



Beeldkwaliteitseisen locatie Koepoort Stavoren

gemeente Súdwest-Fryslân
november 2023

INHOUD:

1. Inleiding	3
Voorgeschiedenis	3
Formele betekenis.....	3
Plangebied	4
2. Stedenbouwkundige uitwerking	5
3. Ambities en uitgangspunten	6
Masterplan Stavoren	6
Stedenbouwkundige uitgangspunten	6
Architectuur.....	6
Programma	6
Parkeren	6
Deelgebieden.....	6
4. Beeldkwaliteit	7
Algemeen	7
Architectuur.....	7
Oriëntatie.....	7
Ondergeschikte bouwdelen	7
Materiaal- en kleurgebruik	7
Zonnepanelen en/of-collectoren.....	7
Verhardingen	8
Erfafscheidingen	9
Deelgebied 1	10
Deelgebied 2	11

Deelgebied 3	12
Deelgebied 4	13
5. Referenties architectuur	14
6. Straatprofielen.....	15

1. Inleiding

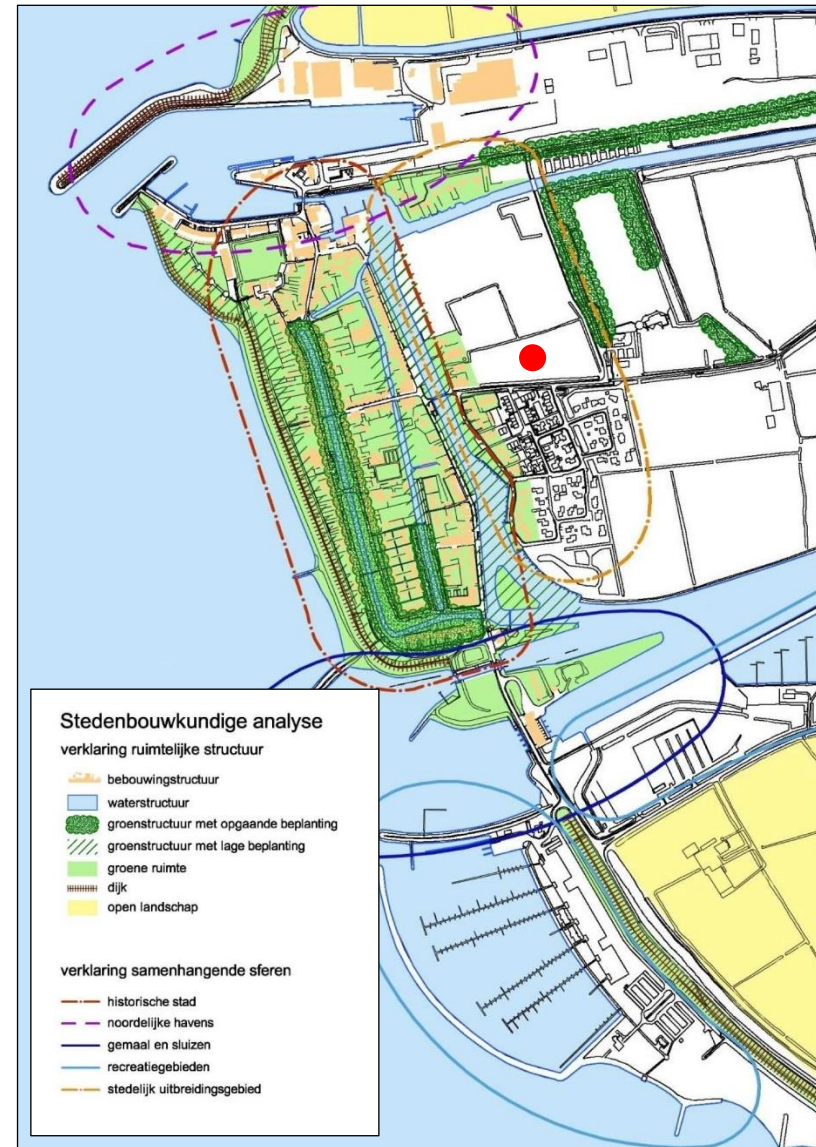
Voorgeschiedenis

Stavoren wordt natuurlijk gekenmerkt door de historische stad. De Koepoort is gelegen aan de oostzijde daarvan op de hoek Koeweg / Meerweg en vormt onderdeel van het gebied Middenmeer. In het Masterplan Stavoren wordt dit gebied stedenbouwkundig gezien als onderdeel van het stedelijke uitbreidingsgebied van Stavoren.

