



BEELDKWALITEITSPLAN

Beperkt welstandsregime van toepassing

De gemeente Staphorst heeft haar welstandbeleid vastgelegd in het document “de karakteristiek van Staphorst”. In het document zijn randvoorwaarden beschreven welke van toepassing zijn op ontwikkelingen in Staphorst.

Bij het welstandsbeleid van Staphorst wordt een onderscheid gemaakt tussen verschillende welstandsregimes. In Staphorst worden een vrij, beperkt, regulier en bijzonder welstandsregime onderscheiden. Het plangebied valt onder het beperkte welstandsregime. Hieronder valt het open slagenlandschap en het jonge ontginningen landschap. Het gaat om open agrarische gebieden met overigens beperkte bouw mogelijkheden. Langs de voormalige ontginningsassen en historische wegen ligt.

Deze richting wordt in het bestemmingsplan vertaald naar specifieke planregels. Hiermee wordt voldaan aan de eisen vanuit het beperkte welstandsregime.

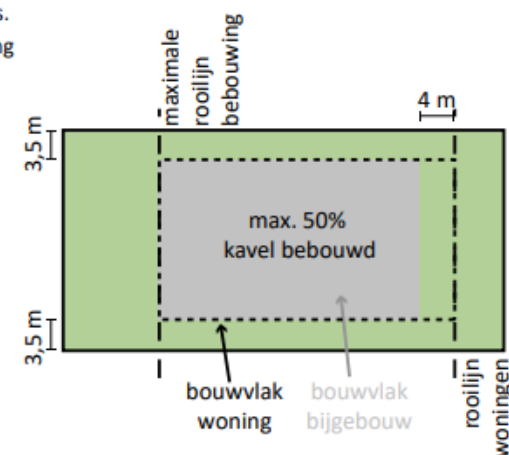
Dit beeldkwaliteitsplan geeft specifieke criteria voor de ontwikkeling van de vier nieuwe kavels met woningen.

Relatie met bestaande woningen

- Nieuwbouw heeft een eigentijdse bouwstijl.
- Ingetogen vormgeving: no nonsens.
- Er moet sprake zijn van kwalitatief hoogwaardige architectuur in een landelijke context.
- Aardse tinten toepassen en natuurlijke materialen.
- De opbouw van de woningen is afwisselend en gedifferentieerd.

Situering en rooilijnen

- Plaatsing van bebouwing in duidelijke woonzones.
- Positie van de bebouwing is gebaseerd op het inrichtingsplan.



Afbeelding 38. Principe bebouwing op kavels max. 50%.



Referentiebeelden nieuwe woningen. De woning heeft een eenvoudige hoofd- en dakvorm. De kleurstelling van de woning is over het algemeen roodbruin (baksteen) en zwart (dakbedekking).

Massa en vorm

- Woning betreft 1 bouwlaag met kap.
- Inhoud woning maximaal 450 m³.
- Hoofdgebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm.
- Basisplattegrond van hoofdvolumes is rechthoekig.
- Nieuwbouw sluit qua maatvoering, schaal en massa aan op de directe omgeving.
- Dakopbouwen moeten duidelijk ondergeschikt zijn.

Volume en dak

- Bouwhoogte maximaal 10 meter.
- Goothoogte bedraagt maximaal 3,5 meter.
- Hoofdvolume van de nieuwbouw heeft een zadeldak bedekt met pannen.
- De noklijn heeft één richting.
- Zonnepanelen worden als integraal onderdeel van het dak ontworpen: all-in-dakoplossing.

Kavels

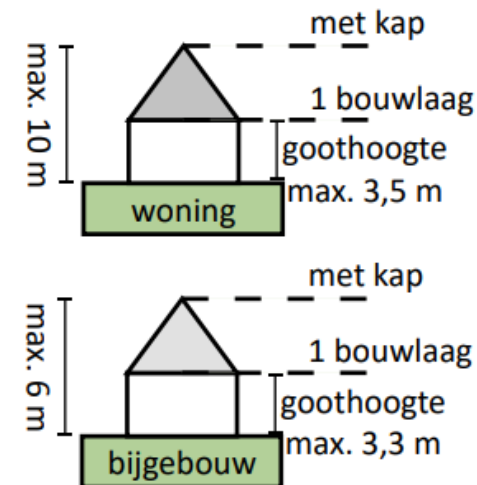
- Maximum bebouwingspercentage van de kavel bedraagt 50%.
- Het betreft diverse kavels, elke kavel heeft een andere woning (niet 4x zelfde).
- De erfinrichting is ondergeschikt aan waardevolle groene landschapselementen.
- Erfinrichting sluit aan bij de bebouwing.
- Rijk beplant erf met inheems gebiedseigen sortiment passend op de ondergrond.
- Transparante en gesloten groene overgangen van kavel naar landschap.
- Vrijstaande woningen, niet geschakeld of tweekappers.
- Verhard oppervlak zoveel mogelijk beperken, toepassing van groen/ waterdoorlatende verharding.
- Minimaal 2 parkeerplekken op eigen erf per woning.
- Samenspel van dakvlakken, dakgoten, regenpijpen en perceelsgoten zodanig ontwerpen dat het hemelwater zoveel mogelijk bovengronds naar de gewenste plek wordt afgevoerd.

