



FLEXWONINGEN MARSWEG ZUID, DEN BURG

BEELDKWALITEITSPLAN

datum: 22 december 2022
opdrachtgever: Gemeente Texel
projectnr: 20221221

Gemeente Texel **.txl**

RHO ADVISEURS

Planlocatie



Afbeelding 1: Vogelvlucht foto genomen vanuit het zuid-westen, bron: <https://streetsmart.cyclomedia.com/>

1 Inleiding

Aanleiding

Gemeente Texel is voornemens om aan de Marsweg Zuid 120 flexwoningen in Den Burg te realiseren. De reeds opgestelde stedenbouwkundige schets voor deze locatie voorziet in 50 flexwoningen in de sociale huursector en 70 flexwoningen in de middenhuursector. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is het opstellen van een uitwerkingsplan en beeldkwaliteitsplan noodzakelijk.

Criteria

Dit beeldkwaliteitsplan geeft een meer concrete invulling aan de ruimtelijke aspecten voor het plangebied. Het sluit daarbij aan op de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Er worden criteria gegeven voor de bebouwing en de ambitie voor de inrichting van de openbare ruimte.

Het kwaliteitsdocument is opgesteld met als doel om:

- een aantrekkelijk woonmilieu en leefomgeving tot stand te brengen;
- de ontwikkelende partijen te inspireren en vooraf informatie te geven over de welstandscriteria;
- de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) een kader te bieden waarbinnen de toetsing van bouwplannen dient plaats te vinden.

Stedenbouwkundig plan

De rijwoningen zijn gerangschikt in clusters van vier blokken met een groen binnenterrein. Daarnaast zijn er in het zuidelijke deel van het plan een aantal twee aan één gebouwd woningen te vinden. De openbare ruimte met een groene inrichting biedt een passende overgang van openbaar naar privé. De wandelroutes in het plan sluiten aan op verschillende wandelroutes die aansluiten op de aangrenzende woonwijken. Het park is verder autovrij. De auto ontsluiting ligt langs de noordelijke plangrens. De woonwijk is georganiseerd in clusters nabij de bouwblokken aan de randen van het plan. Het plan vormt een passende en aantrekkelijke overgang tussen het landelijk gebied en de aangrenzende woonwijken De Mars en Buurtschap De Tuunen.



Afbeelding 2: Stedenbouwkundig plan.

Welstandscriteria bebouwing

Plaatsing

- Woningen worden in rijen opgesteld en zijn geclusterd in een hofstructuur, daarnaast zijn er ook twee-aan-één-gebouwde woningen mogelijk;
- De woningen zijn zowel op het omliggende landschap georiënteerd als op de binnenruimte;
- De grondgebonden woningen hebben een individuele kleine buitenruimte als terras en/of tuin;
- Er is sprake van een sterk collectieve uitstraling van het terrein, waarbij de rijen woningen vrij in het landschap staan.

Hoofdvorm

- De rijen woningen bestaan uit maximaal 5 woningen in een eenduidige bouwvolume;
- De rijen woningen kennen een compacte hoofdvorm, welke zorgt voor een bescheiden uitstraling in het landschap;
- De woningen worden maximaal twee bouwlagen met kap of één à twee bouwlagen met plat dak;
- De bergingen worden gesitueerd op de kopgevels.

Gevelbeeld

- De woningen zijn gericht op de publieke ruimte;
- De woningen kennen een open en transparante uitstraling aan de voor- en achterzijde. Op deze manier wordt er een relatie tussen binnen en buiten gecreëerd;
- Tussen de rijen woningen is er variatie mogelijk in horizontale en verticale geleding;
- Er worden geen schuttingen of terreinafscheidingen toegepast anders dan groene hagen.