Formele betekenis

Het beeldkwaliteitsplan biedt toetsingscriteria voor de welstandsbeoordeling van bouwwerken binnen dit plangebied voor zover deze bouwwerken vergunningplichtig zijn. Dit beeldkwaliteitsplan vervangt daarmee de vigerende welstandsnota voor dit gebied.

Het beeldkwaliteitsplan geeft eveneens richtlijnen over de inrichting van de openbare ruimte. Deze richtlijnen zijn uitgewerkt in de (anterieure) exploitatieovereenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar van het gebied.



Verklaring ruimtelijke structuur (masterplan Stavoren)

Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de oostzijde van de historische stad Stavoren en vormt momenteel een weiland tussen de bebouwde en/of verharde gebiedsgrenzen. Aan de zuidzijde is de Koeweg gelegen, een gebiedsontsluitingsweg die haar oorsprong kent halverwege de negentiende eeuw. De Koebrug die in het verlengde ligt (aan de westzijde) vormt de verbinding met de historische stad. Aan de oostzijde gaat de Koeweg over in een fietspad. Ten zuiden van de Koeweg is een woongebied gelegen welke haar oorsprong kent in 1986.



Ten westen grenst het plangebied aan twee grote boerderijen die hun oorsprong kennen in 1908.

Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door De Traan Kokerij, een ontsluiting voor het daar gelegen woongebied. Deze recentelijk gebouwde (water)woningen behoren tot plan WoonWaterRijk in deelgebied Middenmeer. Tenslotte is aan de oostzijde van het plangebied de Meerweg gelegen. Dit is evenals de Koeweg een gebiedsontsluitingsweg. Tegenover de ontwikkellocatie is de parkeerplaats (inrit) van voetbalvereniging QVC gesitueerd. Zij heeft haar onderkomen op sportpark de Ribbe.



Een kaart van 1908 met daar op de twee boerderijen ten noorden van de Koeweg.



Een kaart van 1985 met de nieuwe wijk ten zuiden van de Koeweg. (bron: TopoTijdsreis)

2. Stedenbouwkundige uitwerking



Situatieschets met aanduiding van de deelgebieden.

3. Ambities en uitgangspunten

Masterplan Stavoren

Het Masterplan Stavoren is door de gemeenteraad in december 2012 vastgesteld. In dit Masterplan liggen de uitgangspunten voor ruimtelijke kwaliteit vast. In het Masterplan Stavoren, dat met de provincie en in samenspraak met de inwoners van Stavoren is opgesteld, wordt veel waarde gehecht aan de specifieke kwaliteiten van de voormalige Hanzestad. Alle deelprojecten moeten bijdragen aan de versterking van de (historische) identiteit van Stavoren.

Stedenbouwkundige uitgangspunten

De ontwikkeling van plan Koepoort dient afgestemd te worden op de beoogde kwaliteitsambities van het masterplan Stavoren. De belangrijkste kenmerken die worden beoogd bij de ontwikkeling zijn dat:

- de ontwikkeling past in de kenmerkende historisch gegroeide structuur van de stad en/of de uitbreiding daarvan;
- de randen van het gebied zorgvuldig worden vormgegeven en reageren op haar omgeving;
- de ontsluiting plaatsvindt via de Koeweg dan wel de Meerweg, in aansluiting op de reeds aanwezige inritten;
- er een gevarieerd (woningbouw)programma ontstaat;
- verspringende voorgevelrooilijnen zorgen voor een dorps karakter;

Architectuur

Bij de vormgeving en uitstraling van de bebouwing voor permanente bewoning wordt door middel van hoofdvorm, materialisatie en kleurstellingen, op een niet-historiserende wijze getracht aansluiting te vinden bij de karakteristiek van Stavoren. Door in de architectuur van de verschillende type gebouwen stijl-overeenkomsten te zoeken kan worden bereikt dat het plangebied als stedenbouwkundige eenheid wordt ervaren. De samenhangende architectuur

roept, samen met uitbreidingsplan Woonwaterrijk fase 1, een levendig en kleinschalig beeld op.

