

BEELDKWALITEITSPLAN

OSSENZIJL - WEERRIBBENLAND



INHOUDSOPGAVE



14 december 2011

W|TPAARD

STEDENBOUW | LANDSCHAP | RUIMTELIJKE ORDENING

1. Inleiding	4
1.1 Doel van het beeldkwaliteitsplan	5
1.2 Status van het beeldkwaliteitsplan	5
1.3 Vorm van het beeldkwaliteitsplan	5
2. Het stedenbouwkundig plan	6
2.1 Algemeen	7
2.2 Schetsontwerp	7
2.3 Parkeren	7
3. Het beeldkwaliteitsplan	8
3.1 Algemeen	9
3.2 Gebiedsindeling	9
3.3 Uitgangspunten	9
3.4 Uitwerking criteria	9
3.5 Inrichting woonomgeving	13
4. Samenvatting welstandsbeleid	14
4.1 Algemeen	14
4.2 Welstandscriteria	14
5. De procedure	15



INLEIDING

1



Ligging plangebied



1.1 DOEL VAN HET BEELDKWALITEITSPLAN

De gemeente Steenwijkerland streeft bij de ontwikkeling van het recreatiepark 'Weerribbenland' bij Ossenzijl naar een goede, functionele en stedenbouwkundige, ruimtelijke invulling en aansluiting bij het bestaand bebouwd gebied. Hierbij wordt optimaal invulling gegeven aan de principes van duurzaamheid, veilig wonen, leefbaarheid, mobiliteitsaspecten en de differentiatie in woonplekken en woonvormen. Dit ambitieniveau dient zichtbaar te worden in een weloverwogen samenhangend plan. De stedenbouwkundige, karakteristieken, architectuur van de bebouwing en een fraaie uitvoering van de inrichting van de openbare ruimte zijn hierin op elkaar afgestemd. Naast het bestemmingsplan 'Ossenzijl, Weerribbenland' is een beeldkwaliteitsplan het belangrijkste instrument om te komen tot een samenhangende beoordeling. Door dit beeldkwaliteitsplan "naast" het bestemmingsplan vast te stellen laat de gemeente zien dat ze plannen voor 'Ossenzijl, Weerribbenland' zo goed mogelijk in overeenstemming met dit beeldkwaliteitsplan wil laten ontwikkelen. Van externe partijen, ontwikkelaars en particulieren wordt verlangd dat zij zich aan het beeldkwaliteitsplan conformeren. Het beeldkwaliteitsplan vormt geen onderdeel van het bestemmingsplan maar is een aanvulling daarop.

1.2 STATUS VAN HET BEELDKWALITEITSPLAN

Het voorliggende beeldkwaliteitsplan is als een separaat plan door de gemeenteraad vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan op zich heeft geen juridische status. De bepalingen ten aanzien van de beeldkwaliteit van de bebouwing dienen een juridische status te krijgen, zodat de welstandscommissie bouwplannen eraan kan toetsen. De vigerende Welstandsnota van de gemeente Steenwijkerland bevat geen criteria voor nieuwe ontwikkelingsprojecten als Weerribbenland bij Ossenzijl. Om die reden zullen de betreffende bepalingen ook nog afzonderlijk als onderdeel van de welstandsnota worden vastgesteld door de gemeenteraad. De bouwplannen alsmede de inrichting van de openbare ruimte moeten voldoen aan de eisen, voorwaarden en beschrijving zoals die in het plan zijn neergelegd. Daarnaast is het vanzelfsprekend ook zo dat de bouwplannen in overeenstemming moeten zijn met de bestemmingsplanvoorschriften en de bestemmingsplankaart.

1.3 VORM VAN HET BEELDKWALITEITSPLAN

Om duidelijk te maken welk beeld de gemeente voor ogen heeft bij de nieuwe wijk zijn referentiebeelden het meest effectief. Daarnaast zijn er randvoorwaarden en criteria opgesteld. De referentiebeelden en de randvoorwaarden en criteria hebben betrekking op de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte.

HET STEDENBOUWKUNDIG PLAN

2



Verkavelingsplan



2.1 ALGEMEEN

Het stedenbouwkundige plan voor Weerribbenland bestaat uit een verkavelingsplan en een juridisch bestemmingsplan. Voor dit beeldkwaliteitsplan is met name het verkavelingsplan relevant.

