

Agnietenlocatie Zwartsluis

BEELDKWALITEITSPLAN



WITPAARD

STEDENBOUW | LANDSCHAP | RUIMTELIJKE ORDENING

COLOFON

Dorpsweg 103

8271 BL IJsselmuiden

Opdrachtgever:

Gemeente Zwartewaterland

Versie:

ontwerp

Datum:

09-10-2017

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

Procedure beeldkwaliteitplan
Status beeldkwaliteitplan

Leeswijzer

HOOFDSTUK 2 STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN

Analyse omgeving
Stedenbouwkundig plan
Stedenbouwkundige randvoorwaarden

HOOFDSTUK 3 BEELDKWALITEIT ARCHITECTUUR

Randvoorwaarden architectuur

HOOFDSTUK 4 BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE

Randvoorwaarden openbare ruimte
Woningtypen MULO locatie

HOOFDSTUK 5 TYPOLOGIEËN

Typologie Delftse School
Verdeling woningstypen

HOOFDSTUK 6 VOORMALIGE MULO LOCATIE

Woningtypen MULO locatie

HOOFDSTUK 7 CRITERIA

HOOFDSTUK 1

INLEIDING

Procedure beeldkwaliteitsplan

Het plangebied wordt ontwikkeld met het doel om hier grondgebonden woningen te realiseren. Voor het gedeelte van het plangebied dat grenst aan de kolk gelden er welstandseisen met een hoger ambitieniveau. In dat gedeelte is het bovendien mogelijk een appartementengebouw te realiseren in plaats van grondgebonden woningen. Voor deze grondgebonden woningen/appartementen dient sprake te zijn van beeldbepalende bebouwing, op een zichtlocatie aan de kolk.

Voor merendeel van het plangebied met de woningen is door de gemeente een verkaveling gemaakt.

Voor het gebied van de voormalige MULO aan de kolk is een ruim kader aangegeven, bestemd voor de beeldbepalende bebouwing. Deze kaders zijn uitgangspunt geweest bij het opstellen van dit beeldkwaliteitplan en de te starten planologische procedure. Om woningbouw te kunnen realiseren is een herziening van het vigerende bestemmingsplan nodig.

Status beeldkwaliteitsplan

De raad stelt het beeldkwaliteitplan vast conform artikel 12a van de Woningwet. Het "beeldkwaliteitplan Agnietenlocatie" vormt vervolgens, als onderdeel van de gemeentelijke Welstandsnota, het kader aan de hand waarvan we een in te dienen bouwplan voor de onderhavige locatie moeten toetsen aan redelijke eisen van welstand. Het "beeldkwaliteitplan Agnietenlocatie" heeft als ontwerp gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen van tot en met2017. raad vastgesteld.

Er zijn wel/geen zienswijzen tegen het ontwerp ingediend.

Het beeldkwaliteitplan is tegelijkertijd met het bestemmingsplan voor de onderhavige locatie door de raad vastgesteld.

Leeswijzer

In het hoofdstuk stedenbouwkundige randvoorwaarden worden vanuit het stedenbouwkundige plan randvoorwaarden geformuleerd. Het architectonisch thema voor het plangebied wordt in het hoofdstuk beeldkwaliteit architectuur uitgewerkt. Daarna wordt in het hoofdstuk beeldkwaliteit openbare ruimte de randvoorwaarden voor het inrichtingsplan voor de woonomgeving beschreven. In hoofdstuk 5 worden de typologie en de bijbehorende stijlkenmerken behandeld. Tot slot wordt de inrichting van de voormalige MULO locatie uitgewerkt. De in dit document gebruikte referentiebeelden en principetekeningen dienen als inspiratiebron voor het ontwerp van de woningen en de appartementen.





Verkaveling Agnietenlocatie

HOOFDSTUK 2

STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN

Analyse omgeving

Het plangebied ligt middenin het dorp Zwartsluis, ten noordwesten van het centrum. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Arembergerstraat. In het oosten sluit het plangebied aan op een kerk en woningen. De zuid- en westgrens van het plangebied worden bepaald door water. De bebouwing direct aan de westzijde van het plangebied bestaat uit vrijstaande woningen, de overige woningen zijn voornamelijk gebouwd in een rij en bestaan uit twee bouwlagen met een kap.

