DE COMPAGNONSWIJK APPELSCHA

BEELDKWALITEITSPLAN

Versie 22 januari 2025
P002197



BügelHajema
Plek voor ideeën

PEIL

BUITENPLANS



Plangebied

Bron: GoogleMaps

INHOUD

1. Inleiding	**5**
2. Beeldkwaliteit bebouwing	**11**
3. Terreininrichting	**17**
Colofon	**18**
Bijlage - Bouwvlakken	**19**



Wooneenheden (4st.)

Woningen (8st.)

tr — Middenspanningsstation (10kV)

rp — Rioolpomp

vpp — Virtual Power Plant

fb — Fietsenberging

cp — Containeropstelplaats
afmeting L x B = 10,0 x 1,0 m, ten behoeve van 12 rolcontainers

Zonnecarport met parkeren, vpp en fb

Watergang bestaand

Talud watergang

Grasbeton

Beton

Gras pad

Groendoorlatende kunststofmat (intensief beheer)

Gras (extensief beheer)

Gras (extensief beheer, (gem. 8,20 + NAP)

Gras (extensief beheer, (gem. 7,90m + NAP)

Gras (extensief beheer, (gem. 7,60m + NAP)

Bestaande greppel (gem. 7,50m +NAP)

Beplantingszone afschermende struiken
beheerhoogte: 3,0 m
Sortiment conform 'Beplantingszone struiken'

Beplantingszone struiken
20% Crataegus monogyna (*Eenstijlige meidoorn*);
20% Prunus spinosa (*Sleedoorn*);
20% Sambucus nigra (*Vlier*);
20% Corylus avellana (*Hazelaar*);
10% Rhamnus frangula (*Vuilboom*);
10% Viburnum opulus (*Gelderse roos*).

Qr — Quercus robur (*Zomereik*),
minimale stamomtrek: 16 - 18 cm
minimale hoogte: 3,5 m

Bp — Betula pendula (*Ruwe berk*)
minimale stamomtrek: 12 - 14 cm
minimale hoogte: 3,0 m

Ag — Alnus glutinosa (*Gewone / zwarte els*)
minimale stamomtrek: 10 - 12 cm
minimale hoogte: 2,5 m

bk — Brandkraan

c — Calamiteitentoegang

Duiker

Overstort

Damwand

Voorgevel

Beschermingszone (geen werkzaamheden)

Grens openbare ruimte

Alle in dit landschapsplan aangegeven beplanting is nieuwe beplanting.

Landschapsplan

Ontwerp door +PEIL en uitwerking door BügelHajema

1 INLEIDING

Aanleiding
Een lokale particuliere initiatiefnemer wil een perceel tussen het Zuideinde en de Vaart Noordzijde in Appelscha ontwikkelen tot een hoogwaardige, duurzame en bijzondere woningbouwlocatie. Buitenplans Projectontwikkeling stuurt de ontwikkeling en +PEIL heeft het landschapsplan ontworpen (zie afbeelding hiernaast). Op de pagina's 6 t/m 9 zijn impressies van het beoogde beeld weergegeven.

Ambitie
De ambitie is om een kleinschalig, zelfvoorzienend, volledig 'off-grid' en vernieuwend groepje woningen te realiseren. Woningen die 'te gast zijn' in het landschap en een minimale ecologische voetafdruk hebben. Het geheel van maaiveldinrichting, energiehuishouding, bebouwing, groen en water is daarom uitgesproken duurzaam. Het is klimaatadaptief, natuurinclusief en vooral passend in het landschap. Wonen tussen de singels aan één van de oudste routes van Appelscha.

Landschapsplan
Het ontwerp van het landschapsplan borduurt voort op het woudontginningslandschap waarin het plangebied ligt. In het plangebied wordt de structuur en schaal van het landschap hersteld door het terugbrengen van verdwenen elementen als sloten en boomsingels. Het plangebied wordt zo weer onderdeel van dit landschap. Aan het plangebied wordt een ecologische laag toegevoegd. In lijn met, en ondergeschikt aan het landschap, wordt een kleinschalig woonprogramma tussen de singels gerealiseerd. Langs de westelijke rand van het plangebied zorgt een stevige houtsingel met onderbeplanting ervoor dat de bestaande loodsen aan het zicht worden onttrokken. Tevens wordt aan beide zijden van het toegangspad een zone met struiken aangelegd. Enerzijds om een natuurlijke buffer tussen het plangebied en de noordelijk gelegen kwekerij te creëren en anderzijds om de langs het toegangspad gelegen woningen van voldoende privacy te voorzien.

