



Beeldkwaliteitplan Roskam en Klaver te Zwartsluis

22-08-2022

projectinformatie

Woningen locatie Roskam en Klaver te Zwartsluis

projectnummer 6646
versie 01
datum 22-08-2022

opdrachtgever Van der Steeg Ontwikkelen & Bouwen



 **bdg architecten**

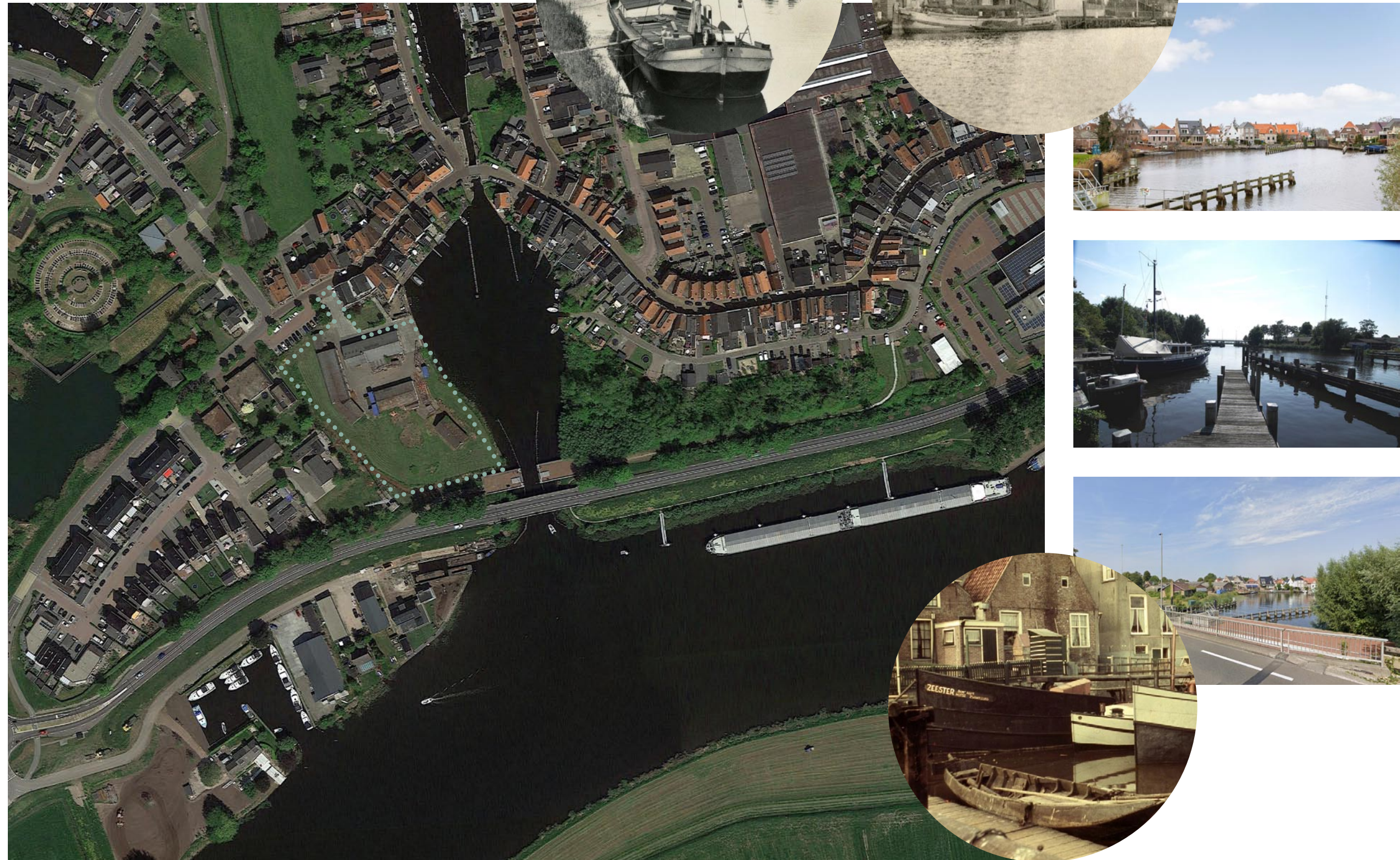
bdg architecten

Grote Voort 5 Abram Dudok van Heelstraat 3
8041 AM Zwolle 1096 BE Amsterdam
T 038 421 33 37 **T** 020 237 92 00

