

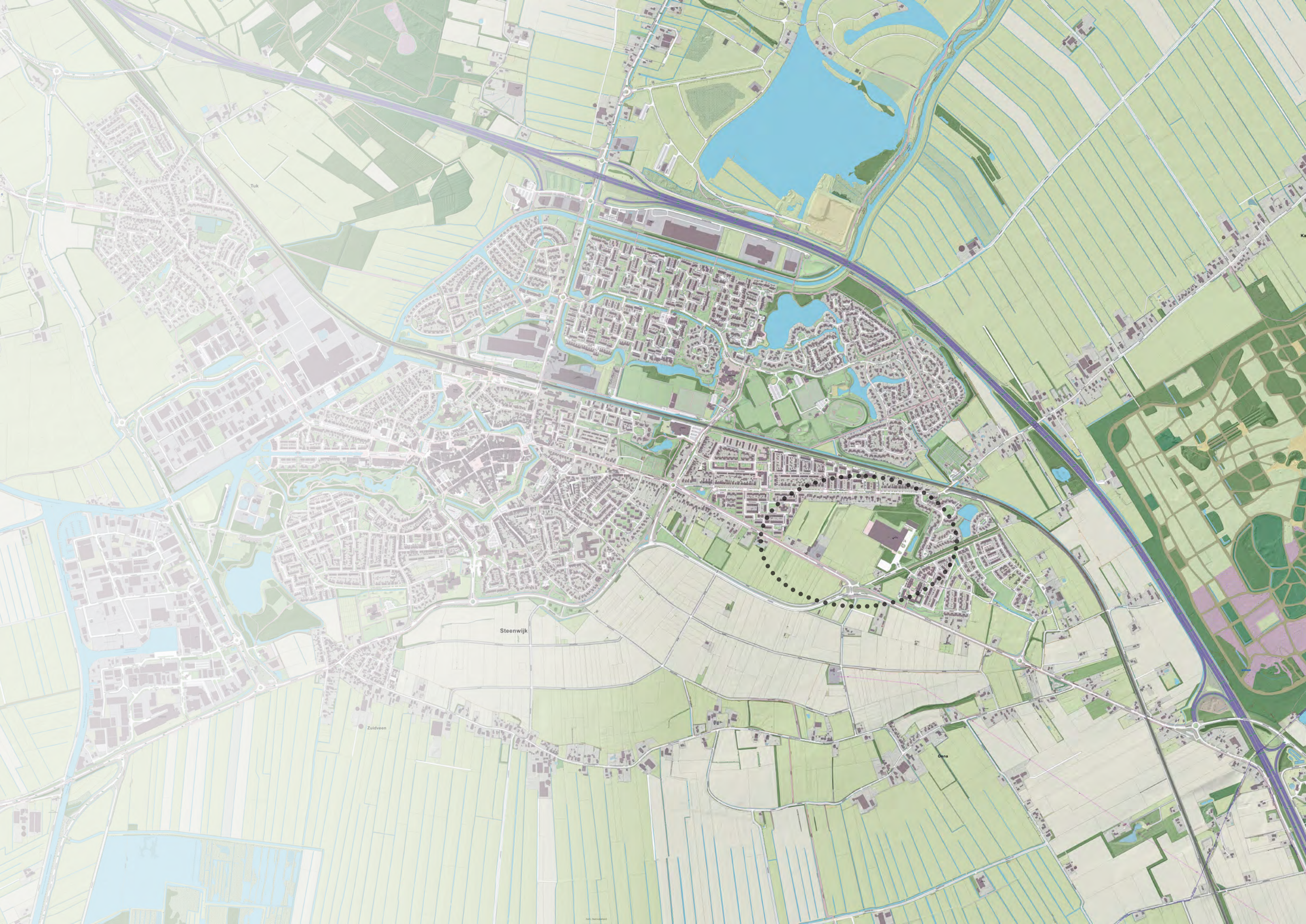
Steenwijk Zuidoost

Beeldkwaliteitplan Betap Crilux

13 september 2022

WOON
CONCEPT

RoosdomTijhuis



Tuk

Steenwijk

Zuidveen

Oena

Inhoud

1. Inleiding	4
1.1 Introductie.....	4
1.2 Wettelijke kader	4
1.3 Werkwijze.....	4
2. Stedenbouwkundig plan	6
2.1 Concept	6
2.2 Ambities.....	6
2.3 Stedenbouwkundig plan.....	6
3. Criteria	8
3.1 Bebouwingskorrel	8
3.2 Massa en positie.....	10
3.3 Architectuur.....	12
3.4 Het 'boerenerf'	14
3.5 Basisschool	17
3.6 Materiaal en kleurgebruik	18
3.7 Daken, dakvorm.....	20
3.8 Duurzame energie.....	22
3.9 Klimaatadaptatie en hittestress.....	24
3.10 Natuurinclusieve maatregelen.....	26
3.11 Groene voortuinen	30
3.12 Erfscheidingen - overgang openbaar privé	34
3.13 Samenvatting	38

1. Inleiding

1.1 Introductie

Dit beeldkwaliteitplan heeft betrekking op het voormalige terrein van de tapijtfabriek Betab Crilux. Voor deze woonwijk Steenwijk Zuidoost fase I is een bestemmingsplan opgesteld. In het bestemmingsplan zijn (bouw)regels opgesteld waar de toekomstige bebouwing voor dit ontwikkelingsgebied aan moet voldoen. Ten aanzien van de welstandscriteria (hoofdstuk 3) geldt dat in alle gevallen de (bouw)-regels uit het bestemmingsplan leidend zijn.

De welstandscriteria zijn opgesteld ten behoeve van het uiterlijk en de onderlinge samenhang van de bebouwing. Via deze criteria wordt er gestuurd op ruimtelijke kwaliteit. Deze welstandsbeoordeling vindt normaliter plaats aan de hand van criteria uit de gemeentelijke Welstandsnota. Deze beoordeling is gekoppeld aan bepaalde gebieden en hun kenmerken. Voor deze nieuwe ontwikkeling zijn daarom nieuwe uitgangspunten (criteria) ontwikkeld, passend bij de uitgangspunten voor dit gebied.

Dit beeldkwaliteitplan geeft opdrachtgevers, ontwerpers en bouwers, vooraf informatie waaraan bouwplannen moeten voldoen en beoogt een inspiratiebron te zijn om een hoge kwaliteit te realiseren.

1.2 Wettelijke kader

De gemeente Steenwijkerland wil zorgvuldig omgaan met de bebouwing in de gemeente. Zij wil ook de bouwers, woningcorporaties en ontwikkelaars inspireren en stimuleren zorgvuldig om te gaan met nieuwbouw. De welstandsnota biedt de bouwers en aanvragers van een bouwaanvraag inzicht en verheldering over de beoordeling van (zijn of haar) bouwplannen. De ‘algemene welstandsregels’ en ‘regels voor bebouwing’ van Welstandsniveau groen zijn leidend.

Daarnaast is het welstandsbeleid verder uitgewerkt in gebiedsgerichte welstandscriteria. Naast de gebiedsgericht criteria kunnen ook specifieke criteria gelden, die in een beeldkwaliteitplan worden opgenomen. Voor Steenwijk Zuidoost fase I is een beeldkwaliteitsplan opgesteld waaraan de bouwplannen worden getoetst. In de welstandsnota in het algemeen en dit beeldkwaliteitplan in het bijzonder wordt beschreven hoe de gemeente om wil gaan met de gebouwde omgeving en op welke aspecten en criteria de welstandscommissie zich daarbij baseert. Als laatste, maar zeker niet als minste, biedt de welstandsnota voor de welstandscommissie een beoordelingskader.

Dit beeldkwaliteitplan maakt integraal onderdeel uit van de welstandsnota. Dit beeldkwaliteitplan fungeert derhalve als gebiedsgericht welstandskader voor dit specifieke plangebied, en vervangt daarmee voor dit gedeelte de welstandsnota. Voor de overige aspecten (algemene criteria, reclamecriteria etc.) blijft de huidige welstandsnota van toepassing.

1.3 Werkwijze

Initiatiefnemers kunnen met kennisneming van de regels van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan een bouwplan ontwerpen. In gemeente Steenwijkerland wordt gewerkt met een gecombineerde welstands- en monumentencommissie. Voor de welstandsadvisering maakt de gemeente Steenwijkerland gebruik van Het Oversticht, een adviesorganisatie voor ruimtelijke kwaliteit. Deze onafhankelijke commissie van deskundigen brengt advies uit aan burgemeester en wethouders. Het gaat dan vooral om bouwplannen. Bij de welstandsadvisering gaat het om de vraag of het uiterlijk of de plaatsing van een bouwwerk, waarvoor een aanvraag voor een omgevingsvergunning is ingediend, wel of niet in strijd is met redelijke eisen van welstand en de welstandscriteria in dit beeldkwaliteitplan.



2. Stedenbouwkundig plan

2.1 Concept

In Steenwijk Zuidoost wordt het landschap verweven met het woongebied. Groene lijnen dringen vanuit het omliggende landschap het woongebied binnen. Het zijn groen-, wadi- of ontsluitingsstructuren, of combinaties daarvan. De oorspronkelijke agrarische ondergrond vormt de basis voor de structuur, een 'transitielandschap' dat verbonden wordt met de omgeving en ook waarde heeft voor de omgeving, waar gewoond en gerecreëerd wordt in een groene en dorpse setting. Om deze transitie goed vorm te kunnen geven, ligt het voor de hand om een raamwerk vorm te geven dat gebaseerd is op de oorspronkelijke ondergrond die doorschemert in de nieuwe structuur, en tegelijk worden er nieuwe elementen aan toegevoegd. Zo worden de houtwal, grondwal en bestaande bomen opgenomen in de nieuwe stedenbouwkundige structuur. Er wordt ingezet op een afwisselend landschappelijk casco, de structuren variëren in type (bijv. wadi of bomenlaan), in beplanting en in gebruik. Er wordt voldoende ruimte gereserveerd voor spelen en ontmoeting.

