





# Inhoudsopgave

## Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Welstand	4
3. Plangebied	5
4. Structuurplan Oostindie Leek	6
5. Ontwikkelingen	8
6. Het stedenbouwkundig ontwerp	10
6.1. Groen-, waterstructuur en zichtlijnen	
6.2. Infrastructuur	
6.3. Speelvelden	
6.4. Straatmeubilair	
7. Beeldkwaliteit	20
7.1. Beeldkwaliteit De Hoven algemeen	
7.2. Beeldkwaliteit en het bestemmingsplan	
8. Beeldkwaliteitscriteria	22
8.0. Gebiedsindeling	
8.1. Bouwen langs de hoofdstructuur	
8.2. Havezathe Westerheijl	
8.3. De Tuin	
8.4. De Houtwallen	
8.5. De Winding	
8.6. De Bosven	
8.7. De Rand	
Begrippen	38
(Inspiratie)bronnen	39



# 1. Inleiding

## 1. Inleiding

Op 3 mei 2016 is een nieuwe stedenbouwkundige visie vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Leek. Door deze nieuwe visie is het bestaande beeldkwaliteitplan Oostindie voor het deelgebied De Hoven niet meer bruikbaar.

Het beeldkwaliteitplan De Hoven is gebaseerd op de vastgestelde stedenbouwkundige visie waarin een nieuwe woonsfeer, goede prijs/kwaliteitverhouding, flexibiliteit en een lagere dichtheid belangrijke elementen zijn. Het feit dat de wijk Oostindie vrijwel tegen de provinciale grens met Drenthe ligt is mede aanleiding geweest Drentse landschapselementen te implementeren voor een nieuwe identiteit van het deelgebied.

Het plan is in samenhang met het bestemmingsplan opgesteld, heeft de procedure van de welstandsnota doorlopen en biedt welstandscriteria voor de te bouwen woningen. Het beeldkwaliteitplan dient als basis voor welstandstoetsing bij aanvragen voor een omgevingsvergunning.

Het deel De Hoven uit het in 2004 vastgestelde beeldkwaliteitplan Oostindie komt hiermee te vervallen.

## 2. Welstand

### 2.1. Welstand en het beeldkwaliteitplan

De Welstandsnota van de gemeente Leek richt zich primair op gebieden waar geen grootschalige veranderingen worden verwacht. Voor gebieden met een planmatige functiewijziging wordt over het algemeen een beeldkwaliteitplan opgesteld. Naast criteria voor welstand kan in een beeldkwaliteitplan ook de vormgeving van het openbare gebied worden meegenomen. Dat deel van het beeldkwaliteitplan dat betrekking heeft op het bouwen, dient als basis voor welstandstoetsing bij aanvragen voor een omgevingsvergunning. Het beeldkwaliteitplan heeft die status als deze door de gemeenteraad is vastgesteld als onderdeel van de welstandsnota.

### 2.2. Welstand in de gemeente Leek

Op 13 maart 2012 heeft het college van Burgemeester en wethouders besloten de welstandscriteria voor de gehele gemeente te handhaven. Motief hiervoor is vooral het kunnen handhaven en verbeteren van de beeldkwaliteit. Kanttekening hierbij is dat in een herziene welstandsnota de nadruk meer gelegd zal worden bij gevels die grenzen aan het openbare gebied. Dit besluit is in de raadscommissie van 4 april 2012 besproken. De raadscommissie ondersteunt het besluit van het college. Met de raadscommissie is eveneens besproken te bekijken in welke gebieden experimenten mogelijk zijn met welstandsvrij bouwen. Hiermee is een begin gemaakt met de ontwikkeling van de droomeilanden in deelgebied Het Buiten in Oostindie. Dit experiment heeft tot op heden nog niet geleid tot realisatie. In deelgebied De Hoven wordt opnieuw een gebied aangewezen (De Besloten Wal) waar geen welstandscriteria van toepassing zijn en de bestemmingsplanvoorschriften zijn geminimaliseerd.

## 3. Plangebied

Het plangebied De Hoven ligt ten zuidwesten van het dorp Leek, in de wijk Oostindie en wordt omsloten door de weg Oostindie, Roomsterweg, Houtsingel en de voetbalvelden van VEV '67. Op de luchtfoto is goed waarneembaar hoe de landschappelijke structuren bepalend zijn geweest voor de eerdere deelgebieden in het plan Oostindie; de houtsingels in De Slagen en de watergangen in Het Buiten.

Verder is op de luchtfoto, aan de bovenzijde van het Leekster Hoofddiep, goed de structuur van de wijk Wolfeschans te zien (opzet verwijzend naar de Groninger borgen en buitenplaatsen).

Links daarvan ligt het bedrijventerrein Diepswal.

Ten noorden van het bedrijventerrein is nog net de meer labyrintische structuur van de wijk Sintmaheerdt waar te nemen.

Ten oosten van de weg Oostindië ligt het landgoed Terheijl. De westzijde van dit landgoed is op de luchtfoto zichtbaar met de wegen Baggelveld (westelijke entree van het landgoed) en de Schapenweg.



## 4. Structuurplan Oostindie Leek

Voor het uitbreidingsplan Oostindie is in 2002 een structuurplan vastgesteld dat als basis dient voor de verdere uitwerking van het gebied. In het structuurplan zijn een aantal pijlers vastgelegd die de ruimtelijke opbouw van het plangebied bepalen. Zo zijn drie woonsferen voorzien (De Hoven, De Slagen en het Buiten), elk met hun eigen karakter, deels gebaseerd op de aanwezige landschappelijke kenmerken in het gebied. Naast de drie woonsferen was voorzien in een centrumgebied met appartementen, een maatschappelijke zone en een woonwerkzone. De woonwerkzone is gekoppeld aan een geplande randweg om Leek en Tolbert. De rand van het plan is bewust los gelegd van de landelijke wegen die de begrenzing vormen van het plangebied. Grotendeels is het “los leggen” vormgegeven door brede waterpartijen. Het plan kent tevens een drietal parken die gesitueerd zijn tussen de woongebieden. Ook is een sportterrein opgenomen. De toegang naar het gebied wordt gevormd door een brede laan met vijf rijen eiken en een vrijliggend fiets- en voetpad.

In deelgebied De Slagen waren de aanwezige houtsingels basis voor de groen- en bebouwingsstructuur. In het deelgebied zijn deze houtsingels versterkt. De bebouwings- en wegenstructuur sluit aan bij de groenstructuur. Het Buiten werd vormgegeven door het bestaande slotenpatroon te verbreden en op (schier)eilanden grote kavels voor vrijstaande woningen te realiseren. Beide gebieden zijn als eerste ontwikkeld en voor een groot deel bebouwd.