Programma

Het beoogde programma voorziet in een diversiteit aan woontypologieën:

- 4 senioren woningen
- 4 appartementen
- 4 rijwoningen (starterswoningen)
- 10 dubbele woningen
- 11 vrijstaande woningen

Om zo optimaal mogelijk te kunnen blijven voorzien in de marktvraag is het optioneel dat de vier dubbele woningen langs de Koeweg worden verruild voor starterswoningen.

Parkeren

Er zullen 29 parkeerplaatsen op openbaar terrein worden voorzien en de rest dient op eigen terrein te worden gesitueerd conform de gemeentelijke parkeernota. Er wordt uitsluitend langs de rijweg geparkeerd aan de zuidzijde van de straat, oftewel de buitenzijde van de knik die in de rijweg zit. Op die manier ontstaat er een fraai straatbeeld en wordt de veiligheid van woonstraat geborgd.

Deelgebieden

Om een goede overgang te realiseren tussen het westelijk gelegen stedelijke gebied en het oostelijk gelegen landelijk gebied, zijn er vier deelgebieden te onderscheiden (zie voorgaande pagina). Elk deelgebied kent een specifieke bouwhoogte:

Deelgebied 1: combinatie van één en twee bouwlagen met kap;

Deelgebied 2: anderhalve bouwlaag met kap

Deelgebied 3: één bouwlaag met kap

Deelgebied 4: vrije keuze van het bouwvolume (gemaximaliseerd in bestemmingsplan)

4. Beeldkwaliteit

Algemeen

Met betrekking tot de beeldkwaliteit zijn in dit document een aantal richtlijnen geformuleerd waarbij meerdere oplossingen denkbaar zijn. Daarnaast zijn er ook een aantal eisen geformuleerd die verplichtend zijn (bijvoorbeeld als wordt aangegeven dat een bouwvolume een enkelvoudige hoofdvorm moet hebben). Uitgangspunt is in ieder geval dat elke oplossing bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en zorgt voor samenhang.

Het plan is opgedeeld in een aantal deelgebieden waarvoor specifieke kaders zijn opgesteld. Daarnaast zijn er een aantal algemene kaders die van toepassing zijn op alle deelgebieden:

Architectuur

- De gevelcompositie is evenwichtig met een sterke verticaliteit en ritmiek.
- De detaillering is verfijnd, zorgvuldig en afgestemd op de architectuur.
- Dakkapellen, aan- en uitbouwen dienen per woning te worden vormgegeven, passend bij de architectuur van het pand.

Oriëntatie

- De bebouwing heeft een alzijdig karakter waarmee de architectuur 'reageert' op de openbare ruimte. Blinde gevels aan de zijde van de openbare ruimte zijn niet gewenst.

Ondergeschikte bouwdelen

- Ondergeschikte bouwkundige elementen zoals bergingen worden zo veel mogelijk aan het zicht onttrokken vanaf de Koeweg en Meerweg, of anderszins ontworpen in de architectuur.

Materiaal- en kleurgebruik

- Om aansluiting te vinden bij Woonwaterrijk fase 1 zijn witte vlakken in de gevel toegestaan mits ondergeschikt.

Zonnepanelen en/of -collectoren

- Indien zonnepanelen op hellende daken worden geplaatst, vermijd dan grote kleurcontrasten tussen de zonnepanelen en het dak.
- Pas zonnepanelen toe met zwarte (geanodiseerde) randen. Ook dakpan-zonnepanelen (in de vorm en kleur van de dakpan) zijn een goede optie.
- Panelen worden evenwichtig geplaatst in een regelmatig patroon.
- Panelen hebben rondom nog een ruime strook dakvlak (min. 50cm).

Water en oevers

In dit plan willen we de mogelijkheden scheppen voor een blijvend duurzame wijk. Aan de noordzijde van het plan is dan ook water voorzien als versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Op stedenbouwkundig niveau wordt onder andere het hemelwater afgevoerd naar de (reeds aanwezige) sloten rondom het plangebied. De sloten voeren het water af naar het nieuw aan te leggen water aan de noordzijde. Ter plaatse van de erftoegangswegen zullen duikers worden aangebracht.

Alle kaveloevers aan het boezemwater worden uitgevoerd in damwand van hout of staal, voorzien van een houten wrijfgording zodat het onderwaterprofiel voldoende ruim blijft.

