

# Beeldkwaliteitsplan

## Noordrand Borgerswold



December 2014

## Inleiding

In dit beeldkwaliteitsplan wordt een kader gegeven voor de landschappelijke inpassing en uiterlijke verschijningsvorm van ontwikkelingen aan de noordrand van het Borgerswold.

## Wettelijke status

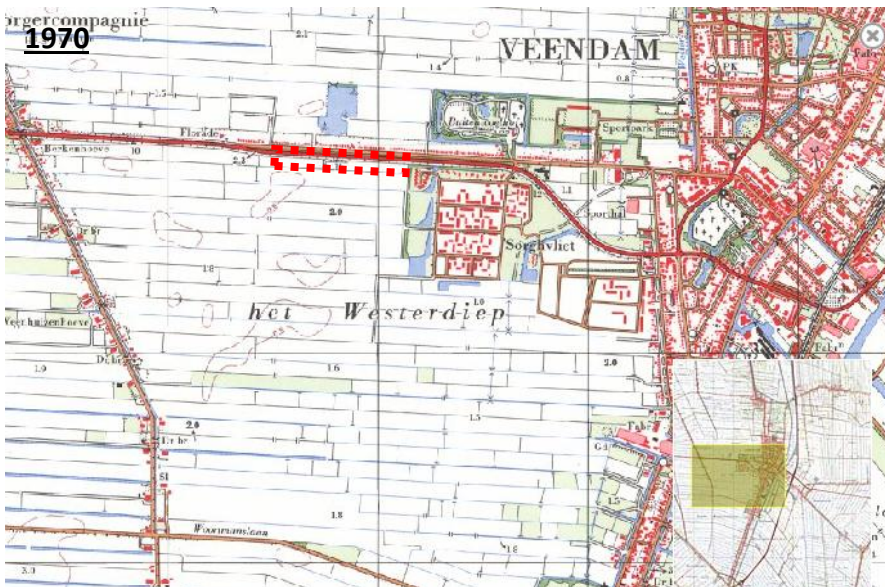
Vastgesteld door de gemeenteraad van Veendam op 15 december 2014.

## Procedure

Het beeldkwaliteitsplan is met het ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht.

## Locatie





## **Gebiedsbeschrijving**

### *Algemeen*

De strook behoort ruimtelijk tot het gebied Borgerswold. Echter daar waar Borgerswold in de jaren 1960/2000 als recreatieve parkzone is aangelegd is deze strook tot op heden altijd in agrarisch gebruik gebleven.

De Lange Leegte (lange laagte) vormt al sinds vroege tijden een dwarsverbinding tussen Veendam en Borgercompagnie. Vanaf de jaren 1930 heeft zich aan de noordzijde van de Lange Leegte lintbebouwing ontwikkeld.

Vanaf de jaren 1960/1970 kwam de ontwikkeling van Sorghvliet op gang. Deze woonzone aan de westzijde van het Westerdiep, en begrensd door de Lange Leegte aan de noordkant en de Woortmanslaan (Wildervank) aan de zuidkant, wordt ruimtelijk begrensd door het Borgerswold aan de westkant.

De onderhavige strook is inmiddels geworden tot een geïsoleerd gelegen agrarisch perceel.

In de “Notitie ruimtelijke uitgangspunten voor nieuwe ontwikkelingen in Borgerswold e.o.” wordt aangegeven dat dit gebied zich leent voor avontuur, sport en spel en daarmee tevens voor een ‘trekker’ als ‘uithangbord’ voor het gehele Borgerswold. Dit alles landschappelijk ingepast. De nodige functies zijn hier nu al aanwezig. Skatebaan, waterskibaan, tennisveldjes etc.

