

Scharnegoutum

Beeldkwaliteitseisen

De Skou

Dit betreft een wijziging van de Welstandsnota.



november 2023



INHOUD

1. Inleiding
2. Visie op hoofdlijnen
3. Gewenste beeldkwaliteit
4. Criteria bebouwing

1. INLEIDING

Aan de noordzijde van Scharnegoutum ligt de recentste woningbouwlocatie aan de Swette en wel fase één en twee. In oktober 2021 heeft de gemeenteraad ingestemd met de uitbreiding van het woongebied met de derde fase aan de westzijde van fase twee. De afronding vindt in een andere vorm plaats, aangezien de normen (zones zonder woonbebouwing) voor calamiteiten met betrekking tot gasleidingen zijn aangescherpt. Hierdoor kan fase drie alleen in afgeslankte vorm van de eerder bedachte uitbreiding plaatsvinden. Het overblijvende terrein aan de noordzijde van het plan wordt ingericht als overgangsgebied naar het agrarisch gebied en ecologisch ingericht met een moestuin en speelvoorzieningen. Hierbij wordt een goede landschappelijke inpassing bedacht om de overgang naar het buitengebied op goede wijze vorm te geven.

Het plangebied ligt aan de noordzijde van het dorp Scharnegoutum. Het omvat agrarische gronden, die grenzen aan het Middelseepad en in het noorden en noordoosten aan vaarwater wat bij de eerdere planfase de Swette gerealiseerd is. De westzijde van het gebied wordt begrensd door het spoor. Er is een bestemmingsplan opgesteld om de ontwikkeling van woningen mogelijk te maken. Voor de toetsing van de toekomstige woningen aan beeldkwaliteit, is dit beeldkwaliteitsdocument opgesteld en dit is tevens een wijziging van de vastgestelde Welstandsnota. Het document geeft welstandsrichtlijnen voor de bebouwing en geeft aan welke ambitie wordt voorgestaan en hoe de verkaveling en woningen zullen worden vormgegeven.

Het document 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 kader aan te bieden waarbinnen de toetsing van bouwplannen dient plaats te vinden.

Incidenteel kan met toepassing van de in de welstandsnota opgenomen hardheidsclausule 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 waarbij toetsing aan de in de welstandsnota opgenomen algemene welstandscriteria (hoofdstuk 9) volstaat.



Figuur 1: ligging locatie

2. Visie op hoofdlijnen

De achtergrond

Vanaf 2002 zijn de eerste en tweede fase van het uitbreidingsplan de Swette ingevuld. In de plannen is altijd sprake geweest van een derde fase, waarvan de waterstructuur en ophoging al gerealiseerd zijn. In oktober 2021 heeft de gemeenteraad ingestemd met de laatste uitbreiding van het woongebied de Swette te Scharnegoutum, aan de westzijde van fase twee. De laatste fase zal ook de verdere afronding betekenen van de nieuwbouw, door een goede landschappelijke inpassing en om de overgang naar het buitengebied op goede wijze vorm te geven. Het plangebied omvat hoger gelegen agrarisch (neven)gebruikte gronden maar ligt inmiddels voor een groot gedeelte nu ook binnen de calamiteiten zone van de noordelijk van de locatie gelegen gastransport leidingen.

De oorspronkelijke opzet

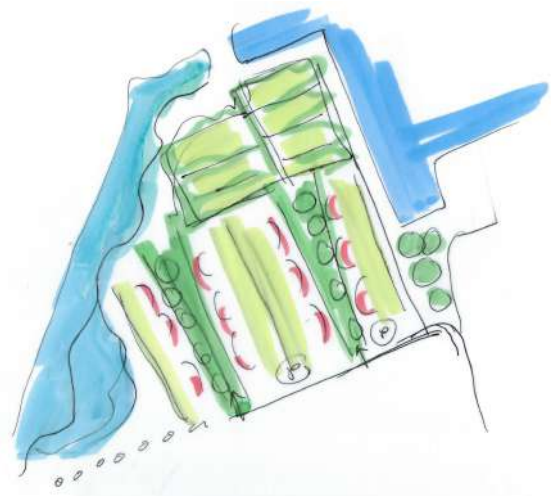
Uitgangspunten in de verkaveling waren het aansluiten op de Swette, waarbij in fase één en twee gedeeltelijk kavels aan vaarwater gerealiseerd zijn. De ligging van de wegen in het plangebied was gebaseerd op een loodrechte verkaveling op de Swette en een auto-ontsluiting het plan in vanaf de Langaerderdyk en een extra auto-ontsluiting in fase drie op de Marten de Jongstrjitte.