2.2 SCHETSONTWERP

Het plan voorziet in de realisering van 60 (vrijstaande) vakantiewoningen, 6 vaste woningen (villa's), een groepsaccommodatie en een beheerdersappartement dat gerealiseerd zal worden binnen een multifunctioneel gebouw met receptie, kiosk en kantoor.

Aan de basis van het plan ligt een sterk waterthema. De recreatiewoningen zijn dan ook op het water georiënteerd. Centraal in het plan ligt een grote plas waarin twee schiereilanden, met daarop een aantal recreatiewoningen, zijn gesitueerd. De overige woningen worden rondom deze plas gerealiseerd.

In het midden van de vaarten komen zetwallen om het zicht tussen de woningen te breken. Op deze wallen zal gebiedseigen beplanting worden aangelegd, zoals wilg, riet en els. Ook op de erfscheidingen zal deze beplanting worden aangelegd. Langs de wegen in het park zal een strakke opgaande beplanting bestaande uit essen worden aangelegd. Deze beplanting zal voor een uniform beeld zorgen. De beplanting aan de rand van het projectgebied wordt zo minimaal mo-

gelijk gehouden om een vloeiende overgang naar het omliggende agrarische landschap te vormen

De interne wegenstructuur wordt bepaald door een rechte hoofdweg langs de rand van het park waarop de wegen uit de verschillende wooneilanden aansluiten. Deze hoofdweg wordt ontsloten vanaf de Ossenzijlerweg. De villa's en het beheerdersgebouw worden aan de zuidoostkant ontsloten via een parallelweg van de Ossenzijlerweg.

Het merendeel van de (recreatie)woningen is, door de inrichting van het plangebied, ook vanaf het water bereikbaar en bij veel woningen kan een eigen aanlegsteiger worden gerealiseerd. Voor de overige woningen wordt een jachthaven aangelegd aan de westkant van het plangebied.

2.3 PARKEREN

Met betrekking tot de parkeerbehoefte is een norm gehanteerd die aansluit bij het CROW. Voor de recreatiewoningen geldt de norm voor goedkope woningen in niet-stedelijk gebied.

Deze is 1,4 parkeerplaats per woning. Voor de 7 permanente woningen (6 permanente + 1 beheerderswoning) geldt een norm voor dure woningen, namelijk 2 parkeerplaatsen per woning. De totale parkeerbehoefte binnen het plan is dus 98 parkeerplaatsen. Bij iedere woning (afgezien van de beheerderswoning) is ruimte voor parkeren op eigen erf voor één auto.

Dit betekent dat $98 - 66 =$ minimaal 32 parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd moeten worden. Hierin wordt ruimschoots voorzien door 15 parkeerplaatsen te realiseren langs de hoofdweg en 23 parkeerplaatsen in de zuidoosthoek van het plangebied.

Voor de groepsaccommodatie is voorzien in 4 parkeerplaatsen bij de groepsaccommodatie.

HET BEELDKWALITEITSPLAN

3



- Type A 19 woningen
- Type B 33 woningen
- Type C 8 woningen
- Type D 2 groepsaccomodaties
- Type E 6 permanente woningen
- Type F Receptie / beheer

Indeling in deelgebieden

3.1 ALGEMEEN

Dit beeldkwaliteitsplan is bedoeld als kader voor de coördinatie van de (beoordeling van de) ontwerpen. Het speelt daarbij in op een toenemende behoefte bij zowel burgers als gemeenten om bij het ontwikkelen van nieuwbouwprojecten aandacht te besteden aan duurzame bouw en architectonische kwaliteit. Deze twee elementen moeten een ontwikkeling garanderen die past in het landschap en door een ieder als positief zal worden ervaren.

3.2 GEBIEDSINDELING

Het park is op basis van de verschillende bebouwingsvormen verdeeld in 6, afzonderlijk uit te werken, deelgebieden. Deelgebieden A, B en C, respectievelijk 'Paalwoningen', 'Dijkwoningen' en 'Visserswoningen' vormen de recreatiewoningen. Deelgebied D bevat de groepsaccommodatie, in deelgebied E staan de 6 villa's en deelgebied F is het beheerdersgebouw. Voor de deelgebieden E en F gelden dezelfde welstandscriteria.