## Analyse

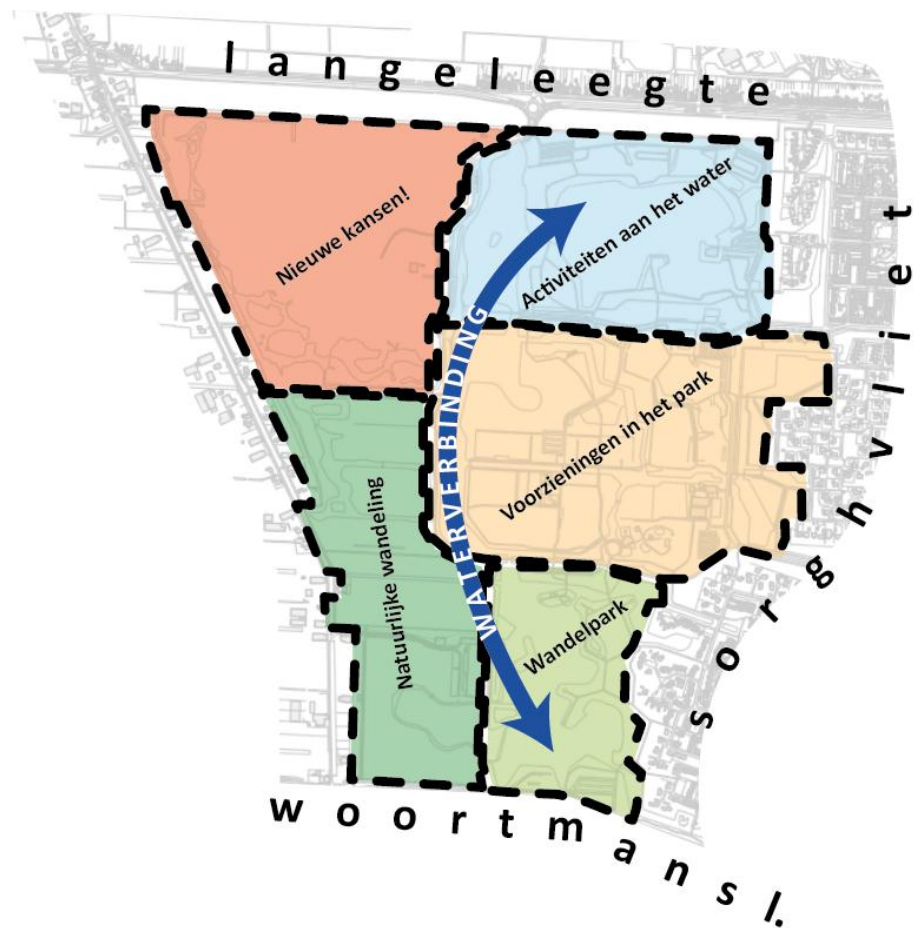
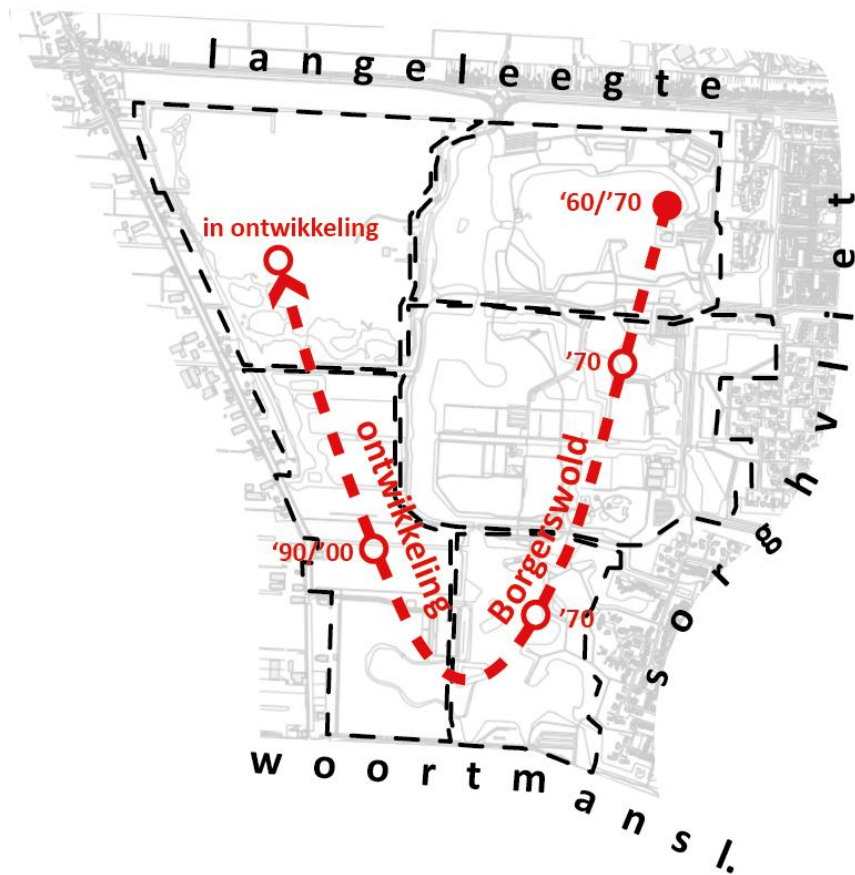
Borgerswold in zijn totaliteit is een wandel-, fiets-, en vaarpark.

