



Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan
Zesstedenweg Stede Broec

Gourmet
23 november 2022



Ligging plangebied



Foto's bestaande situatie

Inleiding

De familie Broersen wil graag woningbouw ontwikkelen op de locatie Zesstedenweg 91 en 105 te Stede Broec. Het betreft twee percelen die onderling zijn verbonden. Op het perceel Zesstedenweg 91 staat nu een woning en bedrijfsbebouwing. Op het perceel Zesstedenweg 107 bevindt zich een woning, schuren en bijgebouwen en een kas. De gronden maken nu een vrij verwaarloosde indruk. Hiervoor in de plaats zullen 4 vrijstaande woningen en 2 seniorenwoningen ontwikkeld worden. De bestaande bedrijfswoning aan de Zesstedenweg 107 zal als zelfstandige woning verkocht worden en krijgt een rechtstreekse woonbestemming.

Het plangebied ligt op een centrale plek in de kom van Stede Broec, deels in en deels vlak achter de kleinschalige lintbebouwing, op de overgang naar het woongebied. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de (woon)bebouwing van het lint van de Zesstedenweg. Ten oosten, zuiden en westen wordt het plangebied omringd de woonbebouwing van Grootebroek. Direct langs de zuidrand van het plangebied en deels binnen het plangebied ligt een waterloop. Het plangebied is ca. 0,7 hectare groot.

parkeren
10 p.p.l. (2 surplus)

bestaande woning (107)

wegaansluiting

nieuwe woning (91)

bestaande opstallen
handhaven



6 nieuwe woningen

Stedenbouwkundige plankaart

Legenda

-  Water
-  Bebouwing
-  Bestaande bebouwing
-  Kavel
-  Weg
-  Parkeren
-  Voetpad
-  Haag

Stedenbouwkundig plan

Het plan bestaat uit de bouw van 6 woningen op de locatie in een lage dichtheid. Hierdoor ontstaat er een sfeer van ontspannen wonen aan het water in een groene omgeving. De ruime kavels zijn voorzien van groene natuurlijke oevers en streekeigen boombeplanting. Een aantal bestaande bomen wordt gehandhaafd in het ontwerp.

Er komen 4 grondgebonden vrijstaande woningen en 2 seniorenwoningen op het terrein (footprint ca. 700-800 m²). Daarnaast zal de woning aan de Zesstedenweg 107 in de losse verkoop gaan. Hiervoor zal de huidige bebouwing op het terrein bestaande uit een kas, bedrijfsbebouwing en opstallen (footprint 1.838,5 m²) gesloopt worden.

De nieuwe woningen worden ontsloten via de Zesstedenweg. Om dit mogelijk te maken wordt de huidige inrit naast de Zesstedeweg 107 verbeterd om zo een overzichtelijke situatie te creëren. Voor het langzaamverkeer komt er een extra verbinding via de Waterhoen. Ter hoogte van de Zesstedeweg 91 zal sloop- nieuwbouw plaatsvinden.

Het parkeren vindt zoveel mogelijk op eigen terrein plaats, met daarnaast parkeren voor bezoekers in de openbare ruimte. Om de Zesstedenweg te ontlasten worden er 8 extra parkeerplaatsen gerealiseerd binnen het plangebied. Het parkeren vindt plaats in een tweetal parkeerkoffers. Bij de uitwerking wordt aangesloten op de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) van de gemeente.

Rondom het eiland wordt de watergang verbreed en de doorvaarbaarheid verbeterd. Mede door de watergang ontstaat er voldoende afstand tussen de nieuwe woningen en de omliggende percelen. Een groene invulling van de nieuwe achtererven levert daar een verdere bijdrage aan.