Ontsluiting

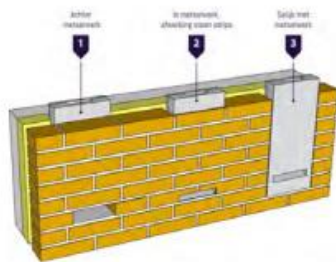
- Ontsluiting per 2 woningen combineren.
- Bestaande duiker en perceelstoegangen gebruiken voor toegang tot proeftuin en achterliggende gronden.
- Twee aangelegde dammen met duikers in nieuwe wadi gebruiken voor kavels.

Bijgebouwen

- Bijgebouw betreft 1 bouwlaag (met kap).
- Grondoppervlak bijgebouw maximaal 75 m².
- Bouwhoogte maximaal 6 meter.
- Goothoogte maximaal 3,3 meter.
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt qua schaal, positie en vormgeving op het erf.
- Bijgebouwen uitvoeren in dezelfde architectuur als de woning.
- Parkeren vindt plaats op het erf in de nabijheid van de bijgebouwen.
- Woningen met een geïntegreerd bijgebouw vormen één geheel en dragen bij aan de rustige uitstraling.



Afbeelding 40. Referentie hoogtes bebouwing.



Referenties materialisering en kleurgebruik.

Gevelopbouw

- Symmetrie in de gevels dient voorkomen te worden, tenzij de symmetrie ontstaat door een ddsani sterk ritme dat de voordeuren in dit ritme wegvallen.
- Verticale of horizontale gevelopeningen toepassen, geen ronde.

Erfafscheidingen

- Erfafscheidingen bestaan uit beplanting en zijn laag (circa 1,2 meter) waar mogelijk en hoog (circa 1,8 meter) waar nodig.
- Schuttingen en metselwerk zijn niet toegestaan.
- Erfafscheidingen in voortuinen bestaan uit één nader te bepalen haagsoort.
- Erfafscheidingen aan achterterreinen bestaan uit hoge hagen, van een, nader te bepalen haagsoort.
- Daar waar achtertuinen en eventueel zijtuinen grenzen aan de openbare ruimte worden de erfafscheidingen mee ontworpen met de woningen (op basis van het inrichtingsplan).
- Erfafscheidingen zijn onderhoudsplichtig.

Materiaal- kleurgebruik en detaillering

- Ingetogen materialisering.
- Noklijn in één doorlopende materialisering uitvoeren.
- Toepassing van natuurlijke materialen: geen ongecoate uitlopende materialen toepassen.
- Dakbedekking hellende vlakken woningen bestaat uit keramische pannen (niet geglazuurd) in aardetinten (oranje/bruin) of antraciete kleur.
- Platte daken zijn bekleed met beplanting: groen dak.
- Rustige gedekte kleuren op grote vlakken, geen sterk met de omgeving contrasterende kleuren.
- Gevel in donker metselwerk en/of hout.
- Baksteen in aardetinten: bruin-, antraciet- en roodtinten.
- Voorkeur gaat uit naar het maken van verdiepte voegen.
- Geen grote oppervlakken plaatmateriaal of glanzende materialen toepassen.

- Samenhangende materialisering voor erfverharding van gebakken materiaal of halfverharding.
- Nieuwe bijgebouwen sluiten qua karakter, detaillering en materialisering aan bij de hoofdwooning.
- Sobere detaillering en stijkenmerken.

Natuurinclusief

- Toepassen van ingebouwde nestvoorzieningen in gevels/dak.
- Donkerte is een kwaliteit en dient behouden en versterkt te worden.
- Buitenverlichting is bescheiden en wordt minimaal gehouden.
- Verlichting van de kavel vanaf de gevels van de gebouwen (naar beneden gericht) of laag bij de grond.