Grofweg is het verdeeld in 5 gebieden. De 3 oudere gebieden zijn gekoppeld aan de woningbouwontwikkeling van Sorghvliet, van noord naar zuid.

Daarvan wordt het 1<sup>e</sup> deelgebied nu gebruikt voor vooral aan het water gekoppelde activiteiten.

Het 2<sup>e</sup> deelgebied herbergt verschillende voorzieningen. En het 3<sup>e</sup> kent geen duidelijke voorzieningen en is daardoor vooral alleen een wandelpark.

De nieuwe gebieden, ontwikkeld vanaf de jaren 1990, zijn ook vooral wandelgebieden zij het met een meer natuurlijke aankleding (minder aangeharkt, minder verharding). De nieuwste uitbreiding (de voormalige vuilstort), de Groene Berg, leent zich volgens de uitgangspuntennotitie goed voor een "landmark" en voor diverse functies (als aanvulling op het aanbod in de eerste twee deelgebieden).

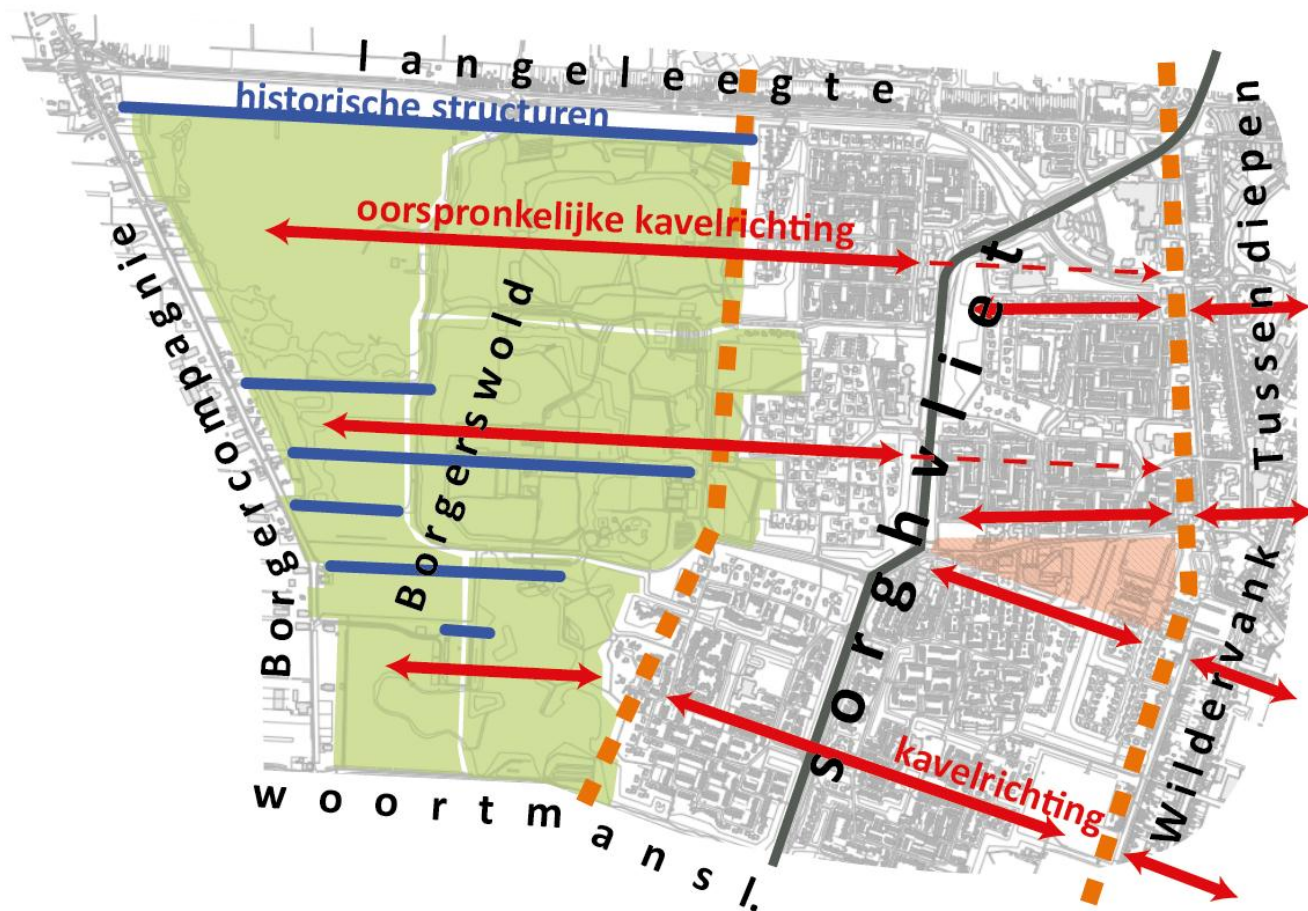


Bij het realiseren van Sorghvliet is de richting haaks op het Westerdiep aangehouden. De hoekverdraaiing, die zijn oorsprong vindt bij het Midden Verlaat (de sluis bij de Sportterreinstraat) waar Ooster- en Westerdiep uit elkaar gaan lopen, is doorgezet in de wijkopbouw. Dat levert een schegvormig grondstuk op, waar nu RDW en het winkelcentrum Sorghvliet staan.

De oorspronkelijke wijkenstructuur was echter nagenoeg oost-west gericht (parallel aan de Langeleege).

Op 2 wijken na, is niets terug te vinden van de oorspronkelijke verkaveling in het 'oude' oostelijke deel van Borgerswold.

In het nieuwe deel van Borgerswold is op meerdere plekken de oude wijkenstructuur nog wel zichtbaar. Het totale Borgerswold is ingericht deels aanhakend op deze verkaveling en deels als nieuwe invulling als een 'onbeschreven blad'.



