

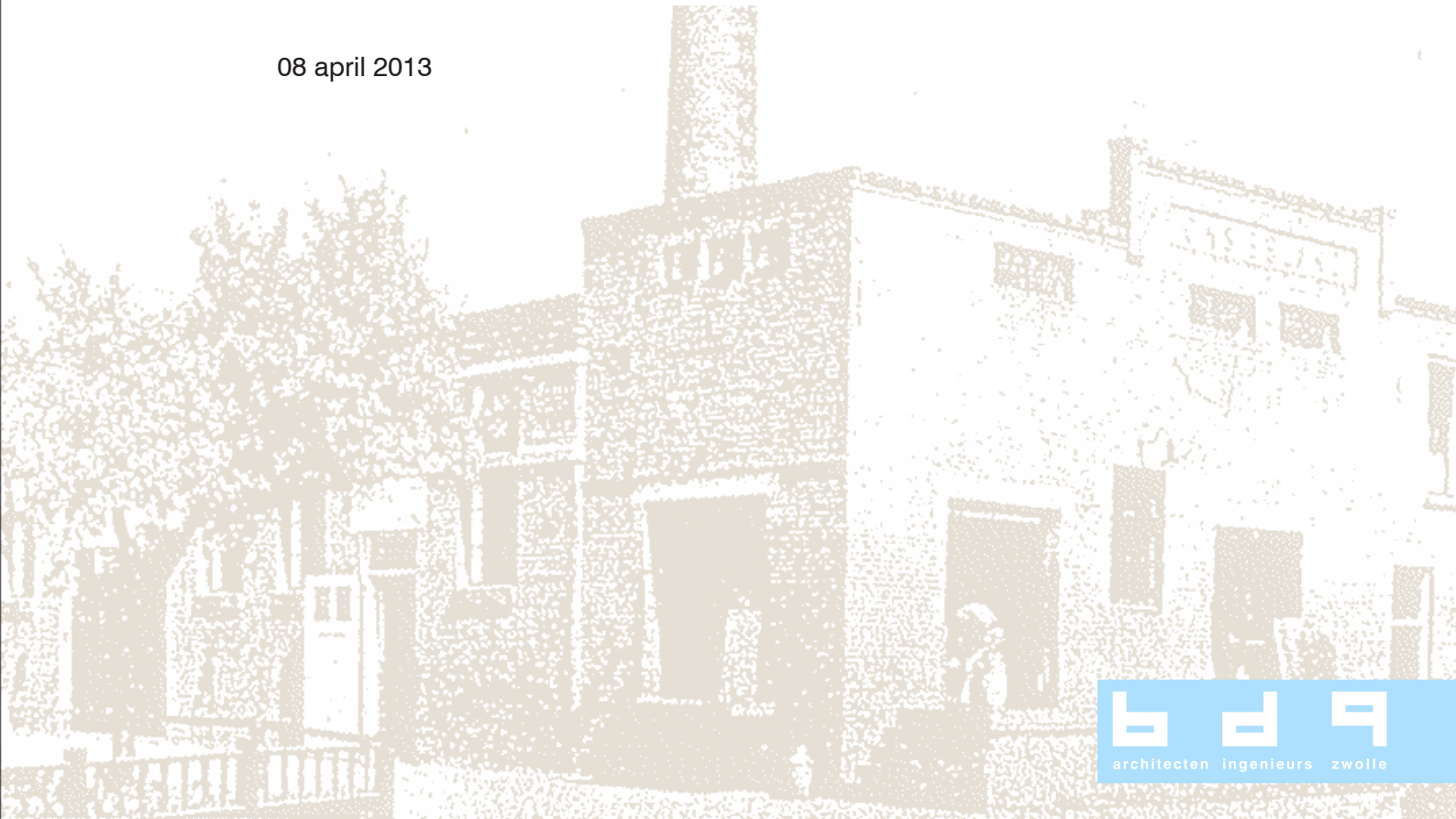


gemeente Staphorst

beeldkwaliteitsplan

locatie “ONS BELANG” Staphorst

08 april 2013



Inleiding

3

In de Welstandsnota Staphorst is aangegeven dat er bij nieuwe ontwikkelingen (zowel uitbreidingen als inbreidingen) gelet moet worden op de ruimtelijke kwaliteit (zie hiervoor ook Bestemmingsplan hoofdstuk 2 Beleid). Ten behoeve van een optimale ruimtelijke kwaliteit, ook wat betreft de inbedding in de gegeven situatie en een adequate welstandsbeoordeling is het van belang dat voor deze gebieden een stedenbouwkundig plan wordt gemaakt en een beeldkwaliteitsplan.

