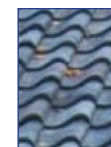
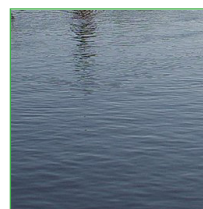


# Blokzijl - Noordermaten fase 4

## Beeldkwaliteitsplan



# Inhoudsopgave

---

Beeldkwaliteit	3
Stedenbouwkundig plan	5
Toetsingscriteria bebouwing	6
Toetsingscriteria openbare ruimte	8
Toetsingscriteria natuurinclusief bouwen	10
<b>Welstandsregels</b>	
Dakkapel	13
Aan- of uitbouw	16
Overkapping	17
Vrijstaand bijgebouw of overkapping	18
Erfafscheiding	19
Gevelindeling	20
Algemene regels	21

## Beeldkwaliteit

Het bestemmingsplan voor de uitwerking van het plangebied Blokzijl – Noordermaten 4e fase 2023 biedt de kaders voor de woningbouwplannen. Om de beeldkarakteristiek van de bebouwing nader vast te leggen wordt deze in dit beeldkwaliteitplan omschreven. Er is gekozen voor een beeldkwaliteitplan in een korte en bondige opzet. Deze volgt in grote lijnen de structuur van het beeldkwaliteitplan van de eerdere fasen van Noordermaten.

Het doel van dit beeldkwaliteitplan is meer eenheid en daardoor samenhang in het bebouwingsbeeld te krijgen. Dat wordt met name bereikt door de kleurstelling en materiaalkeuze voor de dakbedekking en de gevels voor te schrijven.

De erfafscheidingen die grenzen aan het openbaar gebied maken deel uit van het ontwerp voor de woning of worden in de vorm van streekeigen beplanting uitgevoerd (hagen).

Ook voor de openbare ruimte wordt alvast een keuze gemaakt voor de toe te passen materialen en kleurstellingen.





# Beeldkwaliteit

Stedenbouwkundige schets Noordermaten 4<sup>e</sup> fase



## Stedenbouwkundig plan

De oorspronkelijke uitbreiding van Blokzijl Noordermaten is uitgewerkt in een bestemmingsplan fase 3 voor circa 60 woningen en een nader uit te werken bestemming wonen fase 4. Deze laatste fase is daardoor in feite onderdeel van een groter plangebied waarvan de contouren al deels zijn bepaald.

Het stedenbouwkundig plan gaat uit van de landschappelijke structuur en voorziet in een afronding van Blokzijl aan de zuidzijde. De verkavelingsopzet is enerzijds gebaseerd op de landschappelijke ondergrond en anderzijds op de aansluiting op de al aanwezige infrastructuur. Daarnaast ligt er vanuit de woonagenda een nadrukkelijke opgave om variatie in het woningbouwprogramma aan te brengen.

Voor deze 4e fase is er voor gekozen om centraal in het plangebied een waterpartij aan te leggen. Hiermee wordt gebruik gemaakt van een natuurlijke laagte in het plangebied en is het mogelijk om vanuit de klimaatdoelstelling water op te vangen en te bergen. Ook het zoveel mogelijk in stand houden van bestaande sloten draagt daar aan bij. Blokzijl is van origine een waterrijke stad. Ook in dit plangebied zijn er mogelijkheden om de kwaliteit van wonen aan het water te benutten. De ligging aan de Vollenhoofsedijk geeft aanleiding om aan te sluiten op het voormalige agrarisch erf en een opzet toe te passen die een bijzonder woonmilieu mogelijk maakt.

De Burgemeester van Ommerenweg is de hoofdentree van Noordermaten. De bebouwing langs deze toegangsweg wordt op enige afstand van de weg gepositioneerd zodat er ruimte ontstaat voor een ruime, groene entree. Langs de Burgemeester Coldeweyweg wordt voortgeborduurd op de oorspronkelijke noord-zuid structuur van de poldersloot. Het profiel behoudt een ruime opzet waardoor er zicht blijft op de open polderstructuur aan de zuidzijde en de kern Blokzijl aan de noordzijde.