In en rondom het plangebied hebben alleen de voormalige school en de kerk een grotere schaal. De voormalige school wordt gesloopt om ruimte te maken voor de nieuwe woonbebouwing.

Stedenbouwkundig plan

De locatie wordt getransformeerd tot een ruim opgezette woonlocatie. Het water speelt bij deze transformatie een grote rol. Het water aan de zuidzijde van het plangebied wordt doorgetrokken tot ver in het plangebied. De beoogde woningen zijn voornamelijk langs de Arembergerstraat en de twee doodlopende straten gepositioneerd. Hierdoor is het merendeel van de woningen aan de achterzijde aan bevaarbaar water gelegen. Dit is een extra kwaliteit in deze waterrijke omgeving.

Aan de zuidzijde van het plangebied was de bestaande bebouwing van de voormalige MULO-school aanwezig. Dit gebouw is evenals de overige bebouwing van het leegstaande Agnieten College, afgebroken en maakt plaats voor een appartementengebouw of grondgebonden woningen.

De mate van verstedelijking van Zwartewaterland is volgens de CBS-indeling "weinig stedelijk". De parkeernorm voor het hele plangebied is 2,0 parkeerplaatsen per woning.

Rijwoningen: 2 parkeerplaatsen in openbaar gebied.

2-1 kappers: 1 parkeerplaats in openbaar gebied en 1 op eigen terrein.

Vrijstaand: 2 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Appartementengebouw 2 parkeerplaatsen in openbaar gebied.

De parkeerberekening voor dit plan is dan als volgt:

- 4 rijwoningen: 8 parkeerplaatsen in openbaar gebied

- 17 (half) vrijstaande: 17 parkeerplaats in openbaar gebied en 17 op eigen terrein

In de openbare ruimte zijn dus 25 parkeerplaatsen nodig.

In het plangebied is sprake van een totaal van 41 parkeerplaatsen, waarvan er 25 aan het woningbouwplan mogen worden toegerekend.

Aan de zuidzijde van het plangebied is de bestaande bebouwing van de voormalige MULO-school aanwezig. Dit gebouw wordt gesloopt en maakt plaats voor een appartementengebouw of grondgebonden woningen. Naar verwachting gaat het om maximaal 8 wooneenheden. Hiervoor zijn 16 parkeerplaatsen gereserveerd, wat ruim voldoende is.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Het stedenbouwkundig plan speelt in op de schaal van de omgeving die zoals hierboven al beschreven en bestaat overwegend uit een of twee lagen met kap en sluit zo aan bij de bestaande schaal in de omgeving.