De bebouwing wordt projectmatig en onder architectuur ontwikkeld. Het programma bestaat uit acht vrijstaande woonvolumes en één woonvolume met vier compacte wooneenheden. De in totaal negen woonvolumes zijn verspreid gesitueerd in het westelijke deel van het plangebied. De langgerekte woonvolumes volgen de hoofdrichting van het landschap.

Een groot deel van het plangebied wordt landschappelijk en ecologisch ingericht. In dit gebied vinden geen woonactiviteiten plaats. In het wat lager gelegen noordoostelijk deel van het plangebied wordt ruimte geboden voor waterberging met natuurvriendelijke oevers. Boomsingels met onderbegroeiing van inheemse struikensoorten, kruidenrijk grasland en een teruggebrachte sloot vormen het landschap en dragen bij aan de ecologische waarden en de biodiversiteit in het plangebied.

Het plangebied wordt vanaf het Zuideinde ontsloten, evenwijdig aan de bestaande bomenlaan. De bestaande bomenlaan ligt buiten het plangebied en wordt niet aangetast. De paden worden beperkt verhard en parkeren is ondergeschikt in het beeld. Verlichting is beperkt en zal laag boven maaiveld worden aangebracht. De verlichting mag niet schijnen of uitstralen op (reeds bestaande) groenstructuren/bomenrijen.

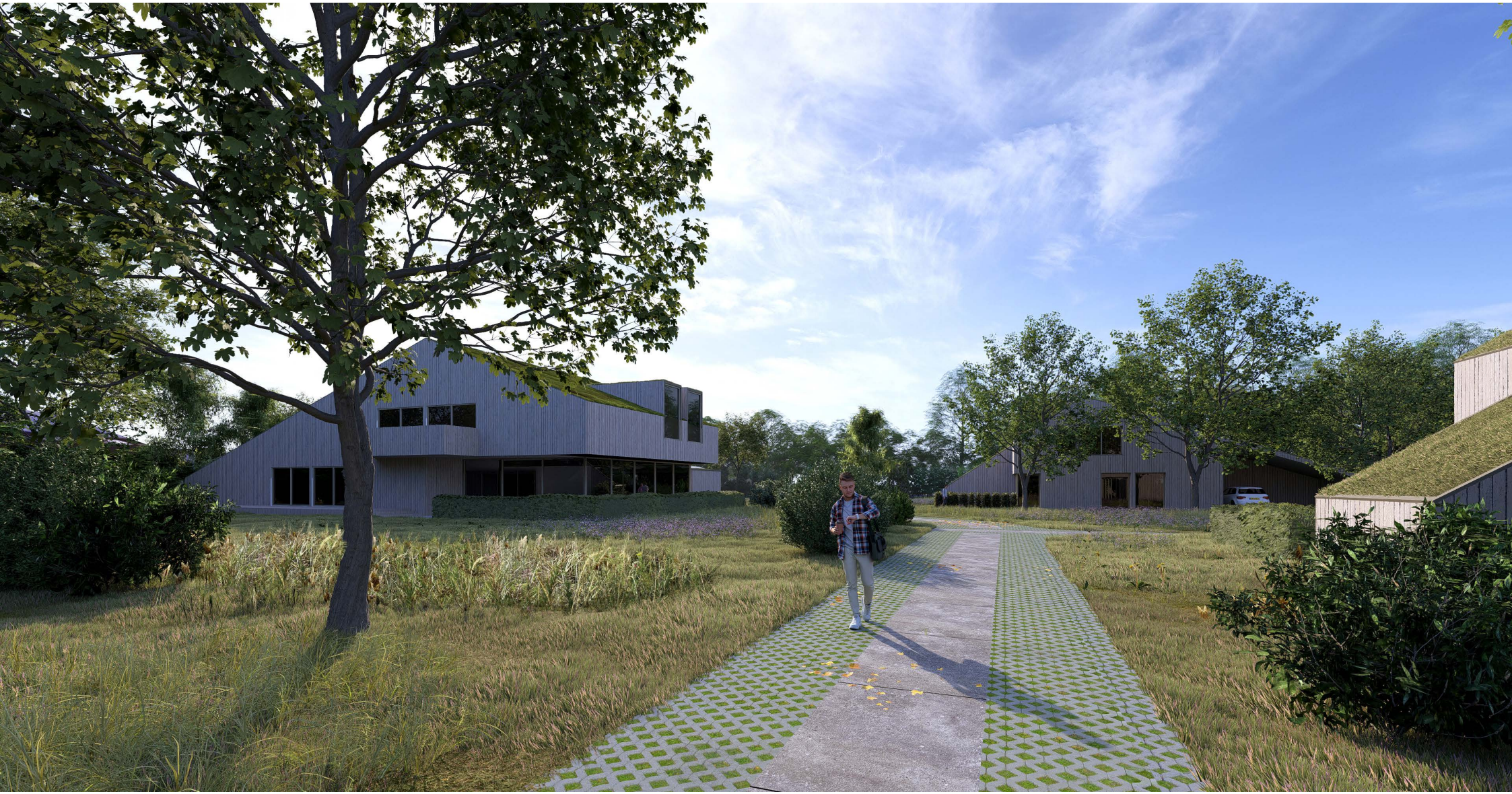
Doel en status
Het document geeft regels en inspiratie voor de toekomstige bouwers en bewoners. Daarnaast is het document het kader voor de welstandstoetsing. Het beeldkwaliteitsplan wordt hiervoor vastgesteld door de gemeenteraad.

