

Woningbouw hoeklocatie Frankrijklaan-Europalaan Stadskanaal

Beeldkwaliteitsplan

Aangepast 25 februari 2025

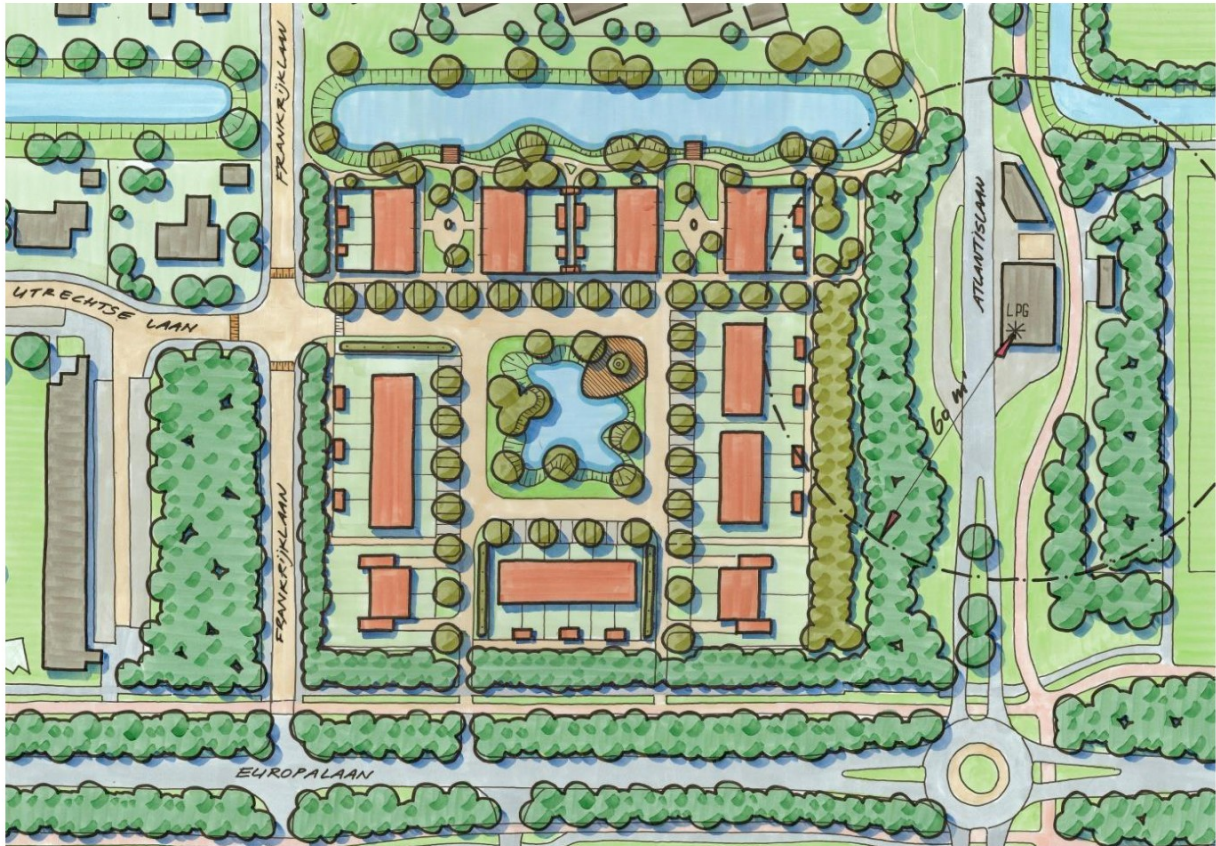


Inhoudsopgave

1 Inleiding en leeswijzer	3
2 Algemene beeldkwaliteitseisen	4
2.1 Grondgebonden woningen	4
2.2 Kavelgrenzen	4
2.3 Overhoekse architectuur	5
2.4 Dakbedekking	5
2.5 Gevelmaterialen	7
2.6 Zonnepanelen	9
3 Beeldkwaliteitseisen per woningtype	10
3.1 woningtype A	10
3.2 Woningtype B	13
3.3 Woningtype C	15
3.4 Woningtype D	17
4 Openbare ruimte	19
4.1 Centrale waterpartij	19
4.2 Openbare hofjes	20
4.3 Parkeren	20
4.4 Overzichtskaart afwerking erfgrenzen	21