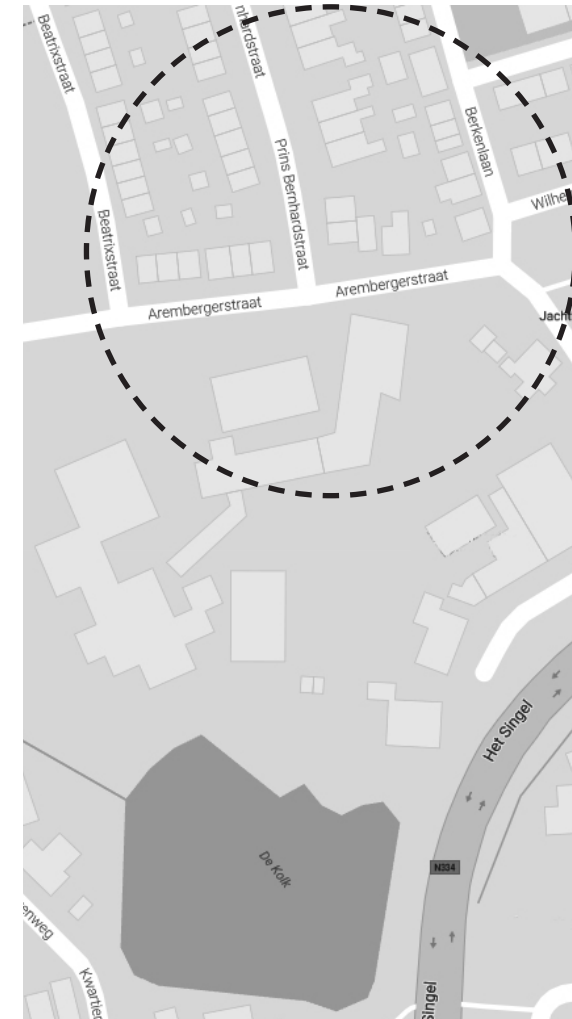
HOOFDSTUK 3

BEELDKWALITEIT ARCHITECTUUR

Randvoorwaarden architectuur

De bebouwing in de omgeving kent niet 1 herkenbare architectuur stijl. Het beeld is vrij divers. Je komt een palet aan stijlen, kleuren en materialen tegen. Eén overeenkomst is wel dat de bebouwing vrij traditioneel is vormgegeven en er een donkere kleur baksteen is gebruikt. Voor dit plangebied is er voor gekozen om ook de nieuwe bebouwing min of meer traditioneel vorm te geven, zodat deze zich voegt in de bestaande omgeving. Dit kan tot stand worden gebracht door in het plangebied architectuur toe te passen die gestoeld is op de Delftse School.

De nadruk moet liggen op een beheerst en evenwichtig kleurgebruik, er moet zoveel mogelijk gebruik gemaakt worden van de eigen kleur van de toegepaste materialen. Het gebruik van signaal kleuren is niet acceptabel. Er moeten hoofdzakelijk traditionele materialen worden toegepast zoals baksteen, gebakken dakpannen, hout, beton en natuursteen. Het gebruik van materialen zoals trespas wordt uitgesloten.



Bebouwde omgeving ten noorden van de MULO-locatie



gemeentehuis Drunen

gemeentehuis Hoogeveen



Turfsingel Groningen - appartementen

woningen Julianastraat Emmeloord

HOOFDSTUK 4

BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE

Materialisering

De materialisering voor de verharding van de buitenruimte zal aansluiten bij de materiaalkeuzes van de bebouwing. De omliggende bebouwing betreft tevens gebruik van brede dakranden en een roodbruine baksteen. De ramen in de gevel geven de functie aan van de achterliggende ruimten: eenvoudig functioneel.

Groen

De buurt is in zijn geheel gericht op het water. Daarbij heeft vrijwel elke kavel prive toegang tot water, door de uitbreiding van de kolk. In het midden van deze uitbreiding is aan weerszijden ruimte om via openbaar terrein het water te bereiken. Ook aan het einde van deze uitbreiding is vanaf de Arembergerstraat het water te bereiken.

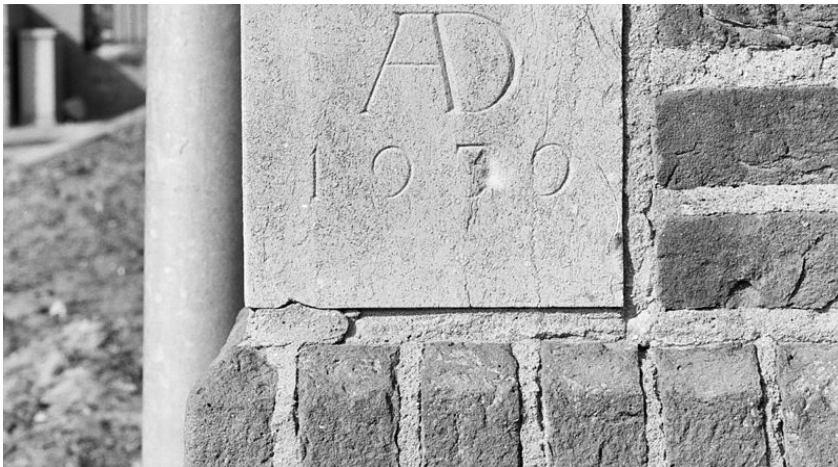
Door de toevoeging van extra water is er minder openbaar groen in de verkaveling. Toegang tot het water compenseert dit voor het grootste gedeelte.