3.3 UITGANGSPUNTEN

In het plangebied zal permanente en recreatieve woningbouw, alsmede een groepsaccommodatie en een beheerdersgebouw ontwikkeld worden.

Alle woningen zullen door Weerribbenland BV. ontwikkeld worden.

De ontwikkelingen moeten aansluiten bij het kleinschalige 'dorpse' karakter van Ossenzijl. Ook mag het plan geen afbreuk doen aan het bestaande landschap.

Bij de ontwikkelingen dienen doorzichten naar het buitengebied te worden behouden en te grootschalige bebouwingswanden moeten worden vermeden.

De recreatiewoningen hebben een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 10,50 meter en een maximale inhoud van 395 m³ volgens de in het bestemmingsplan Ossenzijl - Weerribbenland gestelde regels.

Voor de 6 vaste woningen geldt een maximale goothoogte van 4,50 meter (voor 40% van het dakvlak geldt een maximum van 6,50 meter), een maximale bouwhoogte van 10,50 meter en een maximale inhoud van 750 m³. Verder geldt dat de dakhelling tussen 30° en 60° moet liggen.

3.4 UITWERKING CRITERIA

Met betrekking tot de bebouwing zijn criteria opgenomen ten aanzien van de situering, de hoofdvorm, de vormgeving, detaillering, kleuren en materialen. Hierbij is op basis van hetgeen in vorige paragrafen is aangegeven uitgegaan van de zes gebiedsdelen. In hoofdstuk 4 zijn deze criteria voor het gehele gebied samengevat.



Criteria gebiedstype A

Situering

1. De bebouwing dient zich te oriënteren richting het water en staat overwegend haaks op de weg;
2. De straatwand vormt een samenhangende compositie;

Hoofdvorm

1. De hoofdvorm dient qua hoogte, breedte, kapvorm en dergelijke te passen in het gewenste sfeer/architectonische beeld;
2. De dakhelling bedraagt ca. 45° - 50°;

Vormgeving

1. Het bouwplan voldoet aan de sfeer en het architectonische beeld dat door middel van de referentiebeelden die bij deze criteria zijn afgebeeld wordt opgeroepen;
2. In de vormgeving van de woningen dient per cluster samenhang te zijn;
3. De plaats, afmeting en verhoudingen van de ramen en deuropeningen dienen goed op elkaar afgestemd te zijn;

Detailering, kleur en materiaalgebruik

1. Traditionele dorpse detailering die het totaalbeeld van de architectuur en stedenbouwkundige opzet versterkt;
2. Hout of metselwerk dient te worden gebruikt als hoofdmateriaal voor wanden en is donker geveerd of gebeitst. De kozijnen zijn eveneens van hout en de woning heeft rode dakpannen als dakbedekking;
3. Het overige kleurgebruik dient te passen in het traditionele karakter.

Criteria gebiedstype B

Situering

1. De bebouwing dient zich te oriënteren richting het water en staat overwegend haaks op de weg;
2. De straatwand vormt een samenhangende compositie;

Hoofdvorm

1. De hoofdvorm dient qua hoogte, breedte, kapvorm en dergelijke te passen in het gewenste sfeer/architectonische beeld;
2. De nokrichting is haaks op de weg en/of gedeeltelijk daar evenwijdig aan;
3. De eventuele schildkap heeft eenzelfde dakhelling als bij de overige kap, ca. 50° - 55°;

Vormgeving

1. Het bouwplan voldoet aan de sfeer en het architectonische beeld dat door middel van de referentiebeelden die bij deze criteria zijn afgebeeld wordt opgeroepen;
2. In de vormgeving van de woningen dient per cluster samenhang te zijn;
3. De plaats, afmeting en verhoudingen van de ramen en deuropeningen dienen goed op elkaar afgestemd te zijn;

Detailering, kleur en materiaalgebruik

1. Traditionele dorpse detailering die het totaalbeeld van de architectuur en stedenbouwkundige opzet versterkt;
2. Hout en/of metselwerk dient te worden gebruikt als hoofdmateriaal voor wanden en is donker geveerd of gebeitst. De kozijnen zijn eveneens van hout en de woning heeft riet als dakbedekking;
3. Het overige kleurgebruik dient te passen in het traditionele karakter.



