

Afbeelding 40. Nieuwe kavels met bouwvlakken en woningen op dezelfde voorgevelrooilijn.

Beperkt welstandsregime van toepassing

De gemeente Staphorst heeft haar welstandbeleid vastgelegd in het document “de karakteristiek van Staphorst”. In het document zijn randvoorwaarden beschreven welke van toepassing zijn op ontwikkelingen in Staphorst.

Bij het welstandsbeleid van Staphorst wordt een onderscheid gemaakt tussen verschillende welstandsregimes. In Staphorst worden een vrij, beperkt, regulier en bijzonder welstandsregime onderscheiden. Het plangebied valt onder het beperkte welstandregime. Hieronder valt het open slagenlandschap en het jonge ontginningen landschap. Het gaat om open agrarische gebieden met overigens beperkte bouwmogelijkheden.

Deze richting wordt in het bestemmingsplan vertaald naar specifieke planregels. Hiermee wordt voldaan aan de eisen vanuit het beperkte welstandsregime. Dit beeldkwaliteitsplan geeft specifieke criteria voor de ontwikkeling van de vier nieuwe kavels met woningen.

Bouwvlak:
nieuwe woningen en
bijgebouwen

Voorgevel roolijn: gebaseerd op dorp

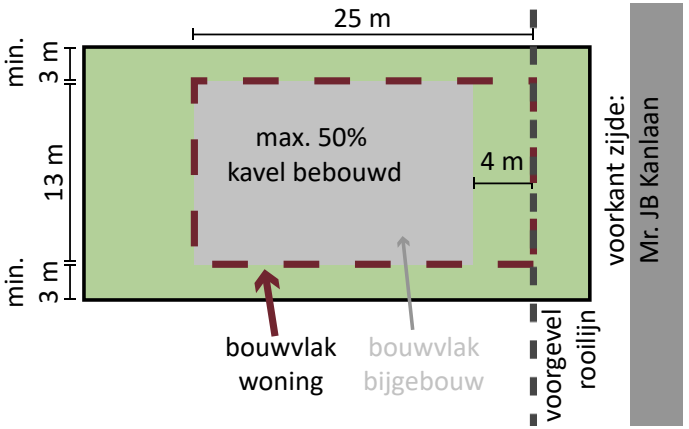
Oostelijke kavel: nokrichting haaks op de weg

Relatie met bestaande woningen

- Bebouwing sluit aan bij bestaande bebouwing in omgeving.
- Nieuwbouw heeft een eigentijdse bouwstijl die past bij woningen in Punthorst.
- Er is sprake van kwalitatief hoogwaardige baksteenarchitectuur met een dorpse uitwerking.
- De opbouw van de woningen is afwisselend en gedifferentieerd.

Situering en rooilijnen

- Plaatsing van bebouwing in duidelijke woonzones.
- Positie van de bebouwing is gebaseerd op het inrichtingsplan.
- Voorgevels worden op de voorgevelrooilijn gebouwd.
- Rooilijn bijgebouw op minimaal 4m afstand van de voorgevelrooilijn.



Afbeelding 41. Principe bebouwing op kavels max. 50%.


gevel in baksteen en hout, hoogwaardige architectuur


baksteen gevel, eigentijds met hout in constructie


sobere gevelopeningen, gevel eigentijds, baksteen


combinatie van baksteen en hout in gevels


traditionele vormgeving met hoge goothoogte


eigentijdse interpretatie gevel, dakhelling steil, sobere detaillering


bijgebouw vast aan woning in dezelfde stijl, zonnepanelen mee ontworpen, baksteen gevel, parkeren bij het bijgebouw


bijgebouw met tussenstuk vast aan woning


traditionele vormgeving, baksteen architectuur


eigentijdse interpretatie van gevelopeningen


baksteen en gevelopeningen


lage goothoogte en gevelopeningen tot aan maaiveld

Afbeelding 42. Referentiebeelden nieuwe woningen. De woning heeft een eenvoudige hoofd- en dakvorm. De kleurstelling van de woning is over het algemeen roodbruin (baksteen) en zwart (dakbedekking).