1 Inleiding en leeswijzer

Voor de toelichting van het stedenbouwkundig plan wordt verwezen naar het omgevingsplan. In dit beeldkwaliteitsplan (BKP) voor de ontwikkeling van de hoeklocatie Frankrijklaan-Europalaan, zijn bindende kwaliteitseisen vastgelegd voor de realisatie van de bebouwing en de afwerking van de erfgronden. De onderstaande afbeelding geeft een overzicht van het stedenbouwkundig plan.



Overzichtsskema stedenbouwkundig plan

In dit BKP worden allereerst de algemene kwaliteitseisen beschreven, eisen die voor alle woningen gelden. Vervolgens worden in aparte paragrafen de specifieke kwaliteitseisen per woningtype geformuleerd. In een aparte paragraaf worden de eisen weergegeven die aan de openbare ruimte worden gesteld. Het gaat hierbij vooral om de overgang tussen de particuliere kavels en de openbare ruimte. De geschreven kwaliteitseisen 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 of dakopbouw. De maximale bouwhoogte is twee woonlagen met derde woonlaag onder een kap. Bij de realisatie van de projectmatige 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 tussen de 45 en 60 graden dient te liggen. 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. Voor de levensloopbestendige woningen aan het water gelden specifieke eisen voor de afwerking van de erfgronden. Hier wordt bij de beschrijving van dit woningtype nader op ingegaan.



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

Bij de begrenzing van achtertuinen dienen klimopschermen van 180 cm hoogte te worden toegepast. 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 erfgrenzen van de achtertuinten

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.