Legenda

■ Te behouden	305,1 m ²
■ Te slopen	1902,4 m ²

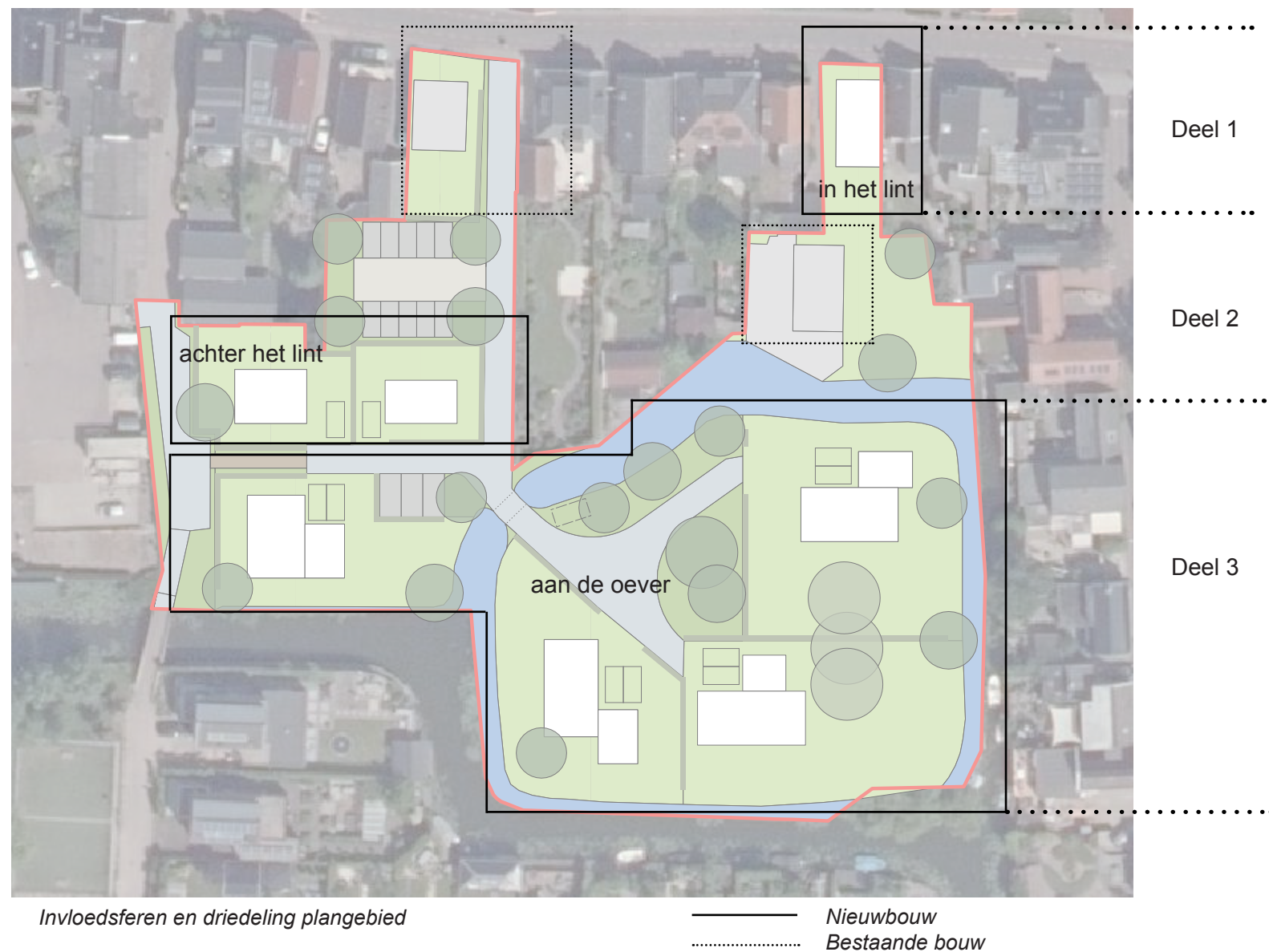
Sloopkaart

Te slopen en te handhaven panden

Op de gronden van de Zesstedeweg 91 & 107 bevinden zich momenteel grootschalige opstallen in de vorm van kassen, loodsen en schuren. Aangezien de bedrijfsvoering stopt op deze percelen zullen deze grotendeels gesloopt worden en plaats maken voor nieuwbouw. Bij de woning Zesstedeweg 91 blijven enkele opstallen behouden als schuur en opslagruimte.



beeldkwaliteitsplan



Invloedsferen en driedeling

Het plangebied aan de Zesstedenweg is aan de hand van verschillende invloedsferen in drie delen te onderscheiden:

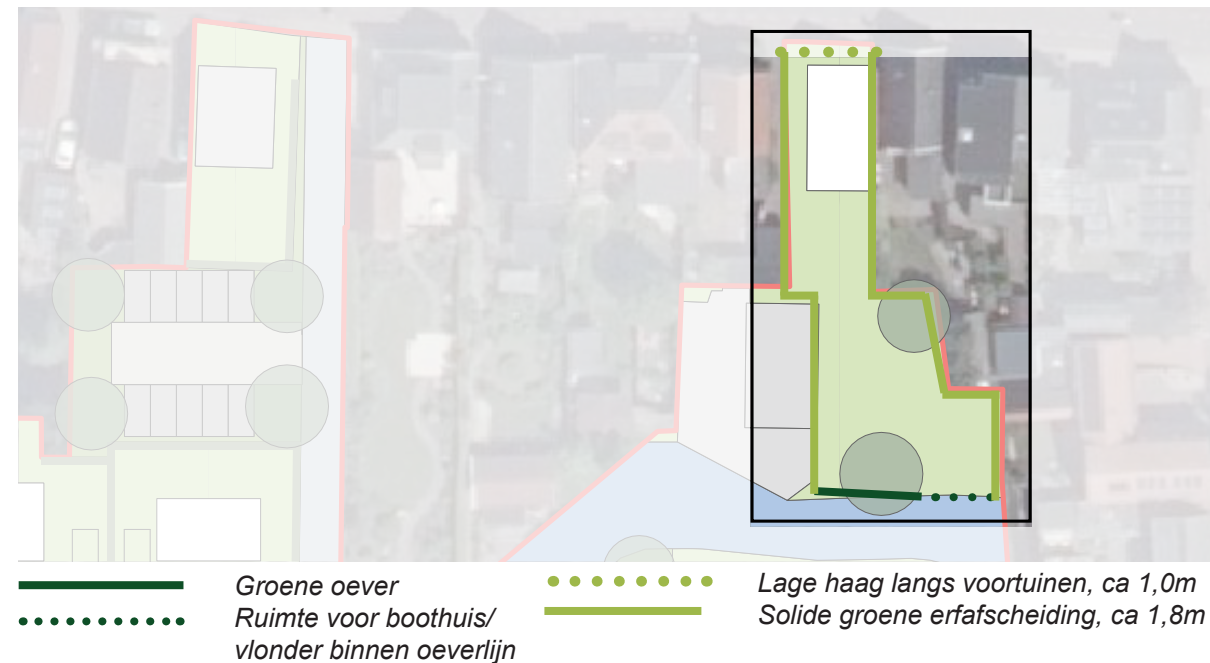
- Deel 1: De bestaande lintbebouwing,
- Deel 2: De zone achter het lint met compacte bebouwing
- Deel 3: De nieuwe woningen op ruime kavels aan de oeverzijde.

Voor elke invloedsfeer wordt in een aparte paragraaf de beoogde sfeer omschreven. Daarna zijn de regels op een rij gezet die betrekking hebben op de beeldkwaliteit. Tot slot is een aparte omschrijving gegeven voor aspecten die vanuit duurzaamheidsmaatregelen van invloed zijn op de beeldkwaliteit. Tevens zijn een aantal regels opgenomen over de brug.

Brug

De brug maakt een verbinding naar het wooneiland en dient voldoende hoogte te krijgen zodat deze doorvaarbaar is met sloepen. De doorvaarhoogte is minimaal 90 cm. De brug dient een ranke uitstraling te krijgen en te worden voorzien van een railing die voorkomt dat het licht van het autoverkeer teveel in de tuinen schijnt. Een railing van lamellen, die haaks op de railing van de brug staan, heeft daarbij de voorkeur, omdat daarmee het ranke karakter en zicht op het water behouden blijft.

