





Beeldkwaliteitsplan

Stationsstraat

Rolde

Inleiding

Dit beeldkwaliteitsplan dient ter inspiratie voor bouwers en als toetsingsdocument voor de gemeente en de welstandscommissie.

Het document is tot stand gekomen in samenwerking met de gemeente Aa en Hunze.

Het doel van dit document is het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkellocatie met respect voor de bestaande karakteristieken. Het ondersteunt het opgestelde verkavelingsplan in het realiseren van een goede samenhang in de inrichting van het gebied en de vormgeving van de woningen. Hierbij staan het behoud van het dorpse karakter, de ruimtelijke karakteristieken, de historische waarden en de aansluiting op het omliggende landschap centraal.

Deel 1 gaat in op de bestaande situatie.

Deel 2 behandelt de regels van het beeldkwaliteitsplan.

Inhoud

Situatie	4
Beeldkwaliteitsplan	12

Contactpersoon:
Sjoerd Tasseron
sjoerd@daad.nl
Projectnummer:
23.046

DAAD Architecten B.V.
Paltz 21
9411 PM
Beilen

Oude Kijk in 't Jatstraat 6
9712 EG
Groningen

0593 582 450 050 313 0847

info@daad.nl
www.daad.nl



HOOFDSTUK 1

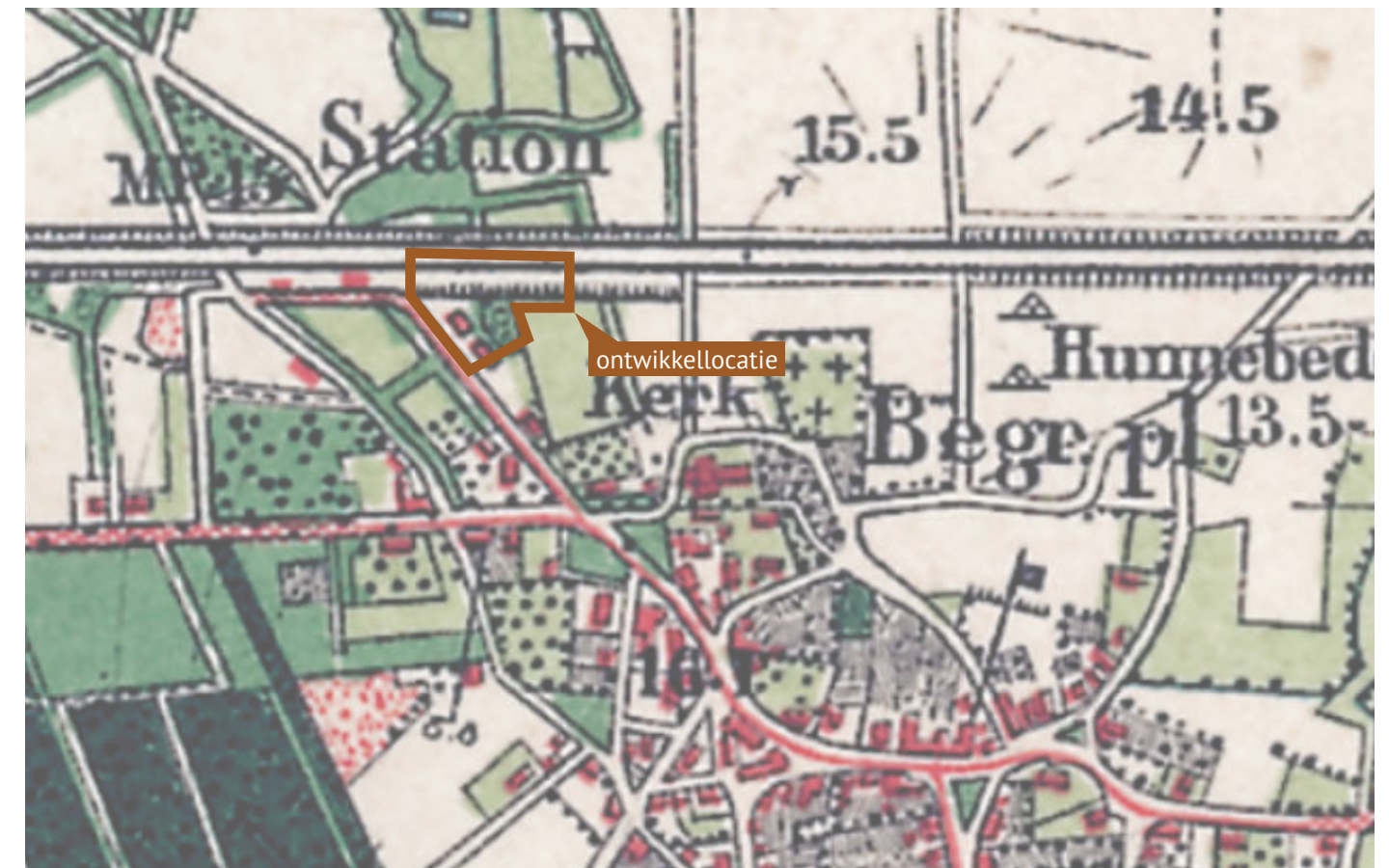
situatie



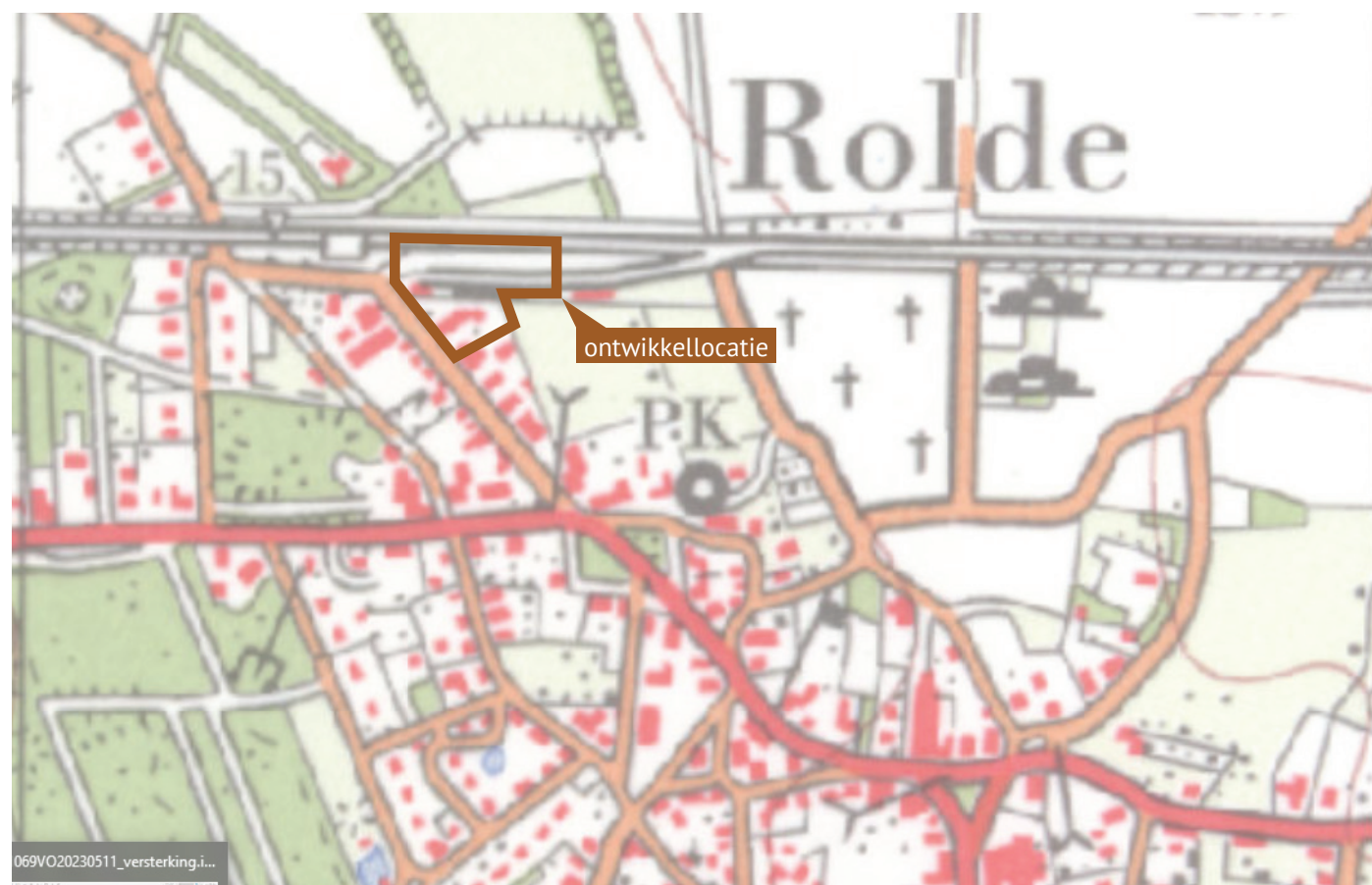




1900



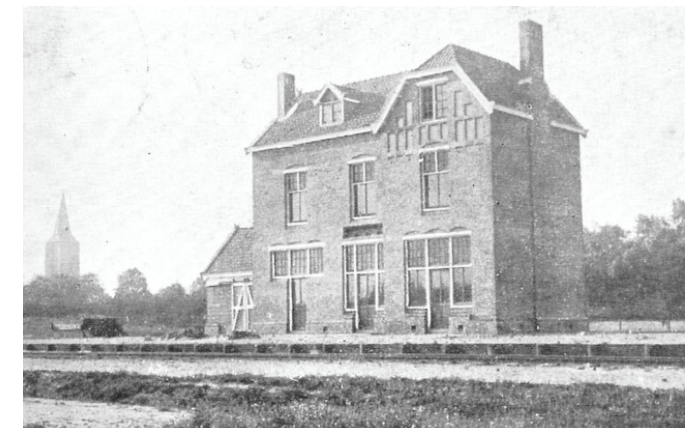
1925: spoorlijn + station



1975: rangeerterrein



huidige toestand: spoorlijn gesloopt



