

'Droomkavels' Landgoed Scholtenszathe

Beeldkwaliteitsplan
Klazienaveen-Noord

20-03-2019

kroon
KENNISTEAM



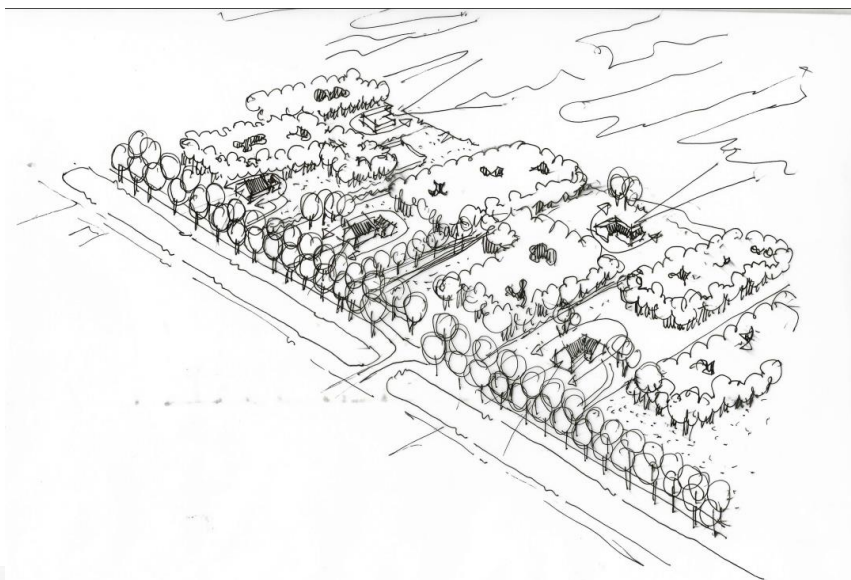


Inhoudsopgave

- Locatiekaart
- Inleiding
- Inrichtingsplan
 - ruimtelijk concept
 - groenstructuur
 - ontsluiting
 - erfscheidingen
 - watersysteem
- Beeldkwaliteit
 - Algemeen
 - Woningen in het lint
 - Uitbreiding van het bestaande dorp*
 - Woningen aan het Scholtenskanaal
 - Woningen pronkend op de open ruimtes aan het kanaal.*
 - Woningen aan het open landschap
 - Woningen in de bosrand kijkend over de akkers en het hoogveengebied.*



Inleiding

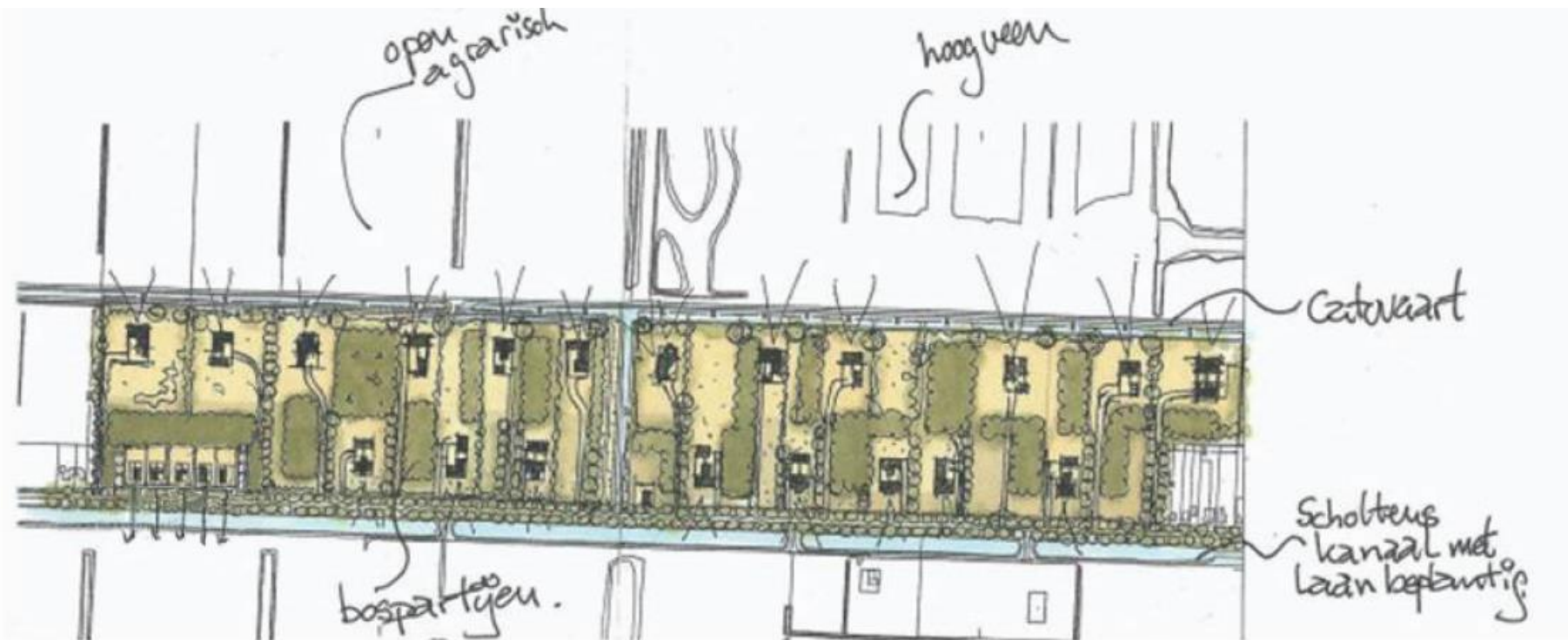


- Als onderdeel van het landgoed Scholtenszathe is indertijd een zone ontworpen met buitenplaatsen. Exclusieve woningen op ruime kavels. Het vigerend kader voor de gronden is het uitwerkingsplan “Landgoed Scholtenszathe” d.d. 29-06-2004. Het is een gedeeltelijke uitwerking van het moederplan dat dateert van 19 oktober 1999.
- De buitenplaats zone is gelegen tussen de kernen van Klazienaveen-Noord en vallen buiten landgoed Scholtenszathe. Bospartijen zijn in het gebied aangelegd.
- Het plan “Droomkavels” is een herziening van de buitenplaatszone. In de open ruimtes tussen de inmiddels forse bospartijen is een nieuw vereenvoudigd plan ontworpen. Het heeft 30% minder woningen en er is met zorg omgegaan met de bestaande ruimtelijke kwaliteit en natuurlijke waarden.