Het gebied De Hoven was niet gebaseerd op de landschappelijke onderlegger. Hier werd voorzien in een blokvormige verkaveling, refererend naar landgoederen. Het gebied kent een meer stenige opzet en grachtachtige profielen.

Voor de beleving van het aangrenzende landschap is in het structuurplan vooral de nadruk gelegd op zichtlijnen door de centrale as, een tweetal zichtlijnen vanuit het landgoed Terheijl en een stedelijke zichtlijn naar de Waterborgh in de wijk Wolveschans.

In 2004 werd op basis van het structuurplan een beeldkwaliteitplan vastgesteld voor de gehele wijk Oostindie en een bestemmingsplan voor de eerste fase.

Het Structuurplan Oostindie Leek



## 5. Ontwikkelingen

Vanaf 2002 is het plangebied meerdere keren onder de loep genomen vanwege gewijzigde inzichten en veranderende marktomstandigheden. Dit heeft geresulteerd in een aantal modellenstudies en stedenbouwkundige ontwerpen die voor een groot deel nog waren gebaseerd op de hoofdgedachten achter het structuurplan.

De lagere woningbehoefte leidde eind 2014 tot het besef dat een nieuwe denkrichting zou moeten worden ontwikkeld met minder woningen, minder kosten en een hoger percentage uitgeefbaar gebied. De focus werd gericht op het benutten van unieke sellingpoints met eveneens de gedachte dat “het unique selling point” verder kan reiken dan de kwaliteit van Oostindie als wijk op zich. Het heeft zeker ook een relatie met de kwaliteiten van het dorp Leek, zoals de in Leek aanwezige voorzieningen, maar ook met de omgeving.

*Ni Noord-Terheijl-Mensingel; een unique selling point.*

Deelgebied De Hoven ligt tegen de grens met Drenthe, waarmee een sterkere relatie met Drenthe als kwaliteit een aanknopingspunt zou kunnen zijn. In het project Quick scan Rondje Rand Leek-Nietap zijn de dorpsranden van Leek en Nietap geïnventariseerd en op hun lokale en regionale kwaliteiten beoordeeld. De versterking van de bereikbaarheid en koppeling met het landgoed Terheijl heeft daarin de hoogste prioriteit voor kwaliteitsimpulsen in de rand gekregen.

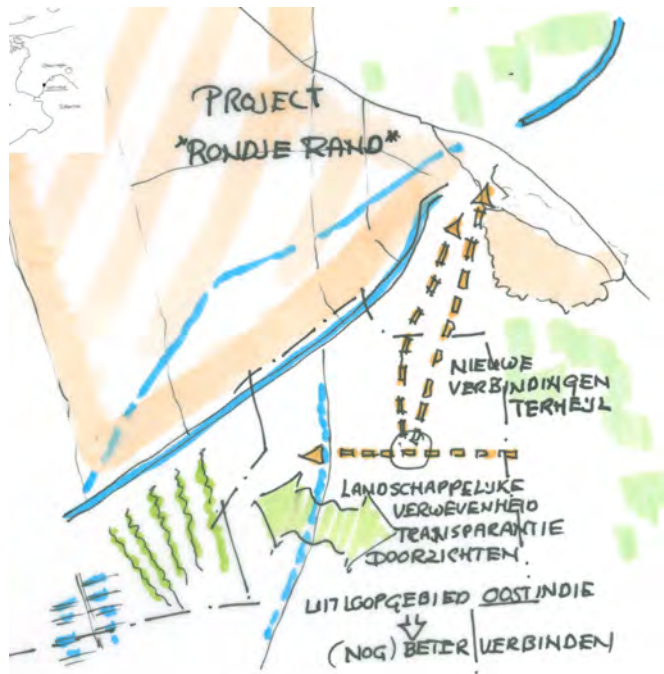
Het landgoed Terheijl ligt pal naast De Hoven. In dit landgoed wordt de komende jaren een omvangrijk investeringsprogramma “landschapsopgave Terheijl” uitgevoerd door de gemeente Noordenveld, Regio Groningen-Assen en de Provincie Drenthe, als onderdeel van de landgoederenzone Leek-Roden. Vanuit dit investeringsprogramma zijn er mogelijkheden goede overgangszones en verbindingen financieel te ondersteunen.

De zoektocht naar minder kosten leidde uiteindelijk tot de denkrichting van een meer introvert plan met daarin besloten groen/blauwe ruimten en transparante randen.

De nabijheid van de provinciale grens leidde tot de gedachte “Drenthe over de grens te trekken” om zo met Drentse elementen als heide, brinken en vennen een nieuwe identiteit te implementeren.

In maart 2015 werd besloten de schets verder uit te werken tot een stedenbouwkundig ontwerp.





## 6. Het stedenbouwkundig ontwerp

Het stedenbouwkundig ontwerp voor De Hoven vloeit voort uit denkrichting het plan te verweven met de linten, verbindingen te leggen met het landgoed Terheijl, Drentse landschapselementen te implementeren en grotere bouwkavels te ontwikkelen met diepere voortuinen. Het ontwerp is op de pagina hiernaast afgebeeld.

### *De Hoofdstructuur*

Schakelpunten, onderling verbonden door brede groene assen, vormen de hoofdstructuur van het plan. De Havezathe, op de kop van de noord-zuid zichtas richting de Waterborgh, ondersteunt als Drentse pendant daarvan de identiteit van het deelgebied.

### *Houtwallen en brinken*

De westzijde van het plangebied kent als gevolg van de aanwezige zichtlijn en aanwezige hoofdstructuur van Oostindie een rechthoekige verkaveling. Houtwallen en brinken bepalen hier de woonsfeer.

### *Steeds een ander perspectief; De Winding*

Aan de oostzijde maakt het rechthoekige verkavelingssysteem plaats voor een meer ontspannen spiraalvormige ontsluiting, De Winding genoemd. De door het gebied lopende gebogen weg zorgt voor een steeds wijzigend beeld. De afwisseling tussen half besloten en open gebieden draagt daaraan bij.

### *Vennen*

In de noordoosthoek van het plan, een laag gelegen deel, is een bosven opgenomen in het groen. In het zuidelijk deel van de Winding ligt een ven welke een meer dorps karakter krijgt. Beide vennen zijn door aansluitend groen verweven met de groene randzone die aansluit op landgoed Terheijl.