Uitgave G. F. Hummelin, Assen.



Situatie
Huidige toestand



Stationsstraat (stationskoffiehuys)



Entree locatie vanaf stationsstraat



Entree locatie vanaf stationsstraat



Stationsstraat (met links het voormalige station)



Stationsstraat vanaf locatie



Vanaf fietspad met links de locatie



vanaf Jacobuskerk op de locatie



vanaf fietspad op Jacobuskerk



Vanaf fietspad richting locatie (voormalige rangeerterrein)



Winter vanaf fietspad



Voorjaarvanaf fietspad



Winter vanaf fietspad richting locatie



Winter vanaf fietspad richting station



HOOFDSTUK 2

beeldkwaliteitsplan

Beeldkwaliteitsplan

Doel en verhouding tot welstandsnota

Dit beeldkwaliteitsplan dient ter inspiratie voor bouwers en als toetsingsdocument voor de gemeente en de welstandscommissie.

Het document is tot stand gekomen in samenwerking met de gemeente Aa en Hunze.

Het doel van dit document is het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkellocatie met respect voor de bestaande karakteristieken van Rolde. Het ondersteunt het opgestelde verkavelingsplan in het realiseren van een goede samenhang in de inrichting van het gebied en de vormgeving van de woningen. Hierbij staan het behoud van het dorpse karakter, de ruimtelijke karakteristieken, de historische waarden en de aansluiting op het omliggende landschap centraal.