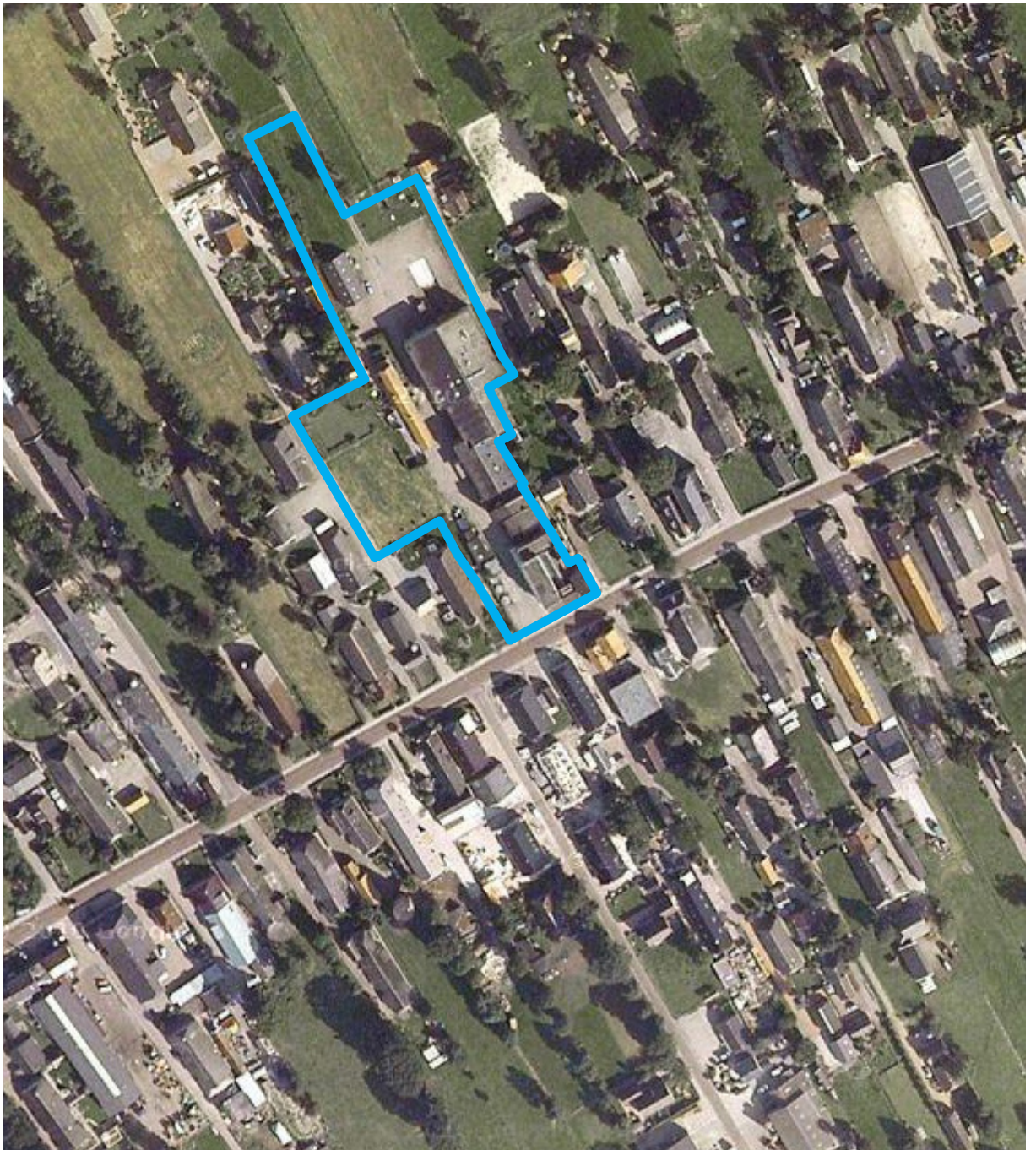
Beleidskader

De gemeente Staphorst heeft voor de invulling van open plekken de Beleidsnotitie 'Open plekken Staphorst' vastgesteld (2008). Deze is als uitgangspunt genomen voor deze beeldkwaliteitsparagraaf en het bestemmingsplan.