### *De Randzone*

De randzone tenslotte is meer natuurlijk dan parkachtig ingericht met aan de noordzijde nadruk op plasdras gebieden en aan de oostzijde groene verbindingen naar het landgoed Terheijl. De inrichting draagt bij aan de verwevenheid tussen het landgoed en het woongebied.



## 6.1. Groen en waterstructuur en zichtlijnen

### Groenstructuur

De groenstructuur in het plan kent verschillende sferen welke allen zijn geïnspireerd door elementen uit het Drentse landschap. Het is een sober plan waarbij de kracht ligt in het duurzame gebruik van inheemse bomen en plantensoorten. De sfeer is meer natuurlijk / landschappelijk dan parkachtig.

De verbindende brede assen tussen de entree en het zuidelijke en centrale schakelpunt worden vormgegeven met heidevelden in middenbermen met solitaire bomen en struiken, zoals grove den, brem of jeneverbes. De as richting Terheijl (Baggelveld) wordt geaccentueerd door houtwallen langs beide zijden van de weg en het fietspad. De brede as richting De Houtsingel bestaat uit een open groene ruimte met solitaire bomen. De as wordt begrenst door houtwallen van aangrenzende buurten.

Beukenhagen vormen een begrenzing van de open zijde van de entreeas en de Noordzuidas en accentueren de tuinsfeer in De Tuin en de krommende lijn van De Winding

Aan de westzijde van het plan wordt, vanwege de rechthoekige verkaveling, gewerkt met houtwallen, zowel in transparante als in dichte vorm. Vanwege de verwachte toepassing van zonnepanelen op daken worden op de houtwallen inheemse boomsoorten geplant van de tweede of derde grootte. De in het plan aanwezige brinken worden beplant met eiken en/of lindes. In het gebied rond de vennen wordt meer gedacht aan eiken en berken. Berken hebben ook een functie in de transparante noordoostelijke rand van het gebied.

### Waterstructuur

Vanwege het Drentse karakter vormt water niet meer een onderdeel van de ordenende structuur. Anders dan in De Slagen en Het Buiten zullen de waterpartijen meer natuurlijke oevers kennen. Verschillende overgangen worden als plasdras gebied aangelegd. Mede vanwege de hoogteverschillen zijn de waterbuffers tussen de woningen aan de Roomsterweg en het plangebied gehandhaafd

### Zichtlijnen

Verschillende zichtlijnen in het ontwerp vormen de basis voor een beleving van het aangrenzende landschap en de bebouwing. De stedelijke lijn vanuit Wolveschans en de landschappelijke lijn vanuit Terheijl zijn opgepakt en ingepakt in de brede hoofdassen van het plan. Het plan kent voorts diverse aardige doorkijkjes over de vennen en langs de houtwallen.

Groenstructuur

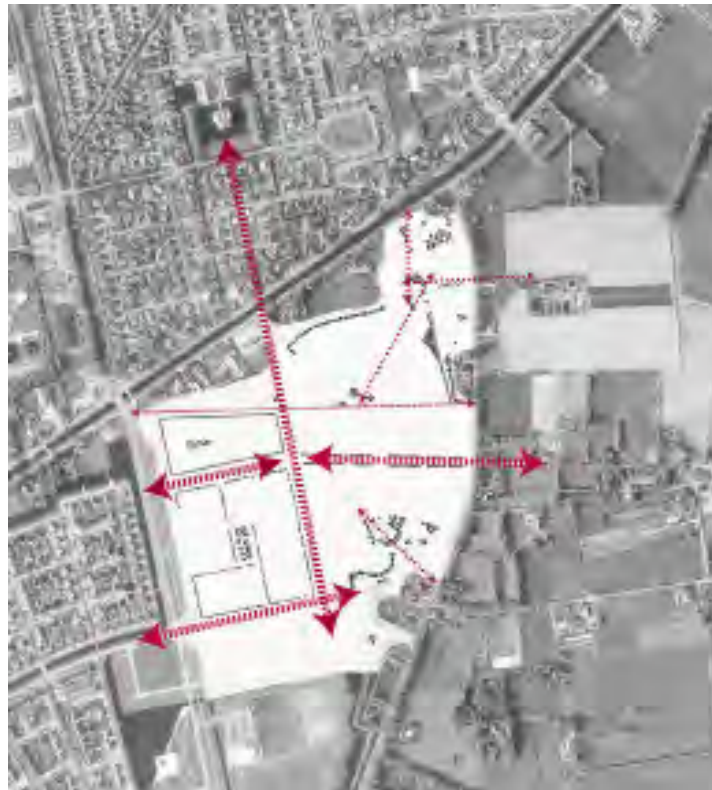


Heideveld in de Hoofdstructuur

Waterstructuur



Zichtlijnen



Houtwallen



Drents-Friese Wold

## 6.2. Infrastructuur

### Hoofdinfrastructuur

De gebiedsontsluitende structuur bestaat uit een viertal brede assen met wegen welke door rechthoekige schakelpunten, bestraat met kinderkopjes, onderling verbonden zijn. Op de schakelpunten worden geen lijnen of banden aangebracht. Door het op een subtiële wijze plaatsen van grote zwerfkeien wordt de suggestie van hoofdrichtingen aangegeven. De karakteristieke plekken met grote veldkeien zijn daarmee herkenbare plekken in het plangebied.