Inrichtingsplan

6

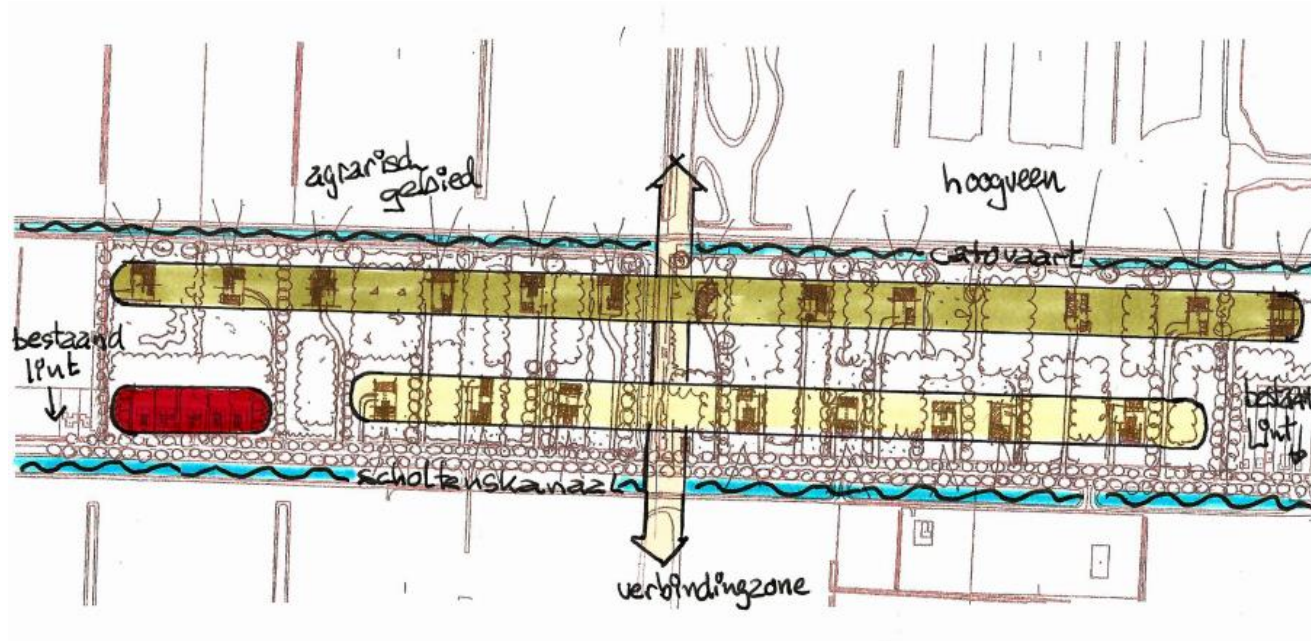


Conceptkaart inrichtingsplan.





Ruimtelijk concept



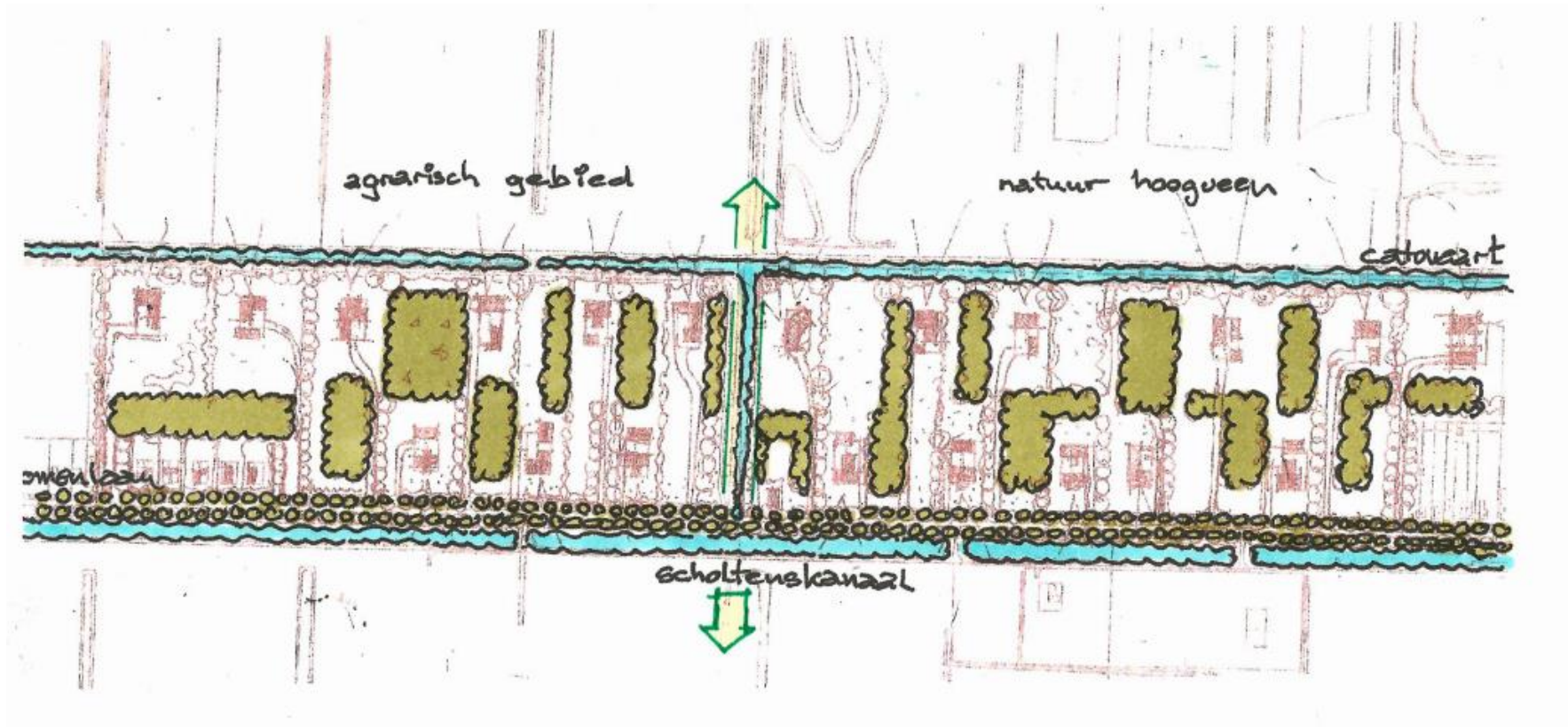
- Woningen in het lint (rood)
 - *Uitbreiding van het bestaande dorp.*
- Woningen aan het Scholtenskanaal (geel)
 - *Woningen pronkend op de open ruimtes aan het kanaal.*
- Woningen aan het open landschap (groen)
 - *Woningen in de bosrand kijkend over de weiden en het hoogveengebied.*





- Voor 'Droomkavels' is een landschappelijk concept gemaakt dat zijn oorsprong kent in het landschap. In het verlengde van dit landschappelijk gegeven is gekozen voor samenhang door het bestaande bos en aansluiting op het dorp. Tussen het Scholtenskanaal en de Catovaart zijn drie deelgebieden ontworpen.
- De woningen worden gebouwd van duurzame materialen en het water wordt gescheiden op kwaliteit. De woningen worden waar mogelijk en bij voorkeur gasloos gebouwd.

