

Beeldkwaliteitsparagraaf, Voorsterweg

Locatie

De projectlocatie grenst aan het voormalig Waterloopkundig Laboratorium en bijbehorend bos, met het bijzondere watersysteem en deels nog herkenbare schaalmodellen van waterwerken, is dit bepalend voor de identiteit van het gebied. In het Waterloopbos liggen verschillende kansen om de cultuurhistorische betekenis van het bos te versterken en om deze bezoekersstroom in goede banen te leiden. Direct naast de voorliggende planlocatie is gelegen het voormalig gebouw van het Dyntes Tech Park wat fungeerde als het hoofdkantoor van het Waterloopkundig Laboratorium. Het gebouw is inmiddels herbestemd als hotel en is dan ook behouden gebleven als herinnering aan het voormalige lab. Het hotel wordt in de *“Gebiedsvisie Waterloopbos en omgeving”* als een belangrijke schakel gezien tussen het Waterloopbos en het MITC-gebied.

Aanleiding

In verband met deze nieuwe ontwikkelingen in huidige bestemmingsplan gebied, is de wens in de gebiedsvisie uitgesproken om de bestemming van de voorliggende ontwikkelingslocatie ‘hoogwaardige onderzoeks- en ontwikkeldoeleinden’ te laten vervallen. In dit kader kunnen er enkele woningen worden ontwikkeld als compensatie.

Deze nieuwe plannen betreffen een concrete uitvoering van de onlangs vastgestelde gebiedsvisie Waterloopbos.

Context Boswonen

Deze betreffende locatie kan sterker omzoomd worden met bos (als een boskamer) waarbij het de landschappelijke inbedding belangrijk is evenals de beeldkwaliteit van het geheel.



Kaartsnede met duiding betreffende ontwikkeling met ten oosten het hotel in voormalig hoofdkantoor.

Voor de herontwikkeling en de invulling van de drie wooneenheden is het idee vanuit de initiatiefnemer tot ‘boswonen’ geïntroduceerd. De projectlocatie is omzoomd door een bossingel dat met zijn onder-beplanting verdere uitzichten afsnijdt en de percelen het groene karakter en beleving van “boswonen” geeft. Dit fungeert als de basis waarbinnen er met veel vrijheid individuele woningen kunnen worden ontwikkeld.



Kaartsnede met duiding betreffende locatie voor Boswonen met groene omzoming.

Juridisch kader

Het Bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Voorsterweg nabij 28 te Marknesse' voorziet in de planvorming om op dit perceel een drietal vrijstaande woningen te realiseren, waarbij de woningen worden ingepast in een landschappelijk kader (de groene omzoming). De toekomstige omgevingsvergunning-aanvragen onder de Omgevingswet dienen als bouwplan te worden getoetst aan een vastgesteld welstandskader. Om deze woningen in dit gebied op de gewenste beeldkwaliteit te kunnen toetsen is dit beeldkwaliteitsplan opgesteld wat door de gemeenteraad is vastgesteld als toevoeging op de Beleidsregel uiterlijk bouwwerken. Naast het bestemmingsplan, speelt het beeldkwaliteitskader zoals omschreven in dit document een belangrijke rol bij de welstandstoetsing in het kader van de gewenste uitstraling, het materiaalgebruik en de onderlinge samenhang.

Voor het gebied is een juridisch bindend bestemmingsplan opgesteld. In het bestemmingsplan worden onder andere de maatvoering en kwantitatieve elementen uit het stedenbouwkundig plan vastgelegd. Om discussie te voorkomen wordt in dit beeldkwaliteitsplan daarom geen uitspraak gedaan over maatvoering. Als er toch discussies optreden tussen beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan is het bestemmingsplan met de bijbehorende regels en verbeelding leidend.