Een aantal kavels aan de zuidzijde van het plan komen hoger te liggen dan de Koeweg en worden voorzien van schanskorven ter verkoming van het bouwwerken op de achtergrens. De bovenzijde van de schanskorf komt op maximaal 1 meter boven het aansluitende maaiveld aan de tuinzijde. Zoals op de foto hieronder weergegeven is het wenselijk om aan de slootzijde een begroeiing aan te brengen waardoor een groen straatbeeld ontstaat (ter invulling van de gemeente).



Voorbeeld van een schanskorf met begroeiing.

Verhardingen

Om aansluiting te verkrijgen met het noordelijk gelegen woongebied (Woonwaterrijk fase 1) wordt gekozen voor eenzelfde dan wel gelijkwaardige verharding/inrichting. Toegepaste materialen en kleuren vormen een samenhangend en rustig geheel maar wel met kleurvariatie. Het onderscheid tussen rijloper en parkeerstroken is subtiel maar duidelijk afleesbaar.

De nieuwe woonkavels worden ontsloten met elk een eigen oprit. Bewoners zijn vrij in de keuze van type verharding van de oprit.

De nieuwe buurtontsluitingen worden voorzien van verhoogde kruispuntvlakken (plateaus). De nieuwe woonstraat wordt evenals de parkeervakken, uitgevoerd in klinkers met aardetinten. Kleurvariatie zorgt voor een duidelijke scheiding van functies met behoud van samenhang.



Referentie voor de inrichting: verharding is samenhangend met variatie in kleurstelling.

Erfafscheidingen

Voor het creëren van representatieve kwaliteit en een groene relatie met de omgeving dienen er groene erfafscheidingen te worden toegepast. Een volledig groene erfafscheiding zoals een haag heeft altijd de voorkeur vanwege het groene karakter. Voorbeelden van veel toegepaste natuurlijke erfafscheidingen zijn de beukenhaag, taxus, liguster, meidoorn en hедера. Een natuurlijke erfafscheiding kan ook worden uitgevoerd als een hekwerk met begroeiing. Ook een combinatie van klimplanten en bouwkundige elementen is mogelijk, maar deze dienen elkaar dan af te wisselen met een verhouding van maximaal 1/3 gesloten tegenover 2/3 groen. Op die manier blijft het beoogde groene karakter van het plan in stand.

Voor de erfafscheidingen op de overgang van kavel naar de openbare ruimte geldt dat op alle plekken altijd hagen mogen worden geplant, dat versterkt het natuurlijke karakter van het woongebied. Er is echter geen sprake van dichte, hoge afscheidingen zoals metselwerk wanden of (houten) schuttingen.

Rondom voortuinen hebben erfafscheidingen een hoogte van maximaal 90cm, overige erfafscheidingen hebben een hoogte van circa 180cm (maximaal 200cm).



Een volledig groene erfafscheiding.



Een hekwerk met begroeiing.



Een combinatie van klimplanten en bouwkundige elementen.

Deelgebied 1



Algemeen

- De architectuur sluit zoveel mogelijk aan bij de karakteristiek van Stavoren en hangt samen met uitbereidingsplan woonwaterrijk fase 1.

Plaatsing

- Verspringende voorgevelrooilijnen zorgen voor een dorps karakter.
- Bijbehorende bouwwerken worden bij voorkeur niet geplaatst aan de zuidzijde (Koeweg).

Hoofdvorm

- De hoofdmassa is duidelijk herkenbaar.
- De noordelijke bebouwing bestaat maximaal uit twee bouwlagen met een kap. Het volume langs de Koeweg dient aan te sluiten bij de naastgelegen (bestaande) boerderij-typologie, wat betekent dat de kap manifest moet zijn. Het samengestelde volume bestaat daarom uit één of anderhalve bouwlaag met kap.

Gevel

- De bebouwing heeft een alzijdig karakter waarmee de architectuur 'reageert' op de openbare ruimte. Blinde gevels aan de zijde van de openbare ruimte zijn niet gewenst.
- Aan- en uitbouwen en dakkapellen dienen te worden vermeden langs de Koeweg. Dakramen passen wel binnen de gewenste beeldkwaliteit.

Detailering en materiaalgebruik

- Materiaalgebruik van de aan- en uitbouwen is afgestemd op het hoofdmateriaal van de woning.
- Gebruik van landelijke en/of traditionele kleuren.
- Het is mogelijk om in de gevel metselwerk, stucwerk, hout of een vergelijkbaar materiaal toe te passen, maar geen glimmende kunststoffen.
- Kozijnen en dakranden: passend in de architectuur van het gebouw.
- Hellende daken worden bedekt met pannen of riet.