4

Analyse locatie

De Zuivelfabriek Ons Belang vormt een afwijking op de boerderijen en woningen in het lint. Wel heeft de functie duidelijk een relatie met de agrarische geschiedenis van Staphorst. De fabriek staat nu op de locatie geplaatst, zoals ook de boerderijen; in lijn met de opstreckende verkaveling. Ook loopt over het terrein een steeg die dient als ontsluiting voor het achterliggende agrarische bedrijf. Aan weerszijden van de locatie is het herkenbare patroon van Staphorst aanwezig met boerderijen, woningen en schuren achter elkaar gebouwd.



Afbeelding: plangebied en omgeving

Beleidsintenties

Het beleid voor de herontwikkeling van de locatie is gericht op twee zaken. Ten eerste is het van belang iets van de geschiedenis van de zuivelfabriek terug te laten keren. Ten tweede zal er gezocht moeten worden naar een verkavelingopzet en een bebouwing die zich voegt in het beschermd dorpsgezicht.

6

Stedenbouwkundige opzet

De nieuwe invulling van het terrein van de voormalige zuivelfabriek Ons Belang is geënt op de kenmerkende structuur van Staphorst en de geschiedenis van de plek als fabrieksterrein.

In de eerste lijn zal aan de Gemeenteweg een bouwvolume verrijzen dat refereert aan de zuivelfabriek.

Op het achterliggende terrein is gekozen voor een opzet van woonvolumes in de vorm van boerderijen en schuren die worden ontsloten door een steeg.

De woonvolumes staan excentrisch op de percelen zodat er sprake is van de voor Staphorst kenmerkende diagonale zichtlijnen.

In de planopzet is gekozen voor rijenblokken (onder andere het fabrieksvolume) en voor vrijstaande en/of twee-onder-een-kapwoningen.



Afbeelding: stedenbouwkundig plan

Openbare ruimte

In het plangebied vormt de zijweg de belangrijkste openbare ruimte. Deze zal door de materialisering het karakter en gevoel van een traditionele steeg moeten hebben. Vandaar dat de keuze is gemaakt voor rood en antraciet gebakken klinkers (zoals in de afbeelding hierna is weergegeven). Het is van belang dat bij de inrichting van deze zijweg gekozen wordt voor een informele opzet die duidelijk ondergeschikt is aan de inrichting van de Gemeenteweg. In het plan zal de zijweg dan ook worden ingericht als een woonstraat. Dit betekent dat er sprake is van één vloer zonder niveauverschillen.

Het parkeren wordt opgelost in twee geclusterde parkeercoffers. De eerste met 10 parkeerplaatsen is gelegen achter het bouwvolume dat refereert aan de zuivelfabriek, de tweede met 12 parkeerplaatsen ligt midden in het plangebied. Daarnaast is het uitgangspunt dat alle kavels voor een vrijstaande woning of twee-onder-een-kap woning elk twee parkeerplaatsen op eigen terrein realiseren. De patiowoningen hebben ook elk ruimte voor een parkeerplaats op eigen terrein. Door realisatie van deze parkeerplaatsen zal ruim worden voldaan aan de parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning.



Afbeelding: openbare ruimte - bestrating in rood en antraciet gebakken klinkers

Beeldkwaliteit bebouwing

Algemeen kan worden gesteld dat de bebouwing in het plangebied zal aansluiten op het beschermd dorpsgezicht De Streek. De bebouwing dient te passen bij de karakteristieken van Staphorst. In het voorliggende plan wordt voorgesteld om drie typen bebouwing te gebruiken voor de invulling van het gebied. Het gaat om:

- 1. De voormalige zuivelfabriek;**
- 2. Staphorster boerderijen;**
- 3. Staphorster schuren.**

Elk van de drie typen bebouwing zal een eigen karakteristiek kennen die wordt uitgewerkt in de volgende criteria.