De aanwezige bomen zoals de diverse eiken en treurwilgen moeten waar mogelijk gehandhaafd worden. Deze bomen worden gezien als meerwaarde voor de ontwikkeling en worden gekenmerkt als zeer waardevol.



HOOFDSTUK 5

TYPOLOGIEËN



Typologie Delftse School

Voor de de nieuwe bebouwing is gekozen om deze te realiseren met kenmerken van de Delftse School (1930 - 1950). Verschillende kenmerken uit deze stijl komen terug in de nieuwe bebouwing.

Massa en hoofvorm

- hoge hellende daken
- hoge gootlijn
- hoge gemetselde schoorsteen

Kleur- en materiaalgebruik

- baksteen
- pannen daken
- natuursteen op constructief belangrijke plekken
- rode kleur van de baksteen (vooroorlogse bebouwing)

Gevels en detaillering

- hoge hellende daken
- hoge gootlijn
- hoge gemetselde schoorsteen
- balkon (op erker)
- omlijsting ramen en deuren

Stijl en uitstraling

- conservatieve tegenhanger van de Amsterdamse School
- Informeel
- Sober
- schoonheid in eenvoud
- functies ruimtes uitgedrukt in de gevel



brandweerkazerne Rhenen

Verdeling woningtypen

Het verkavelde terrein valt op te delen in grofweg twee gedeelten. Hierbij zal het noordelijke gedeelte de basisprincipes van de Delftse School aannemen in de uiterlijke verschijning. Deze grondgebonden woningen zullen weinig details bevatten en bestaan uit twee bouwlaag met een stijle kap. De kleur van de pannen zal een typisch grijze kleur zijn zoals deze ook voorkomt in de vooroorlogse bebouwing van de Delftse School.

Het zuidelijke gedeelte van de voormalige MULO locatie zal een meer gedetailleerde vorm krijgen. Deze zichtlocatie zal een beeldbepalende functie gaan vervullen voor de nieuwe buurt. In de Delftse School hebben de publieke en openbare gebouwen een monumentale uitstraling. Het bouwblok zal echter een woonfunctie vertegenwoordigen, met de uiterlijke kenmerken die een openbaar of publiek gebouw zou hebben in de Delftse School. Hierbij zal er ruimte zijn voor detaillering in de hoofdvorm en gevels.

Erfafscheidingen

Van oudsher is de Delftse school gebaseerd op traditionele waarden. Hier wordt naar terugverwezen door eenvoudige architectuur en het gebruik van traditionele materialen zoals baksteen en eikenhout. Deze kunnen worden gecombineerd met groene erfafscheidingen om de privacy te waarborgen. Aan de voorzijde en op hoeken wordt dit gerealiseerd door het gebruik van baksteen met begroeiing. De bakstenen erfafscheidingen worden afgerond op hoekpunten en afgeschuind aan de bovenzijde. Aan de achterzijde, in de bebouwingsvrije zone langs het water, is een natuurlijke overgang tussen erf en water het uitgangspunt. De hoogte van deze natuurlijke erfafscheiding is hier beperkt tot 1,20 m