Overig

- Voor het creëren van representatieve kwaliteit en een groene relatie met de omgeving dienen er groene erfafscheidingen te worden toegepast.

Deelgebied 2



Algemeen

- De architectuur sluit zoveel mogelijk aan bij de karakteristiek van Stavoren en hangt samen met uitbereidingsplan woonwaterrijk fase 1.

Plaatsing

- Verspringende voorgevelrooilijnen zorgen voor een dorps karakter.
- Bijbehorende bouwwerken worden bij voorkeur niet geplaatst aan de zuidzijde (Koeweg).

Hoofdvorm

- De bebouwing bestaat maximaal uit anderhalve bouwlaag met kap.
- Het hoofdgebouw bestaat uit een enkelvoudige hoofdvorm.

Gevel

- De bebouwing heeft een alzijdig karakter waarmee de architectuur 'reageert' op de openbare ruimte. Blinde gevels aan de zijde van de openbare ruimte zijn niet gewenst.

Detailering en materiaalgebruik

- Materiaalgebruik van de aan- en uitbouwen is afgestemd op het hoofdmateriaal van de woning.
- Het is mogelijk om in de gevel metselwerk, stucwerk, hout of een vergelijkbaar materiaal toe te passen, maar geen glimmende kunststoffen.
- Kozijnen en dakranden: passend in de architectuur van het gebouw.
- Hellende daken worden bedekt met pannen of riet.
- Gebruik van landelijke en/of traditionele kleuren.

Overig

- Voor het creëren van representatieve kwaliteit en een groene relatie met de omgeving dienen er groene erfafscheidingen te worden toegepast.

Deelgebied 3



Algemeen

- De architectuur sluit zoveel mogelijk aan bij de karakteristiek van Stavoren en hangt samen met uitbereidingsplan woonwaterrijk fase 1.

Plaatsing

- De voorgevels kunnen enigszins verspringen ten opzichte van de rooilijn waardoor een gevarieerd straatbeeld ontstaat wat zorgt voor een dorps karakter.
- Bijbehorende bouwwerken worden bij voorkeur naast de woning geplaatst en niet aan de zijde van de Koeweg.

Hoofdvorm

- De bebouwing bestaat maximaal uit één bouwlaag met kap en vormt zo een goede overgang naar het oostelijk gelegen landelijk gebied.

Gevel

- De bebouwing heeft een alzijdig karakter waarmee de architectuur 'reageert' op de openbare ruimte. Blinde gevels aan de zijde van de openbare ruimte zijn niet gewenst.

Detailering en materiaalgebruik

- Materiaalgebruik van de aan- en uitbouwen is afgestemd op het hoofdmateriaal van de woning.
- Het is mogelijk om in de gevel metselwerk, stucwerk, hout of een vergelijkbaar materiaal toe te passen, maar geen glimmende kunststoffen.
- Kozijnen en dakranden: passend in de architectuur van het gebouw.
- Hellende daken worden bedekt met pannen of riet.
- Gebruik van landelijke en/of traditionele kleuren.

Overig

- Voor het creëren van representatieve kwaliteit en een groene relatie met de omgeving dienen er groene erfafscheidingen te worden toegepast.

Deelgebied 4



Algemeen

- Op dit perceel kan een bijzondere architectuur ontstaan met een eigen vorm, materialisatie en kleurstelling.

Plaatsing

- De woning kent een tweezijdige oriëntatie richting de hoek De Traan Kokerij / Meerweg.

Hoofdvorm

- De hoogte van het bouwvolume is vrij maar gemaximaliseerd in het bestemmingsplan.
- De basisvorm kan (bij voorkeur) bestaan uit een samengesteld volume.
- Vrijstaande bijgebouwen dienen vermeden te worden, aangebouwde bouwwerken worden mee-ontworpen met het hoofdgebouw.

Gevel

- De bebouwing heeft een alzijdig karakter waarmee de architectuur 'reageert' op de openbare ruimte. Blinde gevels aan de zijde van de openbare ruimte zijn niet gewenst.