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



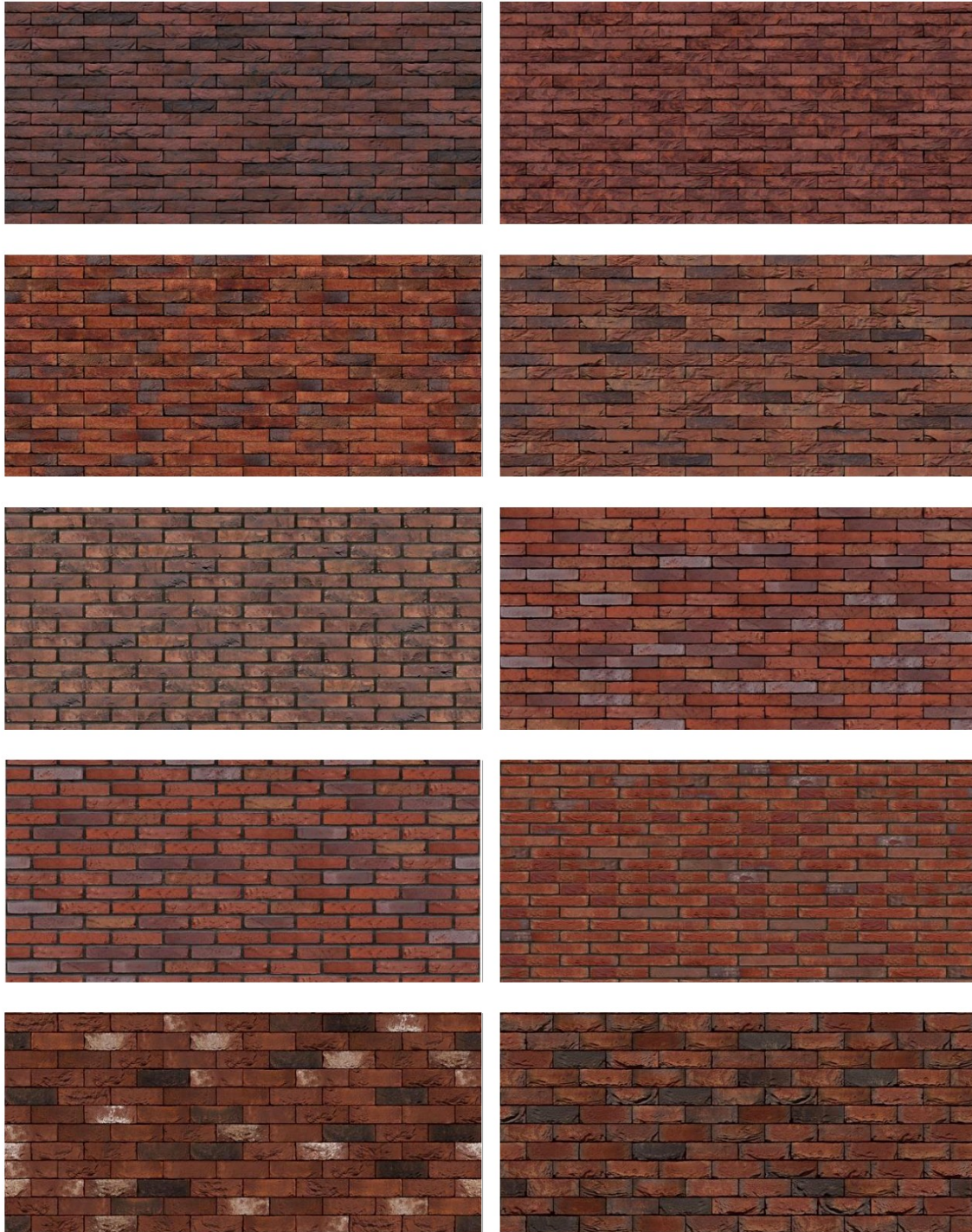
Grasdak

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

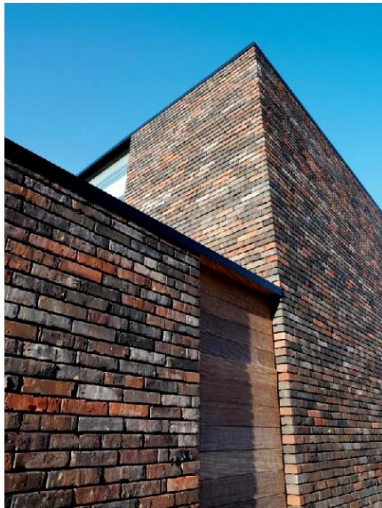
2.5 Gevelmaterialen

De architectuur van de woningen wordt in dit BKP relatief vrij gelaten. Er wordt om eigentijdse, niet historiserende ontwerpen gevraagd. 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. Ontwerpen met de materiaalcombinatie baksteen/hout genieten de voorkeur boven volledig in baksteen uitgevoerde gevels. Dit verlevendigt het totaalbeeld van het plan.



combinaties van baksteen met hout genieten de voorkeur bij de woningontwerpen

2.6 Zonnepanelen

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



Hellend dak met in het dakvlak geïntegreerde zonnepanelen oplossing voor platdak

Bij platte daken kan gewerkt worden met een opstelling van dubbele stroken (flauwe helling) met een noord-zuid gerichte “nok”. Zonnepanelen op hellend dakvlak en op een platdak; in het tweede geval dient minimaal 0,5 meter afstand tot de dakrand te worden aangehouden zodat er vanaf straatniveau geen zicht is op de panelen.

3 Beeldkwaliteitseisen per woningtype

Bij alle getoonde referentiebeelden gaat het om de hoofdvorm, of specifiek benoemde detailleringen en niet om de getoonde baksteenkleuren of dakkleuren. De mogelijke baksteenkleuren en dakkleuren zijn in paragraaf 2.4 weergegeven.

3.1 woningtype A

Dit betreft de 4 rijtjes van 3 levensloopbestendige woningen aan weerskanten van de openbare hofjes aan het water. Op de onderstaande kaart is de ligging van woningtype A aangegeven.