11

Afbeelding: referentie voorgevel voormalige zuivelfabriek 'Ons Belang'

1.

Criteria voormalige zuivelfabriek

Situering

- de bebouwing ligt op korte afstand tot de Gemeenteweg

Hoofdvorm van bebouwing

- de bebouwing is van het type twee lagen plat afgedekt
- de plattegrond is rechthoekig
- tuinen in de vorm van een ommuurde patio

Gevels

- de naar de Gemeenteweg gekeerde gevel is ontworpen als een geheel
- de naar de Gemeenteweg gekeerde gevel kent een kroon die op eigen-tijdse wijze verwijst naar de voormalige zuivelfabriek (zie referentie voorgevel pag. 11)
- alle gevels (ook de zijgevels) zijn voorzien van gevelopeningen
- er is sprake van een willekeurige plaatsing van de gevelopeningen
- de tuinmuren van de patio's maken onderdeel uit van de architectuur

Detaillering (kleur en materiaalgebruik)

- de naar de Gemeenteweg gekeerde gevel kent een rijke detaillering
- donkerrood-bruinachtige gemetselde gevels



Afbeelding: voormalige zuivelfabriek

2.

Criteria Staphorster boerderijen

Situering

- de bebouwing ligt op wisselende afstand tot de steeg (excentrische plaatsing)

Hoofdvorm van de bebouwing

- de bebouwing is van het type lage goot met een forse kap
- de bebouwing is voorzien van een zadeldak met vaak een wolfseind aan één of beide zijden
- de plattegrond is langwerpig
- baanderopeningen en uitbouwen vormen een onderdeel van het hoofd-volume
- baanderopeningen zijn toegestaan op maximaal 35% van de langsgevels
- aanbouwen zijn voorzien van een aankapping (zie onderdeel uitbouwen)
- geen garages toegestaan aan de zijde van de Gemeenteweg

Gevels

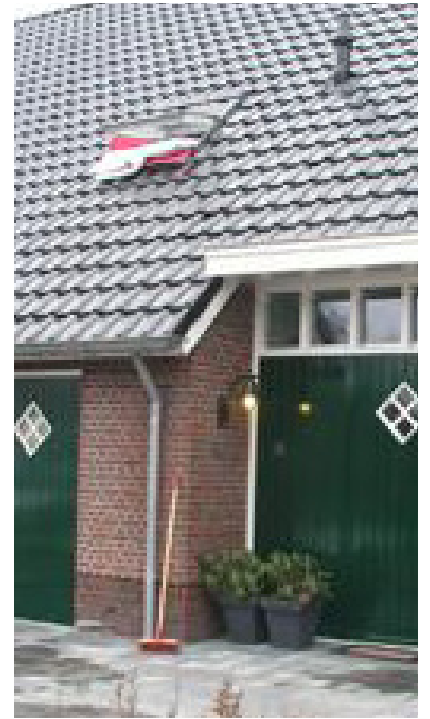
- de naar de Gemeenteweg gekeerde gevels worden behandeld als voorgevel (hier zijn geen aan en bijgebouwen toegestaan)
- de gevels gericht op de steeg zijn in elk geval voorzien van één baanderopening



Afbeelding: Staphorster boerderijen

Detaillering (kleur- en materiaalgebruik)

- er is bijzondere aandacht voor een tweedeling in een rijk gedetailleerd (voorste deel) en een sober gedetailleerd achterdeel
- donkerrood-bruinachtige gemetselde gevels
- grijs-antracietkleurige of rieten dakbedekking. Bij toepassing van dakpannen niet-geglazuurd hanteren
- bij voorkeur toepassing van houten kozijnen, toepassing kunststof is mogelijk indien gebruik gemaakt wordt van hoogwaardig materiaal met een uitstraling en profilering passend bij de Streek, een en ander ter beoordeling van welstand



3.