Leeswijzer
Hoofdstuk 1 beschrijft de aanleiding voor dit beeldkwaliteitsplan en gaat in op de planvorming. De hoofdstukken 2 en 3 gaan in op de beeldkwaliteit van de bebouwing en de terreininrichting.



Impressie woongebied vanaf het Zuideinde (ontwerp: +PEIL Architecten)

Bron: BügelHajema



Impressie woongebouw (ontwerp: +PEIL Architecten)

Bron: BügelHajema



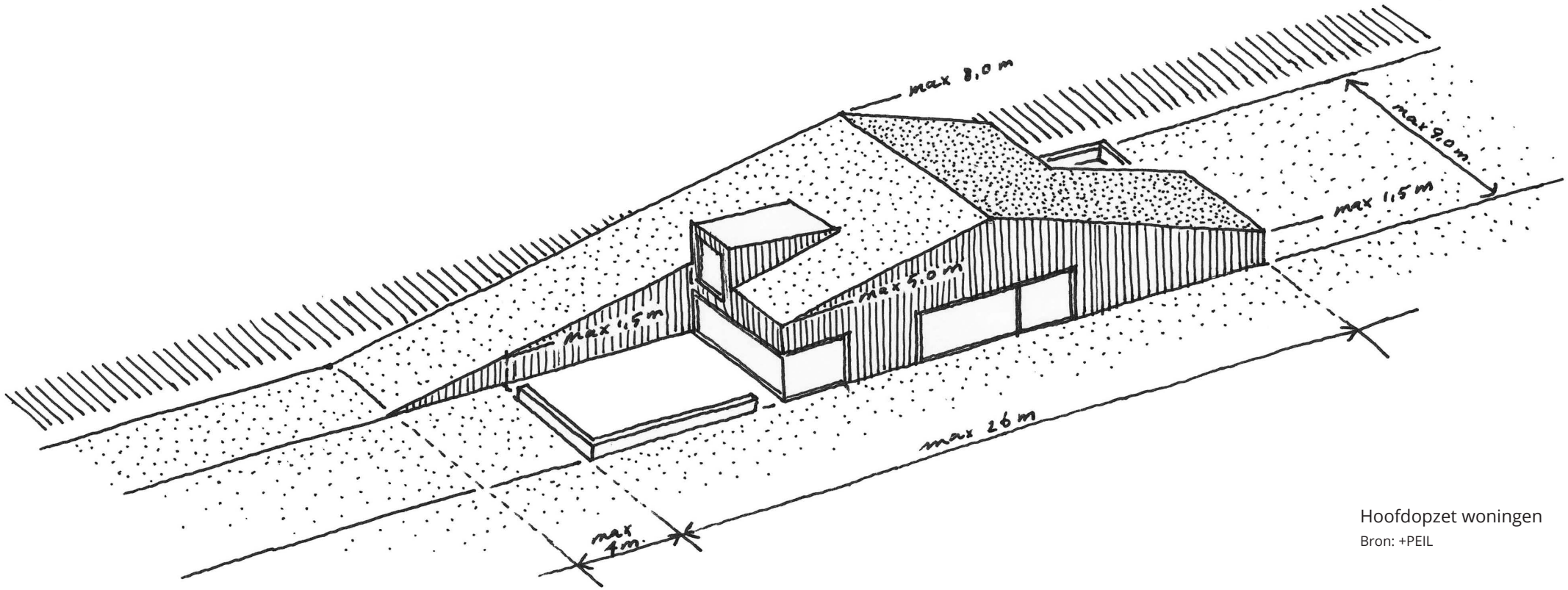
Impressie woningen (ontwerp: +PEIL Architecten)