2.2 Ambities

De ruimtelijke ambities voor Steenwijk Zuidoost bestaat uit vier focus-thema's: verbonden structuren, landschappelijk en natuurinclusief, water en waterberging en programma. Het wordt een nieuwe wijk waar alle structuren goed verbonden zijn met elkaar en de omgeving. Waar fietsroutes zijn verbonden met de omgeving, waar het landschappelijk raamwerk van de nieuwe wijk ecologisch is verbonden met het omliggend landschap en waar verschillende structuren samenvallen in één ruimte (o.a. groen, spelen, waterretentie)

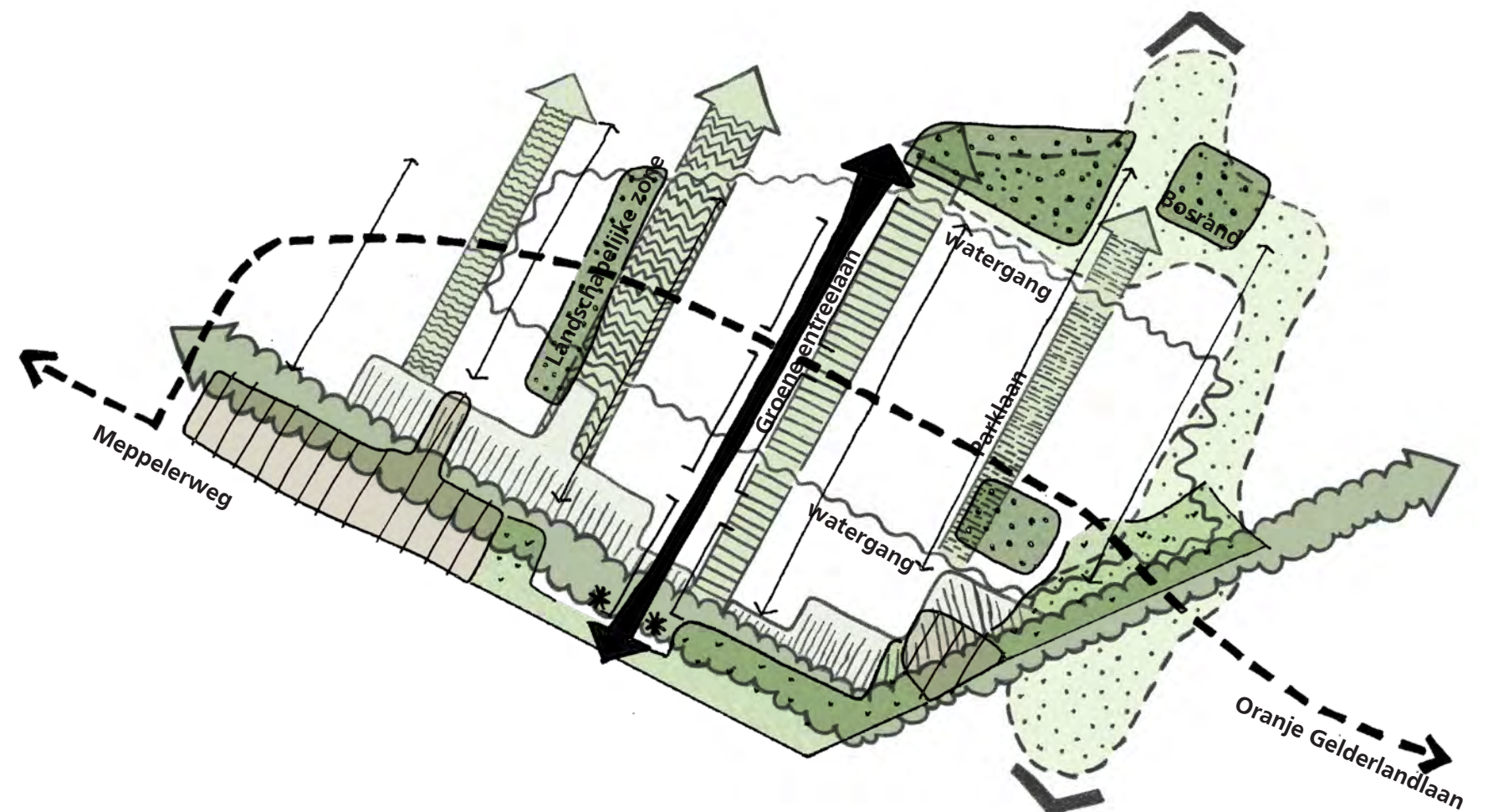
Waar natuurinclusiviteit centraal staat op alle niveaus. Op stedenbouwkundige schaal, in de openbare ruimte en rond de woningen. Overal in het landschappelijke en groen-blauwe raamwerk is natuurinclusiviteit terug te vinden, met rijke beplanting en voorzieningen voor fauna. Waterretentie en klimaatadaptatie komen samen in een robuust systeem dat hemelwater opvangt, vasthoudt en vertraagd afvoert. Zo kunnen piekbuien opgevangen worden en blijft overlast bij hevige neerslag beperkt, maar wordt ook droogte en hittestress tegengegaan. Een stelsel van wadi's en een watergang maken een verbonden systeem.

Bouwen voor de relevante doelgroepen is het devies voor Steenwijk Zuidoost. Daarbij gaat het om diverse doelgroepen zoals jongeren, starters, eenpersoonshuishoudens, senioren, etc. Maar het gaat ook om betaalbaarheid, met een bereikbare woning voor iedereen. In de nieuwe wijk komen specifieke typologieën voor de doelgroepen.

2.3 Stedenbouwkundig plan

De landschappelijke structuren scheiden verschillende bouwstroken van elkaar. Zo ontstaat een kleinschalig en intiem woongebied, waar korte zichtlijnen op bebouwing worden afgewisseld met lange zichtlijnen op het landschap in de richting van de stuwwal. Binnen het raamwerk wordt een informele en ontspannen woonsfeer ontwikkeld, met een afwisseling van rijenwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen. Er komen in principe geen appartementen in Fase I. Woningen bij de grondwal, aan het water of in de bosrand krijgen een bijzonder landschappelijk-typologisch karakter, en aan de Meppelerweg komt een 'erf' vergelijkbaar met de oorspronkelijke bebouwing aan deze oude uitvalsweg.

De bebouwing bestaat uit bouwblokken van diverse grootte en vorm. Binnen een bouwblok is een variatie in woningtypen, maar zodanig dat het straatbeeld een eenheid vertoont, dus aan weerszijden van een straat zijn de woningtypen min of meer gelijk. Verschil in woningtype betekent dat rijenbouw, twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande woningen voorkomen. Variatie wordt verder bereikt door verschillen aan te brengen in gevelindeling en kleurgebruik van de gevels.





3. Criteria

Om te komen tot een beeldkwaliteit voor Steenwijk Zuidoost met een ‘natuurinclusieve, herkenbare en landschappelijke identiteit’ als uitgangspunt, is voor de bebouwing een aantal welstandscriteria geformuleerd. De welstandscriteria betreffen architectuur in het algemeen, massa, materiaal-/ kleurgebruik, daken, erfscheidingen, voortuinen, natuur inclusieve maatregelen en duurzaamheid in het bijzonder. Deze welstandscriteria zijn middelen waarmee de sfeer gerealiseerd kan worden. De welstandscriteria beschrijven de voorgestane variatie als een keuzepalet waaruit gekozen kan worden.



dorpse bebouwingskorrel, eenheid in variatie

3.1 Bebouwingskorrel

De variatie is niet per woning (pandsgewijs), niet per blok en niet per straat. De variatie is per ‘gebouw’ (2 twee-onder-één-kapwoningen = samen 1 gebouw - 1 rijtje woningen = samen 1 gebouw). Deze bebouwingskorrel wordt toegepast om een dorps, ontspannen, landschappelijk en informele sfeer te creëren. Binnen één gebouw is één samenhangende architectuur en/of één kleur /materiaalpalet toegepast. Het is belangrijk dat de gebouwen die naast elkaar staan niet hetzelfde zijn. Er zijn twee uitzonderingen voor de bebouwingskorrel. Het erf wordt als één geheel gezien en moeten allemaal hetzelfde uiterlijk krijgen, dit geldt ook voor de bebouwing aan het hof.

Criteria:

- De variatie is niet per woning (pandsgewijs), niet per blok en niet per straat. De variatie is per ‘gebouw’ (2 twee-onder-één-kapwoningen = samen 1 gebouw - 1 rijtje woningen = samen 1 gebouw).
- Binnen één gebouw: één samenhangende architectuursignatuur en/of één kleur / materiaalpalet, en afwijkend van het buurgebouw.
- Het Erf en het hof als één bebouwingskorrel ontwerpen.