Groenstructuur

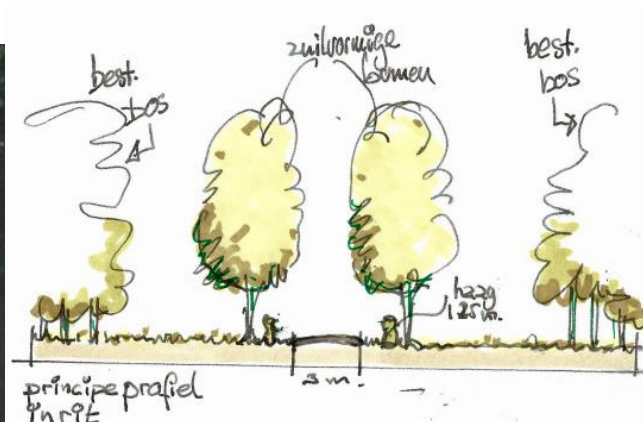




- Een belangrijke beelddrager is het overkoepelend bos dat de kavels verbindt. Het bestaande bos wordt nadrukkelijk gehandhaafd.
- Een tweede belangrijke element is het Scholtenskanaal met de eikenlaanbeplanting.
- Het hoogveen en het open akkerland langs de Catovaart is de derde beelddrager van het plangebied.
- ‘Droomkavels’ is door een ecologische verbindingszone verdeeld in een noordelijk en zuidelijk deel. De ecologische zone verbindt het gebied aan de oostzijde van het kanaal met het hoogveen en akkerland langs de Catovaart.

Ontsluiting

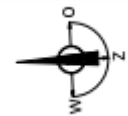
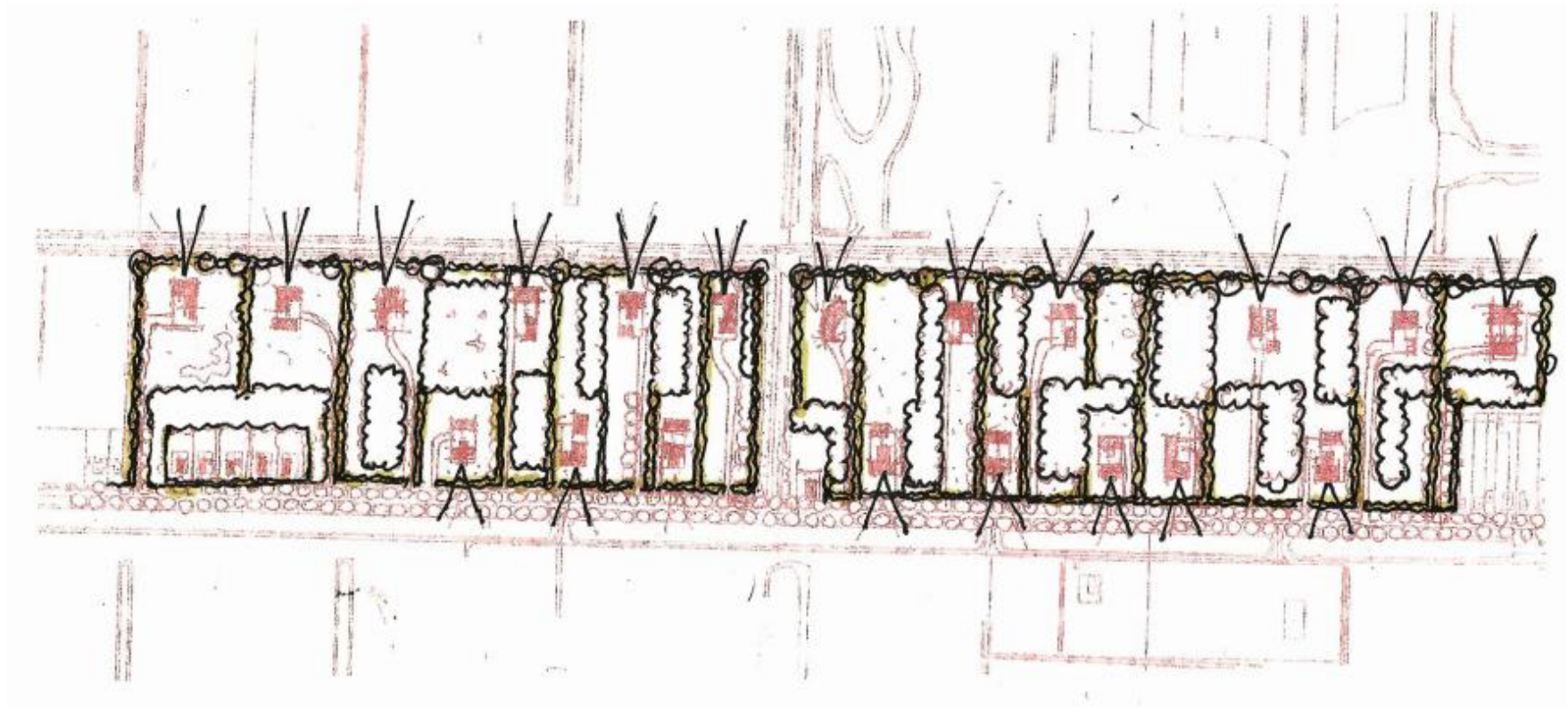




- Alle kavels zijn ontsloten vanaf het Scholtenskanaal. De woningen in de bosrand aan de Catovaart kennen lange inritten vanaf het kanaal en zijn verborgen achter de bospartijen.
- De woningen langs het kanaal hebben kortere opritte naar de kanaalweg en pronken in de open ruimtes tussen de bospartijen. De inritten worden zorgvuldig ingepast tussen de bestaande laanbeplanting van de kanaalweg.
- Langs de kanaalweg zijn fietspaden aangelegd en over de onderhouds-strook langs de Catovaart kan gewandeld worden.

Erfafscheidungen

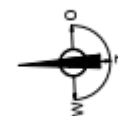
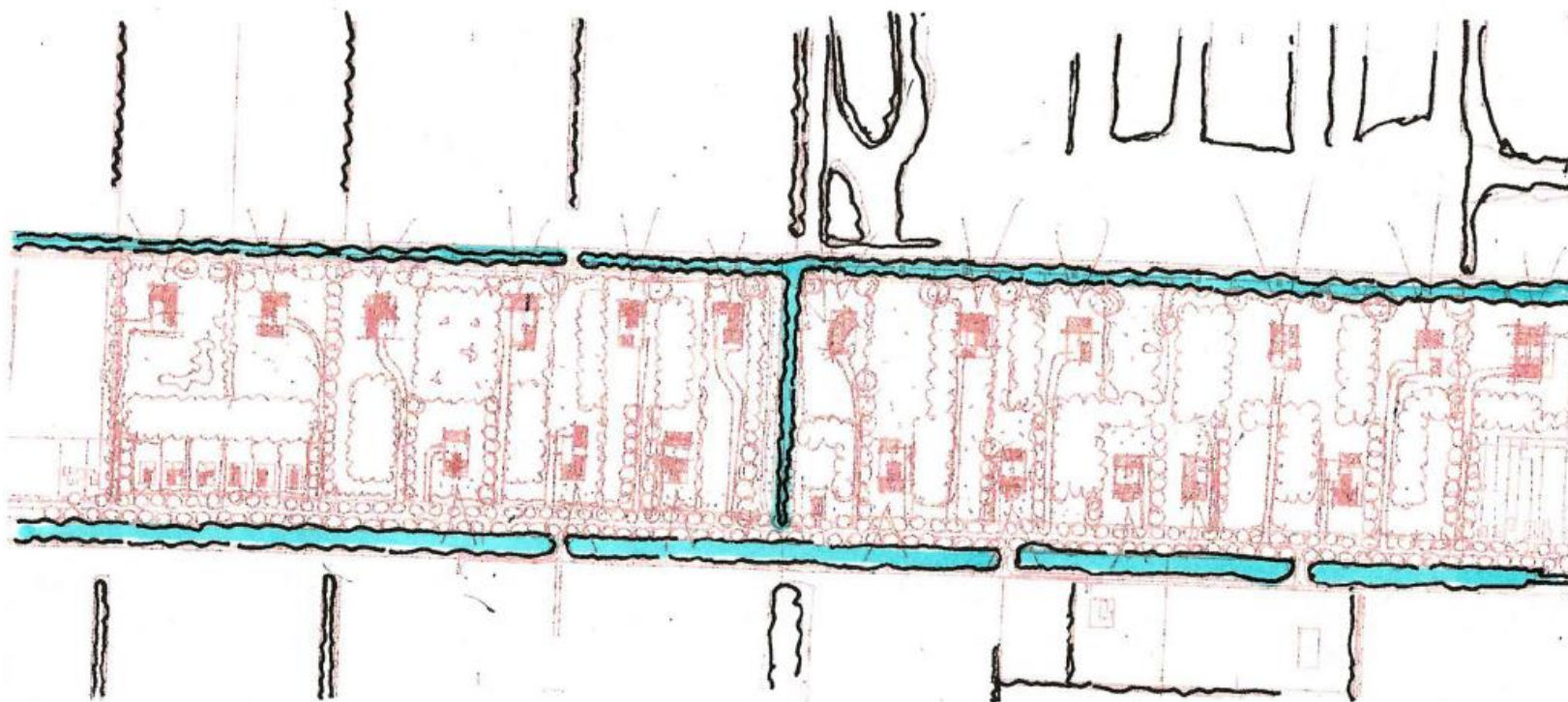
14





