

# **GEMEENTE STEENWIJK**

beeldkwaliteitsplan

## **Steenwijkerdiep**



september 2000



# Inhoudsopgave

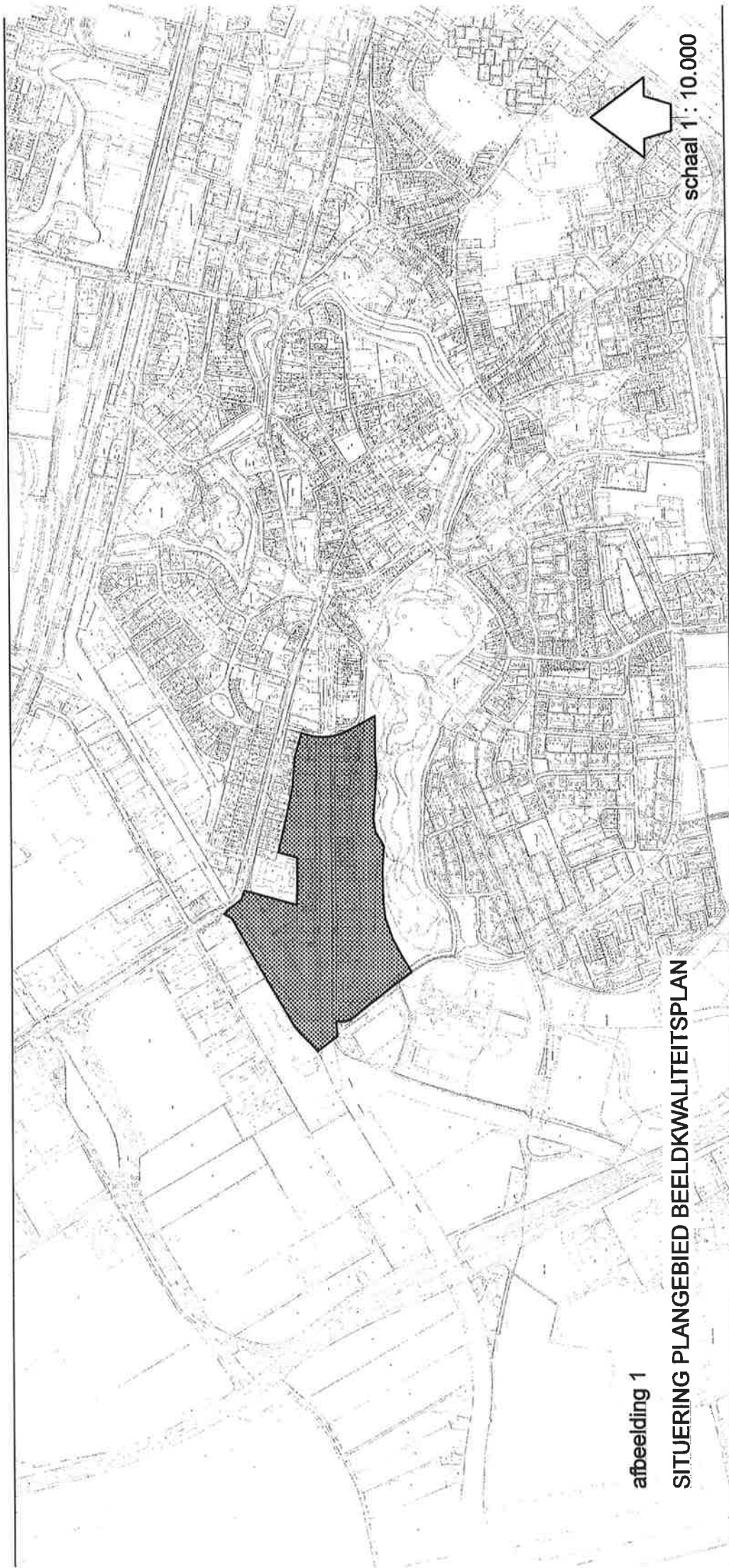
---

|                                                                       |           |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Het plan</b>                                                    | <b>1</b>  |
| 1.1. Het doel van het plan                                            | 1         |
| 1.2. De noodzaak van het plan                                         | 1         |
| 1.3. Status van het plan                                              | 1         |
| 1.4. De opzet van het plan                                            | 2         |
| <b>2. Het stedenbouwkundig plan</b>                                   | <b>3</b>  |
| 2.1. Ligging                                                          | 3         |
| 2.2. Uitgangspunten                                                   | 3         |
| 2.3. Stedenbouwkundige structuur                                      | 3         |
| 2.4. Stedenbouwkundig verkavelingsplan                                | 5         |
| 2.5. Alternatief verkavelingsplan                                     | 6         |
| <b>3. Beeldkwaliteitsplan</b>                                         | <b>7</b>  |
| 3.1. Algemeen                                                         | 7         |
| 3.2. Aard van de bebouwing                                            | 7         |
| 3.3. Duurzaam bouwen / politiekeurmerk veilig wonen / duurzaam veilig | 7         |
| 3.4. Architectonische vormgeving                                      | 8         |
| 3.4.1. Sferen                                                         | 8         |
| 3.4.2. Uitwerking sferen                                              | 8         |
| <b>4. Fasering</b>                                                    | <b>18</b> |
| <b>5. Inrichting woonomgeving</b>                                     | <b>19</b> |
| 5.1. Straatverlichting                                                | 19        |
| 5.2. Tuinafscheidingen                                                | 19        |
| 5.3. Eindgevels en garages                                            | 19        |



---

|                           |           |
|---------------------------|-----------|
| 5.4. Beplanting           | 20        |
| 5.5. Bestratingen         | 20        |
| 5.6. Parkeervoorzieningen | 20        |
| <b>6. Procedure</b>       | <b>21</b> |



afbeelding 1

SITUERING PLANGEBIED BEELDKWALITEITSPAN

schaal 1 : 10.000

### 1.1. Het doel van het plan

Voor u ligt het beeldkwaliteitsplan Steenwijkerdiep. In het beeldkwaliteitsplan wordt ingegaan op de nadere uitwerking van de verschillende woon-sferen en de samenhang met de openbare ruimte. Het beeldkwaliteitsplan is het instrument om dit samenhangende totaalbeeld op goede wijze tot stand te kunnen brengen.

Als uitwerking van artikel 9 lid 1 van de bouwverordening is het plan het toetsingskader voor de welstandsbeoordeling.

In het algemeen kan gesteld worden dat het beeldkwaliteitsplan uitgangspunten, randvoorwaarden en referenties aangeeft die bij het ontwikkelen van bouwplannen en plannen tot inrichting/aankleding van de openbare ruimte maar ook de overgang van openbare ruimte naar privé ruimte in acht genomen moeten worden.

### 1.2. De noodzaak van het plan

In de tweede helft van 1999 is het structuurplan Steenwijkerdiep vervaardigd. Het structuurplan geeft in hoofdlijnen de uitgangspunten voor de stedenbouwkundige ruimtelijke uitwerking in één of meerdere bestemmingsplannen weer.

In het kader van het structuurplan is al wel een stedenbouwkundige verkevelingopzet (schetsontwerp stedenbouwkundig plan) vervaardigd.

Genoemd schetsontwerp stedenbouwkundig plan is te beschouwen als een proefverkaveling. De verdere planprocedure, de uitwerking in een bestemmingsplan zou heel goed, binnen de uitgangspunten zoals die in het structuurplan zijn verwoord, kunnen leiden tot een andere verkaveling.

Inmiddels (mei 2000) is de planvorming zover dat er sprake is van een zodanige verkaveling die de basis is voor realisering. Ten opzichte van de

proefverkaveling zoals in het structuurplan opgenomen zijn enige wijzigingen (vanzelfsprekend binnen de uitgangspunten) aangebracht.

In het structuurplan is gekozen, gezien de complexiteit samenhangend met de ontwikkeling en uitvoering van de planlocatie, voor projectmatige uitvoering van de planlocatie. Een en ander biedt goede mogelijkheden om adequaat in te spelen op de wens om in het gebied hoogwaardige architectuur te realiseren. Ten aanzien van het wonen (de te realiseren woningen) is namelijk het volgende in de uitgangspunten gesteld:

- "bij het realiseren van de woningen wordt ingezet op hoogwaardige architectuur, een wervend woonmilieu, waarbij verder ook duurzaam bouwen en sociale veiligheid randvoorwaarden zijn".

Om sturing te kunnen geven aan dit uitgangspunt is het voorliggende beeldkwaliteitsplan vervaardigd. Vanuit dit beeldkwaliteitsplan en het verkevelingsplan zal het bestemmingsplan vervaardigd worden.

### 1.3. Status van het plan

Door vaststelling van dit beeldkwaliteitsplan zal van externe partijen - ontwikkelaars, architecten, particulieren - expliciet geëist worden zich aan het beeldkwaliteitsplan te conformeren. Daarnaast is er voor alle partijen de inspanningsverplichting om meer tot stand te brengen dan alleen technisch en functioneel goede oplossingen. Dat betekent dat ook onder meer de gemeente en de ontwikkelaar zich gezamenlijk verplichten om - met name waar het gaat om de inrichting van de openbare ruimte - te streven naar een hoge ruimtelijke kwaliteit.

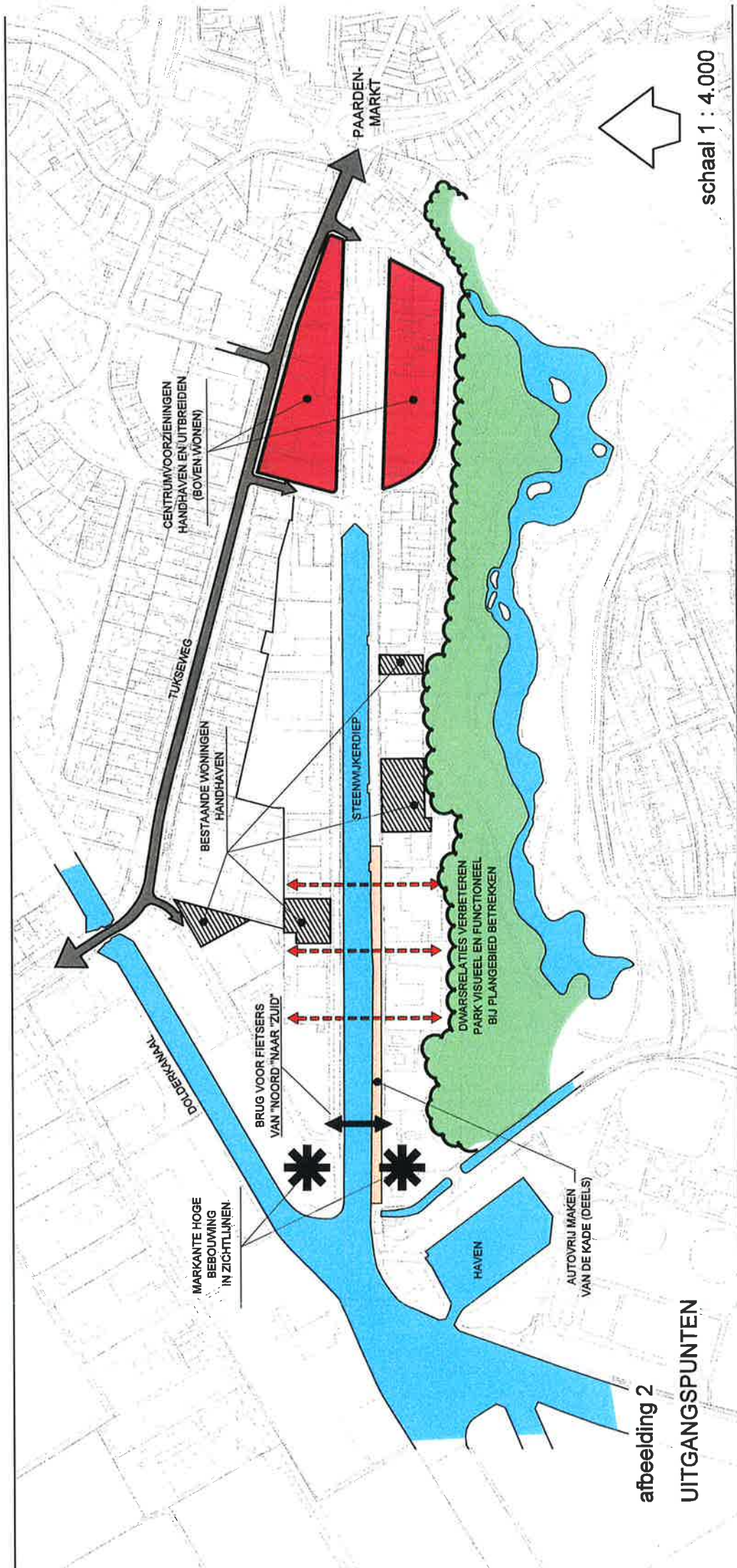


---

#### **1.4. De opzet van het plan**

Het beeldkwaliteitsplan is als volgt opgebouwd:

- ♦ In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de stedenbouwkundige planopzet.
- ♦ Hoofdstuk 3 vormt het feitelijke beeldkwaliteitsplan waarin eerst globaal en daarna meer specifiek op de beeldkwaliteit wordt ingegaan.
- ♦ De inrichting van de openbare ruimte komt in hoofdstuk 5 aan de orde.
- ♦ Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de fasering, de procedurele aspecten en dergelijke.



afbeelding 2

UITGANGSPUNTEN

### 2.1. Ligging

Het plangebied Steenwijkerdiep is een langgerekt gebied aan weerszijden van het Steenwijkerdiep, met een lengte van circa 1.300 meter; aan de zuidzijde is het park Rams Woerthe gelegen; aan de west- en noordzijde de jachthaven respectievelijk het Dolderkanaal. De noordgrens wordt gevormd door het scholencolplex en de bestaande woningen aan de Tukseweg. De bebouwing aan de oostzijde van het Steenwijkerdiep vormt de oostgrens van het plangebied.

In het kader van het voorliggende beeldkwaliteitsplan is besloten om het oostelijke deel van het plangebied, aan weerszijden van de gedempte haven (het winkel- en parkeergebied) nog niet uit te werken. Een en ander zal te zijner tijd in een afzonderlijk plan gebeuren.

### 2.2. Uitgangspunten

In het structuurplan Steenwijkerdiep (februari 2000) zijn enige uitgangspunten vermeld die de basis vormen van het plan en vervolgens ook als uitgangspunten hebben gegolden voor de stedenbouwkundige verkaveling. Enkele uitgangspunten die relevant zijn in het kader van de vast te leggen beeldkwaliteit worden hierna weergegeven.

#### Algemene uitgangspunten

- Het plangebied wordt hoofdzakelijk gezien als een toekomstig woongebied, met als centrale as het Steenwijkerdiep; het diep heeft tevens een recreatieve functie.
- Het Steenwijkerdiep en het park Rams Woerthe dienen nadrukkelijk in de planopzet een rol te spelen.

#### Uitgangspunten wonen

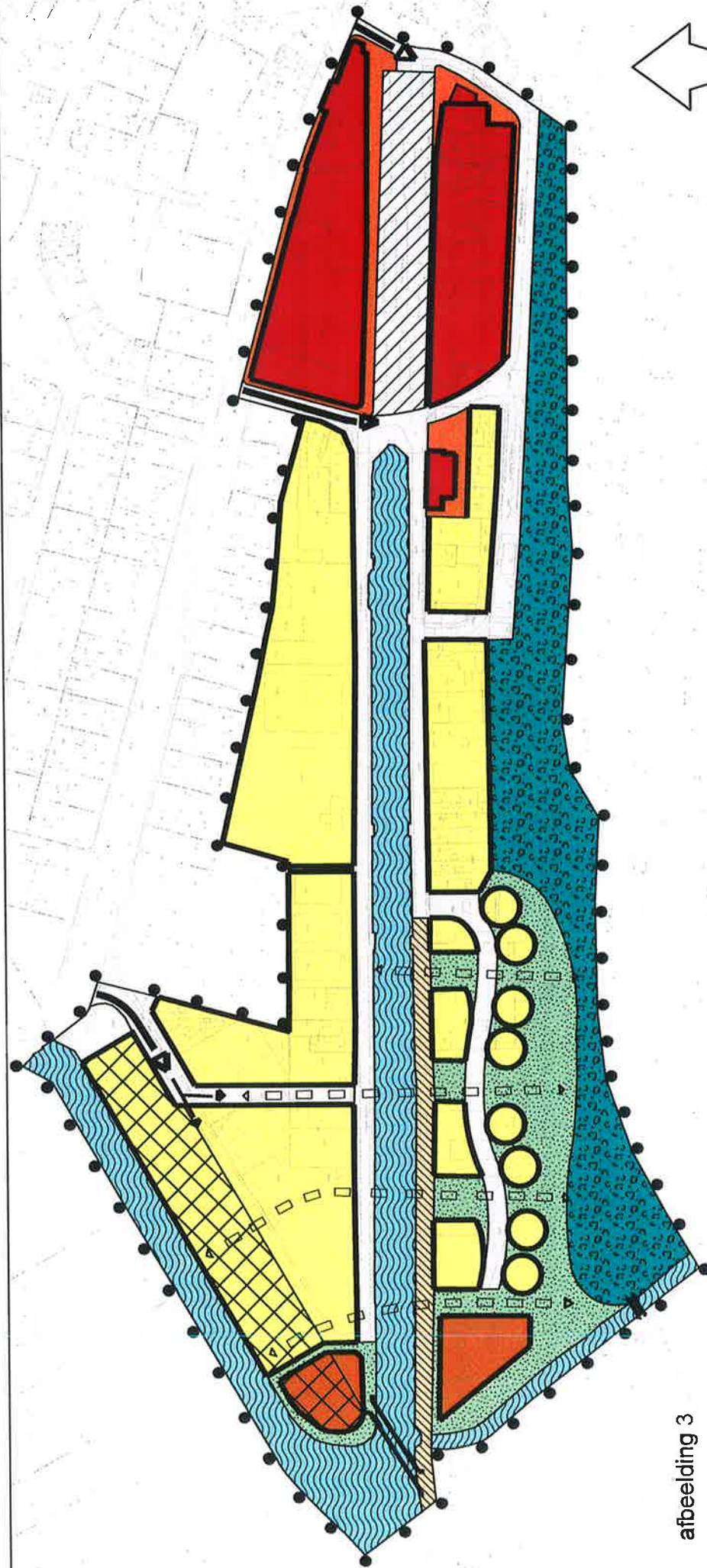
- De locatie moet bebouwd worden met verschillende woningtypen (grondgebonden, gestapeld).
- Naast de differentiatie in woningtypen is ook het realiseren in verschillende prijsklassen uitgangspunten.
- De mogelijkheid om wonen en werken te combineren moeten open gehouden worden.
- Uitgangspunt is het handhaven van zoveel mogelijk bestaande woningen.
- Bij het realiseren van de woningen wordt ingezet op hoogwaardige architectuur, een wervend woonmilieu, waarbij verder ook duurzaam bouwen en sociale veiligheid randvoorwaarden zijn.

#### Uitgangspunten verkeer

- Aan de parkzijde, in de richting van de bestaande jachthaven, wordt gestreefd naar het autovrij maken van de "kade".
- Het parkeren ten behoeve van de te bouwen woningen wordt in, onder of in de directe nabijheid van de woningen gerealiseerd.
- De kadezijde blijven vrij van de geparkeerde auto's.
- Op enkele plaatsen wordt rekening gehouden met langzaamverkeersverbindingen naar het park Rams Woerthe.
- De aanlegmogelijkheden voor passanten in het Steenwijkerdiep worden tot het maximum uitgebreid, aansluitend op de bestaande "langs zij" mogelijkheid.

### 2.3. Stedenbouwkundige structuur

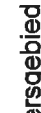
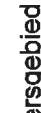
Zoals eerder vermeld is het gebied Steenwijkerdiep uniek gelegen, op korte afstand van voorzieningen die, met name in het stadscentrum gelegen zijn. Verder worden het park Rams Woerthe en het Steenwijkerdiep als het



afbeelding 3

# VERKLEINING STRUCTUURPLAN

schaal 1 : 3.000

|                                                                                       |                      |                                                                                       |                    |                                                                                       |                   |                                                                                       |                      |                                                                                     |                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
|  | wonen                |  | water              |  | wegen             |  | parkeren             |  | zone gelegen binnen de milieuzonering |
|  | wonen ( gestapeld )  |  | groenvoorzieningen |    | visuele relaties  |    | brug                 |  |                                       |
|  | centrumvoorzieningen |  | park               |   | voetgangersgebied |   | grens structuurvisie |                                                                                     |                                       |

ware als beeldbepalende identiteitsdragers van de uiteindelijke planopzet aangemerkt.

Deze kenmerken hebben er toe geleid dat als beleidslijn gekozen is voor het realiseren van een woongebied, uitgezonderd het oostelijk deel waar op dit moment al een aantal voorzieningen (winkels) aanwezig zijn. Hier blijft de visie uit het stadsplan 2000 uitgangspunt.

Het karakter en de identiteit van het te realiseren woongebied zal dan ook bepaald moeten worden door de aanwezige historische en landschappelijke en visuele kwaliteiten in het gebied zelf en direct grenzend aan het gebied.

Het Steenwijkerdiep vormt als het ware de "waterpoort" naar Steenwijk. Dat heeft ook consequenties voor de ontwikkeling van het gebied. Het gebied moet niet alleen aantrekkelijk zijn voor (toekomstige) bewoners maar ook voor de passanten die Steenwijk aandoen en voor bezoekers die op de een of andere wijze het gebied bezoeken. Dit betekent ondermeer dat kleinschalige voorzieningen ten behoeve van de waterrecreatie deel uit moeten kunnen maken van de planopzet.

Op dit moment is het zo dat de verbindingen, zowel visueel als fysiek, vanuit het gebied naar het park Rams Woerthe minimaal zijn. Vanuit de historie is dit begrijpelijk. Het park was een particulier landgoed, het Steenwijkerdiep een bedrijfshaven. In het structuurplan is gestreefd naar het zoveel mogelijk verbeteren van de relaties. Vanuit het Steenwijkerdiep moet het park zichtbaar zijn om te kunnen functioneren als wandel- en verblijfsgebied maar ook omgekeerd geldt dat bezoekers via het park het Steenwijkerdiep moeten kunnen ervaren.

