

DA AD

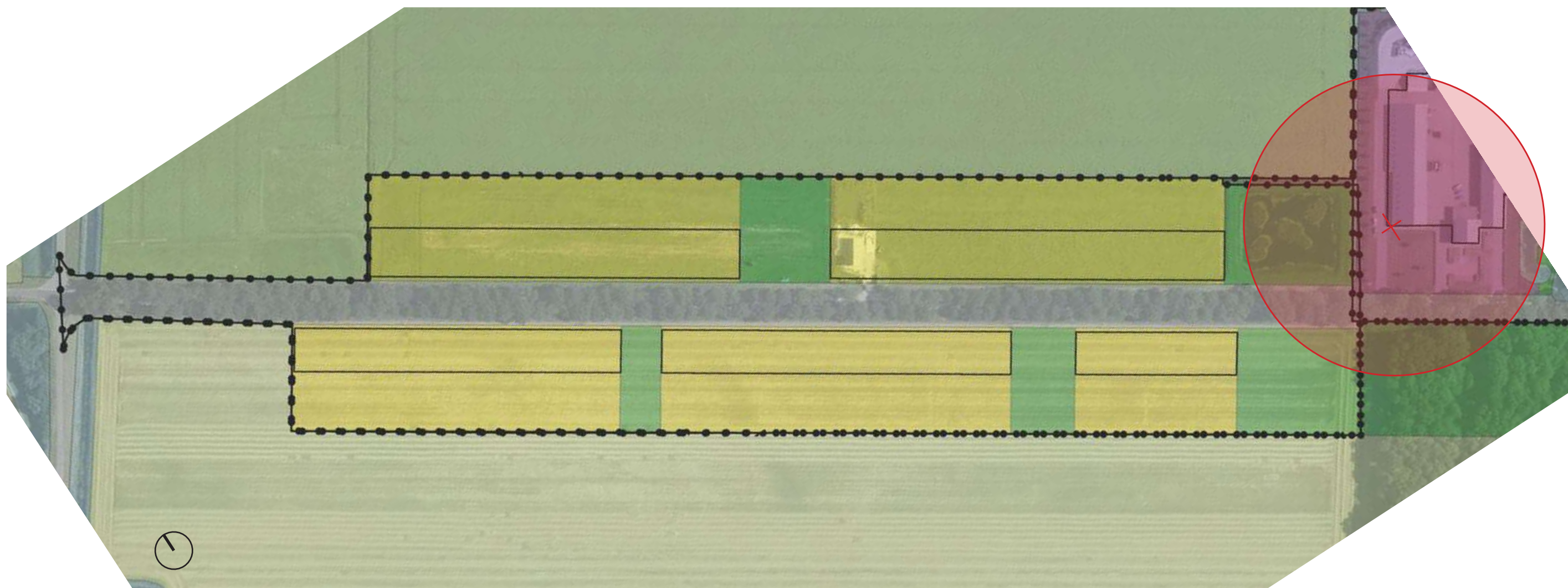


Bestemmingsplan 2011

Op 20-09-2011 is het bestemmingsplan "Verlengde Veenlaan Slochteren" vastgesteld.