- De erfafscheidingen zijn zorgvuldig vormgegeven.
- De erfafscheidingen kennen een 3-tal types namelijk die tussen de privé kavels, die tussen het openbaar gebied en privé tuinen die grenzen aan de Catovaart.
- Kavels grenzend aan het openbaar gebied langs de kanaalweg worden vormgegeven met een beukenhaag van 1,25 m. hoog. Hekken dienen te worden vermeden
- Tussen de kavels waar geen bospartijen gelegen zijn worden hagen ondersteund door heesterbeplanting en bomenrijen.
- De erf grenzen langs de Catovaart zijn vooral landschappelijk vormgegeven waarbij nadrukkelijk rekening wordt gehouden met zichtlijnen vanuit de woningen over het open landschap.

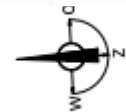
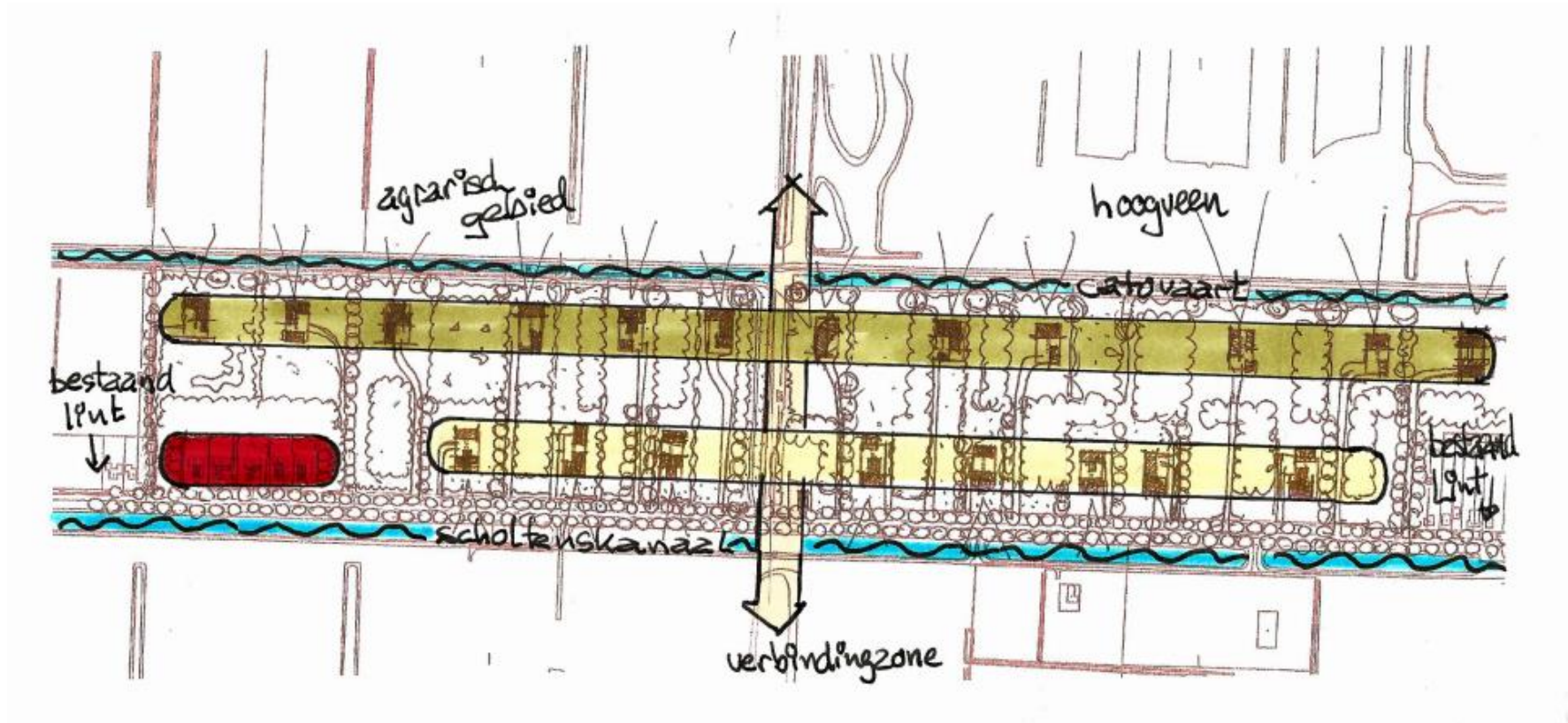
Watersysteem





- Het gebied ligt in een afwateringsgebied met agrarische doelstelling. Dit betekent dat het water in de vaart 's zomers hoog staat en in de winter laag. In principe zal het peilverschil maximaal 40 cm. zijn. In extreme situaties met zware regenval kan dit oplopen naar ca. 70 cm.
- Het zuidelijke deel kent minder fluctuatie vanwege de 'natuurfunctie' van het hoogveen.
- Afvalwater wordt gescheiden op kwaliteit. regenwater wordt indien mogelijk geïnfiltreerd of via een bodempassage geloosd op de omliggende sloten en vaarten. De onderhoudspaden langs de vaarten wordt benut als wandel/struinpaden.

