

Matrix gebiedsgerichte beschrijving		gebiedsduiding: M, noordelijke entree			
Gemeente: Veendam					
componenten	codering	beleid			
ruimte		Hh	Re	Iw	Pw
Locatietype	Herontwikkelingsgebied, uniforme bebouwing langs entree				
Objecttype	woonhuizen				
Beeldtypering	Tweekappers projectmatig, vrijstaand projectmatig of vrije sector, laanbebouwing				
Tijdsperiode	nieuwbouw				
Overig					
plaatsing					
Relatieve positie	Conform bestemmingsplan				
Afstand tot de weg	Conform bestemmingsplan				
Relatief verband	Conform bestemmingsplan				
Groepering op erf	Conform bestemmingsplan				
Richting bouwvorm	Langs, bij vrijstaand dwars of langs				
Overig					
hoofdvorm					
Contour	Twee bouwlagen met kap				
Relatieve omvang	Onderling overeenkomstig, onderling verschil mogelijk tussen vrijstaand en tweekap				
Geleding van de massa	Enkelvoudig, serre mogelijk				
Plastiek	Gemiddeld				
Overig					
Aanzichten					
Stijl	Van traditioneel tot modern				
Compositie	Vrij				
Details	vrij				
Transparantie gevels	vrij				
Overig					
Opmaak					
Kleur	Geen extravagante kleuren				
Kleurtoon	Middendonker tot middenlicht				
Materiaal	Natuurlijke materialen; steenachtig, stuc, glas/ pannen, hout etc.				
Overig					

Gradatie: b = beeldbepalend; o = overwegend; g = gevarieerd

Waardering: po = positief; nu = neutraal; ne = negatief

Beleid: hh = handhaven; re = respecteren; iw = incidenteel wijzigen, pw = planmatig wijzigen

Opmerkingen: kolom beleid is niet van toepassing (nieuwbouwsituatie)

Deelgebied M; noordelijke entree

Algemene beschrijving

Deelgebied M bestaat uit een hoofdzakelijk projectmatig te bebouwen strook gelegen aan beide kanten van de watergang bij de noordelijke entree van Woellust. Er zijn vier vrijstaande woningen voorzien en acht twee-onder-een-kap-woningen. De meest noordelijke woningen volgen de gebogen lijn van de waterpartij. De tweekappers worden projectmatig ontwikkeld en de vrijstaande woningen bij voorkeur ook. De noordelijke entree vanaf het Skager Rak wordt ruim vormgegeven in een groene setting

Streefbeelden inrichting erven

De erfafscheiding aan de straatzijde wordt vormgegeven door middel van een haag en zou niet hoger moeten worden dan 1 meter. Tussen de kavels onderling is tot 3 meter achter de voorgevelrooilijn slechts een natuurlijke afscheiding in de vorm van een haag, heesters of andere beplanting van maximaal 1 m hoogte wenselijk. Bij elke woning worden twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd, achter elkaar voor een eventuele garage die daarvoor voldoende wordt teruggeplaatst.

BEELDKWALITEITPLAN



VEENDAM

Inhoudsopgave

Hoofdstuk	bladzijde
1. Inleiding	3
2. Beeldkwaliteitplan	4
Van bestemmingsplan naar beeldkwaliteitplan	4
Toepassing beeldkwaliteitplan	5
Beoordeling woningbouwplannen	5
3. Ruimtelijke en functionele structuur	6
Planconcept	6
Plandeel Zuid	7
Middenzone	7
Plandeel Noord	7
Kaart met aanduiding deelgebieden	8
4. Beeldkwaliteit deelgebieden	9
Gebieden A en B: Vrije kavels	10
Gebied C: Waterwoningen broekland	14
Gebied D: Kavels Boszoom	15
Gebied E,F en G oostelijk deel middengebied	19
Gebied I: stedelijke kernzone	29
Gebied J: centrum stedelijke kernzone	31
Gebied K: vrije kavels	33
Gebied L: waterkavels noord	35
5. Begrippenkader matrices deelgebieden	36
6. Slot	40



Drachten juli 2004

(gewijzigd januari 2011)



Gemeente Veendam

Postbus 20004

9640 PA Veendam

T: 0598-652222

E: info@veendam.nl



Wind Groep bv

Postbus 160

9200 AD Drachten

T: 0512-571477

E: info@windgroep.nl





1. Inleiding

Dit boekwerk behandelt de beeldkwaliteit bij het nieuwe plan "Woellust" te Veendam dat deel uitmaakt van het bestemmingsplan Wildervank. Dit plan ziet op de herontwikkeling van het voormalig bedrijfsterrein van de radiatorenfabriek Duintjer tot een 15 ha groot woningbouwplan met ca 260 woningen en een klein oppervlak commerciële ruimte.

Nadat het terrein, gelegen op de grens tussen Veendam en Wildervank, met vervallen fabriekshallen en vervuilde grond jarenlang braak heeft gelegen, is het nu mogelijk geworden de herontwikkeling daadwerkelijk ter hand te nemen en dit rommelige desolate gebied om te vormen in een aantrekkelijk woongebied met onverwachte natuurrijke elementen.

De vervallen opstallen worden gesloopt, de grond gesaneerd en geschikt gemaakt voor de realisatie van een ambitieus stedenbouwkundig plan. De forse groene boomwallen die het gebied aan de zuid- en westzijde omzomen blijven intact, de oude wijken (sloten) structuur wordt deels teruggebracht en op de plaats waar het 18^e eeuwse buiten "Woellust" eens prijkte wordt nu een markant appartementengebouw gesitueerd.

Dit beeldkwaliteitplan heeft tot doel de esthetische kwaliteit van de toekomstige invulling van dit zorgvuldig vormgegeven woongebied te stimuleren en een leidraad te bieden bij de bewaking hiervan.

Hoofdstuk 4 van deze nota bevat het eigenlijke door de gemeenteraad vast te stellen beeldkwaliteitplan. De overige hoofdstukken bevatten achtergrondinformatie over het plan en een toelichting op het beeldkwaliteitplan.

2. Beeldkwaliteitplan

Van bestemmingsplan naar beeldkwaliteitplan

Binnen de huidige wet- en regelgeving behoort iedere bouw aanvraag aan een aantal voorwaarden te voldoen voordat een bouwvergunning kan worden verleend, zoals:

- Het voldoen aan de bouwvoorschriften van het bouwbesluit.
- Het bouwplan dient te passen binnen de voorschriften van het bestemmingsplan.
- Er dient een positief welstandsadvies verkregen te worden.

In het bestemmingsplan zijn elementaire voorwaarden aangegeven met betrekking tot het realiseren van woningbouw. Het betreft hier ondermeer rooilijnen, afstand tot de erfgrans, bouwhoogte, aantal lagen. Het bestemmingsplan stelt geen eisen aan de vormgeving.

Het bestemmingsplan *Woellust* is gesplitst in een uitgewerkt gedeelte en een globaal eindplan voor het resterend deel, waarin slechts componenten van de hoofdstructuur zijn vastgelegd. Hiermee kan, afhankelijk van ontwikkelingen op de woningmarkt en het potentieel voor wonen/werken gedurende de looptijd van het plan, de concrete invulling van het plangebied worden aangepast aan de toekomstige eisen

Alvorens men aan het ontwerp van een bouwplan begint, wordt het bestemmingsplan geraadpleegd. De welstandscommissie toetst een ingediende bouw aanvraag waarbij behalve naar het bouwplan ook wordt gekeken naar de gebiedscriteria die zijn vastgelegd in de welstandsbeleidsnota. Indien een ingediend bouwplan niet voldoet, kan het plan worden afgewezen.

Bij het algemene welstandstoezicht wordt vaak een tussenstap gemist, waarbij in de loop van het ontwerpproces sturend kan worden opgetreden om een zo hoog mogelijke kwaliteit van de architectuur en de omgeving te bereiken. In deze tussenstap speelt de beschrijving van de beeldkwaliteit een belangrijke rol. De ambitie van het stedenbouwkundig plan wordt ermee verwoord. Het doel hiervan is dat de samenhang in architectuur van een hogere kwaliteit zal zijn dan zonder de beschrijving van de beeldkwaliteit verwacht mag worden.

Dit beeldkwaliteitplan moet derhalve niet worden gezien als een belemmering. Het biedt de aspirant-bewoner een behoorlijke mate van bescherming tegen ongewenste ontwikkelingen en een redelijke garantie op de kwaliteit van zijn toekomstige omgeving.

De gemeenteraad heeft in juni 2004 de Welstandsbeleidsnota Veendam vastgesteld als welstandsnota zoals bedoeld in artikel 12a van de Woningwet. Het onderhavige beeldkwaliteitplan is een uitwerking van deze nota voor het in de Welstandsbeleidsnota aangegeven ontwikkelingsgebied *Woellust*

Toepassing beeldkwaliteitplan

In deze beschrijving van de beeldkwaliteit zijn richtlijnen en criteria vastgesteld voor het te voeren welstandsbeleid voor het gebied Woellust.

Dit beeldkwaliteitplan is bedoeld voor:

- de gemeente. In de nota wordt het architectuurbeleid ten aanzien van de uitwerking van het plan aangegeven;
- de welstandscommissie. De commissie zal de toetsing van bouwplannen baseren op de beschrijving van de beeldkwaliteit;
- de opdrachtgevers, zoals individuele kopers van een kavel, projectontwikkelaars en de betrokken architect.

In het beeldkwaliteitplan zijn heldere keuzes gemaakt. Deze keuzes zijn gemaakt om zorg te kunnen dragen voor een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit bij de invulling van het plangebied. Er worden geen hogere eisen aan het bouwplan gesteld, maar slechts richting gegeven aan de wijze waarop de uiteindelijke invulling tot stand wordt gebracht. Het geeft de aspirant-bouwer de zekerheid dat ook anderen binnen het plangebied met dezelfde zorgvuldigheid te werk gaan, zodat elke individuele woning na voltooiing zal bijdragen aan de kwalitatieve meerwaarde van de gehele bebouwde omgeving.

Daarnaast zijn suggesties opgenomen voor de vormgeving en inrichting van terreindelen en bouwwerken die niet vergunningsplichtig zijn. Het gaat om aanbevelingen voor erfafscheidingen en inrichting van in het zicht blijvende terreindelen.

Beoordeling woningbouwplannen

Bij de aanvraag van de bouwvergunning volgt de gemeente de daarvoor vastgestelde standaardprocedure. Deze procedure houdt onder andere in dat het bouwplan wordt getoetst door de welstandscommissie. De welstandscommissie zal het advies baseren op de onderhavige nota die, zoals reeds aangegeven, een uitwerking is van de Welstandsbeleidsnota Veendam.