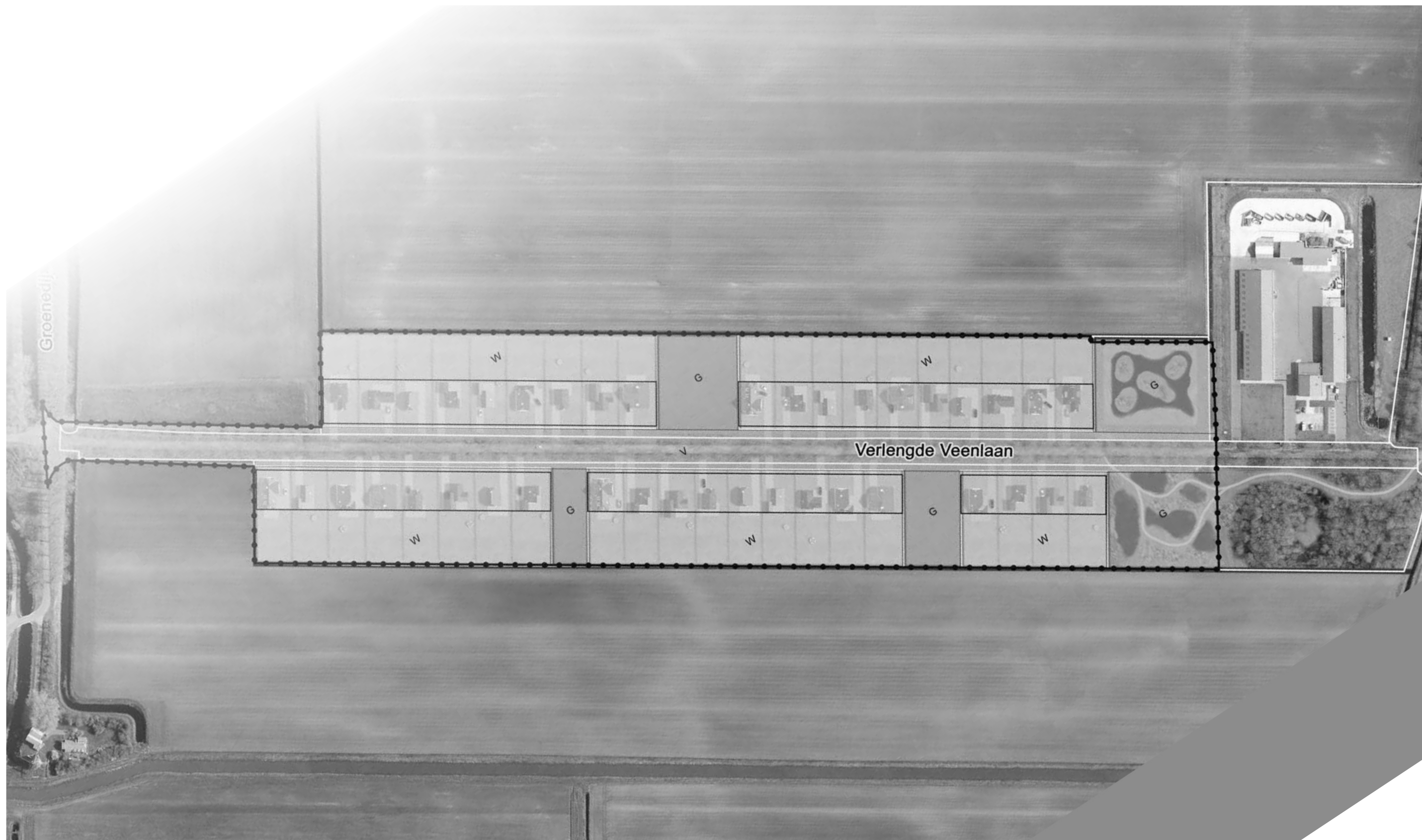
Het uitgeefbare gebied loopt tot de berm van de Verlengde Veenlaan. De rij met bomen hoort niet bij het eigen erf van de bewoner. De kaveldiepte is 65 meter.

De gemeentewerf heeft een hindercirkel waarbinnen woningbouw ongewenst is (rode cirkel)



Oud verkavelingsplan

Hieronder is het initiële verkavelingsplan uit 2011 weergegeven. Deze is niet meer actueel.



Gesprekken met omwonenden

Uit gesprekken met omwonenden zijn een aantal voorkeursposities voortgekomen voor de woningen.