Ligging woningtype A

Typologie: Plat afgedekte levensloopbestendige woningen met een plaatselijke, plat afgedekte dakopbouw. Eén afzonderlijke dakopbouw per woning. Wanneer de dakopbouwen qua rooilijn minstens 2 meter verspringen, mogen er 2 dakopbouwen worden geschakeld.

Situering: aan de openbaar toegankelijke watergerichte en autovrije hofjes.

Oriëntatie: Voorgevels/entreegevels gericht naar het hofje.

Bouwhoogte/kapvorm: Plaatselijk maximaal 2 bouwlagen. De tweede bouwlaagdak is plat afgedekt. De plat afgedekte dakopbouw heeft een breedte van maximaal 50% van de woningbreedte/beukmaat.

Referentiebeelden woningtype A



Door de dakopbouwen wordt de individualiteit van de woningen versterkt en wordt het straatbeeld verlevendigd



Door de terugliggende entreepartijen ontstaat een mooie overgang tussen binnenruimte en buitenruimte



2 dakopbouwen geschakeld, doch verspringend qua roolijn



Combinaties van baksteen en hout

Bijzondere eisen: Bij dit woningtype geldt de eis dat de aan de straat liggende erfgrenzen bouwkundig, in de stijl van de woning moeten worden opgelost, zie onderstaande voorbeelden. Zie ook paragraaf 4.4. De overige erfgrenzen dienen van klimopschermen te worden voorzien.



Woningtype A: Uitwerkmogelijkheden kavelgrenzen aan de straatzijde

3. 2 Woningtype B

Dit betreft 2 blokken van elk 6 rijwoningen. Dit zijn woningen met een zadeldak met een hoge gootlijn voor de eindwoningen/hoekwoningen en een lage gootlijn voor de vier tussenliggende woningen. Op de onderstaande kaart is de ligging van woningtype B aangegeven.



Ligging woningtype B

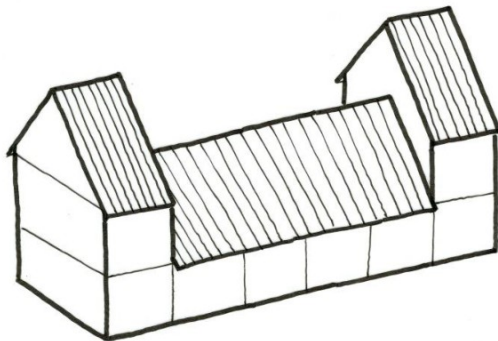
Typologie: Rijwoningen; blokken van 6 woningen. De eindwoningen zijn starterswoningen: 1,5 tot 2 bouwlagen met kap, met een relatief smalle beukmaat. De 4 tussenliggende woningen zijn levensloopbestendige woningen: 1 bouwlaag met kap.

Situering: Aan de woonstraat.

Oriëntatie: Voorgevels/entreegevels gericht naar de straat

Bouwhoogte/kapvorm:

In schema zien de blokjes van 6 er als volgt uit:



Schematische volume opbouw woningtype B

De eindwoningen kunnen ook met de nok haaks op de weg worden gerealiseerd. De voorkeur gaat echter uit naar het bovenstaande volume model.