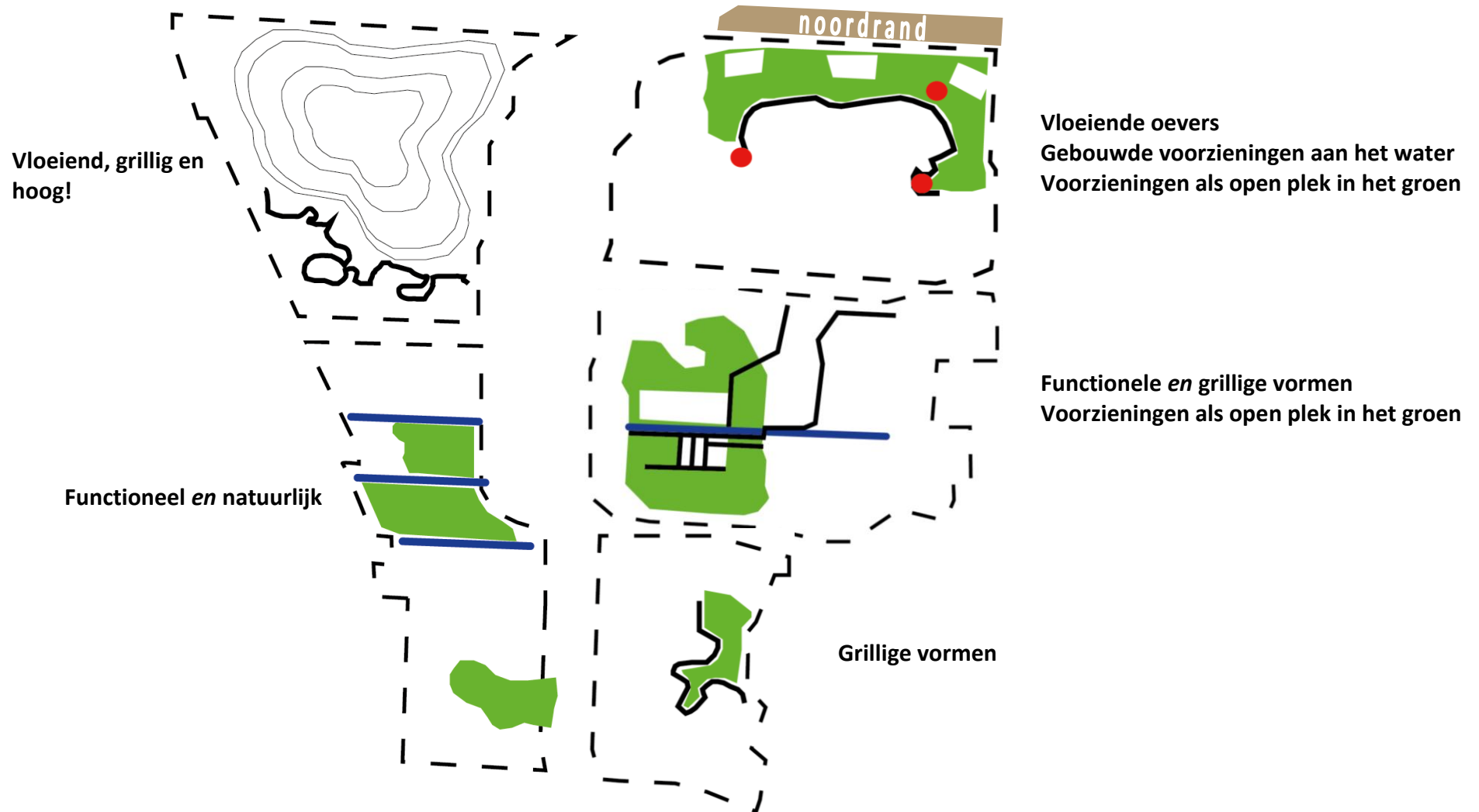
Er is geen eenduidige stijl te benoemen ten aanzien van de inrichting. Het gebied is daar ook simpelweg te groot voor. Het oude verschilt van het nieuwe deel. In het oude deel bepalen de grillige en rond gevormde forse waterpartijen hoofdzakelijk de aanblik. Het middengedeelte kent in afwijking daarvan een meer functionele verkaveling ter plaatse van het volkstuintencomplex en de kinderboerderij. Rondom al deze elementen is het groen zorgvuldig gedrapeerd. Nergens kan echter een specifiek label geplakt worden.

Wat is dan de stijl van Borgerswold? In algemene zin laat deze zich het best omschrijven als stevig en kwalitatief groen rondom bijzondere plekken. Deze bijzondere plekken zijn er veel! Waterpartijen, veldjes, een heideveld, een evenementenheuvel, en allerhande voorzieningen in de vorm van zowel bebouwing als gebieden.

Deze stijl herbergt een valkuil. De zichtbaarheid is op sommige plekken, vooral aan de randen van het park, niet voldoende.