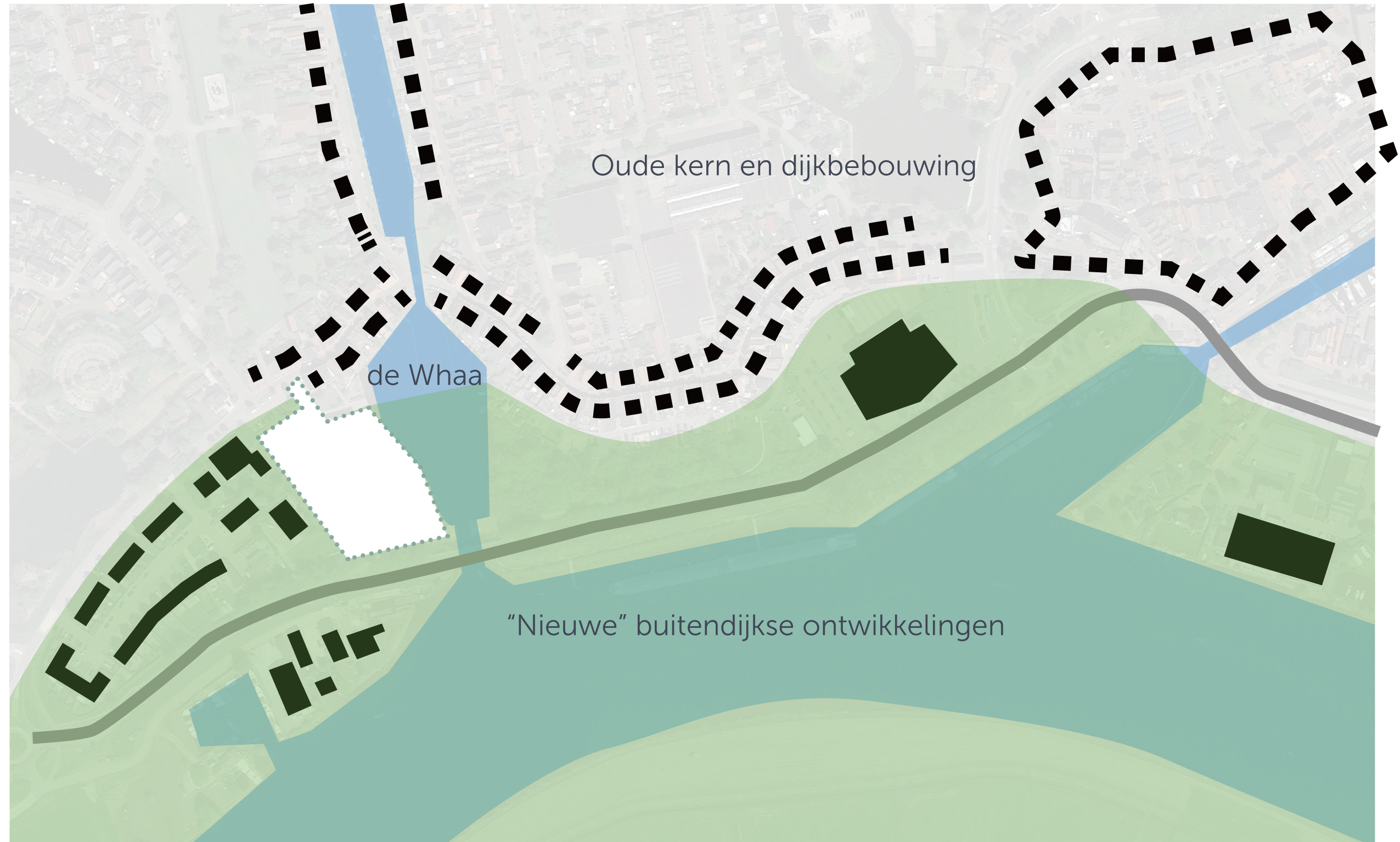
E info@bdgarchitecten.nl

I bdgarchitecten.nl

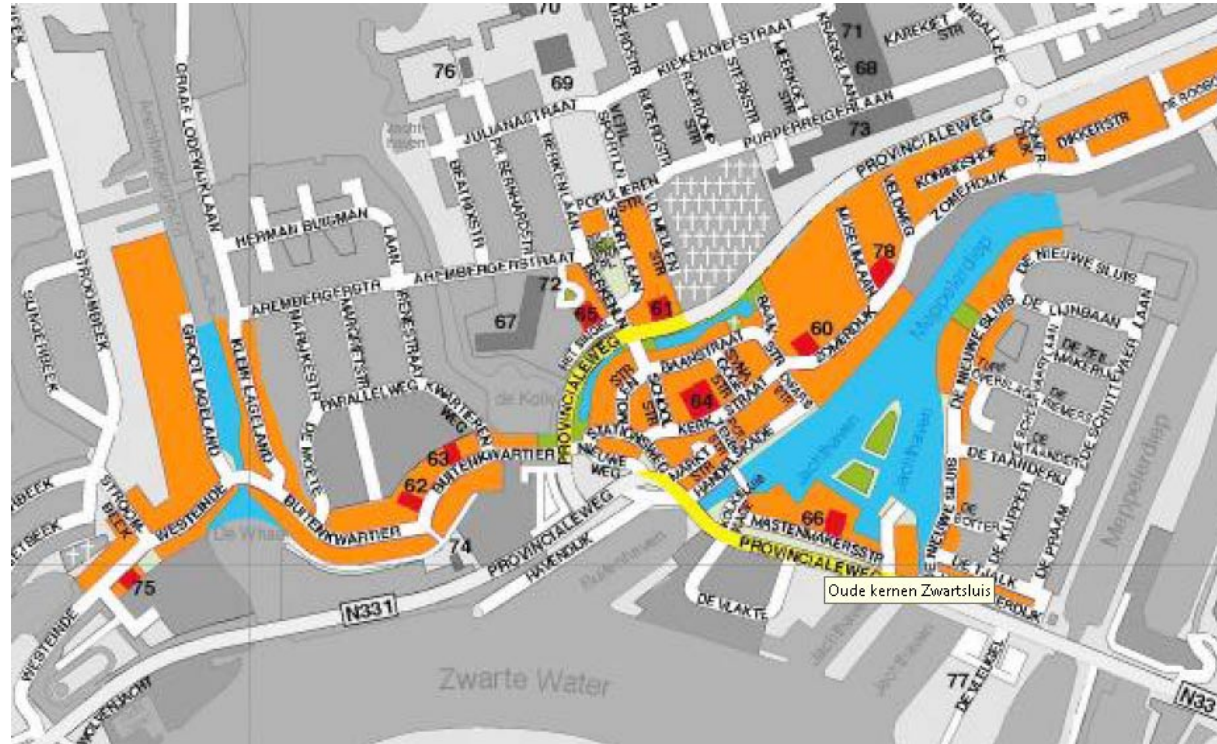
Foto's bestand



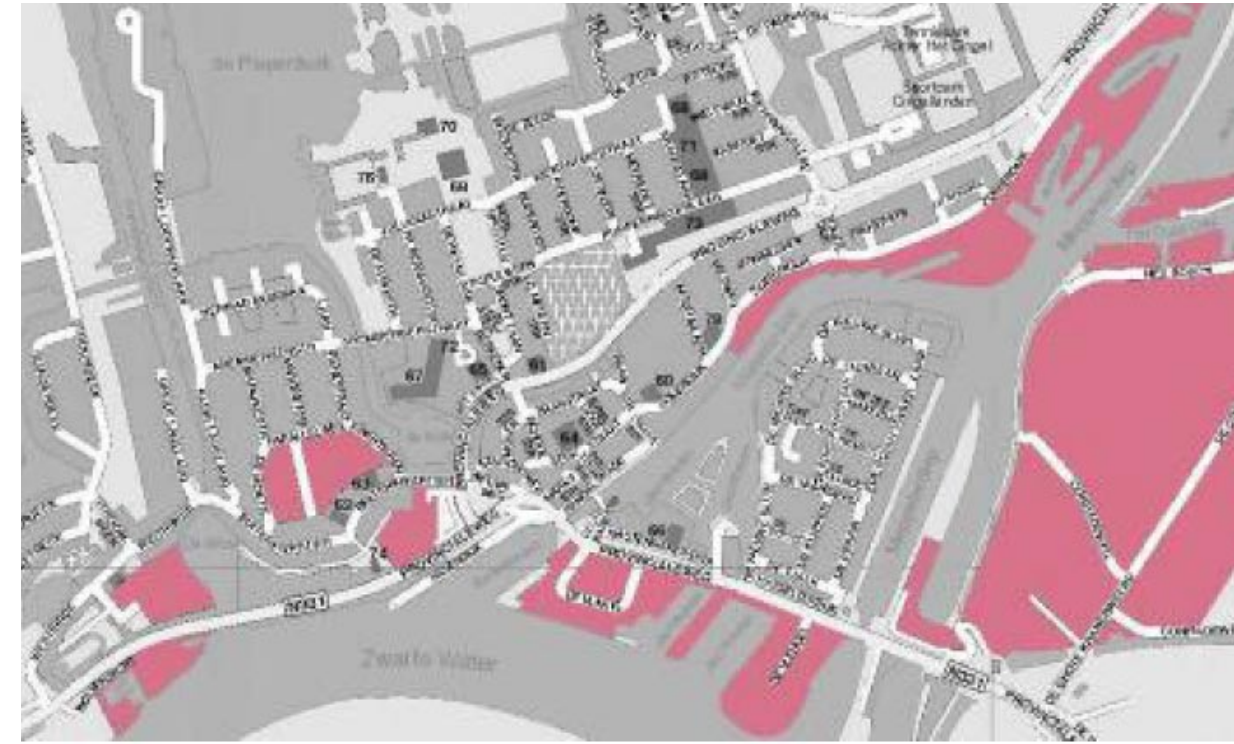
Gebied



Welstand nota



oude kern



industrie

De welstandsnota geeft geen duidelijk uitsluitsel over het gebied. Hoewel de Whaa als waardevol gebied wordt benoemd, staat de te ontwikkelen zijde nog aangemerkt als industrie gebied. Dit is in lijn met het huidige utilitair karakter. Het lijkt echter logisch een eigen visie op het gebied te ontwikkelen die recht doet aan de unieke plek maar toch ook duidelijk eigen identiteit behoud.

Inspiratie



De “werf” als kapstok voor de nieuwe identiteit van het gebied. Deze gebieden met scheepwerven en houtzagerijen die vaak net buiten de kern liggen lijken te passen bij het huidige karakter van de plek. Het bovenstaande voorbeeld uit Workum toont een gemêleerd pallet met toch een **sterke samenhang**. De referentie doet recht aan zowel de historische context, het utilitaire karakter als de positie aan de waterkant. Een **hedendaagse interpretatie** van een dergelijk gebied biedt volop handvaten voor een kwalitatief en samenhangend gebied.

Spelregels gebied

Ruimtelijke kwaliteit

- De woning is met de voorgevel georiënteerd op de weg.
- De woning mag gebouwd worden binnen het aangegeven bouwvlak.
- Het bouwvlak mag maximaal bebouwd worden over 1 laag met plat dak.
- Het hoofdvolume bestaat uit minimaal 2 bouwlagen met een kap.
- Het grondvlak van het hoofdvolume is max. 75% van gerealiseerde grondvlak van de begane grond laag.
- De bebouwing op de kavels aan de waterzijde bestaat uit 1 volume, dus geen losse bijgebouwen.
- Bij de overige kavels staan losse bijgebouwen ten minste 2 meter achter de achtergevel.
- Gevels die grenzen aan een openbare weg en/of het water zijn representatief en bevatten ramen en /of deuren.
- De woningen inclusief aan- en uitbouwen hebben een samenhangende vormtaal.
- Kavel specifieke spelregels zijn vastgelegd in de kavelpaspoorten.

Kenmerkende kap

- Hoofdvolume voorzien van kenmerkende kap met ruime overstekken, minimaal 800mm aan goot zijde, minimaal 1200mm op kop zijde.
- Hoofdvolume voorzien van een symmetrisch zadeldak.
- De kap voor kavels 1 t/m 4 en 9 hebben een helling tussen de 20 en 30 graden.
- De kap voor de overige kavels heeft een helling tussen de 20 en 60 graden.
- Nokrichtingen cf. het kavelpaspoort.
- Daken voorzien van matte pannen in oranje of antraciet.
- Pv panelen (zwart) zijn onderdeel van dak compositie en altijd in dak systeem.
- Geen dakkapellen toegestaan.
- Dakramen zijn onderdeel van dak compositie.
- Dakdoorvoeren en installaties minimaliseren en combineren, omkastingen in kleur dak.

Ontsluiting

- Elk kavel heeft één aansluiting op de openbare weg middels een inrit.
- De opening in de erfafscheiding mag niet breder dan 6,5m zijn.
- 1 extra onderbreking van de erfafscheiding tbv voetgangers toegang/poortje.
- Elk kavel met grondgebonden woning voorziet in twee parkeerplaatsen op eigen terrein.
- Exacte positie inrit cf. inrichtingsplan.

Erfafscheiding

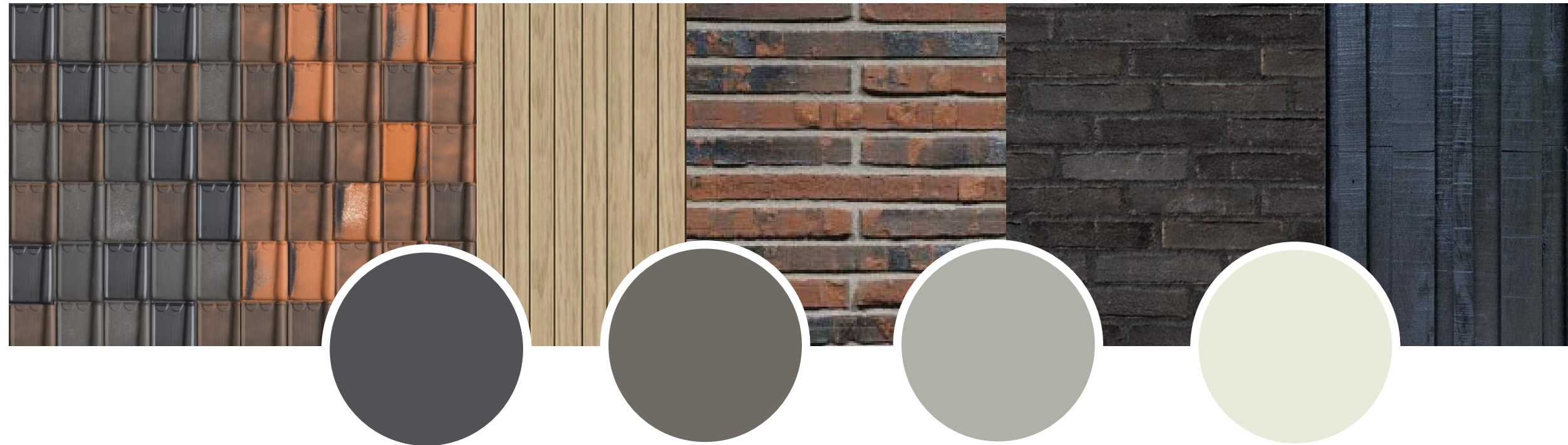
- Erfafscheidingen middels begroeing (bij voorkeur een haag).
- Erfafscheidingen voor de voorgevel zijn max. 1m hoog.
- Erfafscheidingen tot 3m uit de waterlijn zijn max. 1m hoog.
- Overige erfafscheidingen max. 1,8m hoog.

Openbaar groen

- Openbaar parkeren wordt omzoomd door hagen van min. 1 meter hoog.
- Nieuwe aanplant met inheemse boom en haag soorten.
- Groene ecologische oever



Materialisering



De basis van het plan is een samenhangend pallet van ambachtelijke materialen en ingetogen kleuren. De daken zijn gedekt met keramische pannen, in een matte uitvoering.

De pannen worden uitgevoerd in een gemeleerd pallet in de tinten antraciet of oranje.

De gevels zijn opgetrokken in baksteen en/of houten gevelbekleding.

Baksteen in een roodbruine tint of donker bruin/zwart.

Houten gevelbekleding in naturel uitvoering of zwarte tint.

Kozijnen met diepe profielering zorgen voor voldoende relief in de gevels.

Ventilatioeroosters etc. zijn zorgvuldig weggedetailleerd.

Zonnepanelen zijn zwart en middels een in dak systeem.

Schilderwerk van bijv. kozijnen en dakranden wordt uitgevoerd in gedekte grijs tinten, geen helder wit.

Installatie componenten worden geïntegreerd, of zijn onderdeel van de vormgeving.

Situatie nieuw



Variatie binnen bouwenvelop



Binnen de kaders van de bouwenvelop is er veel **vrijheid**. Toekomstige bewoners kunnen spelen met **bouwhoogte, breedte en kaphelling**. Dit leidt tot **variatie** en een rijk maar toch ook **samenhangend beeld**.