Bebouwingskorrel

Identiteit: dorps, informeel, landelijk, herkenbaar



Bron: Roosdom Tjhuis

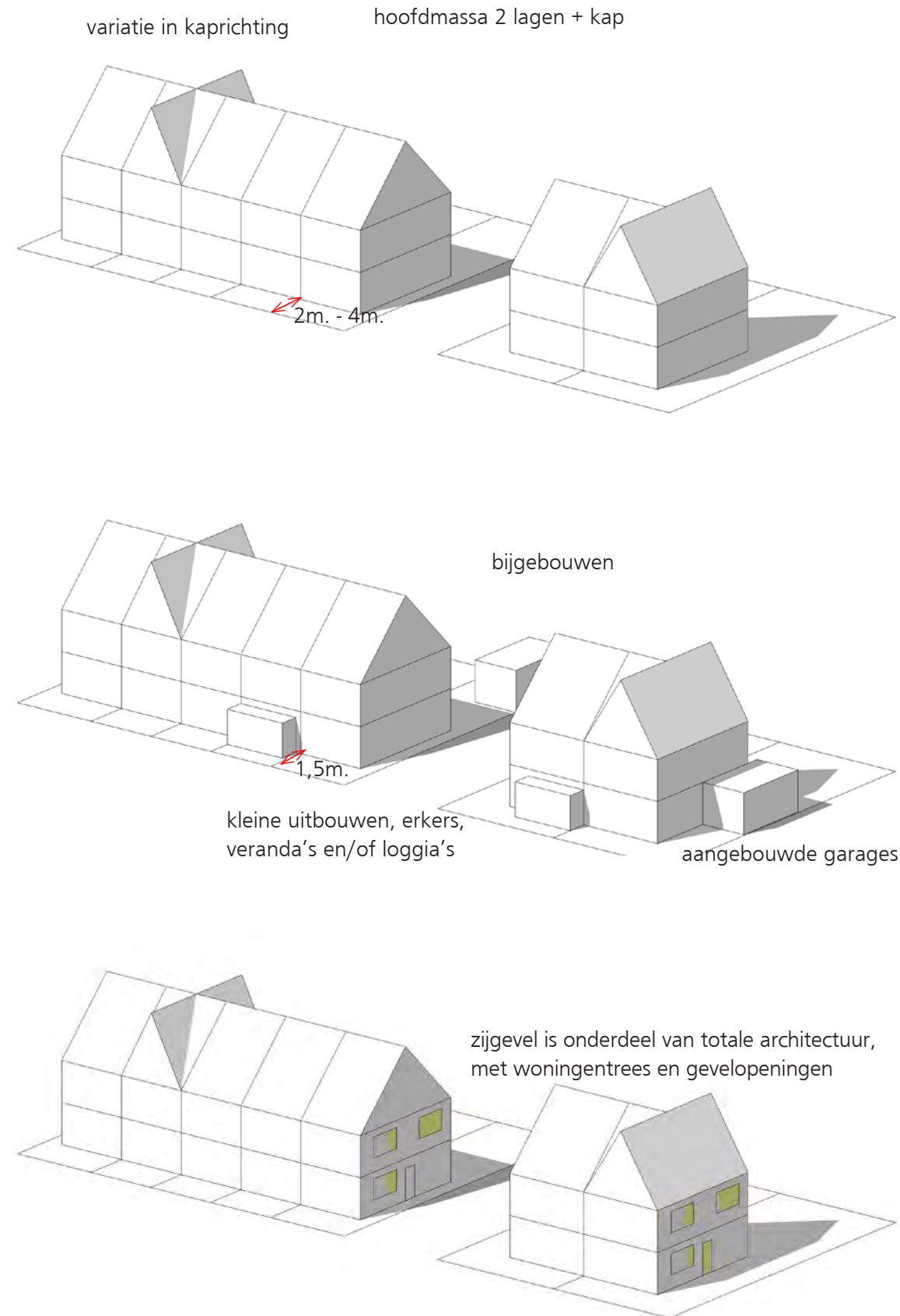
3.2 Massa en positie

In Steenwijk Zuidoost komen twee-onder-één-kapwoningen, rijenwoningen seniorenwoningen en beneden bovenwoningen. De woningen bestaan in principe uit twee lagen met een kap, incidenteel 1 laag met kap (bijv. seniorenwoningen). Alle rijenwoningen hebben een langskap met af en toe een accent aan de voorzijde. In het geval van vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen dient er voor of naast de woning voldoende ruimte tot de voorzijde van de kavel te zijn voor 2 auto's naast of achter elkaar (afhankelijk van de breedte en diepte van de kavel).

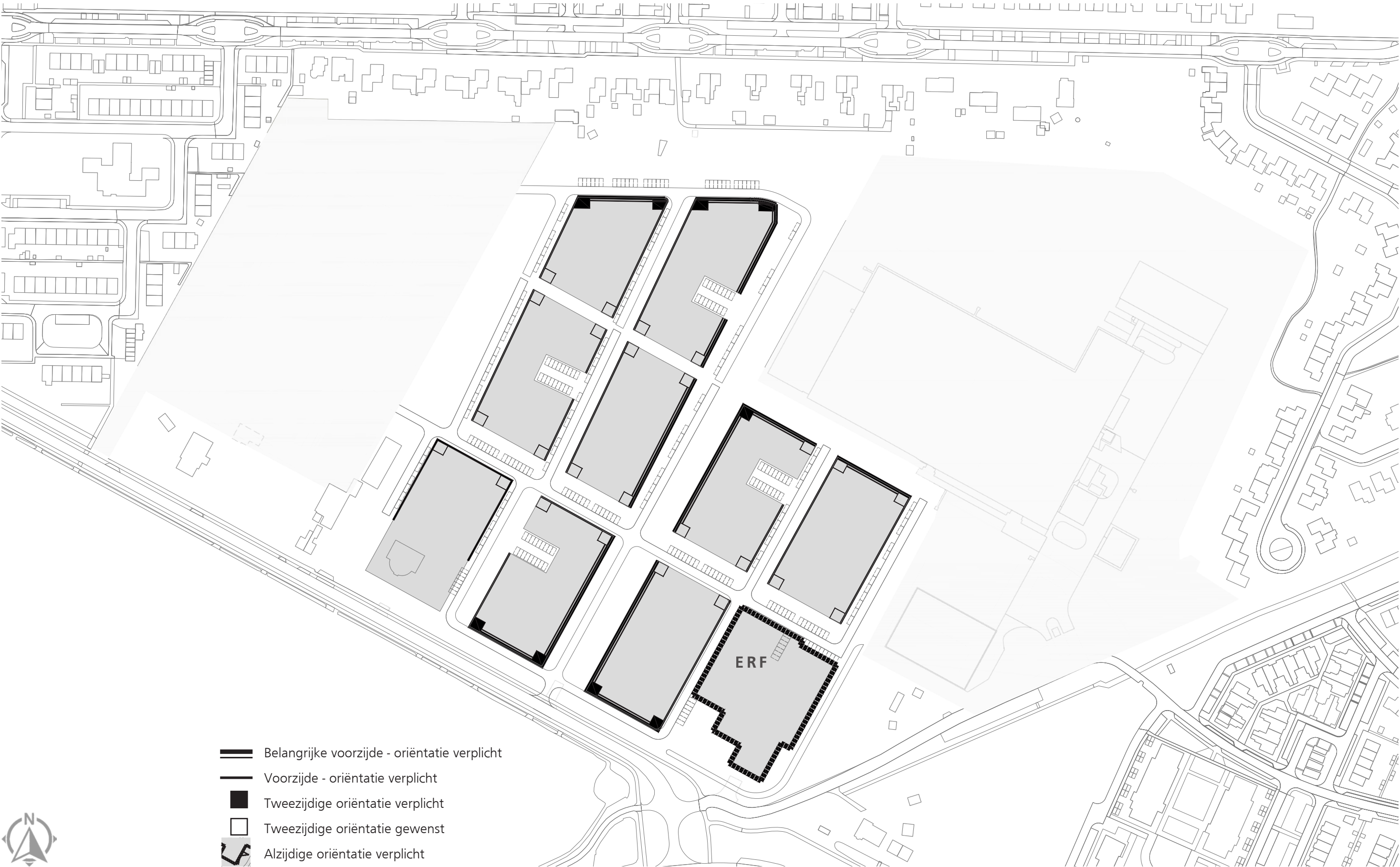
Ten behoeve van een (groene) voortuin staat de voorzijde van de woning relatief ver vanaf de openbare ruimte: de rooilijn ligt op minimaal 2,00 meter en maximaal op 4,00 meter. Aan- en uitbouwen zoals kleine uitbouwen, erkers, veranda's en/of loggia's zorgen voor een verrijking van de gevels. De erker, een luifel bij de voordeur, een gemetselde plantenbak, doorlopende tuinmuur: alles draagt bij aan de geleidelijke overgang tussen binnen en buiten en tussen privé en openbaar. De toe te passen elementen worden zorgvuldig vormgegeven en komen op allerlei manieren tot uiting. Zijgevels die naar het openbaar gebied gericht zijn, zijn onderdeel van de totaalarchitectuur. Als er zo'n zijgevel is (kopwoningen, (half)-vrijstaande woningen), kan hier de woningentree komen en in ieder geval komen er gevelopeningen in de zijgevel.

Criteria:

- De bouwmassa mag niet de maximale bouwvolume uit het bestemmingsplan overschrijden.
- Rooilijn voorzijde minimaal 2,00 meter en maximaal 4,00 meter.
- Volumes verrijkt met kleine uitbouwen, erkers, veranda's en/of loggia's.
- Erker of uitbouw mogelijk aan voor- en zijkant woning. Maximaal één bouwlaag, maximaal 1,50 meter uit de gevel (met uitzondering van een garage).
- Aan- of uitbouwen maken onderdeel uit van de hoofdmassa, erkers zijn 'toevoeging'.
- Zijgevel is onderdeel van totale architectuur, met woningentrees en gevelopeningen.
- Op de hoeken tweezijdige oriëntatie toepassen.
- Voor het 'erf' is alzijdige oriëntatie verplicht. Dit betekent dat er geen dichte gevels zijn toegestaan.

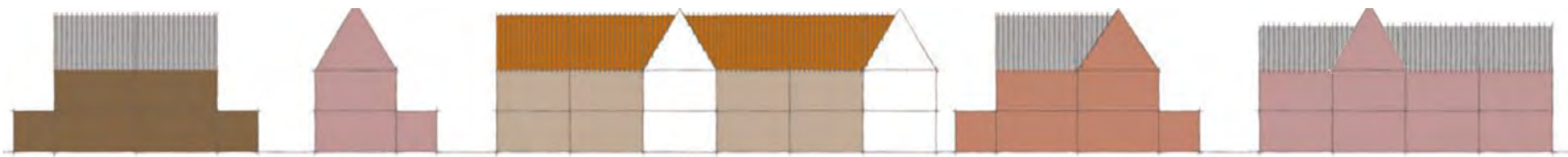


Oriëntatie woningen



3.3 Architectuur

De identiteit van Steenwijk Zuidoosdt fase I is dorps, ontspannen en landelijk. In de architectuur vormen massa, compositie, materialen, kapvorm en richting op een evenwichtige wijze een onlosmakelijk en samenhangend geheel. De architectuur zal meer een horizontale uitstraling hebben dan dat deze verticaal is. De architectuur is niet zo dat alle woningen hetzelfde zijn, maar ook niet dat alle woningen verschillend zijn (geen pandsgewijze variatie). Dit geldt in ieder geval voor rijenwoningen, waar voorkomen dient te worden dat in één blok alle woningen exact gelijk zijn. Ofwel: in een rijtje woningen (van 4 woningen of meer) dient minimaal één duidelijke ‘afwijking’ (verbijzondering) te worden aangebracht. De variatie in de architectuur wordt bereikt door te wisselen in de ritmiek of detaillering van de gevel, de toepassing van verschillende kleuren of materialen, toevoegingen (erkers, uitbouwen) en accenten zoals dwarskappen of een verhoogde dakgoot. Tegelijk laat een hele gevel- of straatwand zich lezen als één samenhangende architectuur.



dorpse bebouwingskorrel, eenheid in variatie

Criteria:

- Niet een uitgesproken kenmerkende stijl.
- Bij rijenwoningen (4 won. of meer) minimaal één verbijzondering.
- Niet alle woningen hetzelfde, niet alle woningen verschillend (geen pandsgewijze variatie).
- Variatie in architectuur en tegelijk één samenhangende architectuur voor een gevel- of straatwand.
- Toevoegingen aan voorgevel afstemmen op architectuur: erkers, luifels, overstekken, veranda's, schermen, pergola's, terrassen.

Architectonische korrel



3.4 Het ‘boerenerf’

Aan de rand van Betap-Crilux komt een ‘boerenerf’: een grotere kavel die om een samenhangende oplossing vraagt ten aanzien van de bebouwing en de openbare ruimte direct eromheen. Dit is een oplossing die zowel ruimtelijk als qua gebruik een bijzonder woonmilieu oplevert.

