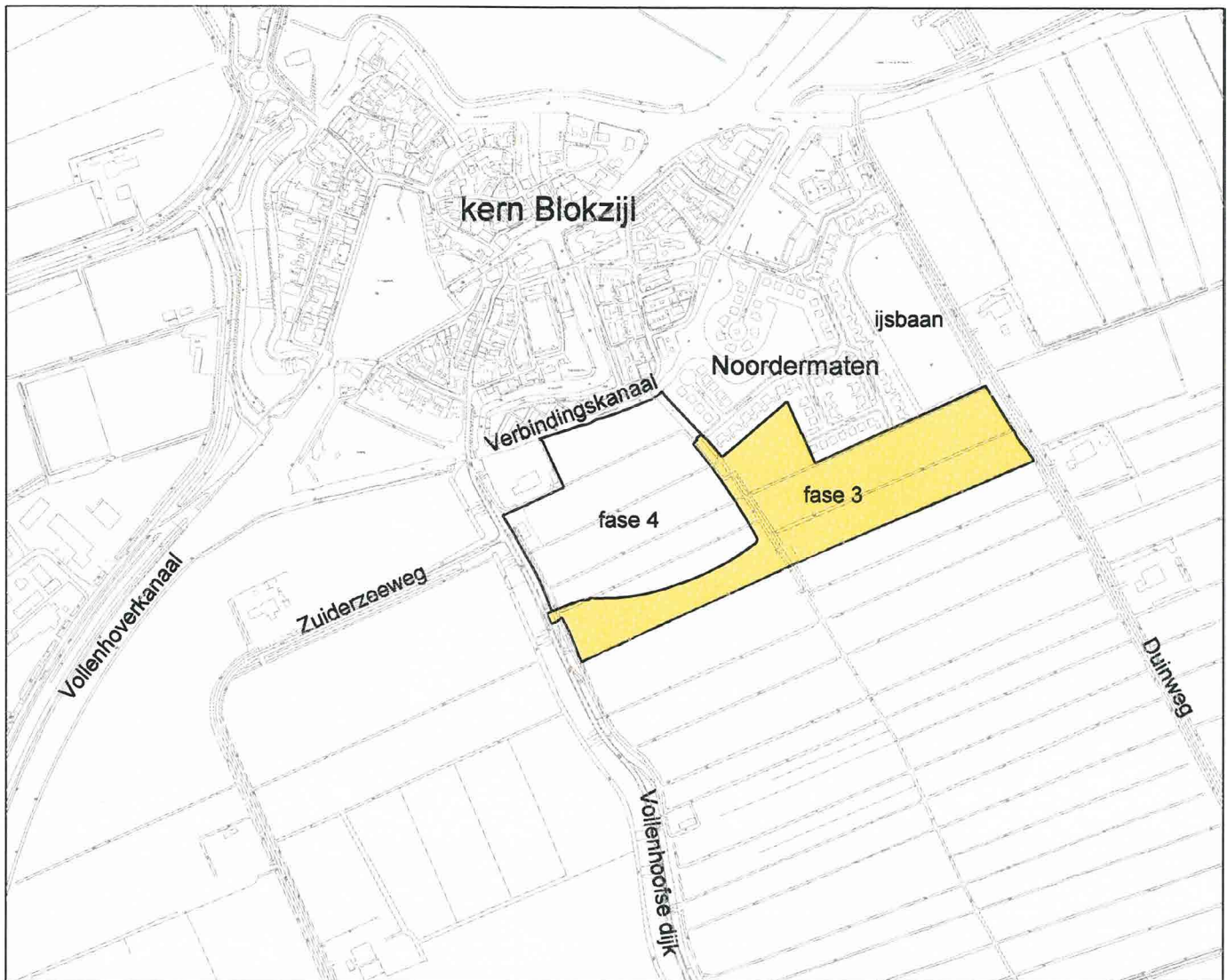


Beeldkwaliteitsplan Noordermaten 3e fase / Blokzijl

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
	1.1 Algemeen	4
	1.2 Doel van het plan	4
	1.3 Status van het plan	4
	1.4 Plangebied	4
2	Verkavelingsplan	6
3	Beeldkwaliteit	7
	3.1 Algemeen	7
	3.2 Bebouwing	7
	3.3 Openbare- en privé ruimten	7
4	Procedure	9