beeldkwaliteitskaart deel 1: in het lint



De bestaande en te behouden woning aan de Zesstedenweg



Lintbebouwing aan de Zesstedenweg, erfafscheiding met hagen en sierhekwerken



Referentiebeelden architectuur woning aan het lint



Deel1: Architectuur in het lint

De architectuur van de nieuwe woning moet aansluiten op de welstandskaders en criteria die zijn geformuleerd in de 'Welstandsnota Stede Broec' (Herziening Welstandsnota vastgesteld door de raad op 30 mei 2013). De Zesstedenweg wordt hierin gekenmerkt als een gebied met waardevolle historische structuur en benoemd als Historische lint. In de welstandsnota staat dat de belangrijkste karakteristiek van het Historische lint wordt bepaald door o.a. kleinschaligheid, individualiteit en pluriformiteit van de panden, wisselende rooilijnen en kenmerkende bebouwings-richting; specifiek voor de streekweg is de nog aanwezige multifunctionaliteit. Kenmerkend is vervolgens de directe betrokkenheid op de weg van de woonhuizen en winkelpanden, de bedrijfspanden in de tweede linie en de grillige achtererfbegrenzing door een sloot. Aanvullend op de criteria voor uit de Welstandsnota, geldt:

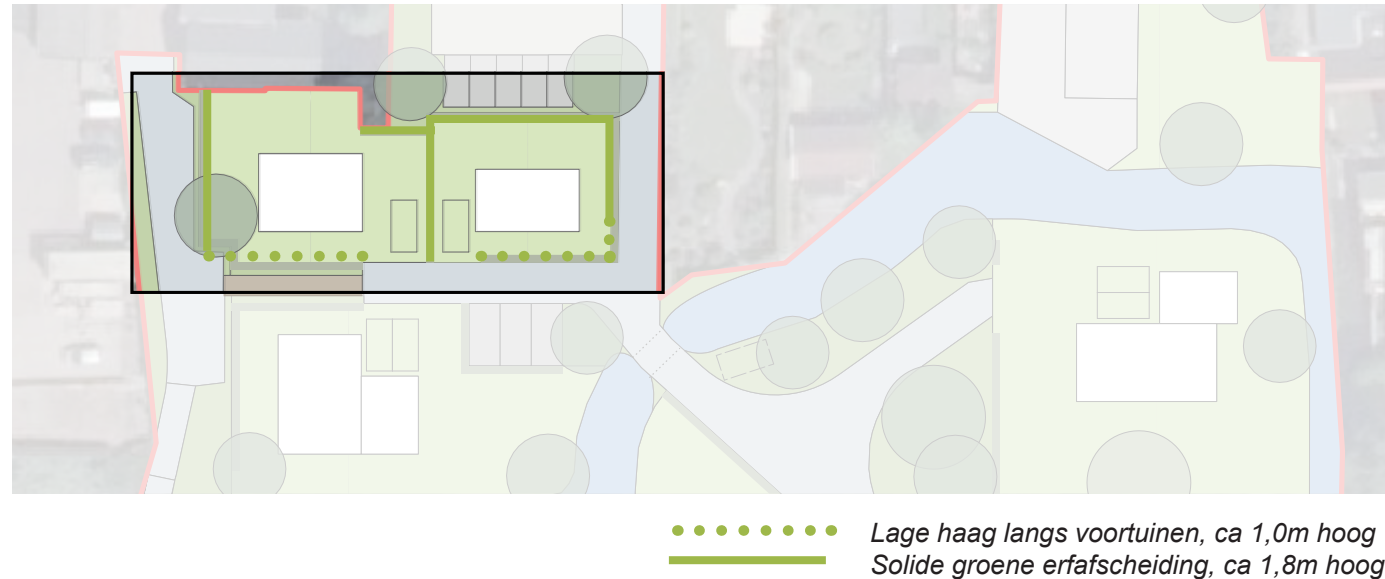
Architectuur

- De nieuwe woning aan het lint is maximaal twee lagen hoog met kap;
- Het dak wordt uitgevoerd met een kap, waarvan de minimale hellingshoek 35 graden is;
- Maximale nokhoogte is 9m, maximale goothoogte 6m;
- De richting van de woning volgt het wegverloop: evenwijdig aan de weg, maar tevens in feite parallel aan de zijdelingse kavelgrenzen;