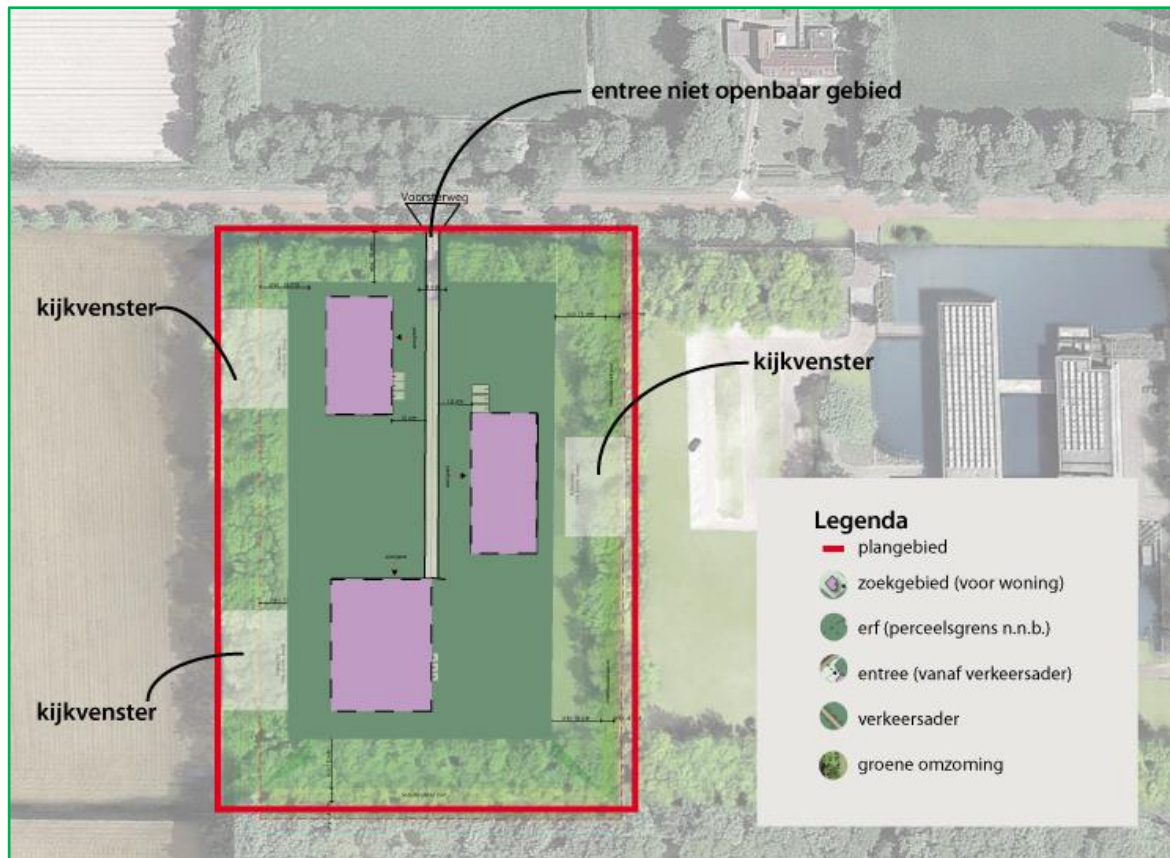
Ambitie

Met het voorliggende beeldkwaliteitsplan wordt een inspiratiekader geschetst dat de landschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten van het boswonen weergeeft. De ambitie is het plan zo veel als mogelijk ruimtelijke ontwerpvrijheid mee te geven en zo breed mogelijk op te zetten met als enig doel een samenhangend geheel te ontwikkelen. De drie woningen moeten bij elkaar aansluiten vinden in; vorm, materialisering en kleurstelling.

Beeldkwaliteitscriteria

De groene omzoming met zijn gebiedseigen struik- en boomlaag is de drager van deze inpassing. De drie woningen zijn in dit bos te gast en staan daarom vrij van elkaar op grote kavels. Ze zorgen met hun eigentijdse uitstraling en natuurlijke materialisatie voor een hoogwaardig en groen woonmilieu.

Waarbij de ambitie is dat er zo veel mogelijk door de particulier grondeigenaren ingezet zal worden op een klimaat adaptieve en natuur inclusieve inrichting van de percelen en de niet openbare ruimte (toegangsweg).



Kaartsnede met duidingen van de zoekgebieden, kijkvenster en verkeersaders, Boswonen met groene omzoming.

Gemeenschappelijk niet openbaar gebied / erfafscheidingen privé percelen

De ambitie is om in het plan zoveel mogelijk aan te sluiten op de karakteristieke eigenschappen van het bosmilieu. De woning en de tuin lopen op een natuurlijke wijze over in de groene omzoming. De verharding wordt bij voorkeur beperkt tot de noodzakelijke ruimte: als bijvoorbeeld de inrit, parkeerplaats, het terras en paden.