Voor fase drie waren er geen kavels aan vaarwater gedacht. Het voorgaande plan ging uit van een rondrij-route met de auto door het plan en wegen aan de buitenranden waardoor woningen met de voor- en zijkanten aan het landschap georiënteerd waren. De spoorwegkant bestond uit het verbreden van de bestaande poldersloot met een rafelige rand. Er was geen (auto- noch fiets-) verbinding gedacht naar het Middelseepad langs het spoor.

Stedebouwkundige uitgangspunten voor beeldkwaliteit -De Skou

De omgeving van het plan wordt gekenmerkt door een grote openheid van het landschap, de vaart vanaf de Swette aan de oostzijde en aan de westzijde de spoorzone met sloten aan beide kanten plus een onderhoudspad naar het pompemaal in het noorden van het gebied.

Het nieuwe woningbouwplan wordt begrensd door de (nieuwe) calamiteitenzone van de gasleidingen aan de noordzijde van Scharnegoutum. De structuur van het plan bestaat uit het realiseren van een nieuwe weg aan de zuidelijke kant van het gebied, waar loodrecht de doodlopende woonstraatje op georiënteerd worden. Hierdoor ontstaan er mooie zichtlijnen op het achterliggende landschap. De woonstraatjes zijn ruim van opzet met een bomenlaan en ander begeleidend groen.



Figuur 2: schets hoofdopzet

De overblijvende groenzone aan de noordkant wordt ingericht met een nieuwe moestuin (permacultuur) en speelvoorzieningen.

Het resterende gebied wordt zo ecologisch mogelijk ingericht. Het water langs het spoor met ecologische berm en rietkragen. Er komt een aansluiting op het onderhoudspad aan het spoor, maar alleen voor fietsers en te gebruiken als calamiteitenroute.



Figuur 3: Voorbeeld verkaveling en indicatieve bebouwing

Bebouwingsstructuur

Aan de oostzijde aansluitend aan de Langaerderdyk is een hofje gedacht met een gezamenlijke tuin aan het nieuwe woonstraatje. De andere straten omvatten goedkope koop, geschakeld bestaande uit een drie onder een kap of twee onder een kap. En aan de noordzijde zijn twee vrijstaande kavels gedacht.

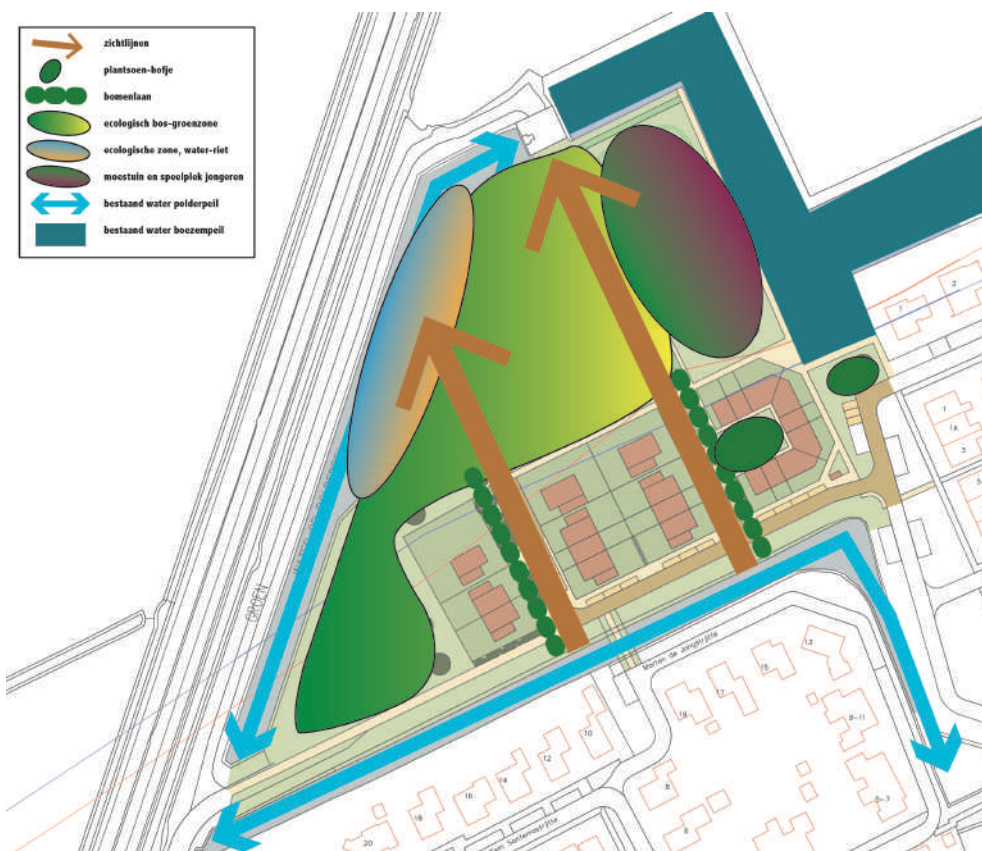
Het buurtje kan een afwijkende architectuur krijgen ten opzichte van de omgeving. Houtachtige materialen in (donker)grijs, geel, geelbruin en houtkleur zijn daarbij uitgangspunt. De woningen aan de noordzijde vormen het aanzicht vanaf het landschap en daar is sprake van gedekte kleuren als mooie overgang.