Isometrie

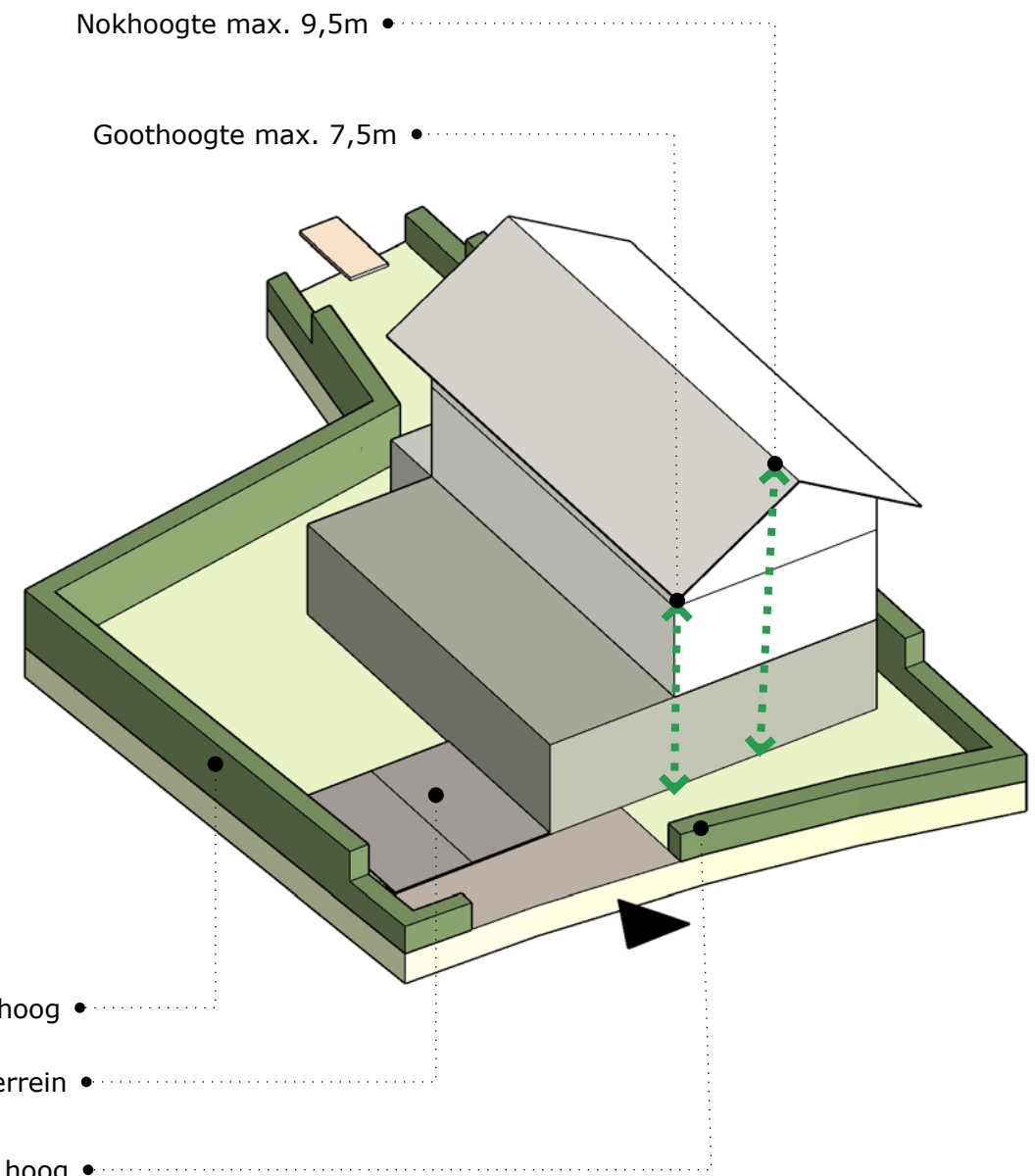
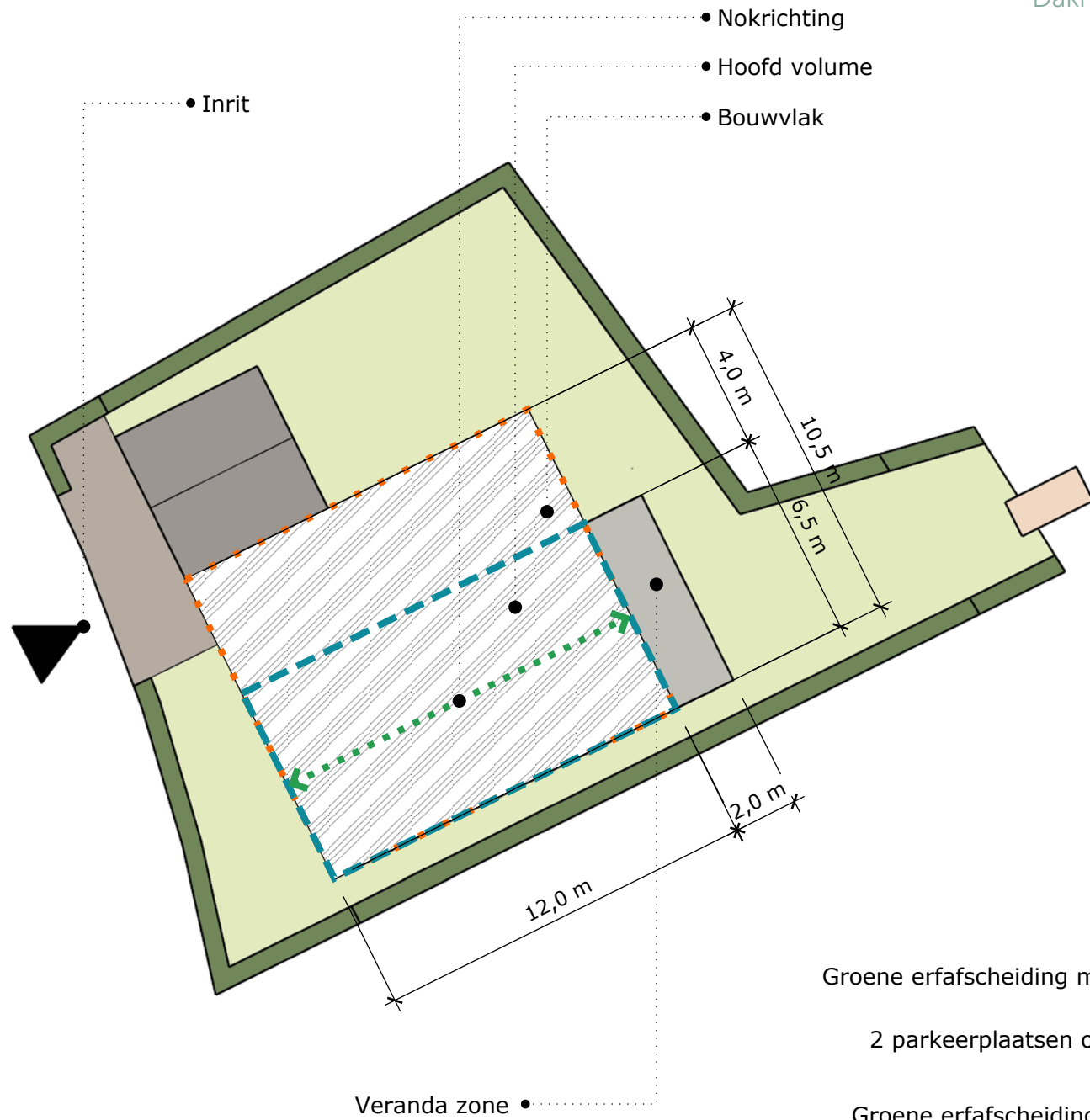
plan gebied met suggestie bebouwing



Kavel 01

Regels

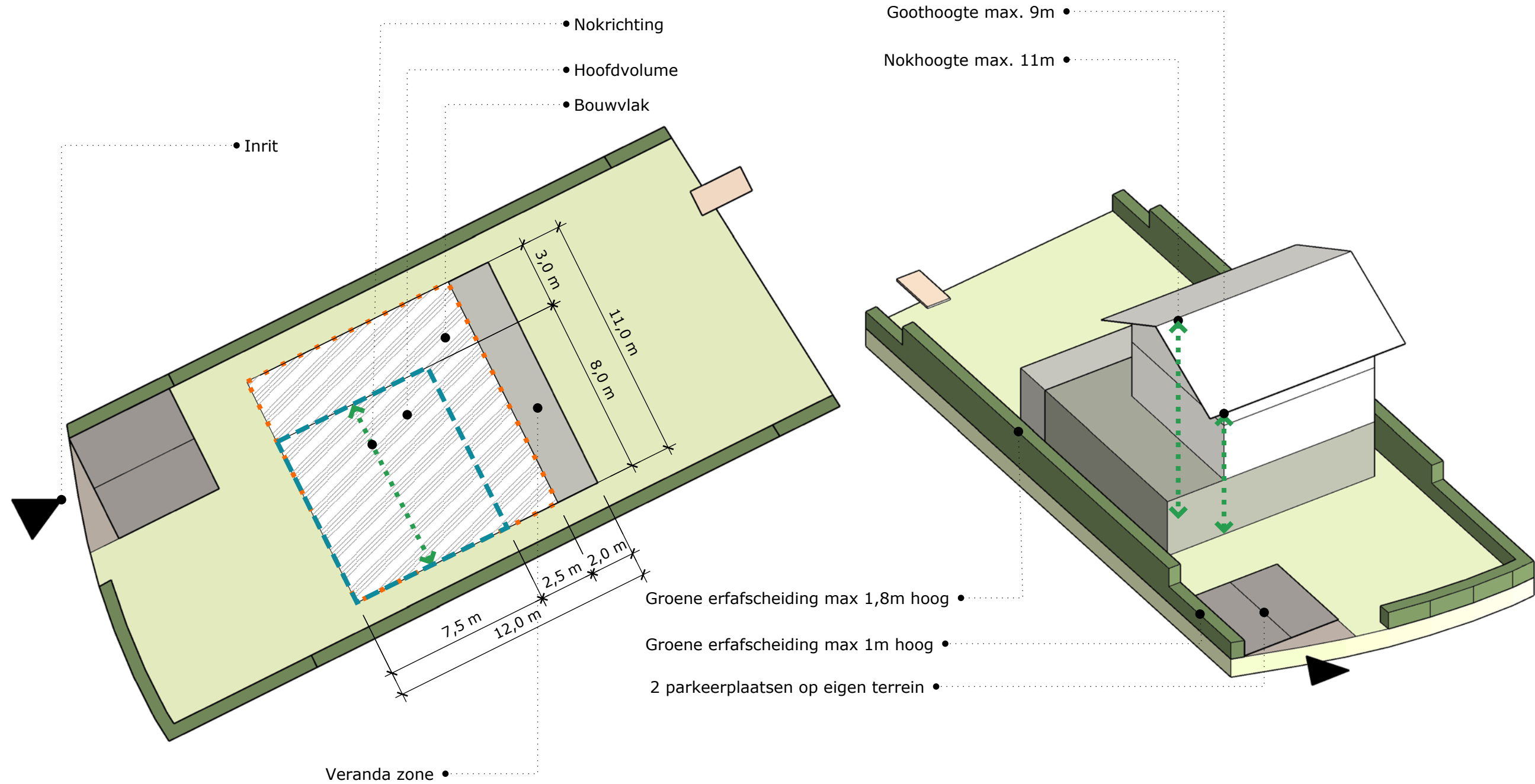
- Bouwvlak mag maximaal bebouwd worden over 1 laag met plat dak.
- Hoofdvolume met kap in aangegeven nokrichting.
- Geen losse bijgebouwen en gebouwde erfafscheidingen.
- Bouwvlak mag vergroot worden met veranda zone, veranda is integraal onderdeel van architectuur.
- Dakhelling tussen de 20 en 30 graden.