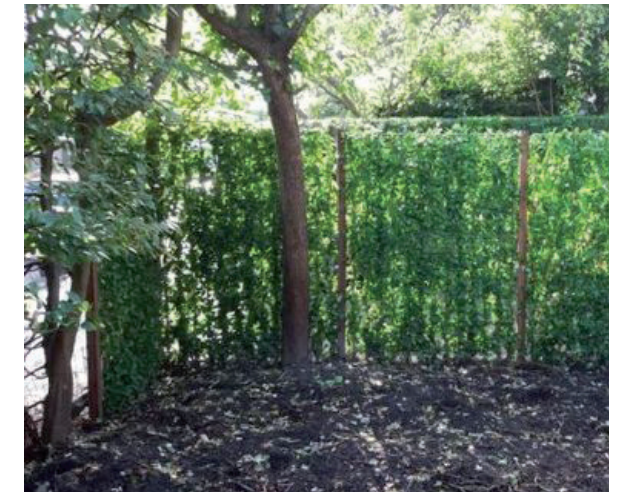
- Gevels worden uitgevoerd in metselwerk of gedeeltelijk of geheel in hout opgetrokken / bekleed;
- Baksteen toegepast in roodbruine kleur, passend bij de bestaande lintbebouwing of in okerbruine kleur, aansluitend op de te behouden woning op de locatie verderop (uitgevoerd in gele baksteen);
- Houten gevels worden dekkend afgewerkt in een - in relatie met de omgeving - niet te opvallende kleur;
- De kap wordt uitgevoerd in gebakken niet-glimmende dakpannen in de kleur grijsantraciet;
- De plaatselijk nog aanwezige 'transparantie' in de lintbebouwing wordt gerespecteerd;
- De detaillering is zorgvuldig en overeenkomstig de aanwezige karakteristiek.

Erfafscheiding en groen

- Langs de voortuin komt een haag van ca. 1,0m hoog als erfafscheiding al an niet in combinatie met een stalen sierhekwerk;
- Tussen de tuinen komt een solide groene erfafscheiding met een haag of een begroeid hekwerk van ca. 1,8m hoog;
- Schuttingen zijn niet toegestaan;
- Private erven worden voorzien van streekeigen bomen zoals els en wilg en versterken de groene sfeer.



Referentiebeeld lage groene haag langs voortuinen



Referentiebeeld begroeid hekwerk



Referentiebeelden architectuur woningen achter het lint met kap



Deel 2: Architectuur achter het lint

Kenmerkend voor een historisch lint als de Zesstedenweg is dat direct achter de lintbebouwing een tweede linie ligt van bebouwing, dat een samenspel vormt van schuren, bijgebouwen en bedrijfsachtige voorzieningen. De nieuwe bebouwing achter het lint sluit in uitstraling aan op het nuchtere, compacte karakter van deze tweede linie.