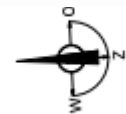
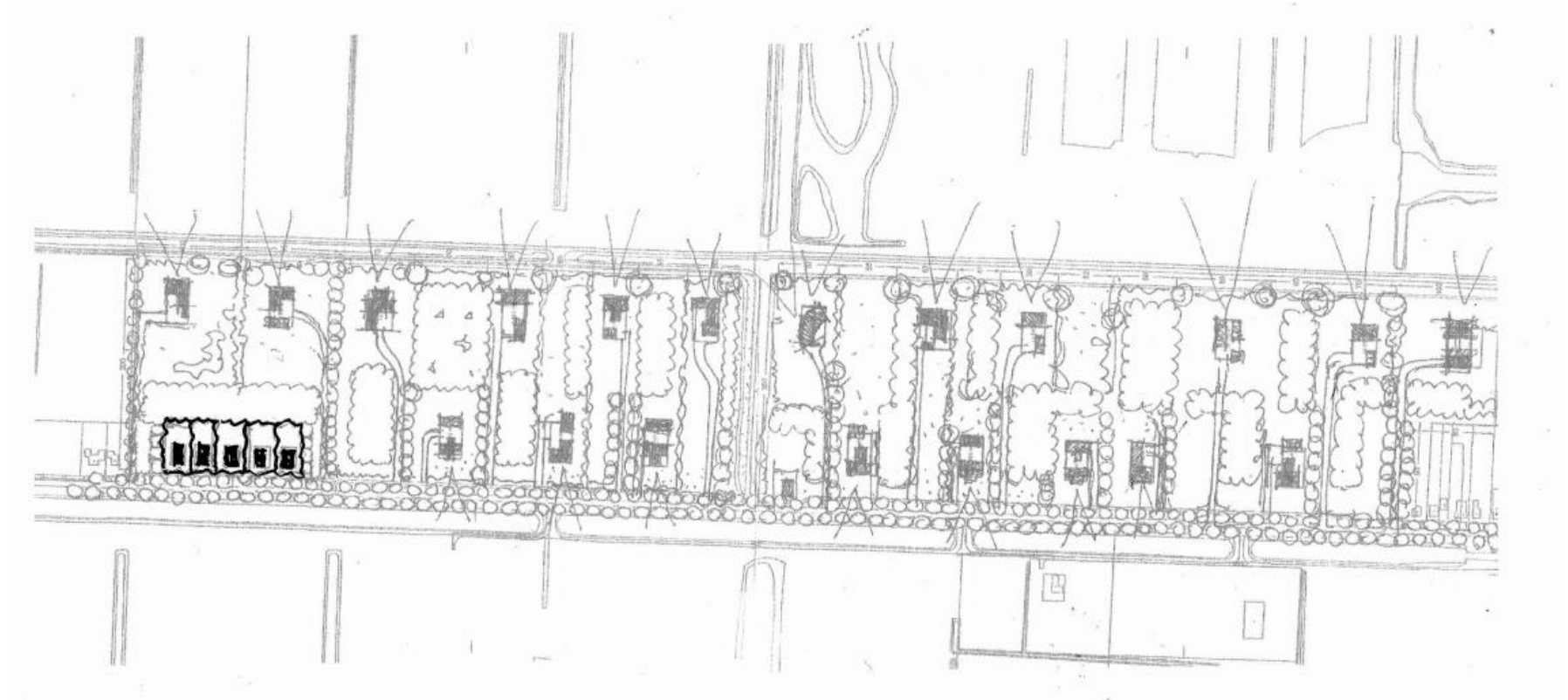
Beeldkwaliteit

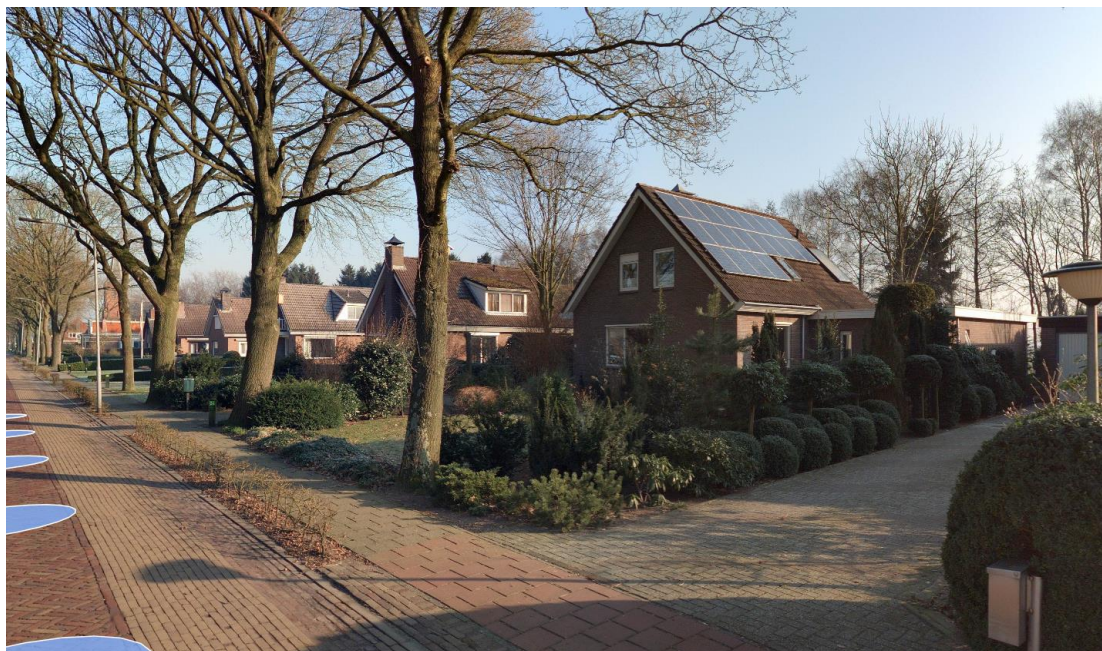




- Uitgangspunt bij het ontwerp van de huizen is het benutten van de aanwezige landschappelijke kwaliteit. De plek zelf is de inspiratiebron voor de architectuur. De natuurlijke omgeving leidt tot een architectuur waarbij de relatie tussen binnen en buiten speciale aandacht krijgt.
- In het inrichtingsplan dat de landschappelijke drager vormt worden 3 deelgebieden onderscheiden:
 - Woningen in het lint
 - *Uitbreiding van het bestaande dorp*
 - Woningen aan het Scholtenskanaal
 - *Woningen pronkend op de open ruimtes aan het kanaal.*
 - Woningen aan het open landschap
 - *Woningen in de bosrand kijkend over de weiden en het hoogveengebied.*

Woningen in het lint





Uitbreiding van het bestaande dorp

Deze woningen zijn bedoeld voor uitbreiding van de bestaande kern Klazienaveen-Noord. Deze woningen sluiten aan op de uitstraling en schaal van het dorp. Op de achtergrond aansluitend op de kavels is een bospartij gelegen.



Beeld bestand lint



Nokrichting haaks op de weg



Oriëntatie op het kanaal en de weg

Algemeen

- Maximaal 1 woning/wooneenheid per kavel
- Bouwperceel ophogen aansluitend aan straatniveau
- Maximale bebouwde oppervlakte 200 m² binnen het bouwvlak

Hoofdgebouw

Situering

- Hoofdgebouw in het bouwvlak
- Nokrichting haaks op de weg
- In de gevellijn van bestaande bebouwing tot maximaal 5m. achter daze lijn.