Referentiebeelden woningtype B



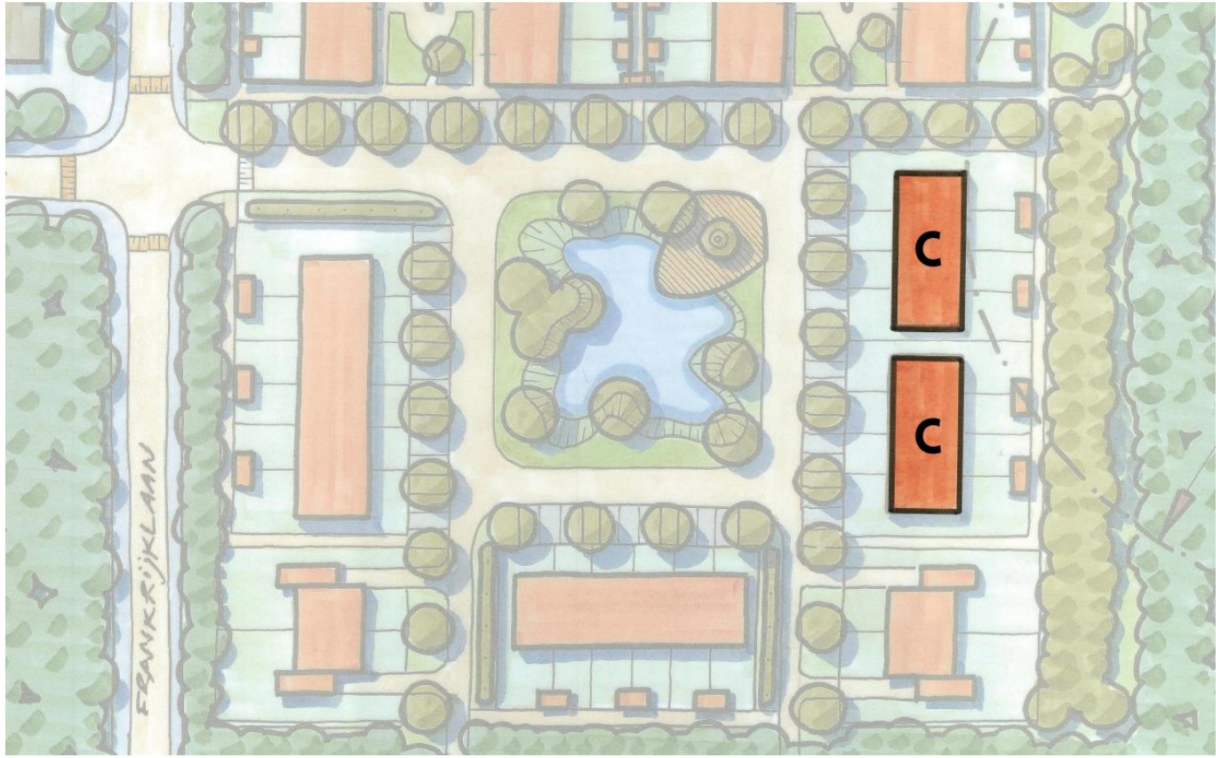
Hoogtesprong in de bouwblokken met gelijke nokrichting



Eindwoningen met 90 graden gedraaide nokrichting, alleen goothoogte verspringt, nokhoogte ligt op één niveau

3.3 Woningtype C

Dit betreft 2 blokken van elk 4 rijwoningen. Dit zijn woningen met een zadeldak met een hoge gootlijn; 2 bouwlagen met de derde bouwlaag onder de kap. Op de onderstaande kaart is de ligging van woningtypes C aangegeven.



Ligging woningtype C

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

Situering: aan de woonstraten

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. Dakoverstek minimaal 40 cm.