1 Inleiding

1.1. Algemeen

Voor u ligt het beeldkwaliteitsplan Noordermaten 3e fase. Het plan heeft betrekking op de ontwikkeling van een nieuw woongebied aan de zuidzijde van de kern Blokzijl.

1.2. Doel van het plan

De inrichting van de (openbare) ruimte en specifieke kenmerken van de architectuur, zoals herkenbaarheid, kleur, identiteit, karakter en dergelijke zijn van wezenlijk belang. Zeker op plaatsen die vanaf de openbare ruimte direct duidelijk zichtbaar zijn, moet ervoor gewaakt worden dat er een al te rommelig beeld ontstaat.

Met betrekking tot de nieuwbouwontwikkelingen is het bestemmingsplan "Noordermaten, 3e en 4e Fase" opgesteld. Kenmerken van de gewenste beeldkwaliteit, zoals kleur- en materiaalgebruik, zijn echter veelal niet in een bestemmingsplan te vatten. Daarom is er voor gekozen om naast dit bestemmingsplan een separaat beeldkwaliteitsplan te vervaardigen. De vierde fase is in het bestemmingsplan als uit te werken bestemming opgenomen en blijft in dit beeldkwaliteitsplan dan ook buiten beschouwing.

Het beeldkwaliteitsplan geeft uitgangspunten en randvoorwaarden aan die bij het ontwikkelen van bouwplannen en plannen tot inrichting en aankleding van de openbare- en privé-ruimte in acht genomen moeten worden.

1.3. Status van het plan

Het voorliggende beeldkwaliteitsplan zal als een separaat plan door de gemeenteraad worden vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan op zich heeft geen juridische status. De bepalingen ten aanzien van de beeldkwaliteit van de bebouwing (3.2) dienen een juridische status te krijgen, zodat de welstandscommissie bouwplannen eraan kan toetsen. Om die reden zullen de betreffende bepalingen ook nog afzonderlijk als onderdeel van de welstandsnota worden vastgesteld door de gemeenteraad.

In de welstandsnota van de gemeente Steenwijkerland is het welstandsbeleid vastgelegd voor te onderscheiden deelgebieden binnen de gemeente. Voor Blokzijl is een onderscheid gemaakt in "Blokzijl beschermd stadsgezicht" en "Overig Blokzijl". Het beleid voor dit laatste deelgebied geldt op dit moment voor het bestemmingsplangebied "Noordermaten 3e en 4e Fase".