Massa

- Eenvoudige hoofdvorm
- Breedte voorgevel minimaal 6 m. en maximaal 10 m.
- Hoofdgebouw minimaal 3 m. uit de zijdelingse perceelsgrens
- Nokhoogte maximaal 9 m.
- Goothoogte maximaal 3,5 m.

Kapvorm

- Zadeldak of mansardekap

Gevelindeling

- Aansluiten bij kenmerken lintbebouwing

Kleur- en materiaalgebruik

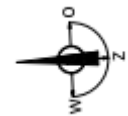
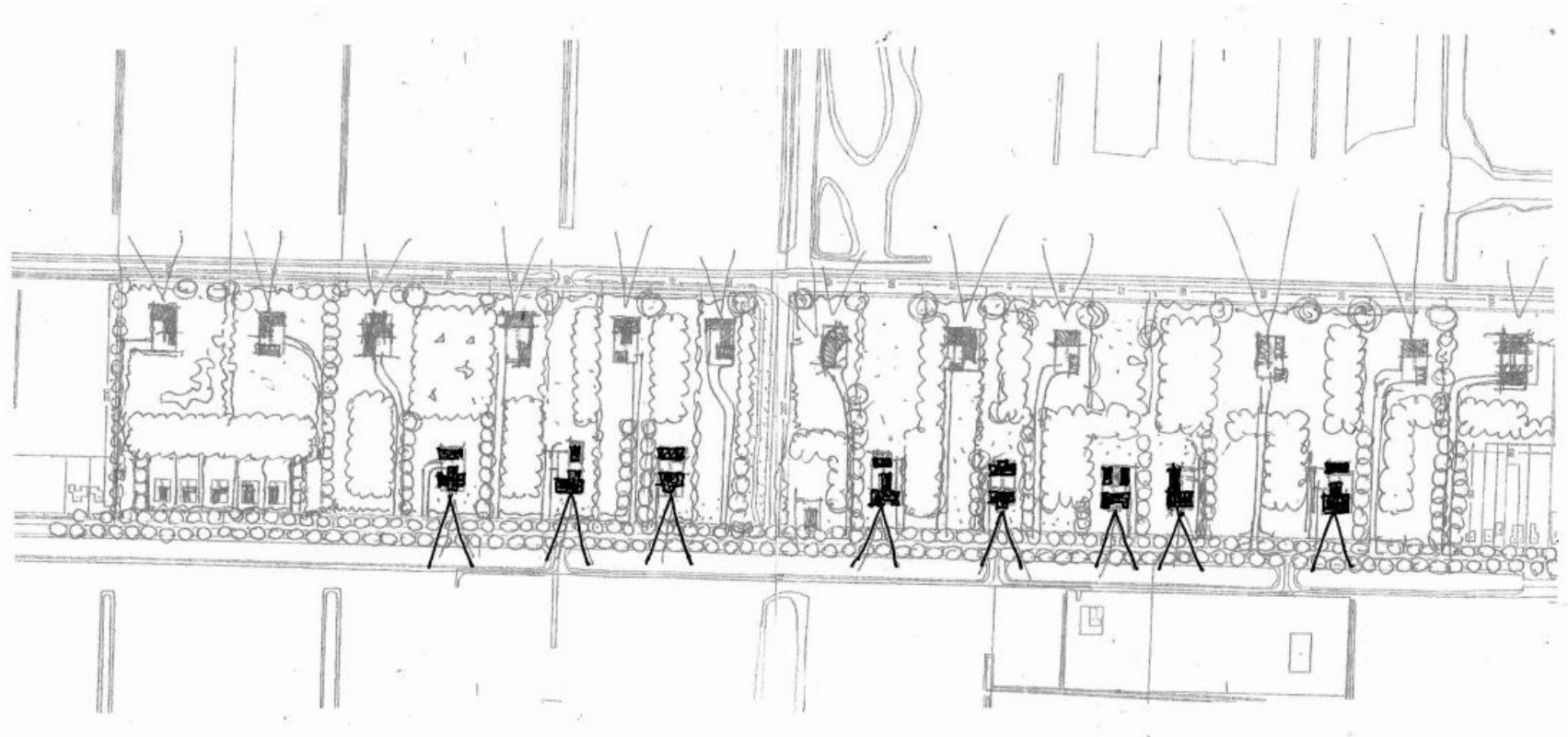
- Gevels zijn van rood/bruine baksteen
- Dakbedekking pan (rood/bruin/zwart)

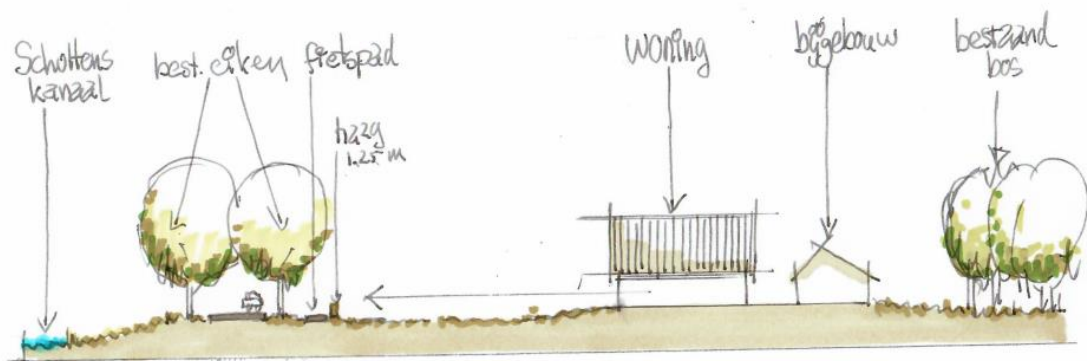
Bijgebouwen

- Ondergeschikt aan hoofdgebouw
- Nokhoogte maximaal 6 m.
- Goothoogte maximaal 3 m.
- Minimaal 3 m. achter gevel hoofdgebouw

Woningen aan het Scholtenskanaal

24





principe kavels aan het Scholtens kanaal.

Woningen pronkend op de open ruimtes aan het kanaal

De huizen richten zich met de voorkant op het Scholtenskanaal met zijn eiken laanbeplanting.

De woningen staan in open ruimtes in het bos in zogenaamde boskamers. Ze staan vrij in de kamers en maken zich los van de bosrand. De relatie binnen-buiten moet zichtbaar zijn in het ontwerp.





Oriëntatie op kanaal



Brede voorgevel



Eenvoudige hoofdvorm



Eenvoudige hoofdvorm

Algemeen

- Maximaal 1 woning/wooneenheid per kavel
- Maaiveld ophogen ter plaatse van hoofdgebouw in verband met waterschap
- Maximale bebouwde oppervlakte 500 m² binnen het bouwvlak

Hoofdgebouw

Situering

- Bouwmassa in eenvoudige, niet samengestelde hoofdvorm die zich oriënteert op de weg.
- Afstand minimaal 10 m. tot bos
- Gevelijn minimaal 40 m. en maximaal 50 m. uit de as van de weg
- Nokrichting haaks op de weg

Massa

- Eenvoudige langwerpige hoofdvorm
- Minimale oppervlakte hoofdgebouw 150 m² inclusief aanbouwen en bijgebouwen
- Breedte voorgevel hoofdgebouw minimaal 10 m. en maximaal 12 m. diepte tot 25 m.
- Nokhoogte minimaal 9 m. en maximaal 12 m. afhankelijk van overleg waterschap
- Goothoogte minimaal 4 m. en maximaal 5 m., 6 m. over maximaal 50% aan 1 zijde
- Dakopeningen zijn onderdeel van de hoofdvorm en inpandig opgelost of in dakvlak. Opbouwen zijn vanuit de gevel mogelijk.

