

Ontwikkeling nieuwe randbebouwing LTS Park Musselkanaal

Beeldkwaliteitsplan

Definitief 24 april 2025



Inhoudsopgave

1 Inleiding en leeswijzer

2 Algemene beeldkwaliteitseisen	3
2.1 Grondgebonden woningen	4
2.2 Kavelgrenzen	4
2.3 Overhoekse architectuur	5
2.4 Dakbedekking	6
2.5 Toelichting dakvormen	7
2.6 Zonnepanelen	7
2.7 Gevelmaterialen	8
3 Beeldkwaliteitseisen per woningtype	10
3.1 woningtype A	10
3.2 Woningtype B	12
3.3 Woningtype C	14
3.4 Overzicht afwerking erfgronden	16

1 Inleiding en leeswijzer

Voor de toelichting van het stedenbouwkundig plan wordt verwezen naar het omgevingsplan. In dit beeldkwaliteitsplan (BKP) voor de ontwikkeling de randbebouwing rond het LTS Park in Musselkanaal, zijn in dit beeldkwaliteitsplan bindende kwaliteitseisen vastgelegd. Deze eisen gelden voor de realisatie van de woonbebouwing en de afwerking van de erfgrenzen. De onderstaande afbeelding geeft een overzicht van het stedenbouwkundig plan.



Overzichtskartaal stedenbouwkundig plan

In dit BKP worden in hoofdstuk 2 de algemene kwaliteitseisen beschreven, dit zijn de eisen die voor alle woningen gelden. In hoofdstuk 3 worden in aparte paragrafen de specifieke kwaliteitseisen per woningtype geformuleerd. In een aparte paragraaf worden de beeldkwaliteits-eisen weergegeven die aan de erfgrenzen worden gesteld. Deze eisen gelden voor de erfgrenzen die langs het openbare gebied liggen. De geschreven kwaliteitseisen per woningtype zijn bindend, de daarna getoonde referentiebeelden geven een -niet limitatieve- weergave van de mogelijke architectonische uitwerkingen. De referentiebeelden vormen in die zin een inspiratiebron voor de architectonische uitwerking, ze illustreren de architectuursfeer die per woningtype voor ogen staat.

2 Algemene beeldkwaliteitseisen

2.1 Grondgebonden woningen

Alle woningen worden gerealiseerd als grondgebonden woningen. Er zal geen sprake zijn van gestapelde appartementen. De minimale bouwhoogte is 1 bouwlaag met kap. De maximale bouwhoogte is twee woonlagen met derde woonlaag onder een kap. Bij de realisatie van de woningen dient een geregistreerd architect betrokken te worden. De oriëntatie van de woningen moet de stedenbouwkundige opzet van het plan versterken. Voorgevels zijn duidelijk op de straat of op openbaar groen georiënteerd. Woningen met een hoekligging dienen architectonisch overhoeks te zijn ontworpen. Voor woningen met een kap geldt dat de dakhelling minimaal 45 graden dient te zijn. Installatietechnische zaken zoals warmtepompen dienen zo veel mogelijk in de hoofdbouwmassa te worden geïntegreerd.

2.2 Kavelgrenzen

De kavelgrenzen van de voortuinen worden bij het woonrijp maken beplant met bladverliezende hagen. Het toepassen van de gewone beuk (*Fagus sylvatica*) als haagsortiment heeft de sterke voorkeur omdat deze soort zijn herfstkleurige blad gedurende de hele winter vasthoudt. De perceelsgrenzen van achtertuinen die aan het openbaar gebied grenzen worden voorzien van klimoprasters. Deze rasters worden direct na realisatie van de woningen door- of namens de bouwaannemer geplaatst. Schuttingen op deze erfgronden zijn niet toegestaan. De realisatie en handhaving van de hagen en de klimoprasters wordt geborgd in de koopcontracten van de kavels/woningen en als voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan.



