BEELDKWALITEITSPLAN

ST.-ANNAPAROCHIE - STADHOUDERSWEG 65A



RHO ADVISEURS

FEBRUARI 2024

RHO ADVISEURS

DATUM: Februari 2024
PROJECT: Beeldkwaliteitsplan St.-Annaparochie - Stadhoudersweg 65a
KLANT: LONT
PROJECTNUMMER: 20221018

STATUS: definitief

RHO ADVISEURS - Rotterdam
Weena 505 (Delftse Poort)
3013 AL
Rotterdam

RHO ADVISEURS - Leeuwarden
Druifstreek 72-c
8911 LH
Leeuwarden

RHO ADVISEURS - Groningen
Helperpark 284-4
9723 ZA
Groningen

info@rho.nl
0102018555



INHOUD

1. INLEIDING 4

2. PLANGEBIED EN OMGEVING 5

3. STEDENBOUWKUNDIGE OPZET 8

4. BEELDKWALITEIT BEBOUWING 10

5. BUITENRUIMTE EN DUURZAAMHEIDSAMBITIES 12

6. TOETSINGSCRITERIA 13

1. INLEIDING

Voor de ontwikkeling aan de Stadhoudersweg in St.- Annaparochie wordt een wijzigingsplan opgesteld. Met dit wijzigingsplan maakt de gemeente de gewenste nieuwe invulling met 11 vrijstaande comfortwoningen juridisch-planologisch mogelijk. Daarnaast wil de gemeente ook graag kunnen sturen op de beeldkwaliteit binnen de gewenste ontwikkeling. De huidige welstandsnota geeft voor dit gebied geen relevante aanwijzingen. Dit beeldkwaliteitplan zal daar in voorzien.

Juridisch kader
Welstandstoezicht moet gebaseerd zijn op door de gemeenteraad vastgesteld beleid. Zonder vastgesteld beeldkwaliteitsplan mag er geen welstandstoets plaatsvinden. Dit beeldkwaliteitsdocument dient dan ook als gemeentelijk beleid voor de toekomstige welstandsbeoordeling van de bouwplannen aan de Stadhoudersweg en vormt een aanvulling op de vastgestelde welstandsnota 'Welstandsnota Waadhoeke 2022'. Het beeldkwaliteitplan geeft een meer concrete invulling aan de ruimtelijke aspecten voor het plangebied en wordt opgesteld om de uitstraling en clustering van het plan te waarborgen waarborgen en ten opzichte van de welstandsnota mede voor deze aspecten er een extra verdiepingsslag aan toe te voegen. Het sluit daarbij aan op de mogelijkheden die het wijzigingsplan gaat bieden.

Criteria
Het document geeft duidelijke criteria voor de bebouwing en geeft aan welke ambitie voor de inrichting van de openbare ruimte wordt voorgestaan. Het kwaliteitsdocument is opgesteld om:

- Een aantrekkelijk woonmilieu tot stand te brengen;
- De ontwikkelende partijen te inspireren en vooraf informatie te geven over de welstandscriteria;
- De welstandscommissie een passend kader te bieden waarbinnen de toetsing van bouwplannen dient plaats te vinden.

De beschreven criteria in dit beeldkwaliteitsplan hebben niet het karakter van wijzigingsplanregels. Dat wil zeggen: ze zijn bedoeld als inspirerend kader. Incidenteel kan gemotiveerd van de criteria worden afgeweken, mits er sprake is van een overtuigende kwaliteit en van gevoel voor de omgeving. In dergelijke incidentele gevallen wordt expliciet aan de welstandscommissie voorgelegd of een uitzonderingssituatie vanwege de kwaliteit van het bouwplan gerechtvaardigd is.