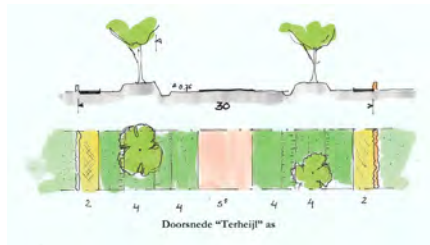
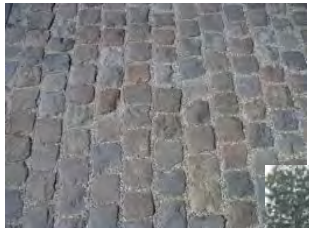
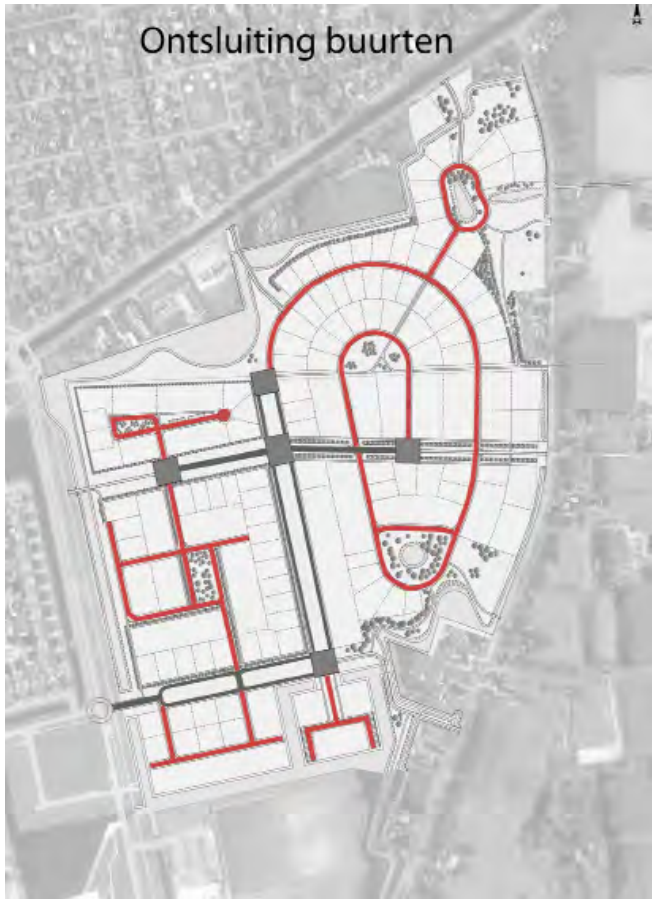
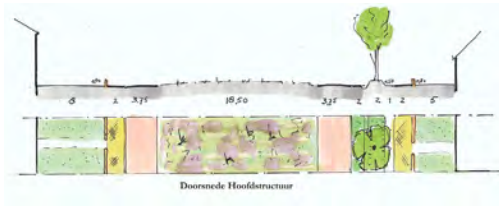
De entreeweg en de noordzuidas bestaan uit gescheiden rijbanen met een brede middenberm. De overige assen kennen tot de schakelpunten enkele rijbanen binnen een brede groene zone. Richting landgoed Terheijl wordt de rijbaan aan beide zijden geflankeerd door houtwallen. Richting De Houtsingel bevindt de rijbaan zich in een groene open ruimte met solitaire bomen. De wegen worden bestraat met roodbruin genuanceerde (gebakken) klinkers in dikformaat.

### Ontsluiting Buurten

Met uitzondering van de aansluitingen op de entreeas vindt de ontsluiting van de buurten plaats via de schakelpunten. De wegen hebben aan weerszijden een (gras)berm van 2 meter. Waar nodig worden voetpaden aangelegd in een van de weg afwijkend formaat en verband.

### Fiets- en voetverbindingen

Gewerkt is met het principe dat de voetganger en de fietser een zo kort mogelijke verbinding heeft met welke bestemming dan ook. De hoofdverbindingen, op de afbeelding (pagina hiernaast) als doorgetrokken groene lijn aangegeven, worden uitgevoerd in geel asfalt. De overige verbindingen zijn vooral bedoeld ommetjes te kunnen maken en een verbinding met de toekomstige structuur van het landgoed Terheijl te realiseren. Voor deze paden wordt halfverharding toegepast.



### 6.3. Speelvelden

Natuurlijke speelterreinen.

Als kinderen van 5 – 12 jaar het voor het zeggen zouden hebben dan zouden zij de voorkeur geven aan ‘wilde’ landjes, braakliggende terreinen, boven speelterreinen met speeltoestellen. De gemiddelde nieuwbouwwijk biedt echter weinig mogelijkheden voor de kinderen van nu om dit ook te beleven. En zeker het speelterrein niet. Tenzij dat terrein is ingericht als een natuurlijk speelterrein.

Het is zeker niet zo dat een natuurlijk speelterrein geen speeltoestellen zou kunnen bevatten. Glijbaan en schommel zijn onverslaanbare favorieten bij kinderen. Maar als er toestellen zijn, bevinden deze zich wel in een heel andere context. Op een natuurlijk speelterrein is ruimte voor groen: gras, ruigte, bosjes waarin ook echt gespeeld mag worden. Soms is er reliëf, je kunt er heuvels op en af klimmen of rennen. Er zijn geheime plekjes of tunnels, die als huisje of te verdedigen burcht kunnen dienen. Er staan of liggen bomen waarin en –op je kunt spelen. Je kunt er bloemen plukken. Grote of kleine avonturen beleven met water. Graven in de grond, bouwen met takken. Kortom: er is ruimte voor allerlei spelmogelijkheden in een natuurlijk ogende omgeving.

Verspreid over het plan liggen locaties met mogelijkheden voor natuurlijk spelen. De speelvelden worden in overleg met de (toekomstige) bewoners ingericht.







## 6.4. Straatmeubilair

Met de keuze van het straatmeubilair wordt aangesloten bij de kleuren en kwaliteiten, zoals deze zijn toegepast in de eerder ontwikkelde fasen van de wijk Oostindie. Destijds is de keuze gemaakt de vormgeving van de inrichtingselementen ingetogen te houden met gedempte tinten die verwijzen naar de ontginning van het voormalige veengebied tot landbouwgrond. Zo is enerzijds gekozen voor een referentie naar het gereedschap, gemaakt van staal in een aluminiumkleur (Grey aluminium RAL 9007) en anderzijds een referentie naar het landschap waarvoor een groengrijze kleur is gekozen (Moss Grey RAL 7003). De elementen sluiten qua vormtaal op elkaar aan waardoor in combinatie met het kleurgebruik één familie ontstaat.

### Zitelementen

Banken worden geplaatst op plekken waar het leuk zitten is, bijvoorbeeld op de brinken en bij speelplekken. De banken worden gemaakt van staal in de aluminiumkleur en kunnen zowel met als zonder leuning worden uitgevoerd. In de meer natuurlijke randzone en rond de vennen worden grote zwerfkeien geplaatst die als zitelement kunnen worden gebruikt.

### Afvalbakken

De afvalbakken worden op strategische locaties in het plangebied en bij de bankjes geplaatst. De bakken worden in geperforeerd plaatstaal in de aluminiumkleur uitgevoerd. Het stalen frame en de afdekking krijgen de mosgroene kleur.

### Straatnaamborden

De vormgeving van de straatnaamborden verwijst naar het gebruikte gereedschap bij het turfsteken. De paal en het bord worden in de mosgrijze kleur uitgevoerd. De greep wordt uitgevoerd in de aluminiumkleur. De vernieuwde versie is reflecterend en vandalismebestendig.