Hagen op de kavelgrenzen geven het totale plan een parkachtig/tuinstedelijk karakter

Bij de begrenzing van achtertuinen dienen klimopschermen toegepast te worden. Een dergelijk scherm bestaat uit hardhouten palen met daartussen verzinkt wapeningsnet. De klimop-planten zijn minimaal 160 cm hoog met een plantaantal van minimaal 4 stuks per strekkende meter.



Klimopschermen langs de erfgronden van de achtertuinen

2.3 Overhoekse architectuur

Alle woningen met een hoekligging, dienen architectonisch overhoeks te worden uitgewerkt. Dit betekent dat in deze situaties de kopgevels/zijgevels een open uitwerking krijgen die verwant is aan de opmaak van de voorgevel. Dus geen blinde kopgevels maar kopgevels met ten minste 2 raamopeningen. Op de onderstaande kaart zijn deze hoeksituaties weergegeven. Voor het blokje met 3 rijwoningen (woningtype B) geldt de specifieke eis dat de aan het park grenzende hoekwoning een 90 graden gedraaid zadeldak dient te krijgen. De overige 2 woningen van dit blokje hebben een nokrichting parallel aan de straat.



Op deze hoeklocaties wordt een overhoekse architectuur gevraagd

2.4 Dakbedekking

Voor het totaalbeeld is de kleurstelling en het materiaalgebruik van hellende daken zeer beeldbepalend. De dakvlakken bestaan uit grijze/antracietgrijze of zwarte, keramische dakpannen, lei, of geprofileerde staalplaat/sandwichpanelen met roeven. Voordeel van deze kleurstelling is dat PV zonnepanelen relatief onopvallend kunnen worden aangebracht. Ook de toepassing van gras- of sedumdaken behoort tot de mogelijkheden. Vanuit de gemeentelijke doelstellingen ten aanzien van duurzaam waterbeheer wordt de toepassing van dergelijke waterbufferende groendaken toegejuicht.



Keramische dakpannen



geprofileerde staal-/sandwichpanelen



Sedumdak



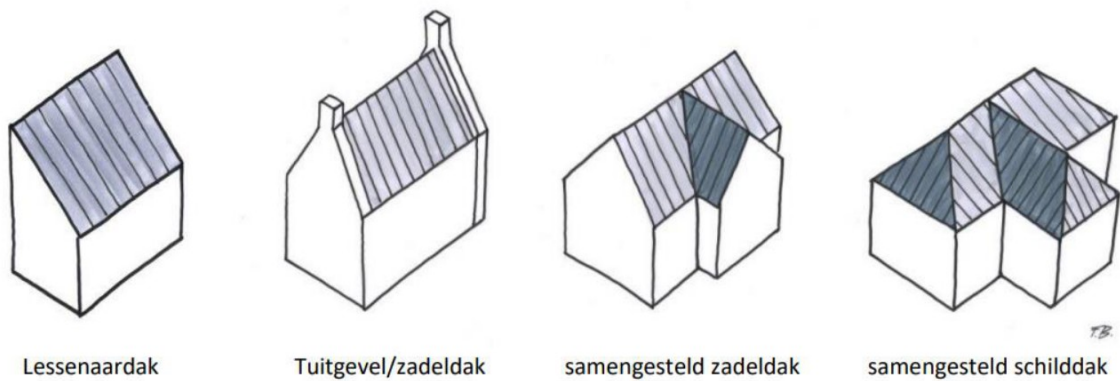
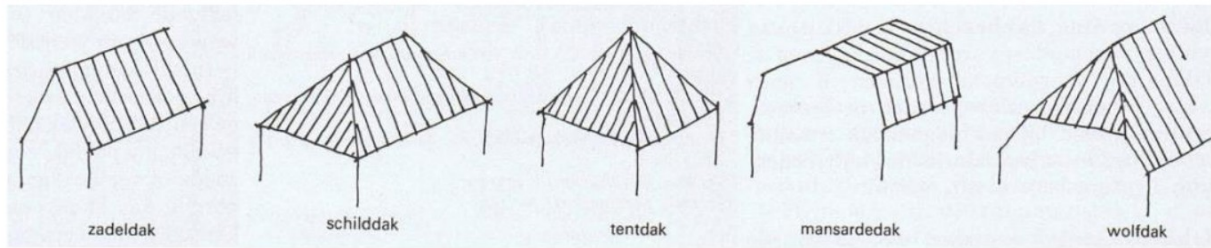
Grasdak