2. PLANGEBIED EN OMGEVING

Historische introductie
St.- Annaparochie dankt haar bestaan aan de ligging op het kruispunt tussen twee wegen. Karakteristiek voor deze wegenstructuur zijn de kaarsrechte wegen die haaks op elkaar staan. Zij weerspiegelen de rationele verkaveling die na de inpoldering van het gebied in de 16e en 17e eeuw tot stand is gebracht. Vandaag de dag zijn door het kruispunt vier duidelijke kwadranten te onderscheiden, waarin de Stadhoudersweg voor de noord-zuidgrens zorgt van het bovenste kwadrant. De N393 is de oost-westdoorkruising van St.- Annaparochie en maakt hiermee de kwadranten compleet. Het plangebied is gelegen in het noordwestelijke kwadrant.

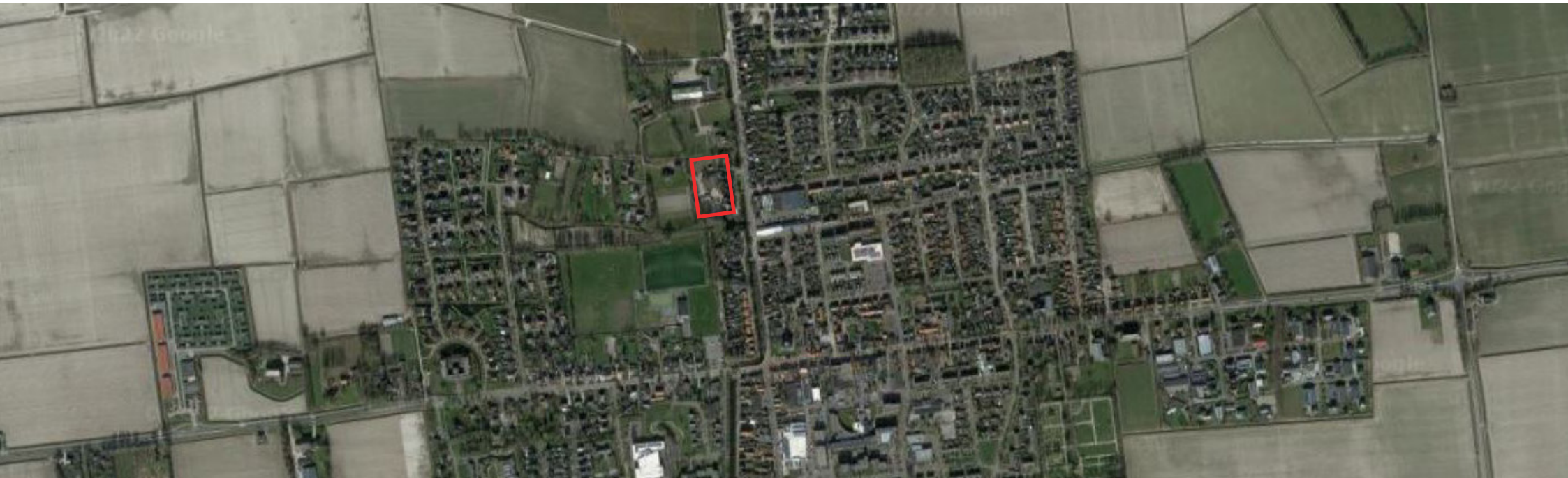
Buren van het plangebied
Het plangebied wordt ontsloten via de Stadhoudersweg en is gelegen in de tweede lijn van dit historische lint. Een watergang, onderdeel van de waterstructuur van St.-Annaparochie richting het buitengebied, wordt overbrugd door middel van een brug aan de zuidkant van het plangebied en een duiker aan de noordkant van het plangebied.



Omdat het plangebied in de tweede lijn van de Stadhoudersweg ligt, wordt deze aan de oostkant begrenst door bebouwing van het lint. Aan de zuidkant wordt het plangebied begrensd door een watergang van enkele meters breed en een dichte strook bomen. Ook de westzijde kent een dichte strook begroeiing waar achter een riante vrijstaande woning uit 2015 staat op een groot kavel. De noordzijde wordt begrensd door een woning die ook onderdeel is van het lint en een watergang.