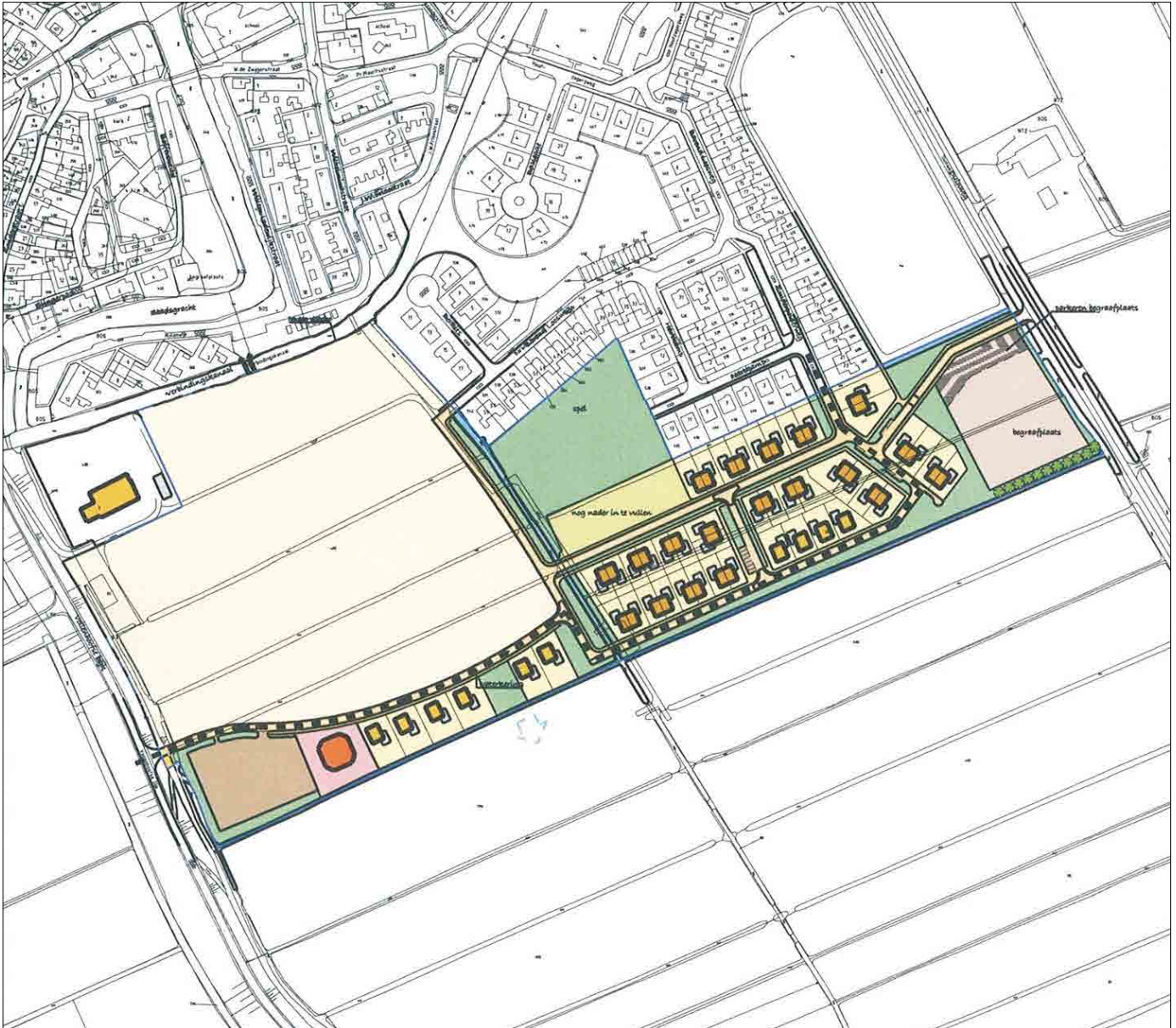
Dit beeldkwaliteitsplan geldt na vaststelling als onderdeel van de Welstandsnota als welstandsbeleid in plaats van het vigerende welstandsbeleid voor het gebied.

De bouwplannen alsmede de inrichting van de openbare ruimte moeten voldoen aan de eisen, voorwaarden en beschrijving zoals die in dit plan zijn neergelegd. Daarnaast is het vanzelfsprekend ook zo dat de bouwplannen in overeenstemming moeten zijn met de bestemmingsplan-voorschriften en de bestemmingsplankaart.

Door vaststelling van dit beeldkwaliteitsplan zal van externe partijen geëist worden zich aan het beeldkwaliteitsplan te conformeren.

1.4. Plangebied

Het nieuwe woongebied Noordermaten 3e en 4e Fase wordt direct ten zuiden van het Verbindingskanaal tot ontwikkeling gebracht, aansluitend op de reeds gerealiseerde woningen aan de Barend Loosweg, Hartkamp en de Zuiderpolderweg (Noordermaten 1e en 2e fase). Het betreft het gebied gelegen tussen de Vollenhoofse Dijk en de Duinweg. De zuidgrens wordt bepaald door bestaande agrarische percelen. Momenteel worden de gronden van het plangebied gebruikt als grasland. De begrenzing van het gebied is op afbeelding 1 aangegeven.