Kavel 02

Regels

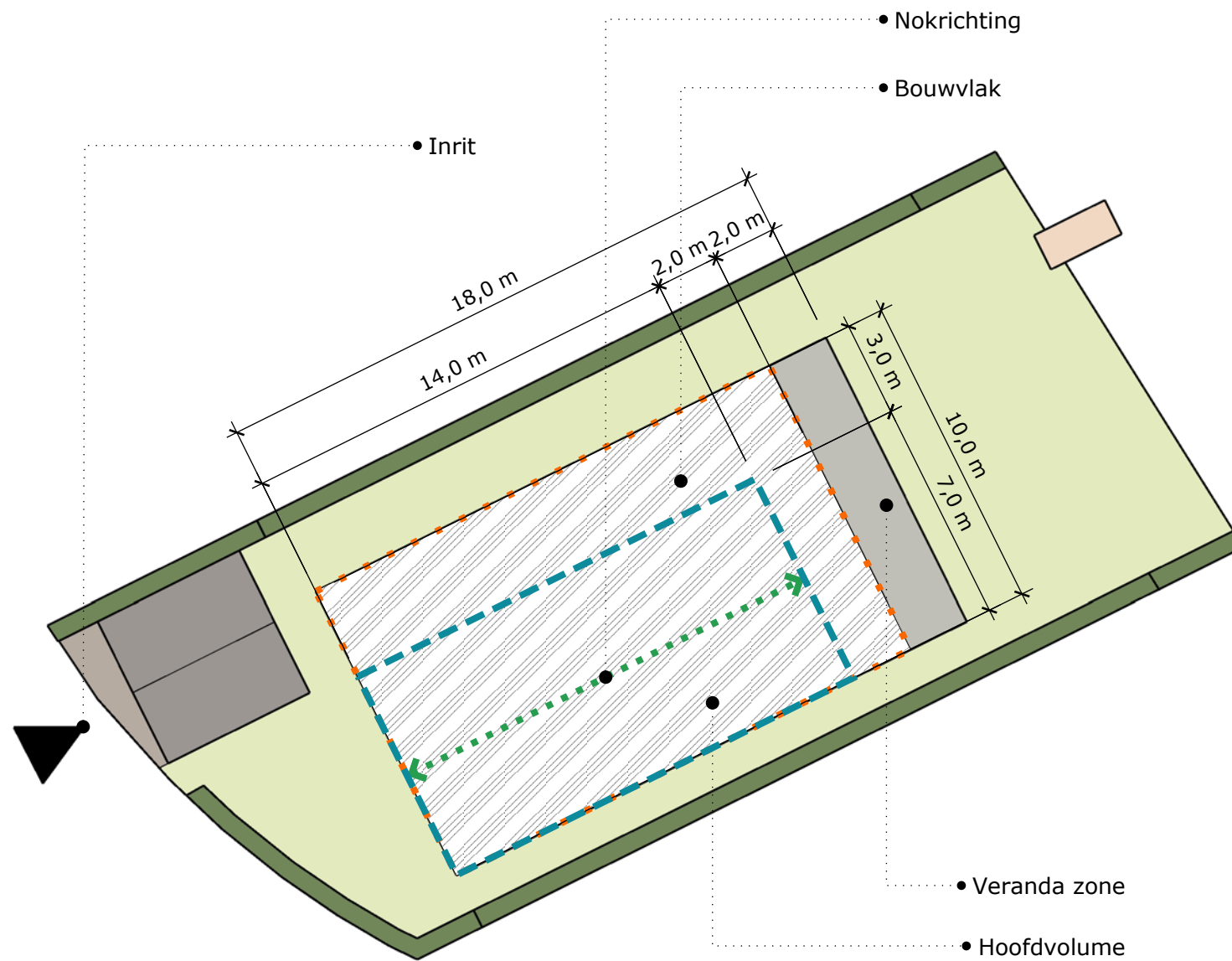
- Bouwvlak mag maximaal bebouwd worden over 1 laag met plat dak.
- Hoofdvolume met kap in aangegeven nokrichting.
- Geen losse bijgebouwen en gebouwde erfafscheidingen.
- Bouwvlak mag vergroot worden met veranda zone, veranda is integraal onderdeel van architectuur.
- Dakhelling tussen de 20 en 30 graden.



Kavel 03

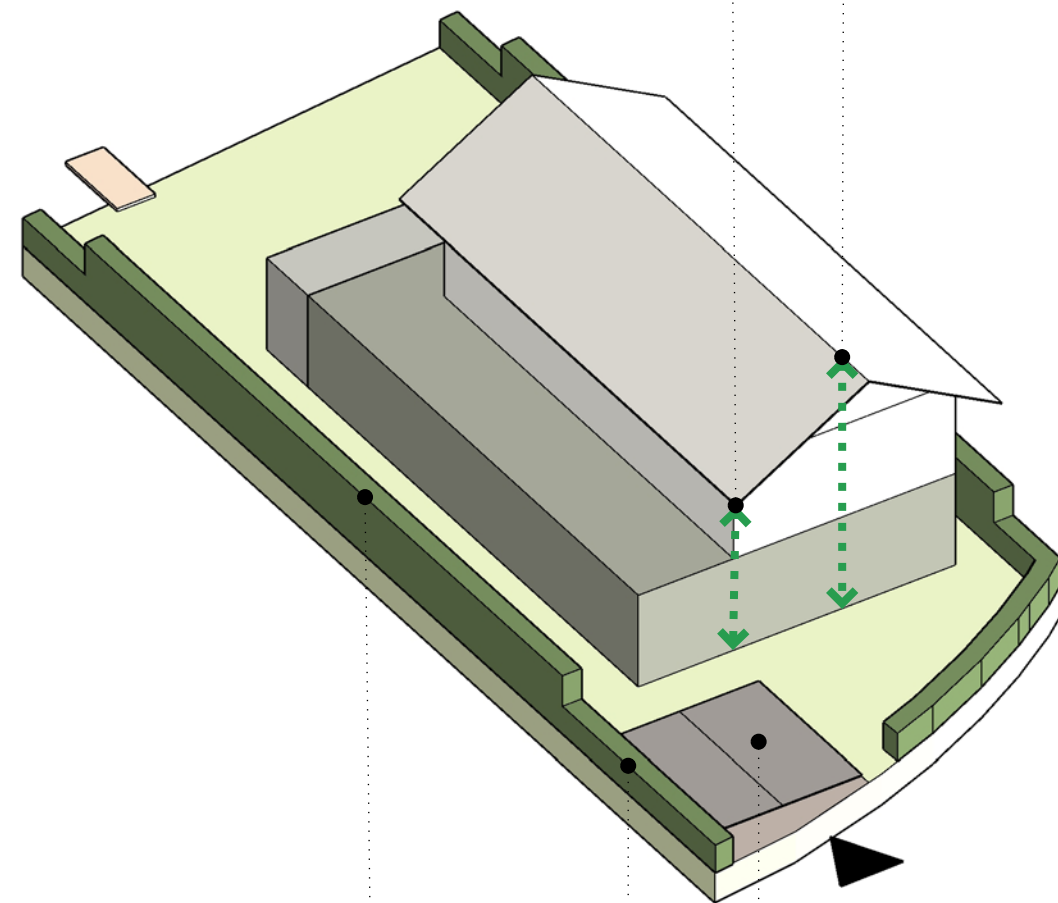
Regels

- Bouwvlak mag maximaal bebouwd worden over 1 laag met plat dak.
- Hoofdvolume met kap in aangegeven nokrichting.
- Geen losse bijgebouwen en gebouwde erfafscheidingen.
- Bouwvlak mag vergroot worden met veranda zone, veranda is integraal onderdeel van architectuur.
- Dakhelling tussen de 20 en 30 graden.



Nokhoogte max. 8m •

Goothoogte max. 6m •

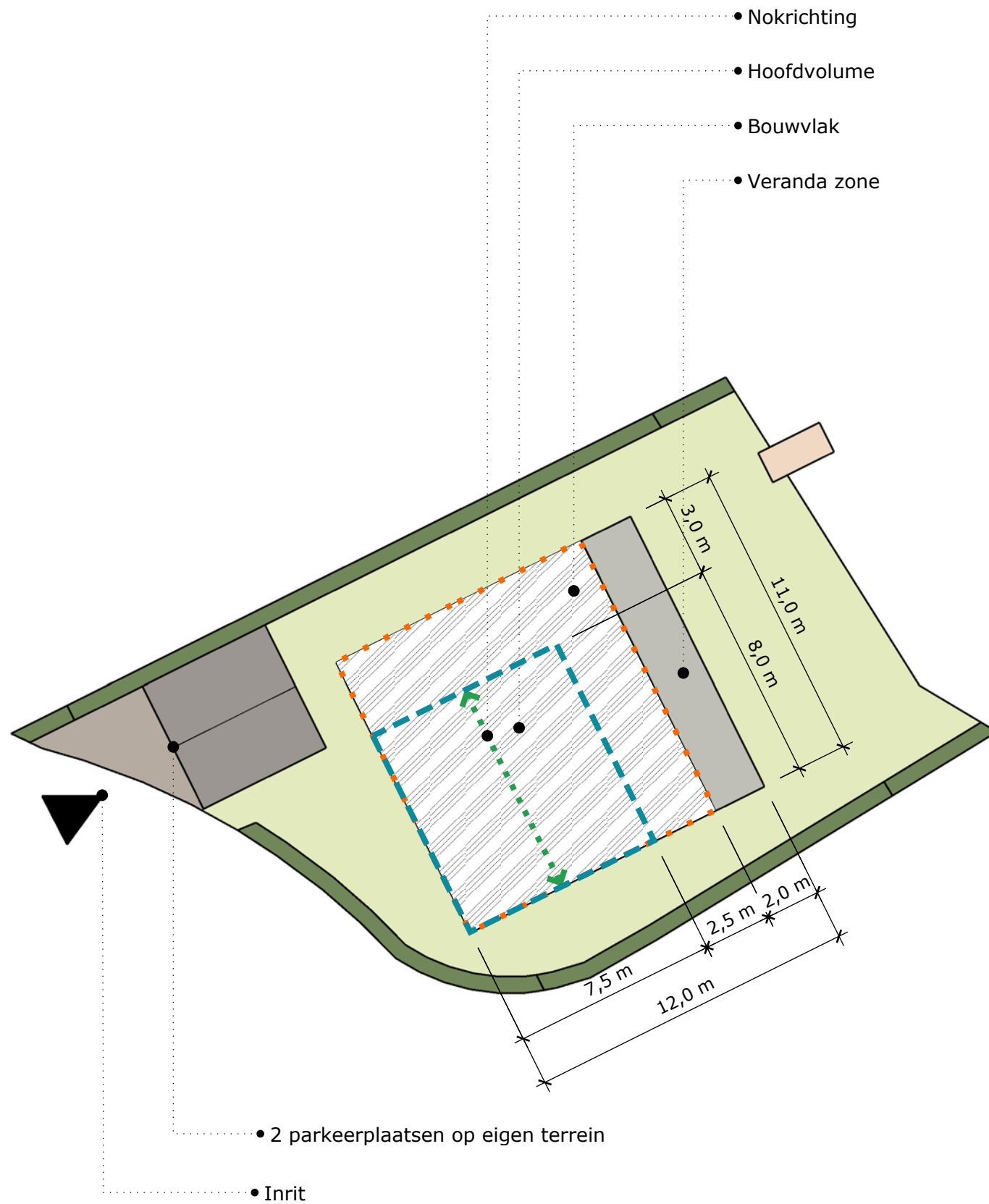


Groene erfafscheiding max 1,8m hoog •

Groene erfafscheiding max 1m hoog •

2 parkeerplaatsen op eigen terrein •

Kavel 04



Regels

- Bouwvlak mag maximaal bebouwd worden over 1 laag met plat dak.
- Hoofdvolume met kap in aangegeven nokrichting
- Geen losse bijgebouwen en gebouwde erfafscheidingen.
- Bouwvlak mag vergroot worden met veranda zone, veranda is integraal onderdeel van architectuur.
- Dit kavel heeft minimaal 3 bouwlagen.
- Dakhelling tussen de 20 en 30 graden.