Het plangebied komt daarmee op een ‘eilandje’ te liggen. Dit deel van het eilandje is aan drie kanten omsloten door water en aan één zijde door bebouwing aan het lint. Dit lint is op haar plaats ook weer gelegen aan het water en te bereiken door de twee eerder benoemde inritten.
De bebouwing aan het lint bestaat veelal uit vrijstaande woningen en twee onder één kapwoningen met één bouwlaag en een kap.

Oude situatie
In de huidige situatie is het kavel een verzameling van verouderde gebouwen met een bedrijfsfunctie voor een hoveniersbedrijf. Het terrein maakt een rommelige indruk en maakt verder geen deel uit van de ruimtelijke structuur van St.- Annaparochie. Op meerdere ‘eilanden’ is al in de tweede lijn woningbouw gerealiseerd. Een ontwikkeling op deze plek naar woningbouw is logisch, gelet op de wijzigingsbevoegdheid die in het moederplan al is voorzien.





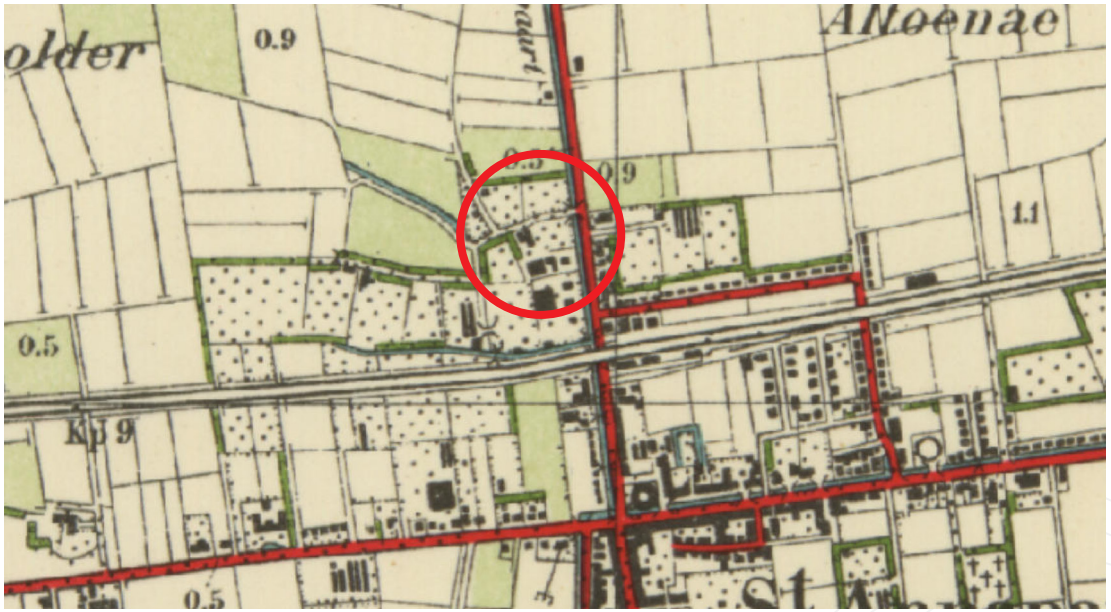
Huidige situatie plangebied



Zuidelijke inrit



Noordelijke inrit



Kaart uit 1955

3. STEDENBOUWKUNDIGE OPZET

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de realisatie van 11 vrijstaande woningen in een rustige omgeving. De woningen zijn levensloopbestendig en naar de wensen van een eigenaar te personaliseren, zoals hieronder wordt toegelicht.

Het plan is opgezet als een unieke wijk met een eigen identiteit, in de tweede lijn van het lint. De vrijstaande woningen liggen aan een gezamenlijk woonerf, dat door middel van één hoofdingang bereikt wordt. Een tweede ingang zal hoofzakelijke gebruikt worden als fietspad en indien nodig als calamiteiten route. Het woonerf is een doodlopende straat met in het straatprofiel vooral rechte lijnen. De woningen liggen vrij op de kavels. Een strakke rooilijn wordt niet gehanteerd. Hierdoor ontstaat een speels karakter, naast de strakke kavelgrenzen en geplande architectuur.