Kapvorm

- Zadeldak

Gevelindeling

- Vrij

Detailering

- Dakopeningen zijn onderdeel van de hoofdvorm en bij voorkeur inpandig

Kleur- en materiaalgebruik

- Gevels zijn van hout (zwart of bruin) of baksteen (rood/bruin)
- Ondergeschikte combinatie met andere materialen waarbij de kleurstelling ondergeschikt is aan die van hout/steen.
- Dakbedekking pan (rood/bruin/zwart) of riet

Bijgebouwen

- Langwerpige hoofdvorm, sober en functioneel
- Minimaal 5 m. achter voorgevel van het hoofdgebouw
- Verwantschap* met hoofdgebouw/onderdeel compositie, maar ondergeschikt hieraan
- Nokhoogte maximaal 6 m., goothoogte maximaal 3 m. met vrijstelling bouwhoogte 7 m. en goothoogte maximaal 3,5 m.
- Uitgevoerd in donker hout (zwart of donkerbruin)

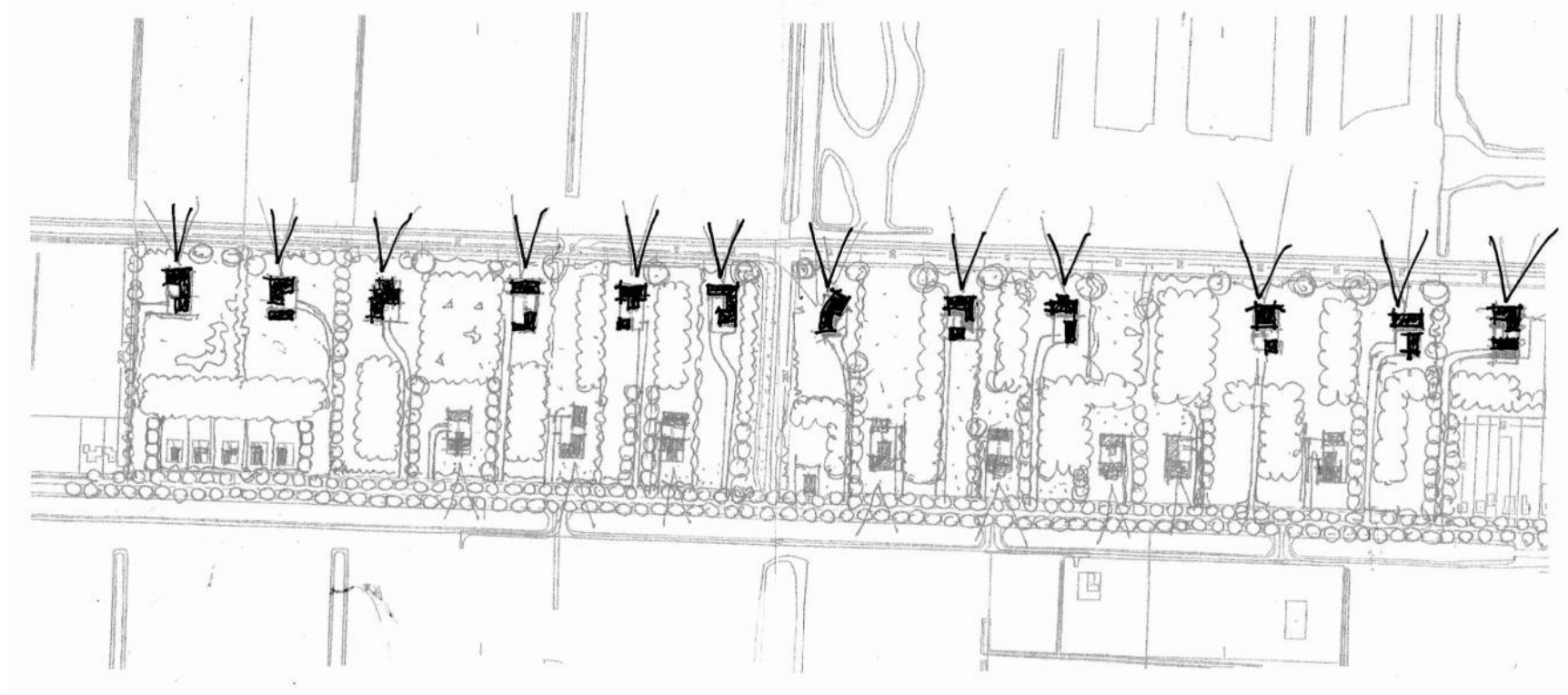
Erfstructuur

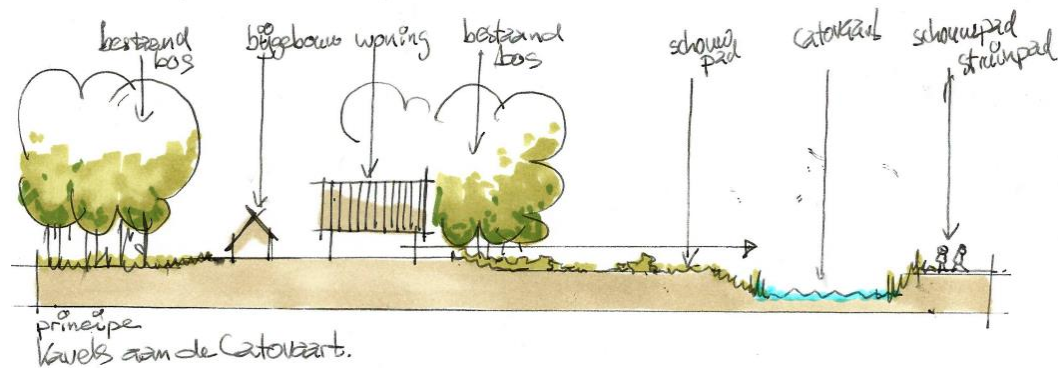
- Erfinrichting maakt onderdeel uit van het landschap
- Beperkt gebruik van beplanting, voornamelijk als sier

* Verwantschap: mee-ontworpen, 'relatie met' en herkenbaar qua architectuur, uitstraling, kleur- en materiaalgebruik van het hoofdgebouw.

Woningen aan het open landschap

28





Woningen in de bosrand kijkend over de akkers en het hoogveengebied

Het oostelijk deel langs de Catovaart wordt gekarakteriseerd door een weids uitzicht, waarbij de woningen zich nestelen aan de bosrand. De woningen richten zich op de Catovaart. De relatie binnen-buiten is vloeiend en het bouwvolume heeft een vrije vorm. Gebouwde buitenruimtes zijn een onderdeel van de compositie.