Bron: BügelHajema



Impressie woningen (ontwerp: +PEIL Architecten)

Bron: BügelHajema



Hoofdopzet woningen

Bron: +PEIL

2 BEELDKWALITEIT BEBOUWING

Concept

De vrijstaande woningen en het woongebouw zijn te gast in het landschap. Het landschap is dominant. De bebouwing en de buitenruimten hebben een compacte opzet. De woningen en het woongebouw worden onder architectuur gebouwd en voor de hedendaagse vormgeving geldt een hoog ambitieniveau.

De woningen worden projectmatig ontwikkeld en zijn gelijk aan elkaar of zijn sterk gelijkend. De materialsering en de detaillering zijn gelijk.

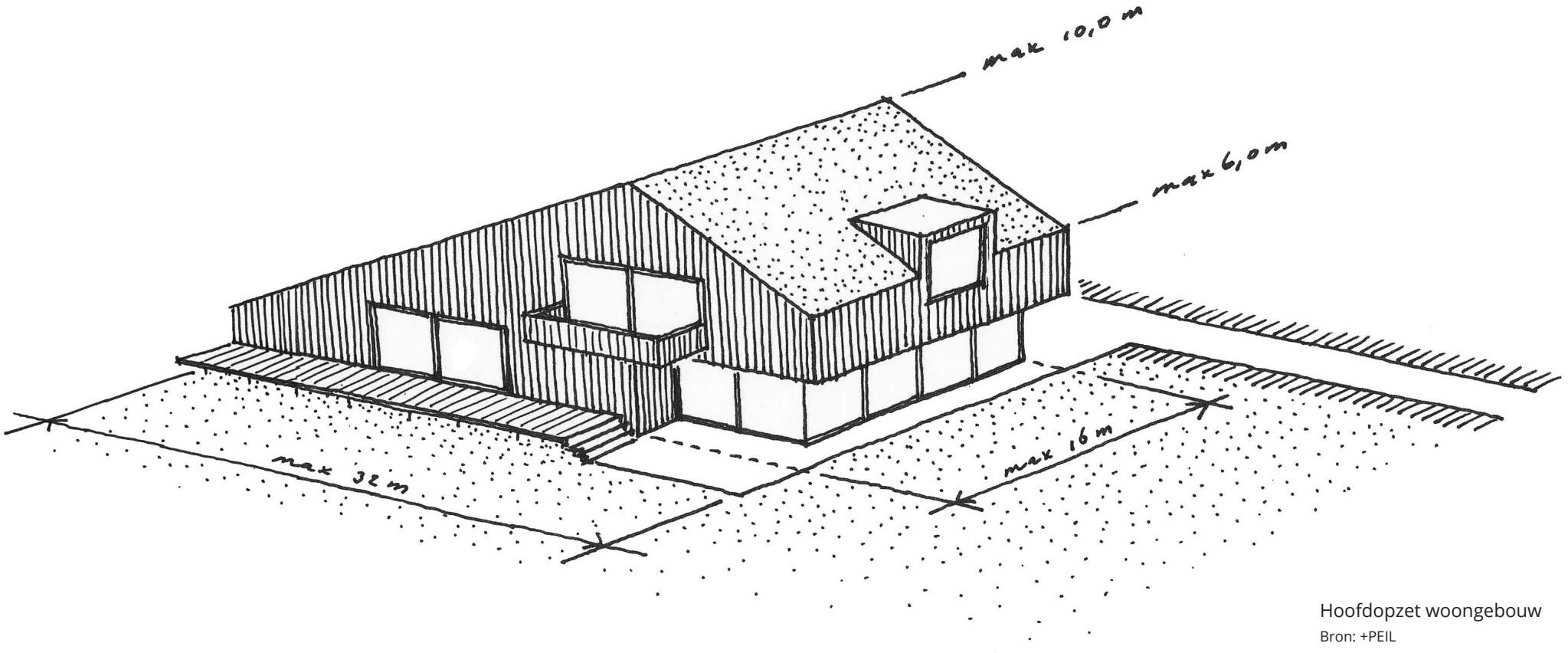
Het woongebouw biedt ruimte aan maximaal vier wooneenheden, een gemeenschappelijke ruimte en ruimte voor (gemeenschappelijke) technische installaties. Het woongebouw is in de architectuur sterk familie van de woningen en in materialisering en detaillering gelijk aan de woningen.

Plaatsing woningen

- De bebouwing ligt binnen het bouwvlak (zie bijlage).
- De footprint van een woning is 9,0 bij 26,0 meter. Ter breedte van de lage goot mag de woning aan beide zijden met maximaal 4 meter worden verlengd om het dakvlak door laten te lopen tot op maaiveld (een goothoogte van 0 meter).
- De bouwrichting volgt de hoofdrichting van het landschap.
- Aan- en uitbouwen zijn niet toegestaan.
- Vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegestaan.
- Per woning is één dakopbouw (is een opbouw vanuit de gevel) toegestaan, mits in dezelfde architectuurstijl. Dakkapellen in het dakvlak zijn niet toegestaan.
- De buitenruimte ligt binnen het bouwvlak en ligt tegen of (deels) in de bebouwing.
- Bergingen en parkeerplaatsen zijn onderdeel van de hoofdvorm.

Hoofdvorm woningen

- De hoofdvorm/hoofdopzet van de woningen is op pagina 10 verbeeld.
- De hoofdvorm is langgerekt en volgt de hoofdrichting van het landschap.
- De hoofdvorm heeft een zadeldak. De nokrichting is haaks op verkavelingsrichting (haaks op de lengterichting van de bebouwing).
- De hoofdvorm is enkelvoudig; uitsnedes zijn mogelijk.
- De nokhoogte is minimaal 7,0 meter en maximaal 8,0 meter (vrijstelling tot 9,0 meter).
- De woningbreedte is minimaal 7,5 meter en maximaal 9,0 meter breed.
- De woning is minimaal 24 meter lang.
- De goothoogte is aan elke korte zijde voor minimaal 40% van woningbreedte laag met een maximum van 1,5 meter.
- De goothoogte is aan elke korte zijde voor maximaal 60% van de woningbreedte hoog, met een maximum van 5,0 meter (vrijstelling tot 6,0 meter).
- De dakhelling is minimaal 15 graden en maximaal 40 graden.
- Dakopbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm.
- De berging is onderdeel van de hoofdvorm.
- Er dienen twee auto's binnen het bouwvolume van de woning geparkeerd te kunnen worden. Deze auto's worden overdekt met het dak van het bouwvolume en worden aan drie zijden ingekaderd door een bouwkundige constructie.
- Garagedeuren zijn toegestaan mits uitgevoerd in hetzelfde materiaal en dezelfde kleur als van de gevels en mits onzichtbaar gedetailleerd.



Hoofdopzet woongebouw

Bron: +PEIL

Plaatsing woongebouw

- De bebouwing ligt binnen het bouwvlak (zie bijlage).
- De footprint van het woongebouw is maximaal 16,0 bij 32,0 meter. Het woongebouw is gesitueerd tegen de noordelijke begrenzing van het bouwvlak.
- De bouwrichting volgt de hoofdrichting van het landschap.
- Aan- en uitbouwen zijn niet toegestaan.
- Bergingen en ruimten voor technische installaties zijn onderdeel van de hoofdvorm.
- Bij het woongebouw is één vrijstaand bijgebouw toegestaan in de vorm van een zonnecarport met geïntegreerde Virtual Power Plant (VPP) en fietsenberging.
- Ondergeschikte dakopbouwen zijn toegestaan, mits in dezelfde architectuurstijl. Dakkapellen zijn niet toegestaan.
- De buitenruimten liggen binnen het bouwvlak en liggen tegen of (deels) in de bebouwing.

Hoofdvorm woongebouw

- De hoofdvorm/hoofdopzet van het woongebouw is op pagina 12 verbeeld.
- De hoofdvorm is langgerekt en volgt de hoofdrichting van het landschap.
- De hoofdvorm heeft een zadeldak of een combinatie van zadeldaken.
- De nokrichting is haaks op verkavelingsrichting.
- Bergingen en ruimten voor technische installaties zijn opgenomen in de hoofdvorm.
- Dakopbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm.
- De nokhoogte is maximaal 10,0 meter (vrijstelling tot 11,0 meter).
- De goothoogte is maximaal 6,0 meter (vrijstelling tot 7,0 meter).
- De dakhelling is minimaal 15 graden en maximaal 40 graden.
- De zonnecarport met geïntegreerde Virtual Power Plant (VPP) en fietsenberging is ondergeschikt aan het woongebouw en het landschap. De maximale hoogte van de zonnecarport is 4,0 meter.



De woningen lijken voort te komen uit het landschap

Bron: Homemydesign



De woningen lijken voort te komen uit het landschap

Bron: BKVV Architectenl



Woning met lange dakvlakken en langgerekte hoofdvorm

Bron: Bram Markerink



Het woongebouw gaat op in het landschap

Bron: Dorenbos Architecten

Aanzichten

- De woningen zijn in vormgeving gelijk aan elkaar of sterk gelijkend. Kleine onderlinge verschillen zijn mogelijk, bijvoorbeeld als gevolg van de situering of variaties in de plattegrond.
- Het woongebouw wordt in dezelfde architectuur vormgegeven als de woningen.
- De architectuur is hedendaags, landschappelijk, minimalistisch.
- De woningen en het woongebouw zijn objecten in het landschap en lijken in vormgeving uit het maaiveld voort te komen.
- De woningen en het woongebouw hebben een alzijdig karakter. Dit betekent niet dat alle gevels gevelopeningen dienen te hebben.
- De buitenruimten op maaiveld omzomen met een lage (maximaal 0,8 meter hoge) bouwkundige scheiding in het gevelmateriaal van de woning of het woongebouw of een haag indezelfde hoogte (veldesdoornhaag (Acer campestre) of een beukenhaag (Fagus sylvatica)). Balkons uitvoeren in het gevelmateriaal. Overige erfafscheidingen zijn niet toegestaan.
- Bij de woningen zijn de parkeerplaatsen meeontworpen als onderdeel van de bebouwing.
- Zonweringen integreren in het ontwerp.
- Hemelwaterafvoeren zijn niet zichtbaar.
- De vormgeving van de zonnecarport met geïntegreerde Virtual Power Plant (VPP) en fietsenberging sluit aan op de overige gebouwen, of is hieraan ondergeschikt en mag deels een technische uitstraling hebben (de constructie mag deels zichtbaar zijn).

Opmaak

- Één hoofdmateriaal voor alle gevels en gebouwen. Onbehandeld, verticaal gemonteerd hout is het hoofdmateriaal voor de gevels. Een uitgesproken duurzaam alternatief is mogelijk, mits vergelijkbaar in uitstraling.
- De daken worden tenminste bedekt met gras en/of sedum, waarbij meer biodiverse alternatieven ook mogelijk zijn.
- Het kleur- en materiaalgebruik is natuurlijk en ingetogen, passend in het landschap.
- De kleuren van kozijnen, ramen en deuren zijn gelijk aan de kleur van de gevels.
- Hele lichte kleuren zijn niet toegestaan.
- Materialen hebben een matte afwerking.
- Circulaire, duurzame, onderhoudsarme materialen toepassen.
- De detaillering versterkt de architectuur.
- De materialsering en de detaillering van de woningen en het woongebouw zijn gelijk.
- De zonnecarport met geïntegreerde Virtual Power Plant (VPP) en fietsenberging wordt uitgevoerd in onbehandelde verticale houten delen. De houtsoort is gelijk aan de woningen/woongebouw. Een combinatie met verzinkt staal (voor de constructie) is mogelijk.

Zonnepanelen en overige installaties

- Technische installaties zijn ondergeschikt en meeontworpen in de architectuur van de bebouwing en zijn vanaf de openbare weg niet zichtbaar.
- Het toevoegen van extra buitenverlichting is niet toegestaan.
- Zonnepanelen zijn toegestaan op het westelijke dakvlak van het woongebouw en de woningen. Het dak van de zonnecarport wordt volledig bedekt met zonnepanelen.
- Zonnepanelen zijn meeontworpen.
- Zonnepanelen ordenen in rechthoekige blokken.
- Dakdoorvoeren zoveel mogelijk beperken en clusteren. Dakdoorvoeren zijn alleen in het westelijke dakvlak toegestaan.

Inrichting buitenruimte woningen en woongebouw

- Binnen de meeontworpen erfafscheiding en/of haag zijn erfverhardingen, grassen en lage bodembedekkers toegestaan. Overige opgaande beplantingen zijn niet toegestaan.
- Buiten de meeontworpen erfafscheiding en rondom de gevels sluit de inrichting aan bij de inrichting van het totale terrein.



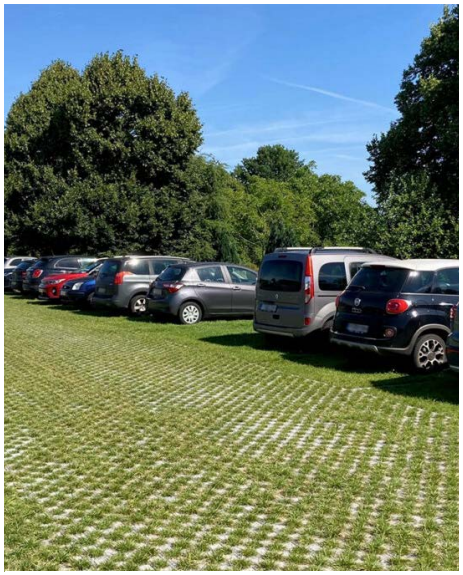
Voorbeeld van een karrespoor

Bron: Staphorst nieuws



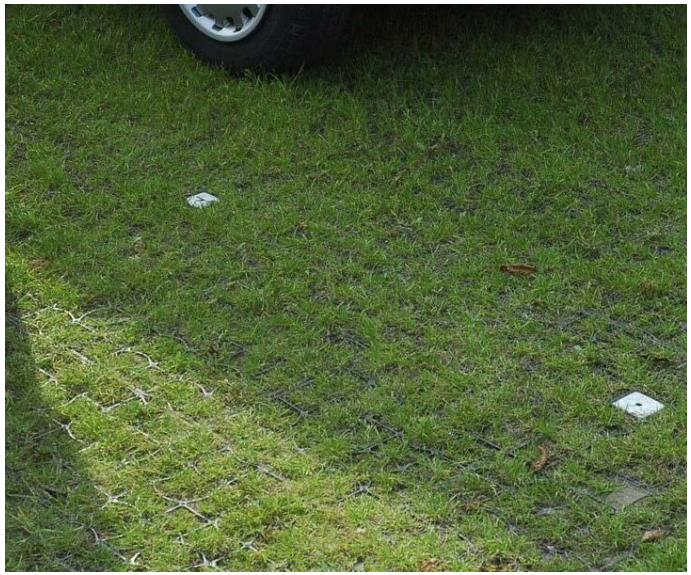
Voorbeeld van een karrespoor

Bron: Google Maps



Geclusterd parkeren op grasbeton-stenen

Bron: Greenpro-online



Groendoorlatende kunststofmat t.p.v. calamiteiteninrit

Bron: Spudulica.co.uk



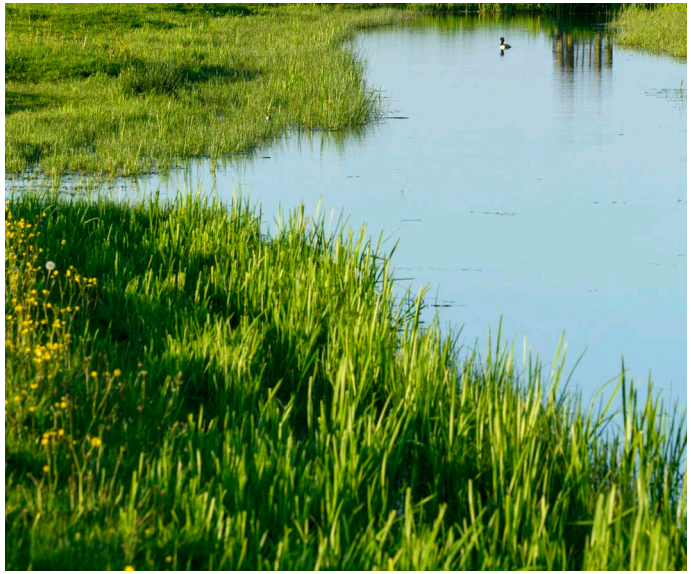
Aanbrengen nieuwe houtsingels

Bron: GoogleMaps



Bloemrijk grasmengsel

Bron: CruydHoeck



Natuurlijke laagte met flauw hellende taluds als waterbuffer

Bron: BügelHajema

3 TERREININRICHTING

Concept

Het landschap is dominant. Herstel van de structuur van het woudontginningenlandschap vormt de basis van het plan. Aan het herstelde landschap worden een woonlaag en een ecologische laag toegevoegd. Het wonen is ondergeschikt aan de landschapsstructuur en de ecologische laag.