Niet toegestaan als dakbedekking zijn:

- Bitumineuze dakbedekkingen of shingles op hellende daken
- Zink of koper i.v.m. uitloging
- Rode of groene dakpannen
- Riet of kunst-riet
- Hoogglans geglazuurde dakpannen
- Damwandplaat, golfplaat
- Dakpansgewijs geprofileerde staalplaten

2.5 Toelichting Dakvormen

In dit BKP worden diverse dakvormen genoemd. De onderstaande schematische tekeningen illustreren deze termen.



2.6 zonnepanelen



Zonnepanelen uitsluitend in aaneengesloten vlakken

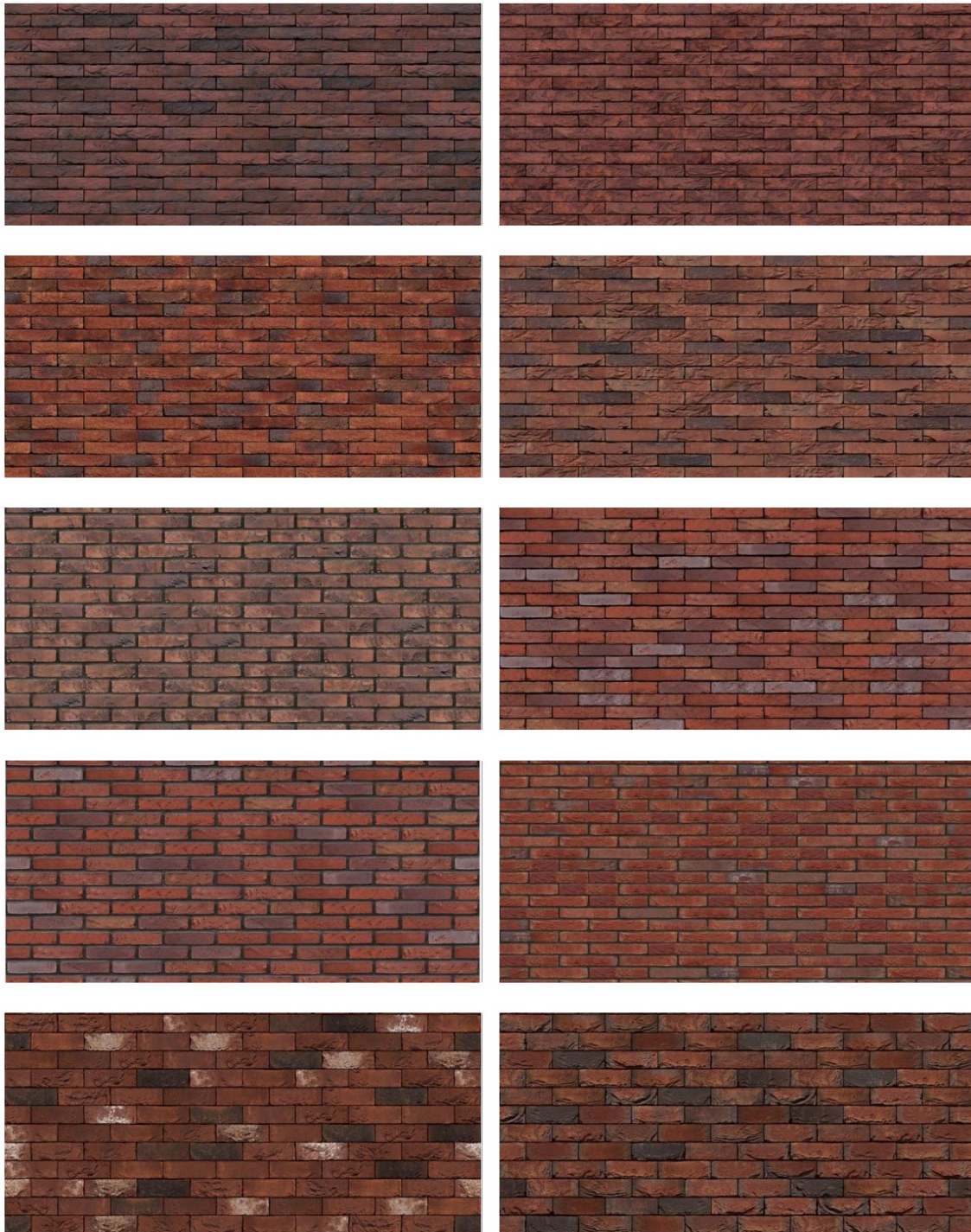


Optimaal: In het dakvlak verzonken zonnepanelen

Zonnepanelen moeten in één aaneengesloten rechthoekig vlak per dakvlak gelegd te worden, “vrije rangschikking” rond bijvoorbeeld dakramen is niet toegestaan. De zonnepanelen dienen van een zwarte (geen aluminiumkleurige) rand te zijn voorzien.

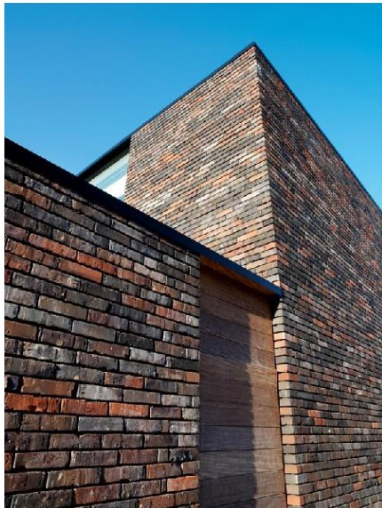
2.7 Gevelmaterialen

De architectuur van de woningen wordt in dit BKP relatief vrij gelaten. Er wordt om bebouwing gevraagd met een traditioneel silhouet met zadeldaken. De gevelopmaak is eigentijds, niet historiserend. De gevelplastic mag op abstracte wijze refereren naar 30-er jaren bouw of