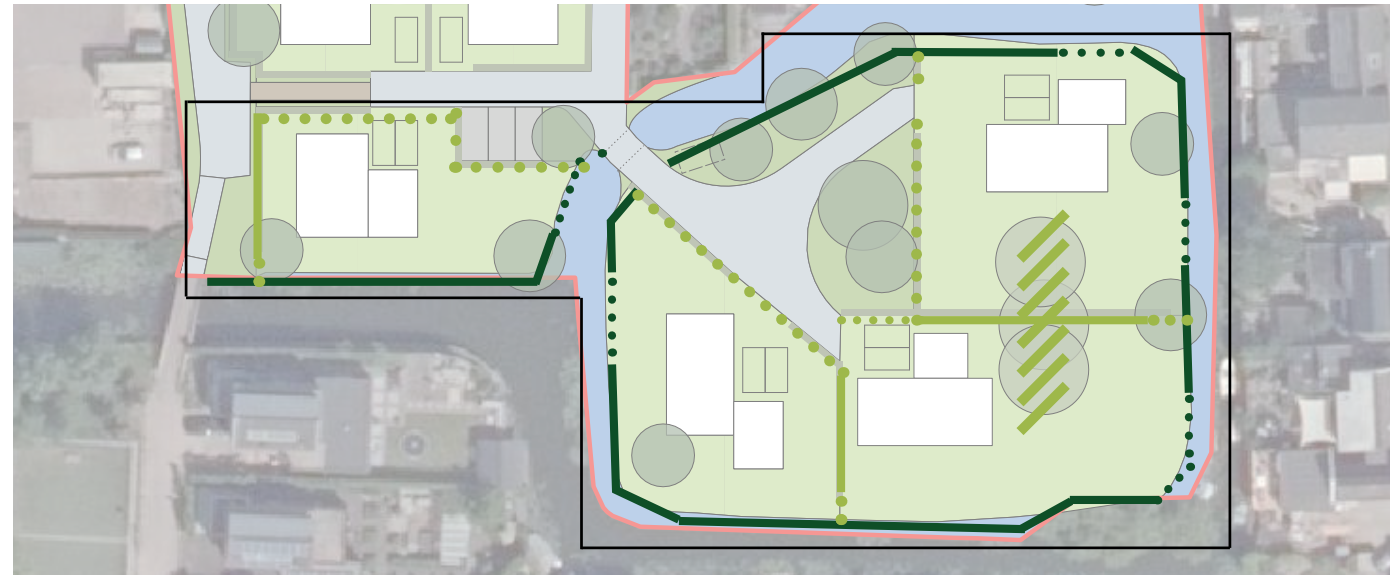
Architectuur

- De gebouwen hebben een eenvoudige volume-opbouw dat is opgebouwd uit een rechthoekig grondvlak en een doorlopende ongedeelde kap of een plat dak;
- Maximale bebouwingshoogte is 7,5m, maximale nokhoogte is 3,5m;
- Detaillering is strak en eigentijds;
- Gevels worden uitgevoerd in baksteen en/of hout in aardse tinten. Het kleurpalet voor de toegepaste baksteen is roodbruin. Houten geveldelen in zwart/antraciet of natuurlijke hout;
- Indien van toepassing zijn dakpannen niet-glimmend en keramisch in een antraciete kleur.

Erfafscheiding en groen

- Langs de voortuin komt een haag van ca. 1,0m hoog als erfafscheiding;
- Tussen de twee tuinen en aan de noordzijde van de tuinen komt een solide groene erfafscheiding met een haag of een begroeid hekwerk van ca 1,8m hoog;
- Schuttingen zijn niet toegestaan.

beeldkwaliteitskaart deel 3: aan de oever



- | | | | |
|--|---|--|--|
| | Groene oever | | Lage haag langs voortuinen ca 1,0m hoog |
| | Ruimte voor boothuis/
vlonder binnen oeverlijn | | Solide groene erfafscheiding tot 1,8m hoog |
| | Te handhaven bomen | | |



Referentiebeelden architectuur met zachte overgangen en natuurlijke uitstraling

Deel 3: Architectuur aan de oever

Ontspannen wonen aan het water in een groene omgeving kenmerkt de sfeer in het nieuwe woongebied. Ruime kavels zijn voorzien van groene natuurlijke oevers en streekeigen boombeplanting. Het water is doorvaarbaar en bezien vanaf het water maken de tuinen een vriendelijke, groene indruk. De oeverzijde is dan ook een voorzijde en terrassen aan het water maken onderdeel uit van de natuurlijke oevers zonder deze te domineren. Langs voortuinen, maar ook tussen de tuinen en rondom de parkeerplaats benadrukken de hagen de landelijke groene setting. Schuttingen komen niet voor. Zachte overgangen van daken en gevels verlenen de architectuur een vriendelijke uitstraling. Materialen worden toegepast in matte, natuurlijke tinten. Mooie veroudering van materialen is daarbij het uitgangspunt (materiaaltoepassing die niet snel verbleekt of vervuilt).