2 Verkavelingsplan

Afbeelding 2 geeft de verkavelingstekening van het gebied (fase 3) weer.

Op de afbeelding is te zien dat een groot gedeelte van het plan is georiënteerd op de verkavelingsstructuur van het agrarische gebied, welke oost-west is gericht. Daarbij is de wegverbinding tussen de Vollenhoofse Dijk en de Duinweg van structurerende aard en dient als hoofdontsluiting van het gebied. Daarnaast ontsluit deze weg de aanliggende woningen.

Halverwege de oost-westverbinding (Vollenhoofse Dijk-Duinweg) is haaks hierop het water (bestaande sloot) een structurerend element. Het water zorgt als het ware voor een tweedeling van het plan: een oostelijk en een westelijk deel.

De structuurbepalende elementen (hoofdontsluiting en genoemde watergang) zullen worden begeleid met boomplanting.

De bebouwing zal in hoofdzaak bestaan uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen. Zowel woningen met een lage goot (max. 4 m) als woningen met een hoge goot komen voor (max. 6 m). Een en ander is in het bestemmingsplan geregeld.

De bedoeling is in het nader in te vullen gebiedje enkele rijenwoningen te realiseren. Op de locatie direct ten westen van de begraafplaats kunnen in plaats van halfvrijstaande woningen ook patiowoningen worden gerealiseerd.

Naast woningen zijn in het gebied een begraafplaats, een gebouw voor 'gemengde doeleinden' en een parkeerterrein geprojecteerd.

In het oostelijk deel van het plan is gezocht naar aansluiting op de bestaande wegen en woningen en het groen. De wegen Barend Loosweg, Zuiderpolderweg en Hartkamp dienen tevens als ontsluitingsweg voor dit deel van het plangebied. Het groene veld welke als speelveld wordt gebruikt krijgt met de realisatie van de nieuwe uitbreiding een centrale plek in het woongebied ten zuiden van het Verbindingskanaal.

Vanaf het in het gebied geprojecteerde parkeerterrein zal binnen een brede groenstrook parallel aan de Vollenhoofse Dijk een looproute naar de binnenstad worden aangelegd.

Ten zuiden van de west-oostverbinding (verbinding Vollenhoofdse Dijk-Duinweg) zullen uitsluitend vrijstaande woningen worden gerealiseerd. Ten zuiden van deze woningen die met de achtertuinen grenzen aan weilanden zijn in de toekomst eventueel ontwikkelingen mogelijk.

3 Beeldkwaliteit

3.1 Algemeen

Het voorliggende beeldkwaliteitsplan is een plan waarin criteria op het gebied van architectuur, massa, detaillering, kapvorm, materiaal- en kleurgebruik zijn verwoord, waardoor er naar wordt gestreefd om de gewenste verschijningsvorm en uitstraling te krijgen. Daarbij komt ook de inrichting van de openbare ruimte, zoals groen, bestrating en straatmeubilair, aan de orde.

3.2 Bebouwing

Alle in het gebied geprojecteerde woningen worden als grondgebonden woningen gebouwd. De bebouwing zal in hoofdzaak bestaan uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen.

Met betrekking tot de bebouwing zijn hierna criteria opgenomen ten aanzien van de situering, de hoofdvorm, de vormgeving, detaillering, kleuren en materialen.

Deze criteria kunnen als aangepast beleid in de welstandsnota worden opgenomen.