De toe te passen kleuren in de gevels plus een streven naar ecologisch, biobased en circulair materiaalgebruik, sluiten goed aan bij de vele rietkragen en ecologische inrichting aan deze zijde van Scharnegoutum en zorgen daarmee voor een goede landschappelijke inpassing.

3. Gewenste beeldkwaliteit



Figuur 4: Uitgangspunten bebouwingsstructuur



Figuur 5: Uitgangspunten groen- en waterstructuur



Figuur 6: Uitgangspunten verkeersstructuur

Voor de beeldkwaliteit is de Skou verdeeld in de volgende deelgebieden:

1. Hofjewonen, Bereikbaar en midden segment (9)

Soort: drie onder een kap in een complex

Oppervlakte: van 70 m² tot 110 m²

Ontwikkeling: projectmatig en één tot twee lagen met overwegend kap, waarbij incidenteel derde laag mogelijk is, plat afgedekt

2. Straatwonen, Bereikbaar segment (8)

Soort: Twee- en drie onder een kapwoningen

Oppervlakte: kavels 150-250 m²

Ontwikkeling: projectmatig en vrije kavels, één tot twee 2 lagen met kap

3. Vrijstaande kavels, Duurdere segment (3)

Soort: Bijzondere en vrijstaande woningen, energienul, recycle materiaalgebruik

Oppervlakte: 430 m²

Ontwikkeling: vrije kavels, één tot twee 2 lagen met kap



Gebied 1

9 hofje-woningen, projectmatig in een complex

De woningen in het hofje zijn in contrast met de bestaande buurt wat vooral donker grijs en donkerrood is. Het hofje wordt lichte architectuur met een moderne uitstraling. Er is sprake van één tot twee bouwlagen met kap, waarbij doormiddel van een accent een derde bouwlaag (platafgedekt) mogelijk is.



Gebied 2

8 straatwoningen, twee- en drie onder een kapwoningen



De toe te passen kleuren in de gevels kan heel verschillend zijn, variërend van geel, geelbruinig, beige, licht en donker houtkleur tot meer steenachtig bruin en rood.

De woningen staan in één rooilijn aan de straat wat voldoende eenheid vormt.

De woningen kunnen daardoor duidelijk verschillend zijn; een variatie in gootlijn en kaphoogte is ook mogelijk.



Gebied 3

3 vrijstaande bijzondere woningen, energienul, recycle materiaalgebruik

Drie zelfbouw kavels, individueel.

Straalt de sfeer uit van gerecycled materiaal, donkergrijze gedekte tinten om aan te sluiten bij het landschap. Uiting geven aan bijzondere manier van omgaan met regenwater, groene daken, regentonnen en andere wateropvang voorzieningen is gewenst. Zadeldak is mogelijk bij de twee lagen met kap.



4. CRITERIA BEBOUWING

Gebied 1

Hofje-woningen, projectmatig in een complex

Algemeen

De architectuur is een complexmatig geheel met geel, bruinige lichte tinten.

Plaatsing

- De woningen omvatten een gezamenlijk hofje.
- Er is een accent mogelijk in de gevelwanden door een verbijzondering/verhoging in de voorgevel, liggend aan de hofjezijde.
- Het parkeren wordt in de openbare ruimte grenzend aan het hofje opgelost, wel zijn de woningen bereikbaar met een auto.