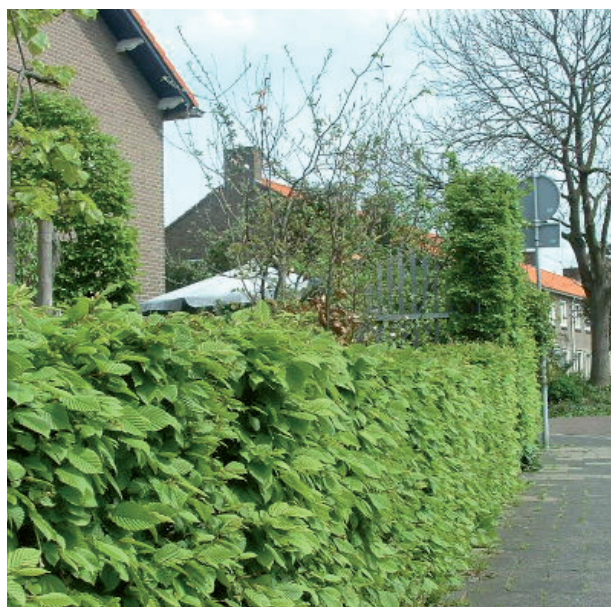
Hoofdkenmerken van de bebouwing

- De bouwhoogte is één laag met een kap;
- Maximale goothoogte 3,5m, maximale bouwhoogte is 7,5m;
- Er wordt rekening gehouden met de privacy van de omliggende (bestaande) woningen en tuinen, onder andere door geen volledig glazen gevel langs de waterkant te realiseren;
- Ramen en deuren liggen gerangschikt in een evenwichtige gevelcompositie;

- Gevels zijn uitgewerkt met zachte overgangen door dakoverstekken, veranda's en terrassen;
- Hoekwoningen hebben een tweezijdige oriëntatie (geen blinde gevels aan de openbare ruimte);
- Het hoofdvolume van de woning is voorzien van een kap of een plat dak;
- De hellingshoek van een kap is minimaal 35 graden en maximaal 55 graden;
- Dakkapellen aan de voorzijde hebben een maximale breedte van 50% van de breedte van het dakvlak (buitenwerks gemeten) en zijn max. 1,5m hoog;
- Minimale hoogte van het dakvlak onder de dakkapel is twee en boven de dakkapel drie dakpannen;
- Dakvlakken hebben ruime overstekken in kop- en langsgevels met een minimale maat van 0,5m;
- Garages en aanbouwen zijn meeontwerpen met het hoofdvolume en krijgen een bijpassende kap of een plat dak. Platte daken worden uitgevoerd als groen dak.

Kleur- en materiaalgebruik

- Gevels zijn uitgevoerd in baksteen of hout of in een combinatie van beide. Mooie veroudering van materialen is daarbij uitgangspunt (materiaaltoepassing die niet snel verbleekt of vervuilt);
- Bakstenen gevels in een lichte kleurstelling;
- Houten geveldelen (m.u.v. boeidelen en kozijnen) hebben een lichte, natuurlijke uitstraling. Daarbij



Referentiebeeld lage groene haag langs voortuinen



Referentiebeeld groene erfafscheiding tussen tuinen



Referentiebeeld plaatselijke onderbreking groene oever voor vlonder



Referentiebeelden tuin met bomen aan het water



Referentiebeelden plaatselijke onderbreking groene oever door een niet voorbij de oeverlijn uitstekend boothuis



- is contrastwerking denkbaar met accenten in een natuurswart/antraciet of een vergelijkbare donkere bijpassende tint;
- Toegepast hout in gevels, terrassen en vlonders is harmonisch in kleur en verschijningsvorm;
- Kappen zijn uitgevoerd in matte, donkergrijze/ zwarte of antraciete keramische dakpannen (of gelijkwaardig). Er worden geen betonpannen toegepast.

Private wateroevers (zie kaart op pag 11)

- De overgang naar het water wordt gevormd door een flauw aflopende tuin of een tuin met een verlaagd deel aan het water;
- Tuinen aan het water hebben een lage beschoeiing, uitgevoerd in een duurzaam materiaal;
- De keerconstructie van vlonderterrassen aan het water mag niet meer dan 0,3m boven het waterpeil uitsteken;
- Vlonder of terras aan het water is onderdeel van het woningontwerp;
- De oever houdt een groen karakter doordat de vlonder (eventueel met boothuis) een beperkte breedte kent van maximaal 6,0m op de plekken die op de kaart zijn aangegeven (zie pag. 11);
- De afstand van vlonder tot de kavelgrens van de aangrenzende woning is minimaal 2,0m;

- Terrassen, boothuizen en vlonders mogen niet uitsteken voorbij de oeverrand in verband met de doorvaarroutes. Steigers zijn niet toegestaan;
- Private erven worden voorzien van streekeigen bomen zoals els en wilg en versterken de groene sfeer.