Massa en vorm

- Woning heeft 1 bouwlaag met kap.
- Inhoud woning: maximaal 450 m³.
- Hoofdgebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm.
- Basisplattegrond van hoofdvolumes is rechthoekig.
- Nieuwbouw sluit qua maatvoering, schaal en massa aan op directe omgeving.
- Dakopbouwen en dakkapellen moeten duidelijk ondergeschikt zijn.

Volume en dak

- Bouwhoogte: maximaal 10 m.
- Goothoogte: maximaal 3,5 m.
- Hoofdvolume van de nieuwbouw heeft een zadeldak bedekt met pannen.
- De noklijn heeft één richting.
- De meest oostelijke woning heeft de nokrichting haaks op de weg.
- Zonnepanelen worden als integraal onderdeel van het dak ontworpen.

Kavels

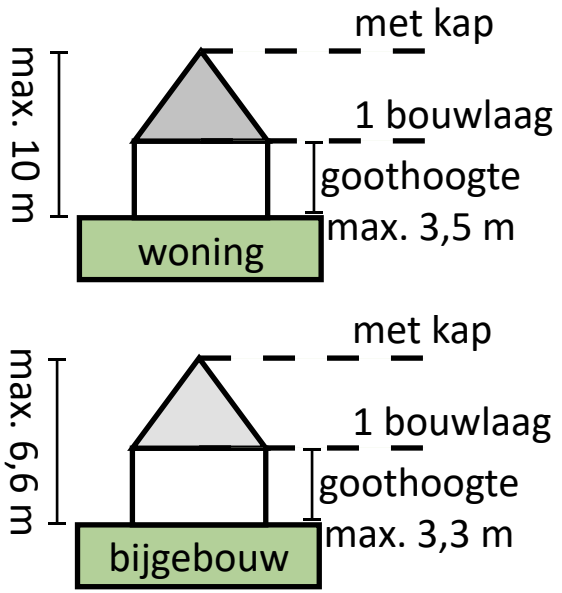
- Verharding- en bebouwingspercentage van de bouwkavel: maximaal 50%.
- Het betreft diverse kavels: elke kavel heeft een andere woning, niet 4 dezelfde.
- De erfinrichting is ondergeschikt aan waardevolle groene landschapselementen.
- Erfinrichting sluit aan bij de bebouwing.
- Rijk beplant: inheems gebiedseigen sortiment passend op de ondergrond.
- Transparante en gesloten groene overgangen: van kavel naar landschap.
- Vrijstaande woningen: niet geschakeld, aaneengebouwd of tweekappers.
- Verhard oppervlak zoveel mogelijk beperken, toepassing van groen/ waterdoorlatende verharding.
- Minimaal 2 parkeerplekken per woning: situeren op eigen erf per woning.
- Samenspel van dakvlakken, dakgoten, regenpijpen en perceelsgoten: zodanig ontwerpen dat het hemelwater zoveel mogelijk bovengronds naar de greppels en wadi's wordt afgevoerd.

Ontsluiting

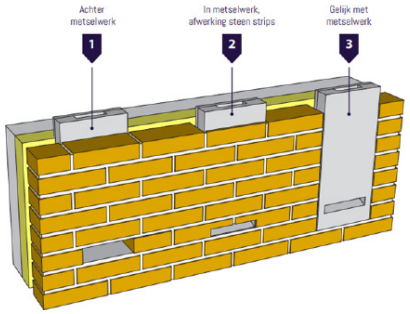
- Ontsluiting per 2 woningen combineren.
- Bestaande duiker en perceelstoegangen gebruiken voor toegang tot achterliggende gronden.
- Twee aangelegde dammen met duikers in nieuwe wadi gebruiken voor kavels.
- Oostelijke twee woningen worden ontsloten door middel van een karrenspoor.