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Ontwikkeling sluit aan op de kern

De vier nieuwe woningen worden gerealiseerd aan de noordzijde van de Meester J.B. Kanlaan. De woningen worden gepositioneerd tegenover de Dr. Maarten Lutherschool aansluitend op het dorpslint. Op deze manier krijgt het dorpslint een overgang naar het buitengebied. Bij de positionering van de te ontwikkelen woningen vormen de rooilijnen en verdeling van kavels aan de Meester J.B. Kanlaan het uitgangspunt. Daarnaast biedt de ontwikkeling de mogelijkheid om een (groene) impuls te geven aan de dorpse uitstraling van de weg tegenover de school.

De nieuwe bouwvolumes in de dorpsrand worden groen ingepast met behoud van doorzichten op basis van de gebiedseigen verkaveling. Hierbij worden ingrediënten genomen van kavels in het buitengebied genomen en van kavels in de kern. Op deze manier ontstaat er een logische overgang van de kern naar het buitengebied. Specifiek komen er woningen die geschikt zijn voor jonge gezinnen die in Punthorst willen (blijven) wonen.

Maatschappelijke opgaven

In het ontwerp zijn enkele maatschappelijke opgaven verwerkt die in samenspel met de nieuwe kavels de ruimtelijke kwaliteit verhogen. Zo is er tussen de woningen ruimte opgenomen voor een proeftuin voor de basisschool of speelveld voor de omgeving. Door deze proeftuin loopt ook een veilige wandelroute richting het achterliggende bosgebied voor de kinderen. Daarnaast wordt de waterbergingsopgave (wadi) van het nieuwe fietspad op gronden van de initiatiefnemer gerealiseerd.

Maatvoering woningen en kavels

De woningen met kavels passen binnen de dorpse structuur van Punthorst. Op de kavels is ook ruimte voor bijgebouwen, vastgebouwd of losstaand van de woning. De bouwvlakken zijn in het inrichtingsplan weergegeven en worden in het beeldkwaliteitsplan nader toegelicht. Deze oppervlakten en bebouwingsdichtheid zijn passend binnen de structuur van Punthorst.

De afstand van de woningen ten aanzien van de weg zijn gebaseerd op de bestaande rooilijnen in Punthorst en de laan. Hiermee staan de woningen op dezelfde afstand van de weg als een gemiddelde woning in Punthorst.

Alle vrijstaande woningen worden met de nok haaks op de weg geplaatst. De meest oostelijke woning sluit aan bij het buitengebied en krijgt een iets ruimere kavel met een optie voor de nok parallel aan de weg te plaatsen. Ook de hoogte van de woningen zijn gelijk aan die van de woningen in Punthorst. Hierdoor voldoen ze aan de richtlijnen van het bestemmingsplan.

Qua situering van de woningen en bijgebouwen wordt in voorliggend inrichtingsplan al richting gegeven, nadere criteria worden in het beeldkwaliteitsplan beschreven. Door de plaatsing van de bijgebouwen een stuk achter de voorgevelrooilijn te doen ontstaat er ruimte voor parkeren op eigen erf voor de woning.

Het is niet de bedoeling dat de woningen en/of bijgebouwen vastgebouwd worden aan de bebouwing bij burens.

Veiligheid en ontsluiting

De opritten van de woningen zijn waar mogelijk gecombineerd om verharding in het gebied en het aantal aansluitingen op de bestaande weg te beperken. De toegang tot de oostelijke woningen en de achterliggende openbare ruimte wordt gecombineerd. De twee nieuwe dammen met duikers worden maximaal 12 meter lang conform de eisen van het waterschap.

Op de bestaande perceelontsluiting komt het wandelpad door de proeftuin. Deze ontsluiting sluit direct aan op het bestaande plateau voor de school om een verkeersveilige situatie te realiseren. Hiermee wordt tevens doorzicht op het open achterland gewaarborgd. In samenspraak met gemeente dient de ontsluiting afgestemd te worden met het nieuwe fietspad en waterberging.

Bepanting voor ruimtelijke kwaliteit

De nieuwe woningen worden landschappelijk ingepast met behulp van bepanting. De potentieel natuurlijke vegetatie vormt de basis bij de plantkeuze. Daarnaast is gekeken naar soorten die een bijdrage leveren aan het klimaat en biodiversiteit in het gebied.

Bomenrijen

Om de ontwikkeling in zijn totaliteit een groene uitstraling te geven en het dorp een groene afronding te geven is het van belang dat er aan de oostkant van de ontwikkeling een rij bomen (lindes) komen te staan. Het betreft een menging van Hollandse en Koningslinde aanplantmaat 12-14 cm.