### Verlichting

Met de verlichting wordt een nieuwe keuze gemaakt, in LED en passend zowel bij het Drentse karakter als bij Oostindie. Gekozen is voor een soberder LED armatuur, in een kleurstelling die gelijk is aan de armaturen in de rest van Oostindie. Zowel langs de hoofdstructuur als in de woonstraten worden paaltoparmaturen toegepast op vier meter hoge masten. Langs de vrijliggende fiets- en voetpaden worden de paaltoparmaturen op drie en een halve meter hoge masten geplaatst.



*Bankjes en afvalbakken*



*Straatverlichting: Op de foto links een afbeelding uit De Slagen met de 4 meter hoge mast en het daar toegepaste paaltoparmatuur. Op de afbeeldingen aan de rechterkant het LED armatuur dat in De Hoven wordt toegepast.*



*In de randzone en rond de vennen worden grote zwerfkeien geplaatst die als zitelement kunnen worden gebruikt.*



*Straatnaamborden*



## 7. Beeldkwaliteit gebouwen

### 7.1. Beeldkwaliteit De Hoven algemeen

Met de stedenbouwkundige visie is de toon gezet voor een ruimtelijke invulling van het gebied met een Drentse identiteit. Het Drentse karakter geldt ook als uitgangspunt voor de toekomstige bebouwing. Dat karakter wordt in dit beeldkwaliteitplan vertaald in een terughoudend kleurgebruik, streekeigen architectuur en een sobere detaillering en kan qua invulling eigentijds of traditioneel zijn. Realisatie met de huidige woonwensen betekent dat, daar waar het kan, eigentijdse vormkarakteristieken en/of bouwmassa's worden gerealiseerd, zoals bijvoorbeeld "twee lagen met een kap. De Hoven kent verschillende buurtjes. Op buurtniveau wordt gestreefd naar een zekere samenhang in vorm, kleur en/of richting. Zo staan woningen langs de open zijde van de Hoofdstructuur haaks op de weg, hebben woningen in De Tuin een relatie met schuren en woningen langs de Bosven een meer landschappelijk karakter. In de Winding is de vorm meer vrijgelaten maar blijft de kleurtoon donker. Het buurtje De Houtwallen kent meer beslotenheid. Vandaar dat in dit gebied de kleurtoon lichter is. In De Besloten Wal tenslotte gelden geen welstandscriteria.

### 7.2. Beeldkwaliteit en het bestemmingsplan

Een beeldkwaliteitplan mag niet iets verbieden dat in het bestemmingsplan expliciet is toegestaan. Vandaar dat regels op elkaar worden afgestemd. Deels bepaalt ook het bestemmingsplan de ruimtelijke (beeld) kwaliteit in de vorm van rooilijnen en bouwhoogten. Zo wordt bijvoorbeeld de verhouding tussen hoofd- en bijgebouwen van de Havezathe bepaald door bestemmingsplanvoorschriften. Het beeldkwaliteitplan bepaalt dan bijvoorbeeld de dakvorm en de toe te passen materialen en kleuren.

Een belangrijk kwalitatief aspect van de stedenbouwkundige visie voor De Hoven is het feit dat voortuinen in visueel opzicht onderdeel uitmaken van de (openbare) ruimte.

In het bestemmingsplan is de bestemming "tuin" opgenomen voor de strook tussen de rooilijn en de weg. In de bestemming "tuin" zijn geen bouwwerken toegestaan, uitgezonderd vlaggemasten en transparante aan- en uitbouwen van woningen.

De gronden achter de rooilijnen houden gewoon een woonbestemming met mogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken. Dat betekent dat alleen achter de rooilijn bouwwerken als pergola's en erfafscheidingen mogen worden gebouwd. Met het toevoegen van deze bestemming, in combinatie met een kavelprijsstelling op basis van gebruikswaarde en een brede informatievoorziening vooraf, wordt voorkomen dat schuttingen op hoekpercelen het ruimtelijk beeld verstoren.