Situering

1. De bebouwing dient zich te oriënteren op de openbare ruimte.
2. Bijgebouwen dienen zodanig gesitueerd te zijn dat zij ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw.
3. Langs de randen van het plan dient bij de situering en qua vormgeving rekening te worden gehouden met de zichtbaarheid van bijgebouwen en achter- en zijgevels.
4. Doorzichten naar het buitengebied dienen te worden behouden en te grootschalige bebouwingswanden dienen te worden vermeden.

Hoofdvorm

1. De hoofdmassa dient qua hoogte, breedte, kapvorm en dergelijke te passen in de omgeving.
2. De kaprichting dient bij vrijstaande woningen haaks op de weg te zijn.
3. De kaprichting dient bij halfvrijstaande woningen in langsrichting te worden uitgevoerd.
4. Voor rijenwoningen en (mogelijke) patiowoningen is de kaprichting vrij.
5. De hoofdvorm van de woning dient helder en niet uit teveel delen samengesteld te zijn.

Vormgeving

1. Qua vormgeving kan worden aangesloten op de bebouwing van de reeds gerealiseerde woningen in Noordermaten.
2. De hoofdvorm dient in principe een kap te krijgen.

3. De typologie is overwegend strak en modern, maar woningen met landelijke uitstraling/ afgeleiden van het boerderijtype (met wolfseind) zijn ook mogelijk.
4. Aan-, uit- en bijgebouwen dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdvorm.
5. De plaats, afmeting en verhoudingen van de ramen en deuropeningen dienen goed op elkaar afgestemd te zijn.
6. Goed zichtbare blinde eindgevels van woningen dienen niet voor te komen. Op straathoeken moeten eindgevels in ieder geval voorzien zijn van raamopeningen.
7. Eventuele gebouwde tuinafscheidingen dient te zijn mee-ontworpen in het bouwplan

Detaillering, kleuren en materialen

1. De daken van de woningen dienen te zijn voorzien van rode pannen.
2. Voor de gevels dienen aardekleuren te worden toegepast (rood, bruinrood et cetera) en in elk geval geen overwegend witte/lichte gevels en/of reflecterende vlakken.
3. De materialen zijn overwegend natuurlijk (bijvoorbeeld baksteen, houten kozijnen en betimmering) of daarop gelijkend (bijvoorbeeld kunststof kozijnen met profilering als hout).

3.3 Openbare- en privé ruimten

Oriëntatie

De hoofdontsluitingsweg, alsmede de overige in het gebied geprojecteerde woningen worden zo veel mogelijk begeleid door op die wegen geprojecteerde woningen.

Het gebiedje direct ten zuiden van het speelveld moet nog nader ingevuld worden. Bij de invulling van het gebied is de oriëntatie van de woningen op de openbare ruimte (zowel aan de wegzijde als aan het speelveld) van groot belang.

Tuinafscheidingen

Waar achtertuinen grenzen aan de openbare ruimte zullen bewoners, omwille van hun privacy, een afscherming wensen.

Het resultaat is meestal geen toonbeeld van beeldkwaliteit. Het beste is om slordige afschermingen te voor-komen door te kiezen voor een verkavelingsopzet, waarbij openbare ruimten in principe niet worden begrensd door achtertuinen.

Uit de verkavelingstekening blijkt dat voor een zestal woningen aan de zuidrand van het plangebied geldt dat sprake is van een achterkantsituatie. Hier is een zachte, groene overgang van de achtertuinen naar het landelijk gebied gewenst. Er dienen geen schuttingen en dergelijke te worden geplaatst. Vanuit de bewoner gezien lijkt dit overigens ook niet wenselijk gelet op het fraaie uitzicht. Een en ander zal worden geregeld bij de grondverkoop.

Op straathoeken en in andere goed zichtbare situaties waar zijkanten van achtertuinen zullen grenzen aan de straat dient te worden voorzien in een groene afscherming of een afscherming die is afgestemd op het woningontwerp en dus is meeontworpen in het bouwplan. Op welke wijze dit realiseerbaar is dient in een vroeg stadium in overleg met betrokken partijen te worden bekeken. Bij tuinafscherming door hagen worden goede afspraken met de gemeentelijke groenafdeling verlangd.