Delftse School. Een belangrijke thema voor de borging van de samenhang vormt in dit BKP de kleur van de toe te passen baksteengevels. Het toe te passen spectrum is vrij eng en spitst zich toe op gemêleerde donker-roodbruine baksteen. De onderstaande afbeeldingen geven de bandbreedte weer voor de toe te passen baksteentinten. Voegkleur donker antraciet, zwart of het toepassen van voegloos metselwerk.



Bandbreedte baksteentinten

Gevels kunnen voor maximaal 40 procent van het oppervlak in grijs uitlogend of wit/grijs gebeitst houtwerk worden uitgevoerd of voor maximaal 25 procent bestaan uit een contrasterende grijze of beige baksteentint. Ontwerpen met een dergelijk contrast genieten de voorkeur boven volledig éénkleurig uitgevoerde gevels. Dit verlevendigt het totaalbeeld van het plan.



Combinaties van baksteen met hout resulteren in een levendig gevelbeeld



Aantrekkelijk contrasterende baksteentinten

3 Beeldkwaliteitseisen per woningtype

Bij alle getoonde referentiebeelden gaat het om de hoofdvorm, of specifiek benoemde detailleringen en niet om de getoonde baksteenkleuren. De mogelijke baksteenkleuren zijn in paragraaf 2.7 weergegeven.