Een boerenerf is een (erf)-ensemble van meerdere woongebouwen (een woongebouw is een vrijstaande woning, een 2[^]1-kapwoning of een rij woningen) die in samenhang rond een gedeelde openbare ruimte zijn geplaatst; het erf als een soort hofje tussen boerderij- en schuur-achtige gebouwen. De bewoners wonen dus met de voordeur aan een gezamenlijk erf. Het erf-ensemble bestaat uit een collectief erf (openbaar), woningen en private tuinen. Het erf is de belangrijkste gezamenlijke buitenruimte van een erf-ensemble. Dit wordt bereikt door het erf vorm te geven als een gezamenlijk voorplein of hof voor de omwonenden. Daarom is het van belang dat het erf een collectieve inrichting krijgt en niet versnipperd wordt tot individuele voortuinen. Het erf moet een aangename verblijfs- en ontmoetingsruimte worden. Gewaakt moet worden dat het geen parkeerplaats wordt. Om dat te bereiken dient het parkeren op een integrale manier vormgegeven te worden met de erven. Bijvoorbeeld door een samenhang in materialisering, door een kapschuur die meedoet in het ensemble van woonvolumes of een parkeerpocket verscholen op het boerenerf (zoveel mogelijk uit het zicht).

Bebouwingskorrel

De bebouwingskorrel is die van het erf als geheel (architectonische eenheid, als één geheel ontworpen). Dit betekent echter niet dat alle bebouwing op het erf exact dezelfde uitstraling hoeft te krijgen. Een rijwoning kan als ‘schuur’ worden ontworpen, een vrijstaande woning als ‘voorhuis’. Zo ontstaat er een samenhangend ensemble.

Positie

In principe liggen alle woningen direct aan een gezamenlijk erf en zijn er geen voortuinen. Verblijfsruimtes aan de voorkant voor de rijwoningen kunnen in de massa opgenomen worden. Bij de grotere woningen is er wel een kleine voor- of zijtuin mogelijk, zoals deze op oorspronkelijke boerenerven soms te zien is. deze hebben geen erfafscheiding of zijn voorzien van lage haag of een laag hekwerk(0,7m)

Variatie en ritmiek

De architectonische eenheid is het erf, er zal goed gekeken moeten worden naar de relatie van de bebouwing tot elkaar en de openbare ruimte. De ‘rijwoningen’ op het erf moeten als één bouwvolume ontworpen worden. De bebouwing moet op elkaar aansluiten maar toch enigszins verschillen zodat er een natuurlijke harmonie ontstaat.

Kleur en materiaal

Het gevelmateriaal moet binnen een bouwvolume hetzelfde zijn (aaneengesloten rijwoningen hebben dezelfde materialisering). Toe te passen gevelmateriaal is baksteen in een kleurstelling van bruin tot geelbruin. Er mag ook voor een (deels)houten gevel gekozen worden met een rustieke uitstraling. Over het algemeen geldt dat alle kleuren onverzadigd zijn: een vergrijsd of ‘gedekt’ kleurpalet. Er mogen geen harde of felle kleuren voorkomen, accenten en draaiende delen uitgezonderd.

Dak – kapvorm en materiaal

De woningen op het erf worden gekenmerkt door een lage goothoogte en een dominant dakvlak. Aan de voorzijde zijn rijwoningen maximaal 1,5 laag hoog (4,5m) met een langskap. Tweekappers en vrijstaande woningen zijn ook maximaal 1,5 laag met een kap. De kappen kunnen wat steiler zijn waardoor drie verdiepingen (dus ook in de kap) gerealiseerd kunnen worden. Voor de kapvorm van de twee-onder-één kappers en vrijstaande woningen is meer vrijheid. Zo is een schildkap of een langskap met wolfseind goed denkbaar. Platte daken zijn uitgesloten. De daken kunnen uitgevoerd worden met dakpannen, met riet of met hout en/of houten shingles.

Aan-, bijgebouwen en garages

Losse bijgebouwen, garages en schuren zijn mogelijk maar niet gewenst. Toch aanwezig moeten ze zo ver mogelijk achter op de kavel geplaatst worden en zoveel als mogelijk mee doen in het architectonische ontwerp. Ook kan er gekozen worden voor een gezamenlijke schuur/opslag. Bij aanbouwen en garages moet goed gelet worden dat deze zoveel mogelijk opgaan in de bouwmassa.

Parkeren eigen terrein

De parkeerplaatsen op eigen terrein moeten zoveel mogelijk uit het zicht geplaatst worden. Een gezamenlijke parkeerschuur behoort ook tot de mogelijkheden.

Criteria:

- Samenhangend gebouw-ensemble rond collectief erf (hofje)
- Gezamenlijk parkeren integraal vormgegeven en zoveel mogelijk uit zicht
- (Groot) dakvlak met lage goot, geen platte daken toegestaan,
- Geen individuele voortuinen (bij rijwoningen)
- Geen erfscheidingen aan voorzijde
- Erfscheidingen aan achterzijde uitvoeren als haag (passend in boerenerf-gedachte), bijvoorbeeld 1,2 m. en niet hoger dan 2,0 m.





3.5 Basisschool

Een school in Betap-Crilux is gewenst omdat het een vestigingscriterium is voor woningzoekenden. In het stedenbouwkundig plan kan ruimte vrijgemaakt worden voor een basisschool met aanvullende maatschappelijke voorzieningen (kinderdagverblijf, buitenruimten, parkeerplaatsen). De school vervult een rol in het onderwijs, maar het gebouw kan uiteraard ook een sociale wijkfunctie vervullen buiten de schooltijden.

Volgens huidige prognoses is er behoefte aan een volwaardige basisschool van 1.200 m². Hierbij wordt een kinderdagverblijf van 540 m² gerealiseerd, en voldoende buitenruimte voor zowel spelen als fiets- en autoparkeren. Uitgaande van een compacte school met begane grond plus één verdieping loopt de totale ruimtebehoefte daarmee op tot een ruimtebeslag van minimaal 2.900 m². De vereisten voor inpassing van de school zijn enerzijds een goede bereikbaarheid te voet, te fiets en per auto en anderzijds een mogelijkheid tot “uitloop” in een groene ruimte. Een positie nabij de grondwal en nabij de wijkontsluitingsweg komt daarom het meest in aanmerking voor het realiseren van een basisschool.

Voor de nieuw te realiseren basisschool geldt dat deze wat beeldkwaliteit betreft dient te passen in de sfeer en architectuursignatuur van de woonbuurt waar deze onderdeel van is. Daarnaast dient de school ook op wijkniveau een bepaalde uitstraling te genereren. Een verbijzondering van de plek als centrale buurtvoorziening is dan ook gewenst. De school kan de uitstraling krijgen van een ‘dorpsschool’, een samengesteld volume, uitgevoerd in baksteen en al dan niet met een kap. Ook het omliggend buitenterrein dient in landschappelijke zin onderdeel uit te maken van de hoofdplanstructuur waar deze aan ligt: openbare ruimte en schoolterrein ‘lopen in elkaar over’. Het benodigd parkeren dient goed ingepast te worden. Voor het parkeren voor het schoolpersoneel gelden dezelfde uitgangspunten als voor de parkeervoorzieningen in het openbaar gebied, waarbij parkeervakken afgewisseld dienen te worden met bomen, hagen of ander groen. Het parkeren voor halen en brengen (K+R) zou onderdeel kunnen zijn van het speelterrein, alleen toegankelijk aan het begin en einde van de schooldag.



Criteria:

- Gebouw biedt ook ruimte voor sociale wijkfunctie buiten de schooltijden.
- Voor de nieuw te realiseren basisschool geldt dat deze wat beeldkwaliteit betreft dient te passen in de sfeer en architectuursignatuur van de woonbuurt waar deze onderdeel van is.
- Krijgt een ‘dorpsschool’ uitstraling, een samengesteld volume, uitgevoerd in baksteen en al dan niet met een kap.
- basisschool oppervlakte van 1.200m², een kinderdagverblijf van 540m².

3.6 Materiaal en kleurgebruik

Voor de gevels vormt baksteen het hoofdmateriaal. Variatie wordt aangebracht door het toepassen van verschillende baksteenkleuren, metselverbanden of voegwerk. Hierbij kan gedacht worden aan rollagen, verspringende lagen of een trasraam. Aanleiding voor wijzigingen in baksteenkleur, metselverband of voegwerk is een ontmoeting van bouwdelen of een beëindiging hiervan. De kap bestaat uit antraciete (zwarte) dakpannen.

De kleur van het metselwerk varieert doorgaans van geel tot bruin. Keimwerk in wit kan als accent in het gevelbeeld worden gebruikt. Hiervoor is een kleurpalet samengesteld. Hierin is een spectrum gegeven van verschillende baksteenkleuren. Toe te passen kleuren moeten zoveel mogelijk binnen dit spectrum vallen.

Criteria:

- Hoofdmateriaal gevel: baksteen, aangevuld met keimwerk.
- Variatie door verschillende baksteenkleuren, metselverbanden, voegwerk, trasraam.
- Dak wordt afgedekt met antraciete (zwarte) dakpannen.
- Hout wordt toegepast als ondergeschikt materiaal, kozijnen en dak beëindigingen (evt. als decoratief element).