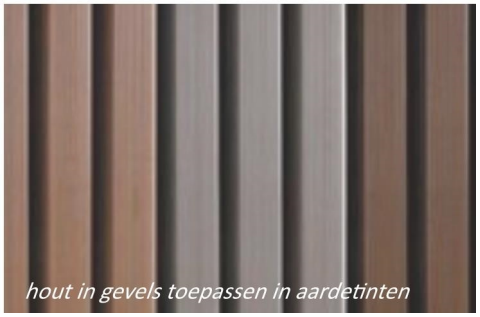
Bijgebouwen

- Bijgebouw betreft 1 bouwlaag (met kap).
- Grondoppervlak bijgebouw: maximaal 75 m².
- Bouwhoogte: maximaal 6,6 m.
- Goothoogte: maximaal 3,3 m.
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt qua schaal, positie en vormgeving op het erf.
- Bijgebouwen uitvoeren in dezelfde architectuur als de woning.
- Parkeren vindt plaats op het erf in de nabijheid van de bijgebouwen.
- Woningen met geïntegreerd bijgebouw vormen één geheel en dragen bij aan de rustige uitstraling.



Afbeelding 43. Referentie hoogtes bebouwing.




hout in gevels toepassen in aardetinten


gevel in baksteen: aardetinten


verlichting: naar beneden

natuurinclusief: inbouwen vleermuis kasten





natuurinclusief bouwen


gevel in baksteen


gevel in baksteen


inmetselen vogelkasten

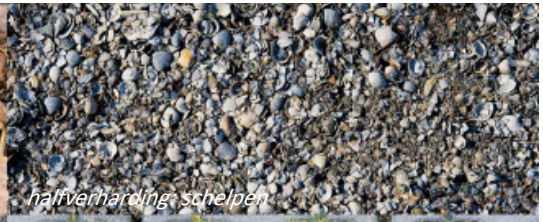

hout in gevels


hout in gevels toepassen


verlichting: laag en indirect

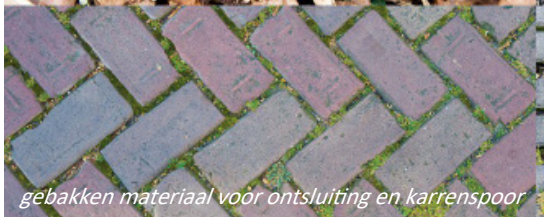

gevel in hout en baksteen


halfverharding: houtsnippers of boomschors


halfverharding: schelpen


halfverharding: grasbeton


zonnepanelen: integraal onderdeel dak


gebakken materiaal voor ontsluiting en karrenspoor


halfverharding: grasbeton parkeren, karrenspoor


halfverharding: leemhoudend

Afbeelding 44. Referenties materialisering en kleurgebruik.

Gevelopbouw

- Overwegend baksteenarchitectuur met gevelopeningen.
- Consequente gevelbeelden met eigentijdse interpretatie: op zichzelf samenhangend en evenwichtig, geen combinatie van stijlen.
- Symmetrie in de gevels dient voorkomen te worden, tenzij de symmetrie ontstaat door een dusdanig sterk ritme dat de voordeuren in dit ritme wegvallen.
- Verticale of horizontale gevelopeningen toepassen, geen ronde.

Erfafscheidingen

- Erfafscheidingen bestaan uit beplanting: zijn laag (circa 1,2 m) waar mogelijk en hoog (circa 1,5-1,8 m) waar nodig.
- Erfafscheidingen in tuinen bestaan uit beukenhagen.
- Daar waar achtertuinen en eventueel zijtuinen grenzen aan de openbare ruimte worden de erfafscheidingen mee ontworpen met de woningen: op basis van het inrichtingsplan.
- Erfafscheidingen zijn onderhoudsplichtig.
- Schuttingen, stalen hekken en metselwerk zijn niet toegestaan.

Natuurinclusief bouwen

- Circulair bouwen en gebruik van biobased bouwmaterialen heeft de voorkeur.
- Toepassen van ingebouwde nestvoorzieningen in gevels/dakranden: tenminste huismus, gierzwaluw en gebouwbewonende vleermuizen.
- Er worden diverse kasten toegepast op de geschikte windrichtingen voor bovengenoemde soorten.
- Donkerte is een kwaliteit en dient behouden en versterkt te worden: buitenverlichting is bescheiden en wordt minimaal gehouden.
- Verlichting van de kavel vanaf de gevels van de gebouwen: naar beneden gericht of laag bij de grond.
- Vleermuisvriendelijke verlichting toepassen: amberkleurig (golflengte 580-600 nm).