Criteria gebiedstype C

Situering

1. De bebouwing dient zich te oriënteren richting het water en staat haaks op de weg;
2. De straatwand vormt een samenhangende compositie;

Hoofdvorm

1. De hoofdvorm dient qua hoogte, breedte, kapvorm en dergelijke te passen in het gewenste sfeer/architectonische beeld;
2. De dakhelling bedraagt ca. 45° - 50°;

Vormgeving

1. Het bouwplan voldoet aan de sfeer en het architectonische beeld dat door middel van de referentiebeelden die bij deze criteria zijn afgebeeld wordt opgeroepen;
2. In de vormgeving van de woningen dient per cluster samenhang te zijn;
3. De plaats, afmeting en verhoudingen van de ramen en deuropeningen dienen goed op elkaar afgestemd te zijn;

Detailering, kleur en materiaalgebruik

1. Traditionele dorpse detailering die het totaalbeeld van de architectuur en stedenbouwkundige opzet versterkt;
2. Hout of metselwerk dient te worden gebruikt als hoofdmateriaal voor wanden en is donker geverfd of gebeitst. De kozijnen zijn eveneens van hout en de woning heeft rode dakpannen als dakbedekking;
3. Het overige kleurgebruik dient te passen in het traditionele karakter.

Criteria gebiedstype D

Situering

1. De bebouwing dient zich te oriënteren richting het water en staat in het verlengde van, of haaks op, de ontsluitingsweg;

Hoofdvorm

1. De hoofdvorm dient qua hoogte, breedte, kapvorm en dergelijke te passen in het gewenste sfeer/architectonische beeld;
2. Aan de straatkant heeft de kap een helling onder dezelfde hoek als in de nokrichting: ca. 50° - 55°;

Vormgeving

1. Het bouwplan voldoet aan de sfeer en het architectonische beeld dat door middel van de referentiebeelden die bij deze criteria zijn afgebeeld wordt opgeroepen;
2. De plaats, afmeting en verhoudingen van de ramen en deuropeningen dienen goed op elkaar afgestemd te zijn;

Detailering, kleur en materiaalgebruik

1. Traditionele dorpse detailering die het totaalbeeld van de architectuur en stedenbouwkundige opzet versterkt;
2. Hout of metselwerk dient te worden gebruikt als hoofdmateriaal voor wanden en is donker geverfd of gebeitst. De kozijnen zijn eveneens van hout. Het gebouw tbv. de groepsaccommodatie heeft riet of rode dakpannen als dakbedekking;
3. Het overige kleurgebruik dient te passen in het traditionele karakter.

Criteria gebiedstype E en F

Situering

1. De bebouwing dient zich te oriënteren richting de openbare ruimte (straatkant);
2. De straatwand vormt een samenhangende compositie;

Hoofdvorm

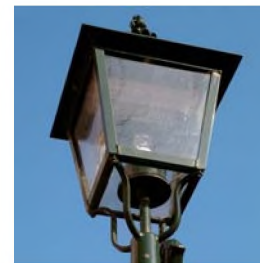
1. De hoofdvorm dient qua hoogte, breedte, kapvorm en dergelijke te passen in het gewenste sfeer/architectonische beeld;
2. Het dak heeft aan alle zijden een helling van ca. 50° - 55°;

Vormgeving

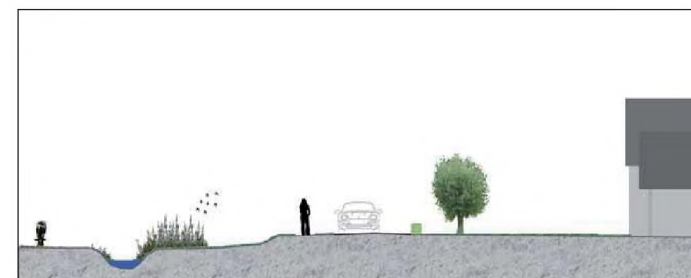
1. Het bouwplan voldoet aan de sfeer en het architectonische beeld dat door middel van de referentiebeelden die bij deze criteria zijn afgebeeld wordt opgeroepen;
2. De plaats, afmeting en verhoudingen van de ramen en deuropeningen dienen goed op elkaar afgestemd te zijn;

