



Trumanstraat, Veenoord

Beeldkwaliteitsplan

21-12-2023
Team Ruimtelijke Ontwikkeling

Inhoud

Inleiding 5

Inleiding	5
Ligging plangebied en context	5
Welstandnota	5
Leeswijzer	5
Naar de letter of de geest	5

Plantoelichting stedenbouwkundigplan 6

Ruimtelijke hoofdstructuur	6
Karakteristiek woonmilieu	7
Bestemmingsplan	7
Plaatsing en situering	7
Rooilijnen	7
Massa en vorm	7
Daken	7

Beeldkwaliteit 8

Situering woningen	8
Massa en vorm	8
Gevelkarakteristiek	8
Detailering, kleur en materiaal	8
Hoekwoningen	8
Duurzaamheid	8
Erfafscheidingen	9
Parkeren	9
Veranda zone	10
Erker zone	10

Beeldkwaliteit openbare ruimte 11

Parkeren	11
Erfweg	11
Bomen	11
Beplantingl	11
Elementen	11
Speelvoorziening	11
Voetpaden	11



Luchtfoto huidige situatie plangebied Trumanstraat



Luchtfoto 2022 sociale huurwoningen van woningcorporatie



Ligging plangebied ten opzichte van Veenoord- Nieuw Amsterdam

Inleiding

Inleiding

Het plan in dit document heeft betrekking op de voormalige woningcorporatie locatie aan de Trumanstraat in Veenoord. Inmiddels staat er sinds 2023 geen bebouwing meer omdat de sociale huurwoningen op deze locatie zijn gesloopt. De locatie is op basis van grondruil in bezit van de gemeente gekomen. De locatie Trumanstraat ligt nu braak. Op 24 juni 2021 is er een motie aangenomen door de gemeenteraad Emmen voor de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties. Om antwoord hierop te geven zijn er een aantal gemeentelijke locaties aangewezen waar versneld woningbouw ontwikkeld zal worden. Eén van deze locaties is de locatie aan Trumanstraat in Veenoord.

Ligging en context

Het plangebied betreft de voormalige locatie van de woningbouwcorporatie en wordt omsloten door de Middenweg, Trumanstraat en Kennedystraat. De Abraham Kuyperstraat verdeelt het plangebied in 2 eilanden van woonclusters. Ook heeft het plangebied een grote groenstrook aan het zuidelijk deel grenzend aan de Kennedystraat. Rondom het plangebied is er woonbebouwing aanwezig. Het plangebied en daar ten noorden en westen van vallen onder de dorpsuitbreiding in de jaren '60. De percelen met aangrenzende bebouwing aan het westen was tot de jaren '90 nog groen. De woonbebouwing ten oosten

en zuiden van het plangebied hoort bij de dorpsuitbreiding in de jaren '70. Het plangebied is in het verleden in bezit geweest van de woningbouwcorporatie. Op deze locatie hebben 40 sociale huurwoningen gestaan. Het oppervlak van het plangebied betreft circa 20.000 m².

Relatie met welstandsnota

In dit beeldkwaliteitplan zijn, naast een algemene beschrijving van de stedenbouwkundige opzet, concrete criteria opgenomen voor de nadere architectonische uitwerking. Deze criteria worden door de welstandscommissie gehanteerd bij de beoordeling van de bouwplannen. Dit beeldkwaliteitplan kan daardoor, na vaststelling door de gemeenteraad, als onderdeel van de welstandsnota worden beschouwd. Tevens wordt het beeldkwaliteitplan opgenomen als bijlage bij de regels in het nieuwe bestemmingsplan.

Leeswijzer

Het beeldkwaliteitplan geeft inzicht in de gewenste identiteit van het plan en de vertaling ervan in de uitstraling van de architectuur en de inrichting van de openbare ruimte. Dit is verwoord en verbeeld middels een set spelregels. Deze spelregels gaan onder andere over stedenbouwkundige aspecten, bebouwingstypologie, architectonische uitstraling, kapvorm, rooilijn, bouwhoogte, positionering en oriëntatie van de bebouwing, kleurstelling en materiaalgebruik en erfafscheidingen.

