

# Beeldkwaliteit Marknesse, Fase 4

## Algemeen

Een prettige woonomgeving heeft ook te maken met de uitstraling van de woningen. En dat is meer dan alleen het samenvoegen van alle individuele woningen. Het vraagt om enkele spelregels over de gewenste kwaliteit van het wonen en de openbare ruimte.

Het uiteindelijke doel voor iedereen is een herkenbare woonbuurt met een hoogwaardige uitstraling. Een bepaalde eigenheid van een woonbuurt vergroot de sociale verbondenheid en betrokkenheid bij de (kwaliteit van) de woonomgeving.

Achitectuur kan bovendien bijdragen aan het versterken van het dorps DNA van Marknesse. Het gaat dan om een eigentijdse vertaling van het 'Delfts Rood' dat Marknesse kenmerkt.

Tenslotte is er onder de inwoners van Marknesse een enquête gehouden. Daaruit blijkt dat, naast individualiteit, ook een zekere samenhang in beeldkwaliteit tussen woningen onderling belangrijk wordt gevonden.

Het gaat dan om samenhang in bouwstijl en onderlinge samenhang op onderdelen zoals dakvorm, kaprichting en kleuren en materialen.

Gelet hierop zijn enkele beeldkwaliteitscriteria opgenomen.

De criteria zijn bedoeld om bouwers en ontwerpers te laten zien wat belangrijk is om die samenhang en sfeer in de uitstraling van het wonen te krijgen. Wij gaan daartoe bij voorkeur in een zo vroeg mogelijk stadium in gesprek. De fase van idee of schets is het moment om samen te kijken in hoeverre wensen en ideeën aansluiten bij wat de (toekomstige) bewoners en de gemeente voor de woonomgeving voor ogen hebben.