N

Woningtypes

Woningtype A: Zonder opbouw
Woningtype B: Met opbouw

Woningtype Asp: Zonder opbouw gespiegeld
Woningtype Bsp: Met opbouw gespiegeld

Renvooi

haag, 800mm hoog

haag, 1800mm hoog

P parkeerplaats

opstelplaats van containers voor het aanbieden afval

erfgrens

Openbare indeling is indicatief op basis van voorlopige informatie

Maatvoering is indicatief. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend

Situatie

Middenhof
SINT ANNAPAROCHIE

project: Middenhof
datum: 12-02-2024
schaal: 1:500

De woningen komen op ruime kavels van 420m² tot 725m². Elk kavel beschikt over de mogelijkheid om twee eigen parkeerplaatsen aan te leggen op eigen terrein. Zes van de elf woningen worden gelijkvloers uitgevoerd met alle benodigde voorzieningen op de begane grond. Deze woningen hebben een optionele optopping. De optopping is een ondergeschikte bouwmassa waar één of twee extra slaapkamers, een werkkamers of badkamer in gerealiseerd kunnen worden. Voor vijf van de elf woningen geldt dat de optopping standaard is. Tot slot grenzen acht van de elf woningen met hun tuin aan het water. Twee daarvan grenzen met één zijde ook aan bestaande tuinen. De drie woningen die in het middengebied liggen grenzen eveneens aan bestaande tuinen.



4. BEELDKWALITEIT BEBOUWING

Vanuit de Welstandsnota
Door de ligging van het plangebied in de tweede lijn van het lint van de Stadhoudersweg, valt het plangebied in twee gebiedsrichtingen van de Welstandsnota van gemeente Waadhoeke. Er zal dan ook aansluiting gezocht worden bij de gebiedscriteria van 'na-oorlogse uitbreidingen'.

Gebiedscriteria na-oorlogse uitbreidingen
Belevingswaarde
- Gevarieerde woonwijken die ervoor zorgen dat een ieder zijn eigen woonomgeving kan kiezen en zich daar thuis kan voelen;
- Wisselende straatbeelden met specifieke eigen kenmerken

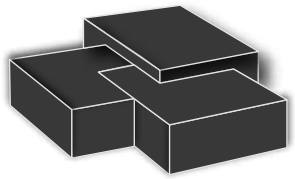
Aanwezige waarden
- Variatie en wisselende woonomstandigheden;
- Aantrekkelijk woonklimaat

Beleidsintentie
- Onderhouden van het gevarieerde beeld
- Positief inspelen op moderne woonwensen

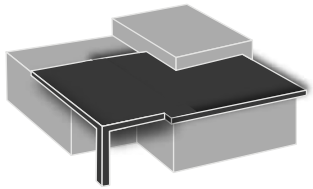
Het initiatief moet ervoor zorgen dat de karakteristieken van het lint niet beschadigd worden en tegelijkertijd inspeelt op het gevarieerde beeld van de woonwijken en de moderne woonwensen.

Gewenst karakter
Door de ligging in de tweede lijn van het lint, krijgt deze ontwikkeling het karakter van een eigen woonwijk. Deze nieuwe wijk mag daarom een afwijkende architectuur krijgen ten opzichte van de bestaande woningen aan het lint. Wel dient de wijk als een samenhangend geheel eruit te zien. Deze samenhang wordt in de beeldkwaliteitseisen omschreven.

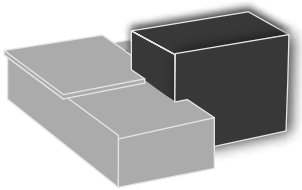
Eén familie
De woningen kennen onderlinge verschillen, maar zijn duidelijk aan elkaar verwand. Ze vormen één architectonische familie. In de basis is er afstemming in vormentaal, materiaal- en kleurgebruik. Daarbinnen kan gevarieerd worden met ondergeschikte afwijkingen in kleurstelling, materiaalgebruik en detaillering. Het is niet verplicht om alle woningen verschillend te maken. Het is ook toegestaan om een aantal basistypen te werken die door elkaar gepositioneerd worden, om wel tot een gevarieerd beeld te komen.