Hoofdvorm

- De korrelmaat is afgestemd op drie onder een kap uitstraling per wand.
- De hoofdvorm van alle gebouwen is kantig.
- De woningen hebben een hoge gootlijn aan de hofje zijde en een voornamelijk lage gootlijn aan de buitenrand.
- Kapvorm en dakhelling zijn vrij, maar sluiten aan bij de gewenste nokrichting. (zie figuur 4)
- Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn ondergeschikt. De hoogte van de bijgebouwen is beperkt tot één bouwlaag of één bouwlaag met een kap.

Gevel

- Bebouwing is op het hofje georiënteerd en in hoeksituaties is dit een tweezijdige oriëntatie.

Detallering en materiaalgebruik

- Hoofdmateriaal van de woningen is metselwerk en hout. Kleur van het metselwerk is geel-bruinachtig.
- Materiaalgebruik van de aan- en uitbouwen is afgestemd op het hoofdmateriaal met hoofdzakelijk houtuitstraling.
- De dakbedekking uitvoeren in donkergrijze gebakken pannen.

Overige

- Op de grens met het openbaar gebied is geen sprake van dichte, hoge erf afscheidingen zoals metselwerk wanden of (houten) schuttingen.
- Groene erfafscheidingen zoals hagen of staal met hедера hebben de voorkeur.

Gebied 2

Straatwonen

Plaatsing

- De woningen liggen aan een straat met een ruim profiel. Ze kennen een zelfde rooilijn en eenzelfde korrelmaat maar een verschillende goothoogte en kaphoogte.
- Er is op eigen erf ruimte voor minimaal 2 parkeerplaatsen per woning.

Hoofdvorm

- De hoofdvorm van alle gebouwen is kantig.
- De woningen kunnen een verschillende gootlijn hebben en zijn uitgevoerd in 1 tot 2 bouwlagen met kap.

- Kapvorm en dakhelling zijn vrij, maar sluiten aan bij de gewenste nokrichting. (zie figuur 4)

- Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn ondergeschikt. De hoogte van de bijgebouwen is beperkt tot één bouwlaag of één bouwlaag met een kap.

Gevel

- Bebouwing is op de openbare ruimte georiënteerd en in hoeksituaties is dit een tweezijdige oriëntatie.

Detallering en materiaalgebruik

- Hoofdmateriaal van de woningen is metselwerk of hout. Kleur van het metselwerk is gevarieerd van geel en bruin, tot donkerrood en donkergrijs.

- Materiaalgebruik van de aan- en uitbouwen is afgestemd op het hoofdmateriaal.

- De dakbedekking uitvoeren in donkergrijze of rode gebakken pannen.

Overige

- Op de grens met het openbaar gebied is geen sprake van dichte, hoge erf afscheidingen zoals metselwerk wanden of (houten) schuttingen.

- Groene erfafscheidingen zoals hagen of staal met hедера hebben de voorkeur.

Gebied 3

Vrijstaande bijzondere woningen, energienul, recycle materiaalgebruik

Plaatsing

- De woningen liggen aan een straat met een ruim profiel. Ze kennen een zelfde rooilijn en eenzelfde korrelmaat samen met de straatwoningen, maar een verschillende goothoogte en kaphoogte.

- Er is op eigen erf ruimte voor minimaal 2 parkeerplaatsen per woning.

Hoofdvorm

- De hoofdvorm van alle gebouwen is kantig.

- De woningen kunnen een verschillende gootlijn hebben en zijn uitgevoerd in 1 tot 2 bouwlagen met kap. Zadeldak is mogelijk bij twee lagen met kap.

- Kapvorm en dakhelling zijn vrij, maar sluiten aan bij de gewenste nokrichting. (zie figuur 4)

- Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn ondergeschikt. De hoogte van de bijgebouwen is beperkt tot één bouwlaag of één bouwlaag met een kap.

Gevel

- Bebouwing is op de openbare ruimte georiënteerd en in hoeksituaties is dit een tweezijdige oriëntatie.

Detallering en materiaalgebruik

- Hoofdmateriaal van de woningen is hout, ecologisch, biobased en circulair.

- De toe te passen kleuren in de gevels straalt de sfeer uit van gerecycled materiaal, donkergrijze gedekte tinten om aan te sluiten bij het landschap.

- Plaatmateriaal als dak is mogelijk, zonnepanelen zijn gewenst.

- Materiaalgebruik van de bijgebouwen op de kant is afgestemd op het hoofdmateriaal.

Overige

- Uiting geven aan bijzondere manier van omgaan met regenwater, groene daken, regentonnen en andere wateropvang voorzieningen is gewenst.

- Op de grens met het openbaar gebied en het water is geen sprake van dichte, hoge afscheidingen zoals metselwerk wanden of (houten) schuttingen