

An aerial photograph showing a mix of residential housing, green fields, and some industrial or commercial buildings. A prominent white horizontal line is positioned above the main title. The text is in a bold, white, sans-serif font.

BEELDKWALITEITPLAN

SYNWOOD LOCATIE

MARUM

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM: 11 oktober 2023

PROJECT: Beeldkwaliteitsplan Synwood Marum

PROJECTNUMMER: 20220727

STATUS: DEFINITIEF BKP

RHO ADVISEURS - Rotterdam

Weena 505 (Delftse Poort)
verdieping 36
3013 AL
Rotterdam

info@rho.nl
010 2018555

BEELDKWALITEITSCRITERIA

CRITERIA EN REFERENTIEBEELDEN WONINGEN SYNWOOD

Het beeldkwaliteitsplan is bedoeld als inspirerend kader.* Incidenteel kan gemotiveerd worden afgeweken, mits er sprake is van een overtuigende kwaliteit en met gevoel voor de omgeving.

ZONERING

Het stedenbouwkundig plan voor Synwood voegt zich in het karakteristieke polderlandschap, waarbij de lange lijnen in noord-zuidrichting worden behouden. De bestaande houtsingelstructuur wordt zoveel als mogelijk behouden en vormt een natuurlijke scheiding tussen de buurtjes in de wijk. Met het plan wordt aangesloten bij het beeld van het Malijksepad; hier komen grotere kavels met diepe voortuinen. De bebouwingstypologie en architectuur van de woningen aan het Malijksepad dient daarbij te refereren aan de boerderijen, zoals elders aan het historische pad.

Het beeldkwaliteitsplan is ingedeeld aan de hand van de verschillende beeldzones van het stedenbouwkundig plan. Het uitgangspunt is dat het gehele gebied in harmonie ontwikkeld wordt en als zodanig wordt herkent. Binnen deze eenheid is er een subtiële verscheidenheid in vier zones waarbij iedere zone een eigen karakter heeft en een set met bijbehorende beeldcriteria. De vier beeldzones bestaan uit:

- Zone A Vrijstaande woningen en 2-onder-1 kapwoningen
Voornamelijk aan de noordzijde van het plan, bij de entree van het plangebied vanaf de Kruisweg, maar ook centraal in het gebied zijn vrijstaande woningen en 2-onder-1 kapwoningen voorzien. Deze woningen zijn gericht naar de openbare ruimte, hebben een representatieve uitstraling en bestaan uit 1 tot 2 bouwlagen met kap.
- Zone B Randwoningen
De percelen die in het verlengde aan de rand van het plangebied van de Pierswijk liggen, dienen bijzondere aandacht te krijgen bij het ontwerp als randwoningen.

- Zone C Clusters
In het stedenbouwkundig plan komen twee woningclusters voor. Hierbij dient het cluster als één familie te worden vormgegeven. De oriëntatie van de woningen is met name naar 'buiten' gericht en de woningen hebben een strakke rooilijn. In het cluster is er een binnenterrein waar wordt geparkeerd en ruimte is voor een speelterreintje/ontmoetingsplek.
- Zone D Malijksepad
Grotere kavels aan het Malijksepad en diepe voortuinen. Bebouwingstypologie en architectuur die aansluit bij deze structuur met boerderijen. Hoofdbebouwing volgt de richting van het landschap.

BOUWHOOGTE

In de stedenbouwkundige opzet van het plan wordt de bouwhoogte gerelateerd aan de omgeving, zodat de nieuwe bebouwing aansluit bij de betreffende maat en schaal van de context;

- Zone A en C
Voor de woningen in deze zones geldt dat de woningen een bouwhoogte krijgen van maximaal 11m en een goothoogte van maximaal 7m.
- Zone B en D
Een deel van het dijklichaam zal worden behouden of hersteld. Voor de woningen van zone B.1 (zonder een dijk) geldt een max. bouwhoogte van 9m en goothoogte van 3,5m. Voor zone B.2 (dijk aanwezig) geldt een bouwhoogte van max 11m en goothoogte van max 7m.
Vanwege de ligging aan het Malijksepad geldt voor zone D max. 1 bouwlaag met kap, de bouwhoogte bedraagt maximaal 9m en de goothoogte maximaal 3,5m.

* Aan getoonde foto's kunnen geen rechten worden ontleend.