Er wordt gestreefd naar een duidelijk herkenbaar karakter. De woonkwaliteit en de daaraan gekoppelde beeldkwaliteitsregels zijn enerzijds gerelateerd aan de reeds bebouwde omgeving; anderzijds krijgt de inbreidingslocatie een eigen identiteit.

De gemeente Aa en Hunze heeft in de Welstandsnota 2020 algemene welstandscriteria opgenomen. In dit beeldkwaliteitsplan zijn deze criteria vertaald naar specifieke regels.

De Welstandsnota bevat de basisvoorwaarden, waaraan bouwplannen op welstandsaspecten getoetst zullen worden. In de welstandsnota worden algemene en gebiedsgerichte criteria, die gebaseerd zijn op de beeldkwaliteitsplannen van Aa en Hunze, gepresenteerd. Het beeldkwaliteitsplan vormt altijd het uitgangspunt voor de welstandstoets. In dit beeldkwaliteitsplan zijn algemene en gebiedsgerichte welstandscriteria opgenomen.

Nota welstandsbeleid Aa en Hunze

In de 'Nota welstandsbeleid Aa en Hunze' is over de relatie tussen de nota en beeldkwaliteitsplannen de volgende tekst opgenomen:

“Voor alle ontwikkelingsgebieden geldt dat óf een beeldwaliteitsparagraaf wordt opgenomen in het bestemmingsplan óf dat een apart beeldkwaliteitsplan zal worden opgesteld. Deze zal in ieder geval rekening moeten houden met de omgeving en de daarvoor geldende welstandscriteria. De vaststellingsprocedure is gelijk aan die van de Nota Welstandsbeleid. Beeldkwaliteitsplannen die op dit moment geldig zijn vormen een onderdeel van deze nota en het gemeentelijk welstandsbeleid.”



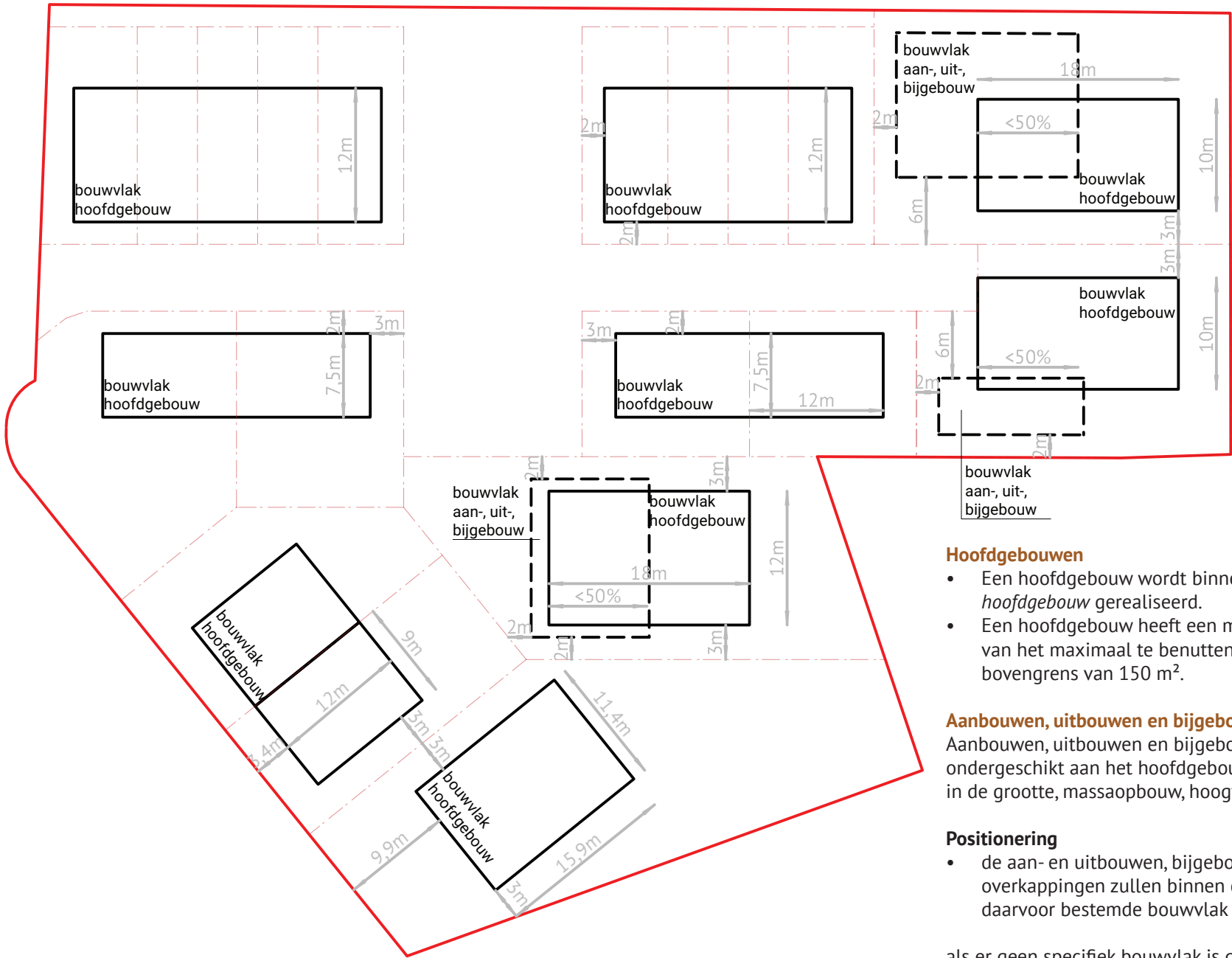


indicatief ontwerp woningen



- A 2 2-onder-1-kap woning LLB
- B 4 kopwoningen
- C 5 tussenwoningen
- D 4 vrijstaande woningen
- E 4 geschakelde woningen

indicatief ontwerp woningen



Hoofdgebouwen

- Een hoofdgebouw wordt binnen een bouwvlak hoofdgebouw gerealiseerd.
- Een hoofdgebouw heeft een maximale oppervlakte van het maximaal te benutten bouwvlak met een bovengrens van 150 m².

Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen

Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Dit komt tot uiting in de grootte, massaopbouw, hoogte en materialisatie.

Positionering

- de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen binnen de grenzen van het daarvoor bestemde bouwvlak worden gepositioneerd;

als er geen specifiek bouwvlak is geldt:

- de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen ten minste 3,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
- de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen ten minste 1,00 m vanaf de zijdelingse perceelgrens dan wel op de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd;

Grootte

- de gezamenlijke oppervlakte van nieuw te bouwen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw zullen ten hoogste 75 m² bedragen, met dien verstande dat de gezamenlijke

oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel en verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw, zal bedragen;

- eventuele bestaande te handhaven bijgebouwen vallen buiten bovenstaande oppervlakte.

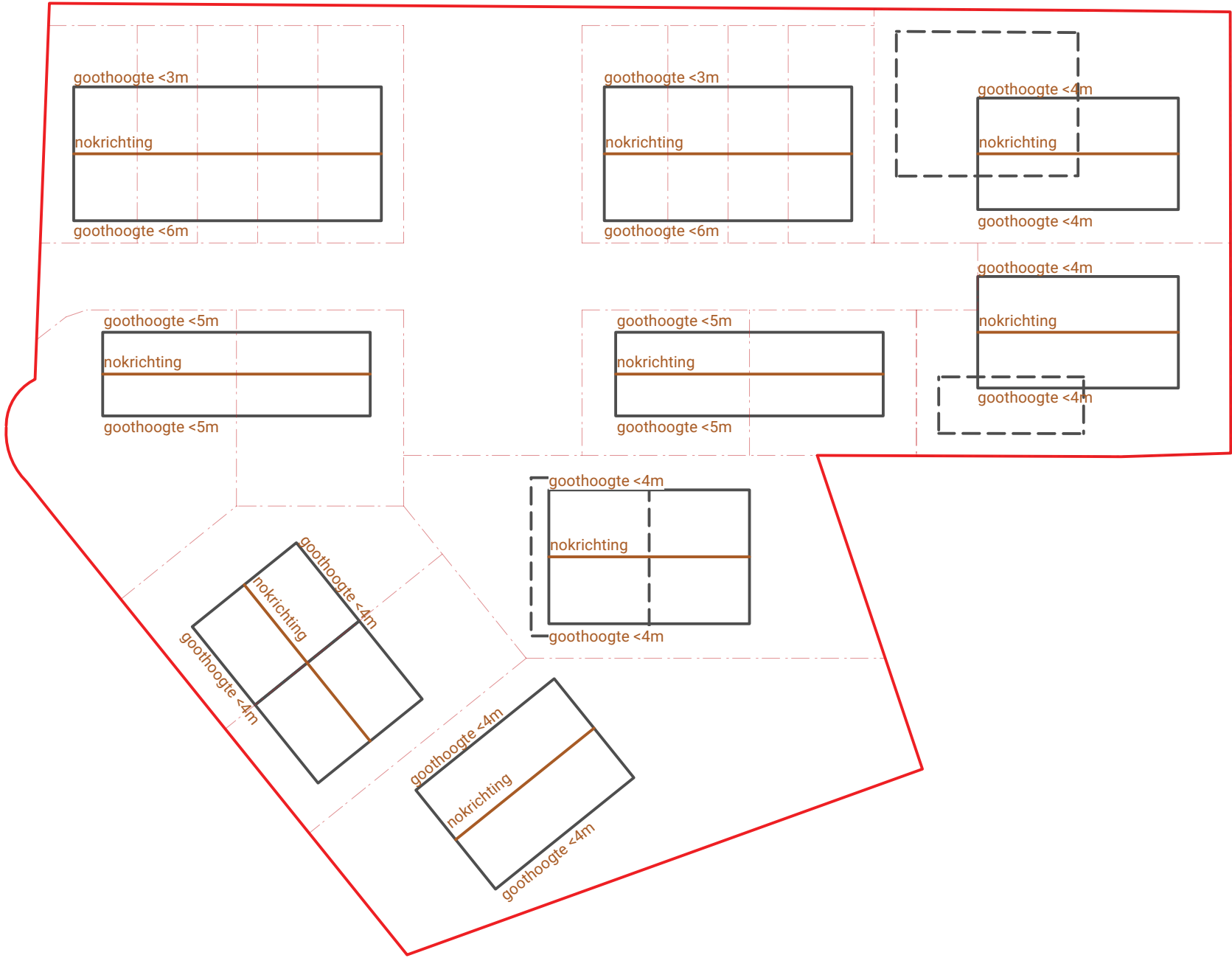
Hoogte

- de goothoogte van een aan- of uitbouw, een aangebouwd bijgebouw of een aan het hoofdgebouw gebouwde overkapping zal ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, met dien verstande dat de goothoogte van een aan- of uitbouw, een aangebouwd bijgebouw of een aan het hoofdgebouw gebouwde overkapping ten hoogste 3,50 m zal bedragen;
- de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw of een niet aan het hoofdgebouw gebouwde overkapping zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
- de dakhelling van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping zal zorgvuldig afgestemd zijn op het hoofdebouw, tenzij een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping wordt voorzien van een plat dak;
- de afstand van een vrijstaand bijgebouw tot het dichtstbijzijnde punt van een hoofdgebouw zal ten hoogste 25,00 m bedragen.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