Deze stijl is wel uitgangspunt bij de aankleding van de noordrand. De toe te voegen activiteiten zijn nieuwe bijzondere plekken gelegen tussen stevig en kwalitatief groen. Bijzondere aandacht dient er te zijn voor de zichtbaarheid, vooral van de nieuwe functies. Deze moeten als "uithangbord" gaan fungeren voor het gehele Borgerswold, nabij de plek waar toch al veel potentiële publiek aantrekkende functies aanwezig zijn. Het aanwezige onderscheid tussen de deelgebieden 1 en 2 enerzijds en de meer beschutte wandelgebieden anderzijds kan daarmee versterkt worden.

Vormtaal in de verschillende gebieden van Borgerswold





## **Beleid, waardebepaling en ontwikkeling**

### **Welstandsambitieniveau**

Voor het gebied wordt een behoorlijke aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit gevraagd. Er ligt een hoog ambitieniveau. Deze nieuw in te vullen strook geldt als het visitekaartje voor Veendam en het complete Borgerswoldgebied. Kwalitatieve invullingen hier dienen een spin-off te genereren voor aanpalende ontwikkelingen (denk aan de vm. Vuilstort).

### **Gebiedsintentie**

Respecteren en interpreteren. Biedt ruimte voor verandering, logischerwijs omdat de functie van agrarisch naar recreatief wijzigt. Respecteren doelt op het groene karakter van het Borgerswold. De hoofdkarakteristiek van dit gebied dient gehandhaafd te blijven.

### **Gebiedskenmerken en criteria**

Bij een ontwikkeling van deze strook is het van belang dat de groene zone van het Borgerswold zich verder uitstrekt over deze strook. Waarmee een groot samenhangend gebied ontstaat tussen Woortmanslaan en Lange Leegte maar eveneens op grotere schaal met het zuidelijk gelegen Langebosch en de noordelijk gelegen sportzone. Bij een ontwikkeling in deze strook is een groen karakter dan ook een hard uitgangspunt. Elke ontwikkeling schikt zich in het groen en is eveneens ondergeschikt aan het groen. Dit is daarmee een voortzetting van het beeld van het huidige Borgerswold.

Verder wordt meer transparantie in het gebied nagestreefd. De nu aanwezige groene wand tussen deze strook en het Borgerswold dient op strategische plekken open gehaald te worden om de zichtbaarheid op het park te verbeteren (zichtlijnen). Nieuwe ontwikkelingen dienen daarom ook rekening te houden met een meerzijdige uitstraling, enerzijds gericht op de Veendammerweg als visitekaartje van Borgerswold en anderzijds met een stevige ruimtelijke kwaliteit gericht op het park.

In de opzet van het 'oude' Borgerswold is de veenkoloniale structuur nagenoeg volledig losgelaten. Het is daarom ondoenlijk om daar met kleine ingrepen weer aan te refereren. Temeer ook omdat de huidige opzet van Borgerswold en het gebruik daarvan over het algemeen als heel goed wordt ervaren. Beter is het om op de nieuwe vormtaal van het Borgerswold voort te borduren.