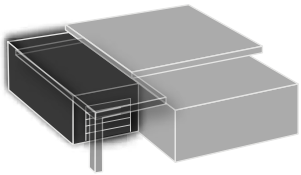
A. De hoofdmassa is opgebouwd uit een aantal orthogonale volumes.



B. Het daklandschap bestaat uit platte daken en kenmerkende overstekken.



C. In de basis gelijkvloers, op de verdieping mag een beperkt deel worden gemaakt. Dit is geen op zichzelf staande toevoeging, maar onderdeel van de massaopbouw



D. Carports en garages vormen een integraal onderdeel van de hoofdmassa.

Volumeopbouw
De architectuur bestaat uit samengestelde volumes van een aantal orthogonale basisvormen van verschillende grootte en hoogte. Daarnaast zijn er toevoegingen van kenmerkende geveluitsnedes. De plat afgedekte woningen bestaan in de basis uit één of twee bouwlagen. Op de woningen met één bouwlaag kunnen optioneel een extra verdieping worden toegevoegd waar één of twee extra slaapkamers, een werkkamers of badkamer in gerealiseerd kunnen worden. De toevoegingen op de verdieping zijn nooit op zichzelf staande elementen, maar zijn een integraal onderdeel van een groter volume dat op de grond staat. Bijgebouwen, zoals garages, staan niet vrij op de kavel. Zij zijn een integraal onderdeel van het hoofdgebouw en doen mee in de vormgeving.

Uitstraling en gevelbeeld
De woningen hebben een moderne en eigentijdse uitstraling. Zowel de vormgeving als het materiaalgebruik verwijzen naar comfortabele lichte woningen. De gevels bestaan voor een gedeelte uit glas en er wordt daarnaast bij voorkeur gebruik gemaakt van metselwerk of van hoogwaardige, strakke houtengevelbekleding. De kleurstelling heeft een natuurlijke of ingetogen uitstraling, zoals bruingrijs of zandkleur (geen signaalkleuren). De detaillering is afwijkend in de vorm van donkere kozijnen, lijsten en dakranden.









5. BUITENRUIMTE EN DUURZAAMHEIDSAMBITIES

Straatprofiel
Het straatprofiel wordt opgebouwd uit een viertal onderdelen. De straat wordt in de basis gelijkvloers uitgevoerd, om het erfgevoel te versterken. De bestrating zal bestaan uit klinkers met een suggestie van een rijbaan en een rabatstrook gescheiden door een molgoot. Er wordt een mix van één kleurtype klinkers toegepast. De rabatstrook en rijbaan worden in dezelfde mix uitgevoerd, het onderscheid wordt gemaakt door het legverband.

Erfgrenzen
Erfgrenzen bestaan bij voorkeur uit groene inheemse hagen. Aan de voorzijde, de eerste drie meter van het kavel, wordt een open karakter nagestreefd. Dichte hekwerken zijn aan de voorzijde niet toegestaan. Hagen of groenblijvende hekwerken hebben hier een maximale hoogte van 1,00 meter. Na deze drie meter mogen hagen of hekwerken maximaal 2,00 meter hoog zijn.

Parkeren
Parkeren in de openbare ruimte kan optioneel op de rabatstroken.

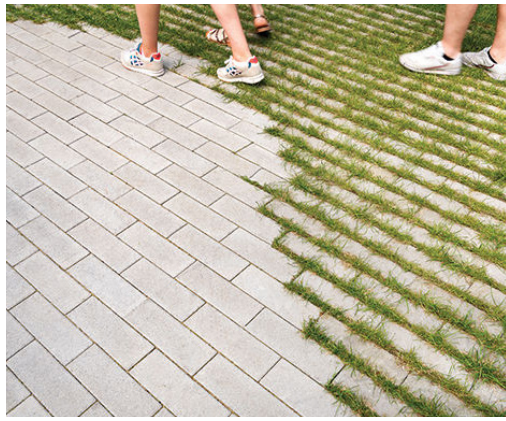
Inrichtingselementen
Inrichtingselementen zoals straatverlichting sluit aan bij de huisstijl van St.-Annaparochie.