Hout en glas, ondergeschikt baksteen



Open gevel op de Catovaart



Uitzichtkamer



Zicht op de Catovaart



Hoofdgebouw plat afgedekt

Algemeen

- Maximaal 1 woning/wooneenheid per kavel
- Maaiveld ophogen ter plaatse van hoofdgebouw in verband met waterschap
- Maximale bebouwde oppervlakte 800 m² binnen het bouwvlak

Hoofdgebouw

Situering

- Bouwmassa die zich oriënteert met een "zicht" dan wel open gevel op de Catovaart
- Afstand minimaal 10 m. tot bos
- Gevellijn minimaal 40 m. uit kant Catovaart

Massa

- Minimale oppervlakte hoofdgebouw 150 m² inclusief aanbouwen en bijgebouwen
- Nokhoogte minimaal 4,5 m. en maximaal 12 m. afhankelijk van overleg waterschap
- Minimale hoogte 4,5 m.

Kapvorm

- Hoofdgebouw plat afgedekt, accentkap (stijle dakhelling) mogelijk

Gevelindeling

- Vrij

Kleur- en materiaalgebruik

- Baksteen ondergeschikt, hout, riet, leien, leem, grote natuursteen in natuurlijke kleuren
- Dakbedekking qua materiaal en kleur afstemmen op gevelbekleding

Bijgebouwen

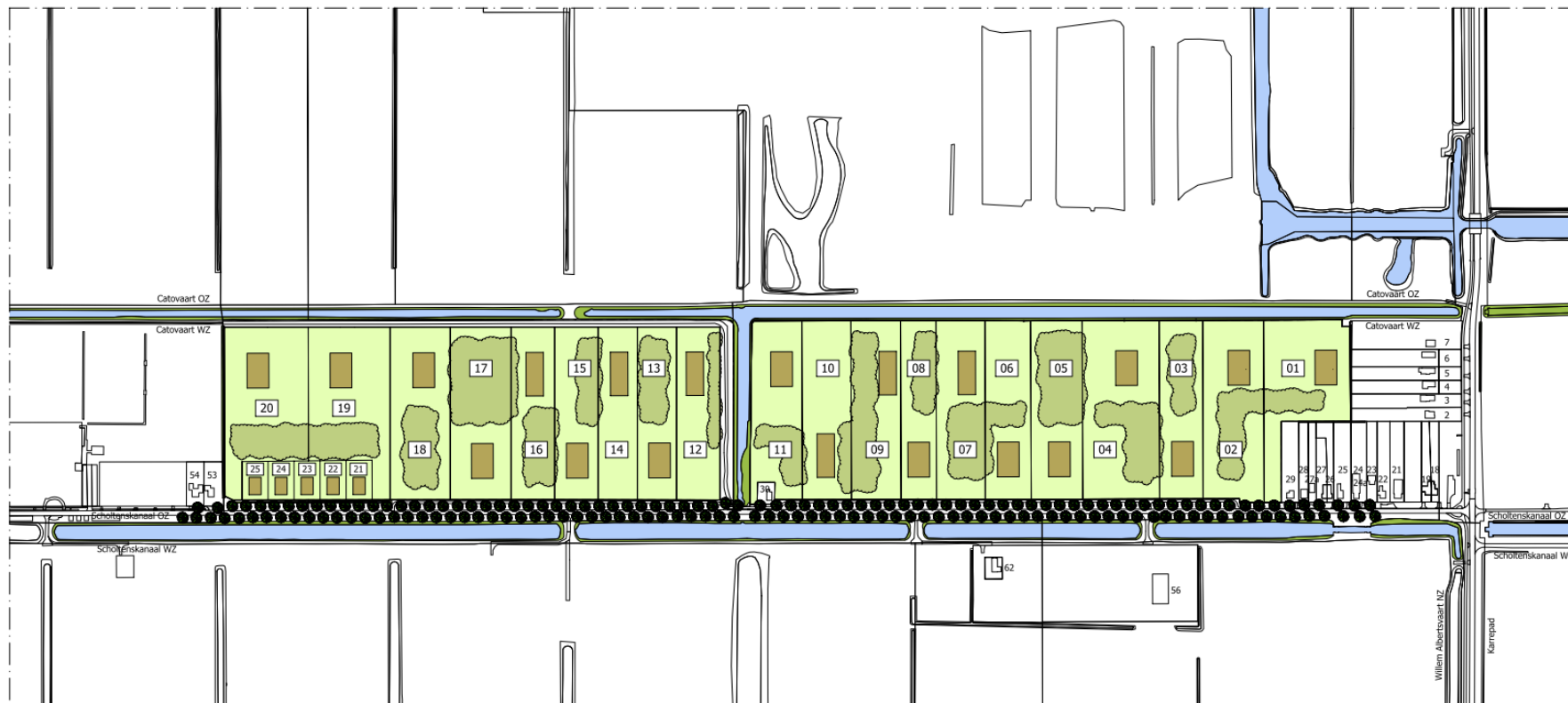
- Minimaal 5 m. achter voorgevel van het hoofdgebouw
- Verwantschap* met hoofdgebouw/onderdeel compositie, maar ondergeschikt hieraan
- Nokhoogte maximaal 6 m., goothoogte maximaal 3 m. met vrijstelling bouwhoogte 7 m. en goothoogte maximaal 3,5 m.
- Materiaal- en kleurgebruik bijgebouwen is mee ontworpen met het hoofdgebouw

Erfstructuur

- Erfinrichting maakt onderdeel uit van het landschap
- Beperkt gebruik van beplanting, voornamelijk als sier
- De voortuin wordt zodanig ingericht dat het zicht over de Catovaart en het veengebied wordt gegarandeerd in verband met panorama-uitzicht

* Verwantschap: mee-ontworpen, 'relatie met' en herkenbaar qua architectuur, uitstraling, kleur- en materiaalgebruik van het hoofdgebouw.

Verkaveling



Kavel	oppervlakte [m ²]	bouwvlak [m]
01	± 13341	25 x 40
02	± 14464	25 x 40
03	± 10259	25 x 40
04	± 18107	25 x 40
05	± 12144	25 x 40
06	± 10748	25 x 40
07	± 11537	20 x 50
08	± 8359	25 x 40
09	± 11698	20 x 50
10	± 11554	20 x 50

Kavel	oppervlakte [m ²]	bouwvlak [m]
11	± 11727	25 x 40
12	± 9931	20 x 50
13	± 8933	25 x 40
14	± 8929	20 x 50
15	± 9916	25 x 40
16	± 9913	20 x 50
17	± 13881	25 x 40
18	± 13686	25 x 40
19	± 15342	25 x 40
20	± 15657	25 x 40

Kavel	oppervlakte [m ²]	bouwvlak [m]
21	± 1358	14 x 20
22	± 1349	14 x 20
23	± 1340	14 x 20
24	± 1331	14 x 20
25	± 1322	14 x 20

	uitgeefbare grond
	bouwvlak
	bestaande bossage

Colofon



Beeldkwaliteitsplan Klazienaveen-Noord

Opdrachtgever: Aus Holland BV

Formaat: A4

KROON Kennisteam

Hoofdstraat 45

7625 PB Zenderen

Telefoon: 074-265 99 78