BEELDKWALITEITSCRITERIA

ZONERING STEDENBOUWKUNDIG PLAN



STEDENBOUWKUNDIG PLAN SYNWOOD MARUM

BEELDKWALITEITSCRITERIA WONINGEN

ZONE A | VRIJSTAANDE WONINGEN EN 2-ONDER-1-KAP WONINGEN

ORIENTATIE

Woonbebouwing is georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte. Bebouwing staat in een losse informele setting aan de straat. Er wordt ingezet op vrijstaande woningen en 2-onder-1-kapwoningen. Bebouwing staat in een strakke rooilijn.

GEVELOPBOUW

De woonbebouwing heeft een sterk individuele pandenstructuur. Een eenvoudige hoofdmassa met kappen en zorgvuldige detaillering.

MASSAOPBOUW

Woningen bestaan uit 1 tot 2 bouwlagen met kap.

DAKEN

Bij de woningen dient een kapvorm te worden toegepast, waarbij de hellingshoek van het dak ten minste 30° en ten hoogste 60° bedraagt. Er wordt een zadeldak, schilddak, mansardedak of piramdedak toegepast. Kappen in langs- of dwarsrichting.

DETAILLERING

Zorgvuldige detaillering met hoogwaardige materialen. Kozijnen in hout of kunststof indien het lijkt op hout (dezelfde profilering).

MATERIALISERING EN KLEURSTELLING

De woningen dienen opgebouwd te zijn uit baksteen. Indien de

architectuur van de woning van bovengemiddelde kwaliteit is kan qua gevelmateriaal worden afgeweken van bovenstaande. De dakbedekking van de woningen bestaat uit keramische of gelijkwaardige pannen met een antraciet of oranje/rode kleur. De pannen hebben een matte afwerking en de kleur dient afgestemd te worden op het gehele plan.

PARKEREN

Er worden minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien.

ERFAFSCHEIDING

Een lage, groene erfafscheiding aan de voorzijde van de woning van maximaal 1,0m hoog. Inheemse beplanting wordt toegepast. Eventueel kan een groene erfafscheiding gecombineerd worden met een laag hekwerk, of een hekwerk wat is meeontworpen met de woning (b.v. metselwerk).

Langs de randen - aan de landschapszijde - komen op bepaalde plekken nieuwe bomen op de perceelsgrens, welke het beeld van de waardevolle houtsingelstructuur versterken. Deze dienen in stand te worden gehouden.

BEELDKWALITEITSCRITERIA WONINGEN

ZONE A | VRIJSTAANDE WONINGEN EN 2-ONDER-1-KAP WONINGEN



BEELDKWALITEITSCRITERIA WONINGEN

ZONE B | RANDWONINGEN

ORIENTATIE

De randwoningen zijn vooral georiënteerd op de straatzijde, en hebben tevens een representatieve zijde richting de dijk / het buitengebied.

De randwoningen maken onderdeel uit van de woningclusters van zone C. Deze vormen een samenhangend beeld met het gehele cluster, maar zijn wel afzonderlijk herkenbaar aan de details.

GEVELOPBOUW

De woningen worden als één familie ontworpen (ook binnen het wooncluster (zone C)), woningen zijn individueel afleesbaar. Een robuust, enkelvoudig hoofdvolume en zorgvuldige detaillering.

Grote gevelopeningen kunnen herkenbaarheid geven aan de randwoningen.

MASSAOPBOUW

Voor de randwoningen wordt een onderscheid gemaakt in zone B.1 en zone B.2. Ter hoogte van de percelen van zone B.1 wordt de dijk gesaneerd. Bij zone B.2 blijft de dijk behouden of wordt hersteld. Voor de woningen van zone B.1 (geen dijk) geldt een max. bouwhoogte van 9m en goothoogte van 3,5m. Voor zone B.2 (dijk aanwezig) geldt een bouwhoogte van max 11m en goothoogte van max 7m.

Aan de randzijde een dakterras / balkon / verhoogde achtertuin voor optimale zichtrelaties op het landschap.

DAKEN

De woningen hebben een kapvorm, een platte afdekking is niet toegestaan.

DETAILLERING

Zorgvuldige detaillering met hoogwaardige materialen. Kozijnen in hout of kunststof indien het lijkt op hout (dezelfde profilering).

MATERIALISERING EN KLEURSTELLING

De woningen dienen opgebouwd te zijn uit baksteen of hout. Indien de architectuur van de woning van bovengemiddelde kwaliteit is kan qua gevelmateriaal worden afgeweken van bovenstaande. De dakbedekking van de woningen bestaat uit keramische of gelijkwaardige pannen met een antraciet of oranje/rode kleur. De pannen hebben een matte afwerking, afgestemd op het gehele plan.