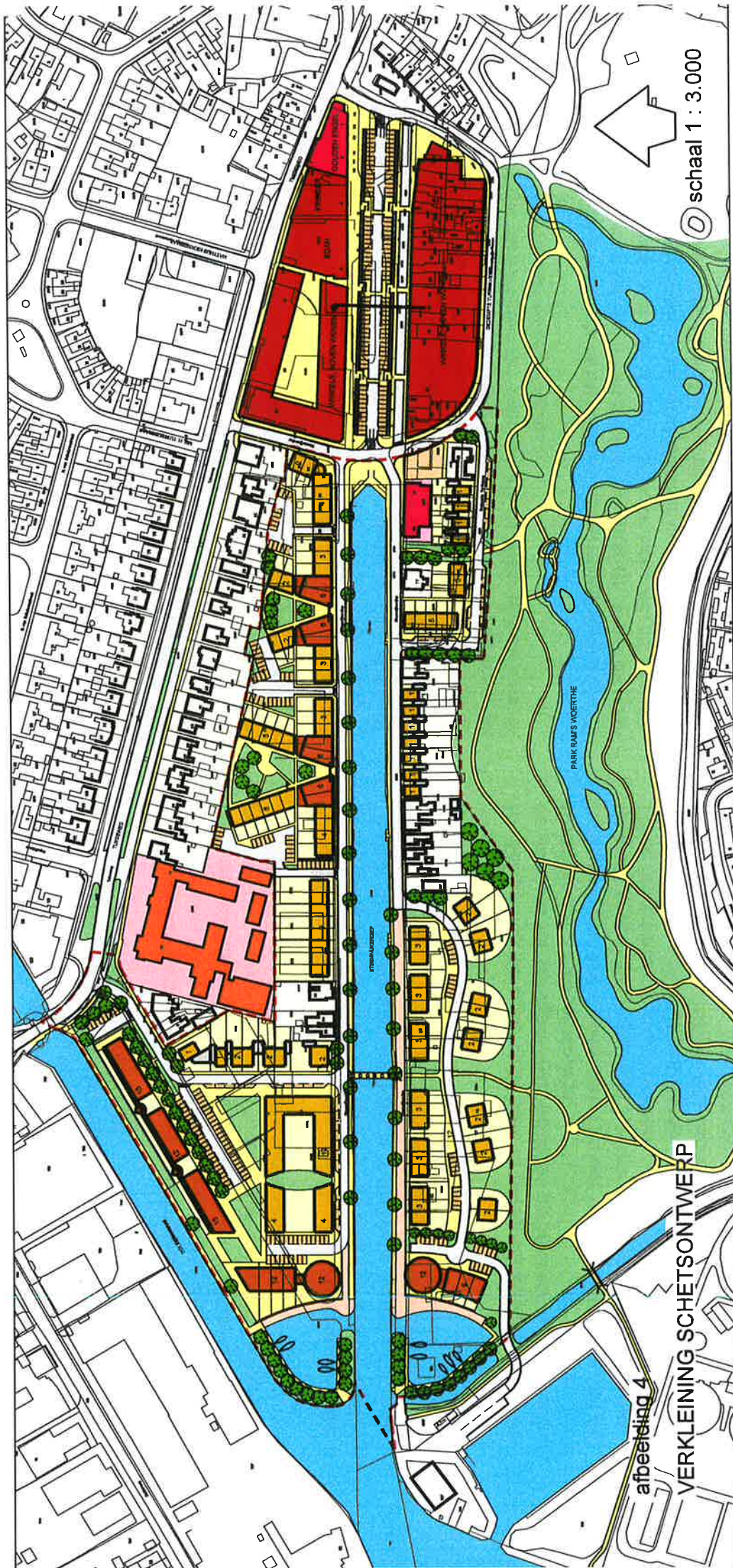
De inrichting van de woonomgeving moet zodanig zijn dat de kwaliteit van het wonen en het verblijven positief wordt beïnvloed. Dat heeft ook consequenties bijvoorbeeld voor de situering van de parkeerplaatsen, de inrichting van de straatprofielen en dergelijke.

Ook de dwarsverbinding van "noord" naar "zuid" is slecht. Aan weerszijden van het Steenwijkerdiep zijn in feite twee verschillende gebieden gelegen. Bij de herontwikkeling van het gebied moeten zowel fysiek als visueel verbindingen gecreëerd worden. In het kader van de fysieke verbinding zal in ieder geval een langzaamverkeersbrug gerealiseerd worden.

Gezien de complexiteit samenhangend met de ontwikkeling en uitvoering van de planlocatie zullen de woningen projectmatig gerealiseerd worden. Dit biedt mogelijkheden om adequaat in te spelen op de wens om in het gebied woningen met een hoogwaardige architectuur te realiseren. Deze architectuur dient vanzelfsprekend in te spelen op de aanwezige karakteristieken.

Het bouwen voor de lokale markt heeft tot gevolg dat een groot deel van de woningen als grondgebonden woningen gerealiseerd zullen worden. Hierbij zijn drie bouwlagen mogelijk.

Daarnaast zullen ook appartementen worden gebouwd. De plaats van de appartementen en de bouwhoogte in samenhang beoordeeld geven aanleiding om te kiezen voor het realiseren op de "kop" van het plangebied, aan weerszijden van het Steenwijkerdiep. Een bouwhoogte van 6 bouwlagen is hier maximaal ruimtelijk aanvaardbaar. Op deze wijze ontstaat aan beide visuele eindpunten van het Steenwijkerdiep een hoge bebouwing. Aan de waterzijde de appartementen, aan de stadzijde de kerk, waarbij de kerk als visueel einde van de lijn van het diep is aan te merken.



© schaal 1 : 3.000

afbeelding 4  
VERKLEINING SCHETSONTWERP

Schematisch weergegeven ziet de toekomstige structuur er uit zoals op nevenstaande is weergegeven.

#### **2.4. Stedebouwkundig verkavelingsplan**

De structuur van het gebied wordt primair bepaald door het Steenwijkerdiep. De blauwe waterlijn vormt de verbinding van binnen naar buiten en van buiten naar binnen.

Langs de kaden van het diep worden, aansluitend aan de bestaande steigers, aanvullende afmeermogelijkheden gecreëerd.

Verder worden er aan de "kop" van het plangebied aan de noord- en zuidzijde van het kanaal haventjes gecreëerd. Enerzijds wordt dit ingegeven door het gegeven dat hier vanuit milieuoverwegingen geen woningbouw mogelijk is, anderzijds wordt hierdoor de water-recreatieve functie verder uitgebuit.

Vervullen deze haventjes al een duidelijke functie, de poortfunctie van de "kop" van het gebied wordt nog verder versterkt door markante, hoge bebouwing aan weerszijden van het water. Appartementengebouwen, met hoogwaardige architectuur is hier gewenst.

Evenwijdig aan het Dolderkanaal zijn drie blokken met appartementen ontworpen, die evenwijdig aan het Dolderkanaal zijn geprojecteerd. Deze appartementen kunnen in maximaal drie lagen worden uitgevoerd. De woningen zijn daarbij naar binnen gericht, omdat het zicht aan de noordzijde op de bedrijfsbebouwing minder fraai is.

Langs het Steenwijkerdiep zijn rijenwoningen gedacht, die in carrévorm zijn aangegeven. Het driehoekige tussenliggende gebied heeft gedeeltelijk een verblijfsfunctie en zal deels als parkeerterrein worden benut. Vanwege het feit dat de verkaveling in dit ontwerp voornamelijk strakke meetkundige

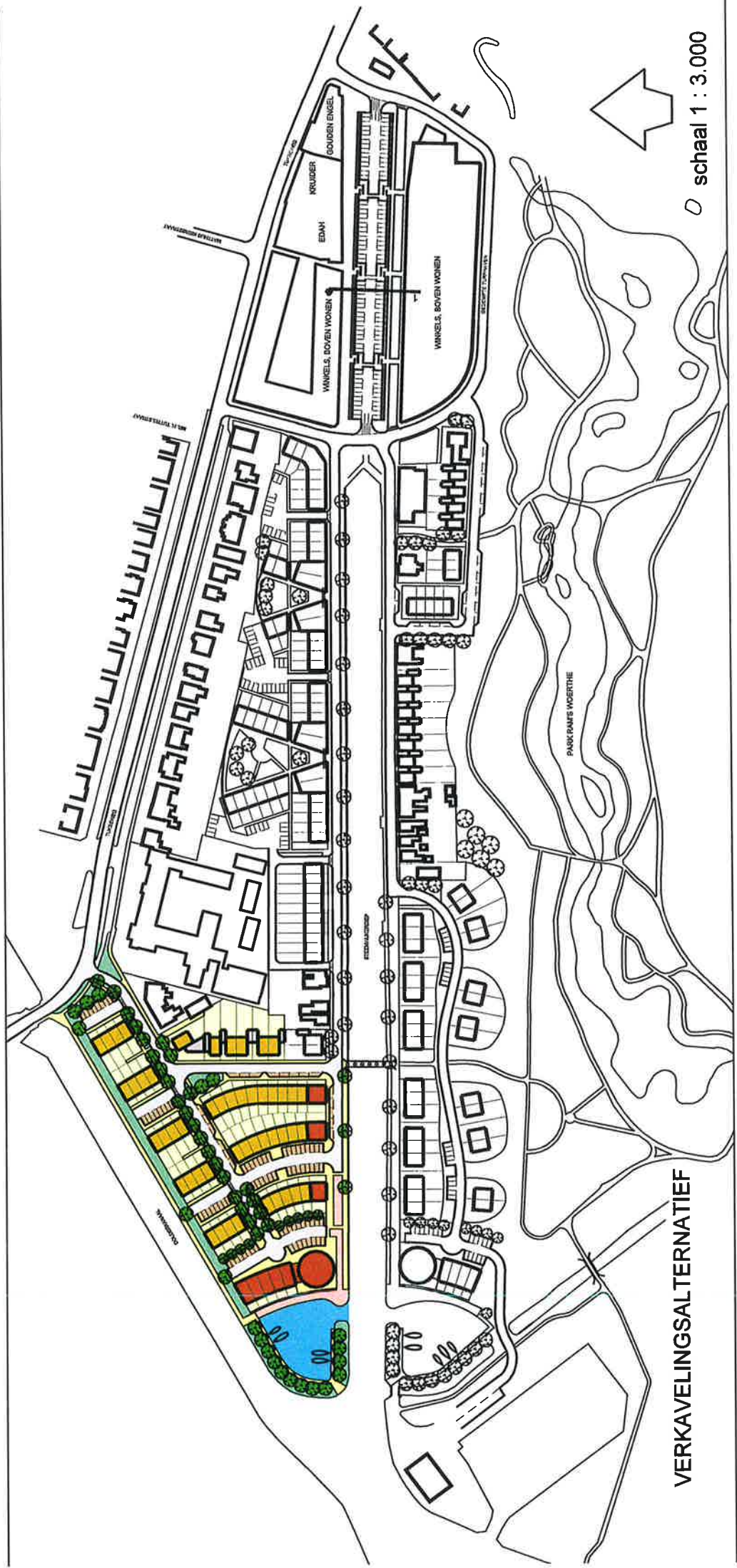
vormen heeft, is het appartementengebouw op de "kop" eveneens "recht gezet".

De lengterichting van het Steenwijkerdiep is verder bepalend voor het merendeel van de geprojecteerde bebouwing zowel aan de noord- en de zuidzijde van het water. Tussen de bestaande bebouwing aan de Tukseweg en de geprojecteerde woningen aan het diep is een tweetal hofjes gecreëerd.

Aan de zuidzijde van het diep vormt, vanuit westelijke richting gezien, de jachthaven met de marktante bebouwing van de appartementen allereerst het beeld. Langs het diep is een aantal 3/1-kap woningen geprojecteerd. Zuidelijk van deze woningen bestaat de geprojecteerde bebouwing uit gegroepeerde stadsvilla's. De clustering van beide hiervoor genoemde woningtypes is ingegeven door de wens (zie de uitgangspunten) om de relaties van het diep naar het park Rams Woerthe te versterken.

Zowel de appartementen als de 3/1-kap woningen en stadsvilla's zijn bereikbaar via een geprojecteerde toegangsweg, waardoor de kade langs het diep deels autovrij kan worden gemaakt. Ter versterking van de noord-zuid relatie vormen de woningen aan de zuidzijde van het diep niet een gesloten wand, maar is in de midden een groene ruimte tussen de woningen gedacht, die de relatie van noord (water) naar zuid (park) benadrukt en doorgezet wordt door een fiets-/voetgangersbrug, in het verlengde van een geprojecteerde weg in het noordelijk plangebied.

Verder in oostelijke richting zijn langs de kade, aansluitend aan enige bestaande vrijstaande woningen, zijn nieuwe vrijstaande woningen geprojecteerd, terwijl verder enkele blokjes rijenwoningen zijn geprojecteerd aan de Gedempte Turfhaven.



VERKAVELINGSALTERNATIEF

0 schaal 1 : 3.000

---

## **2.5. Alternatief verkavelingsplan**

Naast het hiervoor beschreven verkavelingsplan is bezien in hoeverre er nog andere mogelijkheid bestaat om het gebied aan de noordzijde van het diep, met in achtneming van de geformuleerde uitgangspunten, in te richten. Daartoe is een verkavelingsalternatief vervaardigd. Hierbij is aan de noordzijde van het diep bebouwing geprojecteerd, haaks op het Dolderkanaal, vervolgens gebogen in de richting van het Steenwijkerdiep. De richting van straten en de daaraan gekoppelde straten is in belangrijke mate bepaald door het gegeven om het uitzicht vanuit de woningen aan het Dolderkanaal niet te richten op de bedrijfsbebouwing noordelijk van het kanaal.