Straatverlichting

Ook straatverlichting kan bijdragen aan de beoogde beeldkwaliteit. Bij voorkeur wordt aangesloten bij het type armatuur en de lichtkleur zoals in de reeds gerealiseerde woonstraten van Noordermaten. Eventueel kan ervoor gekozen worden de hoofdontsluitingsweg te benadrukken door een afwijkende armatuur en/ of lichtkleur.

De plaatsing van lichtmasten/armaturen moet goed worden afgestemd op het nagestreefde ruimtelijk beeld. Er moet aandacht besteed worden aan plaatsing van straatlantaarns en bomen ten opzichte van elkaar.

Eindgevels en garages

Aan de vormgeving van garages op straathoeken moet extra zorg worden besteed. Voor de hand liggende middelen zijn het toevoegen van een kapje of het aanbrengen van een raamopening.

Beplanting

De beeldkwaliteit van de openbare ruimte wordt in aanzienlijke mate mede bepaald door de aan- of aanwezigheid van beplantingen. Met name bomen zijn in dit opzicht van belang. Goede beplantingen dat wil zeggen de juiste soort op de juiste plek met de juiste groeiomstandigheden, vormen met de jaren een steeds belangrijker beeldbepalend aspect.

Langs de hoofdontsluiting dient gekozen te worden voor één soort boombeplanting. In de overige woonstraten kan gekozen worden voor afwijkende boombeplanting.

Bestratingen

De beoogde differentiatie in beeldkenmerken zal ook tot uitdrukking komen in de keuze van bestratingsmaterialen, en meer nog, in de wijze van detaillering van de bestratingen: toepassing van trottoirbanden of molgoten, markering van parkeerplaatsen, vormgeving van boom-spiegels, et cetera. In het plangebied wordt de voorkeur gegeven aan een rustig, terughoudend vormgegeven verhardingsoppervlak. De voorkeur gaat uit naar klinkerverharding in een aardetint.

Parkeervoorzieningen

Gestreefd wordt naar beperking van het autogebruik. Toch moet er voldoende ruimte voor parkeren worden gereserveerd om te voorkomen dat auto's in het straatbeeld te veel domineren.

In het plangebied kan met uitzondering van de rijtjeswoningen bij alle woningen op eigen erf worden geparkeerd. Bij de vrijstaande woningen krijgen de voortuinen een afmeting die het mogelijk maakt twee parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren.

De parkeerplaatsen in het openbaar gebied zijn bedoeld voor bezoekers. Naast geconcentreerde parkeerplaatsen op meerdere plekken en parkeren in de straat wordt er voor bezoekers van de Blokzijlse binnenstad een parkeerterrein gerealiseerd.

4 Procedure

Het beeldkwaliteitsplan zal na vaststelling door de gemeenteraad integraal deel uitmaken van het gemeentelijk beleid.

Naast deze formele weg is er vanzelfsprekend ook overeenstemming en instemming in het voortraject noodzakelijk. De opstellers van het plan, bureau Witpaard-partners alsmede de planbeoordelaars bij de gemeente en het Oversticht moeten op één lijn zitten.

Bij de uitgifte van gronden dient de inhoud van het beeldkwaliteitsplan bij een ieder bekend te zijn. In dit kader is voorlichting vanzelfsprekend onontbeerlijk. De reikwijdte en de betekenis moet bij de toekomstige bouwers bekend zijn. De ontwerpen zullen bij de planontwikkeling getoetst worden aan de inhoud en de bedoeling van dit plan.

Verder is het verstandig dat bouwers te zijner tijd in een vroeg stadium (in de ontwerpfase) al bij de gemeente komen om een voorlopig oordeel te krijgen of het ontwerp in de vervolgfase kan voldoen aan de toets/eisen van het beeldkwaliteitsplan.

januari 2006