PARKEREN

Er worden minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien.

ERFAFSCHEIDING

Een lage, groene erfafscheiding aan de voorzijde van de woning van maximaal 1,0m hoog. Inheemse beplanting wordt toegepast. Eventueel kan een groene erfafscheiding gecombineerd worden met een laag hekwerk, of een ander hekwerk/afscheiding welke is meeontworpen met de woning.

Langs de randen - aan de landschapszijde - komen op bepaalde plekken nieuwe bomen op de perceelsgrens, welke het beeld van de waardevolle houtsingelstructuur versterken. Deze dienen in stand te worden gehouden.

BEELDKWALITEITSCRITERIA WONINGEN

ZONE B | RANDWONINGEN



BEELDKWALITEITSCRITERIA WONINGEN

ZONE C | CLUSTERS

ORIENTATIE

De woningclusters hebben een duidelijke oriëntatie naar de buitenzijde - straatzijde - van het bouwblok.

GEVELOPBOUW

De woonbebouwing binnen het cluster wordt als een samenhangend geheel ontworpen. Daarbinnen zijn de individuele woningen afzonderlijk afleesbaar aan de details.

MASSAOPBOUW

Woningen bestaan uit maximaal 2 bouwlagen met kap.

DAKEN

Bij de woningen dient een kapvorm te worden toegepast, waarbij de hellingshoek van het dak ten minste 30° en ten hoogste 60° bedraagt. Op de hoeken van het cluster kan een samengestelde kapvorm toegepast worden als accent.

DETAILLERING

Zorgvuldige detaillering met hoogwaardige materialen. Kozijnen in hout of kunststof indien het lijkt op hout (dezelfde profilering).

MATERIALISERING EN KLEURSTELLING

De woningen dienen opgebouwd te zijn uit baksteen. Indien de architectuur van de woning van bovengemiddelde kwaliteit is kan qua gevelmateriaal worden afgeweken van bovenstaande.

De dakbedekking van de woningen bestaat uit keramische of gelijkwaardige pannen met een antraciet of oranje/rode kleur. De pannen hebben een matte afwerking, afgestemd op het gehele plan.

PARKEREN

Parkeren wordt gedeeltelijk op het binnenterrein opgelost. Minimaal 1 parkeerplaats per woning. De overige parkeerplaatsen worden in de openbare ruimte gesitueerd.

ERFAFSCHEIDING

De erfafscheiding van de woningen wordt als één geheel uitgevoerd. Deze kan bestaan uit een lage, groene erfafscheiding van maximaal 1m hoog of uit een gebouwde erfafscheiding die met de architectuur wordt meeontworpen, of een ander hekwerk/afscheiding welke is meeontworpen met de woning.

BEELDKWALITEITSCRITERIA WONINGEN

ZONE C | CLUSTERS



BEELDKWALITEITSCRITERIA WONINGEN

ZONE D | MALIKSEPAD

ORIENTATIE

Woonbebouwing is georiënteerd op het Malijksepad.

GEVELOPBOUW

De woonbebouwing heeft een sterk individuele pandenstructuur. Een eenvoudige hoofdmassa met kappen, geïnspireerd op agrarische architectuur.

MASSAOPBOUW

Woningen aan het Malijksepad bestaan uit max. 1 bouwlaag met kap.

DAKEN

Bij de woningen dient een kapvorm te worden toegepast, waarbij de hellingshoek van het dak ten minste 30° en ten hoogste 60° bedraagt. Kappen in langs- of dwarsrichting.

DETAILLERING

Zorgvuldige detaillering met hoogwaardige materialen. Kozijnen in hout of kunststof indien het lijkt op hout (dezelfde profilering).

MATERIALISERING EN KLEURSTELLING

De woningen hebben een traditionele materialisering, waarbij de gevel is opgebouwd uit baksteen. De dakbedekking van de woningen bestaat uit keramische of gelijkwaardige pannen met een antraciet of oranje/rode kleur. De pannen hebben een matte

afwerking. Daarnaast is een rieten dakbedekking ook mogelijk.

PARKEREN

Er worden minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien.

ERFAFSCHEIDING

Er wordt een groene inrichting van de voortuinen nagestreefd. De ambitie is om open voortuinen met een lage groene erfafscheidingen te realiseren, vanwege de ligging van de percelen aan het Malijksepad, of een afscheiding meeontworpen met de woning. Open zicht vanuit het Malijksepad richting de woningen is essentieel. Geen schuttingen aan de voorzijde, grenzend aan het Malijksepad.