Om te komen tot een adequaat verloop van kavel tot concreet bouwplan werkt het tijd- en kostenbesparend om in een vroegtijdig stadium een schetsontwerp van de woning in de vorm van een principeaanvraag voor te leggen aan de gemeente.

Op deze wijze is het mogelijk om, naar de intentie van het beeldkwaliteitplan, de uitgangspunten die van toepassing zijn op de bouw-kavel in het ontwerp zo goed mogelijk te integreren.



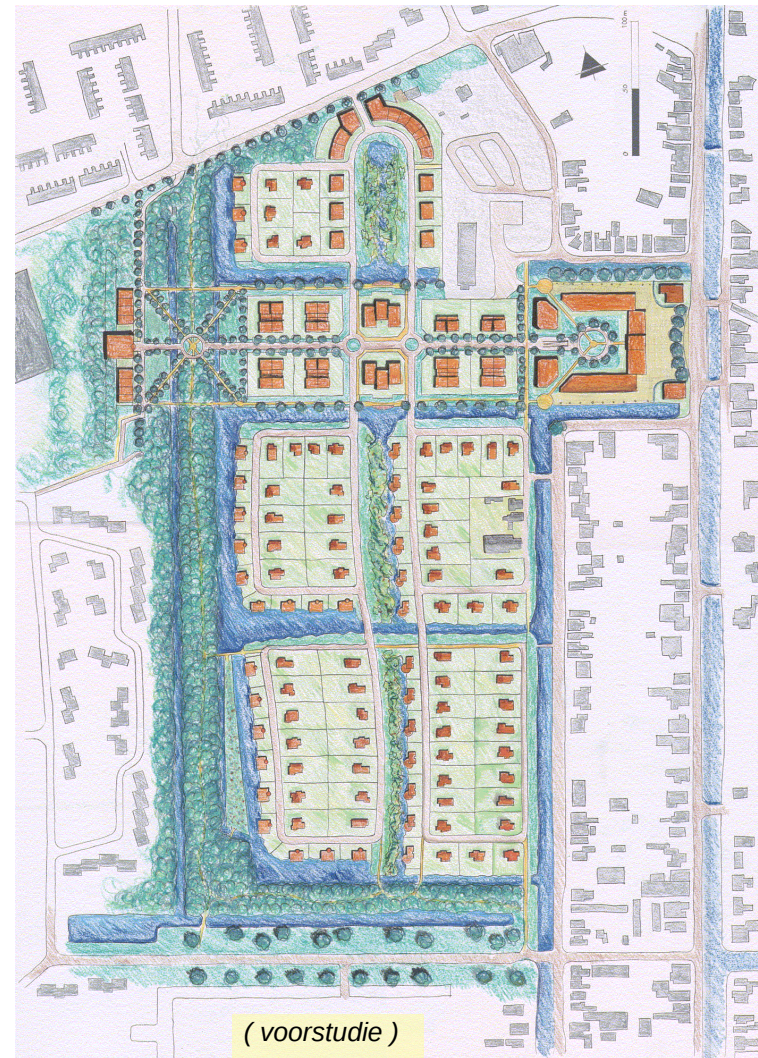
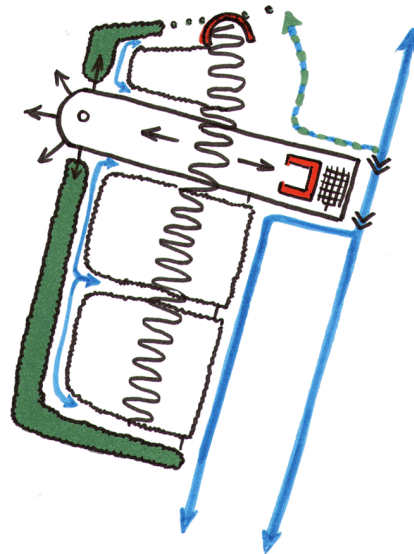
3. Ruimtelijke en functionele structuur

Zoals reeds vermeld kenmerkt het plangebied zich door een opmerkelijke combinatie van enerzijds een forse en dominerende bebouwing (oude fabriekshallen die onlangs voor het grootste deel zijn gesloopt) en anderzijds een wonderbaarlijk stukje natuurschoon, wat heeft kunnen gedijen doordat het vele jaren nauwelijks is aangeroerd.

Binnen het planconcept is getracht dit contrast vast te houden door in te spelen op de aanwezige en grotendeels te behouden natuurwaarden met bebouwing in een landschappelijke sfeer en op de plaats van de voormalige opstallen te voorzien in een strakkere bebouwing met een stedelijke uitstraling.

Hiertoe, maar ook vanuit historisch perspectief, om de bijzondere betekenis van de "kortsluiting" in de typerende vaartenstructuur te benadrukken, is het gebied verdeeld in drie contrasterende delen.

De drie deelgebieden worden vanuit het Skager Rak ontsloten door twee gebogen lanen aan weerszijde van een broekland-achtige waterpartij, die in noord-zuid richting het plangebied doorkruist.



Plandeel Zuid;

Het gebied ten zuiden van de "nul-wijk" en omzoomd door de groene houtwal is op landschappelijke en natuurlijke wijze vormgegeven met veel water, groene oevers en zoveel mogelijk behoud van bestaande natuurlijke elementen. Door een losse bebouwing (met 1 á 2 bouwlagen) in lage dichtheden behoudt het gebied zijn open karakter binnen de beschutting van de dichte boszoom. Door het herstellen van de aanzet van de "wijken-structuur" is een relatie gelegd met de historische context van de ontvening.

Middenzone; (Stedelijke Kernzone)

Het centrale deel tussen de "nul-wijk" en een nieuwe wijk in het verlengde van het Boven Westerdiep inclusief het sluisgebied aan het Oosterdiep is in tegenstelling tot het zuidelijk gebied zeer strak vormgegeven. Met rechte lijnen, harde oevers en een strenge, wat forsere bebouwingvorm (3 á 4 - lagen) wordt gerefereerd aan de tweeënhalve eeuw culturele geschiedenis van dit gebied met het voormalig buiten Woellust en zijn strakke geometrische tuin- en waterpartijen uit de 18^e eeuw en latere bebouwing. De verbinding tussen het Oosterdiep en de westelijk gelegen voorzieningen met een centrale 'allee' en een wandelroute langs de "nul-wijk", geeft het gebied een sterke oost-west oriëntatie.

In het oosten van deze middenzone is op gepaste wijze aansluiting gezocht op het sluizencomplex Midden-Verlaat middels een plein met pleinafsluitend gebouw. De westelijke beëindiging van deze zone met een stedelijk accent, geeft aansluiting op de vele wandel- en fietsroutes naar het omliggend stedelijk netwerk.

De beeldkwaliteit voor het gedeelte van de middenzone ten westen van het sterrenbos zal in een later stadium worden vastgesteld in combinatie met de uitwerking van het bestemmingsplan voor dit gedeelte.

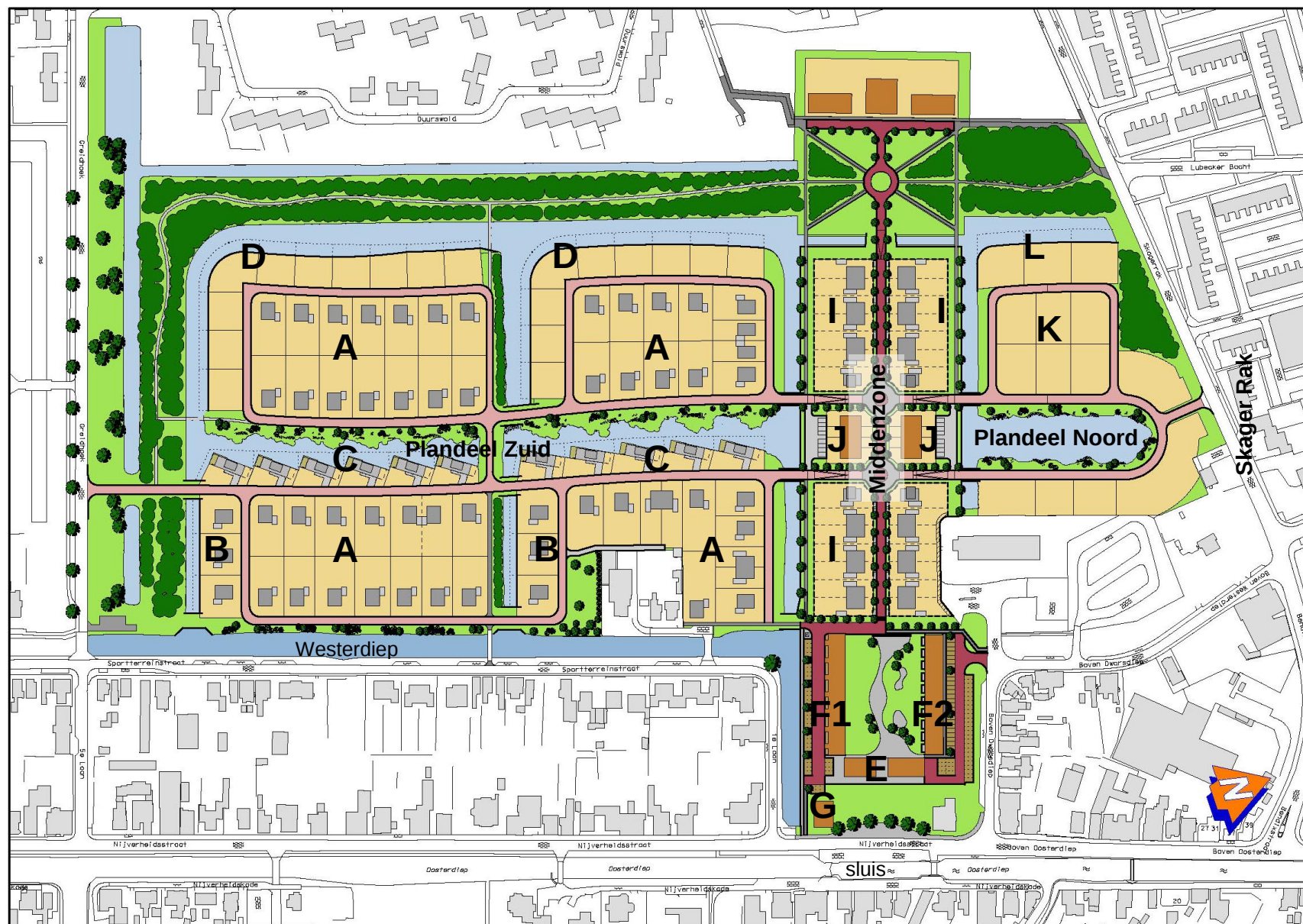
Plandeel Noord;

In het gebied ten noorden van de middenzone wordt in typologie aansluiting gezocht bij het zuidelijk deel met uitzondering van het gebied rond de entree vanaf het Skager Rak, waar een centrale waterpartij omsloten door een halfcirkelvormig gebouw het entreegebied markeert. Vanaf deze entree is in noord-zuid richting een centrale zone ter ontsluiting van alle 3 deelgebieden aangelegd.