3.1 woningtype A

Dit betreft een nieuwe vrijstaande hoekwoning aan het einde van de Gladiolstraat. Deze woning dient overhoeks te worden ontworpen en dient zowel op de straat als op het parkgebied te worden georiënteerd. Op de onderstaande kaart is de ligging van woningtype A aangegeven.



Ligging woningtype A

Typologie: Vrijstaande woning met zadeldak, tentdak (piramidevorm) schilddak of samengestelde kapvorm (2 richtingen zadeldak, of combi zadeldak/schilddak).

Situering: aan de woonstraat, tevens aan het parkgebied

Oriëntatie: Voorgevel oriëntatie op de straat en op het park (overhoeks).

Bouwhoogte/kapvorm: Goothoogte maximaal 1,5 bouwlaag (4,5 meter), tweede bouwlaag deels onder de kap. Eventuele derde bouwlaag geheel onder de kap.

Referentiebeelden woningtype A



Geschikt voor hoekligging: tentdak (piramide)



Dit geldt ook voor een samengesteld zadeldak



Samengesteld zadeldak/schilddak; overhoekse oriëntatie



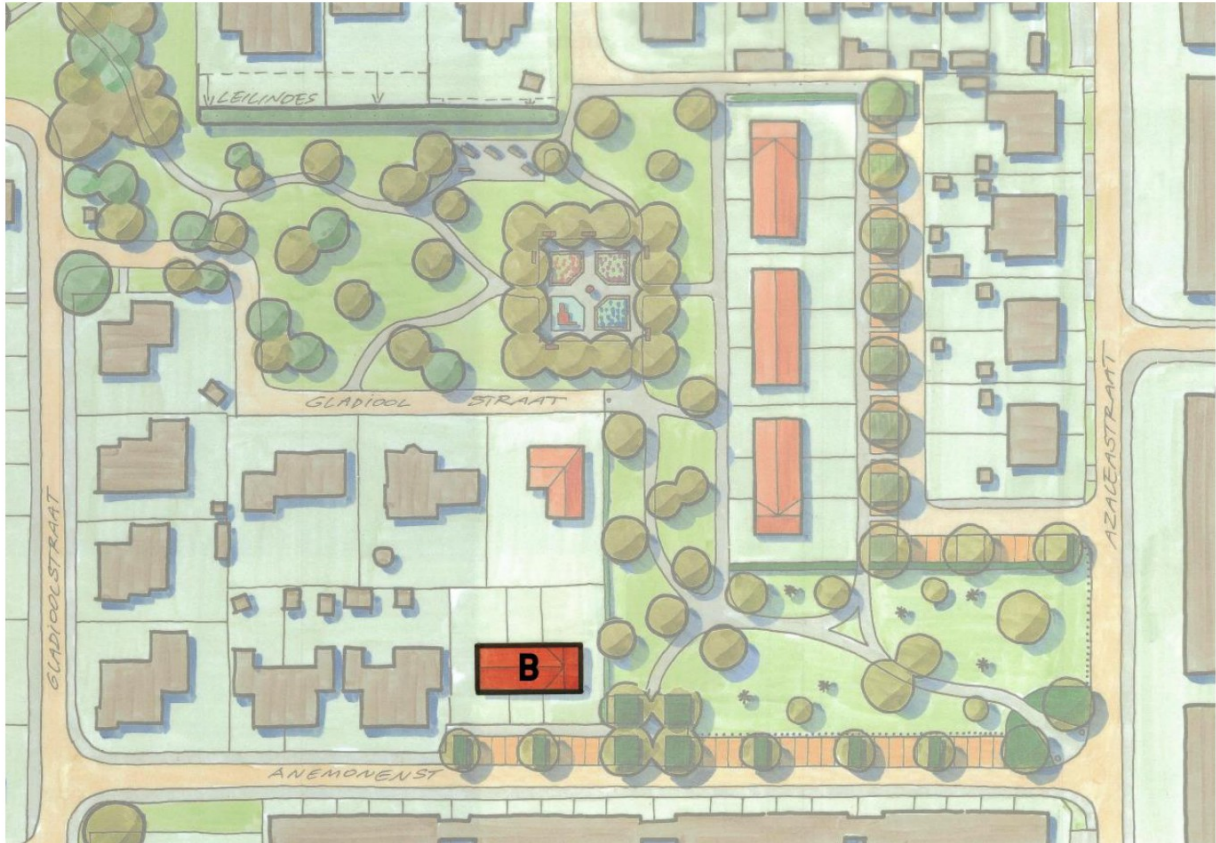
Samengesteld zadeldak, ook hierdoor ontstaat overhoekse oriëntatie van de woning