BEELDKWALITEITSCRITERIA WONINGEN

ZONE D | MALIJKSEPAD



BEELDKWALITEITSCRITERIA OPENBARE RUIMTE

CRITERIA EN REFERENTIEBEELDEN

ERFAFSCHIEDINGEN LANGS OPENBAAR GEBIED

Bij de ontwikkeling van woningen in Synwood is de intentie veel vrijheid te bieden. Bij de vormgeving van de overgang van de kavels naar de openbare ruimte is het belangrijk aandacht te besteden aan de beeldkwaliteit. Juist op de schaal van de erfafscheidingen kan door een beperkt aantal beeldkwaliteitsregels een rommelig beeld worden voorkomen. Het is van belang dat de erfscheidingen, wanneer deze langs de openbare ruimte staan, worden meeontworpen met de architectuur van de woning. Dit ontwerp kan uit groen of een combinatie van groen en verhard materiaal bestaan. Door groen in de erfscheidingen toe te passen ontstaan zachte overgangen van openbaar naar privé die bijdragen aan de groene en dorpse sfeer van Marum.

Houten schuttingen langs de openbare ruimte zijn niet toegestaan. Dit om een verrommeld beeld met veel verschillende schuttingen en een wisselend onderhoudsniveau te voorkomen.

Uitgangspunten bij het ontwerp van de erfscheidingen zijn:

- Zij- en achtererfgrenzen die vanuit het openbaar gebied zichtbaar zijn of grenzen aan een mandelig achterpad of een achterstraat worden voorzien van een ontworpen erfafscheiding. De erfafscheiding heeft een groene uitstraling, bijvoorbeeld een haagbeuk, van tussen de 1,6m en 2m hoog.

- Erfafscheidingen aan de voorzijde bestaan uit lage hagen van veldesdoorn en/of meidoorn van max 1,0 m hoog.

HOUSINGELSTRUCTUUR

De bestaande houtsingelstructuur in het plangebied wordt gedeeltelijk behouden (zie figuur pagina 14). Daar waar de houtsingelstructuur wordt behouden is aan beide zijden minimaal een 5m brede onderhoudstrook aanwezig. Aan de oostelijke rand van het plangebied is een houtsingel aanwezig op een dijklichaam. Uit een uitgeoverd bodemonderzoek blijkt dat in het dijklichaam sprake is van bodemverontreiniging. De bodem dient gesaneerd te worden. De aanwezige houtsingel kan hierdoor niet behouden blijven. Het noordelijk deel aan de Pierswijk wordt gekapt en dient gecompenseerd te worden. Op de perceelsgrenzen van de nieuwe kavels aan de Pierswijk worden nieuwe bomen (Elzen) geplant die in een los verband staan (circa 6 a 10 meter uit elkaar). Hiertoe worden extra elzen toegevoegd. Onderbegroeiing is niet noodzakelijk: het beeld vanaf het buitengebied op de woningen van de nieuwe woonwijk wordt voldoende gefilterd door de kronen van de bomen. De bewoners hebben hiermee zicht op het buitengebied: ze kunnen onder de kronen door kijken. In het plan wordt de houtsingelstructuur op twee plekken gecompenseerd (zie figuur pagina 14), aansluitend op de houtsingel die centraal in het plangebied loopt. De houtsingels bestaan uit elzenbomen, met struweel in de vorm van bijvoorbeeld mei- en/of sleedoorn.



een bomenrij van elzen wordt op de erfgrens van de woningen aangeplant t.b.v. de historische groenstructuur (lichtgroen)

compensatie van houtsingelstructuur (oranje)

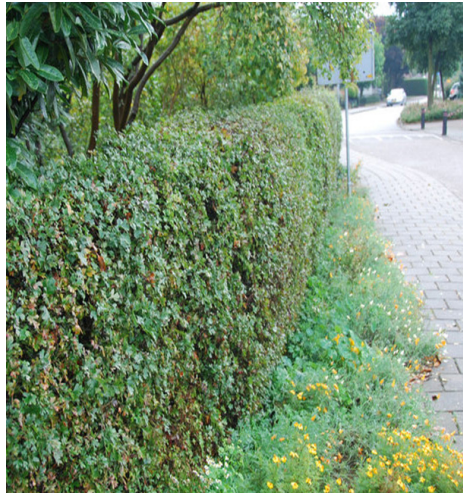
dijklichaam wordt behouden/hersteld langs de ijsbaan

behoud van de houtsingelstructuur (donkergroen)