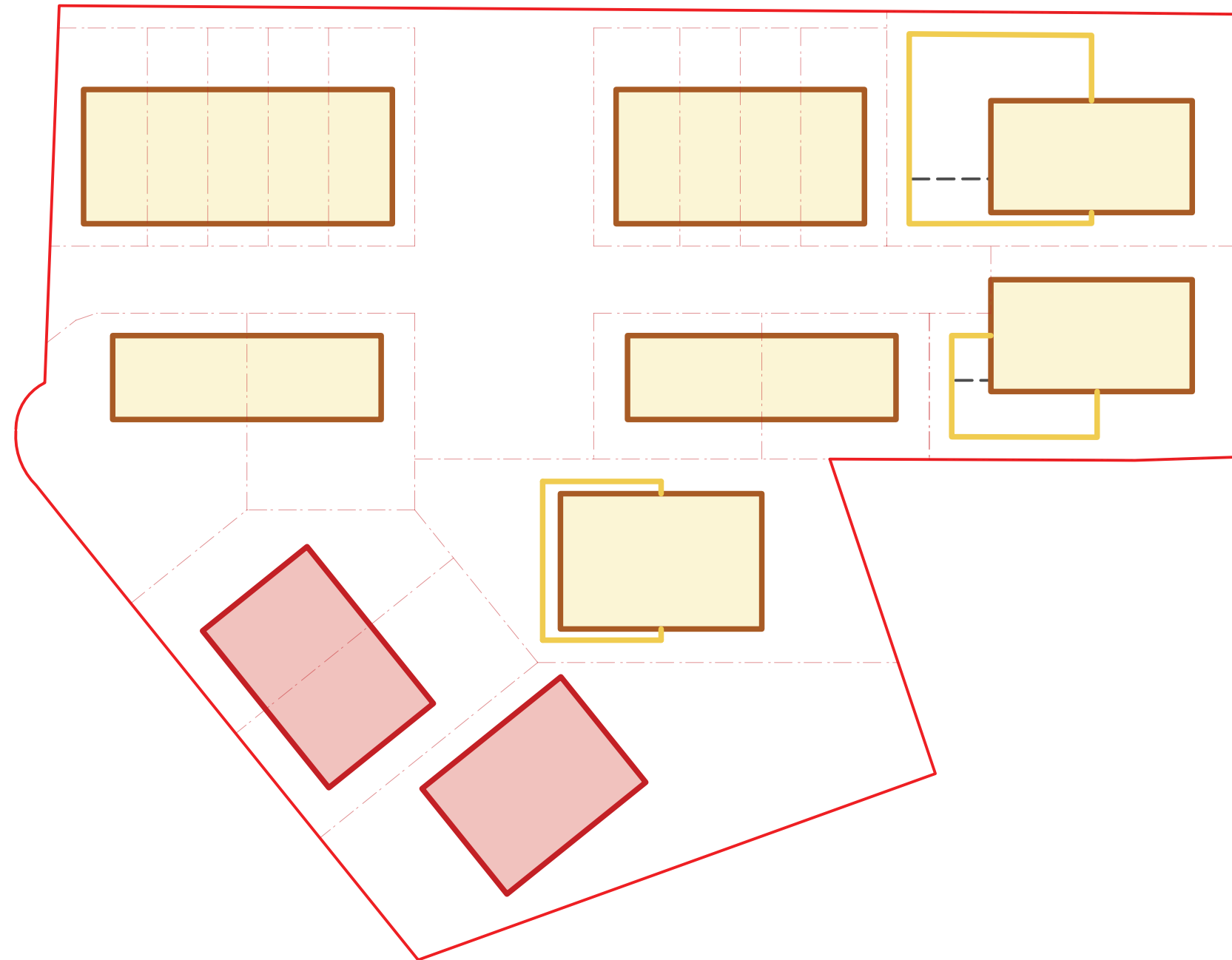
Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde zal ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw (b.v. pergola's)
- Pergola's gelegen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dienen uniform en integraal mee-ontworpen te worden met het hoofdgebouw.



Kap hoofdgebouw

- De goothoogte conform de verbeelding.
- Van de goothoogte kan worden afgeweken bij een mee-ontworpen dakkapel/gevelrisaliet mits deze elementen ondergeschikt zijn aan de totale massa/kapvorm.
- De nokrichting conform de verbeelding.
- De dakhelling dient minimaal 40° en maximaal 60° te zijn.
- Eventuele dakkapellen worden integraal mee-ontworpen.



- metselwerk roodbruin
- houten gevelbekleding icm geelbruin metselwerk
- houten gevelbekleding

Hoofdgebouwen Stationsstraat:

- Het gevelvlak wordt uitgevoerd in een donkere bruine of rode gevelsteen.
- Hellende daken: matte, donkerkleurige keramische pannen.
- dakgoten, kozijnen en openingen kunnen op gebied van kleurstelling vrij ingevuld worden, mits het kleuren zijn passend bij het bestaande straatbeeld.
- Hoogglanzende en tevens snel verarmende materialen zijn niet toegestaan.
- Aandacht voor keuze, detaillering en inpassing van elementen als deurbel, huisnummering, brievenbus.
- Materiaalmonsters te overleggen met de commissie ruimtelijke kwaliteit.

Hoofdgebouwen Hof:

- Houten gevelbekleding (kleur, materialisatie en detaillering uniform afgestemd). Eventueel complementair gecombineerd met metselwerk in een bruin/beige tint (kleurstelling afgestemd op houten gevelbekleding).
- Daken: donkerkleurige matte keramische dakpannen.
- Dakgoten en hwa's: zink.
- Kleurstelling van kozijnen, deuren en andere details sluiten aan op de hoofdkleur van de woning.
- Aandacht voor keuze, detaillering en inpassing van elementen als deurbel, huisnummering, brievenbus.
- Hoogglanzende en tevens snel verarmende materialen zijn niet toegestaan.
- Materiaalmonsters te overleggen met de commissie ruimtelijke kwaliteit.

Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen

- Houten gevelbekleding (kleur, materialisatie en detaillering uniform afgestemd).
- Bij hellende daken: conform de materialisatie en kleurstelling van het hoofdgebouw



Stationsstraat: roodbruin metselwerk met gevelrisaliet



houten gevelbekleding in combinatie met keramische pannen



Kleurstelling van kozijnen, deuren en andere details sluiten aan op de hoofdkleur van de woning.



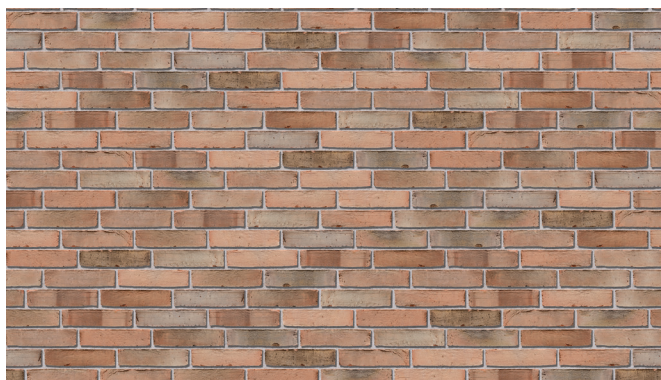
aandacht voor metselwerk, kleurstelling, huisnummer en verlichting.



Stationsstraat: roodbruin metselwerk met gevelrisaliet



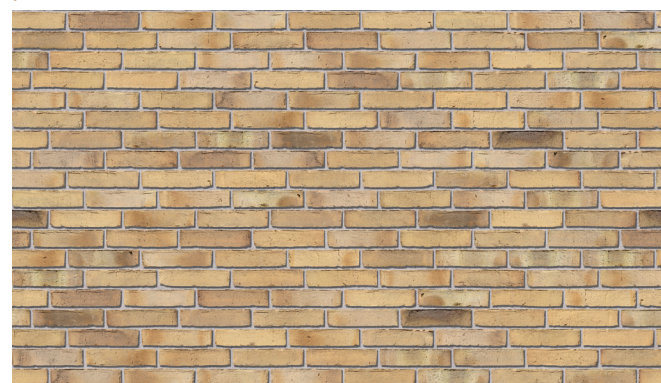
houten gevelbekleding in combinatie met keramische pannen



Stationsstraat: roodbruin metselwerk met lichtgrijs voegwerk



donkerkleurige matte keramische dakpannen



hof: bruinbeige metselwerk met lichtgrijs voegwerk



houten gevelbekleding in combinatie met metselwerk: zorgvuldig op elkaar afgestemd kleurenpalet.