Referentiebeelden woningtype C



Dakoverstekken geven de woningen een vriendelijk karakter



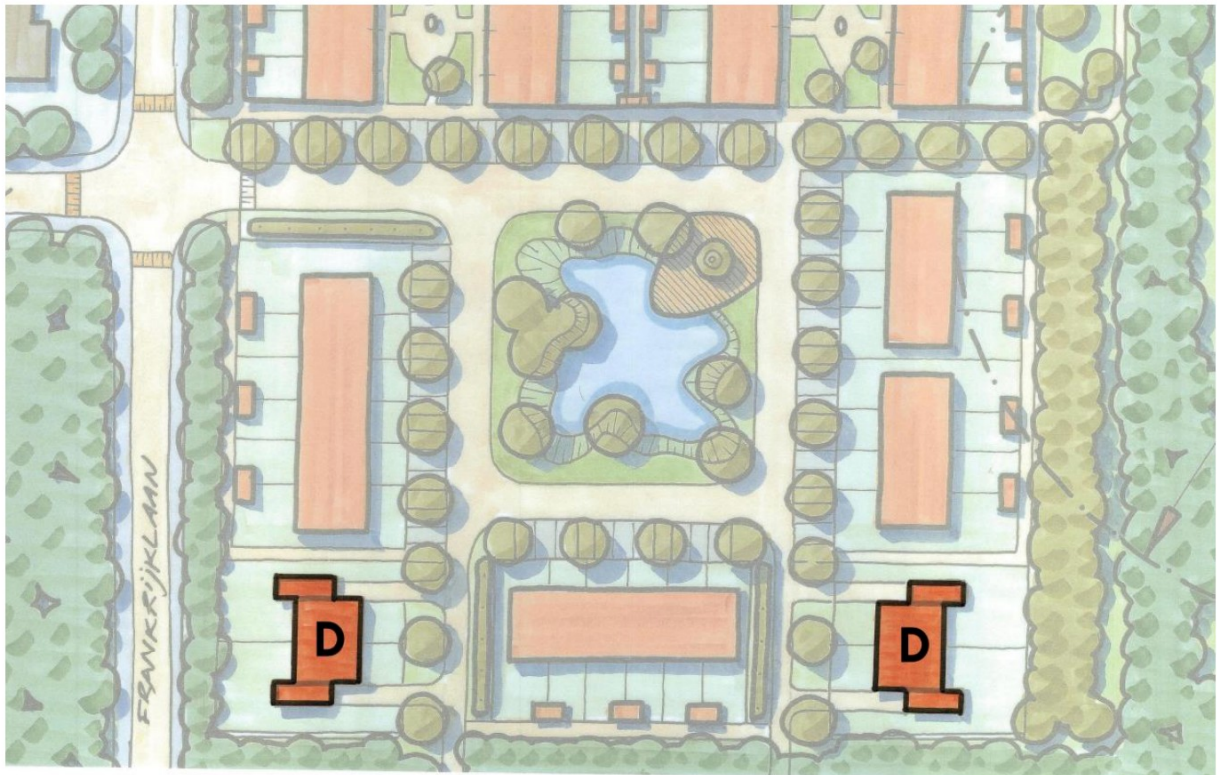
Materiaalverschillen in de gevels zorgen voor een levendig gevelbeeld



Extra aandacht voor omlijsting van raam- en deuropeningen om de woningen een eigen gezicht te geven

3.4 Woningtype D

Dit betreft 4 twee-onder-een-kap woningen (2 blokken van 2 woningen) in het plangebied. Op de onderstaande kaart is de ligging van woningtypes C aangegeven.



Ligging woningtype D

Typologie: twee-onder-een-kap woningen met een hoge goot, voorzien van een zadeldak

Situering: aan de woonstraten

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. Dakoverstek minimaal 40 cm. Bij het toepassen van tuitgevels vervalt de eis van het dakoverstek.

Referentiebeelden woningtype D



Voldoende dakoverstek geeft de woningen een vriendelijk karakter



Bij het toepassen van tuitgevels vervalt de eis van het dakoverstek



De combinatie van baksteen met lichte houttinten geeft een aantrekkelijk, levendig gevelbeeld

