



WONINGBOUW DE OMLOOP, ZUIDERMEER

BEELDKWALITEITSPLAN

datum: 15 februari 2023
opdrachtgever: Gemeente Koggenland
projectnr: 20221065



RHO ADVISEURS

1 Inleiding

Aanleiding

Het voornemen bestaat om op agrarische gronden ten zuidwesten van de kern Zuidermeer in de gemeente Koggenland 16 woningen in een gedifferentieerd programma te realiseren. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch te kunnen regelen is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan voor deze locatie noodzakelijk. Het voorliggende plan voorziet hierin.

Juridisch kader

De welstandsnota van Koggenland van 2012 is van toepassing. Het beschreven beleid is opgesteld vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het belang van een aantrekkelijke bebouwde omgeving moet en wil behartigen. De gebieds- en objectgerichte aanpak beoogt de belangrijkste karakteristieken van de bebouwing te beschermen en te zorgen dat nieuwe ontwikkelingen daarop voortbouwen. Dit beeldkwaliteitplan vervangt de bestaande welstandnota en wordt ook als zodanig vastgesteld. Op basis van dit beeldkwaliteitplan kan de toekomstige welstandsbeoordeling van de bouwplannen op de planlocatie plaatsvinden.

Criteria

Dit beeldkwaliteitplan geeft een 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 tot stand te brengen;
- de ontwikkelende partijen te inspireren en vooraf informatie te geven over de welstandscriteria;
- de welstandscommissie een kader te bieden waarbinnen de toetsing van bouwplannen dient plaats te vinden.



Afbeelding 1: Planlocatie met perceelgrenzen

Planlocatie

Omgeving

Het plangebied ligt aan de westzijde van het lint aan de Zuidermeerweg, het is gelegen op onbebouwde agrarische gronden. Het plangebied is ontsloten via de Omloop. Aan de noord-, -west en zuidzijde gaat het plangebied over in het open agrarisch landschap. Om alle randen van het plangebied liggen sloten met water.

Het plangebied ligt achter de bebouwing aan het hofje aan de Zuidermeerweg en het hofje aan de Omloop. De omgeving is al een tiental jaren in ontwikkeling. Met de ontwikkeling van de planlocatie wordt een derde schil toegevoegd in de voorbereiding van het lint. Hiermee wordt bovendien een nieuwe rand met het landschap gemaakt.

Beeld bebouwing

In de omgeving van de planlocatie is geen sprake van een eenduidig bebouwingsbeeld. De architectonische uitstraling van de bebouwing verschilt enorm. Zowel qua materialisering als bebouwings- en kapvormen is er geen echte eenheid te herkennen. Het merendeel van de woningen heeft een compacte hoofdvorm met een bescheiden uitstraling.

Er is veel verscheidenheid in woningtypen, de woningen zijn vrijstaand, rij of twee- onder één kap. Op de omloop is er sprake van een tweedeling; westelijk vind je lage bungalows van één laag met een kap. Aan de oostzijde vind je traditionele woningen van één laag met één à twee woonlagen in de kap.

Beeld openbare ruimte

De openbare ruimte is functioneel ingericht; woonstraten en parkeervakken zijn ingericht met betonklinkers. De bebouwing kent geen sterke roolijnen en staat onregelmatig op de kavel. De kavels aan de oostzijde van de Omloop zijn op de straat georiënteerd en kennen een open, groene tuin inrichting. De bungalows aan de westzijde staan om en nabij een meter van de erfgrans en worden gescheiden door een groene haag. Naar het noordwesten kijk je uit vanaf de straat op het open landschap.



1 zicht op gebied vanaf de Omloop



4 vogelvlucht zicht op gebied vanuit het westen



2 zicht op gebied vanaf de Omloop



5 zicht in de richting van het gebied vanaf de Overtoom



3 zicht op gebied vanaf de Omloop



6 zicht op gebied vanaf de Zuidermeerweg

Impressie de Omloop



Beelden op deze pagina zijn afkomstig van <https://streetsmart.cyclomedia.com/streetsmart>.

Impressie Zuidermeerweg

Zuidermeer is een compact dorp met de Zuidermeerweg als structurerend hoofd element. De bebouwing aan de zuidermeerweg kent veel diversiteit in architectuur, maar is erg herkenbaar aan zijn sobere en traditionele uitwerking. De bebouwing is voornamelijk 1 laag hoog met 1 - 2 lagen in de kap, sporadisch vind je ook bebouwing van 1,5 - 2 lagen hoog met 1 laag in de kap. De bebouwing aan de Zuidermeerweg is herkenbaar aan zijn compacte hoofdvorm, bijgebouwen bevinden zich voornamelijk achter de voorgevel aan de zij- of achterkant. De kapvormen zijn ook compact uitgevoerd, je vind voornamelijk (samengestelde) zadeldaken en piramide daken.

De bebouwing is streng georiënteerd op de Zuidermeerweg, de kavels hebben aan de voorzijde een open tuininrichting. De Zuidermeerweg heeft daardoor een dorps- en open uitstraling met een fraaie bomenrij om het af te maken. De Zuidermeerweg heeft drie aftakkingen: de Omloop, de Zuidermeerweg/Sint Bernadettestraat en de Overtoom. Deze aftakkingen steken af van de hoofdstuctuur door de afwijkende architectuur en het afwijken van de strenge lint-oriëntatie. Bebouwing heeft aan deze aftakkingen een minder traditionele uitstraling en heeft een afwijkende plaatsing. Desalniettemin heeft de bebouwing net als aan de Zuidermeerweg een compacte hoofdvorm en zijn het kleur- en materiaalgebruik traditioneel.



Beelden op deze pagina zijn afkomstig van <https://streetsmart.cyclomedia.com/streetsmart>.

2 Planontwikkeling

Aanleiding

Dit beeldkwaliteitsplan betreft de recente uitbreiding van de Omloop, waarbij 16 woningen worden gerealiseerd via collectieve particuliere opdrachtgeverschap (CPO). Hierdoor zullen toekomstige bewoners meer invloed hebben op de ontwikkeling van hun woning en daardoor een unieke uitstraling krijgen.

Programma

De nieuwste uitbreiding van de Omloop bestaat uit woningen met een besloten ligging aan de rand van het landschap. Ze zijn gericht op een centrale ontsluitingsstraat, waarbij de woningen aan de oostkant bestaan uit 2 vrijstaande woningen, 3 rijwoningen en 2 twee-onder-een-kap woningen, en aan de westkant 4 rijwoningen, 2 twee-onder-een-kap woningen en 3 vrijstaande woningen.

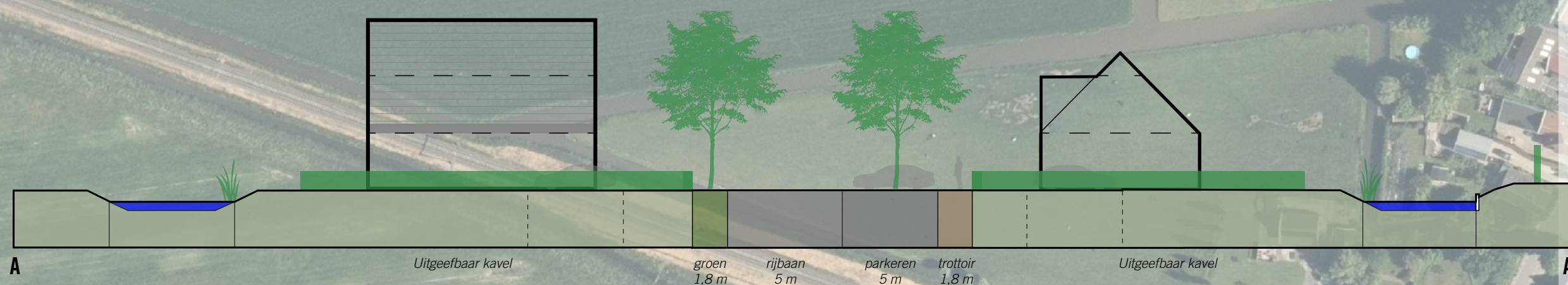
Stedenbouwkundig concept

De uitbreiding van de Omloop heeft een dorps en informeel karakter en strekt zich uit naar het bestaande gebied van de Omloop. De architectuur van de CPO woningen reflecteert de diverse architectuur van de Omloop, en put tegelijkertijd inspiratie uit de architectuur aan de Zuidermeerweg. Het plan kenmerkt zich door afwezigheid van dominante rooilijnen en een grote verscheidenheid aan architectonische uitwerkingen.

Aan de westzijde van het plangebied bevindt zich een open landschap. Het uitgangspunt is dat de bebouwing langs het spoor en het rondje Zuidermeer een ingetogen uitstraling heeft. Een groene wadi aan de straatzijde zorgt voor een uitzicht naar het landschap, terwijl het groen aan de entree van de woonstraat een landschappelijke entree creëert.

Het groen heeft een natuurlijk karakter met 10 meter hoge bomen en opgaand groen. De meest zuidelijke woning van het plan markeert de entree en speelt een belangrijke rol bij het binnenkomen. De randen van het gebied zijn natuurlijke oevers met beplanting en een flauw talud, en de inrichting van de kavels dient te zorgen voor bescherming van deze natuurlijke elementen.

DOORSNEDE A-A'



Afbeelding 2: Stedenbouwkundig plan.



Eenheid vinden in de aansluiting op de openbare ruimte met hagen en bomen



Onderlinge samenhang door eenduidige lijnen in de geveldetailering



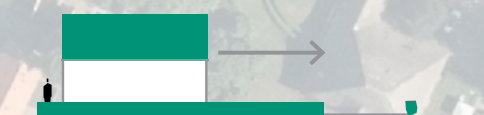
Verwijzen naar architectuur aan de Zuidermeerweg, met bijvoorbeeld houten topgevel en compacte hoofdvorm



bebouwing is maximaal 1 laag met één a twee lagen in kap



Geen strenge rooilijnen, voorgevellijn parallel aan de straat



Woning gaan over in open landschap

3 Beeldkwaliteit

Voor dit beeldkwaliteit worden de beeldkwaliteitseisen van toepassing op het deelgebied 'woongebied' uit de welstandsnota als uitgangspunt genomen en toegespitst op deze ontwikkeling. De volgende welstandscriteria zijn van toepassing:

Ligging in de omgeving

- Het geheel vormt een eenheid in zijn stedenbouwkundige positionering, de bebouwing vormt een samenhangend geheel welke gericht is op de interne woonstraat;
- Aansluiten op ritme, oriëntatie, ontsluiting en vormgeving van de Omloop;
- Streng rooilijnen worden losgelaten t.b.v. de dorpse uitstraling, de woningen hebben wel dezelfde oriëntatie met de voorgevellijn parallel aan de straat;
- De onderlinge afstand tussen de bebouwing geeft een open bebouwingsbeeld;

Bouwmassa

- Eenheid en samenhang in massa en vorm, de bebouwing heeft een compacte massa;
- Eenheid in hoofdvorm bewaken, daarbinnen variatie individuele woning mogelijk maken;
- Vrijheid in kapvormen is belangrijk voor het plan, er wordt aansluiting gevonden bij de bestaande kapvormen in de omgeving, zoals platte daken, piramide daken en zadeldaken met een nok in langs- of dwarsrichting. Lessenaars- en schilddaken zijn niet toegestaan.
- Verbijzonderingen in de kapvorm zoals dakkapellen, dakopbouwen en aanbouwen zijn toegestaan aan de landschappelijk rand, mits ondergeschikt aan de hoofdvorm.

Architectonische uitwerking

- Aandacht voor de architectonische uitwerking en verbijzonderingen als entrees, dak overstekken en erkers. Ondergeschikte elementen zoals erkers zijn maximaal 20% van gevelvlak;
- Aan de straatzijde kunnen verbijzonderingen, zoals: transparante geveldelen, kap verdraaiing en dakkapellen de levendigheid aan de straat te vergroten;
- Vrijheid in detaillering en kleurgebruik, onderlinge aansluiting tussen de afzonderlijke gebouwen wordt gezocht in kleurfamilies en detaillering;
- Eenduidige gevelgeleding bij de indeling en vormgeving van de gevels en daken worden afgestemd binnen het bouwblok;
- Erfafscheidingen op het voorerf en op het zijerf gelegen aan de openbare ruimten meenemen in het ontwerp.

Materiaal en kleur

- Traditioneel materiaalgebruik dat aansluit bij het dorpse karakter, de special mag hier van afwijken;
- De gevel is in natuurlijke en neutrale kleuren. De kleur van de gevel stenen zijn in aardetint zoals rood, bruin of brons. Zwarte, antraciet of donkerkleurige gevels zijn niet toegestaan;
- Minimaal 60% van de dichte gevel, bestaat uit baksteen. Uitzondering geldt voor de special, deze mag ook in zijn geheel uit een andere materiaal opgetrokken zoals glas hout of beton;
- Verbijzonderingen kunnen in afwijkende materialen worden vormgegeven zoals beton, glas of hout;
- Kozijnen hebben een terughoudende kleur en zijn wit of licht grijs. Zwarte of donker kleurige kozijnen zijn niet toegestaan;
- Dakpannen hebben zwarte of rode kleur en zijn ongeglazuurd (mat), ook rieten daken zijn toegestaan;
- Mits ondergeschikt aan de primaire materialisering van de gevel, zijn hout, stuc en keimwerk met een maximum van 40% toegestaan, deze zijn wit of lichtkleurig.



REFERENTIE ARCHITECTUUR



Afbeelding 5: woning met traditionele verbijzonderingen



Afbeelding 6: twee-onder-één-kap in eenduidig bouwvolume



Afbeelding 7: twee-onder-één-kap-woningen met verbijzondering



Afbeelding 8: levendigheid en diversiteit aan de straat door transparante geveldelen, kap verdraaiing en dakkapelen.



Afbeelding 3: vrijstaande woning geveldetail in hout



Afbeelding 4: traditionele woning met open tuininvulling aan de straat

KLEUR EN MATERIAAL GEBRUIK



Criteria erfinrichting

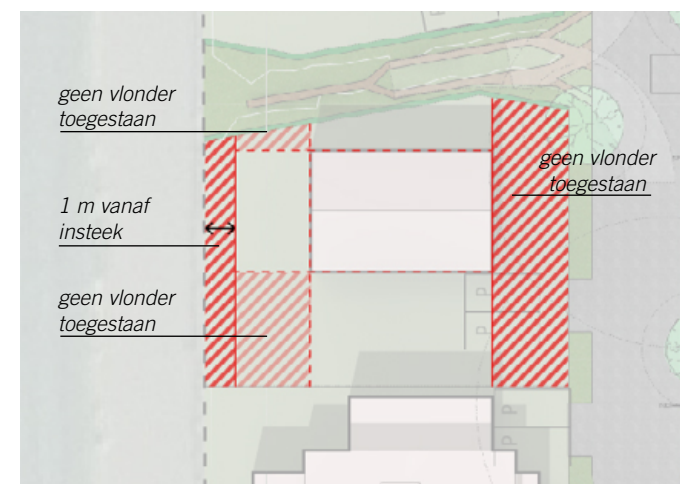
- Hoofdgebouw zo centraal mogelijk op de kavel plaatsen, m.u.v. de rijwoningen. De voorzijde van de kavel heeft een open en groen karakter, er zijn hier geen bouwwerken toegestaan;
- Kavels hebben een sterk groen karakter: verhard/bebouwd oppervlak zoveel mogelijk beperken, of bij voorkeur uit half verharding;
- Maximaal 2 parkeerplaatsen per kavel;
- Waterkanten hebben een eenduidige inrichting over gehele lengte in de vorm van natuurlijke oevers. Er is een natuurlijke zone van 1 meter vanaf de insteek vanaf de watergang waar niet gebouwd mag worden, of andere inrichtingselementen geplaatst mogen worden;
- Vlonders moeten uit natuurlijke oever afliggen. Bovendien moeten vlonders in het verlengde van de (zij)gevellijnen van het hoofdgebouw geplaatst worden. De vlonder mag aan maximaal 2 gevels liggen en mag maximaal 30% van het toelaatbaar oppervlak omvatten.

Criteria voor erfscheidingen

- Groene vormgeving van erfafscheidingen in de vorm van haagbeplanting, eenduidig gebruik van erfscheidingen moet voor eenheid zorgen in het totale plan;
- De oever- en haagbeplanting hebben een transparante uitstraling en vormen geen zichtbelemmering aan de openbare ruimtes;
- Aan de voorzijde en zijkant, tot de voorgevel, uitsluitend halfhoge groene erfscheiding toegestaan: hagen tot maximaal 1 meter hoogte;
- Aan de zijkanten mag de erfafscheiding maximaal 2 meter hoog zijn, mits voorbij de gevellijn gelegen;
- Aan de achterzijde zijn erfafscheidingen van maximaal 2 meter toegestaan, behalve aan de landschapszone. Aan de landschapszone zijn vergunning benodigd voor erfafscheiding, deze mogen maximaal 1 meter hoog zijn en liggen buiten de landschapszone;
- Bij niet aan de openbare ruimte grenzende achterzijdes van kavels hebben groene erfscheidingen de voorkeur: bomen, opgaand groen of hagen.

Criteria openbare ruimte

- Het straatprofiel is helder van opzet en moet voor eenheid zorgen tussen de individuele kavels. Hagen en bomen in de openbare ruimte en een open tuininrichting aan de voorzijde zorgen voor een samenhangend beeld vanaf de straat;
- Parkeerplekken op straat worden opgetrokken uit waterdoorlatende bestrating, om de parkeerplekken zijn geen hagen toegestaan;
- Er is veel ruimte voor waterberging en dit water is beleefbaar, wadi's zorgen voor waterberging en zijn beplant met klimaatbestendige beplanting;
- De rijbaan is 5 meter breed en het voetpad is losliggend, voetpad moet rolstoelvriendelijk zijn.
- sWaterkanten hebben over de gehele lengte, waar mogelijk, een uniforme inrichting met natuurlijke oevers die een flauw talud hebben van 1:3 of flauwer.



Afbeelding 9: Randvoorwaarden plaatsing vlonder



Afbeelding 10: groene haagbeplanting



Afbeelding 11: Natuurlijke oever met beplanting



Afbeelding 12: Parkeren op halfverharding



Afbeelding 13: groene straat invulling



Afbeelding 14: Wadi met beplanting

Inspiratie natuurinclusief en duurzaam wonen

In de woonstraat moeten voorzieningen komen voor het versterken van de biodiversiteit in de openbare ruimte, maar ook op de kavels en in/aan de bebouwing. Voorbeelden hiervan zijn: nestkasten, insectenvoorzieningen als een bijentuin of insectenhotel, groene daken en gevels, tuinen, poelen en klimaatbestendige beplanting en bomen. Het gebruik van waterdoorlatende bestrating en groene of begroeide daken en gevels wordt aangemoedigd. Het is belangrijk dat de maatregelen bijdragen aan de bewustwording. Bovendien kan het bijdragen aan de natuurlijke uitstraling van de Omloop.

Inspiratie ruimte voor energie

De nieuwe woningen moeten energievraag reduceren door: goede isolatie, drielaags glas, slimme ventilatie met wisselaar, warmtepomp en warmte/koude opslag in bodem, geen cv, geen airco, geen gasaansluiting. Duurzame (decentrale) bronnen die kunnen bijdragen aan de energiebehoefte: zonnepanelen op de daken en in de openbare ruimte - gekoppeld aan groen elektriciteitsnet, zoveel mogelijk gebruik van daglicht, zonnecollectoren voor warm tapwater, zoveel mogelijk duurzame facilitaire voorzieningen. Uitgangspunt is dat de maatregelen - waar zichtbaar vanuit de openbare ruimte - meegenomen worden in de architectuur.



Afbeelding 15: Insectenhotel



Afbeelding 16: Nestkast



Afbeelding 18: Begroeide geveldeel



Afbeelding 17: Klimaatbestendige flora



Afbeelding 19: Zonnepanelen verwerkt in dakbedekking



Afbeelding 20: Dakdeel met zonnepanelen



Afbeelding 21: Dakdeel met zonnepanelen

RHO ADVISEURS