Materiaalgebruik

- De gevels hebben een natuurlijke uitstraling en zijn opgetrokken uit duurzame en natuurlijke materialen, zoals hout/planken, leien, maar ook metalen platen (mits in een ingetogen kleurstelling) en is mogelijk in glas;
- Het houtwerk is in natuurlijke kleuren;
- Ingetogen kleuraccenten mogen, mits subtiel en ondergeschikt toegepast. Geveldetails zoals kozijnen, randen en deuren zijn in neutrale kleuren, zoals zwart, antraciet, creme wit, donker groen en grijs tinten;
- Maximaal kunnen er twee materialen toegepast worden in de gevel.

Duurzaamheid

- Maatregelen die bijdragen aan de duurzaamheid zijn onderdeel van de architectuur; pv-panelen en eventuele installaties worden zoveel mogelijk geïntegreerd in het ontwerp;
- Er worden voorzieningen opgenomen in de gebouwen ten behoeve van het versterken van de lokale fauna. Bijvoorbeeld door het integreren van nestkasten voor vleermuizen en huismussen in gevels (natuurinclusief bouwen).

Afwijken

- Voorstellen welke afwijken maar kwalitatief gelijkwaardig zijn kunnen ter beoordeling worden voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Algemene richtlijnen voor de inrichting van de openbare ruimte

- Bij de inrichting van de openbare ruimte is er aandacht voor maatregelen tegen hittestress en



Materialisatie en detaillering



Transparante geveldelen



Natuurlijke uitstraling



Open uitstraling naar de openbare ruimte



Transparante geveldelen



Gebruik neutrale/ingetogen kleuren

Welstandscriteria openbare ruimte

- het vasthouden van regenwater;
- De keuze voor inheemse/gebiedseigen planten, struiken en bomen is gericht op het vergroten van biodiversiteit; een variatie in soort, bloeiwijze en leeftijd wordt nagestreefd;
- De openbare ruimte wordt aantrekkelijk ingericht voor de voetganger, met aandacht voor groen en bomen. Wandelpaden worden opgetrokken uit waterdoorlatende halfverharding;
- Parkeren wordt landschappelijk ingepast met haagbeplanting en bomen. Verharding is zoveel mogelijk uitgevoerd in halfverharding of waterdoorlatende verharding;
- De keuze voor planten, struiken en bomen is gericht op het vergroten van biodiversiteit; een variatie in soort, bloeiwijze en leeftijd wordt nagestreefd.

Richtlijnen groene binnenplaatsen

- De binnenplaatsen van de clusters hebben een groene inrichting met de nadruk op natuurlijk spelen en zitten;
- Speel- en zit gelegenheden worden uit natuurlijke materialen gemaakt en zijn uit dezelfde familie;
- Het groen van de binnenplaatsen is ingetogen van aard en onderhoudsvriendelijk. Jonge inheemse bomen, gemaaide plantsoenen en bloeiende inheemse plantensoorten moeten zorgen voor strakke en nette uitstraling.

Richtlijnen openbaar park

- Bij de inrichting van het parklandschap ligt de nadruk op een aantrekkelijke open inrichting voor de wandelaar;
- Wandelpaden in het park moeten zowel comfortabel lopen als duurzaam zijn, wandelpaden worden opgetrokken uit waterdoorlatende halfverharding;
- De groenvoorzieningen in het openbare park kunnen een meer natuurlijke uitstraling hebben. Grotere volwassen bomen, natuurlijke haagbeplanting en natuurlijke oevers zorgen voor een natuurlijke uitstraling;
- Plas dras zones en natuurlijke wadi's kunnen een bijdrage leveren aan de natuurlijke uitstraling van het park en tegelijkertijd een bijdrage leveren aan de waterbufferende capaciteit van het landschap;
- Natuurlijk spelen kan integraal meegenomen worden in het ontwerp.



Net groen binnenterrein



Zitgelegenheid binnenterrein



Spelen binnenterrein



Halfverharding parkeren



Natuurlijke uitstraling park



Natuurlijk spelen



Gebruik inheemse soorten



Natuurlijke oevers

RHO ADVISEURS