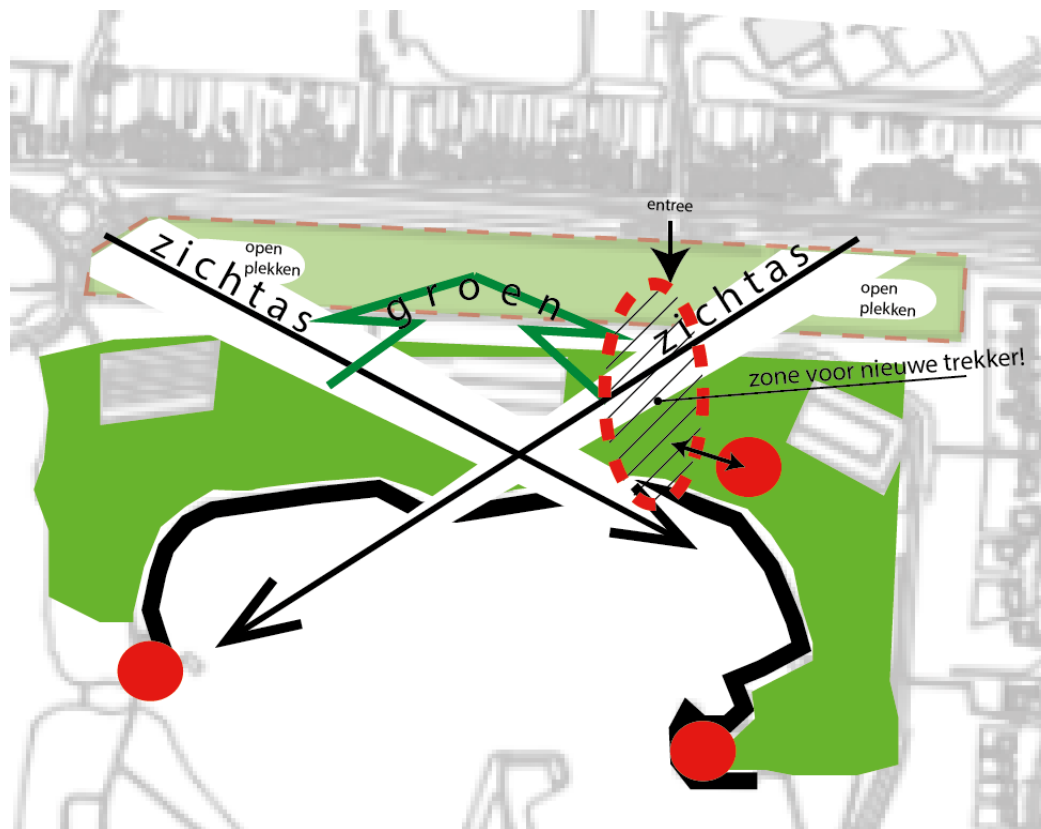
Door het groen strategisch door te trekken over deze strook wordt het langgerekte beeld (de veenkoloniale verkaveling) op deze plek verminderd.

Het ruimtelijk beeld van het park voert hier de boventoon! Gestreefd wordt naar groencompensatie door het ten behoeve van zichtlijnen verwijderde groen weer aan te vullen met nieuwe aanplant op de aan het park toe te voegen strook.