Materiaal- kleurgebruik en detaillering

- Ingetogen materialisering.
- Noklijn in één doorlopende materialisering uitvoeren.
- Toepassing van natuurlijke materialen: geen ongecoate uitlogende materialen toepassen.
- Dakbedekking hellende vlakken woningen bestaat uit: riet of keramische pannen (niet geglazuurd) in aardetinten (oranje/bruin) of antraciete kleur.
- Platte daken zijn bekleed met beplanting: groen dak.
- Rustige gedekte kleuren op grote vlakken: geen sterk met de omgeving contrasterende kleuren.
- Baksteenarchitectuur: gevel in metselwerk en/of aangevuld met hout.
- Baksteen in aardetinten: bruin-, oker- en roodtinten.
- Voorkeur gaat uit naar het maken van verdiepte voegen.
- Geen grote oppervlakken plaatmateriaal of glanzende materialen toepassen.
- Samenhangende materialisering voor erfverharding van gebakken materiaal of halfverharding.
- Bijgebouwen sluiten qua karakter, detaillering en materialisering aan bij de hoofdwoning.
- Sobere detaillering en stijlkenmerken.

Inrichtingsplan: 4 bouwkavels met privé tuinen binnen landschappelijke inpassing

Bestaand: bebouwing en bomen behouden

Bijgebouwen: achter rooilijn woningen

Kavels: beukenhaag als erfafscheiding tuin

Erfverharding nieuw: combineren van ontsluiting kavels

Fietspad en waterberging: tevens wadi's achter kavels

4 nieuwe woningen: voorgevel aan de weg

Bomenrij nieuw: 5x linde

Solitaire bomen nieuw: gemengde inheems sortiment

Openbaar groen: bankje, rij ruwe berken, ruimte voor water en groen

Rand met akkermengsel: overgang naar buitengebied



LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Ontwikkeling sluit aan op de kern

De vier nieuwe woningen worden gerealiseerd aan de noordzijde van de Meester J.B. Kanlaan. De woningen worden gepositioneerd tegenover de Dr. Maarten Lutherschool aansluitend op het dorpslint. Op deze manier krijgt het dorpslint een aanvulling én overgang naar het buitengebied. Bij de positionering van de te ontwikkelen woningen vormen de rooilijnen en verdeling van kavels aan de Meester J.B. Kanlaan het uitgangspunt. De laatste kavel vindt nadrukkelijk inspiratie uit de kavels van het landelijk gebied waardoor de overgang wordt versterkt. Daarnaast biedt de ontwikkeling de mogelijkheid om een (groene) impuls te geven aan de dorpse uitstraling van de weg tegenover de school.

De nieuwe bouwvolumes in de bebouwde kom worden groen ingepast met behoud van doorzichten op het achterliggend landschap. Hierbij worden ingrediënten gebruikt van erven in het buitengebied én van kavels in de kern. Op deze manier ontstaat er een logische en geleidelijke overgang van de kern naar het buitengebied. Specifiek komen er passende (kleinere) woningen die geschikt zijn voor jonge gezinnen die in Punthorst willen (blijven) wonen. Met een eigen tuin en in de kern bij de voorzieningen.

Maatschappelijke opgaven

In het ontwerp zijn maatschappelijke opgaven verwerkt die in samenspel met de nieuwe kavels de ruimtelijke kwaliteit verhogen. Allereerst is de waterbergingsopgave (wadi) van het nieuwe fietspad op gronden van de initiatiefnemer gerealiseerd. Tussen de woningen is ruimte voor openbaar/gezamenlijk groen. Als speelveld voor de basisschool, vlinderidylle, ruimte om te zitten en voor bijvoorbeeld een burendag. Door deze groene ruimte loopt een veilige wandelroute richting de Vijverweg en bosgebied.

Maatvoering kavels en woningen

De woningen met kavels passen binnen de dorpse structuur en lint van Punthorst. Op de kavels is ook ruimte voor bijgebouwen, vastgebouwd aan of losstaand van de woning. De bouwvlakken zijn op het inrichtingsplan weergegeven en worden in het beeldkwaliteitsplan nader toegelicht. Deze oppervlakten en bebouwingsdichtheid zijn passend binnen de structuur van Punthorst. Met een overgang van dorp naar buiten.