Criteria Staphorster schuren

Situering

- de bebouwing ligt op wisselende afstand tot de steeg

Hoofdvorm van de bebouwing

- de bebouwing is van het type lage goot met een forse kap
- alleen zadeldak toegestaan (zonder wolfseinden)
- de plattegrond is langwerpig
- baanderopeningen en uitbouwen vormen een onderdeel van het hoofdvolume
- baanderopeningen toegestaan op maximaal 50% van de langsgevels

Gevels

- de gevels kennen een horizontale geleding

Detaillering (kleur en materiaalgebruik)

- houten gepotdekselde gevels in combinatie met donkerrood-bruinachtig metselwerk. De gepotdekselde gevel moet altijd de overhand hebben
- bij voorkeur toepassing van houten kozijnen, toepassing kunststof is mogelijk indien gebruik gemaakt wordt van hoogwaardig materiaal met een uitstraling en profilering passend bij de Streek, een en ander ter beoordeling van welstand
- geen toepassing van geglazuurde dakpannen
- terughoudend kleurgebruik (geen toepassing van primaire kleuren)



Afbeelding: Staphorster schuren

20

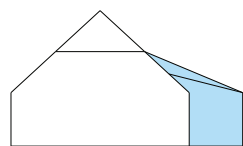
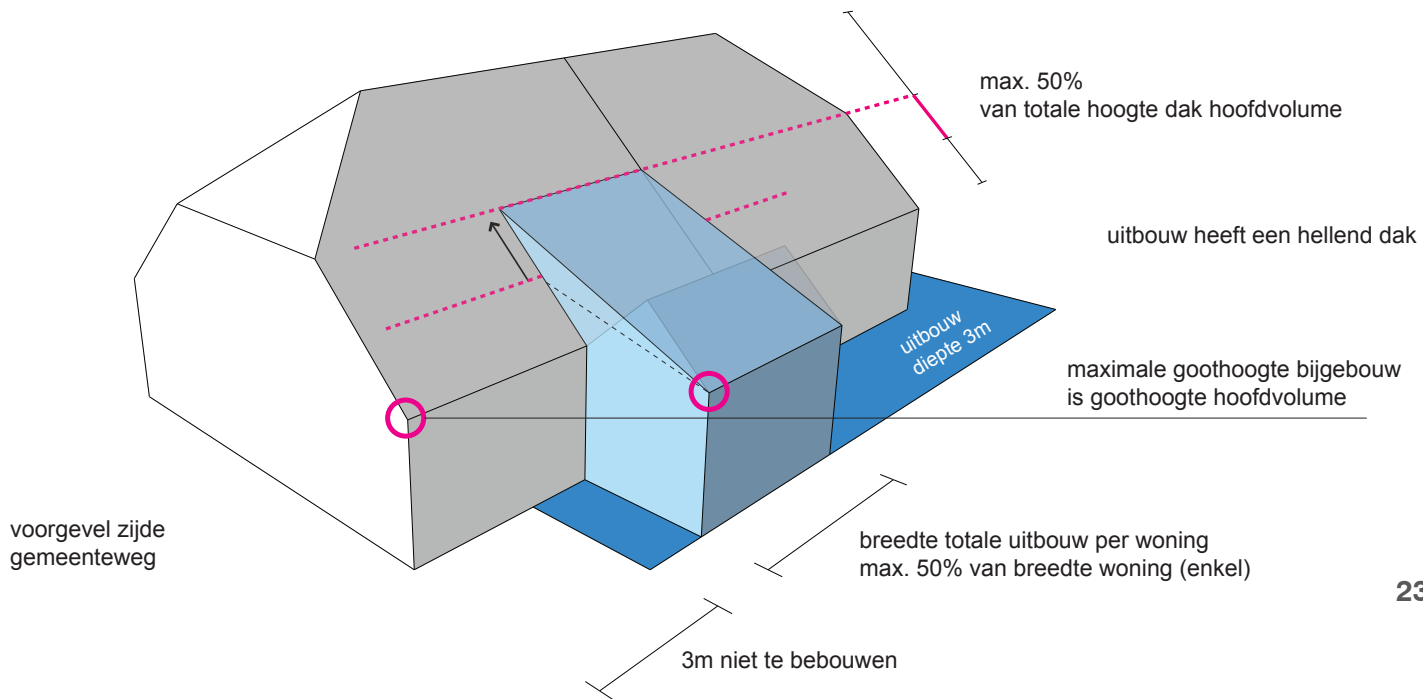