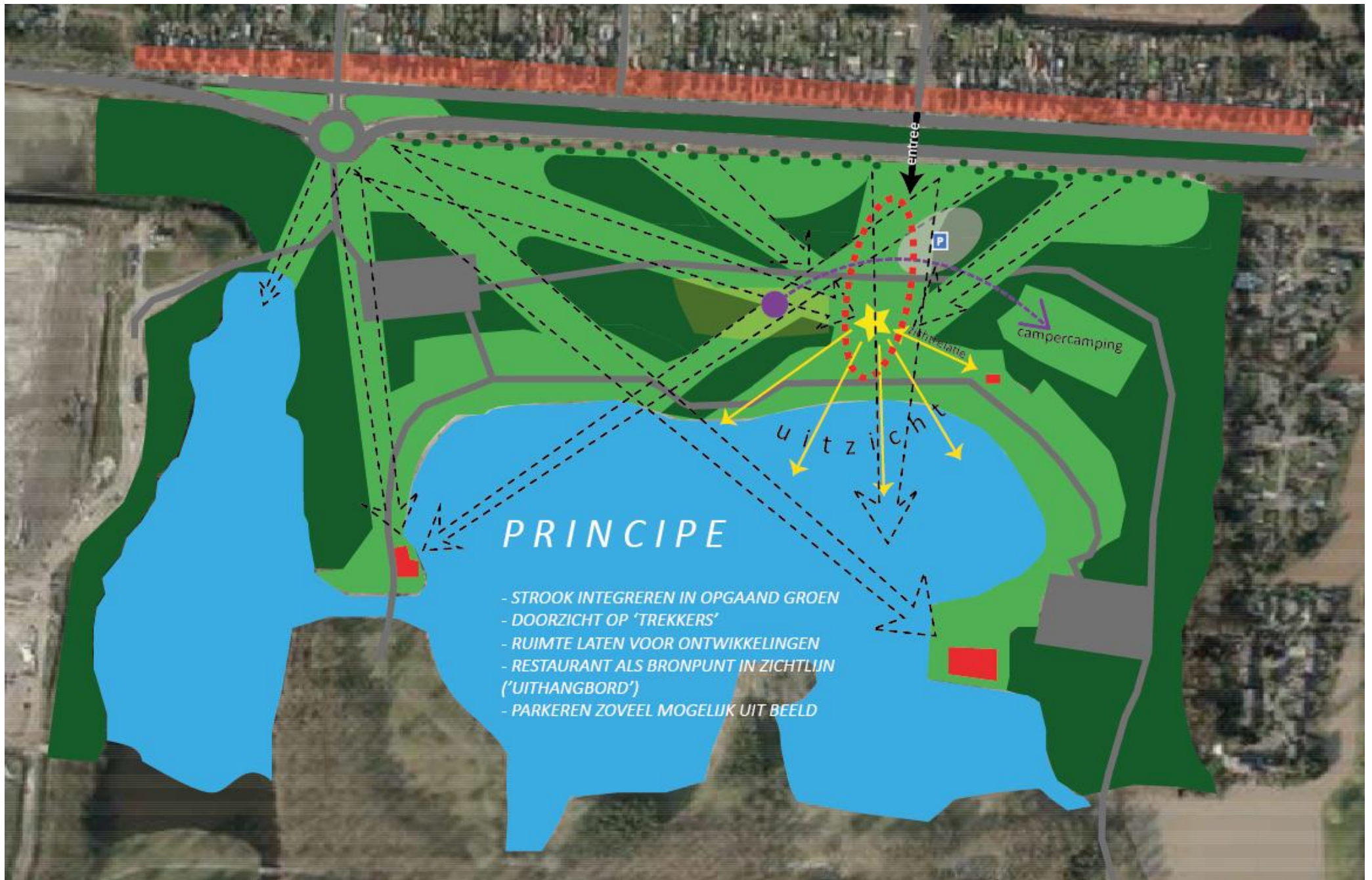
**Bestaand**

Voorzieningen als open plekken in het groen  
 Voorzieningen aan het water  
 Slechte zichtbaarheid *buiten* het gebied



**Concept**

Groen over strook heen trekken  
 Nieuwe open plekken in het groen  
 Zone voor nieuwe trekker  
 Zichtlijnen naar het water en trekkers!



Meer concreet ten aanzien van de bebouwing.

De oudere bebouwing in Borgerswold refereert aan boerderijbouw (vorm en materiaal). De nieuwere bebouwing is meer organisch (in zowel vorm als materiaal). Dat zou ook het “thema” voor de invulling van de nieuwe plek moeten worden.

Dit betekend het volgende:

1. een vrije positionering op enige maat van de Lange Leegte (geen harde rooilijn direct aan de Veendammerweg)
2. een positionering aan het water sluit aan bij de aanwezige vormtaal
3. oriëntatie van bouwwerken op zichtlijnen, gerelateerd aan de aanwezige infrastructuur (Veendammerweg, wegen en paden in Borgerswold)
4. ‘losse’ hoofdozet van bouwwerken
5. maximaal 2 bouwlagen, waarbij de 2<sup>e</sup> laag ‘ingesnoerd’ is ten opzichte van de 1<sup>e</sup> laag
6. geen kappen op de 2<sup>e</sup> laag
7. natuurlijke materialen als hout en bijvoorbeeld groene daken zijn een pre. Een groene aarden wal is een suggestie
8. metselwerk en gestucte gevels zijn eveneens mogelijk

Referentiebeelden