De afstand van de woningen ten aanzien van de weg zijn gebaseerd op de bestaande rooilijnen in Punthorst en de laan. Hiermee staan de woningen op dezelfde afstand van de weg als een gemiddelde woning in Punthorst. En krijgen de woningen dus een voortuin.

De vrijstaande woningen worden met de nok haaks óf parallel op de weg geplaatst. De meest oostelijke woning sluit aan bij het buitengebied en krijgt een iets ruimere kavel passend bij het landelijk gebied met een nok haaks op de weg. De hoogte van de woningen is gelijkwaardig aan die van de woningen in Punthorst. Hierdoor voldoen ze aan de richtlijnen van het bestemmingsplan.

Qua situering van de woningen en bijgebouwen wordt in voorliggend inrichtingsplan al richting gegeven, nadere criteria worden in het beeldkwaliteitsplan beschreven. Door de plaatsing van de bijgebouwen een stuk achter de voorgevelrooilijn ontstaat er ruimte voor parkeren op eigen voorerf.

Het is niet de bedoeling dat de woningen en/of bijgebouwen vastgebouwd worden aan de bebouwing bij de buren. Er gelden bovendien minimale bouwafstanden tot de zijdelingse erfgrenzen en er worden groene erfafscheidingen aangeplant.

Veiligheid en ontsluiting

De opritten van de woningen zijn gecombineerd per twee bouwkavels om verharding in het gebied en het aantal aansluitingen op de bestaande weg te beperken. De twee nieuwe dammen met duikers door de wadi worden maximaal 12 m lang conform de eisen van het waterschap.

Beplanting voor ruimtelijke kwaliteit

De nieuwe woningen worden ook landschappelijk ingepast met behulp van beplanting. De potentieel natuurlijke vegetatie vormt de basis bij de plantkeuze. Daarnaast is gekeken naar soorten die een bijdrage leveren aan het klimaat, biodiversiteit en passen bij het dorp en de omgeving.

Bomenrij op rand landelijk gebied en kern

Om de ontwikkeling in zijn totaliteit een groene uitstraling te geven en het dorp een groene afronding te geven is het van belang dat er aan de oostkant van de ontwikkeling een bomenrij komt te staan. Het betreft 5x winterlindes (Tilia cordata ‘Savaria’), forse aanplantmaat 20-25 cm, hoogstam. Deze soort is minder gevoelig voor luis (druipvrij). Door hoogstam te kiezen kan men er onderdoor kijken vanaf ooghoogte maar wordt wel de dorpsrand en de daken ingepast met groen.

Hagen voor privacy en groene uitstraling

Een haag staat op de zijdelingse perceelsgrenzen en vormt daarmee de afscheiding tussen de kavels. Op het voorerf is de haag 1,2 m hoog. Op het achtererf is deze haag tussen de 1,5 tot 1,8 m hoog.

De beukenhaag wordt in een dubbele rij aangeplant. Hierdoor krijgt de haag een robuuste en gesloten vorm van 1 m breedte. Er worden zeven stuks haagplantsoen per strekkende meter aangeplant. De aanplantmaat van de beukenhaag zal tenminste 100 cm betreffen.

Bomen tussen kavels

Tussen en achter de woningen is een ruimte vrijgehouden voor openbaar groen. In dit gebied komt een diversiteit aan inheemse boomsoorten met een meerwaarde voor biodiversiteit (PNV7). De inheemse soorten in het openbaar groen betreffen:

- 6x Ruwe berk (Betula pendula), maat 12-14 cm, hoogstam.
- 1x Grove den (Pinus Sylvestris), 14-16 cm, hoogstam.
- 1x Vuilboom (Frangula alnus), 12-14 cm, hoogstam.
- 2x Zachte berk (Betula pubescens), 12-14cm, hoogstam.