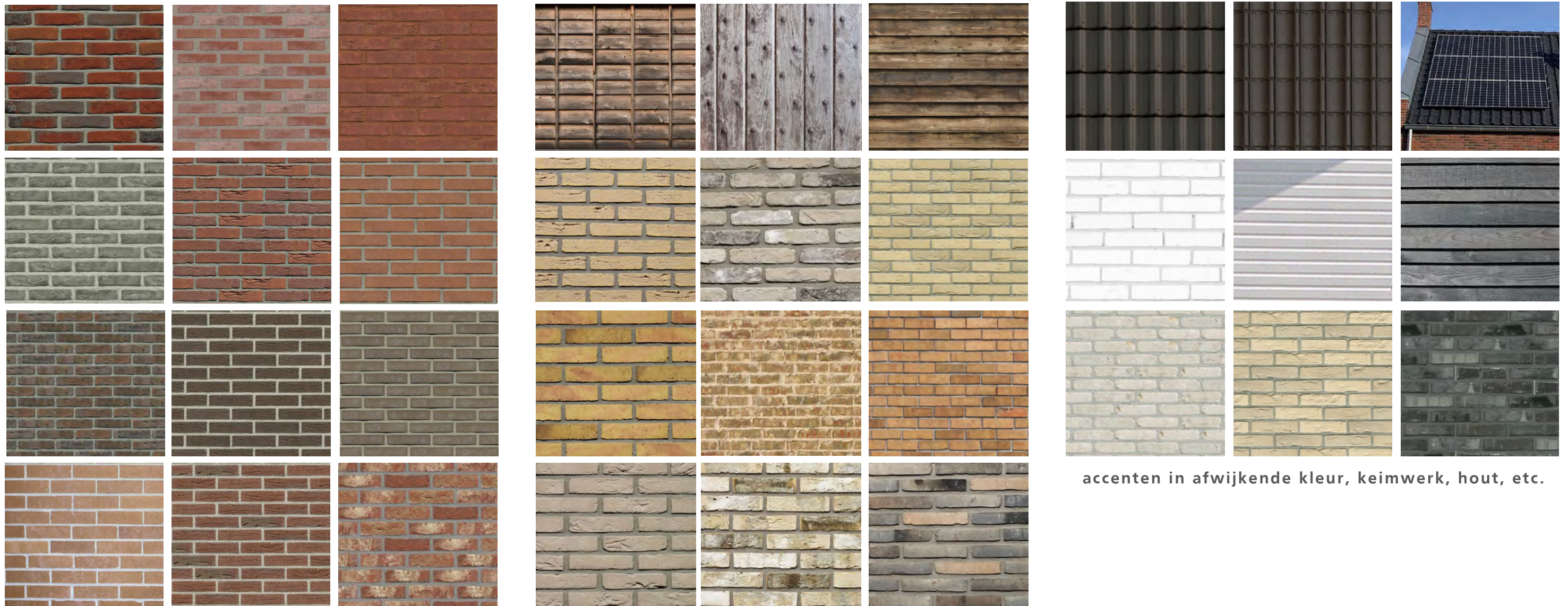
Één sfeer - verschillende bebouwing



Kleurenspectrum



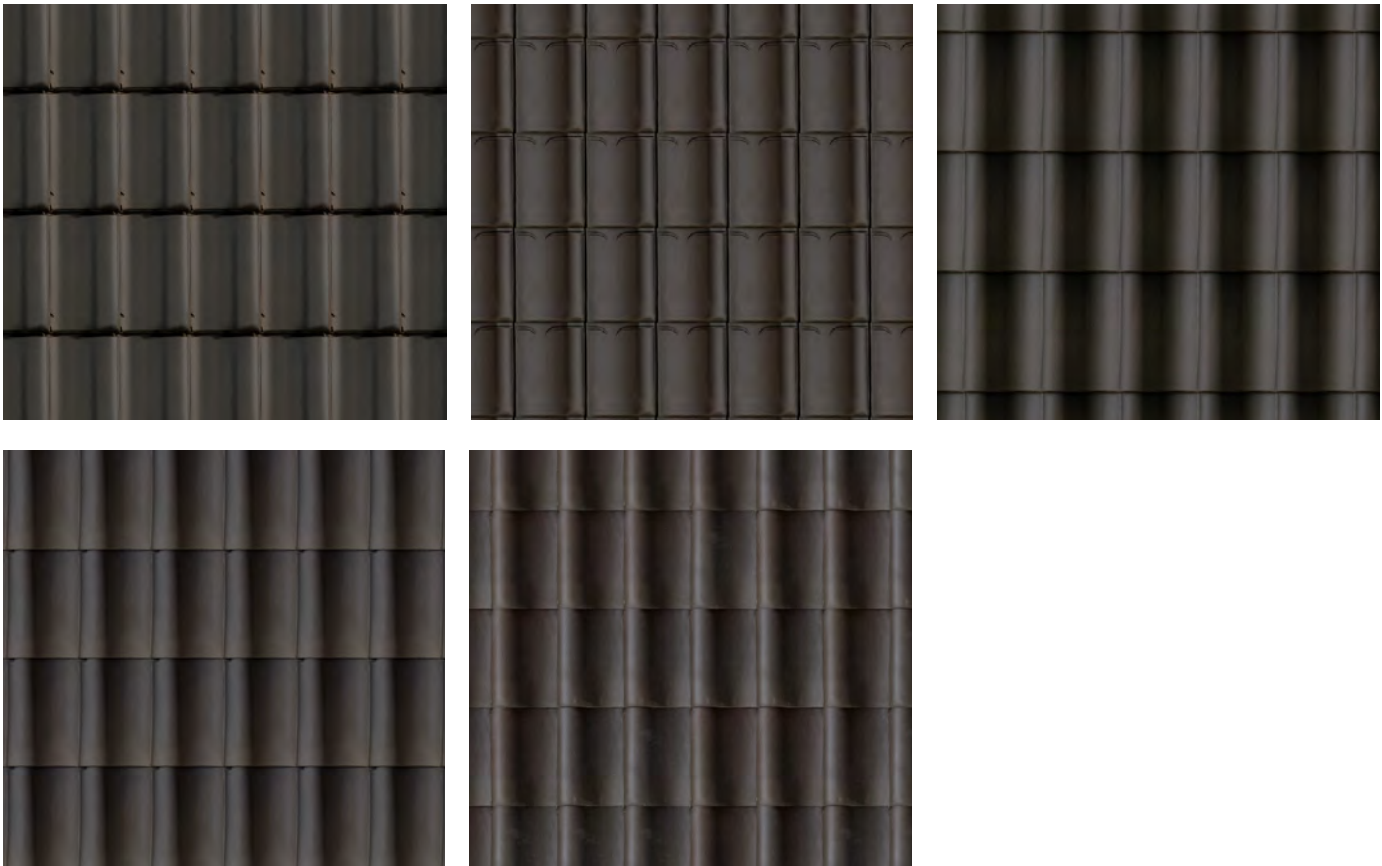
Materialenpalet



accenten in afwijkende kleur, keimwerk, hout, etc.

3.7 Daken, dakvorm

Er komen langskappen met gedraaide kappen/dwarskappen als accent. Het dak heeft een hellingshoek van circa 40-50 graden. De uitkragende dakrand wordt uitgevoerd in de vorm van een overstek en komt zowel in de langsgevens als de kopgevens. De overstek varieert tussen de 0,2 en 0,70 m. Het dak is afgedekt met mat zwarte (antraciet) dakpannen. De kap kan voorzien worden van een dakkapel, die aan de voorzijde ondergeschikt is aan de kap Platte daken komen alleen voor op kleine bouwmassa’s zoals bergingen, garages of serres.



Criteria:

- Materiaal: mat antraciete (zwarte) dakpannen
- Het dakvlak heeft waar mogelijk een overstek tussen de 0,20 en 0,70 m.
- De kaphelling van het dak is tussen 40° en 50°
- Dakkapel voorzijde ondergeschikt aan de kap
- De nok van het dak loopt parallel aan de langste zijde van de woning.
- Incidenteel is een gedraaide kap (dwarskap) is toegestaan

3.8 Duurzame energie

Om het contrast met pv-panelen zo klein mogelijk te maken worden alle daken uitgevoerd in zwarte of antraciet pannen. Zonnepanelen kunnen worden toegepast in 'all black', het is niet toegestaan om een aluminium omlijsting te plaatsen. De positie van de zonnepanelen mag niet willekeurig geplaatst worden. De panelen zo veel mogelijk geïntegreerd in het ontwerp. Bijvoorbeeld door het ritme van panelen mee te laten doen in het ritme van ramen en andere elementen in de voorgevel en het dak.

Warmtepompen zo min mogelijk in het zicht plaatsen. Een warmtepomp haalt warmte uit de lucht, bodem of het grondwater en maakt daar een bruikbare temperatuur van.



Eenduidige positie ('samenhangende compositie')



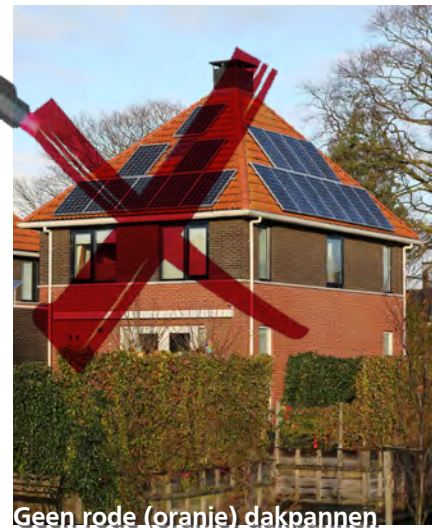
All black zonnepanelen



Zwarte (antraciete dakpannen)

Criteria:

- All black zonnepanelen, geen aluminium omlijsting
- Geen 'willekeurige' positie van zonnepanelen,
- Zonnepanelen mogen niet als dakbedekking dienen
- Warmtepompen zo min mogelijk in het zicht



Geen rode (oranje) dakpannen



Geen 'willekeurige' positie,



Geen aluminium-omlijsting

Oriëntatie zonnepanelen



3.9 Klimaatadaptatie en hittestress

Hemelwater dat afstroomt van (verharde) private oppervlakten zoals daken en tuinen wordt afgekoppeld van het gemengde openbare rioleringsstelsel. Het afstromend water kan herbruikt worden (circulariteit), afwateren richting een groenzone en waterdoorlatende verharding om daar te infiltreren. Het op grotere schaal afkoppelen van regenpijpen ontlast het rioolstelsel. Dit principe is het meest interessant om toe te passen bij het realiseren van een waterbergende (groen)voorziening. Een regenton is wellicht de meest eenvoudige manier om hemelwater op te vangen. Deze vorm van waterberging is eenvoudig te koppelen aan de bestaande regenpijp. Het opvangen water kan worden hergebruikt voor het bewateren van de tuin of voor schoonmaakwerkzaamheden. Een regenwaterschutting is een zeer platte variant van de regenton en kan worden gebruikt als erfafscheiding. Het voordeel hiervan is dat het relatief weinig ruimte in beslag neemt.

Aanbevelingen:

- Afkoppelen van regenpijpen ontlast het rioolstelsel.
- Hemelwater opvangen voor waterberging.
- Afstromend water herbruiken (circulariteit) of afwateren naar groenzones

Afkoppelen hemelwater van privaat domein:



Overstortsteen



Afkoppelen op eigen terrein



'Hemelwater-steen'



Waterspuwer met creatieve afwatering



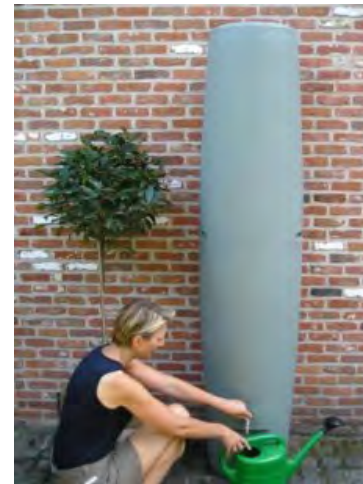
Waterspuwer



Regenton/ bovengrondse waterberging:



Regenton in de tuin



Regenton in de tuin als bloempot



Regenton als schutting



Kleine regenbuffer voor bevoeling van tuinplanten



Slimme regenton

3.10 Natuurinclusieve maatregelen

Door natuurinclusief te bouwen wordt niet alleen bijgedragen aan de waterhuishouding van het plan maar de toepassing van groene daken of gevels heeft tevens een verkoelend effect. Daarnaast zijn deze ook zeer geschikt voor de leefomgeving van insecten en vogels. Het ontwikkelen van mens- en milieuvriendelijke woonmilieus biedt kansen om meer te vergroenen en verhardingen in de private en openbare ruimte tegen te gaan. Bewoners kunnen betrokken worden bij het ontwerp, de aanleg en het onderhoud van het groen. Zo ontstaat er gevoel van eigenaarschap en bewustwording.