Legenda



uitgeefbaar gebied huidige bestemmingsplan
(incl. groenbestemming)



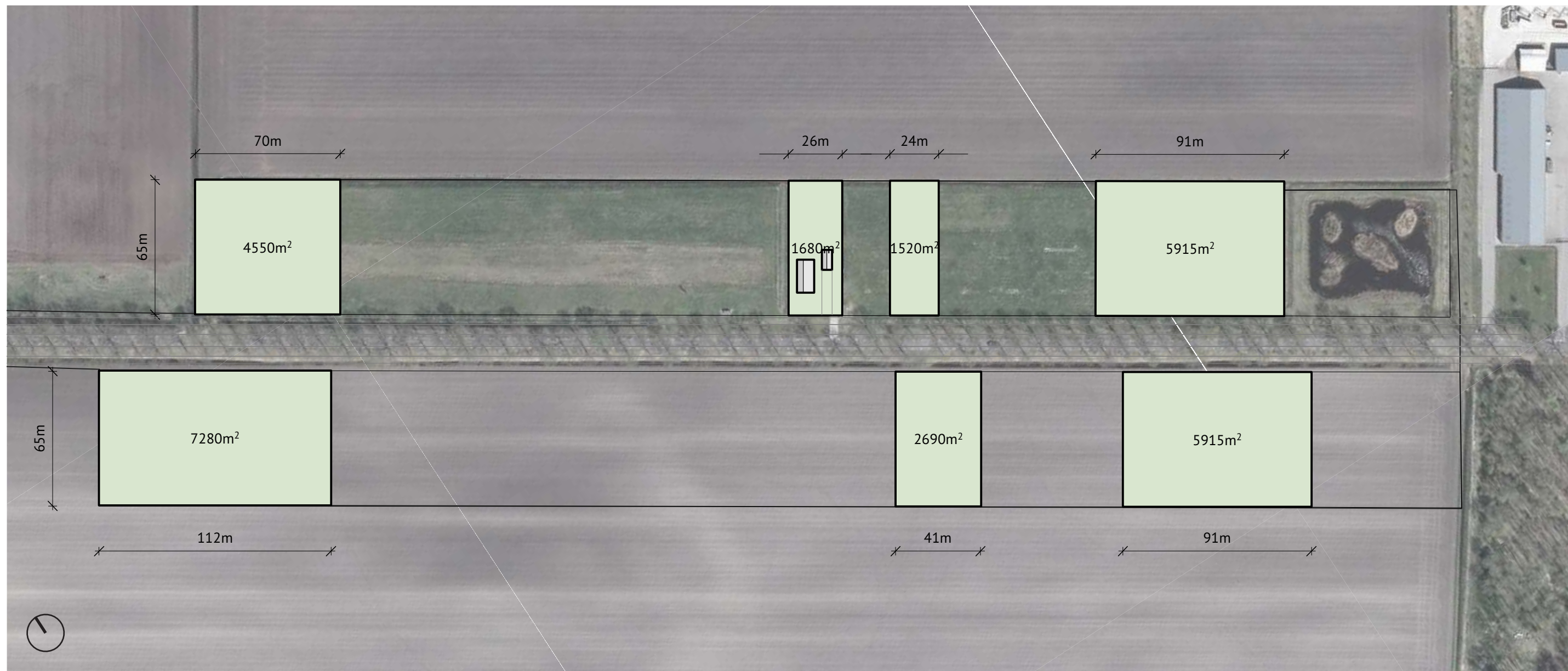
zichtlijn omwonende

Nieuwe uitgiftekaart

Op basis van de gesprekken met de bewonersgroep én overleg met de gemeente is een voorstel opgesteld voor de inpassing van de nieuwe kavels. Met dit voorstel is de impact op het landschap getoetst. Dit heeft geleid tot onderstaand voorstel.

Uitgeefbaar in plan 2011: 63.700m²
Uitgeefbaar in voorstel: 29.550m²

Dit voorstel vormt de onderlegger voor het inrichtingsprincipe van de kavels.