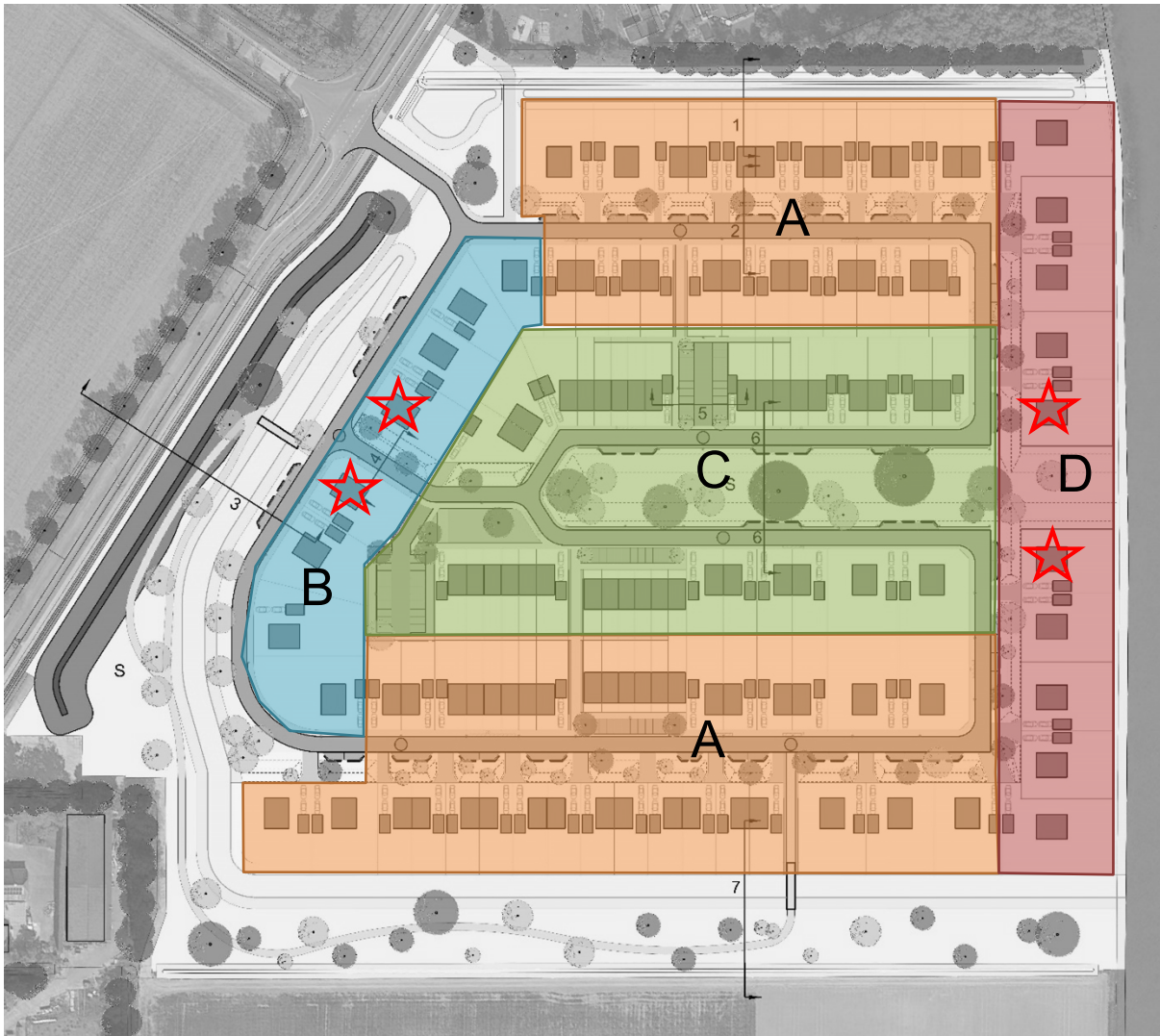
## Toelichting

Hieronder volgt eerst een toelichting op enkele onderdelen. Daarna volgen de criteria.

### *Welstandsluw*

In dit plan maken we onderscheid naar welstandsluwe straten (bijna geen regels) en straten waar we meer aandacht vragen voor de uitstraling van het wonen. De keuze voor wel of niet welstandsluw hangt samen met de zichtbaarheid vanuit de openbaar toegankelijke ruimte en de bijdrage die de betreffende woningen leveren aan het eindbeeld en de identiteit van de wijk die we graag willen bereiken.

Het plan kent beeldbepalende plekken waar bebouwing zich naar de omgeving en de voorbijganger presenteert. Deze plekken zijn bepaald door de ligging en oriëntatie aan bijvoorbeeld de dorpsontsluitingsweg. Deze plek is als het ware een visitekaartje en vraagt om een meer representatieve uitstraling. Ook houdt het plan rekening met de beleving van de interne structuur en met het uitzicht van de woningen. De indeling is hieronder verbeeld.



*Indeling plangebied gewenste Beeldkwaliteit*

### *Hoekwoningen*

Door de gekozen opzet zijn veel woningen niet alleen zichtbaar vanaf de weg, maar ook vanuit de openbaar toegankelijke groene ruimte. Deze zijn belangrijk in de beleving. Het is daarom van belang dat er bij het situeren en ontwerpen van hoekwoningen aandacht is voor een tweezijdige oriëntatie. Dit kan bijvoorbeeld door gevelopeningen, de voordeur 'om de hoek' of door een vormgeving die deze dubbele oriëntatie versterkt. Dit geldt specifiek voor een viertal woningen die op bovenstaande afbeelding met rode ster zijn aangeduid.

### *Bouwhoogte, goothoogte, dakvorm en nokrichting*

De gekozen ruime opzet van het wonen aan een groene ruimte en veel openbare ruimte past bij Marknesse. Dit willen we ook in de uitstraling van het wonen terug laten komen. Dit kan worden bereikt door onderlinge afstemming van dakvorm, bouwhoogte en kleurstelling van de gevels en het dak aan een straat. Dit betekent overigens niet dat alle bebouwing gelijk aan elkaar is.

### *Projectmatig versus particuliere uitgifte*

Een manier om eenheid in de uitstraling te krijgen, is een projectmatige uitgifte. Daar waar een straatzijde volledig uit 2<sup>1</sup> kap of rij bestaat kan dat een strategie zijn. In zo'n geval is er één ontwikkelaar/bouwer wat één architectuur oplevert. Wanneer 2<sup>1</sup> kap en vrijstaand door particuliere uitgifte worden uitgegeven is onderlinge afstemming belangrijk.

### **Criteria deelgebied A, welstandsluw**

#### Plaatsing

- Een installatie die nodig is om te voldoen aan het Bouwbesluit of het besluit bouwwerken leefomgeving, is uit het zicht van de openbare weg geplaatst en/of onopvallend onderdeel van de architectuur.