- Minimaliseren van verharding heeft de voorkeur, paden zijn bij voorkeur uitgevoerd in halfverharding. Asphalt is niet toegestaan
- Gebiedseigen plantensoorten: zoals de veldesdoorn, de zomer- of wintereik, een hazelaar, gewone vlier of sleedoorn
- Waterberging en infiltratie vinden volledig plaats op eigen terrein
- Eenvoudige in keperverband gelegde klinkerweg van 5 meter breed, gebakken klinkers of dikformaat stenen in donker bruine of donkerrode tinten. Afgezoomd met smalle opsluitband.

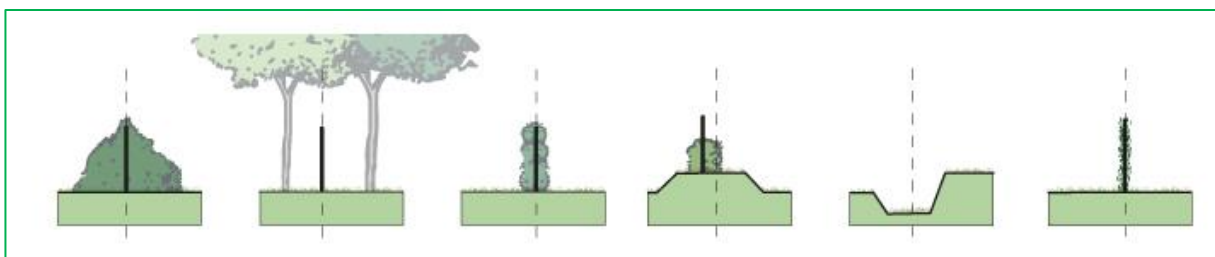
Dichte (harde) erfafscheidingen komen van nature niet voor in het bosmilieu. Hoogstens is er sprake van grensaanduiding in de vorm van een transparant hekwerk of in de vorm van randbeplanting. Het toepassen van traditionele erfafscheidingen in het nieuwe woongebied in de vorm van dichte wanden van hout en/of steen doet afbreuk aan de kwaliteit van het bosmilieu. Het toepassen van dergelijke erfafscheidingen wordt dan ook niet geadviseerd.



Inspiratiebeeld voor de groende inkleding van percelen, met voetpaden, erfafscheidingen.

Indien er toch behoefte bestaat om op de perceelsgrenzen een erfafscheiding aan te brengen geldt de volgende ambitie

- De erfafscheiding bestaat uitsluitend uit beplanting waarvan de soortkeus is afgestemd op de natuurlijke beplanting van het bosmilieu of;
- Er wordt een zorgvuldig vormgegeven transparant erfafscheiding toegepast bestaande uit een zwart of donkergroen hekwerk in combinatie met beplanting
- Transparant spijlen hekwerk van maximaal 2 meter hoog, uitgevoerd in zwarte of donker - groene kleur.



Inspiratiebeeld voor de groende erfafscheidingen tussen de verkeersader over percelen onderling.

Parkeren

Het parkeren vindt plaats uitsluitend op de eigen privé kavels. Voor deze kavels geldt dat ze worden ontsloten door collectieve ontsluitingsweg met relatief weinig verharding en veel ruimte voor bomen, struiken en grassen.

De bebouwing

Oriëntatie en plaatsing

De woningen zijn allemaal georiënteerd op of naar de centraal gelegen ontsluitingsweg. Door de verspreid liggende bouwvlakken varieert de afstand van de voorgevelrooilijn tot de voorste kavelgrens per kavel. Hierdoor ontstaat een gevarieerd beeld, passend bij het boswonen. Bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt aan de hoofdbouwmassa. Zij zijn onderdeel van het bouwwerk of staan los achter de voorgevelrooilijn. De positie van de toegang tot de woningen kunnen verschillen ten opzichte van elkaar, afhankelijk van de ondergrond en de onderlinge privacy.