Legenda

 uitgeefbaar gebied

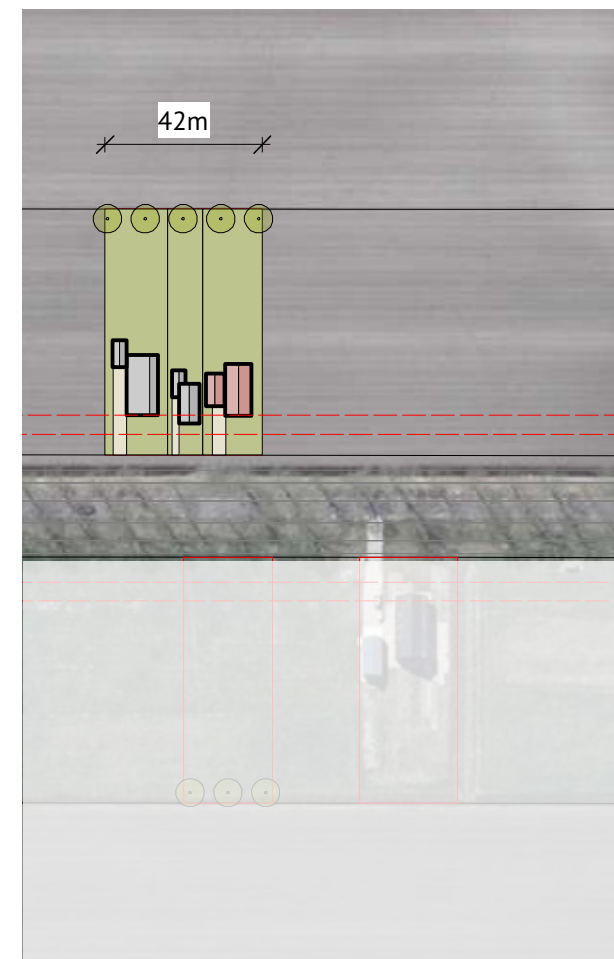
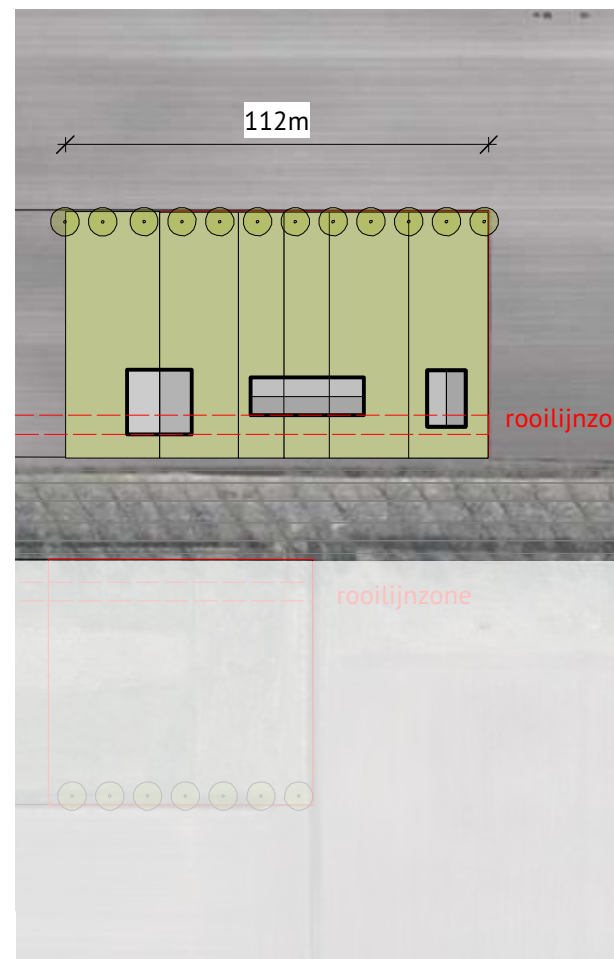
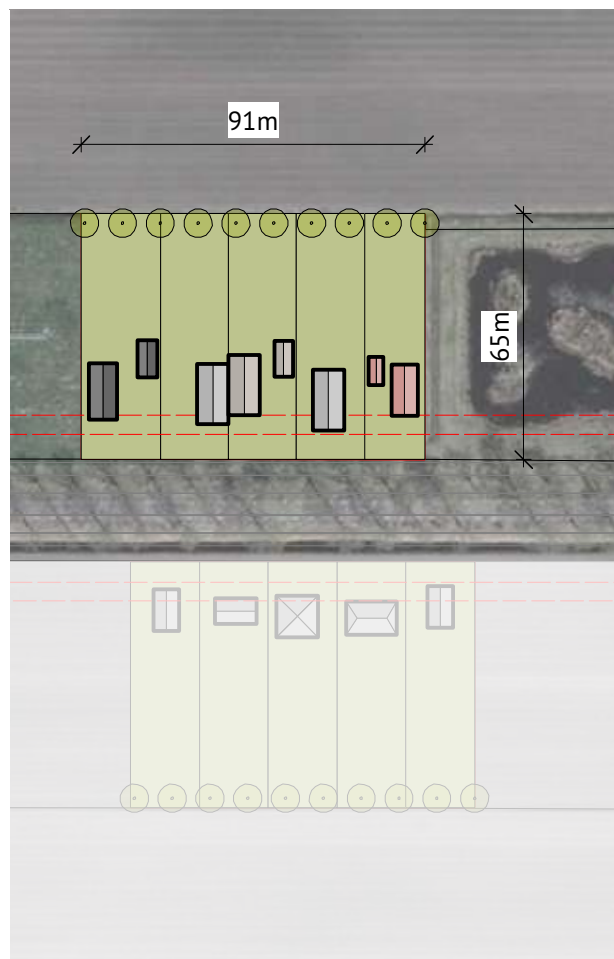
Schaal 1:2000