#### Detail/materiaal/kleur

- Zonnepanelen (en overige duurzaamheidsmaatregelen) vormen een eenheid met de architectuur;

### **Criteria deelgebied B**

#### Plaatsing

- Bebouwing richt zich naar de straat;
- De nokrichting is haaks op de straat;
- Hoekwoningen hebben een dubbele oriëntatie;
- Een installatie die nodig is om te voldoen aan het Bouwbesluit of het besluit bouwwerken leefomgeving, is uit het zicht van de openbare weg geplaatst en/of onopvallend onderdeel van de architectuur.

#### Vormgeving

- De woning heeft een moderne vormgeving;
- De vormgeving is afgestemd op de omliggende woningen.
- Bij hoekwoningen zijn kopgevels voorzien van ramen en een vormgeving die de dubbele oriëntatie versterkt;
- De plaats, afmetingen en verhoudingen van raam- en deuropeningen vragen om een goede onderlinge verhouding;

#### Detail/materiaal/kleur

- De woningen zijn voorzien van een zadeldak met een antraciete, grijze of zwarte pan;
- De gevels bestaan uit baksteen in het spectrum van rood tot bruine- aardtinten;
- Een ondergeschikte toevoeging van een ander natuurlijk ogend materiaal als gevelbekleding is toegestaan.
- Een toevoegingen als een risaliet of bloemkozijn is toegestaan.
- De woning heeft geen traditioneel vormgegeven dakgoot.
- Glimmende dakbedekking is niet toegestaan, met uitzondering van zonnepanelen;
- Zonnepanelen (en overige duurzaamheidsmaatregelen) vormen een eenheid met de architectuur;

*Inspiratiebeelden moderne woningen in kleurspectrum rood - bruin*



## **Criteria deelgebied C**

### Plaatsing

- Bebouwing richt zich naar de straat;
- Hoekwoningen hebben een dubbele oriëntatie;
- Een installatie die nodig is om te voldoen aan het Bouwbesluit of het besluit bouwwerken leefomgeving, is uit het zicht van de openbare weg geplaatst en/of onopvallend onderdeel van de architectuur.

### Vormgeving

- De woning heeft een moderne vormgeving;
- Projectmatige woningbouw is een moderne vertaling van delfts rood (DNA Marknesse)
- De vormgeving is afgestemd op de omliggende woningen;
- Bij hoekwoningen zijn kopgevels voorzien van van ramen en een vormgeving die de dubbele oriëntatie versterkt (zie referentiebeelden);
- De plaats, afmetingen en verhoudingen van raam- en deuropeningen vragen om een goede onderlinge verhouding;
- Bij projectmatige woningbouw zijn de bergingen en erfafscheidingen (voor, zij en achter) onderdeel van het ontwerp en de architectuur.

### Detail/materiaal/kleur

- De woningen zijn voorzien van een zadeldak of plat dak met een antraciete, grijze of zwarte pan of vegetatiedak;
- De gevels bestaan uit baksteen in het kleurspectrum van rood tot bruine aardtinten;
- Een ondergeschikte toevoeging van een ander natuurlijk ogend materiaal als gevelbekleding en/of lichtere kleurstelling is toegestaan.
- Toevoegingen als een risaliet of bloemkozijn is toegestaan.
- Zonnepanelen (en overige duurzaamheidsmaatregelen) vormen een eenheid met de architectuur;

## **Criteria Oost D (Zwolse Vaart)**

### Plaatsing

- Bebouwing richt zich naar de straat;
- De nokrichting is haaks op de straat;
- Hoekwoningen hebben een dubbele oriëntatie;
- Een installatie die nodig is om te voldoen aan het Bouwbesluit of het besluit bouwwerken leefomgeving, is uit het zicht van de openbare weg geplaatst en/of onopvallend onderdeel van de architectuur.