Naast dat het beeldkwaliteitplan dient ter inspiratie, dient het

tevens als toetsingskader voor iedereen die bij het verdere ontwerp- en ontwikkelingsproces betrokken is om een woongebied met maximaal toekomstperspectief te bieden. Ten tweede fungeert dit beeldkwaliteitplan als formeel toetsingskader voor de welstandscommissie. Dit beeldkwaliteitplan is geen star document en kan de doorlooptijd van de ontwikkeling van het plan faciliteren met heldere kaders. Het gaat hierbij om het vastleggen en waarborgen van de gewenste identiteit.

Naar de letter of de geest?

De ervaring heeft geleerd dat een beeldkwaliteitplan als te benauwend voor een deugdelijke plan-ontwikkeling ervaren kan worden. De oorzaak hiervan ligt in het feit, dat bij het opstellen van het beeldkwaliteitplan lang niet alle mogelijke ontwikkelingen voorzien kunnen worden. De gestelde uitwerkingsregels zouden in dergelijke gevallen een goede planontwikkeling onmogelijk kunnen maken. Daarom wordt hier in de leeswijzer benadrukt dat dit beeldkwaliteitplan naar de geest gelezen dient te worden.

De uitwerkingsregels zijn daarop gericht, maar wanneer in specifieke gevallen niet aan de uitwerkingsregels kan worden voldaan en de voorgenomen ontwikkeling, de geest van dit beeldkwaliteitplan indachtig, zeker wel gewenst is, kan het bevoegd gezag na inwinning van advies van diegenen die de bouwplannen toetsen aan dit beeldkwaliteitplan besluiten om af te wijken van de uitwerkingsregels.

Plantoelichting stedenbouwkundigplan

Ruimtelijke hoofdstructuur

Het stedenbouwkundigplan is gebaseerd op de positionering van de gesloopte woningen op de locatie Trumanstraat. De woningen waren gepositioneerd in twee groene 'eilanden'. In het nieuwe plan is die gedachte meegenomen. Elk 'eiland' heeft een mix van woningtypes, namelijk vrijstaande, twee-onder-een-kap- en rij-woningen. Door positionering van de bouwvolumes zijn er twee haken ontstaan waardoor er een groen binnengebied ontstaat.



Twee 'eilanden'



Twee haken met groen binnengebied



- groen (openbaar)
- groen (privé, diverse tinten)
- straat / weg
- stoep
- parkeerplaats
- gebouw - met kap
- berging/garage
- hoofdvolume gebouw
- boom oud
- boom nieuw

Stedenbouwkundigplan Trumanstraat 1:2000

Karakteristiek woonmilieu

Het bestaande woonmilieu rond de projectlocatie Trumanstraat heeft een dorpskarakter en is kleinschalig van aard. In de directe omgeving van de locatie zijn er volwassen bomen en kent het dorp een groene landelijke uitstraling. De woningen die middels dit plan kunnen worden toegevoegd dienen aan te sluiten op deze omgeving. Als referentie naar de vroegere gesitueerde woningen zullen de woningen in de zelfde structuur geplaatst worden. Met de keuze voor verschillende bouwhoogtes van één laag met kap en twee bouwlagen met kap zullen de woningen aansluiten op de omgeving. Er is ervoor gekozen alle woningen een kap te geven die evenwijdig loopt aan de weg. Het ontwerp van de woningen zal bestaan uit metselwerk wat aansluit op de bebouwing in de omgeving.

Bestemmingsplan

De situering van de verschillende woningtypologieën, de positionering van de woning op het perceel, de massaopbouw (kap, dakopbouw) en bijbehorende bouwhoogtes zijn vastgelegd in de verbeelding en de planregels behorende bij het geactualiseerde bestemmingsplan en daardoor leidend.

Plaatsing en situering

In het plangebied zijn 36 woningen opgericht in de gevellijn. De woningen bevinden zich aan de Middenweg, Trumanstraat en Kennedystraat. De 8 vrijstaande, 16 tweekappers en 12 rijwoningen worden gesitueerd in twee 'eilanden'. Waarbij de rijwoningen in het autoluwe binnenterrein zich bevinden en de vrijstaande en tweekappers als schil daar omheen gesitueerd zijn.