4 Openbare ruimte

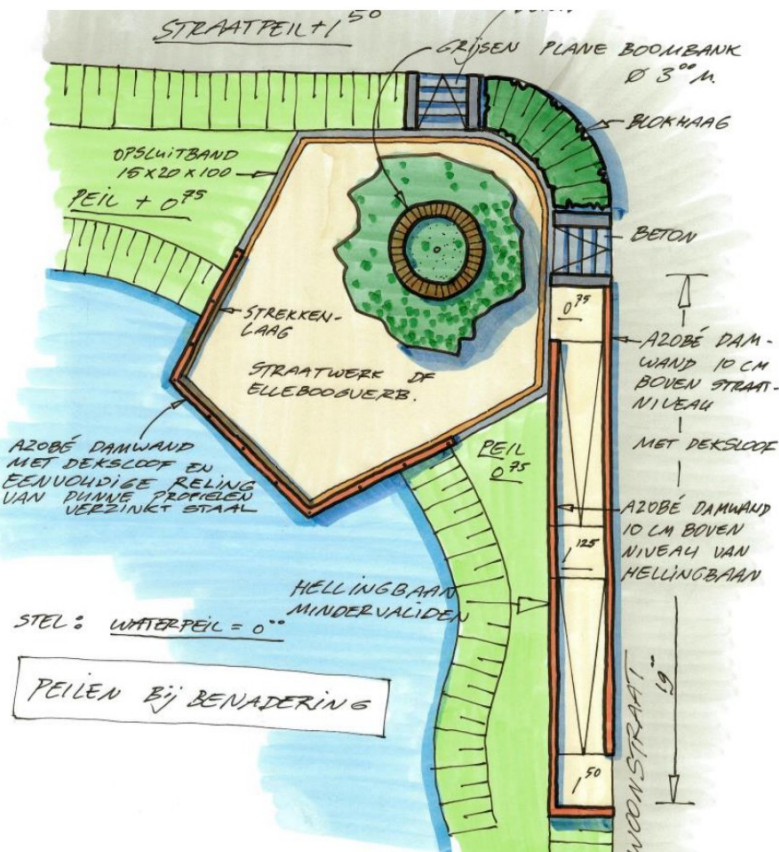
4.1 centrale waterpartij

De woningen liggen gegroepeerd rond een centrale vijver die als berging voor het dak- en verhardingswater functioneert. De onderstaande foto geeft een goed beeld van de beoogde sfeer. De waterpartij wordt voorzien van natuurvriendelijke oevers.



Beoogde sfeer rond de centrale waterpartij

Op één hoek van de vijver wordt een zitplek/ontmoetingsplek gerealiseerd. De onderstaande afbeelding geeft een idee voor de uitwerking van deze plek.



Verblijfs- en ontmoetingsplek aan de oever van de centrale waterpartij

4.2 openbare hofjes

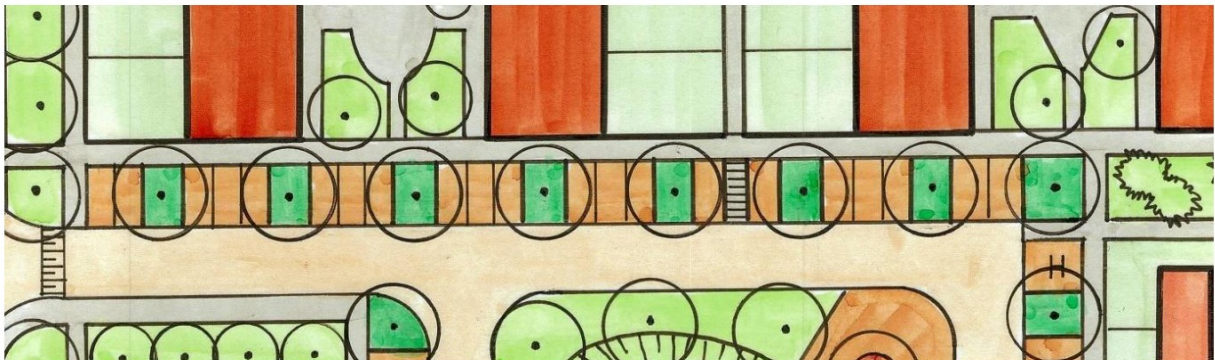
De openbaar toegankelijke groene hofjes liggen aan de bestaande waterpartij. Deze waterpartij wordt verbreed en aan de kant van de hofjes van meanderende oevers voorzien. Aan weerszijden van de hofjes liggen de levensloopbestendige woningen in rijtjes van 3. De woningvoordeuren liggen aan de hofjes. De woningen liggen direct aan de woonpaden en hebben geen voortuin. Langs de oever loopt een openbaar wandelpad. De hofjes zijn via een wandelpad verbonden met een zitplek/vissteiger aan het water.