Woningtypen noordelijk deel



Erfafscheidingen Delftse school



Woningtypen MULO locatie



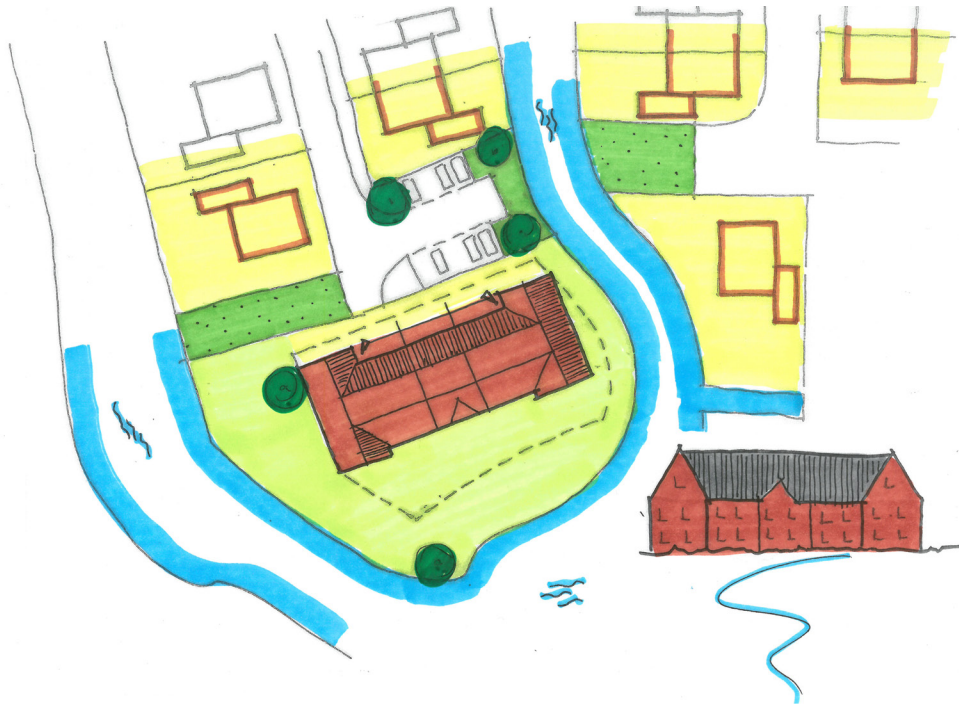
HOOFDSTUK 6

VOORMALIGE MULO LOCATIE

Woningtypen MULO locatie

Voor de beeldbepalende locatie aan De Kolk zijn twee opties beschikbaar in vorm en functie. De eerste is één solide gebouw an sich, met een sterk monumentale uitstraling. Deze zal bestaan uit appartementen. Het tweede scenario is een scenario waarbij grondgebonden woningen de locatie opvullen. Hierbij moeten de woningen gezamenlijk een solide plint vormen.

In beide scenario's zal het uitkeringsniveau van de gevels en de stijl van de bebouwing uitgebreider zijn dan bij de woningen in het noordelijke gebied. In de stijl van de Delftse School zal dit woonblok de vorm aannemen van een openbaar gebouw, met de monumentale uitstraling die daarbij hoort.



Scenario appartementengebouw



Scenario grondgebonden woningen

HOOFDSTUK 7

CRITERIA

Massa en vorm

1. de hoofdgebouwen hebben een individuele uitstraling met heldere, eenduidige hoofdvormen
2. royale kappen met een nok
3. de gevelindeling wordt gekenmerkt door een evenwichtige, hiërarchische opbouw
4. begane grond en verdiepingen dienen als eenheid te worden ontworpen. Samenhang in gevelopbouw, maatvoering en materialen, met een duidelijke beëindiging van een gebouw.
5. bij voorkeur geen uitwendige balkons, loggia's zijn wel acceptabel
6. plaatsing en massa van bijgebouwen en aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw
7. bijzondere elementen zoals erkers en dakkapellen vormen een architectonisch geheel met de gevel
8. een sterke horizontale geleiding dient vermeden te worden.



Detailtering, kleur- en materiaalgebruik

1. toepassing van natuurlijk en duurzaam materiaal. Ook moderne materialen zijn toegestaan, maar dat vereist bijzondere zorg voor detailtering en toepassing.
2. gevel bestaat uit bakstenen met natuurstenen accenten
3. oog voor het detail
4. aan- en uitbouwen en bijgebouwen sluiten in kleur en materiaalgebruik aan bij het hoofdgebouw
5. toepassing van gedekte aardkleuren, dan wel in aansluiting op omgeving

Erfafscheiding

1. voorzijde: baksteen, eikenhout of haag . Maximale hoogte 1 m.
2. waterzijde: in de 5 m bebouwingsvrije zone gebruikmaken van gevlochten natuurlijke materialen (bijv. wilg, meidoorn)of wilgenschermen . De maximale hoogte is 1,20 m