Inrichtingsprincipe

Uitgangspunt inrichtingsprincipe

Uitgangspunt is dat een samenhangend lint ontstaat met individueel herkenbare woningen.



Goed: vrijstaande of geschakelde woningen (mits individueel herkenbaar) zijn mogelijk.



Fout: er worden verschillende kapvormen toegepast, waardoor er een ongewenst onsamenhangend beeld ontstaat.



Fout: de individuele woning is niet meer afleesbaar.



Fout: de kavels zijn te smal, waardoor de individuele woning niet meer afleesbaar is.

Landschappelijke uitgangspunten

- De bomenrij aan beide zijden van de Verlengde Veenlaan is waardevol en blijft gehandhaafd. Toegangswegen worden tussen de bestaande bomen aangelegd. Per kavel wordt maximaal één boom gerooïd als dit noodzakelijk is om een goede erftoegang te verkrijgen;
- De kavelontsluiting vindt plaats over een duiker.
- Tussen de bomen aan de Verlengde Veenlaan mag niet worden geparkeerd. Daarnaast is er geen bouwplaatsinrichting toegestaan tussen de eiken.

Terreininrichting

- Erfafscheiding achterzijde (parallel aan Verlengde Veenlaan): bomenrij.
- Opritte uitvoeren in halfverharding i.v.m. behoud bestaande eiken.
- Schuttingen zijn niet toegestaan.
- Erfafscheiding aan voorzijde tot rooilijn: hagen met max. hoogte 1m.
- Parkeren vindt plaats op eigen terrein achter de voorgevellijn.