- De woningen op de hoeken van het plangebied hebben 2 gevel lijnen, hier dient kwaliteit in beide gevels toegepast te worden;
- De kaprichting is evenwijdig aan de straat.

Rooilijnen

De gevellijnen zijn evenwijdig gesitueerd aan de straat. De hoekwoningen hebben twee gevellijnen en hier dient het hoofdgebouw in geplaatst te worden. Zie aanduiding gevellijn in het bestemmingsplan.

Massa en vorm

De goot- en bouwhoogte dienen uitgevoerd te worden conform het bestemmingsplan. Goothoogte verschilt tussen maximaal 3,5 en 6 meter. De bouwhoogte is maximaal 9 meter. Het plan heeft hoofdgebouwen met één laag met kap en twee lagen met kap (zie kaart). Hierdoor sluit de bebouwing aan op de omliggende bebouwing.

Vrijstaande woning:

- Hoofgebouw bestaand uit één laag met kap of twee lagen met kap;
- Kap georiënteerd evenwijdig met de straat.

Twee-onder-een-kap-woning:

- Hoofgebouw bestaand uit één laag met kap of twee lagen met kap;
- Kap georiënteerd evenwijdig met de straat.

Rijwoningen:

- Hoofgebouw bestaand uit twee lagen met kap;
- Kap georiënteerd evenwijdig met de straat.

Daken

De kap dient evenwijdig aan de straat te worden gepositioneerd. Het dak (geldt voor alle woningtypes) moet zoveel mogelijk benut worden voor energieopwekking. Zonnepanelen en zonnecollectoren zijn onderdeel van het architectonische ontwerp, evenals airco's, warmtewisselaars en andere technische installaties.



Nokrichting ← →



Bouwlagen met kap

Beeldkwaliteit

Als aanvulling op de eisen van de welstandsnota van de gemeente Emmen dient het plan te voldoen aan onderstaande beeldkwaliteitseisen.

Situering woningen

- De 8 vrijstaande, 16 twee-onder-een-kap en 12 rij-woningen worden gesitueerd in twee eilanden. Waarbij de rijwoningen in het autoluwe binnenterrein zich bevinden en de vrijstaande en tweekappers als schil daar omheen gesitueerd zijn.
- De vrijstaande woningen op de hoeken van het plangebied hebben een tweezijdige oriëntatie, hier dient kwaliteit in beide gevels toegepast te worden.
- De kaprichting is evenwijdig aan de straat, hier zijn uitzonderingen op en vind je terug in de kaprichting kaart.
- De hoekwoningen hebben twee gevellijnen en hier dient het hoofdgebouw in geplaatst te worden.
- De rijwoningen hebben een esthetische zone van 2m in de vorm van een 'veranda' voor de gevellijn.

Massa en vorm

- De goot- en bouwhoogte dienen uitgevoerd te worden conform het bestemmingsplan. Goothoogte verschilt tussen maximaal 3,5 en 6 meter. De kaphoogte is maximaal 9 meter. Het plan heeft hoofdgebouwen met één laag met kap of twee lagen met kap. Hierdoor sluit de bebouwing aan op de omliggende bebouwing.
- Het dak en veranda dak kan worden benut voor de energieopwekking. Zonnepanelen en zonnecollectoren zijn onderdeel van het architectonische ontwerp, evenals airco's, warmtewisselaars en andere installaties.

Gevelkarakteristiek

- De hoofdgebouwen sluiten qua hoofvorm aan op de traditionele omgeving, maar met eigentijds vormgegeven gevels. Raampartijen mogen niet in de voorgevel van maaiveld tot aan het dak doorlopen.
- De voorgevels worden geplaatst in de gevellijnen.
- De rijwoningen hebben achter de veranda zone een andere kleur of materialisering.