In basis komt het erop neer dat er gezorgd wordt voor nestgelegenheid en voedsel. Dit kan door op slimme plekken extra groen toe te voegen of in de woningen nestgelegenheden te bouwen. De insteek is dit te doen voor soorten die nu al in de directe omgeving leven zoals de gewone dwergvleermuis, gierzwaluw, huismus, zwarte roodstaart, egel, wilde bijen en vlinders. Dit soort maatregelen dienen meegenomen te worden bij de ontwikkeling, aangezien ze voor het behoud van deze soorten cruciaal zijn. Andere maatregelen van natuurinclusief bouwen zijn groene gevels (bijvoorbeeld als kopgevel) en groene daken. Dit zijn toepassingen die zowel voor de waterhuishouding als voor vogels en insecten van toegevoegde waarde zijn.

Natuurinclusief bouwen en ontwerpen gebruikt onder meer de mogelijkheden van daken en gevels.

Groene daken zorgen voor een geringere opwarming van het dakoppervlak, ze houden regenwater vast en hebben een positief effect op biodiversiteit. Extensieve groendaken werken verkoelend in de zomer en werken als een extra deken in de winter. Op groendaken wordt het regenwater opgeslagen in planten en in het substraat. Ook is het mogelijk om een dunne laag kratten aan te brengen onder de vegetatie voor extra ruimte voor het bergen van hemelwater. Door verdamping verdwijnt een gedeelte van het water weer terug in de atmosfeer. Bij het streven naar een hoge biodiversiteit is het belangrijk om waar mogelijk platte en licht hellende daken van een groen dak te voorzien en vooral te werken met inheems plantmateriaal. Op dergelijke daken zijn plantensoorten van droge, zandige, voedselarme en zonnige omstandigheden het best op hun plaats en leiden tot een verhoging van de biodiversiteit. Sedumdaken met vetplanten als muurpeper, tripmadam en wit vetkruid zijn kant en klaar te koop en kunnen worden verrijkt door lage inheemse planten van droge en voedselarme omstandigheden bij te zaaien. Ook zijn lokale inheemse zaadmengsels beschikbaar om groene daken mee te creëren (Eco groen, 2022).

Groendaken kunnen gecombineerd worden met zonnepanelen. Het rendement van de panelen is zelfs hoger door de lagere temperatuur van het dak. Daarnaast draagt een groen dak bij aan de levensduur van de dakbedekking.

Begroeide gevels kunnen ontstaan door klimplanten die zich hechten aan het geveloppervlak. Er zijn echter ook klimplanten die klimhulp nodig hebben. Architectuur, plantsoort en oriëntatie van de gevel hangen daarom sterk samen. Naar gelang de soort kan worden gekozen voor een ruw hechtoppervlak, een raster of kabels. Een groene gevel vormt als het ware een extra laag op de gebouwschil en biedt schuilplaatsen voor vogels, insecten en kleine zoogdieren. Sommige vogels kunnen hier zelfs hun nest bouwen en bij andere vogels kan het groen goed gecombineerd worden met nestvoorzieningen. Daarbij vangt gevelbeplanting veel fijnstof af.

Voor een geveltuin is een strook van circa 60 centimeter breed al genoeg om planten te laten uit groeien. Door een geveltuin te beplanten met (inheemse) vaste nectarplanten, lage en hoge besdragende en/of dichte heesters en klimplanten wordt een geschikt biotoop aangelegd voor insecten en vogels (Eco groen, 2022). Een groene gevel kan ook als ladder dienen om naar een hoger gelegen groendak te kunnen migreren. Kabels of een pergola constructie kunnen de klimplanten ook horizontaal laten groeien en zo voor schaduw zorgen. Ook draagt dit bij aan het groene karakter van een woonbuurt.

Onze bebouwde omgeving bood voorheen nog ruimte voor vogels en vleermuizen om te nestelen; in de spouw van gebouwen of onder de dakpannen. Dit was echter niet de intentie en slechts een gevolg van kieren en gaten die per ongeluk ontstonden. De hedendaagse architectuur is dermate afgedicht en haast steriel, waardoor bewust natuurinclusief ontwerpen een must is geworden. Nestelgelegenheid voor vogels en vleermuizen is nodig, zodat zij zich kunnen vestigen in een verstedelijkte omgeving waar natuurlijke nestvoorzieningen niet beschikbaar zijn. Er zijn talloze manieren om in nestelvoorzieningen te voorzien, waarbij ingebouwde varianten bestaan en varianten die op iedere gevel achteraf kunnen worden toegevoegd. Naast voldoende voedsel is beschutting rondom de nestplaats van groot belang. Bij het plaatsen van de voorzieningen is het van belang dat deze niet te warm worden in de zomerzon. Verblijfplaatsen dienen daarom noord of oost gericht te zijn, of in de schaduw van bomen of een overhangende dakgoot te vallen. De verblijfplaatsen bevinden zich bij voorkeur minimaal op drie meter hoogte, dienen een vrije aanvliegroute en vliegruimte te hebben en de locatie dient vrij van direct kunstlicht, vrij van verstoring en buiten bereik van predatoren te zijn. Variatie in hangrichting is aan te bevelen, zodat vleermuizenafhankelijk van het weer een geschikte verblijfplaats kunnen vinden. Gedurende het jaar gebruiken vleermuizen diverse verblijfplaatsen met verschillende functies. Het is aan te raden deze functies terug te brengen in de woonwijk door variatie in de maatregelen toe te passen. Kleine vleermuiskasten kunnen dienen als zomer- en paarverblijfplaats, terwijl grote kasten ook de functie van kraamverblijfplaats kunnen vervullen. Voor een woonwijk met de grootte van Betap/Crilux volstaat een aantal van vier tot zes kraamkasten. Daarnaast kunnen in elk woningblok ruimtes voor zomer- en paarverblijven gecreëerd worden (Eco groen, 2022).

Bijenhotels en andere nestplekken voor insecten zijn belangrijk, omdat er een groot deel van ons verharde en verstedelijkte landschap geen ruimte biedt voor insecten. Idealiter worden dergelijke nestelvoorzieningen geïntegreerd in de bebouwing. Insecten zitten graag in kleine openingen. Er zijn ook insecten die afhankelijk zijn van specifieke bodemtypen om holen in te graven of om materiaal te oogsten als nestmateriaal; de metselbij bijvoorbeeld. Aandacht voor een diversiteit aan inheemse insecten is van belang, omdat dit nodig is voor een evenwichtig systeem. Een monocultuur aan honingbijen levert weliswaar honing, maar mag geen vervanging zijn van het rijke insectenleven dat van nature voor zou komen.

Op verschillende manieren kunnen tuinen een rol spelen in het vergroten van de biodiversiteit in een woonwijk:

- Aanplant van bomen (afhankelijk van de grootte van de tuin) zorgt voor verkoeling en schaduw in de tuin. Ook vangen zij fijnstof en geluid weg.
- Door ook inheemse plantensoorten en nectarplanten aan te planten, ‘rommelhoekjes’ met takken (snoeihout), boomstammen en dode bladeren en plantenresten te creëren worden vogels, insecten, amfibieën, egels en andere kleine zoogdieren aangetrokken naar de tuin.
- Het plaatsen van een insectenhotel, vlinderkasten en bijenstenen bevordert de variatie aan insecten.
- Open water in de vorm van een vijver of op kleinere schaal een waterschaal trekt vogels, amfibieën en libellen aan (Eco groen, 2022).

Aanbevelingen:

- Nest- en broedvoorzieningen, afgestemd op doelsoorten (vogels, vleermuizen, egels, etc).
- De wens is nadrukkelijk om nestelvoorziening zoveel mogelijk te integreren in de gebouwen, al moet hierbij wel worden gelet op de onderhoudsvriendelijkheid van dergelijke voorzieningen.
- Aandacht voor een diversiteit aan inheemse insecten is van belang, omdat dit nodig is voor een evenwichtig systeem.
- Beschutting rondom de nestplaats van groot belang
- Mogelijkheid voor insecten- en wormenhotels in privétuinen.
- Voorzieningen aan gevels voor klimmende beplanting
- Op de platte daken van aanbouwen en bergingen kunnen groene daken (sedum)
- Toepassing van verschillende soorten in een haag draagt eveneens bij aan de biodiversiteit.
- Verblijfplaatsen dienen noord of oost gericht te zijn.