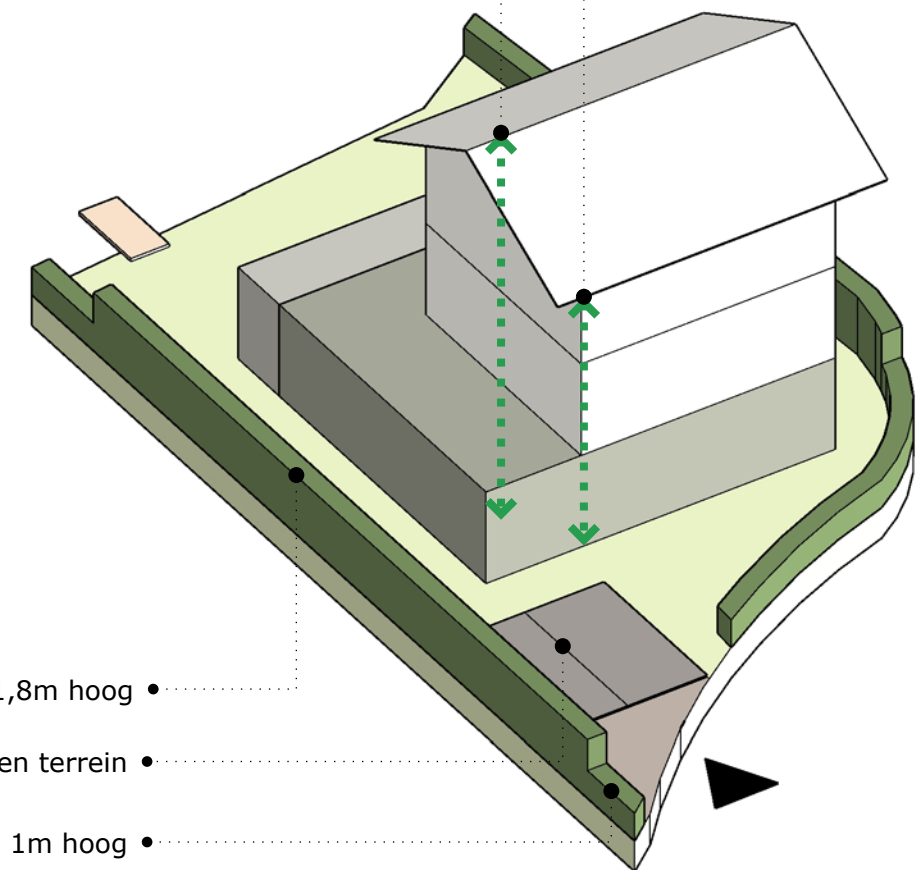
Goothoogte max. 9m •

Nokhoogte max. 11m •

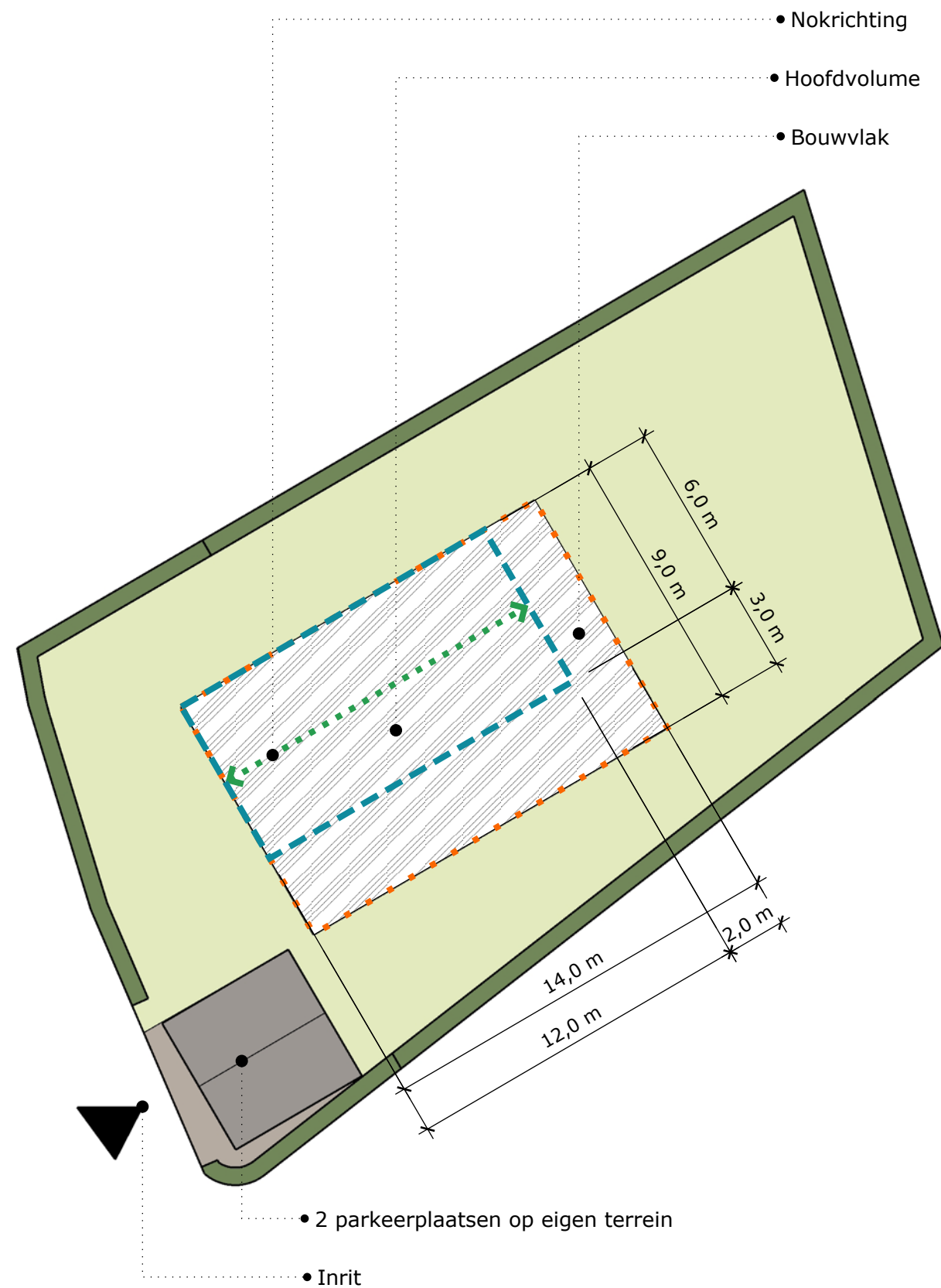
Groene erfafscheiding max 1,8m hoog •

2 parkeerplaatsen op eigen terrein •

Groene erfafscheiding max 1m hoog •



Kavel 05

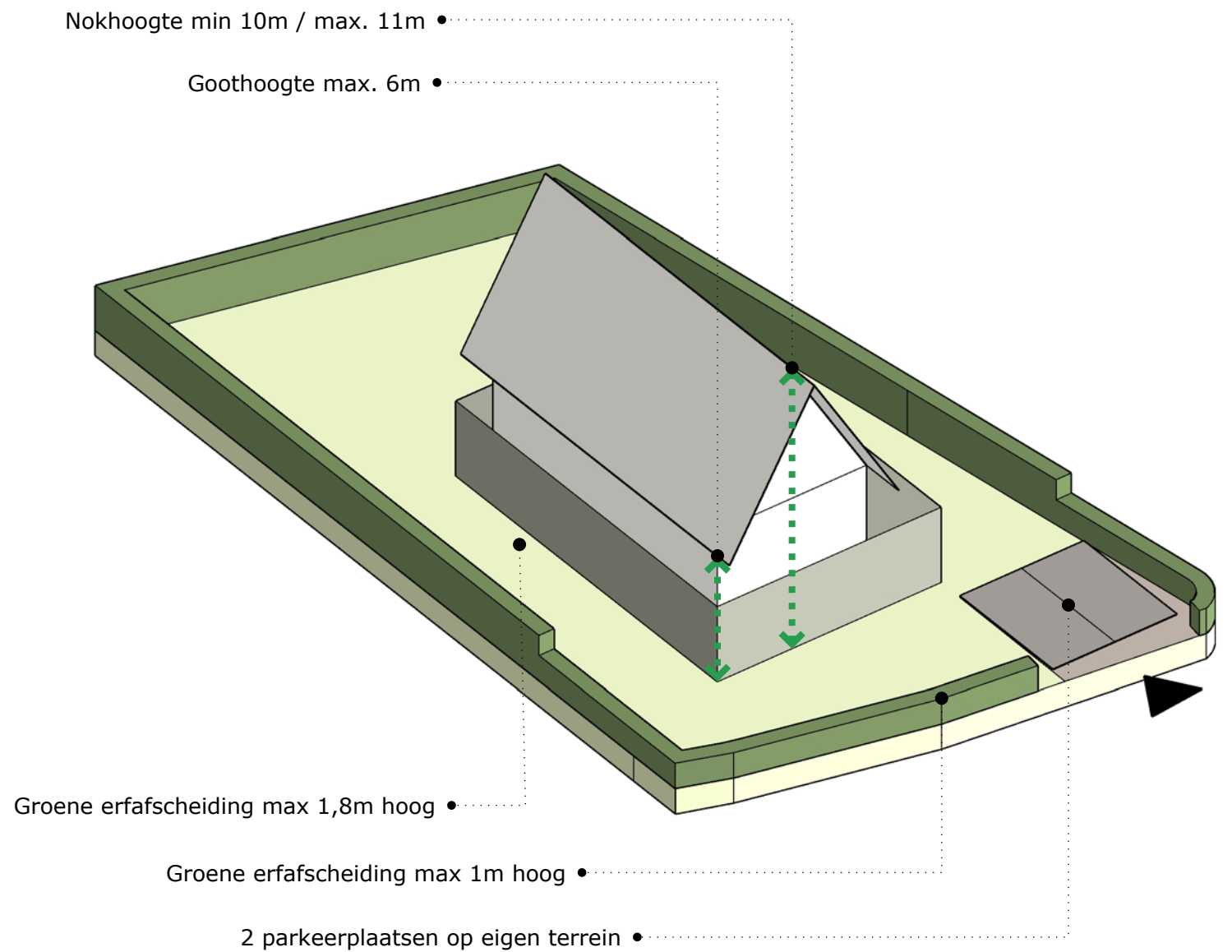


Regels

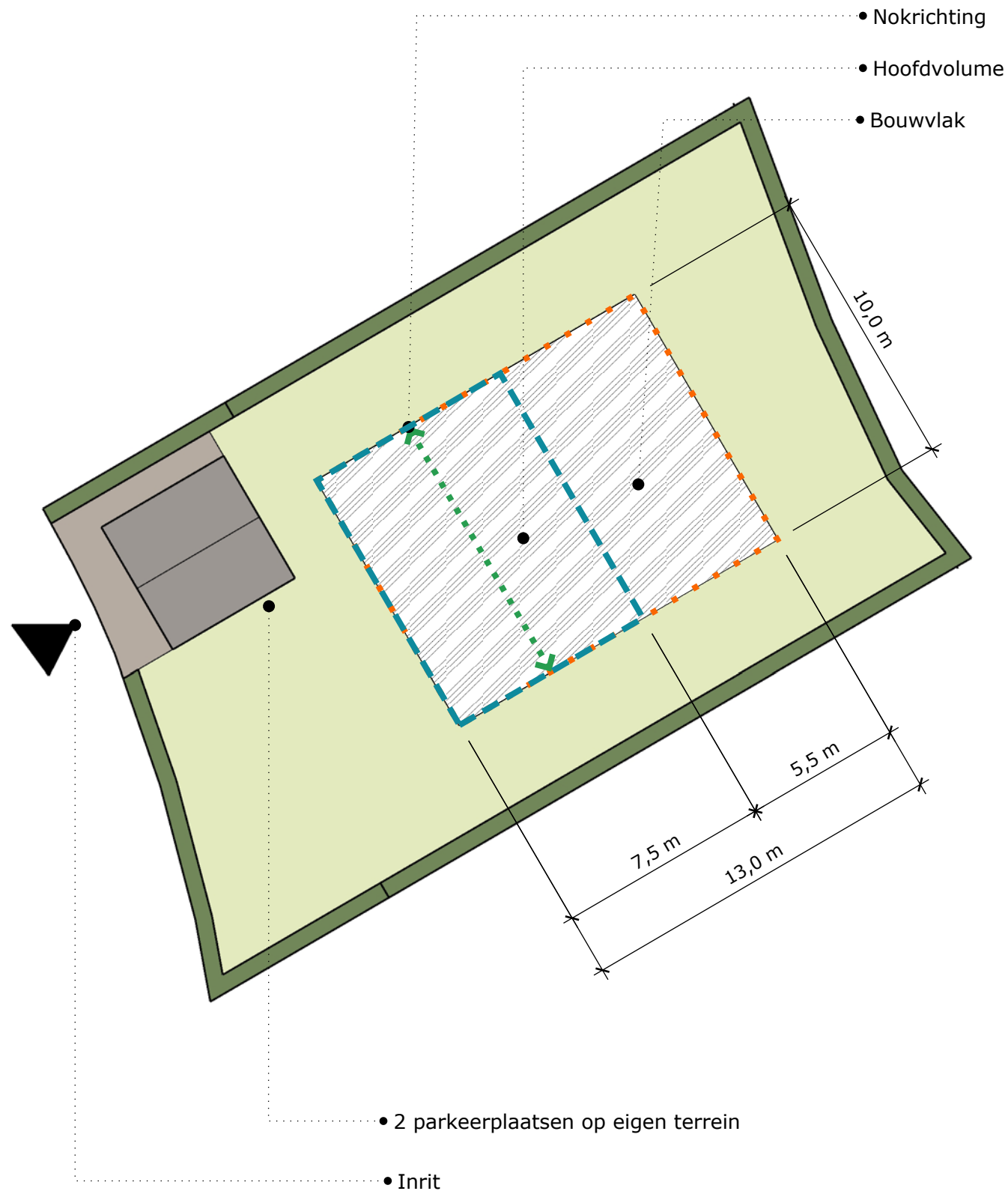
- Bouwvlak mag maximaal bebouwd worden over 1 laag met plat dak.
- Hoofdvolume met kap in aangegeven nokrichting.
- Losse bijgebouwen 2 meter achter de achtergevel.
- Dakhelling tussen de 20 en 60 graden.