Detailering, kleur en materiaalgebruik

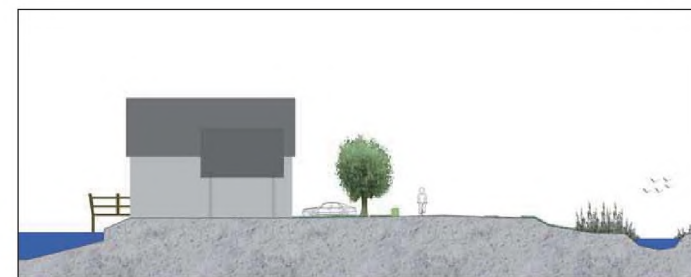
1. Traditionele dorpse detailering die het totaalbeeld van de architectuur en stedenbouwkundige opzet versterkt;
2. Hout of metselwerk dient te worden gebruikt als hoofdmateriaal voor wanden en is donker geverfd of gebeitst. De kozijnen zijn eveneens van hout en de woning heeft riet als dakbedekking;
3. Het overige kleurgebruik dient te passen in het traditionele karakter.



Gebakken klinkers



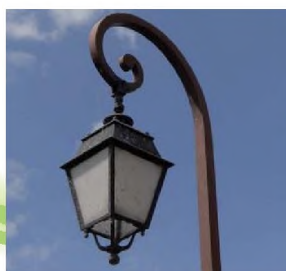
Profiel 1



Profiel 2



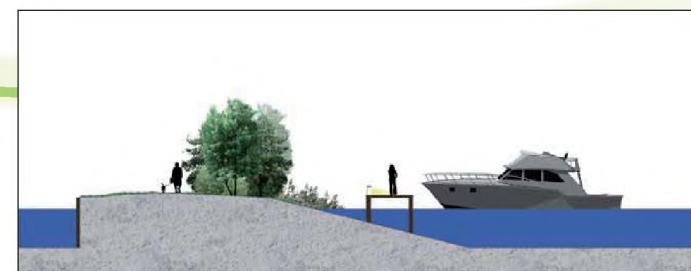
Hoogwaardig straatmeubilair



Karakteristieke lantaarn



Knotwilgen



Profiel 3



3.5 INRICHTING WOONOMGEVING

Naast de aandacht voor de bebouwing is ook de inrichting van de woonomgeving van belang voor de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied. Deze inrichting kan de identiteit van de buurt ondersteunen, maar ook te niet doen. De items die hierbij een rol spelen zijn de straatverlichting en -meubilair, de beplanting, bestratingen en begrenzingen. Het grootste deel van de onderwerpen zal door de projectontwikkelaar worden uitgevoerd.

Straatverlichting

Het ontwerp van de straatverlichting kan bijdragen aan de beoogde beeldkwaliteit. De straatlantaarns dienen aan te sluiten bij de bebouwing en te passen bij de karakteristiek van de omgeving.

Straatmeubilair

Voor het straatmeubilair geldt in feite hetzelfde als voor de straatverlichting. Het dient van hoogwaardige kwaliteit en ontwerp te zijn alsmede bij te dragen aan de na te streven omgevingskarakteristiek.

Beplanting

De kwaliteit van de openbare ruimte wordt sterk bepaald door de aan- of afwezigheid van beplantingen. Met name bomen zijn in dit opzicht van belang. Beplantingen moeten gebruikt worden als een integraal onderdeel van de na te streven omgevingskarakteristiek. De soortkeuze en de locaties van de beplantingen dienen te worden afgestemd op de beoogde ruimtelijkarchitectonische kenmerken.

Vanwege het feit dat de locatie nabij natuurgebied de 'Weerribben' is gelegen speelt te beplanting een extra grote rol in het plan. Deze zal daarom bestaan uit elzen, wilgen, essen en rietwallen, zoals kenmerkend is voor de Weerribben. De beplanting aan de rand van het projectgebied dient zo minimaal mogelijk gehouden te worden om een vloeiende overgang naar het omliggende agrarische landschap te vormen. De beplanting langs de wegen is meer gecultiveerd, zoals knotwilgen en hakhout van elzen. Dit ten behoeve van het dorps karakter.