Nieuwe boomsingels vormen de dragers van het plan. Aan de westelijke rand onttrekt een stevige houtsingel de bestaande loodsen aan het zicht. Waterberging vindt plaats in de sloten en een laagte met flauw hellende taluds. De inrichting van het terrein draagt bij aan het vergroten van de ecologische waarden en de biodiversiteit. Het gebied zal extensief worden beheerd door de bewoners/VVE van dit private woongebied.

Beplanting

- Het beplantingsbeeld is gevarieerd en divers, waarbij zoveel mogelijk wordt gekozen voor inheemse beplantingen. De beplantingen zijn gericht op het aantrekken van vogels en insecten.
- De nieuwe houtsingels bestaan uit een enkele bomenrij met struikbeplanting.
- Plantafstand bomen conform tekening. Sortiment bomen:
  - 50% Zomereik (Quercus robur);
  - 25% Ruwe berk (Betula pendula);
  - 25% Zwarte els (Alnus glutinosa.
- Plantafstand struiken 1-3 meter. Sortiment struiken:
  - 20% Eenstijlige meidoorn (Crataegus monogyna);
  - 20% Hazelaar (Corylus avellana);
  - 15% Sleedoorn (Prunus spinosa);
  - 15% Vlier (Sambucus nigra);
  - 10% Gelderse roos (Viburnum opulus);
  - 10% Hulst (Ilex aquifolium;)
  - 10% Vuilboom (Rhamnus frangula).
- De open ruimten worden ingezaaid met een bloem- en kruidenrijk grasmengsel (Bijvoorbeeld G1 CruydHoeck).
- Naast het plangebied ligt een kwekerij. Om hinder op de biologische bedrijfsvoering te voorkomen wordt in overleg met de kweker het sortiment van het streekeigen, kruidenrijk en extensief beheerd gras vastgesteld.

Waterberging

- Nieuwe sloten versterken de landschapsstructuur en voorzien in waterberging. Er worden flauw hellende taluds toegepast waar mogelijk. Een deel van de taluds is bestaand (noord- en zuidrand) en blijft zo. De zuidrand wordt niet veranderd i.v.m. de beschermingszone. Aan de westrand is een helling van 1:3 (maximaal) mogelijk. De bestaande laagte wordt verder verdiept om te voorzien in een piekwaterbuffer. Deze laagte heeft hele flauwe taluds.
- De beplantingen en de inrichting van de (sloot)oevers zijn gericht op het aantrekken van (water-)vogels en insecten.

Verharding en verlichting

- Verharding wordt beperkt tot een functioneel minimum.
- Volledig dichte verhardingen alleen toepassen voor rijstroken en rolstoeltoegankelijke routes en inpandig parkeren in de woningen.
- Ontsluiting in de vorm van een smal pad of karrespoor.
- Alle verharding wordt in één kleur uitgevoerd en in naturel beton, met uitzondering van de calamiteiteninrit. De calamiteiteninrit wordt uitgevoerd in groendoorlatende kunststofmatten.
- De parkeerplaatsen voor het woongebouw en bezoekers worden geclusterd ingepast.
- Parkeren op grasbeton.
- De verlichting mag niet schijnen of uitstralen op (reeds bestaande) groenstructuren/bomenrijen. Verlichting wordt beperkt tot een functioneel minimum en wordt vormgegeven met lage armaturen (maximaal 0,7 meter boven het maaiveld). Een buitenlamp bij de voordeur en garageopening mag hierop een uitzondering met een maximale plaatsingshoogte van 3,0 meter.

COLOFON

Beeldkwaliteitsplan
BügelHajema Adviseurs Leeuwarden
Adviseurs voor leefomgeving
en omgevingsrecht BNSP

Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
+31 (0)58 215 25 15

info@bugelhajema.nl
www.bugelhajema.nl

Landschapsplan
+PEIL, Bureau voor Architectuur
en Stedenbouw

Helperpark 282-D
9723 ZA Groningen
+31 (0)50 31 31 600

info@pluspeil.nl
www.pluspeil.nl

Opdrachtgever
Buitenplans Projectontwikkeling BV
Berkenlaan 51
9321 GT Peize

www.buitenplans.nl

BIJLAGE
BOUWVLAKKEN

Bouwvlak