### Vormgeving

- De woning heeft een moderne vormgeving;
- De vormgeving is afgestemd op de omliggende woningen.
- Bij hoekwoningen zijn kopgevels voorzien van ramen en een vormgeving die de dubbele oriëntatie versterkt;
- De plaats, afmetingen en verhoudingen van raam- en deuropeningen vragen om een goede onderlinge verhouding;

### Detail/materiaal/kleur

- De woningen zijn voorzien van een zadeldak met een antraciete, grijze of zwarte pan;
- De gevels bestaan uit baksteen in het spectrum van atraciete of bruine aardtinten;
- Een ondergeschikte toevoeging van een ander natuurlijk ogend materiaal als gevelbekleding en/of lichtere kleurstelling van bovengenoemde kleuren is toegestaan.
- Glimmende dakbedekking is niet toegestaan, met uitzondering van zonnepanelen;
- Zonnepanelen (en overige duurzaamheidsmaatregelen) vormen een eenheid met de architectuur;

## Erfafscheidingen

Zoals eerder aangegeven levert de planopzet met veel toegankelijke openbare ruimte ook veel situaties op waarbij er (uit)zicht is op achtertuinen en zij-erven.

De manier waarop de tuinen worden afgeschermd speelt dan een belangrijke rol in de uitstraling en beleving van het wonen.

Uit de gehouden enquête blijkt dat maar liefst 60% een voorkeur heeft voor een (deels) groene erfafscheiding.

Dit laat zien dat groen belangrijk wordt gevonden. Daarom volgen hieronder een aantal richtinggevende principes en bijbehorende sfeerbeelden. We beogen hiermee de kwaliteit te verhogen. Voor erfafscheidingen maar ook voor opslag zoals vuilcontainers is het slim om daar bij het ontwerpen van de woning al rekening mee te houden.

### *Richtinggevende principes*

- Kies bij voorkeur voor een groene erfafscheiding;
- Pas de erfafscheiding zoveel mogelijk aan op het straatbeeld en de woning;
- Kies voor uniformiteit en eenheid;
- Plaats eventueel constructieve onderdelen, bijv. steunpalen, aan de zijde van de woning;
- Wissel zoveel mogelijk af tussen gesloten en open of groene delen;
- Kies voor een vriendelijke uitstraling met natuurlijke kleuren;
- Voorkom blinde/gesloten muren.