Detailering en materiaalgebruik

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

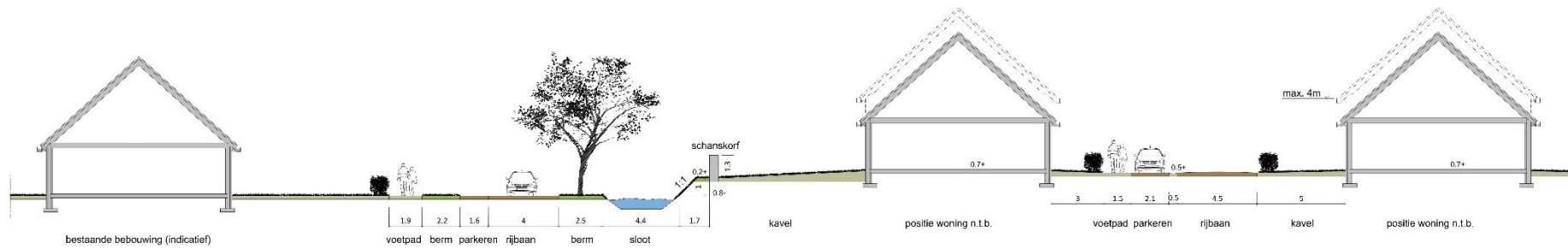
Overig

- De kavel wordt ontsloten vanaf De Traan Kokerij, hier zal de inrit komen.

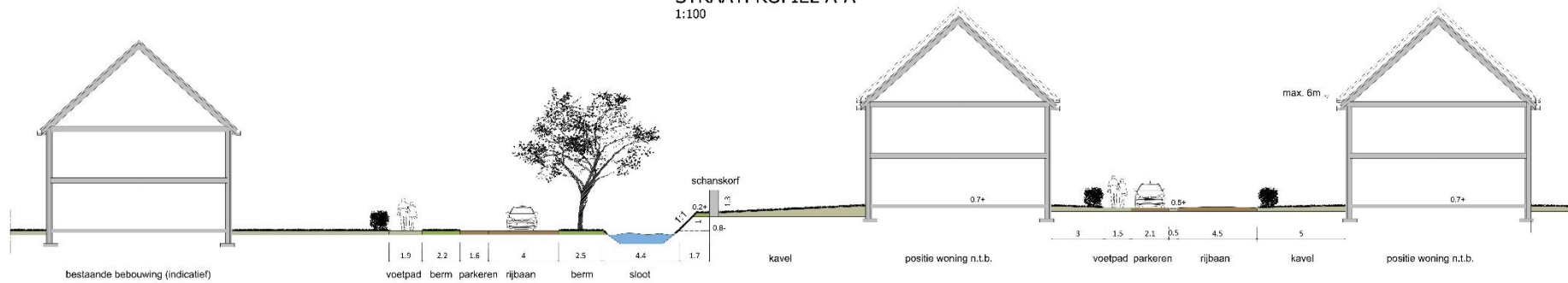
5. Referenties architectuur



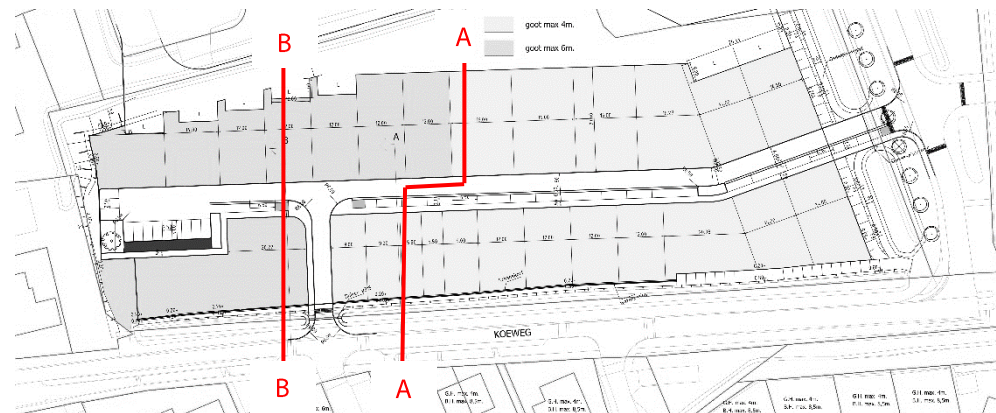
6. Straatprofielen



STRAATPROFIEL A-A
1:100



STRAATPROFIEL B-B
1:100





Dit rapport is vervaardigd door:

