

Paragraaf beeldkwaliteit microwonen Kalterbroeken

5 november 2021

Inleiding

De meest relevante ruimtelijke aspecten zijn in de regels en op de verbeelding opgenomen. Het gaat hierbij om woningtypologie, onderlinge bebouwingsafstanden, rooilijnen en de bouw- en goothoogtes. Voor een aantal zaken bieden de regels onvoldoende mogelijkheden, denk daarbij aan de architectuur, duurzaamheid en uitstraling van woningen, bijgebouwen en erfafscheidingen. Er zijn een aantal beeldkwaliteitseisen geformuleerd om het microwonen in Kalterbroeken de gewenste ruimtelijke kwaliteit te geven.

Om de toekomstige bouwplannen in dit bestemmingsplan op de gewenste beeldkwaliteit te kunnen toetsen, staan in deze paragraaf welstandscriteria geformuleerd.

Stedenbouwkundige opzet

De stedenbouwkundige opzet van Kalterbroeken kenmerkt zich enerzijds door een vrij lineaire ruimtelijke structuur waarin bebouwing, groen- en waterstructuur en verharding zich richten op het landschap. Anderzijds heeft het noordelijk deel van Kalterbroeken een speelsere ruimtelijke structuur waarin bebouwing, groen, water en verharding op een lossere, natuurlijke wijze met elkaar verbonden zijn en overgaan in de natuur / het landschap. Wat beide delen verbindt is de wijze waarop de natuur, het landschap, de wijk binnendringt. Overall in de wijk is het aangrenzende landschap dichtbij. Daarom is het thema van de wijk 'natuurlijk wonen in Kalterbroeken' waarbij rust, ruimte en groen centraal staan.

In Kalterbroeken is geen straat hetzelfde. Er liggen geen gelijke woningtypes tegenover elkaar in één straat en elke straat heeft een ander profiel. De krachtige groene structuur waarborgt de samenhang van het geheel, de bebouwing en de inrichting zorgen voor de verscheidenheid. In principe is de bebouwingsdichtheid het hoogst in het oostelijke deel. Naar het westen toe neemt de dichtheid af. Binnen de sterke ruimtelijke structuur is ruimte voor individuele en collectieve initiatieven. Op deze wijze ontstaat een rijk geschakeerd woongebied.

In één van de woonvelden is ruimte voor microwonen en dit woonveld biedt ruimte aan maximaal 8 microwoningen. Een microwoning heeft een maximale footprint van 30 m² en de maximale bouwhoogte is 9 meter.

De 8 microwoningen staan aan een gemeenschappelijk erf met een collectieve groene erfafscheiding. Het parkeren is geconcentreerd en niet mogelijk op de eigen kavel. Ook de gezamenlijke bergingen staan geconcentreerd bij de gezamenlijke parkeerplaatsen.

Voor het woonveld met microwoningen zijn specifieke criteria voor de beeldkwaliteit opgesteld.



Uitsnede stedenbouwkundig plan microwonen Kalterbroeken

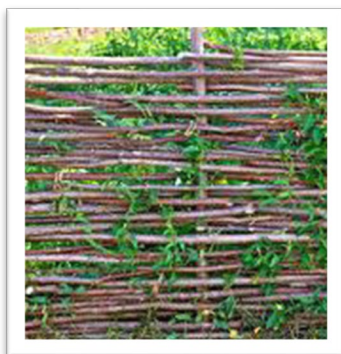


Voorbeeld uitwerking architectuur microwonen Kalterbroeken

Algemene beeldkwaliteitseisen Kalterbroeken

Voor de gehele wijk Kalterbroeken gelden een aantal eenvoudige beeldkwaliteitseisen die ook voor de microwoningen gelden.

- *Bij een hoeksituatie dienen de naar de openbare weg toegekeerde gevels als voorgevels te worden ontworpen, voorzien van ramen, de entree van de woning of een erker.*
- *Bij hoeksituaties dienen erfafscheidingen die grenzen aan het openbare gebied integraal mee te worden ontworpen.*
- *Gebruik van duurzame materialen.*
- *Zij- en achtertuinen die grenzen aan openbaar groen moeten een natuurlijke erfafscheiding hebben. Bijvoorbeeld een haag. Houten en betonnen schuttingen zijn hier niet toegestaan.*
- *Daken moeten een matte dakbedekking hebben.*



Voorbeelden van groene, natuurlijke erfafscheidingen

Beeldkwaliteitseisen microwonen

Het bijzondere karakter van het woonveld voor microwonen vraagt om specifieke criteria voor de beeldkwaliteit om de gewenste kwaliteit te realiseren.

Onder microwonen wordt verstaan:

- Zelfstandige, grondgebonden woningen op een kleine ruimte.
- De maximale inhoud van de zelfstandige woning bedraagt 250 m³.
- Innovatieve, flexibele woonvorm, met gedeelde voorzieningen zoals parkeerplaatsen en bergingen
- Onder microwonen worden geen smalle, kleine rijenwoningen verstaan.

Een microwoning kan velerlei verschijningsvormen hebben zoals vierkant, klein, rond, organisch (natuurlijke vormen), aards of groene daken.

Beeldkwaliteitseisen:

- *Gebruik van natuurlijke, duurzame en kwalitatief hoogwaardige materialen, materialen die met weinig milieubelasting gemaakt zijn, gebruikt worden en opnieuw gemaakt en gebruikt kunnen worden.*
- *De woningen zijn individueel herkenbaar.*
- *De woningen zijn ontworpen als een eenduidig bouwvolume.*
- *De gevels die georiënteerd zijn op de openbare weg (de adreszijde) en op het omliggende groen moeten als voorgevels worden ontworpen, voorzien van gevelopeningen zoals ramen, deuren of een erker.*
- *De woningen hebben een voordeur aan de adreszijde.*
- *De architectuur is eigentijds, onderscheidend, helder en eenvoudig.*
- *Eventuele toevoegingen aan de woning, zoals balkons, veranda's, installaties etc. zijn onderdeel van de architectuur van het hoofdvolume.*
- *Zorgvuldige detaillering (aansluiting op het maaiveld, aansluitingen van dak op gevel, kozijn op gevel en gevelhoeken) die de architectuur versterkt.*
- *Installaties mogen niet in het zicht staan met uitzondering van zonnepanelen en zonnecollectoren.*
- *kleurgebruik van natuurlijke, neutrale kleuren, zoals aardetinten. Het gebruik van signaalkleuren is niet toegestaan.*
- *Minimaal 30% van de gevel bestaat uit doorzichtig glas.*
- *Maximaal 60% van de kavel is verhard. De woning wordt daarbij als verharding gerekend.*

- *Langs de erfgrans met het openbaar groen mag uitsluitend een natuurlijke, groene afscherming van maximaal 1,2 m hoog gerealiseerd. Houten en betonnen schuttingen zijn niet toegestaan. De onderlinge erfgrans hebben een groene, natuurlijke afscherming van hagen, struiken en bomen.*
- *De woningen hebben een gemeenschappelijke erf, bergingen en parkeervoorziening.*



Voorbeelden van microwonen



Mikis
Maathuis

Hardenbergerweg 5
7731 HA Ommen
MOBIEL +31 633 367 127
E-MAIL info@mikismaathuis.nl
WEBSITE www.mikismaathuis.nl

www.mikismaathuis.nl