Vanaf de Tukseweg vormt de Capellestraat de centrale laan naar de "kop" van het gebied.

Ook op de "kop" is gekozen voor een appartementengebouw, die een poortfunctie vormt met het achtergelegen gebied.



### 3.1. Algemeen

In het voorgaande is al aangegeven dat één van de uitgangspunten met betrekking tot het wonen in het structuurplan Steenwijkerdiep luidde:

*bij het realiseren van de woningen wordt ingezet op hoogwaardige architectuur, een wervend woonmilieu, waarbij duurzaam bouwen en sociale veiligheid randvoorwaarden zijn.*

Binnen de gemeente Steenwijk is recent meer aandacht ontstaan (gegroeid) voor architectuur. De zorg en de aandacht voor de architectuur is in de 60-er en 70-er jaren ondergeschikt gemaakt aan de kwantiteit van de woningbouw. In het kader van de voorbereiding van het nieuwe woongebied Woldmeenthe is uitgebreid gediscussieerd over de gewenste beeldkwaliteit van het plan. Dit heeft geleid tot het vervaardigen van een beeldkwaliteitsplan voor deze nieuwe wijk.

Het voorliggende beeldkwaliteitsplan Steenwijkerdiep is dus binnen de gemeente Steenwijk het tweede plan waarin criteria op het terrein van architectuur, sferen, massa's, detaillering, kapvormen, materiaal- en kleurgebruik zijn verwoord en verbeeld, waardoor er naar wordt gestreefd om elk specifiek planonderdeel de verschijningsvorm en uitstraling te laten krijgen die bij het ontwerpen voor ogen heeft gestaan. Daarbij komt ook de inrichting van de openbare ruimte, zoals groen, bestrating en straatmeubilair, aan de orde.

Met behulp van dit beeldkwaliteitsplan zal het uitgangspunt, het creëren van een wervend woonmilieu, vorm moeten krijgen.

### 3.2. Aard van de bebouwing

In de inleiding is al aangegeven dat het oostelijk deel van het plangebied Steenwijkerdiep, de bestaande en geprojecteerde centrumvoorzieningen aan weerszijden van het gedempte Steenwijkerdiep niet in dit beeldkwaliteitsplan is opgenomen.

Het westelijk deel, waar het beeldkwaliteitsplan zich over uitsprekt, biedt ruimte voor \* woningen. Het is de bedoeling dat alle woningen - conform de uitgangspunten - projectmatig gerealiseerd zullen worden.

Het merendeel van de woningen zal als grondgebonden woningen gebouwd worden. Op de "kop" van het diep zullen verder appartementen gerealiseerd worden terwijl verder aan de noordzijde van het diep op de hellingen van rijenwoningen verbijzonderingen in de vorm van appartementen gebouwd worden.

De verdeling van de woningen is als volgt:

- \* appartementen;
- \* rijenwoningen;
- \* twee-onder-één-kap woningen;
- \* drie-onder-één-kap woningen;
- \* geschakelde halfrijstaande woningen.

### 3.3. Duurzaam bouwen / politiekeurmerk veilig wonen / duurzaam veilig

Bij de planrealisatie zal het duurzaam bouwen in al z'n facetten nader uitgewerkt worden. Dit heeft onder meer betrekking op de energetische aspecten (EP-berekening volgens het bouwbesluit etc.) een duurzaam veilige

\* Aantal nog nader in te vullen.



inrichting van de openbare (verkeers-)ruimte en het inspelen op de normen/eisen welke aan het verlenen van het politiekeurmerk veilig wonen voorafgaan. Dit betekent dat bij de verdere planvorming deze facetten integraal benaderd moeten worden. Het spreekt voor zich dat dit ook in de verscheidingsvorm van de woningen tot uiting kan komen (bijvoorbeeld het toepassen van uitwendig zichtbare zonnecollectoren en dergelijke).

### **3.4. Architectonische vormgeving**

#### **3.4.1. Sferen**

Het stedenbouwkundig plan is zodanig ontworpen dat er sprake is van verschillende plandelen die, weliswaar met een duidelijke ruimtelijke samenhang, ruimte bieden voor aanknopingspunten voor verschillende woonstijlen (sferen). Deze sferen bieden ruimte voor keuzemogelijkheden - hoe en waar wil ik wonen - maar ook, van belang voor de uiteindelijke beeldvorming van het plangebied, wordt door deze werkwijze ook bereikt dat ieder plandeel in het architectonische beeld een eigen gezicht krijgt.

Vanuit de stedenbouwkundige opzet is er gekozen voor de opdeling/verdeling van het plangebied in een 8-tal delen (met verschillende grootte) die elk een andere architectonische uitwerking krijgen.

- A. De Koopmanshuizen
- B. De Torens
- C. De 3/1-kap woningen
- D. De Hoven
- E. De Driehoek
- F. De Villa's
- G. De Schakeling

In deze situatie is er voor gekozen om grotendeels in te zetten op moderne, eigentijdse architectuur. Slechts voor een tweetal kleine gebiedjes zal terug gegrepen worden op architectuurbeelden uit het verleden. Dit heeft betrekking op een deel van het noordelijk van het diep gelegen gebied, waarbij aansluitend op de bestaande woonbebouwing aan de Capellestraat en het Steenwijkerdiep een overgangsgebiedje (De Schakeling) door middel van bij woningen met een knipoog naar de Amsterdamse schoolarchitectuur gerealiseerd zal worden en een deel van het zuidelijk plangebied, langs de kade en aan de Gedempte Turfhaven waar geschakelde halfrijstaande woningen gebouwd zullen worden, welke eveneens refereren aan de jaren "dertig" stijl.

Dit betekent dat het grootste gedeelte van de locatie Steenwijkerdiep een eigentijdse, strakke omgeving met gebruik van moderne materialen te zien zal geven. Hier is dus niet gekozen voor een bepaalde stroming of stijl.

De gekozen architectuur - hierna weer te geven in een aantal sferen - zal op een goede, verantwoorde wijze uitgewerkt moeten worden. Kenmerk van goede architectuur is dat het duurzaam is en een tijdloos karakter heeft.

De eerste toets zal dan ook altijd zijn: voldoet een bouwplan aan de gewenste sfeer, massa, detaillering, nokrichting (kapvorm) en materiaal en kleurgebruik.

#### **3.4.2. Uitwerking sferen**

In deze paragraaf zal, mede aan de hand van referentiebeelden en een korte typering, uiteengezet worden welke sferen in de verschillende plandelen wordt nagestreefd.

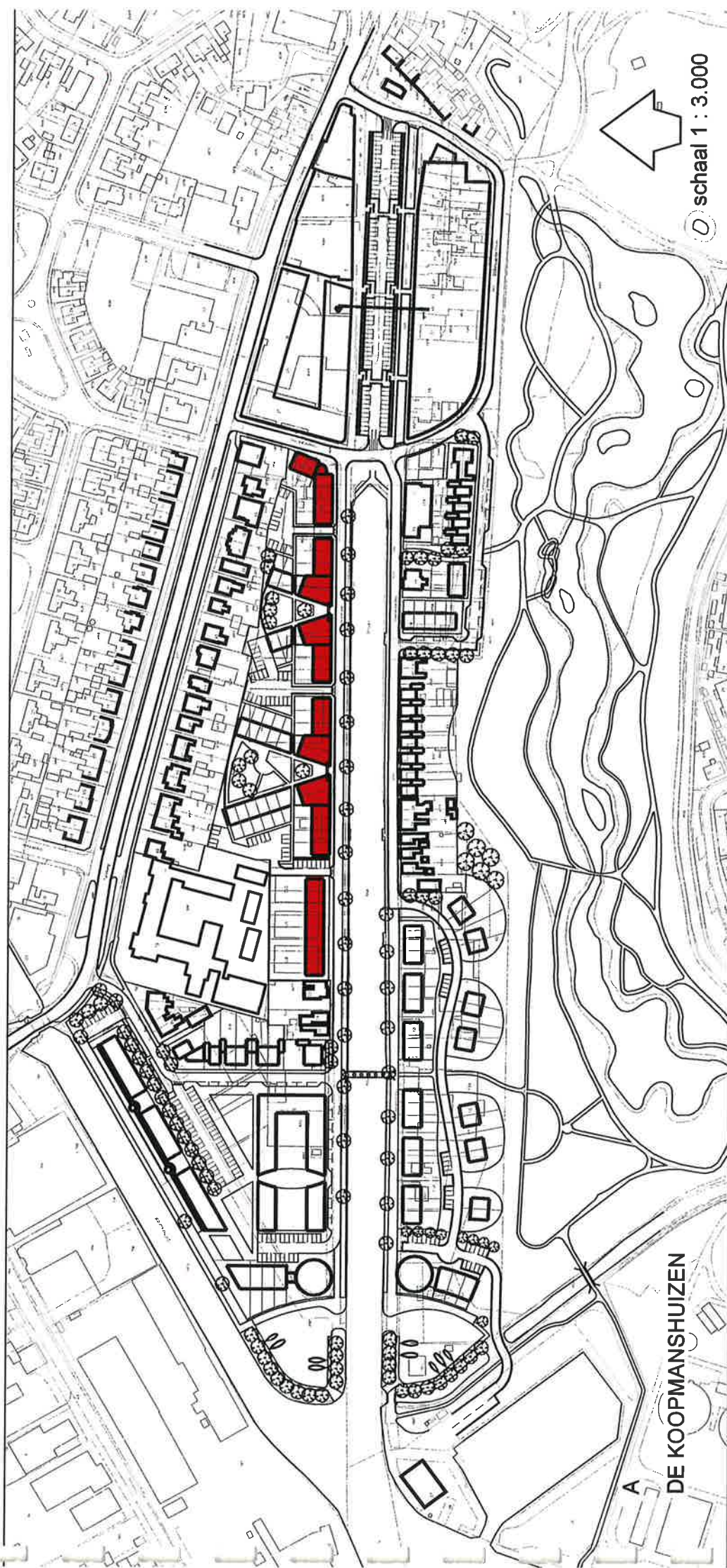


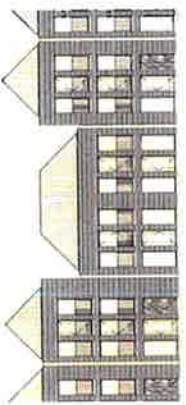
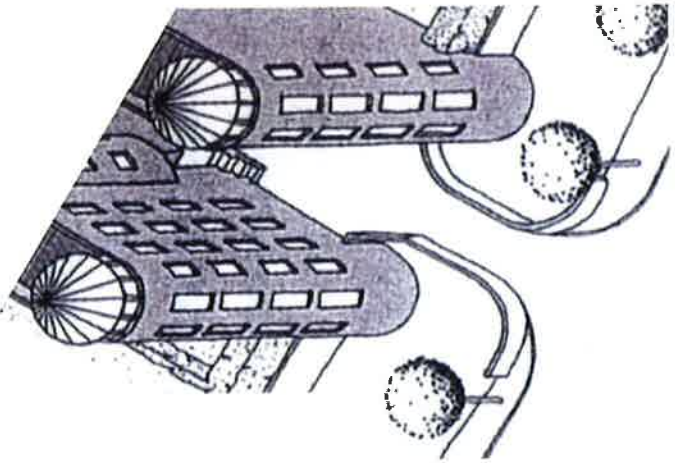
---

De volgende aspecten komen daarmee aan de orde.