Hoofdgebouw

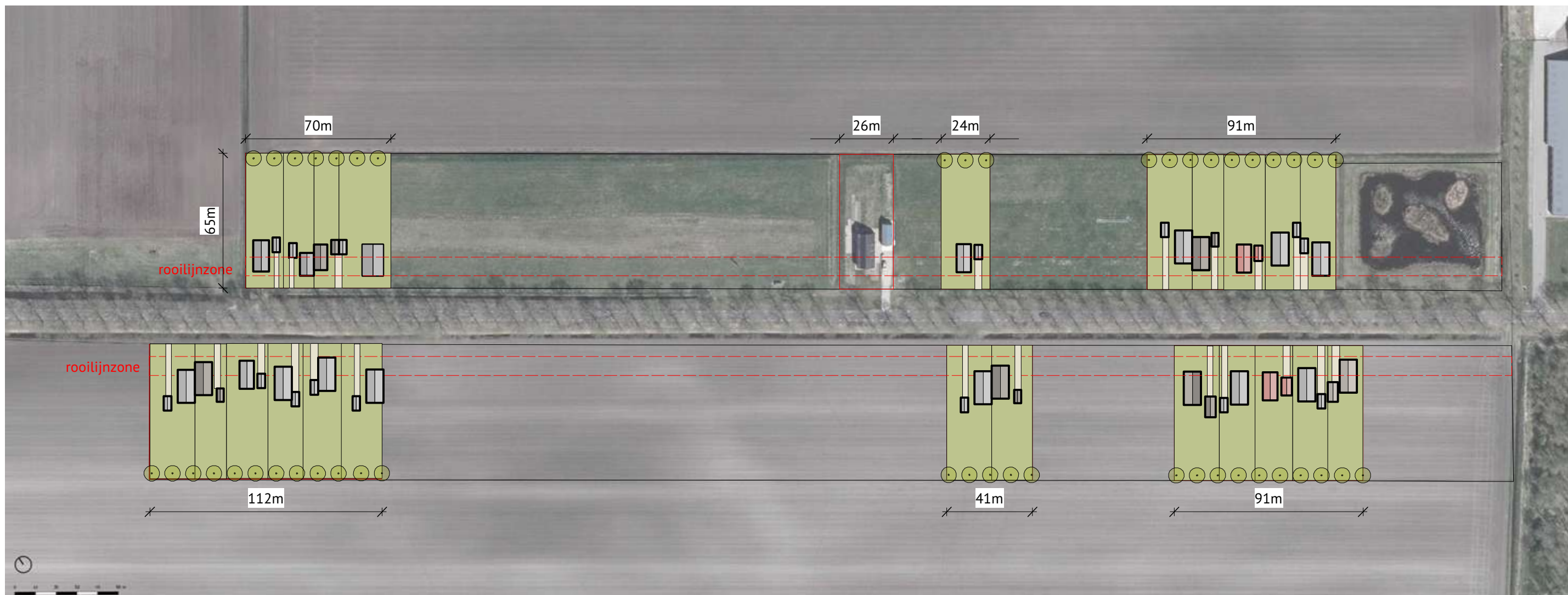
- De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 3 meter bedragen, tenzij het hoofdgebouw geschakeld is met de naburige woning.
- De horizontale diepte en breedte van een hoofdgebouw mogen niet minder dan 5 meter bedragen.
- De horizontale diepte en breedte van een hoofdgebouw inclusief eventuele aangebouwde bijgebouwen, mogen niet meer dan 25 respectievelijk 10 meter bedragen.
- Goothoogte: max. 3m
- Bouwhoogte: max. 10m
- Dakhelling: 40° tot 50°
- De overbouwde oppervlakte van het hoofdgebouw mag ten hoogste 150m² bedragen.
- De rooilijn kan per kavel verspringen en bevindt zich binnen de zogenaamde 'rooilijnzone': 6 tot 11m uit de voorste erfgrans.
- Kapvorm: zadeldak loodrecht op Verlengde Veenlaan.
- De massa-opbouw is enkelvoudig.

Bijgebouw

- Aan- en bijbouwen staan minimaal 5 meter achter de voorgevellijn.
- Bijgebouwen zijn afgedekt met plat dak of zadeldak loodrecht op de Verlengde Veenlaan.
- Indien afgedekt met plat dak is de maximale bouwhoogte 3m.
- Indien afgedekt met zadeldak bedraagt de goothoogte maximaal 3m en de nokhoogte maximaal 6m.
- Indien afgedekt met zadeldak is de dakhelling gelijk aan die van het hoofdgebouw.