Nokhoogte min 10m / max. 11m •

Goothoogte max. 6m •

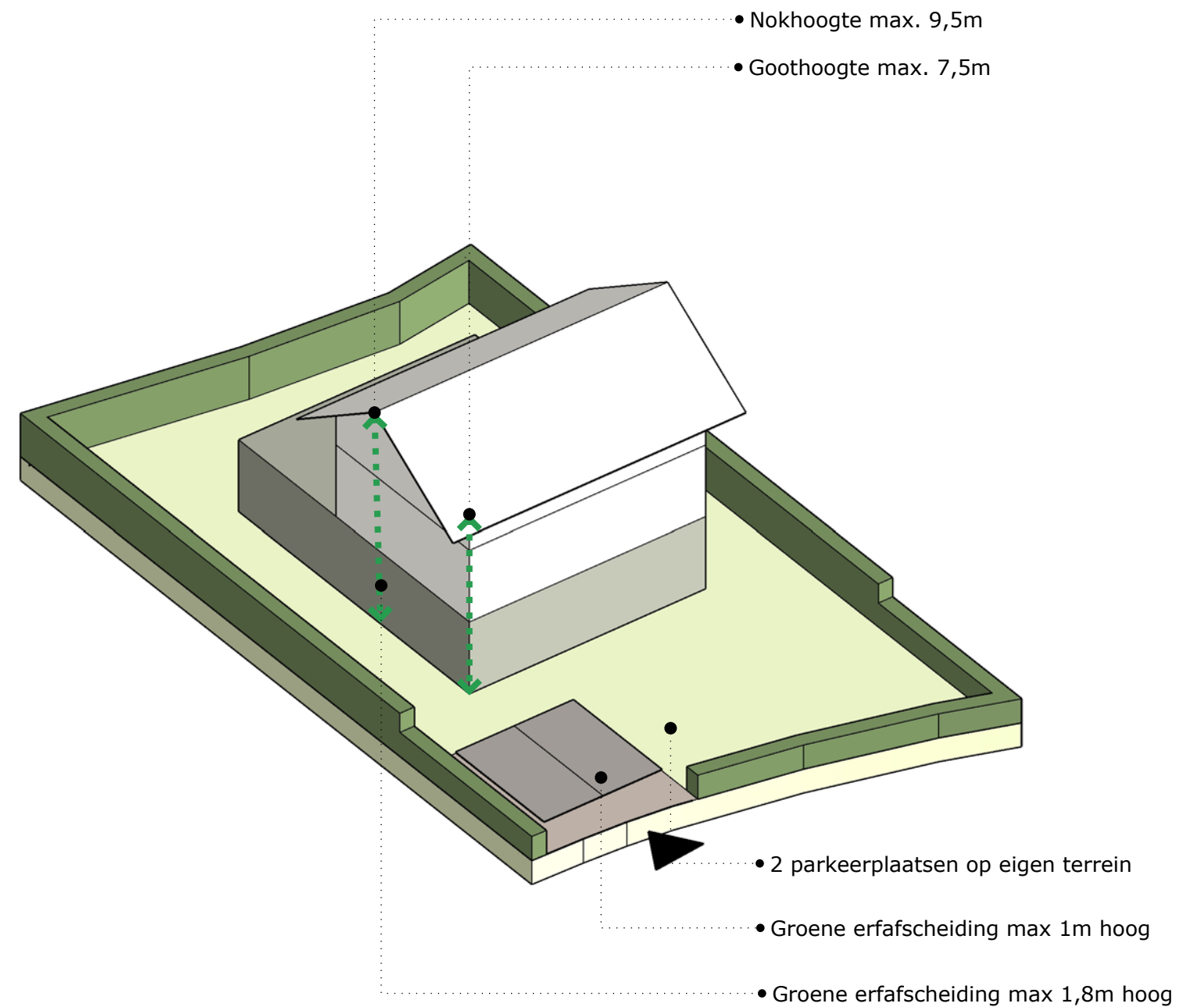


Kavel 06



Regels

- Bouwvlak mag maximaal bebouwd worden over 1 laag met plat dak.
- Hoofdvolume met kap in aangegeven nokrichting.
- Losse bijgebouwen 2 meter achter de achtergevel.
- Dakhelling tussen de 20 en 60 graden.



Kavel 07

Regels

- Bouwvlak mag maximaal bebouwd worden over 1 laag met plat dak.
- Hoofdvolume met kap in aangegeven nokrichting.
- Losse bijgebouwen 2 meter achter de achtergevel.
- Dakhelling tussen de 20 en 60 graden.