Wateropvang
Hemelwater wordt opgevangen en uiteindelijk naar oppervlaktewater afgevoerd. Overtollig hemelwater wordt naar het oppervlaktewater afgevoerd.

Duurzaamheid
Voor de woningen gelden hoge duurzaamheidsambities. Deze ambities mogen echter niet ten koste gaan van de ruimtelijke kwaliteit. Installaties zoals buitenunits van een warmtepomp zijn vanaf de openbare weg niet zichtbaar, worden weggewerkt in de architectuur of middels een omkasting ingepast op een manier die aansluit op de architectuur van de woningen. Daken worden ingezet voor een dubbelgebruiksfunctie. Denk hierbij aan de opwek van energie.









Erfafscheiding max 1,00 meter hoog
Erfafscheiding max 2,00 meter hoog
optioneel parkeren op rabatstrook

6. TOETSINGSCRITERIA

Plaatsing
- De woningen worden gesitueerd op verschillende rooilijnen.
- Er bestaan kleine verschillen in de richting en roolijn van de woningen om een speels karakter te creëren.
- Alle gebouwdelen worden aan elkaar gebouwd, geen losse bijgebouwen in de tuin.
- Langs het water geen opgaande erfscheidingen, maar een open tuin.
- Elke woning beschikt over minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein.
- Om het vrijstaande karakter van de woningen te waarborgen, wordt tussen de woningen minimaal 5 meter afstand gehouden.
- Erfafscheidingen zijn groen in de vorm van inheemse hagen of groenblijvende hekwerken, die goed aansluiten op het omliggende landschap.

Hoofdvorm
- De woningen worden vrijstaand gebouwd en hebben een gezamenlijk karakter.
- De woningen bestaan uit één of twee bouwlagen. De tweede bouwlaag is altijd een ondergeschikte hoeveelheid volume op de verdieping.
- De nieuwbouw wordt hoogwaardig vormgegeven en bestaat uit samengestelde volumes met ortogonale basisvormen. Bouwmassa op de verdieping is onderdeel van een bouwdeel op de begane grond.
- Het daklandschap bestaat uit platte daken en een plastische volumeopbouw.

Aanzichten
- De woningen hebben een moderne en eigentijdse uitstraling.
- De woningen behoren tot één architectonische familie, waarbij bouwstijl, materiaal en kleurgebruik afgestemd zijn tussen alle woningen. Daarbinnen kan ondergeschikt gevarieerd worden met hoofdvorm, kleurstelling, materiaalgebruik en detaillering, waardoor variatie tussen de woningen ontstaat.
- Er is sprake van een duidelijke gerichtheid richting de openbare weg en de watergangen. Hier zijn blinde gevels niet toegestaan. De blinde gevels komen zoveel mogelijk op 1 m van de perceelgrens te staan.

Opmaak
- De gevels worden uitgevoerd in glas en hoogwaardige, onderhoudsarme, ‘dichte’ gevelmaterialen zoals metselwerk of strak vormgegeven houtengevelbekleding. Het toepassen van kunststof plaatmateriaal en sterk contrasterende materialen zijn in de gevel- en dakvlakken niet toegestaan.
- De kleurstelling van de gevel bestaat uit ingetogen kleuren van natuurlijk aardse tinten in de tint bruingrijs tot zandkleur.
- Detaillering zoals kozijnen, daklijsten, bijzondere onderdelen in de gevel zijn donker (metaal, antracietkleur).

Duurzaamheid
- Daken hebben zoveel mogelijk een dubbelfunctie
- Hemelwater wordt zoveel als mogelijk opgevangen
- Gebruik in de openbareruimte, waar mogelijk waterdoorlatende materialen.



Voorbeelden van bruingrijs tot zandkleur



BEELDKWALITEITSPLAN

ST.-ANNAPAROCHIE - STADHOUDERSWEG 65A

RHO ADVISEURS