Principe uitwerking hofje met levensloopbestendige woningen

4.3 Parkeren

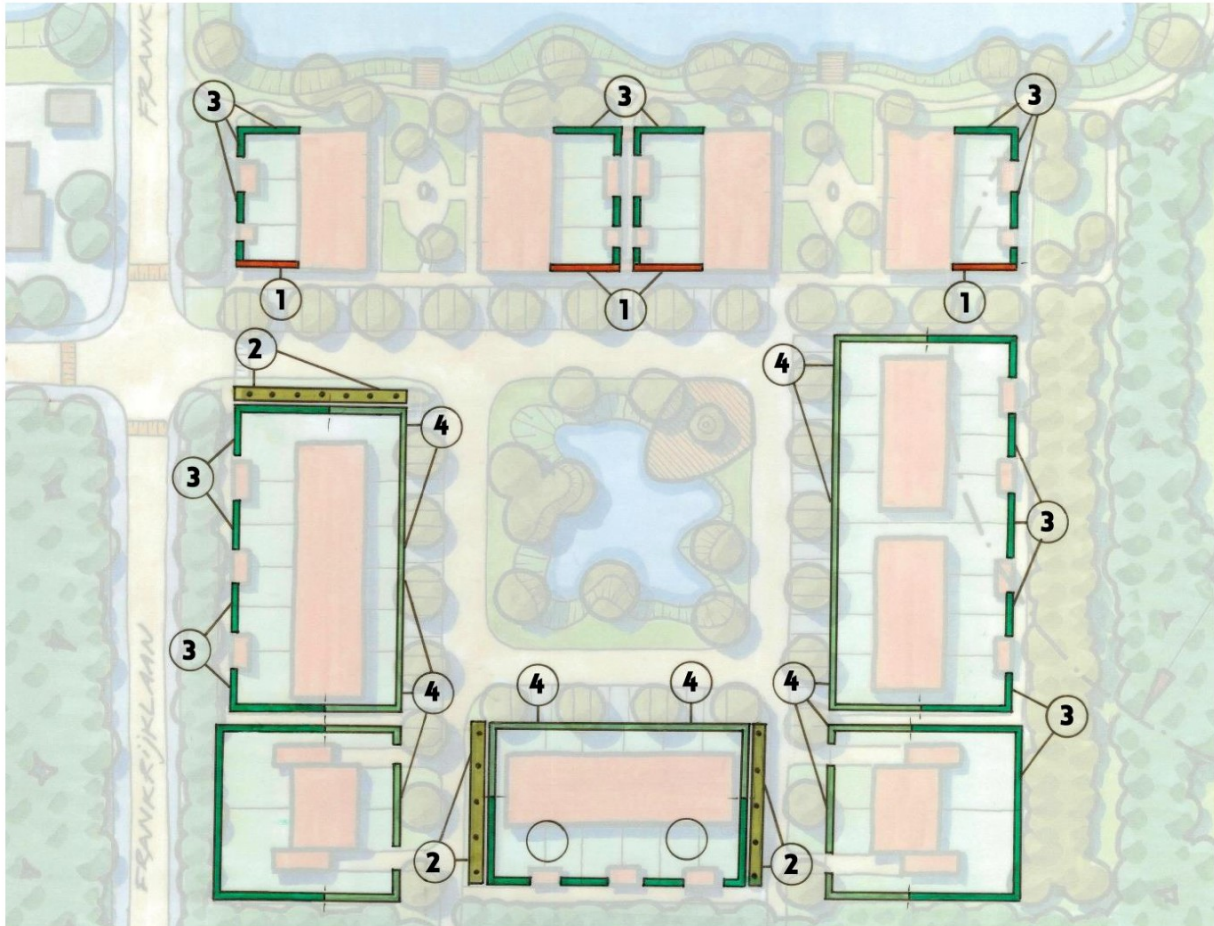
Het parkeren in de openbare ruimte is vormgegeven als haaks parkeren tussen en onder bomen. Na elke 3 parkeervakken volgt een boomvak.



Parkeerprincipe; tussen de boomvakken van 3,5 meter breed bevinden zich steeds 3 parkeervakken van 2,5 meter breedte.

4.4 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 halftransparante bouwkundige oplossing, zie bijzondere eisen paragraaf 3.1
- 2 Leilindes h.o.h. 4 meter
- 3 Klimopschermen 180 cm hoog
- 4 Beukenhagen, 2 rijig, 60 cm snoeihoogte