Door architectonische verbijzonderingen (schoorsteen/entree en hoek erker) in de gevel kan een woning met enkelvoudig zadeldak ook een overhoekse oriëntatie krijgen

3.2 Woningtype B

Dit betreft het blok van 3 rijwoningen aan de Anemonenstraat. Dit zijn woningen met een zadeldak en een hoge gootlijn (2 bouwlagen met een derde bouwlaag onder de kap) Op de onderstaande kaart is de ligging van woningtypes B aangegeven.



Ligging woningtype B

Typologie: rijwoningen met een hoge goot, voorzien van een zadeldak

Situering: aan de woonstraat (Anemonenstraat)

Oriëntatie: voorgevels/entreegevels gericht naar de straat

Bouwhoogte/kapvorm: Twee bouwlagen met een zadeldak, nok parallel aan de straat, dakhelling minimaal 45 graden en maximaal 60 graden.

Bijzonderheid: De eindwoning heeft een zadeldak met de nokrichting haaks op de straat. Hierdoor ontstaat een goede afronding van de "driekapper" aan de parkzijde.

Referentiebeelden woningtype B



90 graden gedraaid zadeldak aan de parkzijde



idem met tuitgevel



Deze overhoekse oplossing is qua dakvorm het fraaist



Eenvoudige, sterke gevelritmiek



Eindwoning met tuitgevel

3.3 Woningtype C

Dit betreft de levensloopbestendige woningen aan de oostzijde van het parkgebied. Deze worden gerealiseerd als drie blokjes van 3 woningen. Het zijn enkellaags woningen met een zadeldak, waarbij de nok parallel ligt met het woonpad waaraan de woningen met hun voordeur liggen. Op de onderstaande kaart is de ligging van woningtypes C aangegeven.



Ligging woningtype C

Typologie: rijen van 3 woningen met een zadeldak en een lage gootlijn. Volledig woonprogramma op begane grond. Berging en logeerkamer onder de kap.

Situering: Aan de oostrand van het opnieuw in te richten parkgebied

Oriëntatie: voorgevels/entreegevels gericht naar het parkgebied; achterentree/bezoekersentree vanaf een nieuwe parkeerstrook aan de oostzijde.

Bouwhoogte/kapvorm: Eén enkele bouwlaag met een zadeldak, nok parallel aan het woonpad, dakhelling minimaal 45 graden en maximaal 60 graden.