Vormgeving

- Er dient een helder conceptueel ontwerpuitgangspunt te worden gekozen.
- De individualiteit van de woning wordt benadrukt: iedere woning heeft een eigen, helder architectonisch concept en uitwerking in detail en materiaal. Ook wanneer meerdere woningen worden geschakeld wordt iedere woning individueel benadrukt.
- Gebruik van natuurlijke materialen en gedekte kleuren.
- Geen in het oog springende, lichtgekleurde, reflecterende materialen of accenten (windveren, schoorsteenkappen, etc.) toepassen.
- Afwijkingen en verbijzonderingen in materiaal en hoofdvorm dienen ondergeschikt te blijven aan het hoofdvolume en de hoofdmaterialisatie.
- Alle bijgebouwen zijn in samenhang met het hoofdgebouw ontworpen.

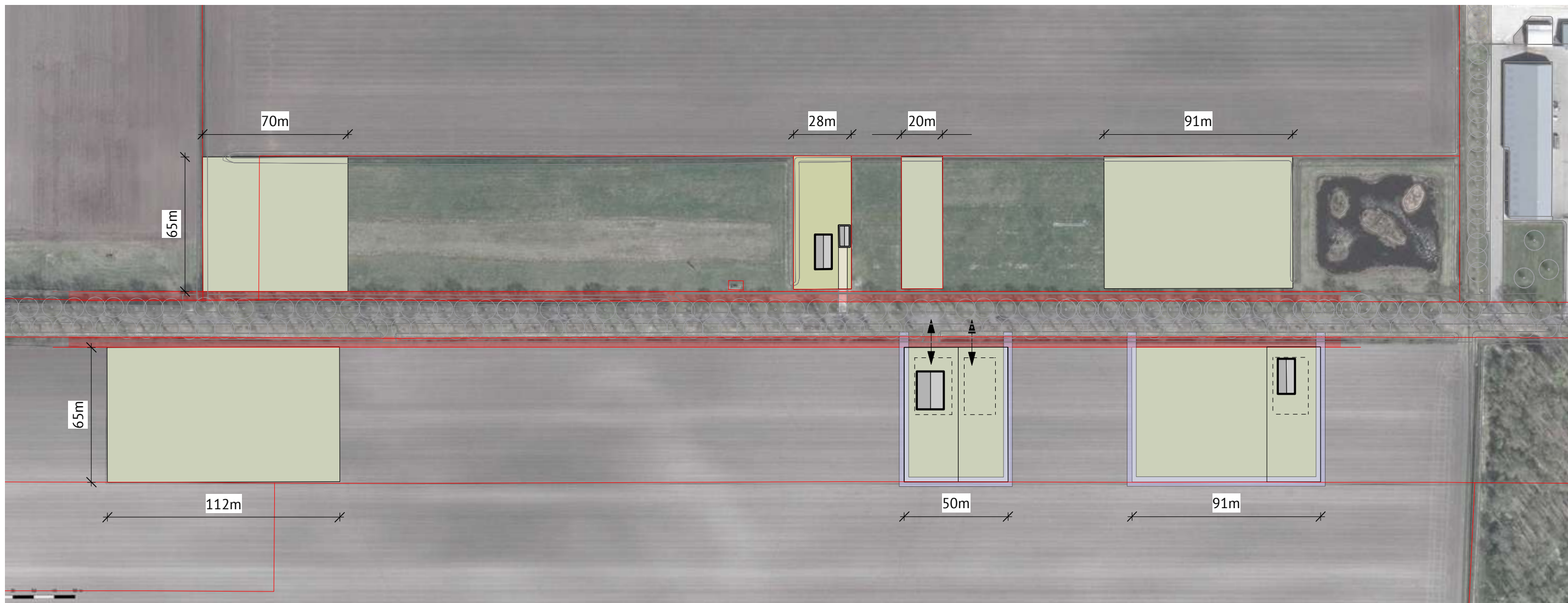




STAND VAN ZAKEN/UITWERKING

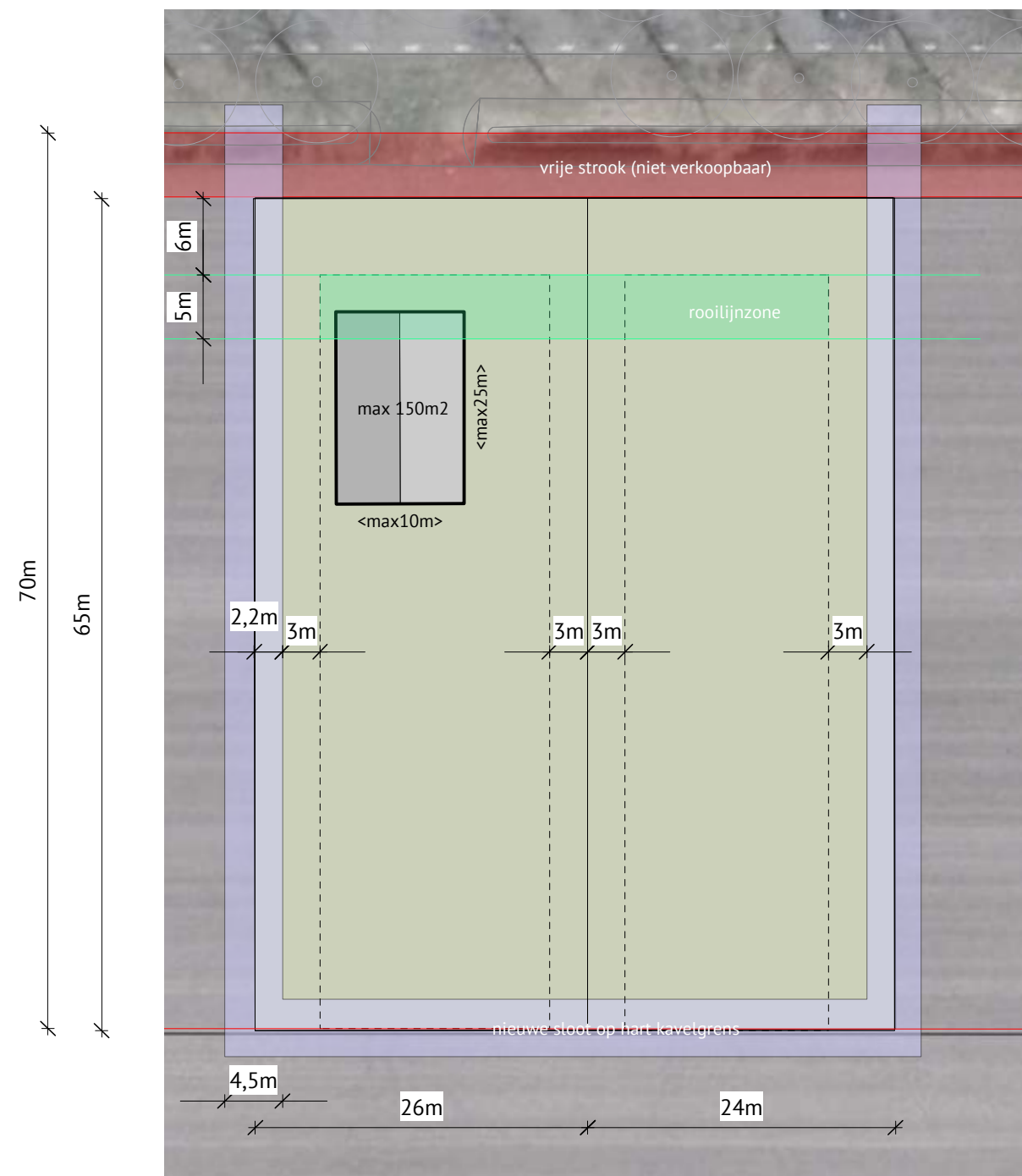
Stand van zaken

De stand van zaken d.d. 03.06.2020. Een aantal kavels heeft reeds een invulling. Een deel van de kavels is nog invulbaar met een lintwoning.



Uitwerking lintwoning

De linker kavel is reeds verkocht. Rechts blijft een kavel over met een breedte van 24m. Hier zal een lintwoning worden geprojecteerd.



schaal 1:500