Groene daken



Verticale en hangende begroeiing



Nestgelegenheid voor insecten



Nestgelegenheid voor vogels, vleermuizen (kleine zoogdieren)



3.11 Groene voortuinen

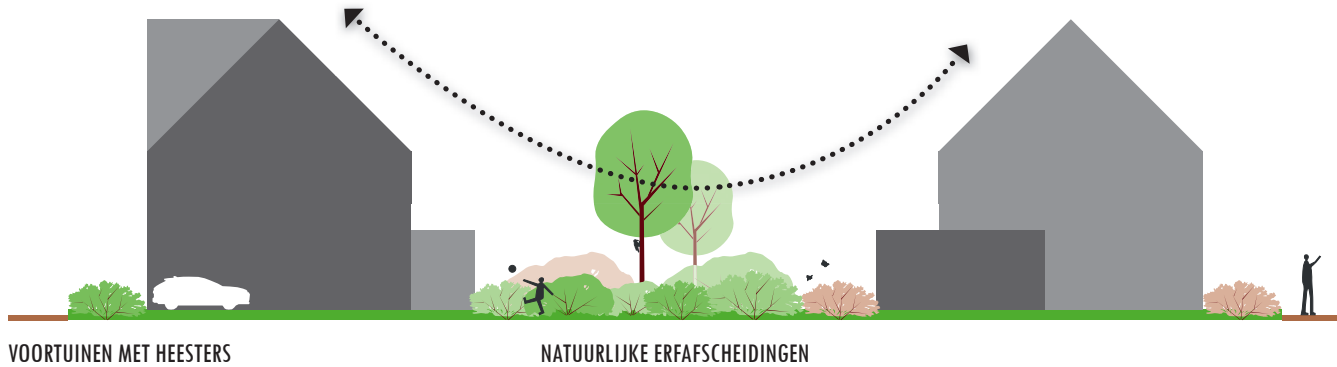
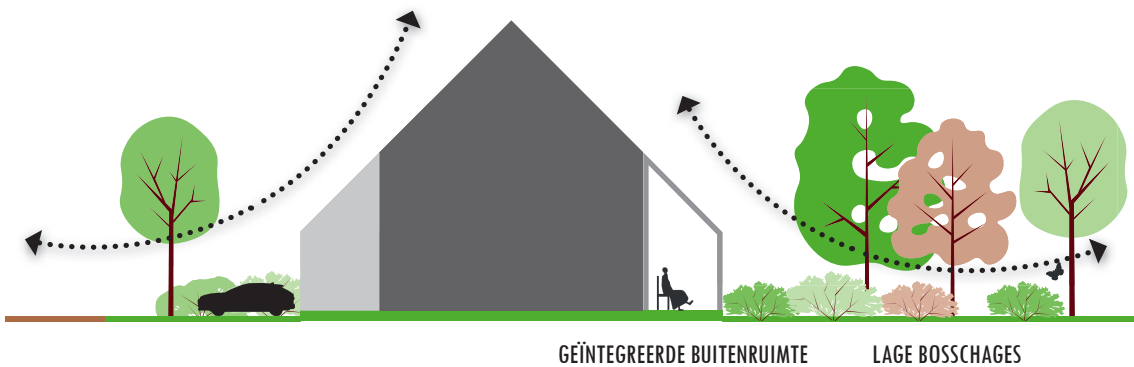


De voortuinen zorgen voor verbinding met de groene aanliggende buitenruimtes. Deze zones zijn beeldbepalend voor het straatbeeld. Toevoegingen aan voorgevel zoals: erkers, luifels, overstekken, veranda's, schermen, pergola's, terrassen maken de identiteit voor de wijk. Dit zal er ook voor zorgen dat de voortuin een aangename plek wordt om in te verblijven.

Daarnaast kan de overgangszone tussen de woning en het trottoir in veel gevallen worden vergroend om op deze manier hemelwater lokaal te laten infiltreren. Door enkele tegels langs de gevel te verwijderen kunnen geveltuintjes worden gecreëerd. De geveltuin dient vooral ter vergroening van het straatbeeld en om bewoners meer te betrekken bij 'hun straat'. De geveltuin heeft een sociale functie in de straat. In de geveltuin wordt hoofdzakelijk het regenwater dat op de tuinen zelf valt geïnfiltreerd, mogelijk bijkomstig ook het water van de daken. Daarnaast, bij het gebruik van opgaande beplanting of klimplanten, heeft de geveltuin een (beperkt) verkoelend effect in de zomer, zowel op de woning als in de straat. Met diverse bloemrijke beplanting kunnen de geveltuintjes (zelfs in zeer smalle straten) bijdragen aan het verhogen van de biodiversiteit.

Criteria:

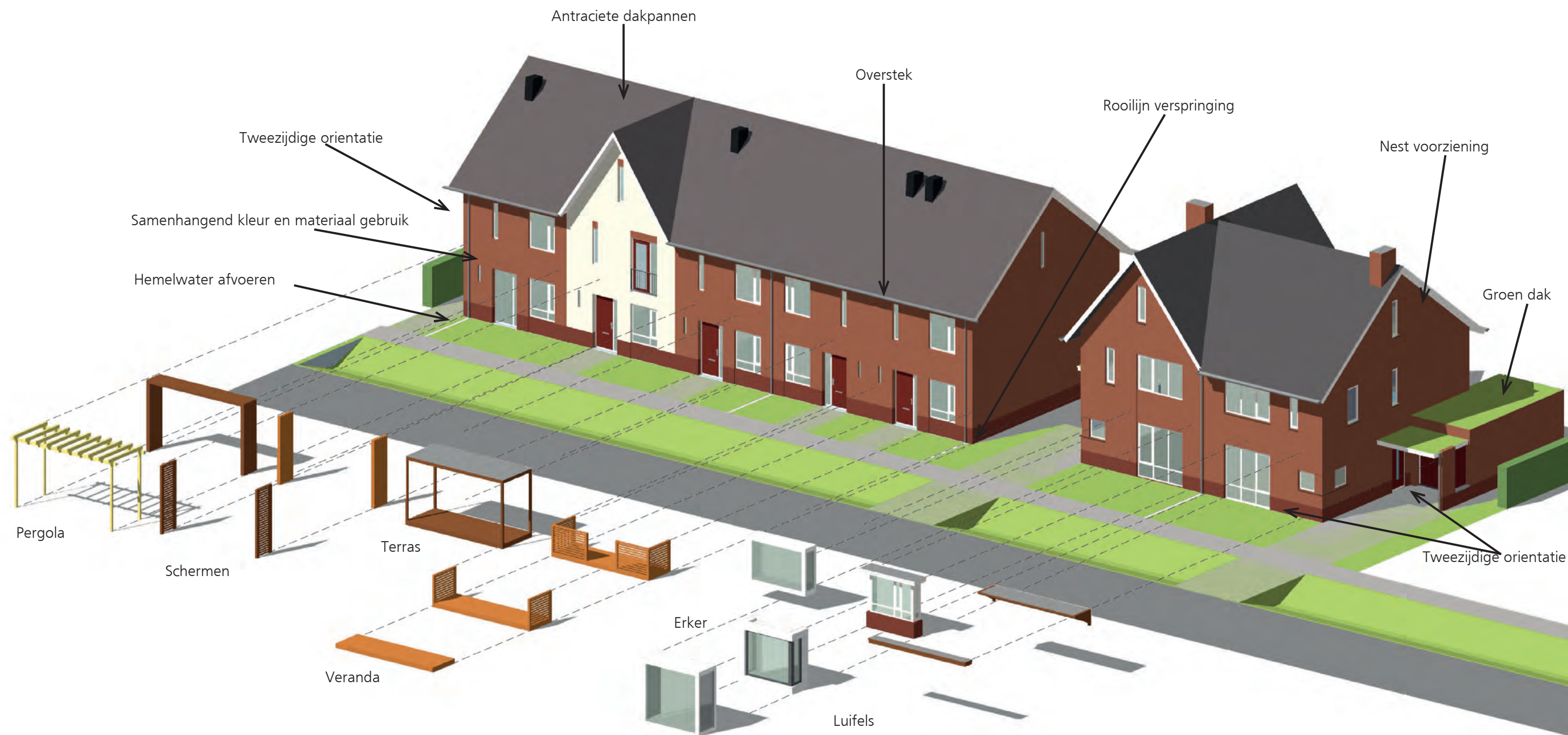
- Voortuinen zorgen voor verbinding met groene aanliggende buitenruimtes.
- Toevoegingen aan voorgevels: erkers, luifels, overstekken, veranda's, schermen, pergola's, terrassen.
- Vergroening voortuinen.
- Bijdragen leveren aan het verhogen van de biodiversiteit.



Groene voortuinen en geveltuinen



Principe voortuinen - architectuur, inrichting en toevoegingen





Pergola



Pergola



Veranda



Veranda



luifel



luifel



Schermen

3.12 Erfscheidingsen - overgang openbaar privé

Erfafscheidingsen kunnen vergunningsvrij gerealiseerd worden met uitzondering voor hoekwoningen. Om niettemin een zekere kwaliteitsambitie te bereiken zijn er in dit beeldkwaliteitplan enkele aanvullende criteria gegeven voor erfafscheidingsen. Bij de Welstandstoetsing van de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt de uitstraling van erfafscheidingsen meegenomen.

Overall waar een privé-tuin direct grenst aan een (semi-)openbare ruimte wordt een meeontworpen en te realiseren erfafscheiding verplicht gesteld. Waar een zij- of achterkant van een tuin grenst aan het openbaar gebied, komt een erfafscheiding van 1,80 meter hoog (achter de voorgevelrooilijn). In deze hoge erfafscheiding kunnen bergingen, poorten, carports, garages, etc. opgenomen worden. Erfafscheidingsen die aan achterpaden grenzen (tot 5 meter vanaf openbaar gebied) hoeven hier niet aan te voldoen.

Erfafscheidingsen dienen in samenhang met de bebouwing ontworpen te worden. De erfafscheidingsen kunnen dan bestaan uit metselwerk (laag muurtje), hekken of hagen of combinaties daarvan (bijvoorbeeld een muurtje met een hek er bovenop of een hekje met een haag erachter). Voor de hagen is een groenblijvende of bladhoudende boerenhaag, beukenhaag of gemengde haag gewenst. Een hek kan begroeid worden met hедера of een andere klimmende plant. Ook kunnen er plantenbakken worden toegepast, geïntegreerd met de bebouwing of in de gevel.