Referentiebeelden woningtype C



Beëindiging woningblokje met erker



Beëindiging met tuitgevel en raampartij



Beëindiging woningblokje d.m.v. schoorsteen en raampartijen



Een extra dakoverstek maakt woningen aantrekkelijk

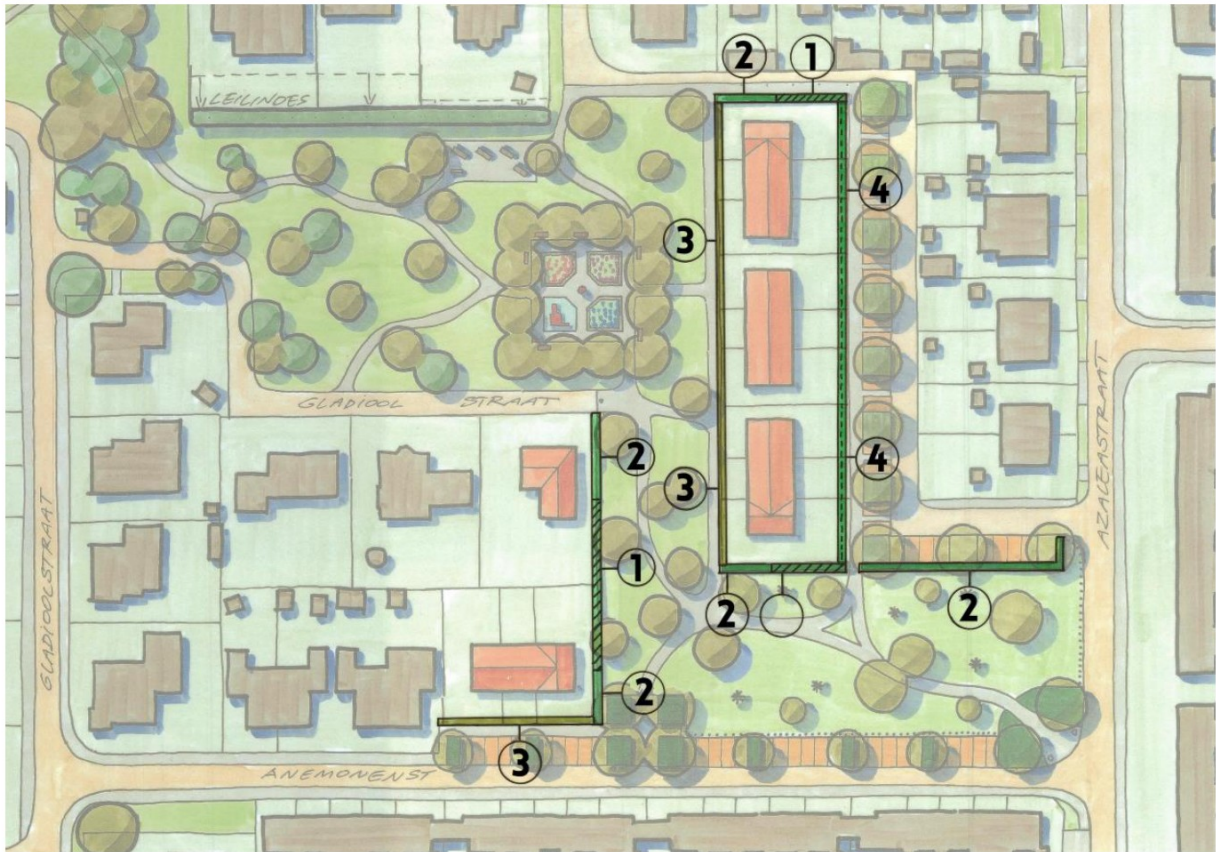


Het plaatselijk doorzetten van de gevel naar bovenverdieping geeft de woningen meer expressie (parkzijde)



3.4 Overzicht afwerking erfgrenzen

Het is van groot belang dat de erfgrenzen langs het openbaar gebied een representatieve afwerking krijgen. Dit is al beschreven in paragraaf 2.2. De onderstaande tekening geeft een beeld van de ligging van de verschillende typen erfgrenzen in het plangebied. Met nadruk wordt gesteld dat schuttingen langs de buitengrenzen van de woonkavels niet zijn toegestaan.



Ligging diverse soorten erfgrenzen in het plangebied. De erfgrenzen die tussen de particuliere kavels liggen zijn vrij invulbaar.

De in de tekening gebruikte lettercodering staat voor:

- 1 Beukenhaag 2 rijig 180 cm snoeihoogte op gemeenteground
- 2 Beukenhaag 2 rijig 60 cm snoeihoogte op gemeenteground
- 3 Beukenhaag 2 rijig snoeihoogte 60 cm op particuliere grond
- 4 Klimopschermen 180 cm hoog met transparante poorten (scharnierend raster in frame)