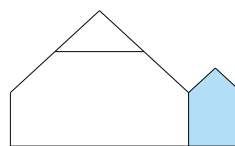
Afbeeldingen: referenties

Uitbouwen

Er bestaat altijd de mogelijkheid om vergunningsvrij uit- en aanbouwen te realiseren. Ten aanzien van de vormgeving dienen de navolgende criteria te worden gehanteerd.



dakvorm A



dakvorm B

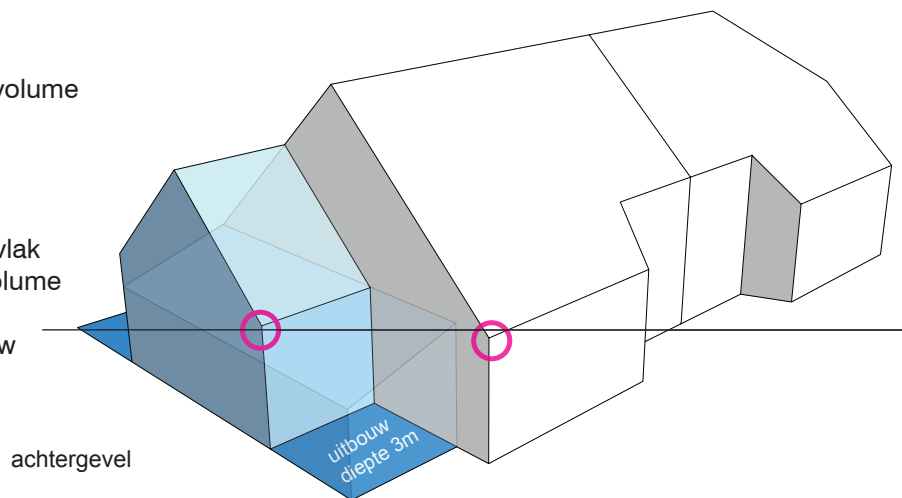
Afbeelding: criteria uitbouwen zijkant

- kapvorm aanbouw: hellend dak
- max. helling is gelijk aan hoofdvolume

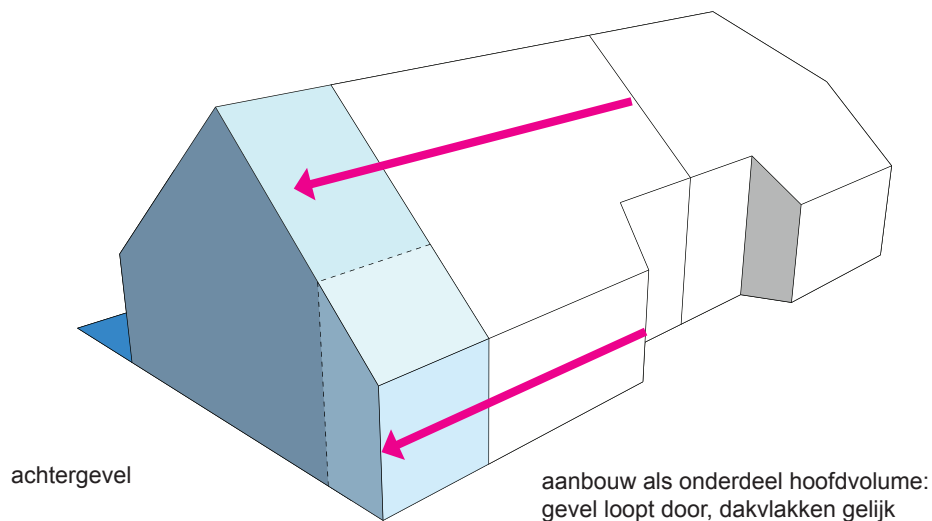
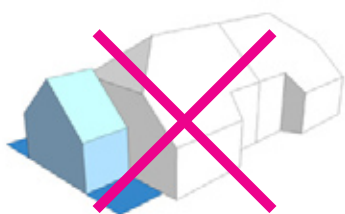
- hoogte aanbouw is maximaal hoogte dak hoofdvolume