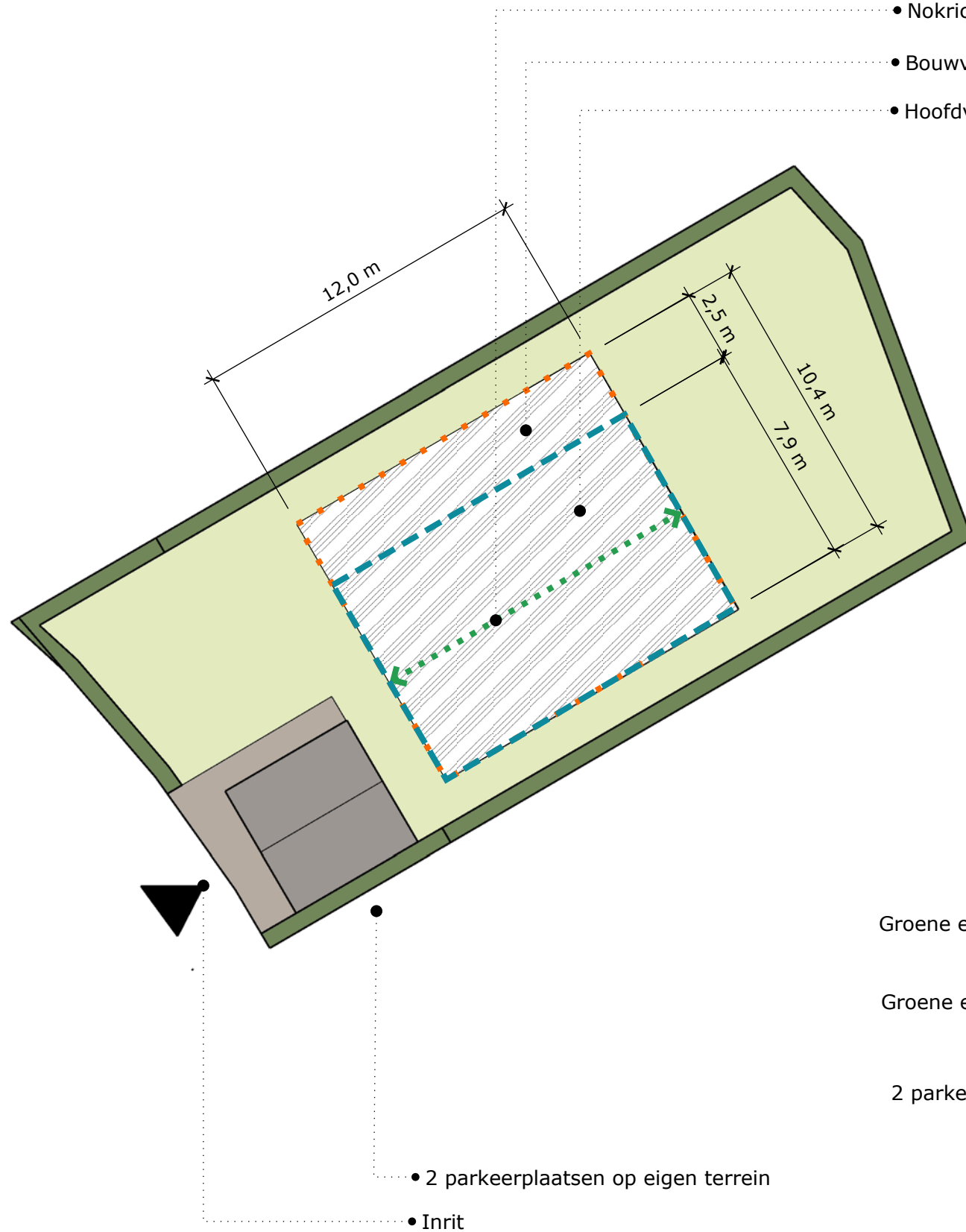
Nokhoogte max. 9,5m •

Goothoogte max. 7,5m •

• Nokrichting

• Bouwvlak

• Hoofdvolume



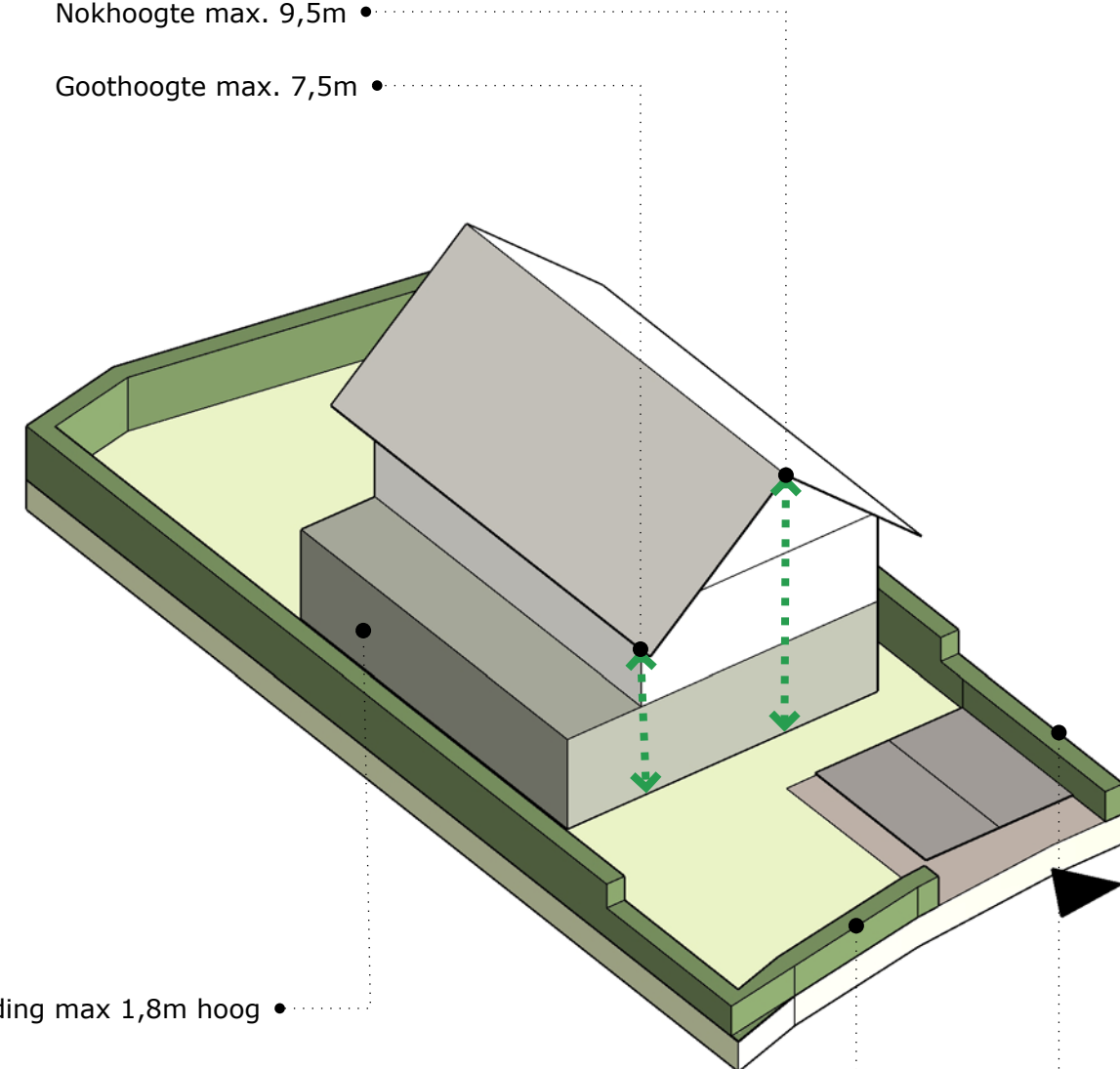
• 2 parkeerplaatsen op eigen terrein

• Inrit

Groene erfafscheiding max 1,8m hoog •

Groene erfafscheiding max 1m hoog •

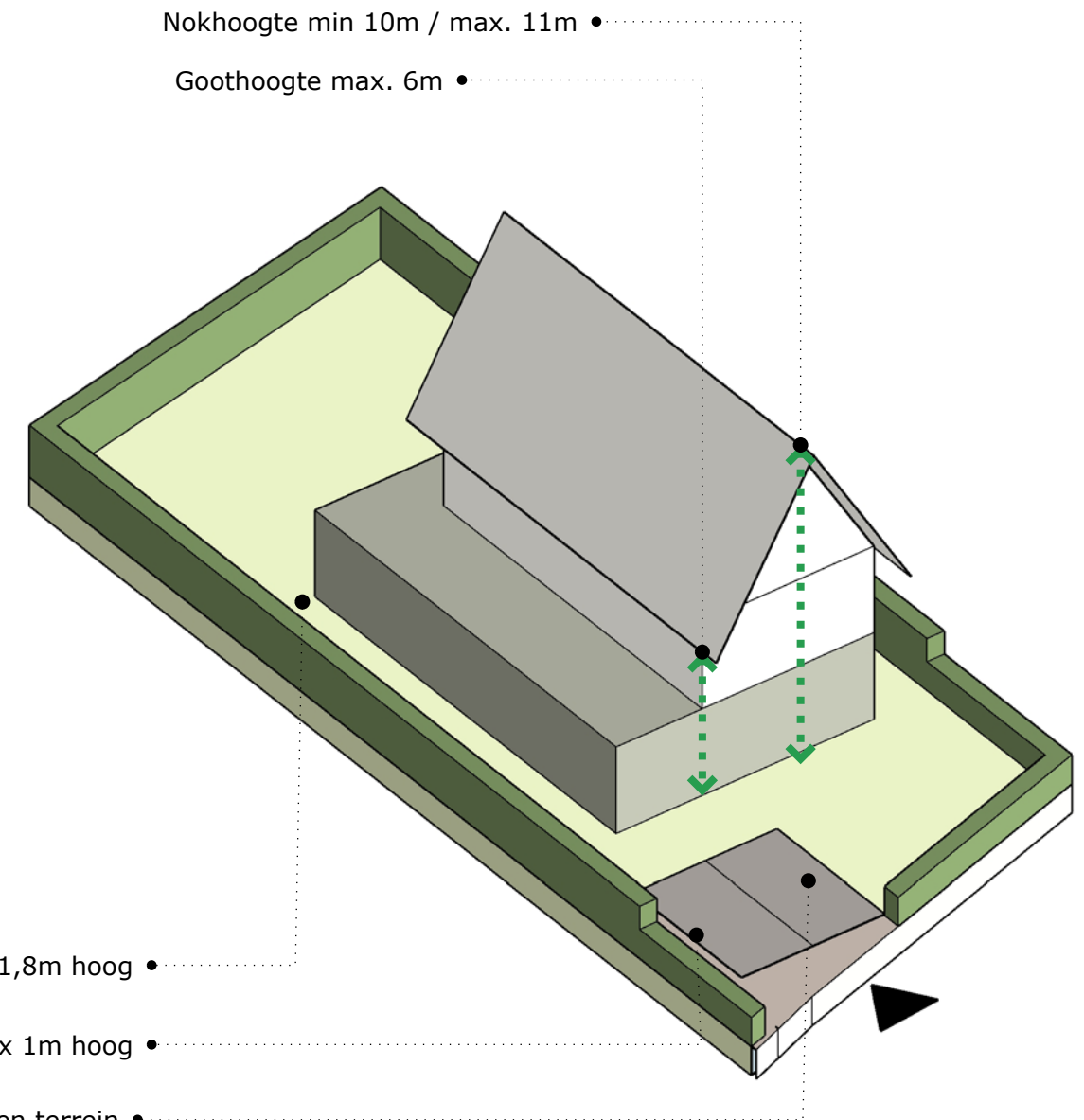
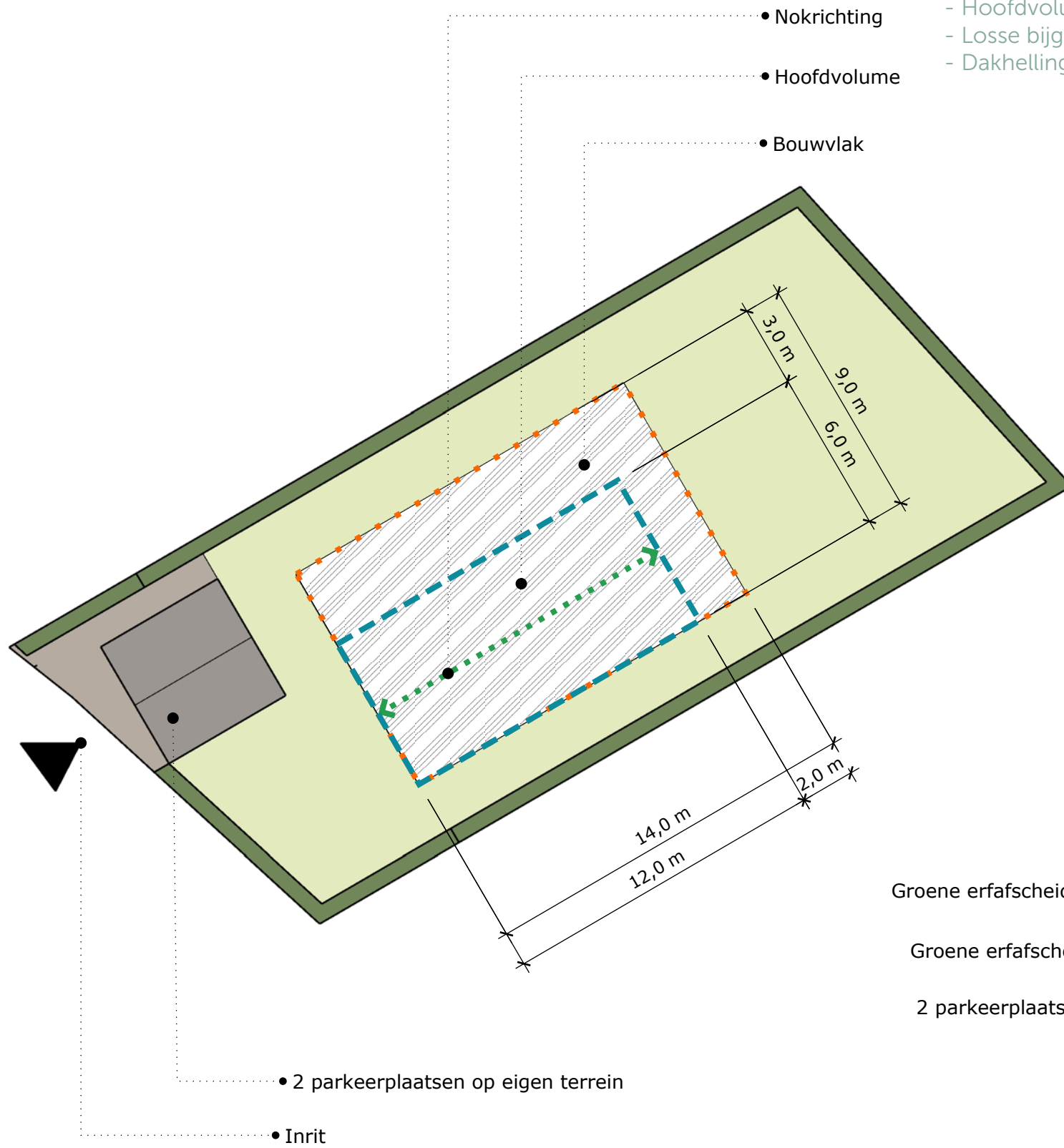
2 parkeerplaatsen op eigen terrein •