Bestrating

De keuze van bestratingsmateriaal en de schaal van de wegen is mede bepalend voor het karakter van de omgeving. Gezien de recreatieve aart van de ontwikkelingen in het projectgebied is het profiel van de wegen eenvoudig van opzet. De verwachte verkeersdruk is laag en de snelheid sterk beperkt. Voetgangers, fietsers en auto's delen de rijbaan, met uitzondering van de hoofdweg langs de rand van het plangebied tot aan de ontsluiting op de Ossenzijlerweg. Hier is een route voor langzaam verkeer direct langs de weg gesitueerd. Het wegdek zal worden vervaardigd uit gebakken straatstenen. Dit ter versterking van het traditionele karakter.

Begrenzingen

Om de openheid van het gebied te behouden zullen de afscheidingen minimaal gehouden worden. Er wordt gebruik gemaakt van gebiedseigen beplanting zoals wilgen, elzen en riet.

Landschappelijke inpassing

Het gebied zal door de voorgenomen ontwikkeling weliswaar van aanzicht veranderen, de huidige weilanden worden immers deels vergraven tot water en er worden recreatiewoningen en een aantal permanente woningen gebouwd.

Uit de situering blijkt dat het vakantiepark grenst aan de kleinschalige Weerribben. Voor de verkavelingsstructuur wordt aangesloten bij de slotenstructuur in de omgeving. Vanaf de wegen van het park zijn regelmatig doorzichten naar het water en het achterliggende agrarische landschap. Door de structuur in het park op te delen in door middel van water en de voor het gebied kenmerkende zetwallen wordt de relatie met de weerribben voortgezet.

De zetwallen hebben eveneens tot doel om het zicht tussen de woningen te breken. De beplanting zal bestaan uit els, wilg, en rietwallen, zoals kenmerkend is voor de Weerribben.

De beplanting aan de rand van het plangebied zal zo minimaal mogelijk worden gehouden om een vloeiende overgang naar het om liggende agrarische landschap te vormen. De beplanting langs de wegen is wat meer gecultiveerd, zoals knotwilgen en hakhout van elzen ten behoeve van het dorps karakter.

SAMENVATTING WELSTANDSBELEID

4

4.1 ALGEMEEN

Het beleid is gericht op het realiseren van een bebouwingskarakteristiek die recht doet aan de nieuwe functies die in het gebied worden geïntroduceerd. Algemeen uitgangspunt voor de vormgeving van het plangebied is een harmonieuze inpassing in het omliggende landschap.

4.2 WELSTANDSCRITERIA

De criteria zoals opgenomen in hoofdstuk 3 zijn hiernaast samengevoegd zodat ze voor het gehele plangebied van toepassing zijn. Deze criteria kunnen als aangepast beleid in de welstandsnota opgenomen worden.

Welstandscriteria Weerribbenland

Situering

1. De bebouwing dient zich te oriënteren richting het water of richting de openbare ruimte;
2. De nokrichting is overwegend haaks op de weg en eventueel evenwijdig aan de weg;
3. De straatwand vormt een samenhangende compositie.

Vormgeving

1. De hoofdvorm dient qua massa en vorm te passen binnen het gewenste sfeer/architectonische beeld;
2. De dakhelling ligt tussen ca. 45° en 55°, bij toepassing van een schildkap dienen de dakschilden eenzelfde dakhelling te hebben;
3. Er dient een samenhang in vormgeving te bestaan;
4. De plaats, afmeting en verhoudingen van ramen en deuropeningen dienen goed op elkaar afgestemd te zijn;

Detaillering, kleuren en materialen

1. Traditionele dorpse detaillering die het totaalbeeld van de architectuur en stedenbouwkundige opzet versterkt;
2. Hout of metselwerk dient te worden gebruikt als hoofdmateriaal en in ondergeschikte mate bakstenen en als dakbedekking riet of rode dakpannen;
3. Het kleurgebruik dient te passen in het karakter van de omgeving, bij voorkeur groen, zwart en verder gedekte kleuren.

DE PROCEDURE

5

Dit beeldkwaliteitplan zal door de gemeenteraad vastgesteld worden waardoor het als gemeentelijk beleid moet worden gehanteerd. De rayonarchitect geeft vanuit zijn gedelegeerde bevoegdheid uit de welstandscommissie het eindoordeel over de voorlopige plannen. Bij de bouwaanvraagprocedure is een welstandsadvies van de welstandscommissie formeel nodig.

januari 2012