mee-ontworpen pergola aan de voorzijde



aan- en bijgebouwen: ondergeschikt: hout

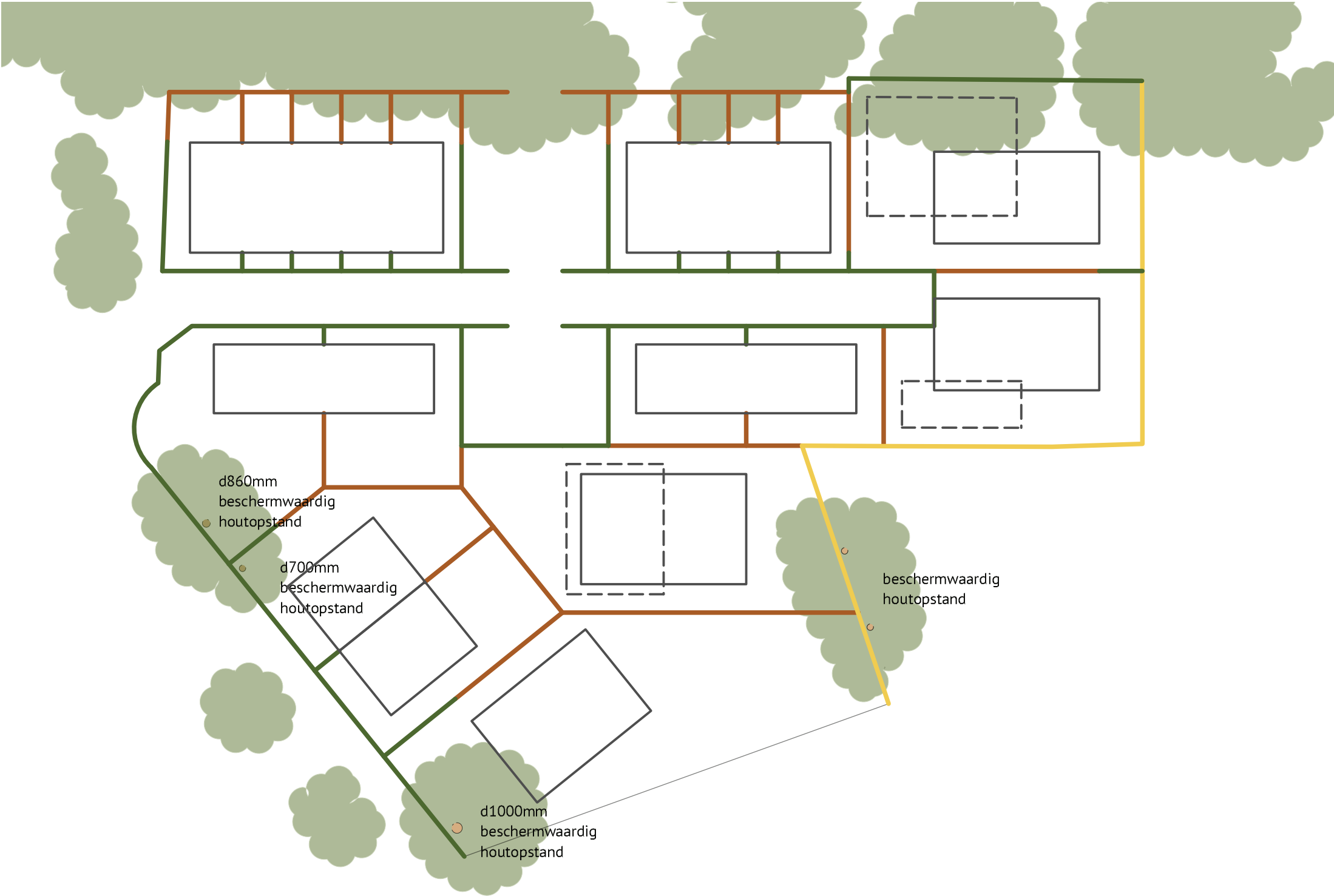


Erf inrichting

- Bestrating collectieve parkeerplaatsen: half-open verharding.
- Bestrating hof: keramische klinkers eventueel in combinatie met half-open verharding.
- De erfafscheidingen conform tekening.



halfverhard parkeren

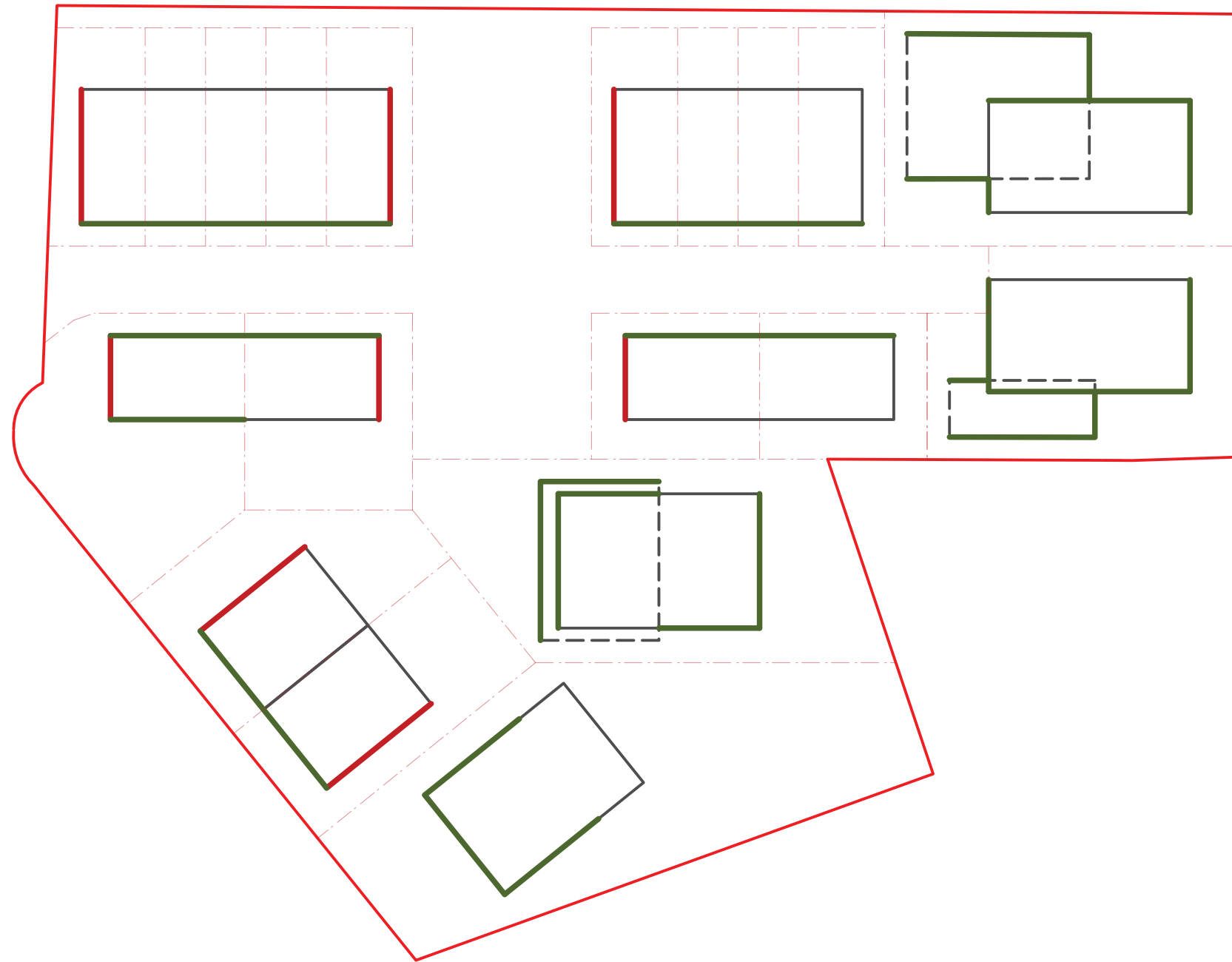


Beschermwaardige houtopstand
Eventuele nieuwe of bestaande bebouwing dient met respect voor de bestaande houtopstanden (bomen) te worden gerealiseerd.
Hiervoor wordt verwezen naar de regels in het bestemmingsplan “Rolde Dorp” betreffende de bestemming Beschermwaardig houtopstand.

- haagbeuk max 1000mm hoog
- haagbeuk max 2000mm hoog
- schapenomheining, gaashek met houten palen max 1000mm



Schapenhek: gaashek met houten palen



- kopgevels: overhoeks mee ontwerpen
- voorgevels: gevels naar openbaar gebied

Gevels

- Gevels (groene markering) aan het openbaar gebied hebben een representatieve uitstraling. Ook als dat de gevels van aan- of bijgebouwen zijn.
- Enkele specifieke kopgevels verdienen stedenbouwkundig meer aandacht. Deze gevels dienen overhoeks mee-ontworpen te worden. Dat kan middels het toevoegen van raamopeningen of accenten.



kopgevels integraal mee ontwerpen



kopgevels overhoeks mee ontwerpen

Morfologie

Langs de Stationsstraat voegt de nieuwe bebouwing zich in het bestaande lint. Bebouwing staat zowel evenwijdig als haaks op de straat.
De nieuwe woningen rondom het nieuwe hofje volgen de lineaire structuur van het voormalige spoor.