- bij zadeldak: minimaal één dakvlak aansluitend op dakvlak hoofdvolume

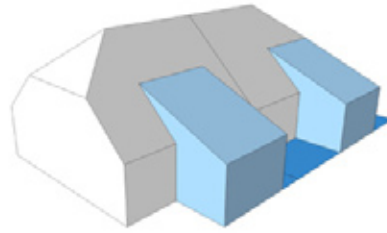
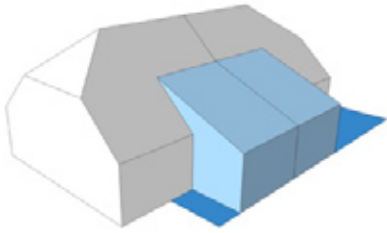
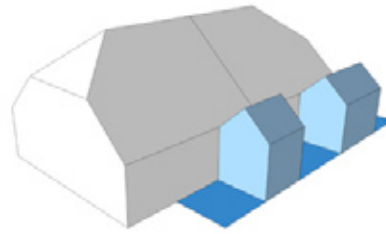
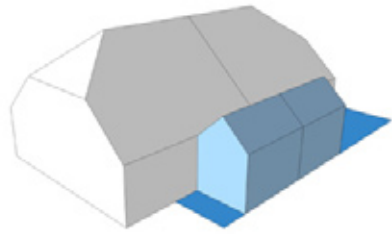
- maximale goothoogte bijgebouw is goothoogte hoofdvolume



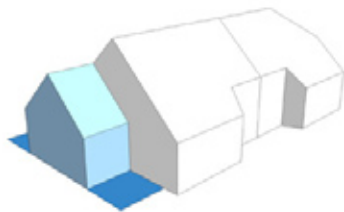
24



Afbeelding: criteria uitbouwen achtergevel



uitbouwen beide woningen



uitbouwen achterzijde: kapvormen

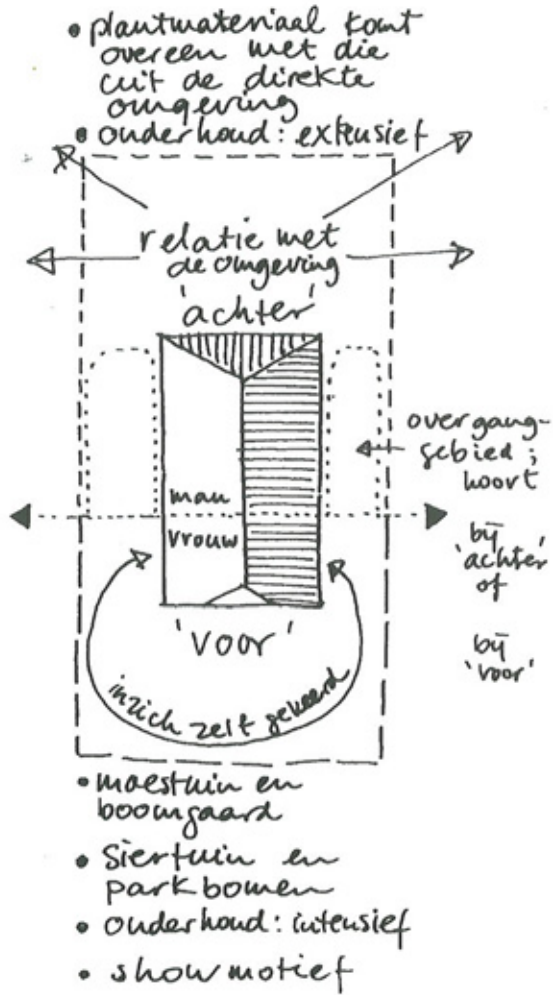
Erfafscheidingen

Ten aanzien van de vormgeving van erfafscheidingen dient het document 'Bossies an de diek'¹ uit 2011 als uitgangspunt te worden aangehouden. Hierin wordt namelijk rekening gehouden met de aanwezige Staphorster karakteristieken. Hieronder enkele punten waaraan moet worden voldaan:

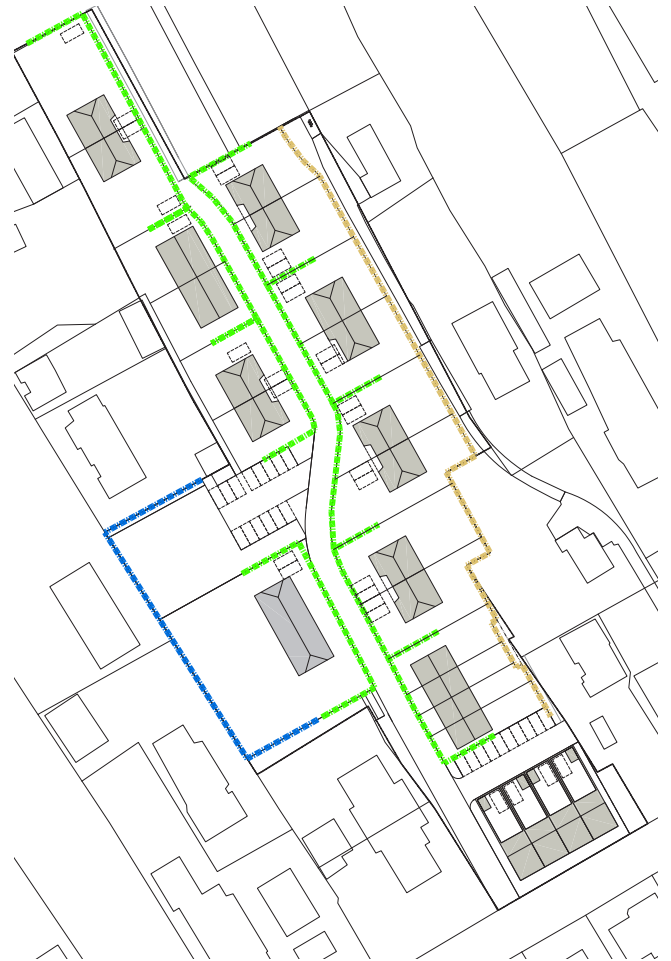
- perceelsgrensbeplanting, bestaande uit hoge bomen, evenwijdig aan de perceelsinrichting
- accentuering van de voordeur, een asymmetrisch voorerf
- enkele middelhoge bomen in de zij- of voortuin
- de moestuin in de zij- of voortuin
- incidenteel een grote boom in de voortuin. Deze geeft allure aan de Gemeenteweg
- hagen, hekjes en hekwerken in de voortuin; een smeedijzeren of houten hekje in felle kleuren (blauw/groen) geveerd.

- **de maximale hoogte van erfafscheidingen, in de vorm van hagen, hekjes en hekwerken voor de hiernaast aangegeven zones is respectievelijk 0.90m/1.40m/1.80m**

¹ *Bossies an de diek; herstel van het groene karakter van staphorst - rouveen, gemeente Staphorst, het Oversticht, 2011*



Afbeelding: 'voor' (sier) en 'achter' (nuts): algemeen principe bij inrichting van het erf



27

Afbeelding: de maximale hoogte van erfafscheiding:

- 0.90m
- 1.40m
- 1.80m

Afbeelding: de maximale hoogte van erfafscheiding

Toetsing en eventuele afwijkingen

Plannen zullen altijd langs een begeleidingscommissie gaan ter beoordeling en toetsing.

Plannen die op één of meer punten afwijken van het beedkwaliteitsplan, maar die op basis van de beoordeling van het totaal plan, wel voldoen aan het gewenste architectonische niveau, kunnen met goedkeuring van de begeleidingscommissie doorgang vinden.

colofon

Opdrachtgever
Janssen de Jong
Projectontwikkeling B.V.

Contactpersoon
Mevrouw N. Suthof

Beeldkwaliteitsplan
BDG Architecten Ingenieurs Zwolle

Fotografie
BügelHajema Adviseurs

Tekeningen
BDG Architecten Ingenieurs Zwolle

Projectnummer
6252

BDG Architecten Ingenieurs Zwolle

Grote Voort 5 t 038-4213337
Postbus 633 e info@bdgzwolle.nl
8000 AP Zwolle i www.bdgarchitecten.nl



6 2 9