Hagen voor privacy en groene uitstraling

Een haag omzoomt de kavel en vormt tevens de afscheiding tussen de woningen. Aan de voorzijde is de haag 1,2 meter hoog. Aan weerszijden en aan de achterzijde van de woning dient de haag tussen de 1,5 tot 1,8 meter hoog te zijn.

De beukenhaag wordt in een dubbele rij aangeplant. Hierdoor krijgt de haag een robuuste en gesloten vorm van 1 meter breedte. Er worden zeven stuks haagplantsoen per strekkende meter aangeplant. De aanplantmaat van de beukenhaag zal tenminste 100 centimeter betreffen.

Solitaire bomen

Tussen en achter de woningen is een ruimte vrijgehouden voor een proeftuin. In dit gebied komt een diversiteit aan boomsoorten, voornamelijk inheems, geschikt voor de aanwezige bodem en bijhorende grondwaterstand. Bij de selectie van de soorten is gekeken naar de bloei en bladkleuren gedurende de seizoenen. Daarnaast is er voor

enkele boomsoorten gekozen die fungeren als drachtboom voor bijen en waardboom voor vlinders. Ook vormen deze bomen een voedselbron voor vogels. De gekozen soorten zijn ook niet giftig voor mensen. De inheemse soorten in de openbare ruimte/proeftuin betreffen:

- Grove den, maat 14-16 cm
- Nyssa sylvatica 'Wisley Bonfire', maat 175-200 cm.
- Hemelboom, maat 10-12 cm.

Representatieve voorkant

In het voorterrein van het bestaande erf en woningen wordt een waterberging (wadi) gerealiseerd langs het fietspad. Het definitieve ontwerp is afgestemd met de gemeente en waterschap in combinatie met het fietspad. De overgang tussen de wadi en de tuinen zal worden ingezaaid met een inheems meerjarig bloemrijk grasmengsel zoals M1 van Cruydt Hoeck of vergelijkbaar. Dit mengsel dient 2x in het jaar te worden gemaaid, na 15 juni en eind september. Het hanteren van deze maaiperioden is van belang voor het in bloei komen van diverse grassoorten.

Akkermengsel

Achter de woningen wordt een brede strook grasland van 10 meter ingezaaid met een meerjarig akkermengsel. Hierdoor ontstaat een natuurlijke overgang tussen de kavels en het agrarisch landschap. Het akkermengsel draagt net als het bloemrijke grasmengsel bij aan de biodiversiteit in het gebied en vormt een voedselbron voor diverse insecten en vlinders. Een toepasbaar inheems meerjarig akkermengsel betreft onder andere AA-10 van Medigran of vergelijkbaar. Door deze strook loopt tevens een kleinschalig wandelpad naar het bos.

Extra kwaliteitsimpuls

Zoals eerder aangegeven is de initiatiefnemer een geboren en getogen Staphorster, die graag de gemeente en vooral het landelijk gebied leefbaar wil houden. Daarom voorziet dit initiatief naast de basisinspanning (hoofdstuk 2) in een forse extra kwaliteitsimpuls. Hieronder worden deze extra investeringen nader toegelicht.

Veilige oversteekplaats basisschool

Tegenover het plangebied ligt de Dr. Maarten Lutherschool. Dit is een basisschool waar voornamelijk jonge Punthorsters naar toe gaan. De school ligt direct aan de Meester J.B. Kanlaan. Deze weg wordt veel gebruikt door fietsende scholieren en recreatieve fietsers. Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid heeft de gemeente Staphorst een omgevingsvergunning verleend voor de aanleg van een fietspad, waardoor een veiligere verkeerssituatie ontstaat. Met het nieuwe fietspad is de verkeerssituatie verbeterd, maar ter plaatste van de school ontbreekt het nog aan een veilige oversteekplaats. De initiatiefnemer is voornemens om een veilige oversteekplaats aan te leggen. De aanleg van deze oversteekplaats dient een groot maatschappelijk belang, namelijk het oplossen van een onveilige verkeerssituatie.

Gronden afstaan aan gemeente

De gemeente heeft de gronden van de initiatiefnemer gebruikt voor de aanleg van een watergang met waterberging (wadi) in combinatie met het fietspad. De kosten van de aanleg van de waterberging zijn voor de gemeente, maar het feit dat de initiatiefnemers zijn gronden hiervoor ter beschikking stelt wordt gezien als bijdrage aan een maatschappelijk belang. Het definitieve ontwerp wordt is in samenspraak opgesteld.