- ♦ *sfeer/architectonisch beeld*
- ♦ *hoofdvorm/situering*
- ♦ *materiaalgebruik/kleur*
- ♦ *dak(goot) hoogte*
- ♦ *bijzonderheden*





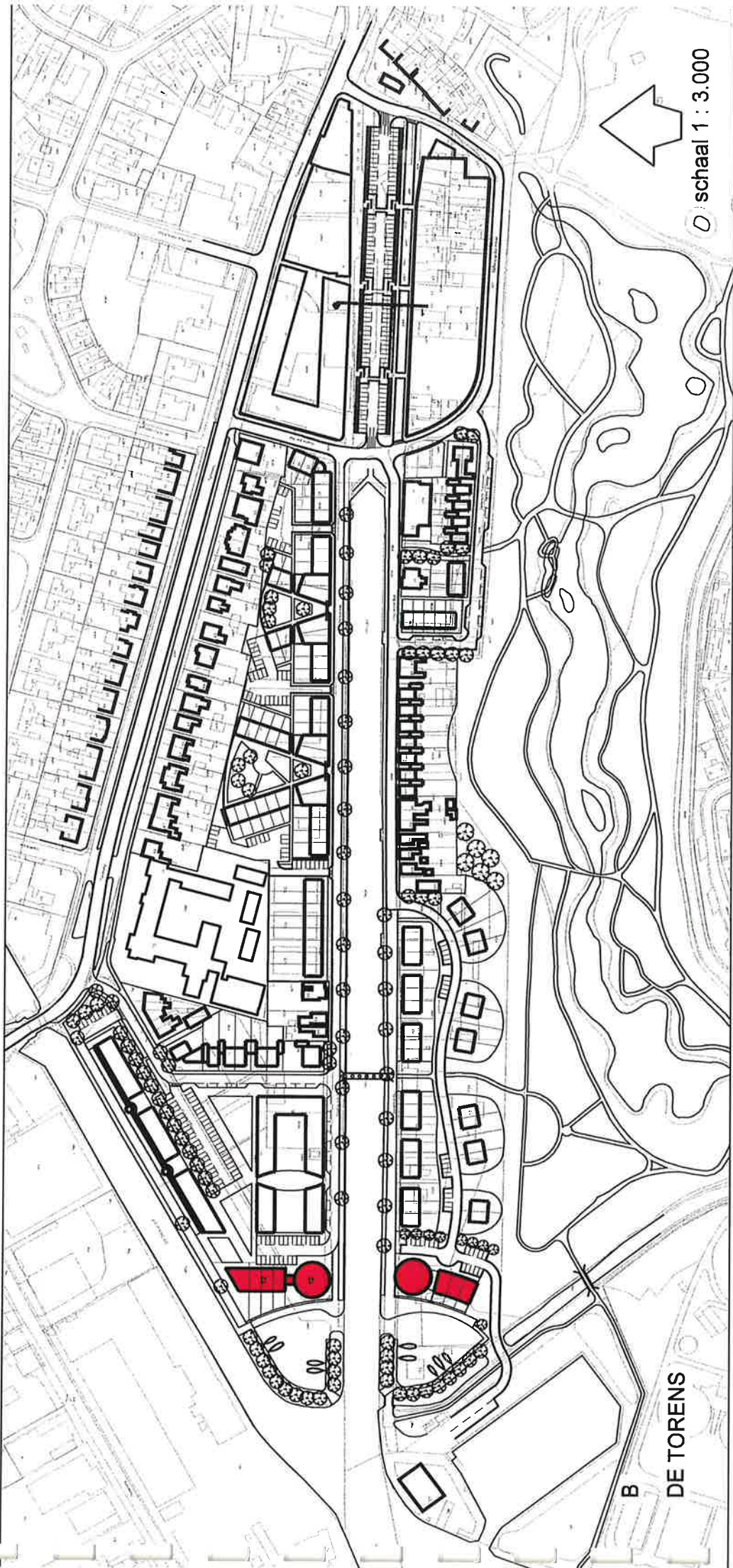


## A. Koopmanshuizen (rijenbouw)

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>sfeer / architectonisch beeld</u> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• eigentijds, stedelijk met "kniphoog" naar het verleden;</li> <li>• statig / stijlvol;</li> <li>• gedifferentieerd, binnen de "rij";</li> <li>• gevelbeeld gevarieerd;</li> <li>• hoekwoningen (poortfunctie) eigen gezicht geven; aan beide zijden van de "toegang" identiek.</li> </ul> |
| <u>hoofdvorm / situering</u>         | "forse" hoofdvorm, steile/minder steile kap danwel andere dakvorm mogelijk. Woningen dicht op de openbare ruimte dus geen voortuin of een klein tuintje of voorruimte, al of niet bestaand.                                                                                                                                       |
| <u>materiaalgebruik / kleur</u>      | traditionele materialen, genuanceerde gevelsteen, donker en lichte aardekleuren afwisselend of per pand of "in" de gevel van de "individuele" panden.                                                                                                                                                                             |

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>dak / goothoogte</u> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• twee of drie bouwlagen met kap. Voorkeur voor verschil in goothoogte tussen naast elkaar gelegen panden;</li> <li>• hoekwoningen 4 à 5 bouwlagen, rond dak (piramidevorm) mogelijk.</li> </ul>                                                       |
| <u>bijzonderheden</u>   | bijzondere aandacht voor individualiteit in de gevels door verbijzonderde entrees, forse dakoverstekken/goten, detaillering kozijnen/balkons en dergelijke. Ondanks individualiteit afstemming binnen de "rij". Zorgvuldigheid is geboden bij de aansluiting op de woningen achter de hofjes. |





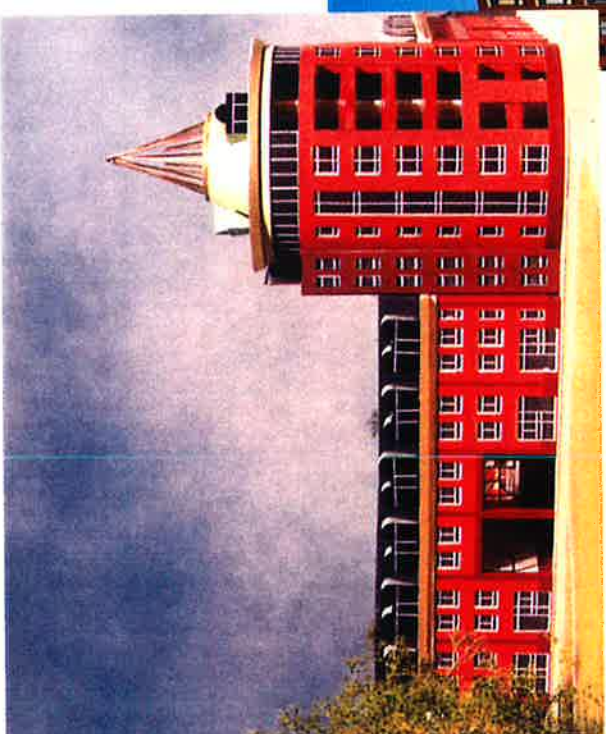
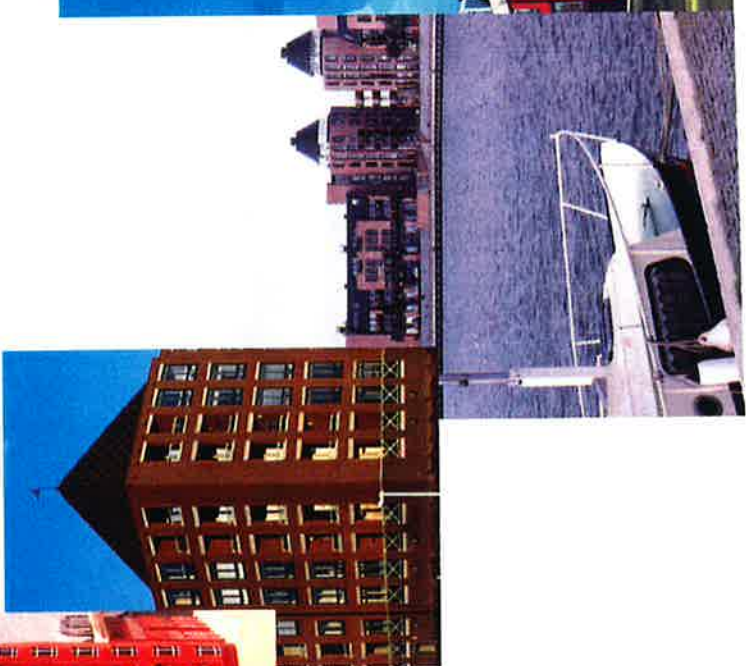
DE TORENS

B

DE TORENS



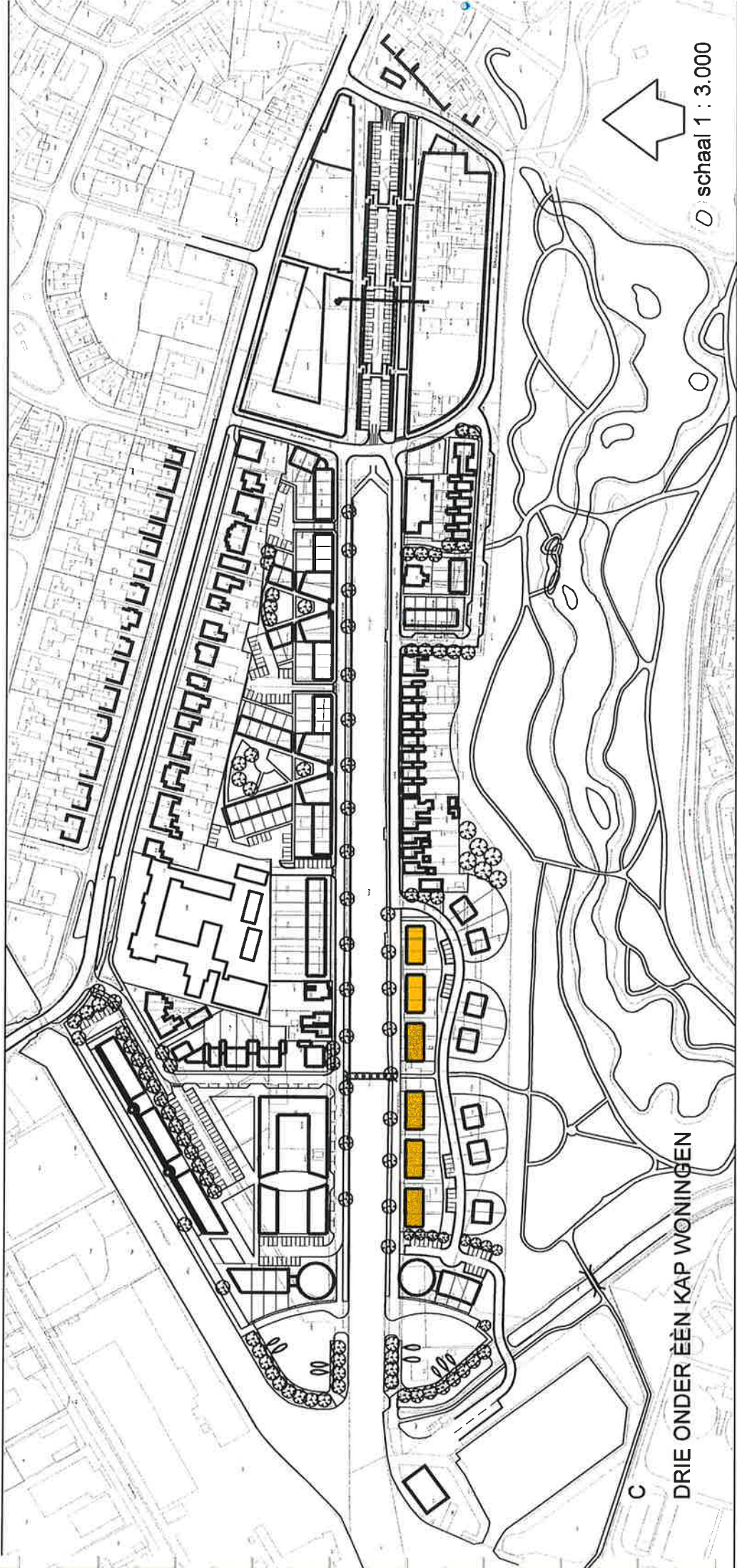
1 : 3.000



**B. De Torens /appartementen in torenvorm met zijvleugels**

|                                      |                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>sfeer / architectonisch beeld</u> | eigentijds / stedelijk.                                                                                                                                              |
| <u>hoofdvorm / situering</u>         | ronde torenbouw met "platte" zijvleugels; oriëntatie op het water (haventjes + kanaal).                                                                              |
| <u>materiaalgebruik / kleur</u>      | naast traditionele materialen ook eigentijdse materialen (glas/aluminium) mogelijk, donker en lichte kleuren afwisselend.                                            |
| <u>dak / goothoogte</u>              | 5 tot 7 lagen mogelijk; torentjes met kap mogelijk; zijvleugels plat afgedekt.                                                                                       |
| <u>bijzonderheden</u>                | plasticiteit in vleugels aanbrengen; gelijke architectuur aan noord/zuidzijde van het diep. Herkenbare scheiding in architectuur tussen ronde vorm en "zijvleugels". |