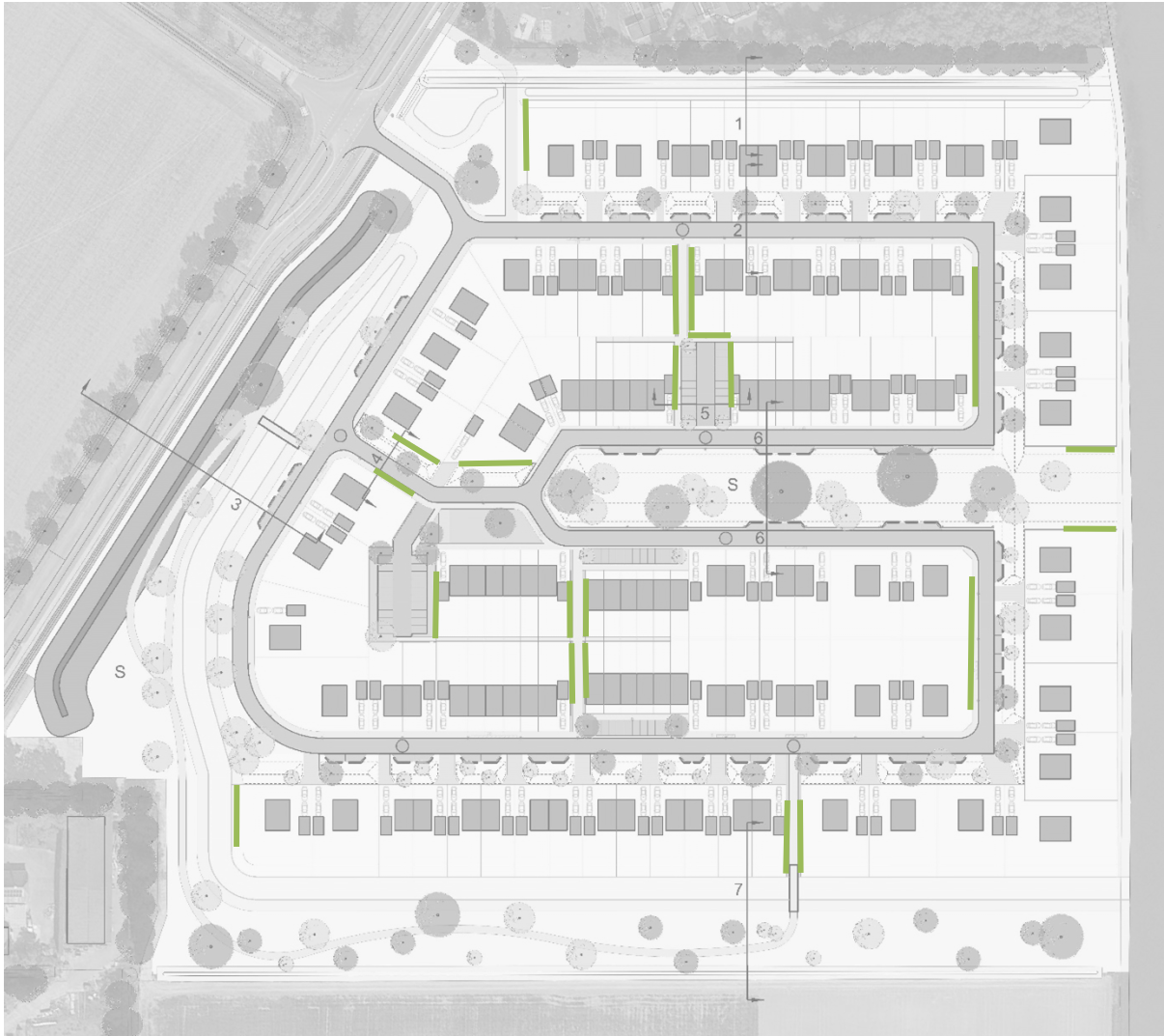


*Inspiratiebeelden erfafscheidingen*

Naast laten zien hoe het kan, menen wij toch enkele criteria nodig te hebben om de kwaliteit te waarborgen.

### **Sneltoetscriteria bouwwerken (erfafscheidingen en carports e.d.)**

Onderstaande criteria zijn van toepassing op de erf- en perceelafscheidingen ter plaatste van zijerven en achtererven die grenzen aan het openbaar toegankelijk gebied<sup>1</sup>.



*Afbeelding. Beeldbepalende erfafscheidingen vanuit openbaar terrein of tegenoverliggende woningen.*

#### Plaatsing

- Op eigen erf of perceel;
- Voor hoekpercelen geldt een afstand van minimaal 1 voorgevel

#### Vormgeving

- Eén vormgevingsprincipe per bouwwerk toepassen;
- Indien het bouwwerk tussen 1 tot 3 meter achter de \ deze qua vormgeving en materiaal aan bij het hoofdge
- Indien het bouwwerk op 3 meter of meer achter de voorgevel geplaatst wordt, dan is er meer vormvrijheid op basis van maatwerk;

<sup>1</sup> Met openbaar toegankelijk gebied wordt bedoeld: weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

### Materiaal, kleur en detaillering

- Overwegend uitgevoerd in baksteen, hout en/of staal, afgestemd op en passend bij het hoofdgebouw.;
- Indien het bouwwerk tussen 1 en 3 meter achter de voorgevel geplaatst wordt sluitdeze qua materialen, kleur en detaillering aan op het hoofdgebouw.

### **Vervallen van een beeldkwaliteitsplan**

De algemene lijn is dat de welstandscriteria uit een beeldkwaliteitsparagraaf hun werking verliezen voor een individueel bouwwerk, nadat deze is gerealiseerd. Voor deze lijn is gekozen omdat na realisatie de hoofdkenmerken van bebouwing en stedenbouwkundige structuur grotendeels vastliggen. De welstandscriteria kunnen dan vervallen. Dit sluit bovendien aan bij het ingezette selectieve welstandsbeleid. Dit geldt ook voor deze beeldkwaliteitsparagraaf.

De sneltoetscriteria voor bouwwerken vormen een afzonderlijk beleidslijn binnen de gemeente. Deze blijven daarom ook na realisatie van een individueel bouwwerk gelden.

### **Hardheidsclausule**

Indien het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk door bijzondere vormgeving, constructie, materiaalgebruik en kleurstelling kwaliteit toont, kan de welstandscommissie als ook burgemeester en wethouders afwijken van de voor het bouwwerk geldende criteria. Dit advies wordt gemotiveerd door resp. de welstandscommissie en/of college van burgemeester en wethouders. De criteria zijn ingedeeld naar criteria voor plaatsing, vormgeving en detail/kleur/materiaal.