*Drentse karakteristiek met terughoudend kleurgebruik en sobere detaillering*



## 8. Beeldkwaliteitscriteria

### 8.0. Gebiedsindeling



### 8.1. Langs de Hoofdstructuur



### 8.2. De Havezathe



### 8.3. De tuin



### 8.4. De Houtwallen

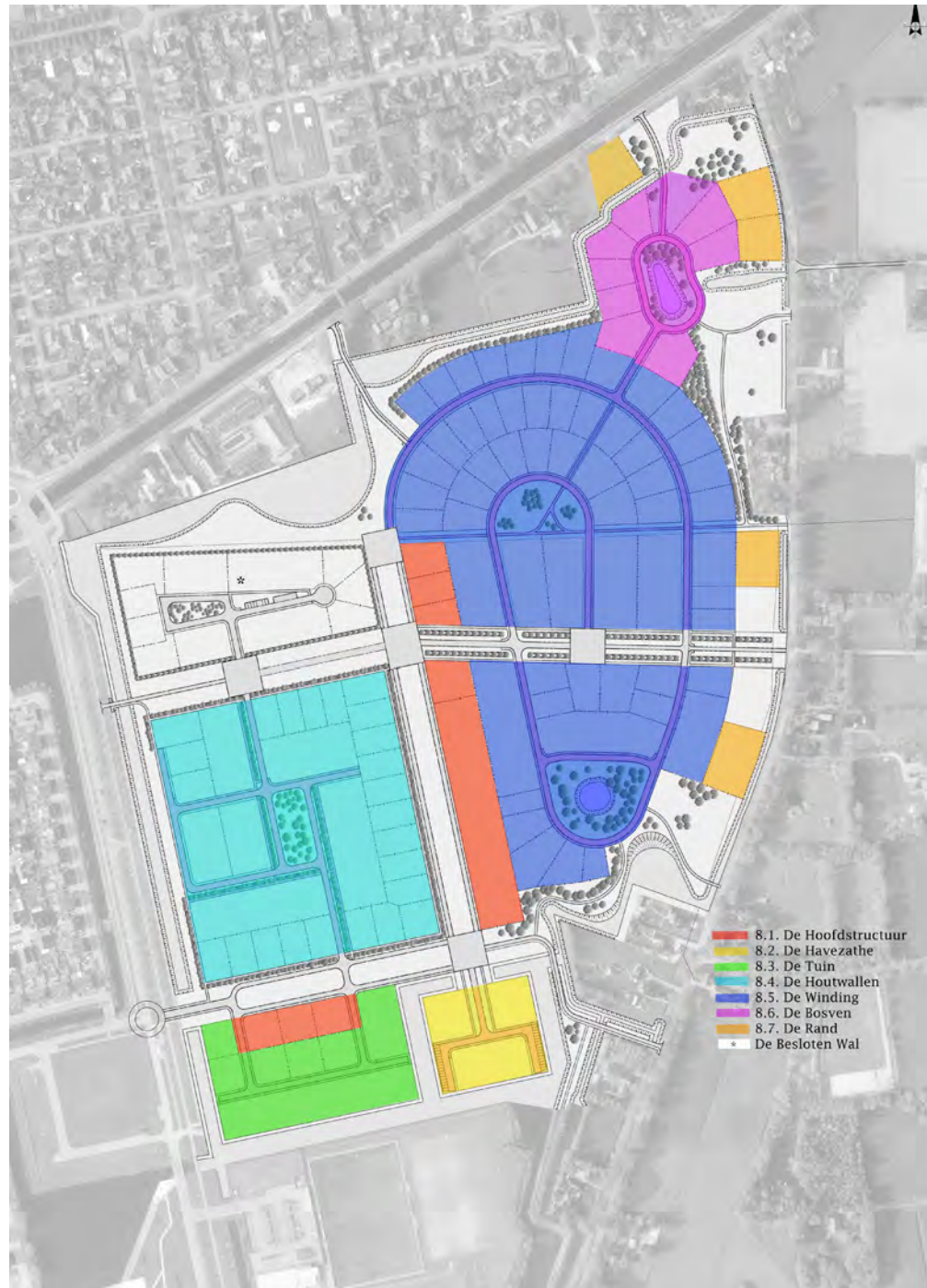


### 8.5. De Winding



### 8.6. De Bosven

### 8.7 De Rand





## 8.1. Langs de Hoofdstructuur

### **Kavels / bebouwing**

De kavels langs de open zijde van de hoofdstructuur zijn bedoeld voor vrijstaande-, geschakeld vrijstaande- en/of twee onder één kap woningen. Langs de hoofdstructuur wordt het fenomeen van de ongelijke kap of ongelijke goothoogte als drentse thema opgepakt. Enige verscheidenheid in bouwvormen versterkt het drentse minder formele karakter. Een beukenhaag draagt zorg voor een eenduidige begrenzing van de openbare ruimte. Per kavel is in principe één inrit toegestaan met een maximale breedte van 3,5 meter.

### **Richtlijnen**

#### *Plaatsing*

De woningen worden gebouwd in de rooilijn.

Op hoekpercelen worden geen garages geplaatst langs gevels gericht op het openbare gebied.

#### *Hoofdvorm en aanzicht*

Woningen langs de hoofdstructuur worden gebouwd in één of twee lagen met kap en zijn georiënteerd op het openbare gebied.

De kap kan een zadeldak zijn of een samengesteld lessenaarsdak. Er is sprake van een ongelijke goothoogte en/of dakhelling. De nokrichting staat haaks op de weg.

#### *Bijgebouwen en aan- en uitbouwen*

Aanbouwen worden qua vormgeving afgestemd op de architectuur van het hoofdgebouw.

Bijgebouwen, geplaatst binnen 3 meter van de rooilijn, worden qua vormgeving afgestemd op de architectuur van het hoofdgebouw.

#### *Materiaal en kleurstelling gevels*

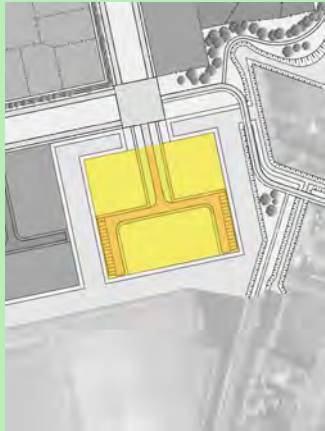
De gevels bestaan uit metselwerk of hout. De kleuren van de gemetselde gevels zijn rood gnuanceerd en roodbruin tot bruin en antraciet. Houten gevels zijn blank of antraciet.

#### *Materiaal en kleurstelling dak*

De daken worden bedekt met pannen, leien of riet. In het geval van pannen en leien is sprake van een donkere kleur zonder sterk glanzende oppervlakken.







## 8.2. De Havezathe

### **De Havezathe**

De Havezathe op het zuidelijke eind van de noorzuidas vormt de pendant van de Waterborgh in de wijk Wolfeschans. Daar waar de Waterborgh als een herkenbaar en vanzelfsprekend bij de Groninger wijk Wolfeschans hoort bevestigt de Havezathe het Drentse karakter van deelgebied De Hoven in Oostindie. Net als verschillende referenties kent de Havezathe een hoofdgebouw met twee koetshuizen die in een open carrévorm zijn opgesteld.

### **Richtlijnen**

#### *Plaatsing*

Het complex wordt gebouwd in een open carrévorm waarbij er sprake is van een hoofdgebouw met twee los geplaatste “koetshuizen”.

#### *Hoofdvorm*

Het hoofdgebouw bestaat uit tenminste twee bouwlagen met een fors schilddak of eventueel ringkap. De koetshuizen zijn hieraan ondergeschikt en bestaan uit één bouwlaag met schilddak.

#### *Architectuur*

Traditioneel met ingetogen gevelindeling en toevoeging van kenmerkende elementen zoals bijvoorbeeld schoorstenen.

#### *Bijgebouwen en aan- en uitbouwen*

Bijgebouwen en aan- en uitbouwen worden qua vormgeving afgestemd op de architectuur van het hoofdgebouw.

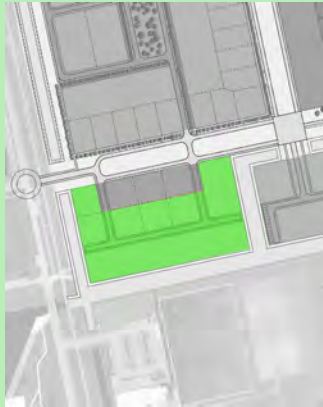
#### *Materiaal en kleurstelling gevels*

De gevels bestaan uit metselwerk. De kleur van het metselwerk is roodbruin.

#### *Materiaal en kleurstelling dak*

De daken worden bedekt met keramische pannen in een donkere (antraciet) kleur zonder sterk glanzende oppervlakken.





## 8.3. De Tuin

### **Kavels / bebouwing**

Gebouwen op Drentse erven vormen de referentie voor woningen in de tuin. De woningen hebben een lage goot en zijn voorzien van een schilddak, wolfseinden en/of een zadeldak met beschoten kopgevels. Het karakter van De Tuin wordt mede bepaald door de ruimte die deels wordt gecreëerd door een rooilijnmaat van 8 meter vanaf de kavelgrens. Daarnaast worden alle kavels aan de wegzijde voorzien van een beukenhaag.