Erfafscheiding en groen (zie kaart op pag 11)

- Langs de voortuinen komt een haag van ca. 1,0m hoog als erfafscheiding waarbij met name bij de parkeerplaatsen een dicht groenvak dient te ontstaan van minimaal twee plantreien dik en ingevuld met groenblijvende en/of bladhoudende haagbeplanting (bijv. laurier of beuk);
- Tussen de twee tuinen en aan de noordzijde van de tuinen komt een solide groene erfafscheiding met een haag of een begroeid hekwerk van ca 1,8m hoog. De erfafscheiding is tot 2m uit de oeverlijn lager, ca 1,0m hoog;
- Schuttingen zijn niet toegestaan;
- Private erven worden voorzien van minimaal 1 streekeigen boom zoals els en wilg ter versterking van de groene sfeer;
- Bestaande bomen worden gehandhaafd en ingepast in de tuininrichting.



Referentiebeelden toepassing nestvoorzieningen

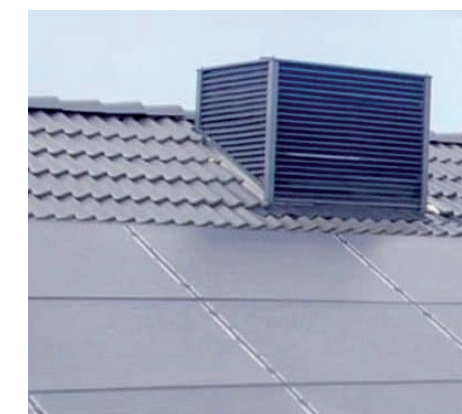


Referentiebeelden evenwichtige compositie zonnepanelen/collectoren



Referentiebeeld fietsbrug met doorgaande oever

Referentiebeeld berging met groen dak



Referentiebeelden buitenunits in passende kleurstelling

Duurzaam en natuurinclusief

Voor het plan gelden duurzame uitgangspunten en worden maatregelen toegepast, waarvan enkele beeldbepalend zijn.

Algemeen

- Gebouwen zijn zo ontworpen dat de materialen een zo lang mogelijke levensduur hebben door middel van hergebruik of herbestemming.

Natuurinclusieve elementen

- Elementen zoals vogelpannen, neststenen en vogelvides, die bijdragen aan de nestelmogelijkheden van vogels en vleermuizen (natuurinclusief bouwen), maken deel uit van het ontwerp van woningen;
- De bruggen worden zo ontworpen dat de oever zo min mogelijk onderbroken wordt;
- Bij het ontwerp van bruggen wordt rekening gehouden met verblijfplaatsen en nestmogelijkheden, bijvoorbeeld voor vleermuizen of zwaluwen.

Installaties

- Daken moeten meervoudig worden gebruikt;
- Zonnecollectoren- en/of panelen moeten in een evenwichtige compositie met de gevel en dakopeningen worden opgenomen en een samenhangend vlak met vier gesloten randen vormen;
- Geen blauwkleurige zonnepanelen en geen metalen/aluminium kaders (All-Black). Toepassing in een gelijke hellingshoek als het dakvlak;
- Nieuwe en toekomstige duurzame voorzieningen, zoals bijvoorbeeld zonnecellen op leien moeten ook een geheel vormen met het dakvlak in een bij de dakkleur passende kleurstelling, in een evenwichtige compositie en onder een gelijke hellingshoek als het dakvlak;
- Buitenunits van eventuele warmtepompen, airco's, etc. moeten zorgvuldig worden ingepast en in zwart uitgevoerd;
- Luchtdoorvoeren van ventilatiesystemen, lucht water-warmtepompen, overige dakdoorvoeren en/of pijpen zijn geclusterd en onopvallend meeontworpen.

VOLLMER & PARTNERS

stedebouw en landschap



adres
Arnhemseweg 6
3817 CH Amersfoort

telefoon
033 285 1685

e-mail
info@vp.nl

website
www.vp.nl