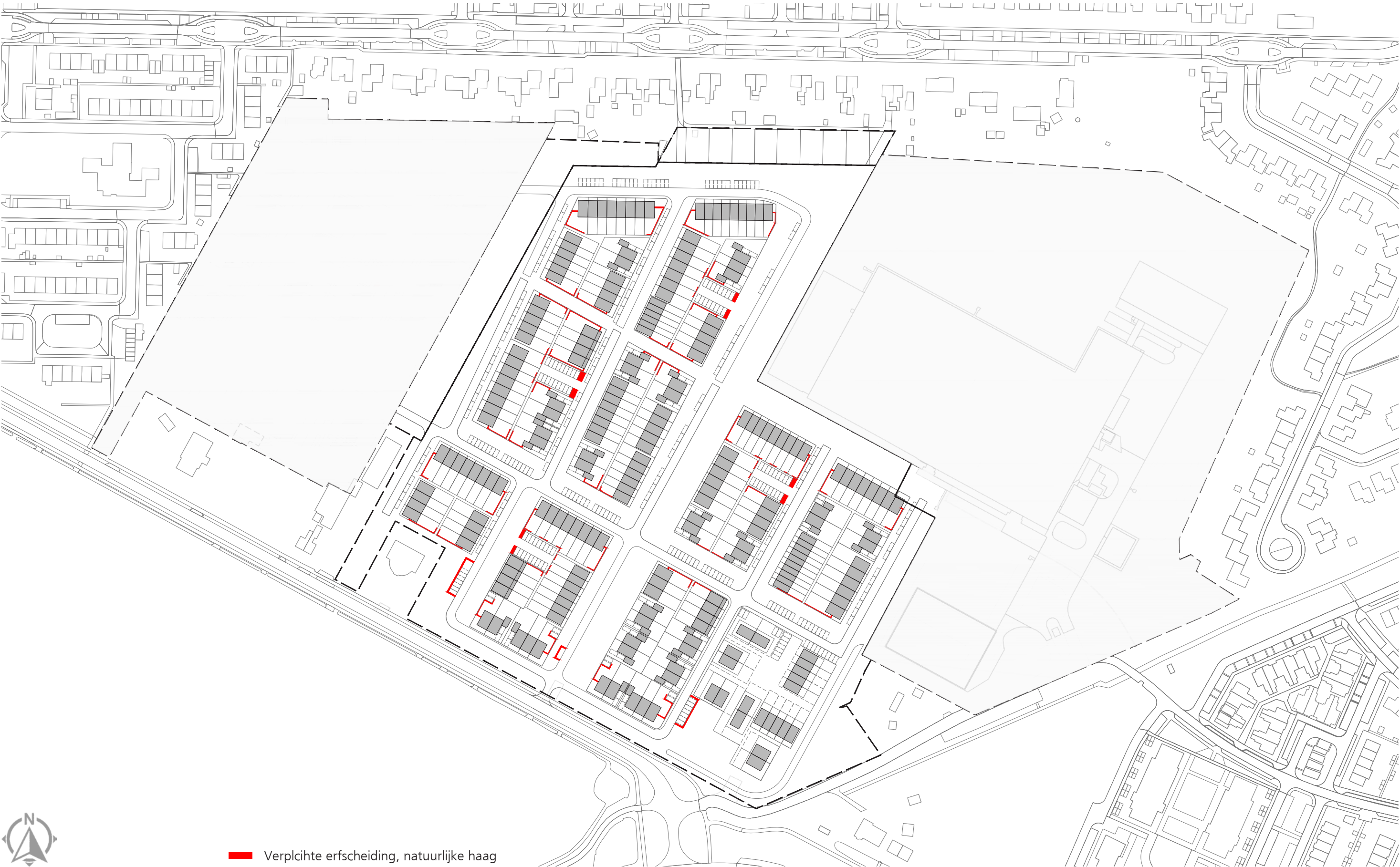
Als er in de voortuin een erfafscheiding wordt toegepast (voor de voorgevelrooilijn), is deze min. 0,40 meter en max. 1 meter hoog. Dit kan een muurtje zijn, eventueel in combinatie met een hekwerk of een haag (ook max. 1 meter hoog).

Criteria:

- De erfafscheidingsen (overgang privé-openbaar) worden uitgevoerd als groene hoge hagen (gemengde hagen).
- Volwassen beplanting toepassen (hagen, struwelen, klimmende beplanting).
- Blinde, gesloten muren en dichte houten schermen worden nadrukkelijk uitgesloten.
- Hagen: groenblijvende of bladhoudende boerenhaag/beukenhaag.
- Voldoende privacy te bieden.
- Eventuele erfafscheiding voorzijde en deels achterzijde: min. 0,40 meter en max. 1 meter hoog.



Erfscheidingsen

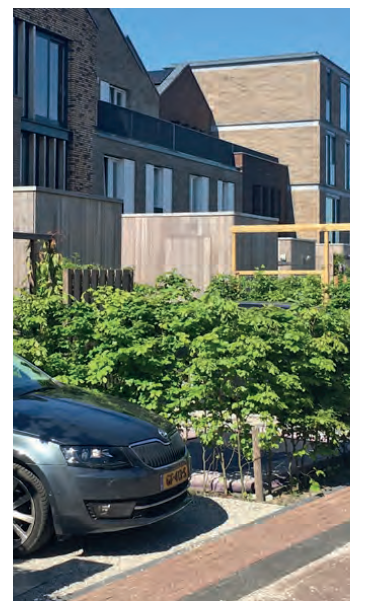


Ecologisch waardevolle haag



Een groene erfgrans is niet alleen prettig om naar te kijken maar kan verkoeling in de tuin bieden. Daarnaast biedt deze vorm van erfafscheiding betere condities voor fauna ten opzichte van een reguliere schutting. Insecten vinden hier hun toevlucht en ook vogels kunnen schuilen in de dikke hagen. Met name diepte en ondoordringbaarheid zijn voor de natuur erg welkom. Toepassing van verschillende soorten in een haag draagt eveneens bij aan de biodiversiteit. Er kan echter ook gekozen worden voor een groenblijvende of bladhoudende haag, deze keuze kan bijdragen aan de beleving en privacy.





3.13 Samenvatting Bebouwingskorrel

- De variatie is niet per woning (pandsgewijs), niet per blok en niet per straat. De variatie is per ‘gebouw’ (2 twee-onder-één-kapwoningen = samen 1 gebouw - 1 rijtje woningen = samen 1 gebouw).
- Binnen één gebouw: één samenhangende architectuursignatuur en/of één kleur / materiaalpalet, en afwijkend van het buurgebouw.
- Het Erf en het hof als één bebouwingskorrel ontwerpen.

Massa en positie

- De bouwmassa mag niet de maximale bouwvolume uit het bestemmingsplan overschrijden.
- Rooilijn voorzijde minimaal 2,00 meter en maximaal 4,00 meter.
- Volumes verrijkt met kleine uitbouwen, erkers, veranda’s en/of loggia’s.
- Erker of uitbouw mogelijk aan voor- en zijkant woning. Maximaal één bouwlaag, maximaal 1,50 meter uit de gevel (met uitzondering van een garage).
- Aan- of uitbouwen maken onderdeel uit van de hoofdmassa, erkers zijn ‘toevoeging’
- Zijgevel is onderdeel van totale architectuur, met woningentrees en gevelopeningen
- Op de hoeken tweezijdige oriëntatie toepassen.
- Voor het ‘erf’ is alzijdige oriëntatie verplicht. Dit betekent dat er geen dichte gevels zijn toegestaan.

Architectuur

- Niet een uitgesproken kenmerkende stijl.
- Bij rijenwoningen (4 won. of meer) minimaal één verbijzondering.
- Niet alle woningen hetzelfde, niet alle woningen verschillend (geen pandsgewijze variatie).
- Variatie in architectuur en tegelijk één samenhangende architectuur voor een gevel- of straatwand.
- Toevoegingen aan voorgevel afstemmen op architectuur: erkers, luifels, overstekken, veranda’s, schermen, pergola’s, terrassen.

Het boerenerf

- Samenhangend gebouw-ensemble rond collectief erf (hofje)
- Gezamenlijk parkeren integraal vormgegeven en zoveel mogelijk uit zicht
- (Groot) dakvlak met lage goot, geen platte daken toegestaan,
- Geen individuele voortuinen (bij rijwoningen)
- Geen erfscheidingen aan voorzijde
- Erfscheidingen aan achterzijde uitvoeren als haag (passend in boerenerf-gedachte), bijvoorbeeld 1,2 m. en niet hoger dan 2,0 m.

Basisschool

- Gebouw biedt ook ruimte voor sociale wijkfunctie buiten de schooltijden.
- Voor de nieuw te realiseren basisschool geldt dat deze wat beeldkwaliteit betreft dient te passen in de sfeer en architectuursignatuur van de woonbuurt waar deze onderdeel van is.
- Krijgt een ‘dorpsschool’ uitstraling, een samengesteld volume, uitgevoerd in baksteen en al dan niet met een kap.
- basisschool oppervlakte van 1.200m2, een kinderdagverblijf van 540m2.

Materiaal en kleurgebruik

- Hoofdmateriaal gevel: baksteen, aangevuld met keimwerk.
- Variatie door verschillende baksteenkleuren, metselverbanden, voegwerk, trasraam.
- Dak wordt afgedekt met antraciete (zwarte) dakpannen.
- Hout wordt toegepast als ondergeschikt materiaal, kozijnen en dak beëindigingen (evt. als decoratief element).

Daken, dakvorm

- Materiaal: mat antraciete (zwarte) dakpannen
- Het dakvlak heeft waar mogelijk een overstek tussen de 0,20 en 0,70 m.
- De kaphelling van het dak is tussen 40° en 50°
- Dakkapel voorzijde ondergeschikt aan de kap
- De nok van het dak loopt parallel aan de langste zijde van de woning.
- Incidenteel is een gedraaide kap (dwarskap) is toegestaan

Duurzame energie

- All black zonnepanelen, geen aluminium omlijsting
- Geen ‘willekeurige’ positie van zonnepanelen,
- Zonnepanelen mogen niet als dakbedekking dienen
- Warmtepompen zo min mogelijk in het zicht

Klimaatadaptatie en hittestress

- Afkoppelen van regenpijpen ontlast het rioolstelsel.
- Hemelwater opvangen voor waterberging.
- Afstromend water herbruiken (circulariteit) of afwateren naar groenzones

Natuurinclusieve maatregelen

- Nest- en broedvoorzieningen, afgestemd op doelsoorten (vogels, vleermuizen, egels, etc.
- De wens is nadrukkelijk om nestelvoorziening zoveel mogelijk te integreren in de gebouwen, al moet hierbij wel worden gelet op de onderhoudsvriendelijkheid van dergelijke voorzieningen.
- Aandacht voor een diversiteit aan inheemse insecten is van belang, omdat dit nodig is voor een evenwichtig systeem.
- Beschutting rondom de nestplaats van groot belang
- Mogelijkheid voor insecten- en wormenhotels in privétuinen.
- Voorzieningen aan gevels voor klimmende beplanting
- Op de platte daken van aanbouwen en bergingen kunnen groene daken (sedum)
- Toepassing van verschillende soorten in een haag draagt eveneens bij aan de biodiversiteit.
- Verblijfplaatsen dienen noord of oost gericht te zijn.

in opdracht van:



in samenwerking met:



ontwerp en samenstelling:

atelier
DUTCH
Architectuur
Stedenbouw
Landschap

De Steiger 24 | 1351 AB Almere
Postbus 1181 | 1300 BD Almere
T 036 - 533 34 24 | F 036 - 534 42 51
info@atelierdutch.nl | www.atelierdutch.nl

S-STE-2021019
13 september 2022

Rob van der Velden
Sharon Corten
Bhavya Bathena

© Atelier Dutch

Alle foto's, illustraties en kaartmateriaal zijn gemaakt door Atelier Dutch, tenzij anders vermeld.

De inhoud van deze publicatie kan onderworpen zijn aan copyright.
Gebruik van de inhoud ervan door anderen zonder toestemming van atelier Dutch is onrechtmatig.