0 schaal 1 : 3.000

DRIE ONDER EEN KAP WONINGEN

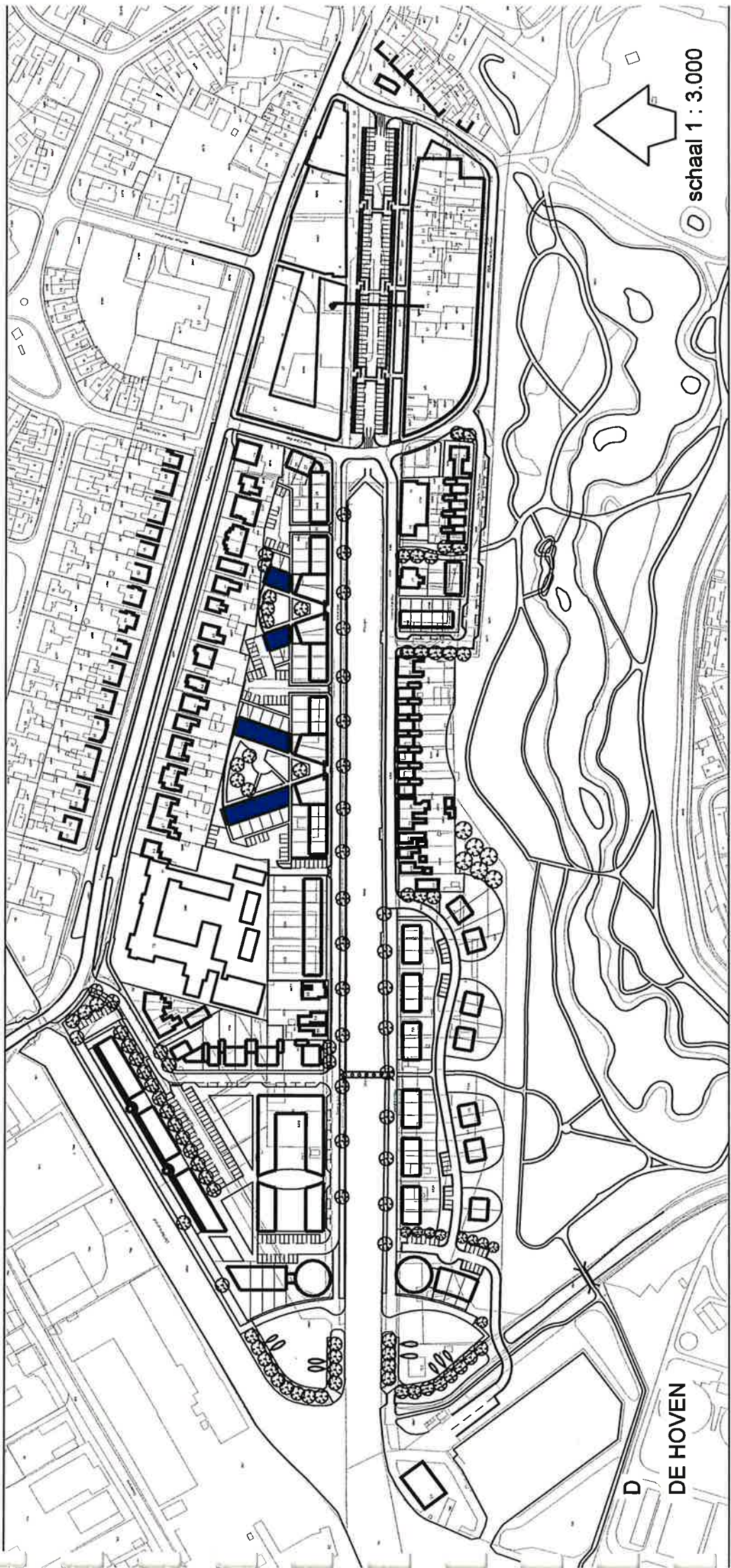
C



C. De 3/1-kap woningen

|                                      |                                                                                                                                           |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>sfeer / architectonisch beeld</u> | eigentijds stedelijk; in elkaar schuivende kubusvormen.                                                                                   |
| <u>materiaalgebruik / kleur</u>      | lichte aardekleuren tot wit / baksteen of stucwerk afwisselend, herkenbare markante vlakken.                                              |
| <u>dak / goothoogte</u>              | twee/drie bouwlagen plat dak of lessenaarsdak, afwisselend per woning binnen de cluster.                                                  |
| <u>bijzonderheden</u>                | variatie in de clusters onderling, wel eenheid / afstemming / samenhang; eigentijdse toevoegingen; zoals balkons / luifels en dergelijke. |





DE HOVEN

D



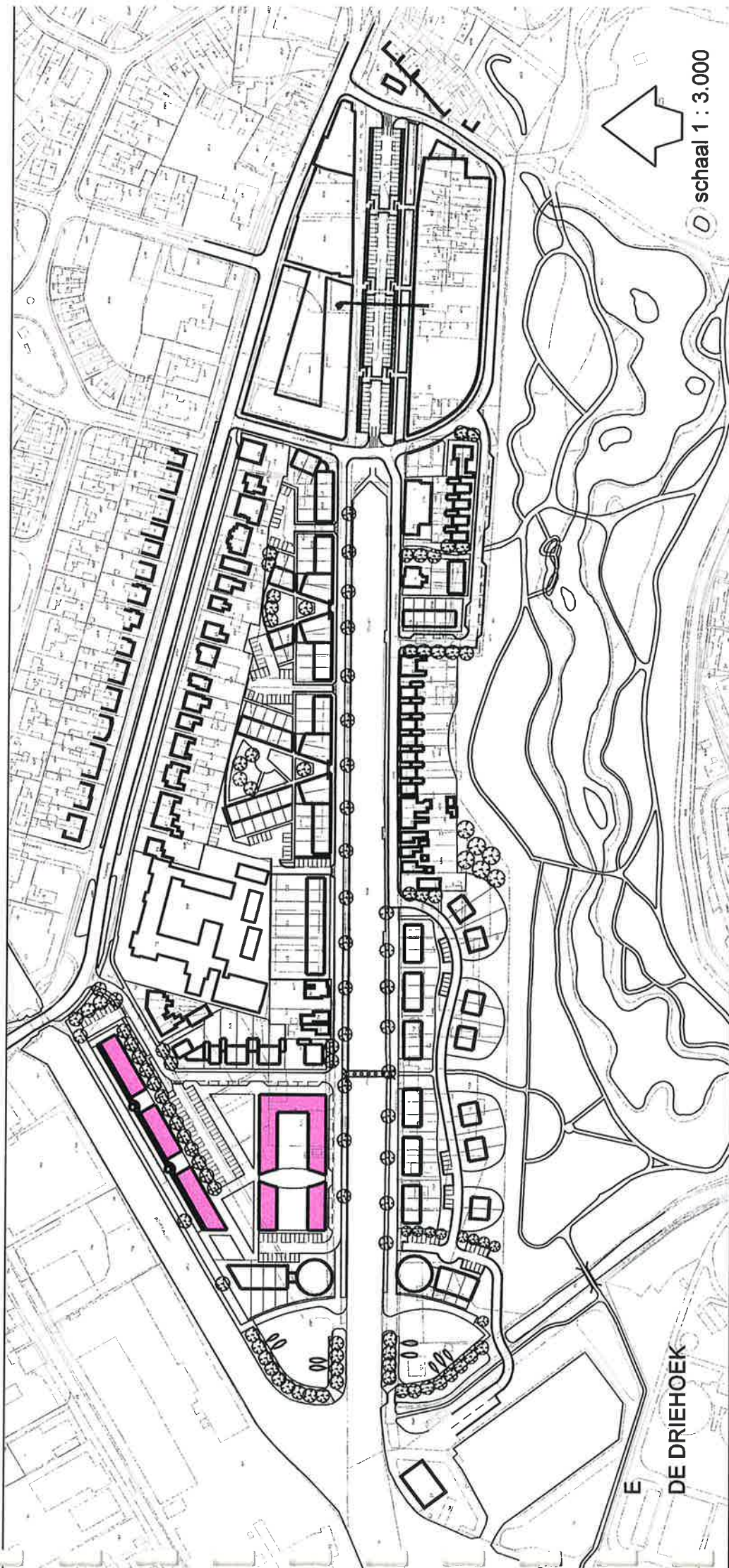
1 : 3.000

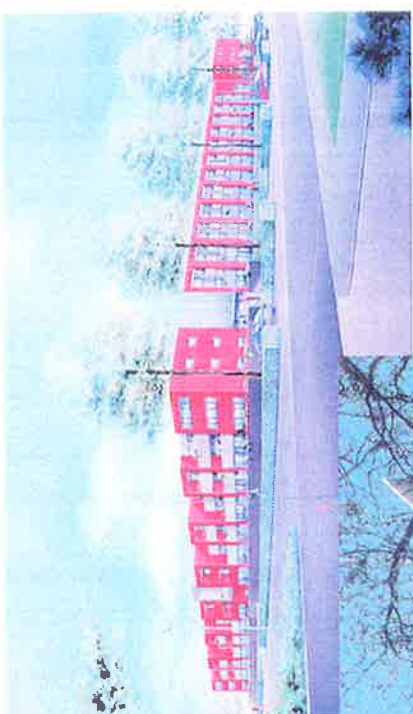
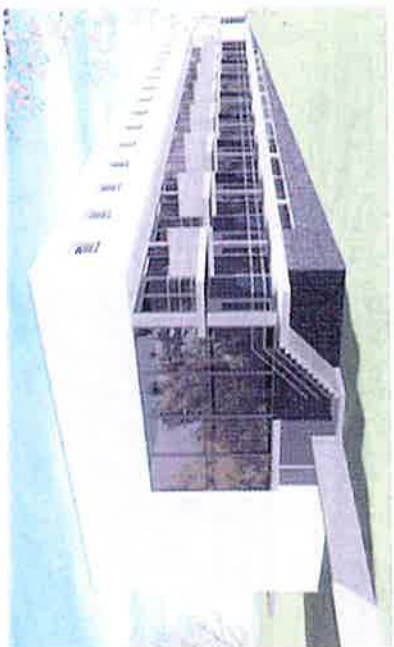


**D. De Hoven / rijenwoningen**

|                                      |                                                                                                                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>sfeer / architectonisch beeld</u> | eigentijds / stedelijk tot modern.                                                                                                      |
| <u>hoofdvorm / situering</u>         | hoge/strakke straatgevel direct langs voetpad; geen voortuin, platte afdekking.                                                         |
| <u>materiaalgebruik / kleur</u>      | zowel traditionele als eigentijdse materialen; donkere aardekleuren in combinatie met glas/staal.                                       |
| <u>dak / goothoogte</u>              | platte afdekking; twee tot drie bouwlagen.                                                                                              |
| <u>bijzonderheden</u>                | plasticiteit in gevels aanbrengen door strakke gelijkvormige gevelopeningen; bijzondere aandacht voor kopgevels en overgang naar poort. |