Massa-opbouw

Alle woningen hebben een kap en sluiten daarmee aan op het dorpse karakter.

Hoofdgebouwen

- Een hoofdgebouw wordt binnen een bouwvlak *hoofdgebouw* gerealiseerd.
- Een hoofdgebouw heeft een maximale oppervlakte van het maximaal te benutten bouwvlak met een bovengrens van 150 m².

Kap

- De goothoogte conform de verbeelding.
- Van de goothoogte kan worden afgeweken bij een mee-ontworpen dakkapel/gevelrisaliet mits deze elementen ondergeschikt zijn aan de totale massa/kapvorm.
- De nokrichting conform de verbeelding.
- De dakhelling dient minimaal 40° en maximaal 60° te zijn.
- Eventuele dakkapellen worden integraal mee-ontworpen.

Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen

Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Dit komt tot uiting in de grootte, massaopbouw, hoogte en materialisatie.

Positionering

- de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen binnen de grenzen van het daarvoor bestemde bouwvlak worden gepositioneerd;

als er geen specifiek bouwvlak is geldt:

- de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen ten minste 3,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
- de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen ten minste 1,00 m vanaf de zijdelingse perceelgrens dan wel op de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd;

Grootte

- de gezamenlijke oppervlakte van nieuw te bouwen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw zullen ten hoogste 75 m² bedragen, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel en verminderd met

- de oppervlakte van het hoofdgebouw, zal bedragen;
- eventuele bestaande te handhaven bijgebouwen vallen buiten bovenstaande oppervlakte.

Hoogte

- de goothoogte van een aan- of uitbouw, een aangebouwd bijgebouw of een aan het hoofdgebouw gebouwde overkapping zal ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, met dien verstande dat de goothoogte van een aan- of uitbouw, een aangebouwd bijgebouw of een aan het hoofdgebouw gebouwde overkapping ten hoogste 3,50 m zal bedragen;
- de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw of een niet aan het hoofdgebouw gebouwde overkapping zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
- de dakhelling van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping zal zorgvuldig afgestemd zijn op het hoofdgebouw, tenzij een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping wordt voorzien van een plat dak;
- de afstand van een vrijstaand bijgebouw tot het dichtstbijzijnde punt van een hoofdgebouw zal ten hoogste 25,00 m bedragen.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde zal ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw (b.v. pergola's)
- Pergola's gelegen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dienen uniform en integraal mee-ontworpen te worden met het hoofdgebouw.

Gevels

- Gevels aan het openbaar gebied hebben een representatieve uitstraling. Ook als de dat gevels van aan- of bijgebouwen zijn.
- Enkele specifieke kopgevels verdienen stedenbouwkundig meer aandacht. Deze gevels dienen overhoeks mee-ontworpen te worden. Dat kan middels het toevoegen van raamopeningen of accenten.

Materialisatie & kleurstelling

Hoofdgebouw Stationsstraat:

- Het gevelvlak wordt uitgevoerd in een donkere bruine of rode gevelsteen.
- Hellende daken: mat, donkerkleurige genanceerde keramische pannen
- dakgoten, kozijnen en openingen kunnen op gebied van kleurstelling vrij ingevuld worden, mits het kleuren zijn passend bij het bestaande straatbeeld.
- Hoogglanzende en tevens snel verarmende materialen zijn niet toegestaan.
- Aandacht voor keuze, detaillering en inpassing van elementen als deurbel, huisnummering, brievenbus.
- Materiaalmonsters te overleggen met de commissie ruimtelijke kwaliteit.

Hoofdgebouw Hof:

- Houten gevelbekleding (kleur, materialisatie en detaillering uniform afgestemd). Eventueel complementair gecombineerd met metselwerk in een bruin/beige tint (kleurstelling afgestemd op houten gevelbekleding).
- Daken: donkerkleurige matte keramische dakpannen
- Dakgoten en hwa's: zink.
- Kleurstelling van kozijnen, deuren en andere details sluiten aan op de hoofdkleur van de woning.
- Aandacht voor keuze, detaillering en inpassing van elementen als deurbel, huisnummering, brievenbus.
- Hoogglanzende en tevens snel verarmende materialen zijn niet toegestaan.
- Materiaalmonsters te overleggen met de commissie ruimtelijke kwaliteit.

Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen:

- Houten gevelbekleding (kleur, materialisatie en detaillering uniform afgestemd).
- Bij hellende daken: conform de materialisatie en kleurstelling van het hoofdgebouw

Erf inrichting

- Bestrating collectieve parkeerplaatsen: half-open verharding.
- Bestrating hof: keramische klinkers eventueel in combinatie met half-open verharding.
- De erfafscheidingen conform tekening.

Duurzaamheid

- Zonnepanelen dienen binnnen het object van eigendom als één aaneengesloten vlak geplaatst te worden.
- Installaties moeten zoveel mogelijk uit het zicht geplaatst worden.
- Alle platte daken hebben bij voorkeur een groen dak, dit is geen harde eis.
- Aandacht voor integratie van nestvoorzieningen vogels en vleermuizen.



Zonnepanelen als één aaneengesloten vlak



Aandacht voor biodiversiteit:
Natuurinclusieve voorzieningen



Beschermwaardige houtopstand

Eventuele nieuwe of bestaande bebouwing dient met respect voor de bestaande houtopstanden (bomen) te worden gerealiseerd.
Hiervoor wordt verwezen naar de regels in het bestemmingsplan “Rolde Dorp” betreffende de bestemming Beschermwaardig houtopstand.