De kavels in de tuin zijn bedoeld voor vrijstaande-, twee onder één kap woningen en rijwoningen. Dit met uitzondering van de kavel aan de westzijde, vlak bij de entree. Deze kavel heeft een maatschappelijke bestemming.

### **Richtlijnen**

#### *Plaatsing*

Woningen\* worden gebouwd in of achter de rooilijn.

Op hoekpercelen worden geen garages geplaatst langs gevels gericht op het openbare gebied.

#### *Hoofdvorm en aanzicht*

Woningen\* in De Tuin worden gebouwd in één laag met kap en zijn geörienteerd op het openbare gebied. De kap kan bestaan uit een schilddak of een zadeldak met beschoten kopgevels en/of wolfseinden. De nok staat in langsrichting op de weg.

#### *Bij gebouwen en aan- en uitbouwen*

*Bijgebouwen en aan- en uitbouwen* worden qua vormgeving afgestemd op de architectuur van het hoofdgebouw

#### *Materiaal en kleurstelling gevels*

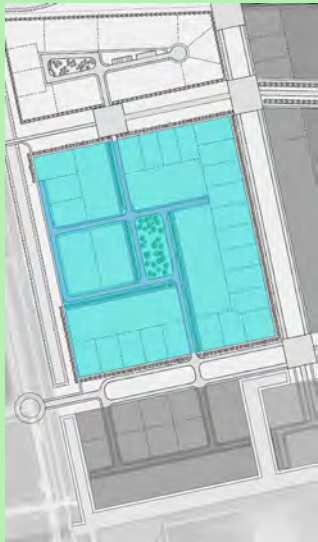
De gevels bestaan uit metselwerk of hout. De kleuren van de gemetselde gevels zijn rood genuanceerd en roodbruin tot bruin en antraciet. Houten gevels zijn blank of antraciet.

#### *Materiaal en kleurstelling dak*

De daken worden bedekt met pannen of riet. In het geval van pannen is sprake van een donkere kleur zonder sterk glanzende oppervlakken. Een afwijkend materiaal is mogelijk in samenhang met de gekozen architectuur

\* of "Hoofdgebouwen" bij de bestemming maatschappelijk.





## 8.4. De Houtwallen

### **Kavels / bebouwing**

Houtwallen bepalen het karakter van het gebied. De houtwallen hebben een open structuur. Dat betekent dat er geen onderbeplanting wordt aangebracht waardoor de houtwallen transparant blijven. Binnen deze houtwallenstructuur bevinden zich woningen in één of twee lagen met kap. Alle grondgebonden woonsegmenten worden er gebouwd. Langs de hoofdstructuur komen uitsluitend vrijstaande woningen. Binnen het plangebied zijn kavels die grenzen aan houtwallen bestemd voor vrijstaande woningen of tweekappers. Dit om het aantal doorbrekingen in de houtwallen te beperken.

### **Richtlijnen**

#### *Plaatsing*

Woningen worden gebouwd in of achter de rooilijn.

Op hoekpercelen worden geen garages geplaatst langs gevels gericht op het openbare gebied.

#### *Hoofdvorm en aanzicht*

Woningen in De Houtwallen worden gebouwd in één of twee lagen met kap en zijn geïntendeerd op het openbare gebied. Met uitzondering van een plat dak en een enkelvoudig lessenaarskap zijn alle kapvormen toegestaan. De nokrichting is vrij.

#### *Bijgebouwen en aan en uitbouwen*

Aan- en uitbouwen worden qua vormgeving afgestemd op de architectuur van het hoofdgebouw.

Bijgebouwen, geplaatst binnen 3 meter van de rooilijn, worden qua vormgeving afgestemd op de architectuur van het hoofdgebouw.

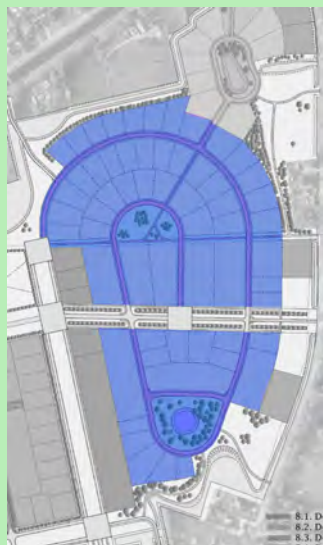
#### *Materiaal en kleurstelling gevels*

De gevels bestaan uit metselwerk of hout. De kleuren van de gemetselde gevels zijn rood genuanceerd en roodbruin tot bruin en antraciet. Een incidentele wit gekeimde of gestucte woning is geen probleem. Houten gevels zijn blank of antraciet.

#### *Materiaal en kleurstelling dak*

De daken worden bedekt met pannen, leien of riet. In het geval van pannen en leien is sprake van een donkere kleur zonder sterk glanzende oppervlakken.





## 8.5. de Winding

### **Kavels / bebouwing**

Van schakelpunt naar schakelpunt begeeft zich een krommende weg met wisselende perspectieven door het gebied. Een beukenhaag begeleidt de kromming. Om het effect te versterken worden de woningen in de rooilijn geplaatst. In de Winding is plaats voor elk grondgebonden segment.

### **Richtlijnen**

#### *Plaatsing*

Woningen worden gebouwd in de rooilijn.

Op hoekpercelen worden geen garages geplaatst langs gevels gericht op het openbare gebied.

#### *Hoofdvorm en aanzicht*

Woningen in De Winding worden gebouwd in één of twee lagen met kap en zijn geïnteriseerd op het openbare gebied. Met uitzondering van een enkelvoudig lessenaarskap zijn alle kapvormen toegestaan.

De nokrichting is vrij. Midden in het gebied is in het bestemmingsplan ruimte gecreëerd voor afwijkingen met platte daken indien dat noodzakelijk is voor het projectmatig ontwikkelen van levensloopgeschikte woningen.

#### *Bijgebouwen en aan- en uitbouwen*

Aan- en uitbouwen worden qua vormgeving afgestemd op de architectuur van het hoofdgebouw.

Bijgebouwen, geplaatst binnen 3 meter van de rooilijn, worden qua vormgeving afgestemd op de architectuur van het hoofdgebouw.

#### *Materiaal en kleurstelling gevels*

De gevels bestaan uit metselwerk of hout. De kleuren van de gemetselde gevels zijn rood genuanceerd en roodbruin tot bruin en antraciet. Houten gevels zijn blank of antraciet.