BEELDKWALITEITPLAN "WOELLUST" TE VEENDAM (deelgebieden A t/m G en I t/m L)

[toegevoegd gebieden E,F,G,K en L versie januari 2011]



4. Beeldkwaliteit deelgebieden

Deze versie van het beeldkwaliteitplan heeft betrekking op de deelgebieden A t/m G en I t/m L (zie kaart vorige pagina).

In de volgende hoofdstukken worden de ruimtelijke uitgangspunten per deelgebied nader omschreven.

De uitwerking per deelgebied bestaat uit:

- een matrix gebiedsgerichte beschrijving per deelgebied
- algemene beschrijving van het betreffende deelgebied
- beschrijving streefbeelden voor inrichting erven van het betreffende deelgebied

Deze drie elementen vormen samen de uitgangspunten voor de verdere architectonische uitwerking per deelgebied of onderdeel.

Toelichting "matrix gebiedsgerichte beschrijving":

De ervaring leert dat bij de welstandsbeoordeling objectiever op een bouwplan kan worden gereageerd door dit plan in onderdelen uit te splitsen. Hiervoor is een analytische methode ontwikkeld op basis van een aantal vaste beeldcomponenten. Het hieruit ontwikkelde begrippenkader vormt het uitgangspunt van de matrix waarin alle voor de ruimtelijke opbouw van een gebiedsdeel relevante beeldaspecten zijn opgenomen. De reeks beeldcomponenten ontwikkelt zich van algemeen naar verfijnd en is onderverdeeld in vijf rubrieken: ruimte, plaatsing, hoofdvorm, aanzichten en opmaak. Toelichting op de begrippen: zie hoofdstuk 5. Per beeldcomponent wordt een beschrijving gegeven ("coding") zie hiervoor hoofdstuk 5.11. De achterste kolommen met aanduiding van het te hanteren gemeentelijk beleid wordt te zijner tijd nog ingevuld.

Gebiedsindeling

Het plandeel Zuid, zoals hiervoor beschreven, valt onder te verdelen in een viertal verschillende deelgebieden.

Deelgebied A; vrije kavels, wordt gevormd door het binnen de lussen van de wegen gelegen terrein en is verdeeld in kavels bedoeld voor particulier bouwinitiatief. In plandeel Zuid bevinden zich vier van dergelijke kavelclusters.

Deelgebied B; kavels aan het water, bevat kavels die een grotere breedte hebben en uitkijken op groene bosschages.

Centraal in het gebied ligt een strook projectmatige woningen grenzend aan het "broekland" behorend tot *deelgebied C*; waterwoningen broekland.

De twee westelijke kavelclusters worden omzoomd door *deelgebied D*; kavels aan het water met uitzicht op de planomsluitende boswal, en met voldoende tussenruimten voor doorzicht vanuit het plangebied.

Deelgebied E bestaat uit appartementen, en vormt samen met *deelgebied F* voor de U-vormige oostelijke beëindiging van de middenzone.

Deelgebied G zorgt voor de symmetrie, gezien vanaf de Nijverheidsstraat.

Deelgebied K is het noordwestelijke plangebied voor particuliere bouw.

Deelgebied L is de noordelijke tegenhanger van deelgebied D met wonen aan het water en uitzicht op de Boszoom. Deze twee gebieden maken deel uit van plandeel Noord

De *deelgebieden I en J* maken deel uit van de oost-west georiënteerde middenzone (stedelijke kernzone). Deze zone zal in beginsel geheel projectmatig worden ingevuld om de vereiste, meer stedelijke, beeldkwaliteit te bewerkstelligen.

Alle voor genoemde gebieden zijn onderdeel van het bestemmingsplan Wildervank vastgesteld in februari 2010.

Matrix gebiedsgerichte beschrijving		gebiedsduiding: A en B			
Gemeente: Veendam					
componenten	codering	beleid			
ruimte					
		Hh	Re	Iw	Pw
Locatietype	Herontwikkelingsgebied, gevarieerde bebouwing op individuele kavels				
Objecttype	woonhuizen				
Beeldtypering	Gemengd, ruimte bepaald door losstaande hoofdvormen op rooilijn en eenduidige erfafscheiding				
Tijdperiode	nieuwbouw				
Overig					
plaatsing					
Relatieve positie	Conform bestemmingsplan				
Afstand tot de weg	Conform bestemmingsplan				
Relatief verband	Conform bestemmingsplan				
Groepering op erf	Conform bestemmingsplan				
Richting bouwvorm	Overwegend dwars of neutraal				
Overig					
hoofdvorm					
Contour	Conform bestemmingsplan				
Relatieve omvang	Conform bestemmingsplan				
Geleding van de massa	Conform bestemmingsplan				
Plastiek	Van minder sober tot complex				
Overig					
Aanzichten					
Stijl	Afgeleid van traditioneel tot modern				
Compositie	Vrij				
Details	vrij				
Transparantie gevels	vrij				
Overig	Aanzicht gericht naar de openbare weg, op hoekkavels dus tweezijdig				
Opmaak					
Kleur	Geen extravagante kleuren				
Kleurtoon	Middendonker tot middenlicht				
Materiaal	Natuurlijke materialen; steenachtig, stuc, glas / pannen, metaal, hout etc.				
Overig					

Gradatie: b = beeldbepalend; o = overwegend; g = gevarieerd

Waardering: po = positief; nu = neutraal; ne = negatief

Beleid: hh = handhaven; re = respecteren; iw = incidenteel wijzigen, pw = planmatig wijzigen

Opmerkingen: kolom beleid is niet van toepassing (nieuwbouwsituatie)

Deelgebied A; vrije kavels

Algemene beschrijving

Deelgebied A betreft het gebied dat binnen de wegenstructuur ligt en is bestemd voor kavels met woningen te realiseren door particulier opdrachtgeverschap. Middels het bestemmingsplan zijn voor dit gebied bebouwingsvlakken aangegeven, waarbij is getracht een open ruimtelijke structuur te waarborgen. Een smalle hoofdvorm mag in de rooilijn worden geplaatst mits een ruime afstand wordt behouden van de (zij)erfgrens. De aan- en bijbouwen dienen verder terug te liggen, zodat de gevelwand direct grenzend aan de publieke ruimte niet "dichtsluit" met bebouwing en de individuele open kavelstructuur duidelijk herkenbaar blijft. Hierdoor is het mogelijk in het ontwerp veel vrijheid te bieden qua vorm en uitstraling zonder dat er onevenredig veel afbreuk wordt gedaan op het gewenste landelijke totaalbeeld. Met de hoofdvorm dient wel een front gemaakt te worden naar de publieke ruimte. Verder dient men zich te onthouden van extravagant vorm- of kleurgebruik.



Streefbeeld inrichting erven

In het licht van het bovenstaande wordt veel belang gehecht aan de erfafscheidingen. Voor dit deelgebied verdient het aanbeveling de afscheiding tussen privaat en publiek gebied te vormen door een beukhaag van 1.2m tot 1.5m hoogte. Deze beukhaag wordt als belangrijk element gezien om ongeacht de verschillende beeldtaal van de woningen onderling toch een uniforme beleving vanaf de publieke ruimte te bewerkstelligen. De noodzakelijke onderbreking ter plaatste van de entree en oprit dient zo smal mogelijk te worden gehouden. Indien een erfafscheiding wordt gewenst tussen de kavels onderling, zou dit vanaf het openbaar gebied tot aan minimaal 6 m achter de rooilijn (gevel van de aan-/bijbouwen) het beste kunnen worden uitgevoerd met eenzelfde (of lagere) beukhaag.

Carports worden voor wat betreft de plaatsing op het terrein gelijkgesteld met aan- en bijbouwen. Opstelplaatsen voor vuilcontainers e.d. dienen uit het zicht te blijven.

Deelgebied B; vrije kavels aan water

Algemene beschrijving

Deze twee kavelclusters, eveneens bestemd voor woningen te realiseren door particulier opdrachtgeverschap, kenmerken zich door de zuid-oriëntatie en de ligging aan het water. Voor dit gebied geldt eenzelfde vorm- en beeldtaal als voor deelgebied A. Ook hier dient de hoofdvorm "front" te maken naar de publieke ruimte. De kavels zijn breder en bieden derhalve meer ruimte voor een groter woonoppervlak. De ligging aan het water vraagt wel om de nodige zorgvuldigheid m.b.t. de achterzijde van de bebouwing.

Streefbeeld inrichting erven

Hetgeen hiervoor is opgemerkt over de erfafscheiding in deelgebied A is hier eveneens van toepassing.

Met het oog op het belangrijk geachte doorzicht vanaf de publieke ruimte naar het achter de kavel openbaar water/groen, moet met de kavelinrichting hiermee rekening worden gehouden en dienen dus bouwsels of omvangrijk opgaand groen achterwege te blijven.

Carports worden voor wat betreft de plaatsing op het terrein gelijkgesteld met aan- en bijbouwen. Opstelplaatsen voor vuilcontainers e.d. dienen uit het zicht te blijven.

Matrix gebiedsgerichte beschrijving		gebiedsduiding: C			
Gemeente: Veendam					
componenten	codering	beleid			
ruimte					
		Hh	Re	Iw	Pw
Locatietype	Herontwikkelingsgebied, uniforme bebouwing tussen straat en water				
Objecttype	woonhuizen				
Beeldtypering	projectmatig, ruimte bepaald door losstaande hoofdvormen, gerend geplaatst i.v.m. doorzicht				
Tijdsperiode	nieuwbouw				
Overig					
plaatsing					
Relatieve positie	Gerend per kavel, achter de rooilijn				
Afstand tot de weg	Conform bestemmingsplan				
Relatief verband	Conform bestemmingsplan				
Groepering op erf	Conform bestemmingsplan				
Richting bouwvorm	Geen straatwand vormend				
Overig					
hoofdvorm					
Contour	Twee lagen, aflopend naar waterzijde				
Relatieve omvang	Conform bestemmingsplan				
Geleding van de massa	Conform bestemmingsplan				
Plastiek	Sober				
Overig					
Aanzichten					
Stijl	modern				
Compositie	indifferent				
Details	vrij				
Transparantie gevels	vrij				
Overig					
Opmaak					
Kleur	gedekt				
Kleurtoon	Middendonker tot middenlicht				
Materiaal	Natuurlijke materialen; steenachtig, stuc, glas / pannen, metaal, hout etc.				
Overig					

Gradatie: b = beeldbepalend; o = overwegend; g = gevarieerd

Waardering: po = positief; nu = neutraal; ne = negatief

Beleid: hh = handhaven; re = respecteren; iw = incidenteel wijzigen, pw = planmatig wijzigen

Opmerkingen: kolom beleid is niet van toepassing (nieuwbouwsituatie)

Deelgebied C; waterwoningen broekland

Algemene beschrijving

Deelgebied C beslaat een projectmatig te bebouwen strook van beperkte diepte gelegen aan een natuurlijk aangelegd "broekland" met veel waterpartijen.