Representatieve voorkant passend bij dorp

In het voorterrein van het bestaande erf en woningen is een waterberging (wadi) gerealiseerd langs het fietspad. Het definitieve ontwerp is afgestemd met de gemeente en waterschap in combinatie met het fietspad. De overgang tussen de wadi en de tuinen zal worden ingezaaid met een inheems meerjarig bloemrijk grasmengsel zoals Cruydt Hoeck - G1 of vergelijkbaar. Dit mengsel dient 2x in het jaar te worden gemaaid, na 15 juni en eind september. Maaisel wordt na 3 dagen afgevoerd. Het hanteren van deze maaiperioden is van belang voor het in bloei komen van diverse soorten.

Akkermengsel

Achter de woningen wordt een brede strook grasland van minimaal 10 m breedte ingezaaid met een meerjarig akkermengsel. Hierdoor ontstaat een natuurlijke overgang tussen de kavels en het agrarisch landschap. Het akkermengsel draagt net als het bloemrijke grasmengsel bij aan de biodiversiteit in het gebied en vormt een voedselbron voor diverse insecten en vlinders. Toepasbaar inheems meerjarig akkermengsel betreft Medigran-AA10 of vergelijkbaar. Dit wordt bijgezaaid af en toe.

Extra kwaliteitsimpuls

Zoals eerder aangegeven is de initiatiefnemer een geboren en getogen Staphorster, die graag de gemeente en vooral het landelijk gebied leefbaar wil houden. Daarom voorziet dit initiatief naast de basisinspanning (hoofdstuk 2) in een forse extra kwaliteitsimpuls. Deze zijn tot stand gekomen in overleg met gemeente, Oversticht en bijvoorbeeld het waterschap. Hieronder worden deze extra investeringen nader toegelicht.

Veilig fietsen rondom de basisschool

Tegenover het plangebied ligt de Dr. Maarten Lutherschool. De school ligt direct aan de Meester J.B. Kanlaan. Deze weg wordt veel gebruikt door fietsende scholieren en recreatieve fietsers.

Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid heeft de gemeente Staphorst een fietspad aangelegd, waardoor een veiligere verkeerssituatie is ontstaan.

Gronden afgestaan aan gemeente

De gemeente heeft de gronden van de initiatiefnemer gebruikt voor de aanleg van een watergang met waterberging (wadi) in combinatie met het fietspad. De kosten van de aanleg van de waterberging zijn voor de gemeente, maar het feit dat de initiatiefnemers zijn gronden hiervoor ter beschikking stelt wordt gezien als bijdrage aan een maatschappelijk belang. Het definitieve ontwerp is in samenspraak opgesteld.

De huidige dam en duiker ter hoogte van het openbaar groen is al aangelegd en aangelosten op de nieuwe wegrinrichting. Twee dammen met duikers voor de toegang tot de woningen dienen te worden verplaatst een aangepast op de weginrichting.

Realisatie openbaar groen voor dorp en biodiversiteit

De initiatiefnemer is voornemens om tussen en achter de nieuwe woningen ruimte te reserveren voor gemeenschappelijk groen. Hiervoor is advies ingewonnen en gevolgd van Prachtlint Staphorst. Dit is een stukje openbare ruimte, waar het uitzicht en bijvoorbeeld natuurlijk spelen voor kinderen centraal staat. Deze ruimte kan worden gebruikt door kinderen van de Dr. Maarten Lutherschool, de nieuwe bewoners, maar ook de andere (jonge) Punthorsters.

Het is een vlinderidylle met meerwaarde voor de biodiversiteit en sociale cohesie. Hiermee draagt deze ruimte bij aan verbetering van de leefbaarheid in Punthorst en dient een maatschappelijk belang. De initiatiefnemer onderhoudt het geheel en nodigt Punthorsters hierbij uit.

Veilige wandelroute

Op de bestaande perceelontsluiting komt een wandelroute naar de Vijverweg en het bos. Deze ontsluiting sluit aan op het bestaande verkeersplateau tegenover de school.

Dit pad loopt tussen en achter de nieuwe woningen langs. Dit pad kan bestaan uit halfverharding of kort gemaaid gras met aan de zijkanten ruimte voor educatieve doelstellingen en biodiversiteit. Het pad wordt aangesloten op de Vijverweg. Hierdoor ontstaat een veilige en leerzame wandelroute richting de Zwarte Dennen. De aanleg van deze wandelroute draagt bij aan een maatschappelijk belang.