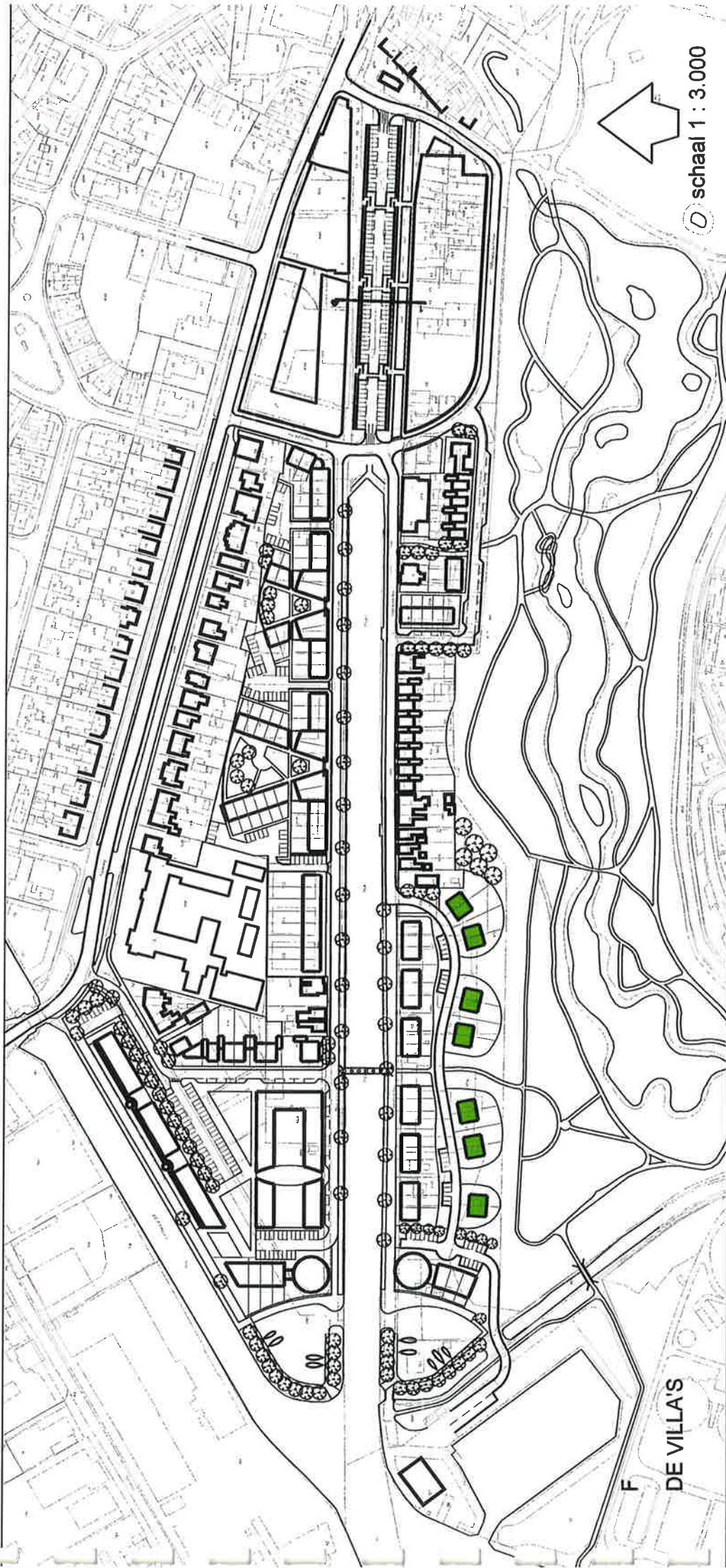




**E. De appartementen van het alternatief**

|                                      |                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>sfeer / architectonisch beeld</u> | eigentijds / stedelijk.                                                                                                                                                             |
| <u>hoofdvorm / situering</u>         | Langsrichting van bebouwing langs kanaal benadrukken. Bebouwing in drie/vier bouwlagen en platte afdekking.                                                                         |
| <u>materiaalgebruik / kleur</u>      | naast traditionele materialen ook eigentijdse materialen mogelijk, donkere gevelsteen.                                                                                              |
| <u>dak / goothoogte</u>              | drie of vier bouwlagen met platte afdekking.                                                                                                                                        |
| <u>bijzonderheden</u>                | bijzondere aandacht voor stijkenmerken met eigen architectuur. Bebouwing langs kanaal ook aan de noordzijde goed verzorgd vormgeven. Bebouwing langs diep eigen beeld laten vormen. |





○ schaal 1 : 3.000

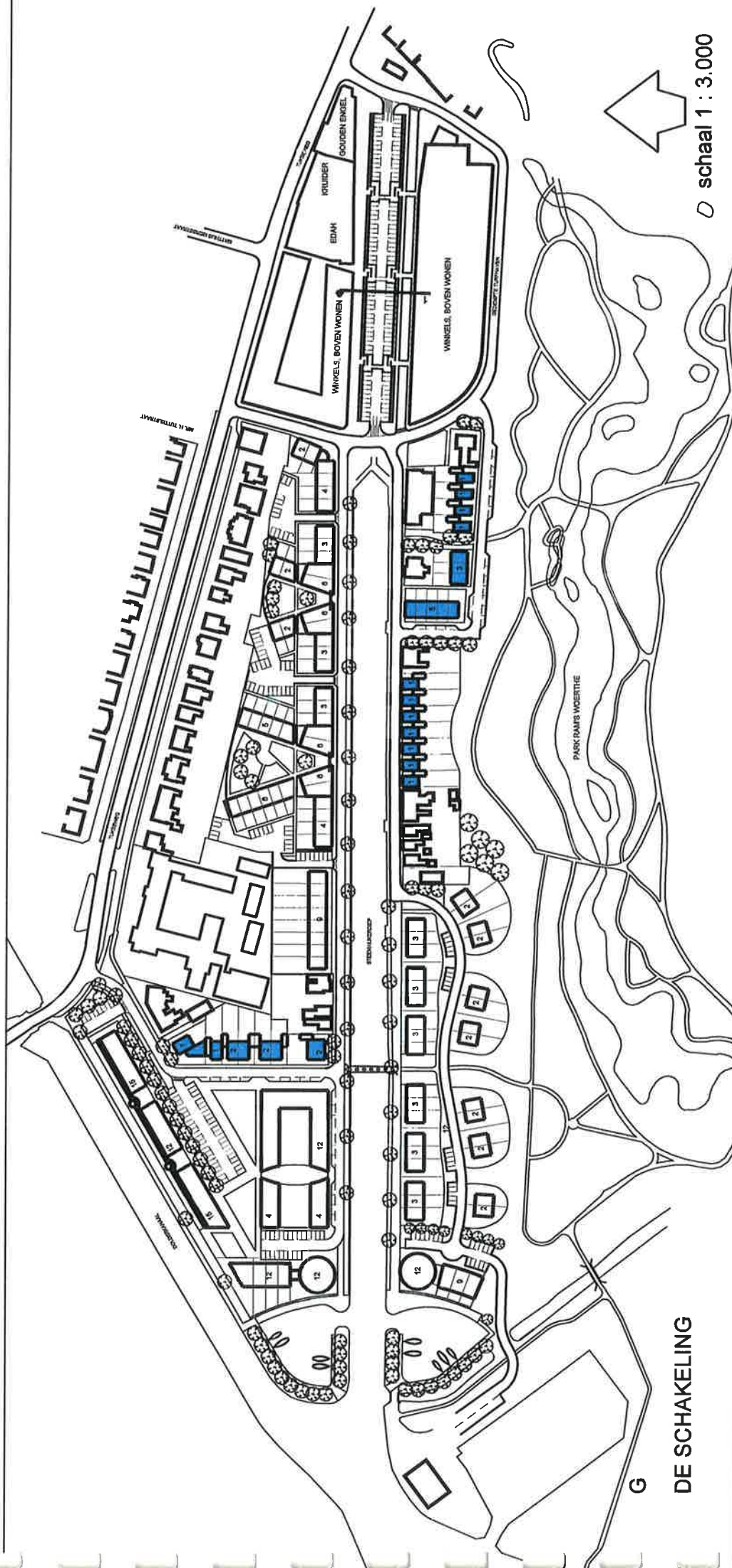
F DE VILLA'S

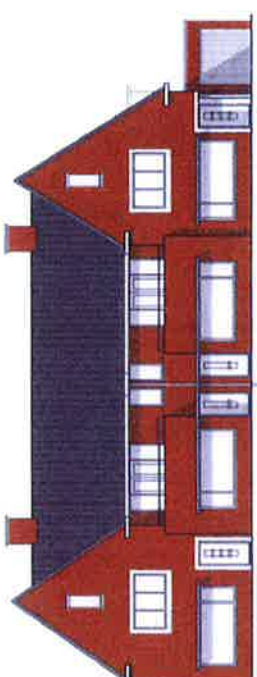
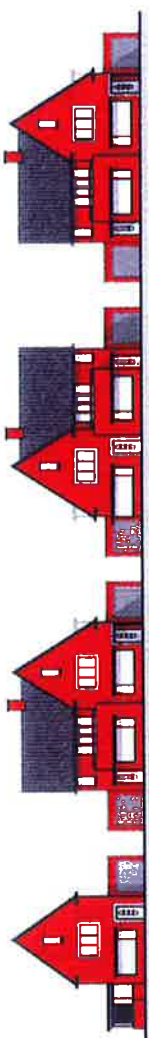


**F. De Villa's / twee-onder-één-kap / villa's**

|                                      |                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>sfeer / architectonisch beeld</u> | eigentijds/stedelijk. Compositorische eenheid.                                                                                                         |
| <u>hoofdvorm / situering</u>         | twee of drie bouwlagen; parkeren onder de woningen.                                                                                                    |
| <u>materiaalgebruik / kleur</u>      | traditionele materialen en moderne materialen in grotere eenheden (vlakken) beide mogelijk; donkere aarde kleuren en lichte gevelsteen.                |
| <u>dak / goothoogte</u>              | twee tot (deels) drie bouwlagen, hoofdzakelijk platte afdekking.                                                                                       |
| <u>bijzonderheden</u>                | naast elkaar gelegen woningen qua architectuur clusteren in verband met rust (overgang) naar park.<br>Grote aandacht voor overgang van tuin naar park. |