De woningen dienen gerend achter de rooilijn te worden geplaatst zodat een ruimer straatbeeld ontstaat met een redelijke mate van transparantie. De hoofdvorm dient "front" te maken naar de straatzijde en met de overliggende zijde aan te sluiten op het water/groengebied met overwegend één bouwlaag. Deze aansluiting moet zorgvuldig worden vormgegeven met o.m. terrassen in de vorm van houten vlonders of steigers. Qua uitstraling moet worden gewerkt met natuurlijke materialen en zachte tinten.

Streefbeeld inrichting erven

Het verdient aanbeveling de inrichting van het omliggend erf uiterst terughoudend te houden v.w.b. hoogopgaande beplanting en omvangrijke inrichtingselementen. De erfafscheiding aan de straatzijde zou niet hoger moeten worden dan 1 meter en tussen de kavels onderling is tot aan het verst van de weg gelegen punt van de voorgevel slechts een natuurlijke afscheiding in de vorm van een haag, heesters of andere beplanting van maximaal 1 m hoogte wenselijk.

Matrix gebiedsgerichte beschrijving		gebiedsduiding: D (gewijzigd)			
Gemeente: Veendam					
componenten	codering	beleid			
ruimte					
		Hh	Re	Iw	Pv
Locatietype	Herontwikkelingsgebied, vrijstaande bebouwing aan water en boszoom				
Objecttype	Woonhuizen				
Beeldtypering	ruimteform georiënteerd op het water en op de straatzijde				
Tijdsperiode	nieuwbouw				
Overig					
plaatsing					
Relatieve positie	Conform bestemmingsplan in de rooilijn				
Afstand tot de weg	Conform bestemmingsplan				
Relatief verband	Conform bestemmingsplan met doorzicht naar boszoom, conform bouwvlakschema				
Groepering op erf	Conform bestemmingsplan				
Richting bouwvorm	dwars tot neutraal				
Overig					
hoofdvorm					
Contour	Conform bestemmingsplan, kaprichting dwars				
Relatieve omvang	Conform bestemmingsplan				
Geleding van de massa	Conform bestemmingsplan				
Plastiek	Sober tot minder sober				
Overig					
Aanzichten					
Stijl	Van traditioneel tot modern				
Compositie	Vrij				
Details	vrij				
Transparantie gevels	vrij				
Overig					
Opmaak					
Kleur	Geen extravagante kleuren				
Kleurtoon	Rood tot roodbruin				
Materiaal	Natuurlijke materialen; steenachtig, stuc, glas / pannen, riet, hout etc.				
Overig					

Gradatie: b = beeldbepalend; o = overwegend; g = gevarieerd

Waardering: po = positief; nu = neutraal; ne = negatief

Beleid: hh = handhaven; re = respecteren; iw = incidenteel wijzigen, pw = planmatig wijzigen

Opmerkingen: kolom beleid is niet van toepassing (nieuwbouwsituatie)

Deelgebied D; kavels boszoom

Algemene beschrijving

Deelgebied D bestaat uit een te bebouwen strook van beperkte diepte gelegen aan een brede watergang met aan de overzijde een forse boswal. Gelijk aan deelgebied C dient de positionering van de bebouwing op het bouwvlak voldoende transparantie van de bebouwingsstrook te waarborgen. De hoofdvorm moet in de rooilijn worden geplaatst en de hoofdvorm of de aanbouw daaraan moet zo dicht mogelijk bij één der zijdelingse erfgrenzen worden geplaatst opdat vanaf de straat een zo ruim mogelijk doorzicht naar de boszoom ontstaat. De hoofdvorm, bijgebouwen, aan- en uitbouwen dienen te worden gesitueerd binnen de bouwvlakken zoals aangegeven op het "bouwvlakschema".

De richting van de kap is dwars op de straat. Beperkte aan-/bijbouwen zijn toegestaan.

De aansluiting op het water moet zorgvuldig worden vormgegeven met o.m. terrassen in de vorm van houten vlonders of steigers. Qua uitstraling moet worden gewerkt met natuurlijke materialen met zachte tinten.

Streefbeelden inrichting erven

Het verdient aanbeveling de inrichting van het omliggend erf uiterst terughoudend te houden v.w.b. hoogopgaande beplanting en omvangrijke inrichtingselementen. De erfafscheiding met de straatzijde zou niet hoger moeten worden dan 1 meter en tussen de kavels onderling is tot 3 meter achter de voorgevelrooilijn slechts een natuurlijke afscheiding in de vorm van een haag, heesters of andere beplanting van maximaal 1 m hoogte wenselijk.

BOUWVLAKKENSCHMA gebiedsaanduiding D

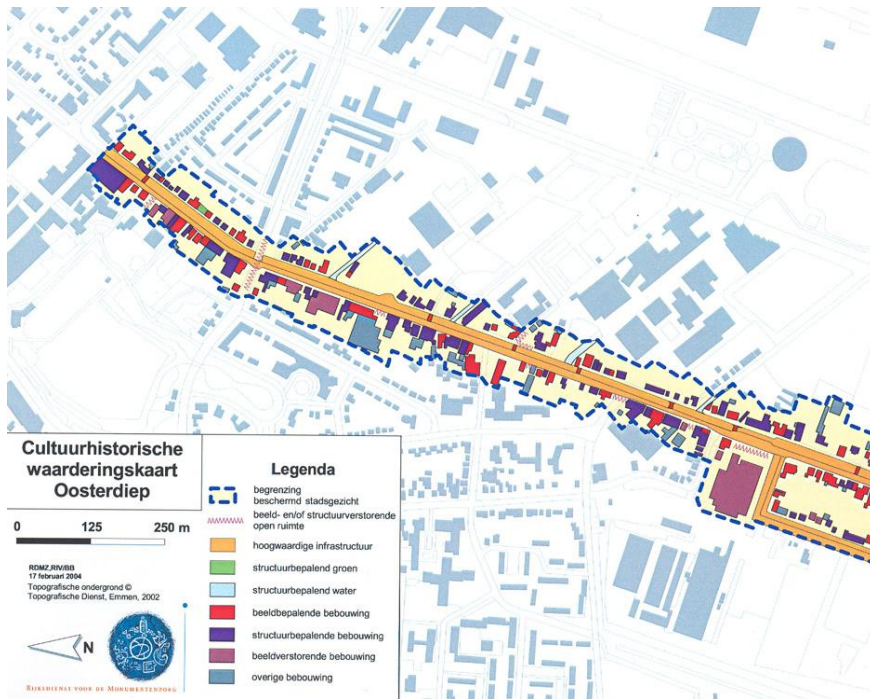


Bouwvlak tbv woongebouw



Bouwvlak tbv bijgebouw, aan- en uitbouw

Deelgebied E, F en G; oostelijk deel Middenzone



Straatwand westzijde Oosterdiep ten zuiden van locatie
Beelden straatwand langs het Oosterdiep

Algemene beschrijving

Het gebied Oosterdiep wordt gekenmerkt door een hechte relatie tussen de ruimtelijke structuur, het kanalenstelsel en de bebouwing, die typerend is voor verstedelijkte veenkoloniale nederzettingen. Het planmatig aangelegde kanalenstelsel vormt de ruggengraat van de bebouwing, die voor het grootste deel zeer dicht is, maar wat karakter betreft varieert

Het kanalenstelsel van Veendam-Wildervank bestaat uit een dubbel kanaalsysteem, waarbij de hoofddeepen, het Oosterdiep en Westerdiep, en aan de binnenzijden gelegen doorgaande wegen zorgen voor de ontsluiting. Typerend is de trechtervorm van het dubbel kanaalsysteem in het noorden (waarvan het westelijk kanaal is gedempt), die overgaat in een evenwijdig stelsel in het zuiden, waarbij de hoofddeepen op een afstand van 75 m van elkaar liggen. Met name het Oosterdiep wordt gekruist door een aantal beweegbare bruggen, die samen met de sluis, het Middenverlaat, het kanaal als het ware geleden. Deze bruggen zorgen voor de ontsluiting van de buitenzijden van de hoofddeepen, de zogenaamde stille kanten.



Straatwand westzijde Oosterdiep ten noorden van locatie

Beide hoofddiepen hebben aan weerszijden een bebouwing, waarvan met name die langs het Oosterdiep zeer dicht en stedelijk van karakter is. Aan weerszijden van Bocht Oosterdiep staat een rijke en gevarieerde bebouwing met een hoge architectonische kwaliteit. Naar het zuiden toe neemt deze kwaliteit iets af en wordt de bebouwing kleinschaliger van karakter. Bij de karakteristieke kortsluiting Middenverlaat is er sprake van een sluisbuurt. Langs het Oosterdiep bevinden zich open plekken, die ervoor zorgen dat het bebouwingsbeeld een minder stedelijk karakter krijgt. De bebouwing langs het Westerdiep in Wildervank heeft een echt dorpsachtig karakter en heeft bovendien door verbouw en nieuwbouw minder architectonische kwaliteit.

Na 1940 hebben zich in de ruimtelijke structuur en in het bebouwingsbeeld van het gebied slechts beperkte wijzigingen voorgedaan. In het bebouwingsbeeld vond de meeste verandering plaats in het gedeelte ten zuiden van de Julianabrug, waar veel panden verbouwd of vernieuwd zijn. Ook zijn in het gebied enkele bruggen vervangen. Grootste ingreep in de ruimtelijke structuur betrof de demping van het Boven Westerdiep en het Boven Dwarsdiep in de jaren vijftig en zeventig. Ook werd toen in Wildervank over de aansluiting van het Westerdiep op het Oosterdiep een dam gelegd. Dit alles heeft echter geen grote gevolgen gehad voor de ruimtelijke samenhang binnen het beschermde stadsgezicht, omdat deze gedempte kanalen erbuiten vallen.

Het beschermd stadsgezicht Oosterdiep is een fraai voorbeeld van een in de periode 1850-1840 verstedelijkte veenkolonie. Door de sterke

industrialisatie transformeerde vooral het noordelijk deel van deze in de 17^e eeuw ontstane dubbele veenkolonie, Veendam, van een agrarische nederzetting tot een van de stedelijke centra in de regio Groningse Veenkoloniën. In de bebouwing langs met name het Oosterdiep komt de rijkdom, vergaard in de periode 1850-1940 door de bloeiende aardappelmeelindustrie, zeer goed tot uitdrukking. Behalve de hoge historisch-ruimtelijke en architectuurhistorische waarde, is het beschermd gezicht Oosterdiep van nationaal belang vanwege de cultuurhistorische waarde, dat wil zeggen als afspiegeling van de economische ontwikkelingen in de periode 1850-1940. Daarnaast bezit het gebied een redelijk hoge mate van gaafheid en zeldzaamheid.

Deelgebied E; appartementen

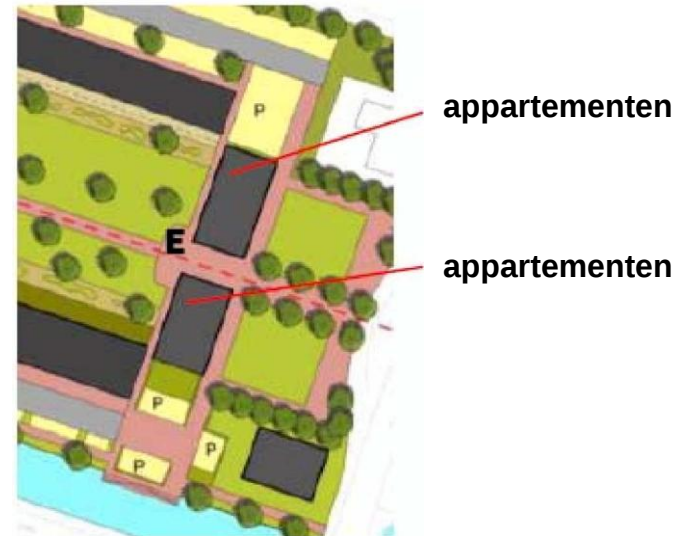
Algemene beschrijving

Aan de oostzijde van het plangebied eindigt de centraal in de stedelijke middenzone gelegen oost-west allee bij de sluis in het Oosterdiep. Binnen het beeldkwaliteitplan wordt voor deze plek uitgegaan van een u-vormige planopzet waarbij het appartementencomplex het front heeft gericht naar de sluis. Aan de noord- en zuidzijde wordt de U-vorm gevormd door twee stroken met woningbouw (F1 + F2). Het gebied dat binnen de U-vorm wordt gevormd is een semiopenbaar binnengebied (publiek/privaat) welke zal worden ingericht als een gezamenlijke binnentuin waar de centraal in de stedelijke middenzone gelegen oost-west allee doorheen voert. Het beeld dat gezien de formele ligging en de historische context op deze locatie dient te worden gerealiseerd, is (uiteraard) 21^e eeuws met de stijlkenmerken van de straatwand langs het Oosterdiep, één geheel vormend door symmetrie, geleiding, kleurgebruik en accenten (erkers, lijsten) met een verticale geleiding met horizontale accenten.

De kleurstelling van de gevels dient te harmoniëren met de omgeving. Gedacht wordt aan rood/bruin met lichtere details. Bij bijvoorbeeld de keuze voor galerijontsluiting zal hierin aan de zijde van het binnenplein moeten worden voorzien.

Streefbeeld inrichting erven

De buitenruimte van deelgebied E wordt gevormd door het hiervoor genoemde publiek/private binnengebied en het publiek gebied grenzend aan de sluis Midden Verlaat.



Dit publieke gebied zal worden vormgegeven middels een bij de architectuur passend tuinontwerp. In dit gebied zullen geen parkeervoorzieningen worden aangelegd. De benodigde parkeervoorzieningen zullen overwegend aan de buitenzijden (noord en zuidzijde) van de woningbouwstroken (en de appartementengebouwen) worden gesitueerd. Het parkeren dient door middel van groen zoveel mogelijk aan het oog vanuit de openbare ruimte te worden onttrokken.

Deelgebied G; gespiegelde bebouwing van pand hoek Boven Dwarsdiep

Algemene beschrijving

Deelgebied G bestaat uit een te ontwikkelen volume in de vorm van een gespiegelde bebouwing van het voormalig hotel Pender op de hoek van de Nijverheidsstraat met het Boven Dwarsdiep aan de noordzijde van de sluis Midden Verlaat. De beeldkwaliteit en architectuur van de nieuwbouw aan de oostzijde zullen worden ingepast in het bestaande beeld van de straatwand van de Nijverheidsstraat en het Boven Oosterdiep.

Vanuit de plansymmetrie dient het nieuw te bouwen volume in oriëntatie, sfeer, materialisatie en detaillering, in een moderne variant, aansluiting te hebben op het voormalige hotel. De functie moet passend zijn binnen het bestemmingsplan maar is ondergeschikt.

Streefbeeld inrichting erven

Het verdient aanbeveling de inrichting van het omliggend erf uiterst terughoudend te houden voor wat betreft hoogopgaande beplanting en omvangrijke inrichtingselementen. De erfafscheidingen niet hoger dan 1 meter. Overwegend natuurlijke afscheidingen in de vorm van een haag, heesters of andere beplanting van maximaal 1 m hoogte.



Het appartementenblok E en het bouwvolume G vormen samen een invulling in het beschermd stadsgezicht van de Nijverheidsstraat, de Sportterreinstraat en een deel van het Boven Dwarsdiep.

Ruimte

Blok E dient dominant te zijn in de ruimte, dat geldt zowel voor het plein aan het Midden-Verlaat als de stedelijke middenzone door het plangebied. Dit komt naar voren in de bouwmassa gekoppeld aan een statig karakter. Een representatief uiterlijk richting Nijverheidsstraat, Sportterreinstraat en Boven Dwarsdiep is van belang. De vormgeving dient in harmonie te zijn met het karakter van het beschermd stadsgezicht.

Blok G vormt de evenwichtige tegenhanger van het voormalige hotel Pender aan de noordzijde. Samen met dit bestaande pand en het appartementencomplex E vormt het een pleinruimte aan het Midden-Verlaat. Door zijn positie op het plein dient het representatief te zijn naar alle zijden. De vormgeving dient in harmonie te zijn met het beschermd stadsgezicht.

Het plein aan het Midden-Verlaat en blok E dienen in samenhang te worden ontworpen

Plaatsing

De plaatsing van blok E dient zich symmetrisch te verhouden ten opzichte van het plein aan het Midden Verlaat. Hierbij moeten zoveel als mogelijk

de grenzen van het bestemmingsplan worden aangehouden. Tevens moet de massavorm het niet uniforme beeld van de kopgevels van de woonblokken F afschermen richting het Oosterdiep. De doorgang in blok E wordt gekoppeld aan de as van de stedelijke middenzone zodat de zichtlijn tussen het Oosterdiep en het plangebied Woellust optimaal is.

De plaatsing van blok G volgt uit die van blok E, in principe ligt de voorgevel in lijn met de voorgevel van het voormalige hotel Pender.

Hoofdvorm

Van de hoofdvorm van blok E is het wenselijk dat deze zich symmetrisch verhoudt ten opzichte van de doorgang naar de stedelijke middenzone; tenzij de gekozen architectuur van een dusdanig hoge kwaliteit is dat deze een andere opzet rechtvaardigt.

In hoofdzaak geldt voor blok E vijf lagen met een platte afdekking, overeenkomend met de maximaal toegestane hoogte van 16m. Een hoogte van drie lagen aan de kopzijden is mogelijk. Het uiterlijk van dit bouwvolume dient "statigheid" uit te stralen, referent aan het buiten "Woellust" dat hier in de 18e eeuw heeft gestaan.

In de opbouw van het volume van blok E dient de bovenste of dienen de twee bovenste lagen zich te onderscheiden van de onderliggende lagen. Dit kan door een afwijkende plaatsing van de gevel(s), een variatie op de gevelcompositie en/of een genuanceerde afwijking in het materiaal- en kleurgebruik

Buitenruimten dienen zoveel mogelijk in de hoofdvorm te worden geïntegreerd.

De hoofdvorm van blok G dient afgestemd te zijn op het voormalige hotel Pender Indien een derde laag wordt toegepast dient deze zich in uiterlijk te onderscheiden van de twee onderste lagen.

Aanzichten/Opmaak

De verschijningsvorm van blok E en blok G is in principe klassiek, tenzij de architectuur van een dusdanig hoge kwaliteit is dat deze een andere opzet rechtvaardigt. Dit betekent een verticaal gericht gevelritme waarbij de maatvoering is afgestemd op de panden van het beschermd stadsgezicht.

Gevelopeningen kennen een verticale gerichtheid.

Het materiaal- en kleurgebruik dient te worden afgestemd op de traditionele verschijningsvorm van het beschermd stadsgezicht.

Gemetselde gevels in een rode of donkere kleur, licht gekleurde accenten in een ander materiaal. De naar de middenzone gerichte zijde kan hiervan afwijken.

Matrix gebiedsgerichte beschrijving Gemeente: Veendam		gebiedsduiding: F1, zuidelijke strook woningen			
componenten	codering	beleid			
ruimte		Hh	Re	Iw	Pw
Locatietype	Herontwikkelingsgebied, inpassing in Plan Woellust				
Objecttype	Grondgebonden woningen (maisonnettes en/of eengezinswoningen)				
Beeldtypering	Opmaak afgestemd cq in samenhang met bebouwing rondom binnengebied				
Tijdperiode	Nieuwbouw				
Overig					
plaatsing					
Relatieve positie	Conform bestemmingsplan				
Afstand tot de weg	Conform bestemmingsplan				
Relatief verband	Conform bestemmingsplan				
Groepering op erf	Conform bestemmingsplan				
Richting bouwvorm	Georiënteerd op het binnengebied, formele ontsluiting aan de straatzijde				
Overig					
hoofdvorm					
Contour	Conform bestemmingsplan				
Relatieve omvang	Onderling overeenkomstig				
Geleding van de massa	Strook met duidelijke parcelering van de onderlinge woningen				
Plastiek	Kantig, Kapvorm				
Overig					
Aanzichten					
Stijl	Modern				
Compositie	Langskap per individuele woning				
Details	Accenten zoals erkers en lijsten				
Transparantie gevels	Vrij open naar het binnengebied				
Overig					
Opmaak					
Kleur	Overwegend rood tot zwart en naturel				
Kleurtoon	Middentoon tot donker				
Materiaal	Steenachtige materialen en houtachtige materialen (accenten/vlakken)				
Overig					

Gradatie: b = beeldbepalend; o = overwegend; g = gevarieerd

Waardering: po = positief; nu = neutraal; ne = negatief

Beleid: hh = handhaven; re = respecteren; iw = incidenteel wijzigen, pw = planmatig wijzigen

Opmerkingen: kolom beleid is niet van toepassing (nieuwbouwsituatie)

Matrix gebiedsgerichte beschrijving Gemeente: Veendam		gebiedsduiding: F2, noordelijke strook woningen			
componenten	codering	beleid			
ruimte		Hh	Re	Iw	Pw
Locatietype	Herontwikkelingsgebied, inpassing in Plan Woellust				
Objecttype	Grondgebonden woningen (maisonnettes en/of eengezinswoningen)				
Beeldtypering	Opmaak afgestemd cq in samenhang met bebouwing rondom binnengebied				
Tijdsperiode	Nieuwbouw				
Overig					
plaatsing					
Relatieve positie	Conform bestemmingsplan				
Afstand tot de weg	Conform bestemmingsplan				
Relatief verband	Conform bestemmingsplan				
Groepering op erf	Conform bestemmingsplan				
Richting bouwvorm	Georiënteerd op het binnengebied, formele ontsluiting aan de straatzijde				
Overig					
hoofdvorm					
Contour	Conform bestemmingsplan				
Relatieve omvang	Onderling overeenkomstig				
Geleding van de massa	Strook met duidelijke parcelering van de onderlinge woningen				
Plastiek	Sober en kantig				
Overig					
Aanzichten					
Stijl	Modern				
Compositie	Wisselend				
Details	Bescheiden, eenvoudig				
Transparantie gevels	Vrij open naar het binnengebied				
Overig					
Opmaak					
Kleur	Overwegend rood tot zwart en naturel				
Kleurtoon	Middentoon tot donker				
Materiaal	Steenachtige materialen en houtachtige materialen (accenten/vlakken)				
Overig					

Gradatie: b = beeldbepalend; o = overwegend; g = gevarieerd

Waardering: po = positief; nu = neutraal; ne = negatief

Beleid: hh = handhaven; re = respecteren; iw = incidenteel wijzigen, pw = planmatig wijzigen

Opmerkingen: kolom beleid is niet van toepassing (nieuwbouwsituatie)

Deelgebied F; noordelijke en zuidelijke strook bebouwing

Algemene beschrijving

Deelgebied F1 en F2 beslaan twee projectmatig te bebouwen stroken aan respectievelijk de noord - en zuidzijde van het publiek/private binnengebied. Deze bebouwing sluit aan bij de symmetrische planopzet van de onder E beschreven bebouwing. De woningen in strook F2 zijn grondbonden maisonnettes. Woningen in de strook F1 zijn grondgebonden gezinswoningen voor met name kleinen gezinnen.

De woningen zijn georiënteerd op het binnengebied (de binnentuin) en hebben hun formele ontsluiting (de voordeur) evenals het parkeren aan de buitenzijde (de straatzijde). Er is dus sprake van twee voorzijden en beide stroken woningbouw kennen geen 'achterkant'. De lange zijde van de hoofdvorm dient 'front' te maken naar het binnengebied. Deze aansluiting moet zorgvuldig worden vormgegeven met o.m. terrassen bijvoorbeeld in de vorm van houten vlonders. Qua uitstraling moet worden gewerkt met natuurlijke materialen en zachte tinten. De kleurstelling van de gevels dient te harmoniëren met de onder E genoemde appartementengebouwen.

Streefbeeld inrichting erven

Het verdient aanbeveling de inrichting van het erf aan de straatzijde uiterst terughoudend te houden voor wat betreft de hoogopgaande beplanting en omvangrijke inrichtingselementen. De erfafscheiding aan de straatzijde zou niet hoger moeten worden dan 1 meter en tussen de kavels onderling

en is een natuurlijke afscheiding in de vorm van een haag, heesters of andere beplanting van maximaal 1 m hoogte wenselijk. Voor de rij woningen van F2 is er een strook met privé terrassen welke aansluit bij de strook semiopenbare terrassen. De aansluiting op het binnengebied van de woningstrook F1 gebeurt middels privétuinen welke aan de binnengebied zijde geen afscheiding kennen maar overgaan in semi-openbare terrassen. De strook met semiopenbare terrassen zijn de intermediair tussen het privé en openbaar gebied en dienen als zodanig, samen met het binnengebied, nader uitgewerkt te worden. De benodigde parkeervoorzieningen zullen overwegend aan de buitenzijden (noord en zuidzijde) van de woningbouwstroken en de appartementengebouwen worden gesitueerd. Het parkeren dient door middel van groen zoveel mogelijk aan het oog vanuit de openbare ruimte te worden onttrokken.



Matrix gebiedsgerichte beschrijving Gemeente: Veendam		gebiedsduiding: I, deel stedelijke kernzone			
componenten	codering	beleid			
ruimte		Hh	Re	Iw	Pw
Locatietype	Herontwikkelingsgebied, uniforme bebouwing langs centrale allee				
Objecttype	woonhuizen				
Beeldtypering	projectmatig, laanbebouwing				
Tijdsperiode	nieuwbouw				
Overig					
plaatsing					
Relatieve positie	Conform bestemmingsplan				
Afstand tot de weg	Conform bestemmingsplan				
Relatief verband	Conform bestemmingsplan				
Groepering op erf	Conform bestemmingsplan				
Richting bouwvorm	Langs, bij rotondes neutraal				
Overig					
hoofdvorm					
Contour	Twee bouwlagen met kap, bij rotondes twee of drie bouwlagen met kap				
Relatieve omvang	Onderling overeenkomstig, enig onderling verschil mogelijk; vier woningen bij rotondes in vorm verschillend van overige woningen centrale as				
Geleding van de massa	Enkelvoudig, bij rotonde samengesteld				
Plastiek	gemiddeld				
Overig					
Aanzichten					
Stijl	Van traditioneel tot modern				
Compositie	Vrij				
Details	vrij				
Transparantie gevels	vrij				
Overig					
Opmaak					
Kleur	Geen extravagante kleuren				
Kleurtoon	Middendonker tot middenlicht				
Materiaal	Natuurlijke materialen; steenachtig, stuc, glas / pannen, hout etc.				
Overig					

Gradatie: b = beeldbepalend; o = overwegend; g = gevarieerd

Waardering: po = positief; nu = neutraal; ne = negatief

Beleid: hh = handhaven; re = respecteren; iw = incidenteel wijzigen, pw = planmatig wijzigen

Opmerkingen: kolom beleid is niet van toepassing (nieuwbouwsituatie)

Deelgebied I; stedelijke kernzone

Algemene beschrijving

Deelgebied I bestaat uit een projectmatig te bebouwen strook gelegen aan de centrale allee die het sterrenbos aan de westzijde verbindt met het appartementengebouw aan de oostzijde. In tegenstelling tot het zuidelijke gebied is deze stedelijke zone strak vormgegeven. Met rechte lijnen en een strengere, wat forsere bebouwingsvorm (bij voorkeur drie bouwlagen met een kap).

Het gebied wordt in noord-zuid richting doorsneden door de beide ontsluitingswegen van het plangebied. Op de kruisingen met de oost-west lopende centrale allee worden rotondes gerealiseerd. De vier woningen in dit deelgebied die bij de rotondes worden gesitueerd, dienen een van de overige woningen afwijkende markante verschijningsvorm te hebben. De kleurstelling van deze woningen dient wel te passen bij de kleurstelling van de woningen langs de centrale as ("familie"). Deze hoekwoningen hebben een tweezijdige oriëntatie.

De tussen de rotondes gelegen bouwvlakken zijn aangemerkt als deelgebied J (zie verderop).

Streefbeelden inrichting erven

De erfafscheiding aan de straatzijde aan de centrale allee en de ontsluitingsweg zou moeten worden vormgegeven door middel van een haag en zou niet hoger moeten worden dan 1 meter. Tussen de kavels onderling is tot 3 meter achter de voorgevelrooilijn slechts een natuurlijke afscheiding in de vorm van een haag, heesters of andere beplanting van maximaal 1 m hoogte wenselijk.

De erfafscheidingen aan de aan openbaar gebied grenzende zij- en achterkanten van de woningen (met uitzondering van de zij-erfafscheidingen bij de rotondes) moeten worden vormgegeven door middel van een tuinmuur van metselwerk in de kleur van de woning, gecombineerd met een framework waartegen beplanting kan groeien. De hoogte van deze erfafscheidingen is maximaal 1.80 m.

Alle erfafscheidingen moeten in het ontwerp worden meegenomen door de ontwikkelaar van de projectmatige woningen.

Matrix gebiedsgerichte beschrijving Gemeente: Veendam		gebiedsduiding: J, centrum stedelijke kernzone			
componenten	codering	beleid			
ruimte		Hh	Re	Iw	Pw
Locatietype	Herontwikkelingsgebied, lange zichtlijnen over waterpartijen				
Objecttype	Woonhuizen, grondgebonden of appartementen				
Beeldtypering	projectmatig				
Tijdsperiode	nieuwbouw				
Overig					
plaatsing					
Relatieve positie	Conform bestemmingsplan				
Afstand tot de weg	Conform bestemmingsplan				
Relatief verband	Conform bestemmingsplan				
Groepering op erf	Conform bestemmingsplan				
Richting bouwvorm	neutraal				
Overig					
hoofdvorm					
Contour	Bij grondgebonden woningen maximaal 4 bouwlagen (inclusief eventuele kap), bij appartementen maximaal 5 bouwlagen (inclusief eventuele kap)				
Relatieve omvang	Onderling overeenkomstig				
Geleding van de massa	Enkelvoudig, bij appartementen terugliggend penthouse mogelijk				
Plastiek	Sober tot gemiddeld				
Overig					
Aanzichten					
Stijl	Van traditioneel tot modern				
Compositie	Vrij				
Details	vrij				
Transparantie gevels	vrij				
Overig					
Opmaak					
Kleur	Geen extravagante kleuren				
Kleurtoon	Middendonker tot neutraal				
Materiaal	Natuurlijke materialen; steenachtig, stuc, glas / pannen, hout etc.				
Overig					

Gradatie: b = beeldbepalend; o = overwegend; g = gevarieerd

Waardering: po = positief; nu = neutraal; ne = negatief

Beleid: hh = handhaven; re = respecteren; iw = incidenteel wijzigen, pw = planmatig wijzigen

Opmerkingen: kolom beleid is niet van toepassing (nieuwbouwsituatie)

Deelgebied J: centrum stedelijke kernzone

Algemene beschrijving

Deelgebied J bestaat uit een projectmatig te bebouwen strook gelegen middenin het kruispunt van de centrale allee die het sterrenbos aan de westzijde verbindt met het appartementengebouw aan de oostzijde en de noord-zuid door het plangebied lopende ontsluitingswegen. Net als deelgebied I is deze stedelijke zone strak vormgegeven. Met rechte lijnen en een strengere, wat forsere bebouwingsvorm. Hoewel dit deelgebied specifiek bedoeld is voor de bouw van een tweetal appartementengebouwen, is ook de bouw van grondgebonden woningen mogelijk als de appartementen niet haalbaar zijn. In beide gevallen moet het ontwerp, gezien de bijzondere ligging en de lange zichtlijnen, van meer dan gemiddeld niveau zijn. De woningen en appartementen mogen een plat dak hebben of een indifferente dakvorm.

In het geval van een ontwerp voor appartementen wordt uitgegaan van een min of meer vierkant (alzijdig) gebouw. Er kunnen vier bouwlagen worden gerealiseerd met een terugliggend penthouse. Per woning in ieder geval 1 garage op te nemen in het bouwblok. Speciale aandacht voor de vormgeving en materiaalkeuze voor de garagedeuren.

In het geval van een ontwerp voor grondgebonden woningen dient aandacht te worden besteed aan alle zijden van de woning.



Streefbeeld in geval van grondgebonden woningen

Streefbeelden inrichting erven

Het verdient aanbeveling om de afscheidingen tussen privaat en publiek gebied aan alle zijden van het bouwvlak vorm te geven door middel van een haag van 1 tot 1,5 meter hoogte, aansluitend bij het beeld van de stedelijke kernzone.

Matrix gebiedsgerichte beschrijving Gemeente: Veendam		gebiedsduiding: K			
componenten	codering	beleid			
ruimte		Hh	Re	Iw	Pw
Locatietype	Herontwikkelingsgebied, gevarieerde bebouwing op individuele kavels				
Objecttype	Woonhuizen				
Beeldtypering	Gemengd, ruimte bepaald door losstaande hoofdvormen op rooilijn en eenduidige erfafscheiding				
Tijdperiode	Nieuwbouw				
Overig					
plaatsing					
Relatieve positie	Conform bestemmingsplan				
Afstand tot de weg	Conform bestemmingsplan				
Relatief verband	Conform bestemmingsplan				
Groepering op erf	Conform bestemmingsplan				
Richting bouwvorm	Overwegend dwars of neutraal				
Overig					
hoofdvorm					
Contour	Conform bestemmingsplan				
Relatieve omvang	Conform bestemmingsplan				
Geleding van de massa	Conform bestemmingsplan				
Plastiek	Van minder sober tot complex				
Overig					
Aanzichten					
Stijl	Afgeleid van traditioneel tot modern				
Compositie	Vrij				
Details	Vrij				
Transparantie gevels	Vrij				
Overig	Aanzicht gericht naar de openbare weg, op hoekkavels dus tweezijdig				
Opmaak					
Kleur	Geen extravagante kleuren				
Kleurtoon	Middendonker tot middenlicht				
Materiaal	Natuurlijke materialen; steenachtig, stuc, glas / pannen, hout etc.				
Overig					

Gradatie: b = beeldbepalend; o = overwegend; g = gevarieerd

Waardering: po = positief; nu = neutraal; ne = negatief

Beleid: hh = handhaven; re = respecteren; iw = incidenteel wijzigen, pw = planmatig wijzigen

Opmerkingen: kolom beleid is niet van toepassing (nieuwbouwsituatie)

Deelgebied K: vrije kavels

Algemene beschrijving

Deelgebied K betreft het gebied in het noordwesten van het plangebied dat binnen de wegenstructuur ligt en is bestemd voor kavels met woningen te realiseren door particulier opdrachtgeverschap. Middels het bestemmingsplan zijn voor dit gebied bebouwingsvlakken aangegeven, waarbij is getracht een open ruimtelijke structuur te waarborgen. Een smalle hoofdvorm mag in de rooilijn worden geplaatst mits een ruime afstand wordt behouden van de (zij)erfgrens. De aan- en bijbouwen dienen verder terug te liggen, zodat de gevelwand direct grenzend aan de publieke ruimte niet "dichtsluit" met bebouwing en de individuele open kavelstructuur duidelijk herkenbaar blijft. Hierdoor is het mogelijk in het ontwerp veel vrijheid te bieden qua vorm en uitstraling zonder dat er onevenredig veel afbreuk wordt gedaan op het gewenste landelijke totaalbeeld. Met de hoofdvorm dient wel een front gemaakt te worden naar de publieke ruimte. Verder dient men zich te onthouden van extravagant vorm- of kleurgebruik.



Streefbeeld inrichting erven

In het licht van het bovenstaande wordt veel belang gehecht aan de erfafscheidingen. Voor dit deelgebied verdient het aanbeveling de afscheiding tussen privaat en publiek gebied te vormen door een beukhaag van 1.2m tot 1.5m hoogte. Deze beukhaag wordt als belangrijk element gezien om ongeacht de verschillende beeldtaal van de woningen onderling toch een uniforme beleving vanaf de publieke ruimte te bewerkstelligen. De noodzakelijke onderbreking ter plaatste van de entree en oprit dient zo smal mogelijk te worden gehouden. Indien een erfscheiding wordt gewenst tussen de kavels onderling, zou dit vanaf het openbaar gebied tot aan minimaal 6 m achter de rooilijn (gevel van de aan-/bijbouwen) het beste kunnen worden uitgevoerd met eenzelfde (of lagere) beukhaag.

Carports worden voor wat betreft de plaatsing op het terrein gelijkgesteld met aan- en bijbouwen. Opstelplaatsen voor vuilcontainers e.d. dienen uit het zicht te blijven.

Matrix gebiedsgerichte beschrijving Gemeente: Veendam		gebiedsduiding: L			
componenten	codering	beleid			
ruimte		Hh	Re	Iw	Pw
Locatietype	Herontwikkelingsgebied, vrijstaande bebouwing aan water en boszoom				
Objecttype	Woonhuizen				
Beeldtypering	ruimteform georiënteerd op het water en op de straatzijde				
Tijdsperiode	nieuwbouw				
Overig					
plaatsing					
Relatieve positie	Conform bestemmingsplan in de rooilijn				
Afstand tot de weg	Conform bestemmingsplan				
Relatief verband	Conform bestemmingsplan met doorzicht naar boszoom, conform bouwvlakenschema				
Groepering op erf	Conform bestemmingsplan				
Richting bouwvorm	dwars tot neutraal				
Overig					
hoofdvorm					
Contour	Conform bestemmingsplan, kaprichting dwars				
Relatieve omvang	Conform bestemmingsplan				
Geleding van de massa	Conform bestemmingsplan				
Plastiek	Sober tot minder sober				
Overig					
Aanzichten					
Stijl	Van traditioneel tot modern				
Compositie	Vrij				
Details	vrij				
Transparantie gevels	vrij				
Overig					
Opmaak					
Kleur	Geen extravagante kleuren				
Kleurtoon	Rood tot roodbruin				
Materiaal	Natuurlijke materialen; steenachtig, stuc, glas / pannen, riet, hout etc.				
Overig					

Gradatie: b = beeldbepalend; o = overwegend; g = gevarieerd

Waardering: po = positief; nu = neutraal; ne = negatief

Beleid: hh = handhaven; re = respecteren; iw = incidenteel wijzigen, pw = planmatig wijzigen

Opmerkingen: kolom beleid is niet van toepassing (nieuwbouwsituatie)

Deelgebied L; waterkavels noord

Algemene beschrijving

Deelgebied L bestaat uit een te bebouwen strook van beperkte diepte gelegen aan een brede watergang met aan de overzijde een forse boswal. Gelijk aan deelgebied D dient de positionering van de bebouwing op het bouwvlak voldoende transparantie van de bebouwingsstrook te waarborgen. De hoofdvorm moet in de rooilijn worden geplaatst en de hoofdvorm of de aanbouw daaraan moet zo dicht mogelijk bij één der zijdelingse erfgrenzen worden geplaatst opdat vanaf de straat een zo ruim mogelijk doorzicht naar de boszoom ontstaat. De hoofdvorm, bijgebouwen, aan- en uitbouwen dienen te worden gesitueerd binnen de bouwvlakken zoals aangegeven op het "bouwvlakschema". De richting van de kap is dwars op de straat. Beperkte aan-/bijbouwen zijn toegestaan.

Qua uitstraling moet worden gewerkt met natuurlijke materialen met zachte tinten.

Streefbeelden inrichting erven

Het verdient aanbeveling de inrichting van het omliggend erf uiterst terughoudend te houden v.w.b. hoogopgaande beplanting en omvangrijke inrichtingselementen. De erfafscheiding met de straatzijde zou niet hoger moeten worden dan 1 meter en tussen de kavels onderling is tot 3 meter achter de voorgevelrooilijn slechts een natuurlijke afscheiding in de vorm van een haag, heesters of andere beplanting van maximaal 1 m hoogte wenselijk.

5. Definities begrippenkader matrices deelgebieden

De matrix is opgebouwd uit een aantal zo te noemen beeldcomponenten. Deze zijn onderverdeeld in vijf hoofdcategorieën, te weten:

1. **ruimte**; dit betreft de functionele en ruimtelijke context van een gebied;
2. **plaatsing**, dit betreft de situering van de gebouwen op hun locatie;
3. **hoofdvorm**; dit betreft de massa-, of volumewerking van de gebouwen
4. **aanzichten**, dit betreft de hoofdlijnen van de architectuur;
5. **opmaak**: dit betreft het materiaal- en kleurgebruik, de details en de ornamentiek.

Elke hoofdcategorie is onderverdeeld in een aantal beeldcomponenten.

In de meeste situaties valt er over elk beeldcomponent wel één of meer karakteristieken te duiden. In Soms is een item voor een bepaalde situatie irrelevant en is dan niet van toepassing. Het is ook goed denkbaar dat er zich meer of andere beeldcomponenten aandienen. In incidentele gevallen kunnen deze altijd onder 'opmerkingen' behandeld worden, maar als sprake is van een vaker voorkomend item kan de matrix natuurlijk ook worden aangepast of aangevuld. De items in de matrix zijn weliswaar de resultante van geteste vooronderstellingen, maar ze zijn niet heilig en kunnen dus worden vervangen en uitgewisseld.

1. ruimte

Hier zijn de volgende beeldcomponenten van belang.

locatie type

Hier gaat het om de aard van de situatie en de karakteristiek van het omgevingsbeeld op grotere schaal.

Voorbeelden: open landschap, woonwijk uit bepaalde periode, dorps-type (wierdedorp, dijkdorp, wegdorp en dergelijke). Voor algemene typering van historische nederzettingen karakteristieken ligt het voor de hand zich te baseren op de provinciale nota 'Dorpen in Groningen'.

object type

Dit betreft een karakterisering van de bebouwing in het betreffende gebied naar vorm en functie.

Voorbeelden: boerderijen, villa's, bedrijfsbebouwing, woonhuizen enzovoorts.

beeldtypering

Hier gaat het om een typering van de samenhang tussen bebouwing en ruimte.

Voorbeelden: laanbebouwing, dorpsbebouwing, tuindorp, planmatige uitbreiding, recreatiebouw en dergelijke.

tijdsperiode

Betreft globaal de periode waarin de betreffende situatie tot stand is gekomen.

Voorbeelden: rond 1900, 19^e eeuw, jaren 20 en 30, enzovoorts.

2. plaatsing

relatieve positie

Hierbij gaat het om de onderlinge positie van de bebouwing ten opzichte van de (denkbeeldige) rooilijn.

Voorbeelden: *in de rooilijn, enigszins verspringend, (sterk) wisselend, gestaffeld, onbepaald enzovoorts.*

afstand tot de weg

Hier wordt een indicatie gegeven van de afstand van de bebouwing tot de openbare weg.

Voorbeelden: direct op de weg (indicatie minder dan 2 meter), enige afstand tot de weg (indicatie 2 tot 10 meter), ruimte afstand tot de weg (indicatie 10 tot 20 meter), grote afstand tot de weg (indicatie meer dan 20 meter).

relatief verband

Dit betreft de onderlinge tussen afstanden van de gebouwen en de mate waarin de ruimte tussen de gebouwen tot een open of gesloten karakter leidt.

Voorbeelden: gesloten bebouwing tamelijk gesloten bebouwing, open bebouwing, solitaire bebouwing.

groepering op het erf

Hier gaat het om de groepering van gebouwen op het erf in hun onderling verband.

Voorbeelden: hoofdgebouw prominent, bijgebouwen zichtbaar, clustering, ruime setting, enzovoorts.

richting van de bouwvorm

Dit betreft de hoofdrichting van de bebouwing ten opzichte van de weg.

Voorbeelden: langs, dwars, schuin, indifferent en dergelijke.

3. hoofdvorm

contour

Bij contour is het profiel van de bouwmassa in het geding. Dit wordt aangegeven in de karakteristieke duiding van de hoogte in relatie met het profiel.

Voorbeelden: één bouwlaag met kap, twee bouwlagen plat en dergelijke.

relatieve omvang

Dit betreft de grootte van de gebouwen in hun onderlinge relatie.

Voorbeelden: onderling overeenkomstig, enig onderling verschil, onderling verschil, veel onderling verschil en dergelijke.

geleding van de bouwmassa

Hier gaat het om de indicatie hoe de bouwmassa van het gebouw is samengesteld; is er bijvoorbeeld sprake van één afleesbaar volume of bestaat het gebouw uit twee of meer afzonderlijk te benoemen bouwmassa's.

Voorbeelden: enkelvoudig, samengesteld.

plastiek

Dit betreft de kenmerkende plastische vormbehandeling van de gebouwen; is er sprake van een strakke vorm of heeft het gebouw uitbouwen of insnoeringen en dergelijke.

Voorbeelden: sober, minder sober, gemiddeld, complex, zeer complex en dergelijke.

4. aanzichten

stijl

Dit betreft een aanduiding van de bouwstijl van de bebouwing in globale zin.

Voorbeelden: traditioneel, afgeleid traditioneel, jaren 20/30, modern en dergelijke.

compositie

Hier gaat het om de architectonische geleding van de gevels, zoals deze bijvoorbeeld zichtbaar is in de vorm van de gevelopeningen en kozijnen.

Voorbeelden: horizontaal, verticaal, wisselend, indifferent en dergelijke.

detail en ornament

Dit betreft de kenmerkende detaillering en versiering van de bebouwing, die bijdraagt aan de expressie.

Voorbeelden: geen tot bescheiden, eenvoudig, gemiddeld, enigszins rijk, rijk en dergelijke.

transparantie gevels

Dit betreft de mate van openheid van de op de openbare ruimte gerichte gevels.

Voorbeelden: open, enigszins open, gesloten en dergelijke.

5. o p m a a k

kleur

Dit betreft de hoofdkleur van de gevels en daken van de bebouwing.

Voorbeelden: rood, groen met zwart en dergelijke.

kleurtoon

Dit betreft de overwegende toonzetting in het kleurgebruik van de bebouwing; het gaat daarbij om gradaties van helderheid in het materiaal- en kleurgebruik.

Voorbeelden: lichte kleurtoon, middentoon, donkere kleurtoon en dergelijke.

materiaal

Dit betreft de aard van de beeldbepalende materialen van met name gevels en daken van de bebouwing.

Voorbeelden: steenachtig, hout, rieten daken en dergelijke.

s a m e n v a t t i n g m a t r i x

Elk beeldcomponent is in de matrix nader gespecificeerd. De kolom beschrijving biedt ruimte voor een korte duiding in telegramstijl van de belangrijkste kenmerken.

Er is uiteraard altijd ruimte voor bemerkingen die niet onder een bepaalde component kunnen worden geschikt. Bovendien kan in de beredeneerde beschrijving van een meer uitgebreide behandeling sprake zijn.

gradatie

In de kolom gradatie wordt aangegeven in welke mate de beeldcomponent zich in het gebied voordoet. In een bepaald buitengebied komen bijvoorbeeld in hoofdzaak boerderijen voor, maar ook wel woonhuizen. In de beschrijving onder objecttype wordt bijvoorbeeld boerderijen aangegeven, waarna in de gradatiekolom kan worden geduïd in welke mate de beschrijving van toepassing is. De boerderijen kunnen het beeld in het gebied bijvoorbeeld zodanig bepalen dat sprake is van een beeldbepalende gradatie. Wanneer ook andere bebouwing, zoals hier burgerwoningen een rol spelen, dan kan men ook voor de gradatie overwegend kiezen.

Als er sprake is van een zeker evenwicht in het ruimtelijk beeld, maar niettemin de boerderijen als de belangrijkste beelddragers worden gezien ligt de gradatie gevarieerd voor de hand. Indien beide typen van bebouwing in min of meer gelijke

mate bepalend zijn voor het ruimtelijk beeld is het meer aangewezen om in de beschrijving te kiezen voor 'boerderijen en woonhuizen'.

Uitgangspunt is dus niet primair de exacte verhouding in de mate waarin de verschillende elementen voorkomen, maar veeleer hoe deze zich in de waarneming van de beleidsmakers voordoen. Ook hier biedt de beredeneerde beschrijving uiteraard alle ruimte om mogelijke omissies in de matrix te benoemen.

waardering

Onder waardering wordt voor elk beschreven beeldcomponent de waardering aangegeven van het betreffende aspect in de gebiedseigen context. Wanneer een gebied wordt bepaald door vrijstaande bebouwing op ruime erven, dan zullen deze componenten voor dit gebied altijd positief gewaardeerd worden omdat zijn intrinsiek zijn voor het gebied.

Daarnaast speelt een waardering van verschillende beeldcomponenten, die stoelt op ervaring en kennis van de opstellers van het gemeentelijk welstandsbeleid. Het is van belang dat deze waardering niet alleen door deskundigen maar ook door burgers en bestuurders wordt gedragen. Tenslotte is een waardering ook afhankelijk van de visie die er voor een bepaald gebied bestaat. De waardering voor verschillende aspecten van ruimtelijke kwaliteit kan afhankelijk zijn van bijvoorbeeld de uitstraling die een gemeente met een bepaald gebied voorstaat. Een gemeente die zichzelf als een groene parel profileert, zal veel belang hechten aan het (openbaar) groen in de gemeente.

Kale erven en boomloze straten zullen in het gegevenvoorbeeld dan negatief scoren.

In de waarderingskolom bestaat de waardering uit drie smaken: positief, neutraal, negatief.

beleid

In deze kolom wordt voor de betreffende beeldcomponenten het beleid geduid, maar er is in veel gevallen natuurlijk ook sprake van beleid in meer algemene of specifieke zin, zoals dat in andere beleidsstukken van de gemeente is uitgesproken. Op basis van lokale politieke discussie zal het welstandsbeleid voor de verschillende gebieden moeten worden vastgesteld.

In de matrix zijn hiervoor vier smaken aangegeven:

1. handhaven

Hierbij gaat het om de intentie om het bestaande ruimtelijk beeld als zodanig zoveel mogelijk als te handhaven en als uitgangspunt te hanteren voor verdere ontwikkeling. (Dit beleid zal in ieder geval voor beschermde gezichten van toepassing zijn.)

2. respecteren

Bij dit beleid staat het zorgvuldig omgaan met bestaande waarden voorop. Deze hoeven niet altijd letterlijk in stand te blijven, maar dienen met respect te worden geïnterpreteerd bij nieuwe ontwikkelingen. De bestaande situatie geldt als bepalend voor verdere ontwikkelingen.

3. incidenteel wijzigen

Hier krijgt het continue transformatieproces de ruimte, waarbij de bestaande situatie weliswaar als leidraad wordt genomen, maar gaandeweg vervangen wordt door nieuwe oplossingen en nieuwe beelden. Veranderen is hier niet een beleidsdoel op zichzelf, maar het beleid gaat uit van de veranderbaarheid van het gebied.

4. planmatig wijzigen

Dit beleid is gericht op verandering. Het gaat hier om een bewuste verandering van het ruimtelijk beeld en de ruimtelijke kwaliteit. Dit kan van toepassing zijn voor de verandering van een weidegebied in een woonwijk, maar geldt in het algemeen voor herstructureringsgebieden.

6. Slot

Dit beeldkwaliteitplan is opgesteld door Wind Groep in samenwerking met gemeente Veendam.

Architectenkeuze

De belevingskwaliteit van het plangebied wordt bepaald door enerzijds de stedenbouwkundige opzet en de gerealiseerde kwaliteit van de openbare ruimte en anderzijds door de architectonische kwaliteit van de bebouwing.

Er mag worden uitgegaan dat de aspirant-kopers een goede architect (geregistreerd architect, ingeschreven in het architectenregister) in de arm nemen voor het ontwerp van hun woning. Bij een dergelijke grote investering, die het bouwen van een huis vergt, is het onverstandig zelf iets te gaan ontwerpen of het ontwerp over te laten aan niet-architecten.

Ook kunnen zogenaamde "cataloguswoningen" in beschouwing worden genomen. Wel is op dit gebied sprake van grote kwaliteitsverschillen in het ontwerp. Deze woningen moeten vanzelfsprekend voldoen aan de richtlijnen zoals genoemd in deze notitie.

Gewijzigd datum: 4 januari 2011



Gemeente Veendam

Raadhuisplein 5

Postbus 20004

9640 PA Veendam

telefoon: 0598-652222

telefax: 0598-652250

e-mail: info@veendam.nl



Wind Vastgoedontwikkeling

Burg. Wuiteweg 31-37

Postbus 160

9200 AD Drachten

telefoon: 0512-571477

telefax: 0512-523192

e-mail: wg@windgroep.nl