Detailering, kleur en materiaal

- De materialisering van de woningen bestaat uit natuurlijke materialen met als basis metselwerk.
- Het kleurgebruik van de gevels is ingetogen en bestaat voor het grootste deel uit een baksteen midden bruin tot rood in waal formaat. De zone achter de veranda dient een andere materialisatie of kleur te hebben.
- De kleur van de kozijnen en deuren is vrij.
- De dakpannen dienen antraciet te zijn.
- Dakkappen, erkers, carports, details en eventuele ornamenten zijn eenvoudig en ingetogen.
- De kap heeft een tradionele vormgeving, dus geen javaanse kap

Hoekwoningen

Ten aanzien van hoekwoningen geldt dat een goede hoekoplossing belangrijk is voor de beeldvorming. Blinde zijgevels dienen voorkomen te worden. Dit betekent een tweezijdige gerichtheid (voorkant) van de woning naar de openbare ruimte. Deze hoekwoningen dienen ontworpen te worden met twee kwalitatieve gevels. Een kwaliteitsgevel heeft genoeg ramen met een keuken en/of woonkamer achter de gevel. Dit kan bewerkstelligd worden door bijvoorbeeld het toepassen van erkers en/of overhoekse raampartijen in de zijgevel. Bergingen mogen niet op een hoek gesitueerd worden. Op deze wijze bepaalt de hoofdmassa de gewenste vormgeving van de hoek.

Duurzaamheid

Bij de architectonische uitwerking van de bebouwing dient rekening gehouden te worden met het eventueel toepassen van duurzaamheidsaspecten (bijv. zonnepanelen en warmtepompen). Deze dienen geïntegreerd te worden in het architectonisch ontwerp.

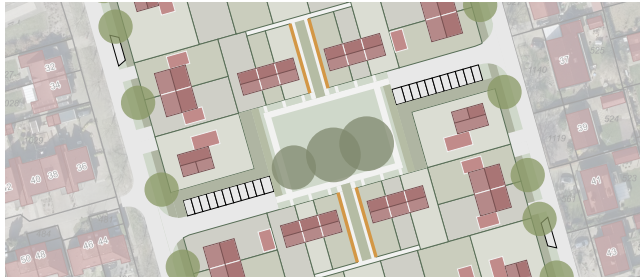
Het toepassen van gebakken materialen en keramische dakpannen komt de beeldkwaliteit ten goede en is in het algemeen duurzaam. Niet alleen bij de woningen, maar ook bij de inrichting van de openbare ruimte dient het materiaalgebruik zoveel mogelijk duurzaam te zijn. Daarnaast dient er bij de rijwoningen in het middengebied bij alle platte daken van bijvoorbeeld de bergingen er een groen sedumdak geplaatst te worden, dit dient projectmatig opgepakt te worden.



Tweezijdige kwalitatieve gevel bij hoekwoningen

Erfscheidingsen

Uitgangspunt is dat erfafscheidingsen grenzende aan de openbare ruimte een groene invulling moeten krijgen. Denk hierbij aan een haag. Zodat de overgang van openbaar naar privé past binnen het inrichtingsplan. In het inrichtingsplan is er een groenstrook als buffer opgenomen tussen elke overgang. Bij de rijwoningen dient er een kwaliteitserfscheiding projectmatig gerealiseerd te worden die aansluit op de woningen. Kwaliteitserfscheiding kan uit een frame van metselwerk bestaan waar tussen beplating aangebracht kan worden.



Kwaliteitserfscheidingsen projectmatig bij rijwoningen

Parkeren

Qua parkeerbehoefte dient minimaal voldaan te worden aan de gemeentelijke parkeernorm (zie 'Integrale Parkeervisie Gemeente Emmen, juli 2017' en 'Parapluplan Parkeernormen gemeente Emmen', vastgesteld op 26-04-2018).

Bij de vrijstaande en twee-onder-eenkap woningen dienen er per woningen minimaal twee parkeerplaatsen aanwezig te zijn op het eigen perceel. Voor de rijwoningen geldt dat er geparkeerd kan worden in de openbare ruimte langs de Abraham Kuiperstraat.



Voorbeeld van hoekwoning met 2 kwaliteitsgevels door de vele raampartijen



Voorbeeld van een traditionele twee-onder-een-kap



Voorbeeld van woningtypes



Voorbeeld van hoekwoning met 2 kwaliteitsgevels door erker en raampartijen. Ook een twee-onder-een-kapp met erker



Voorbeeld van kwaliteitserfgrens waarbij dezelfde materialisatie gebruikt wordt als het hoofdgebouw



Voorbeeld van zonnepanelen en warmtepompen

Veranda zone

In de opzet van het stedenbouwkundigplan is er in het middengebiet een 2 meter zone voor de gevellijn waarin de veranda geplaatst moet worden (zie kaart). Het ontwerp is vrij maar dient van hout gemaakt te worden. De veranda moet in samenhang met de architectuur van het hoofdvolume ontworpen worden. De terugliggende gevel in de veranda zone dient een afwijkende kleur of materialisering dan het hoofdvolume te hebben. Het dakoppervlak van de 'veranda' kan gebruikt worden voor energieopwekkers als deze in het ontwerp mee worden genomen. Een groen sedumdak dient gebruikt te worden bij een plat dakvlak.



Veranda zone voor de gevellijn van de rijwoningen van 2 meter

Erker zone

Naast de veranda zone is er ook een erker zone (zie kaart). In de erkerzone dient er een erker geplaatst te worden die in samenhang met het hoofdvolume mee wordt ontworpen, in materialisatie. De erker dient wel ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw. De erker is maximaal 1 meter diep en zal tussen de 35% en 55% van de gevelbreedte bedragen.



Erker zone voor de gevellijn langs de Middenweg en Trumanstraat van 1 meter



Voorbeeld van dakoverstek in de veranda zone met als materiaal hout. Ook de materialisatie achter de veranda zone heeft een andere materialisatie



Voorbeeld van zonnepanelen in veranda zone waarbij het dakvlak van de veranda dient als energieopwekker



Voorbeeld van een ondergeschikte erker

Beeldkwaliteit openbare ruimte

De openbare ruimte in het gebied betreft alles wat in eigendom is van de Gemeente. De openbare ruimte wordt nu gekenmerkt zich door de vele volwassen bomen in het gebied. Het binnengebied heeft een informele en ontspannen inrichting. De woningen aan de randen van het gebied worden aan een groene bufferzone geplaatst. Hierdoor blijft de open groene structuur bestaan van de Middenweg en Trumanstraat.

Parkeren

De parkeerplaatsen in de openbare ruimte zullen halfverhard worden.

Erfweg

Nieuwe ontsluitingen vanaf de Middenweg en Trumanstraat worden uitgevoerd in gebakken klinkers. Er wordt hiermee aangesloten op de gewenste toekomstige inrichting van de wegen grenzend aan het plangebied. De Inritten in de gemeentelijke groenstrook naar de woningen worden uitgevoerd in betonstraatsteen grijs, dikformaat, in elleboogverband. Het deel van de inrit die op gronden ligt in eigendom van de gemeentelijke groenstrook zullen door de Gemeente worden aangebracht.

Bomen

De volwassen bomen in het plangebied zijn sfeerbepalend. Het ontwerp voor het plangebied is zo opgesteld dat het merendeel van deze bomen kan blijven staan. Echter door rioolvervangning kunnen niet alle bomen behouden blijven. In

het project rioolvervangning zal gekeken worden welke bomen eventueel verwijderd moeten worden en waar nieuwe bomen geplaatst kunnen worden. Het doel is om zo veel mogelijk bomen te handhaven. Om de woningen goed te kunnen ontsluiten zullen een aantal bomen moeten wijken. Deels zijn dit de bomen welke reeds in slechte staat zijn. De volwassen bomen in het binnengebied worden gehandhaafd.

Beplanting

Het is van belang van een goed straatbeeld en bebouwingsbeeld als mede privacy van de bewoners dat de overgang tussen openbaar en privé goed vormgegeven wordt. Als overgang van het openbare gebied naar privé eigendommen zal daarom voor de erfafscheidingen een lagere of hogere groen zone geplant worden.

Elementen

De plantenbakken in de steeg in het binnengebied moeten qua materialisering aansluiten op de projectmatige erfafscheidingen van de rijwoningen. De plantenbak is verhoogd en dient een zit element te krijgen.

Speelvoorziening

Een kleine speelvoorziening kan, wanneer er in de omgeving vraag naar is, onderdeel worden van het binnengebied. Dit in nader overleg met de gemeente.

Voetpaden

Voetpaden worden in het binnengebied uitgevoerd in 30x30 betontegels



Openbare ruimte



Voorbeeld van half verharde parkeerplaatsen