#### *Materiaal en kleurstelling dak*

De daken worden bedekt met pannen, leien of riet. In het geval van pannen en leien is sprake van een donkere kleur zonder sterk glanzende oppervlakken.







## 8.6. De Bosven

### **Kavels / bebouwing**

Centraal in het buurtje ligt een beboste Ven met openingen richting de Roomsterweg en de weg Oostindië vanwaar de groene relatie met Terheijl wordt gelegd.

De vrijstaande woningen rond de Bosven worden gekenmerkt door een landschappelijke uitstraling welke het karakter van de groene ruimte versterkt. De landschappelijke uitstraling wordt bereikt door het gebruik van hout in de gevels of houten woningen (schuurwoningen).

### **Richtlijnen**

#### *Plaatsing*

Woningen worden gebouwd in of achter de rooilijn.

Op hoekpercelen worden geen garages geplaatst langs gevels gericht op het openbare gebied.

#### *Hoofdvorm en aanzicht*

Woningen langs de Bosven worden gebouwd in één laag met kap en zijn geïntendeerd op het openbare gebied. De woningen hebben een zadeldak. Ongelijke goten of dakhellingen zijn toegestaan. De nokrichting is vrij.

#### *Bijgebouwen en aan- en uitbouwen*

Aan- en uitbouwen worden qua vormgeving afgestemd op de architectuur van het hoofdgebouw.

Bijgebouwen, geplaatst binnen 3 meter van de rooilijn, worden qua vormgeving afgestemd op de architectuur van het hoofdgebouw.

#### *Materiaal en kleurstelling gevels*

De gevels bestaan bij voorkeur uit hout, onbewerkt of antraciet gebeitst. Metselwerk is toegestaan met een donkere roodgenuanceerde, roodbruine of antraciet klinker.

#### *Materiaal en kleurstelling dak*

De daken worden bedekt met pannen, leien of riet. In het geval van pannen en leien is sprake van een donkere kleur zonder sterk glanzende oppervlakken.

Bij minder steile dakhellingen zijn vegetatiedaken een goed alternatief.





## 8.7. De Rand

### **Kavels / bebouwing**

Uitgangspunt van het stedenbouwkundig plan is dat de rand transparant blijft. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling het plan te laten grenzen aan de Roomsterweg of de weg Oostindië. De gewijzigde stedenbouwkundige opzet vraagt echter wel om subtiele ingrepen in het lint om achterkanten te voorkomen. Daarom worden op vier verspreide plekken langs de rand nog vijf kleinschalige woningen gebouwd die qua vormgeving passen bij de bestaande lintbebouwing.

### **Richtlijnen**

#### *Plaatsing*

Woningen worden gebouwd binnen het bebouwingsvlak.

#### *Hoofdvorm en aanzicht.*

Woningen in het lint worden gebouwd in één laag met kap en zijn geïntendeerd op de openbare weg. De woningen zijn traditioneel gevormd en hebben een kleinschalig karakter. De woning wordt afgedekt met een zadeldak. De nokrichting is vrij.

#### *Aan- en uitbouwen en bijgebouwen*

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden qua vormgeving afgestemd op het hoofdgebouw

#### *Materiaal en kleurstelling gevels*

De gevels bestaan uit metselwerk in een rood / roodbruine kleur.

#### *Materiaal en kleurstelling dak*

De daken worden bedekt met pannen, leien of riet. In het geval van pannen en leien is sprake van een donkere kleur zonder sterk glanzende oppervlakken.



## Begrippen

Aan- of uitbouw:

Een aan het hoofdgebouw verbonden ondergeschikt gebouw;

Bebouwingsvlak

Vlak waarbinnen gebouwd mag worden;

Beschoten topgevel:

Een betimmerde kopgevel onder de kapconstructie;



Dwarskap: Kap haaks op de rooilijn;

Hoofdgebouw. hoofdvorm of woning:

Een gebouw dat door de constructie, afmeting en/of gebruik als belangrijkste gebouw wordt aangemerkt op het bouwperceel;

Lessenaarsdak: Dak dat bestaat uit één dakschild dat onder een bepaalde helling is aangebracht;

Mansardekap: Zadeldak dat bestaat uit twee geknikte schilden;



Oriëntatie: Hoofdrichting / gerichtheid. Tweezijdige oriëntatie betekent dat het gebouw in twee richtingen een vooraanzicht heeft;

Rooilijn: Lijn die niet met gebouwen over schreden mag worden;

Pyramidedak of tentdak:

Dak dat bestaat uit vier of meer driehoekige dakschilden die in de nok op één punt samenvallen;



Ongelijke goothoogte:

Dak met ongelijke goothoogten en gelijke dakhelling;



Ongelijke dakhelling:

Dak met schilden die van elkaar



Ringkap: afwijkende hellingen hebben; Een dak met vier schilden die aan de bovenzijde gekoppeld worden door een rechthoekig plat vlak

Samengestelde hoofdvorm:

Een hoofdvorm die bestaat uit meerdere onderdelen;



Samengesteld lessenaarsdak:

Twee lessenaarsdaken die met de hoge zijde tegen elkaar zijn geplaatst en een ongelijke hoogte hebben;



Schaal: De relatieve omvang van een gebouw;

Schilddak: Zadeldak, toegevoegd met driehoekige schilden aan de korte zijde;



Sobere architectuurstijl:

Stijl met weinig details en/of ornamenten;

Sterk glanzende oppervlakken:

Sommige (verglaasde) pannen veroorzaken veel hinderlijke lichtreflectie.

Traditioneel: De van oudsher gebruikelijke wijze van vormgeven, waaronder bakstenen gevels en hellende daken;

Wolfskap: Een zadeldak met twee afgeschuinde vlakken aan de korte zijden;



Wolfseind: Het afgeschuinde gedeelte van het dak aan de uiteinden van de nok;

Zadeldak Twee tegen elkaar geplaatste gelijkhellende dakschilden.





## **(Inspiratie)Bronnen**

Bij het opstellen van het beeldkwaliteitplan is gebruik gemaakt van de hiernavolgende documenten / websites.

- Beeldkwaliteitplan Oostindie Leek (Grontmij 2002)
- Stedenbouwkundige visie De Hoven (gemeente leek 2016)
- [www.doelbeelden.nl](http://www.doelbeelden.nl)
- [www.googlestreetview.nl](http://www.googlestreetview.nl)
- referentiebeelden uit Drenthe via diverse websites