Veelvormigheid

Iedere woning is uniek ingepast op zijn plek. Dit komt tot uiting door vrijheid te geven in de keuze van een kap dan wel een plat dak toe te passen. De kapvorm en de nokrichting wordt hierin vrijgelaten. Voor woningen met een plat dak is de wens de tweede laag inventief op de eerste laag te plaatsen. Dit kan bijvoorbeeld door deze anders te positioneren of (gedeeltelijke) overstek waardoor iedere verdieping als een losse laag zichtbaar is.

Architectuur en materiaalgebruik

Om tussen de individuele woningen een architectonische samenhang te bereiken, is het gewenst dat bij het ontwerp van de woning gestreefd wordt naar moderne eigentijdse architectuur. Voor de vormgeving en het materiaalgebruik van de woningen wordt nadrukkelijk aansluiting gezocht op het bosmilieu, door middel van het gebruik van natuurlijke materialen zoals hout en steen.

Zorgvuldig afgestemd op de architectuur en passend bij moderne en eigentijdse uitstraling kunnen moderne materialen zoals stucwerk, glas en roestvrij staal bijdragen aan de interactie binnen de boskamer.

Qua duurzaamheid en het woongenot is het toepassen van grote glasvlakken een pré. Dakoverstekken, brede raampartijen, het doorlopen van binnenmuren naar buiten: al deze elementen zorgen ervoor dat het gebouw reageert met zijn omgeving. Inventiviteit speelt een belangrijke rol in de vormgeving van de woning en de toe te passen materialen. Voor meer inspiratie en als verbeelding van de gewenste architectuur wordt hiervoor verwezen naar de 'referentiebeelden'

Algemene toetingscriteria

- De uitstraling is hedendaags modern en moet globaal passen binnen de referentiebeelden van het Beeldkwaliteitsplan. Met aandacht voor eerlijke en natuurlijke materialen.
- Bijbehorende bouwwerken (ook vrijstaande bijgebouwen) zijn in architectuur, materiaalgebruik en detaillering grotendeels overeenkomstig aan de hoofdmassa.

Dakvorm

De kap van een woning met hellend dak zal zijn voorzien van een donkere kleurstelling. Eventuele dakkapellen moeten worden afgestemd op de architectuur van de woningen evenals de integreren PV-panelen. De woningen met een plat dak genieten bij voorkeur een Sedem dakbedekking of een natuur-dak.

REFERENTIEBEELDEN



Materialisering – en kleurgebruik

- Kleurstelling wordt gedomineerd door ingetogen natuurlijke aardetinten en materialen passend bij het bosmilieu: naturel, bruin, grijs en zwart of anderszins passend binnen een natuurlijk palet. Sterke contrasten zijn niet toegestaan.
- Panelen van geperst steenwol en / of cementgebonden panelen zijn toegestaan. Kleurstelling ingetogen afgestemd bij het bosmilieu, donkere tinten in combinatie met wit, bruin tot oker.

Gevelmaterialen:

- Materialen die zijn toegestaan in de gevels zijn: metselwerk, hout, stucwerk, zink, beton en natuursteen. Delen mogen ook gekeimd worden.
- Hout: materiaaleigen kleuren (onbewerkt), transparant gelakt, zwart of vergrijsd.
- Ondergeschikte bouwdelen: glas, zink, staal, hout.

Dakbedekking:

- Materialen die zijn toegestaan als dakbedekking zijn: hout, lei, gebakken dakpan, stalen felsplaat, sedum-/ grasdak of riet zijn toegestaan
- materiaaleigen kleuren (riet, zink, hout, sedum) of anders grijs, zwart, engobe of mat verglaasd (glanzende materialen zijn niet toegestaan).
- Kleur dakbedekking is afgestemd op de kleur van de zonnepanelen of andersom. Het kleurgebruik is zodanig dat het dakvlak als een geheel wordt ervaren.

Ramen en kozijnen:

- Hout: materiaaleigen kleur, naturel, zwart, antraciet, grijs, donkergroen of donkerblauw
- Aluminium / kunststof: zwart, antraciet, grijs.
- Felle, contrasterende en fluorescerende kleuren zijn niet toegestaan.

Zonnepanelen:

- Zonnepanelen zijn zodanig gepositioneerd dat ze integraal onderdeel zijn van de architectuur. Moeten zodanig kunnen worden gelegd dat er zonder uitzondering een aaneengesloten vlak kan worden gelegd. De plaats van dak-doorvoeren, dakramen en dakkapellen is hierop aangepast.