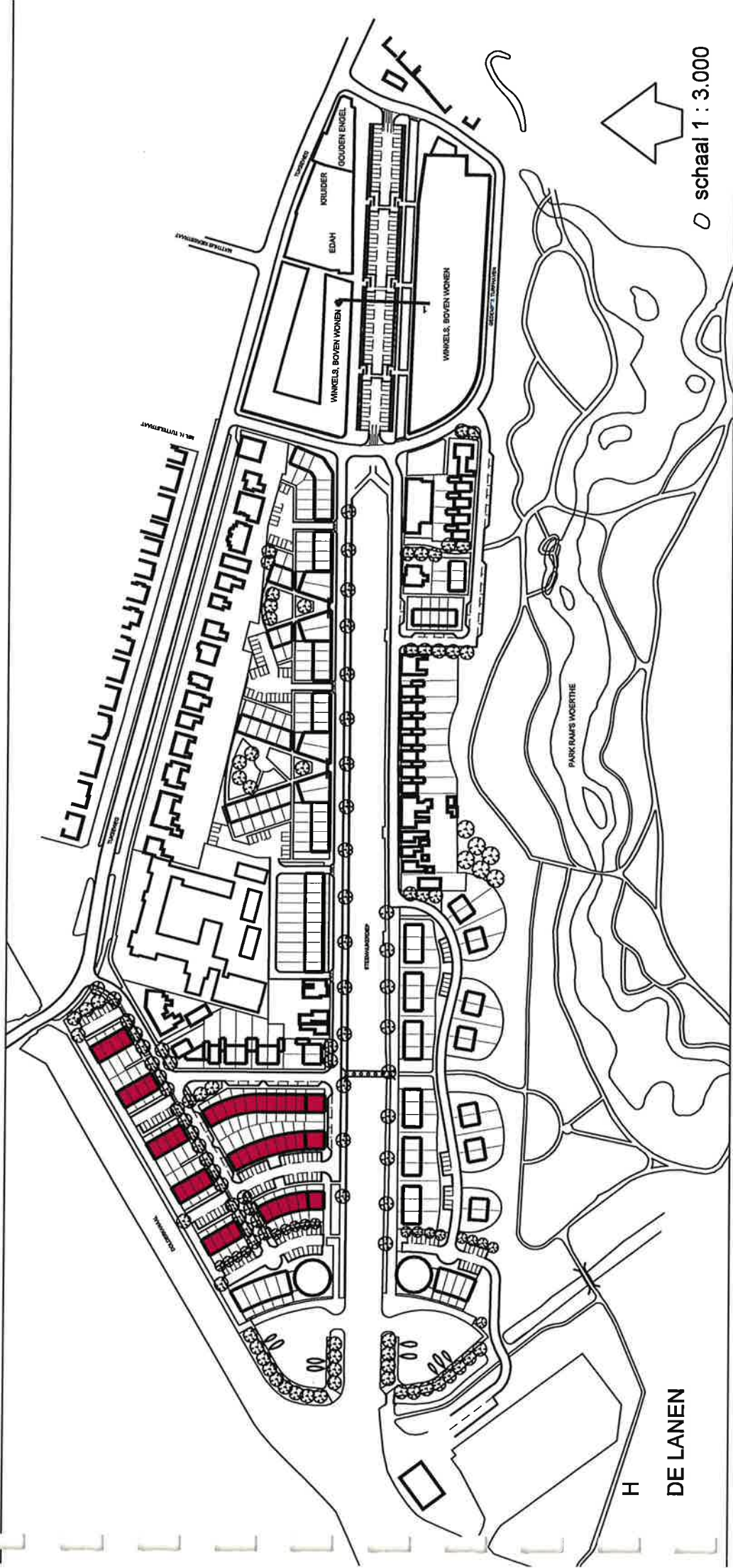




**G. De Schakeling / twee-onder-één-kap, geschakelde halfvrijstaande woningen**

|                                      |                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>sfeer / architectonisch beeld</u> | "knipoog" naar de jaren dertig stijl. Amsterdamschool.                                                                                                                                 |
| <u>hoofdvorm / situering</u>         | forse hoofdvorm/steile kap; kleine of geen voortuinen.                                                                                                                                 |
| <u>materiaalgebruik / kleur</u>      | traditionele materialen, donkere gevelsteen met nuances, donkere of rode pan.                                                                                                          |
| <u>dak / goothoogte</u>              | een of twee bouwlagen met forse kap; afstemming qua hoogte op naastliggende (bestaande) bebouwing.                                                                                     |
| <u>bijzonderheden</u>                | bijzondere aandacht voor stijkenmerken; geleiding van de gevelopbouw, verbijzonderde entrees, grote dakoverstekken, erkers, robuuste detaillering van kozijnen en ramen en dergelijke. |





O schaal 1 : 3.000

DE LANEN

H



## H. De Lanen / rijenwoningen

|                                      |                                                                                                                           |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>sfeer / architectonisch beeld</u> | eigentijds / stedelijk tot modern.                                                                                        |
| <u>hoofdvorm / situering</u>         | langsrichting, deels licht gebogen situering in architectuur benadrukken. Platte afdekking.                               |
| <u>materiaalgebruik / kleur</u>      | traditionele materialen, donkere en lichte gevelsteen: plinten met accenten.                                              |
| <u>dak / goothoogte</u>              | twee tot drie bouwlagen (derde laag terugliggend).                                                                        |
| <u>bijzonderheden</u>                | eindwoningen c.q. "kop"woningen qua architectuur eigen plaats geven. Zorgvuldige detailleringen in de rijen noodzakelijk. |



Het gehele gebied zal immers niet in één keer kunnen worden ontwikkeld, en het wordt ook niet wenselijk geacht alle woningen ineens op de markt te brengen. Een nevenvoordeel van de voorziene fasering is dat realisering van het plangebied slechts voor één jaar samenloopt met realisering van de wijk Woldmeenthe. Voor de gronden die in eigendom zijn bij de gemeente geldt dat deze als eerste in de fasering zijn opgenomen.

Er wordt dus begonnen in het gebied dat momenteel wordt gesaneerd. Vervolgens wordt de rest van de noordzijde van het Steenwijkerdiep ontwikkeld. Dit hangt mede samen met het feit dat de gemeente ook dat gebied grotendeels in eigendom heeft. De resterende gedeelten aan de zuidzijde van het Steenwijkerdiep worden daarna opgepakt. Hier moeten nog gronden worden verworven. Als laatste wordt het gebied aangepakt aan de noordzijde langs het Steenwijkerdiep aan de kant van het centrum. In dit gebied zijn de grotere bedrijven gevestigd waarmee nog moet worden onderhandeld over uitplaatsing. Mede om ruimte te creëren voor de noodzakelijke onderhandelingen en uitplaatsing van die bedrijven, is dit gebied achteraan geplaatst in de fasering.



Het ruimtelijk beeld van een wijk of buurt wordt vaak ontsierd door storende details: meestal slordigheden die met wat aandacht voorkomen hadden kunnen worden.

Enkele onderdelen van het ruimtelijk plan vragen extra aandacht. Met name beeldbepalende locaties, maar ook in het oog springende elementen zoals nutsgebouwtjes of erfscheidingen zijn vaak al op afstand waarneembaar.

### 5.1. Straatverlichting

Het ontwerp van de straatverlichting werd meestal niet gezien als een onderdeel van het ruimtelijk ontwerp. Toch kan ook de straatverlichting bijdragen aan de beoogde beeldkwaliteit:

- de continuïteit van de dragers zou tot uitdrukking moeten komen in de verlichting; de gehele drager heeft één type armatuur en één lichtkleur;
- zo mogelijk zijn de dragers ook 's avonds goed te onderscheiden van andere straten en wegen, door toepassing van andere armaturen en/of lichtkleuren;
- een bijzondere route kan ook overdag herkenbaar zijn aan bijzondere armaturen. Wellicht zijn de lichtmasten langs verschillende routes in verschillende kleuren uit te voeren;
- de plaatsing van lichtmasten/armaturen moet goed worden afgestemd op het nagestreefde ruimtelijk beeld;
- aandacht besteden aan plaatsing van straatlantaarns en bomen ten opzichte van elkaar.

### 5.2. Tuinafscheidingen

Waar achtertuinen grenzen aan de openbare ruimte zullen bewoners, omwille van hun privacy, een afscherming wensen. Het resultaat is meestal geen toonbeeld van beeldkwaliteit. De beste remedie om slordige afschermingen te voorkomen is het kiezen voor een verkavelingsopzet, waarbij openbare ruimten in principe niet worden begrensd door achtertuinen.

Op straathoeken en in andere goed zichtbare situaties waar zijkanten van achtertuinen toch zullen grenzen aan de straat dient te worden voorzien in een goede afscherming die is afgestemd op het woningontwerp en dus is meeontworpen in het bouwplan.

In enkele bijzondere situaties kan het gewenst zijn om de voortuintjes te scheiden van de openbare ruimte door een muurtje of uniform tuinhekje. Op welke wijze dit realiseerbaar is dient in een vroeg stadium in overleg met de architecten en de ontwikkelaars te worden bekeken. In andere, specifieke situaties, is een tuinafscherming door hagen denkbaar. Dit vergt goede afspraken met de gemeentelijke groenafdeling.

### 5.3. Eindgevels en garages

Goed zichtbare blinde eindgevels van woningblokken dienen niet voor te komen. Op straathoeken moeten eindgevels in ieder geval voorzien zijn van raamopeningen.

Aan de vormgeving van garages op straathoeken moet extra zorg worden besteed. Voor de hand liggende middelen zijn het toevoegen van een kapje of het aanbrengen van een raamopening.



#### **5.4. Beplanting**

De beeldkwaliteit van de openbare ruimte wordt in aanzienlijke mate mede bepaald door de aan- of aanwezigheid van beplantingen. Met name bomen zijn in dit opzicht van belang. Om die reden wordt langs het Steenwijkerdiep voor een boombeplanting gekozen.

Goede beplantingen dat wil zeggen de juiste soort op de juiste plek met de juiste groeiomstandigheden, vormen met de jaren een steeds belangrijker beeldbepalend aspect.

De (boom-)soortkeuze dient afgestemd te worden op de beoogde ruimtelijk-architectonische kenmerken. De afzonderlijke elementen van de ruimtelijke hoofdstructuur zullen daarom een "eigen" sortiment (boombeplantingskeuze) krijgen.

#### **5.5. Bestratingen**

De beoogde differentiatie in beeldkenmerken zal ook tot uitdrukking komen in de keuze van bestratingsmaterialen, en meer nog, in de wijze van de taillering van de bestratingen: toepassing van trottoirbanden of molgoten, markering van parkeerplaatsen, vormgeving van boomspiegels, etc. In het algemeen wordt een rustig, terughoudend vormgegeven verhardingsoppervlak voorgestaan.

#### **5.6. Parkeervoorzieningen**

Gestreefd wordt naar beperking van het autogebruik. Toch moet er voldoende ruimte voor parkeren worden gereserveerd om te voorkomen dat auto's in het straatbeeld te veel domineren.

Waar geparkeerd wordt in (woon-)straten dient het parkeren regelmatig te worden afgewisseld met groen (bomen in ruime plantvakken). Parkeren op

eigen erf is nogal van invloed op het straatbeeld, vooral als vóór de woningen geparkeerd wordt.

Voor het bouwen van carports is geen bouwvergunning meer nodig. Ontsienderende carports in voortuinen zijn te voorkomen door dit in het ontwerpstadium aan de orde te stellen en oplossingen aan te dragen. De beste oplossing is het direct meentwerpen van garages, waardoor de behoefte aan een carport nauwelijks aanwezig zal zijn.



Het tot stand brengen van een plan met een hoge beeldkwaliteit betekent dat alle partijen in het planproces een hoge inspanningsverplichting moeten opbrengen.

Dat betekent dat het beeldkwaliteitsplan of wel compleet deel moet uitmaken van het bestemmingsplan dan wel integraal deel moet gaan uitmaken van het gemeentelijk beleid, dat wil zeggen door het college van burgemeester en wethouders gedragen en door de gemeenteraad vastgesteld moet worden.

Naast deze formele weg is er vanzelfsprekend ook overeenstemming en instemming in het voortraject noodzakelijk. De opstellers van het plan, bureau Witpaard-partners alsmede de planbeoordelaars "binnen" de gemeente en het Oversticht moeten op één lijn zitten.

Bij de uitgifte van gronden dient de inhoud van het beeldkwaliteitsplan bij een ieder bekend te zijn. In dit kader is voorlichting vanzelfsprekend onontbeerlijk. De reikwijdte en de betekenis moet bij de toekomstige bouwers bekend zijn. Het bouwen op de locatie Steenwijkerdiep heeft consequenties.

Voorafgaande aan de uitgifte van gronden (aan projectontwikkelaars en/of particulieren) moet het beeldkwaliteitsplan - wat streeft de gemeente na en waaraan moet ik me houden - bij opdrachtgevers, architecten, projectontwikkelaars, aannemers en dergelijke, bekend zijn. De ontwerpen zullen bij de planontwikkeling getoetst worden aan de inhoud en de bedoeling van dit plan.

Het voorliggende beeldkwaliteitsplan, op eenvoudige wijze te "lezen" uit de afbeeldingen en steerbeelden, nader toegelicht in de beschrijving is hierbij onmisbaar.

Verder is het verstandig dat bouwers te zijner tijd in een vroeg stadium (in de ontwerpfase) al bij de gemeente komen om een voorlopig oordeel te krijgen of het ontwerp in de vervolgfase kan voldoen aan de toets/eisen van het beeldkwaliteitsplan.

september 2000.