Kavel 08

Regels

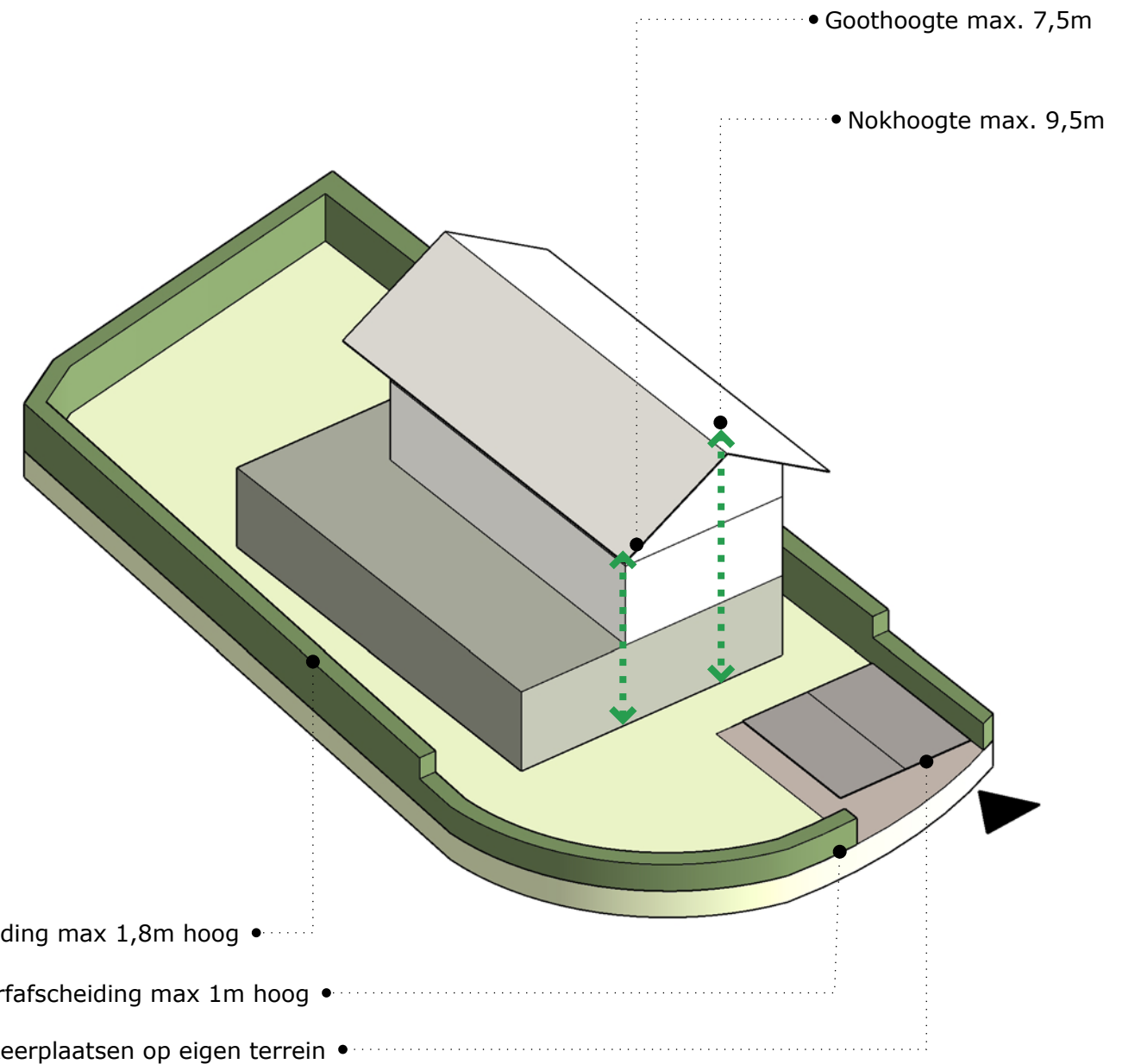
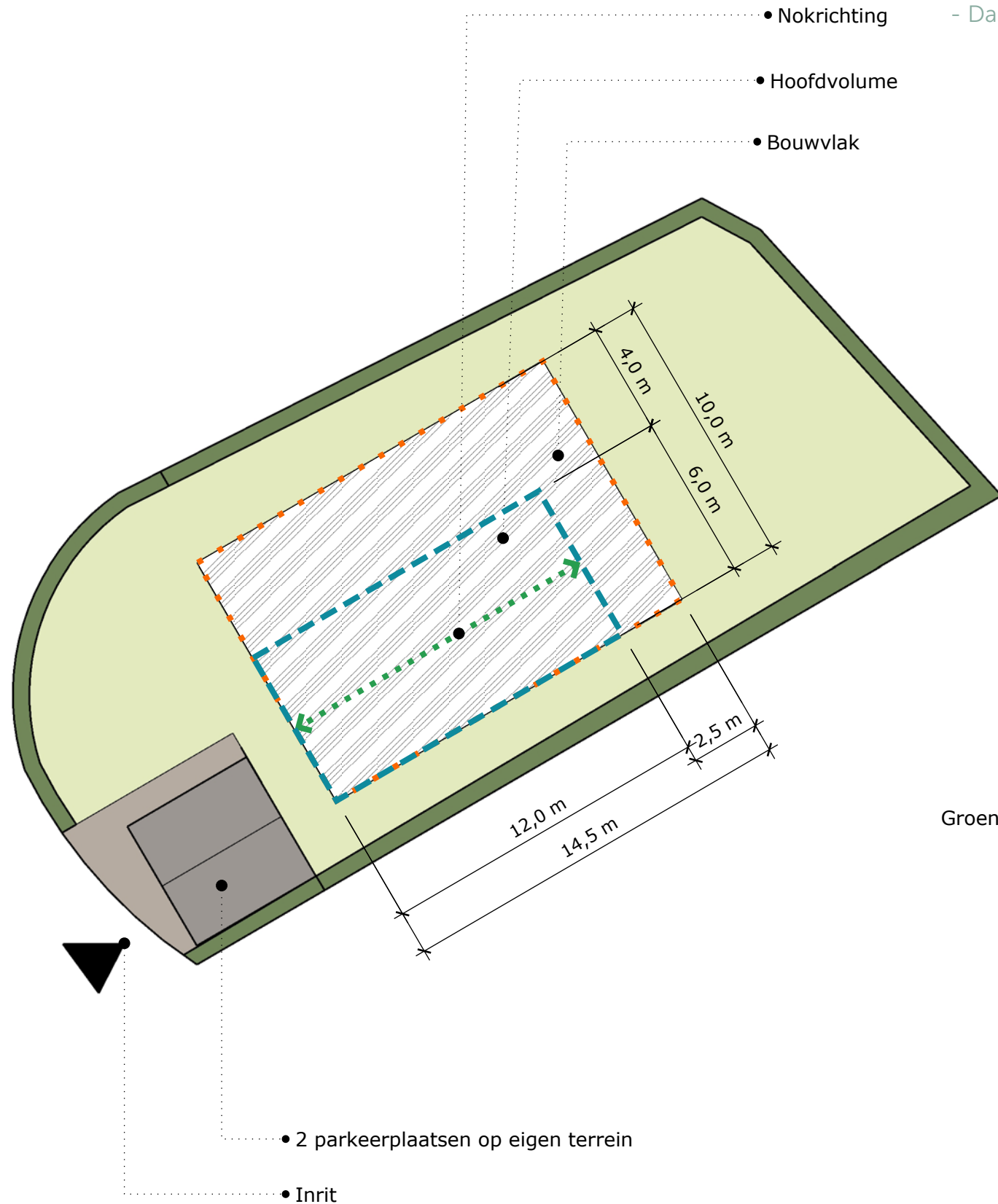
- Bouwvlak mag maximaal bebouwd worden over 1 laag met plat dak.
- Hoofdvolume met kap in aangegeven nokrichting.
- Losse bijgebouwen 2 meter achter de achtergevel.
- Dakhelling tussen de 20 en 60 graden.



Kavel 09

Regels

- Bouwvlak mag maximaal bebouwd worden over 1 laag met plat dak.
- Hoofdvolume met kap in aangegeven nokrichting.
- Losse bijgebouwen 2 meter achter de achtergevel.
- Dakhelling tussen de 20 en 30 graden.



Impressie

de Whaa



referenties





bdg architecten

Grote Voort 5
8041 AM Zwolle
T 038 421 33 37

Abram Dudok van Heelstraat 3
1096 BE Amsterdam
T 020 237 92 00

E info@bdgarchitecten.nl
I bdgarchitecten.nl