De houtsingelstructuur wordt deels behouden en er vindt compensatie plaats

BEELDKWALITEITSCRITERIA OPENBARE RUIMTE

CRITERIA EN REFERENTIEBEELDEN



Afbeelding 1: lage erfafscheidingen aan voorzijde kavel. Hagen van veldesdoorn en/of meidoorn



Afbeelding 3: behoud van houtsingelstructuur in het plangebied



Afbeelding 2: natuurvriendelijke oever met flauw talud



Afbeelding 4: meeontworpen erfafscheidingen

OVERGANG NAAR HET BUITENGEBIED

Ten behoeve van een zachte overgang vanuit de woonwijk naar het buitengebied wordt een deel van de houtsingelstructuur aan de Pierswijk behouden en aangevuld met elzen op de achterkanten van de nieuwe percelen. Daarnaast worden de woningen aan deze zijde van het landschap maximaal 1 bouwlaag met kap. De erfafscheidingen van de percelen waarop een bomenrij wordt aangeplant, dienen bladhoudend te zijn of een natuurlijke vormgeving te hebben.

Door deze bestaande houtsingelstructuur in combinatie met een nieuwe bomenrij op de kavels wordt de nieuwbouwwijk landschappelijk ingepast. De bomenstructuur wordt transparant toegepast, zodat vanuit de woningen zicht is op het buitengebied.

WATER EN OEVERS

Centraal in het plangebied en aan de zuidzijde bij het Malijksepad worden watergangen toegevoegd. Centraal in het plangebied wordt een wadi aangelegd.

De oevers in de nieuwe woonwijk worden zo veel mogelijk ingericht met groen. Een flauw talud is wenselijk. Deze geleidelijke oevers vormen tevens een veilige begrenzing tussen de straten/pleinruimte en het water.

GROENE PLEINEN

In het noordelijk deel van het plan is een pleinruimte voorzien. Daarnaast is het mogelijk de woonhofjes in te richten met een groene collectieve binnenruimte. De inrichting bestaat hier uit gras / bloembollen met één of meerdere bomen en speelaanleidingen en verblijfsvoorzieningen; zitelementen.

KLIMAATADAPTATIE

Met het warmer worden van het klimaat kunnen bomen een rol spelen om de temperatuur te dempen (schaduw en vocht). Er wordt daarom uitgegaan van het minimaliseren van de verharding. Daarbij is het belangrijk om: zo veel mogelijk bomen in de openbare ruimten, met name de straten en pleinen te zetten; te zorgen voor kroondekking, dus brede bomen op een relatief korte onderlinge afstand; te zorgen voor schaduw.

INRICHTING STRATEN

De hoofdontsluiting van de wijk wordt uitgevoerd in asphalt en de woonstraten krijgen een warmere uitstraling met klinkerbestrating. De bestrating is eenduidig en wordt uitgevoerd met gebakken klinkers en aan de buitenzijde grasklinkers (totaal 5m breed) met aan weerszijden een brede groenstrook van 5m. In deze groenstroken kunnen waar nodig langspaarkeerplaatsen worden voorzien. Deze parkeerplaatsen worden uitgevoerd in halfverharding.

PARKEREN

In de woonstraten is aan één zijde een strook voor langsparkeren voorzien van 2m breed. Vanwege het groene straatbeeld en betere waterafvoer is het uitgangspunt deze uit te voeren in halfverharding/grasklinkers. Indien er rijwoningen in een cluster zijn opgenomen, dan wordt het parkeren binnen het cluster opgelost.



Afbeelding 6: speelplekken vormgegeven met natuurlijke materialen



Afbeelding 8: zo min mogelijk verharding toepassen in de straten



Afbeelding 7: referentiebeelden klinkerbestrating in de woonstraten.



Afbeelding 5: parkeren in de straat in halfverharding

STRAATMEUBILAIR

In het plan wordt gebruik gemaakt van uniform straatmeubilair. Het heeft de voorkeur om straatmeubilair uit één ontwerpserie in te zetten: verlichting (LED), bankjes en prullenbakken. Het straatmeubilair wordt gepositioneerd aan routes, langs het water en op het groene plein.

De zitelementen worden in een speelse setting toegepast en er is ruimte voor bijzondere vormgeving (met zitranden of zitobjecten).

SPEELVOORZIENINGEN

De speelplekken zijn onderdeel van de groene omgeving en worden daarom natuurlijk ingepast. Dit betekent geen grote speelobjecten maar verschillende in het landschap opgenomen elementen die bestaan uit natuurlijke materialen. Denk hierbij aan hout, stammen, stenen en keien, gras en zand.