Plankaart Noordermaten 3<sup>e</sup> en 4<sup>e</sup> fase

Opgaven locatie



### opgaven locatie

zone aan de dijk

verkavelingsrichting  
landschap

aansluiting water  
en lage deel

van ommerenweg

speel terrein



## Toetsingscriteria bebouwing

### situering

- de bebouwing is georiënteerd op de openbare ruimte;
- bijgebouwen zijn zo gesitueerd dat zij ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw;
- bij kavels die aan twee zijden grenzen aan de openbare ruimte dient rekening te worden gehouden met de zichtbaarheid van de bijgebouwen, achter- en zijgevels.

### hoofdvorm

- voor de vrijstaande woningen is de nokrichting vrij
- voor de halfvrijstaande- en rijenwoning is de nokrichting evenwijdig aan de weg;
- bij de rijenwoningen is het onderscheid in gevelindeling per woning herkenbaar;
- de hoofdvorm van de woning is helder en eenduidig.

### vormgeving

- qua vormgeving kan er worden aangesloten op de reeds gerealiseerde bebouwing van de 3e fase;
- de hoofdvorm dient een kap te krijgen;
- de typologie is eigentijds met een stedelijke uitstraling;
- de bijzondere woonvorm (agrarisch erf) heeft een typologie die is gebaseerd op de agrarische architectuur en erfopbouw;
- voor de rijenwoningen geldt een verbijzondering in de architectuur als het gaat om de beëindiging van de zichtas over de waterpartij. Deze verbijzondering bevat in ieder geval een dwarskap als onderbreking van de gevelwand;
- rijenwoningen van minimaal 4 aaneengesloten woningen worden voorzien van een dwarskap;
- aan-, uit- en bijgebouwen dienen architectonisch ondergeschikt te zijn aan de hoofdvorm;
- de plaats, afmeting en verhoudingen van de gevelopeningen dienen op elkaar afgestemd te zijn;
- eindgevels die grenzen aan de openbare ruimte dienen te worden voorzien van gevelopeningen (tweezijdige oriëntatie);
- gebouwde erfafscheidingen?



Referentie bebouwing



Onderscheid gevels rijenwoning

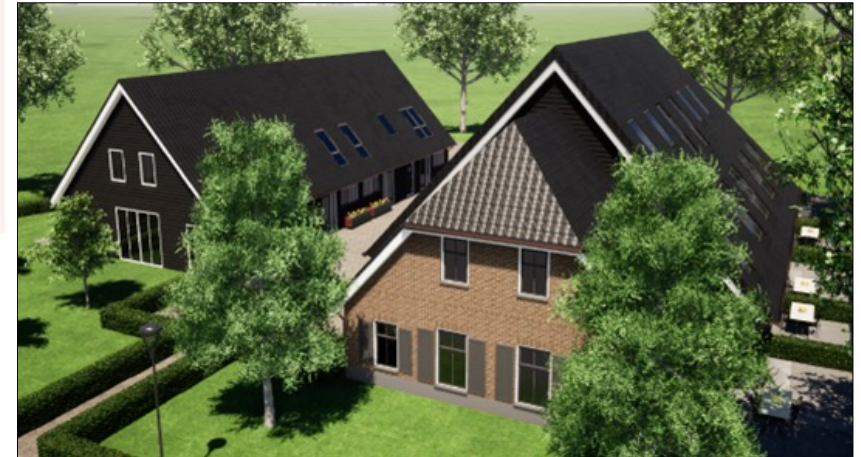


Gevarieerd gevelbeeld

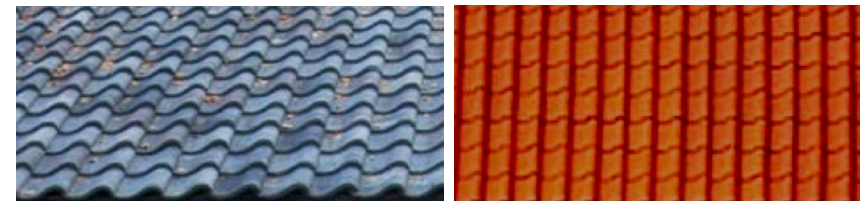
## Toetsingscriteria bebouwing

### detaillering, kleuren en materialen

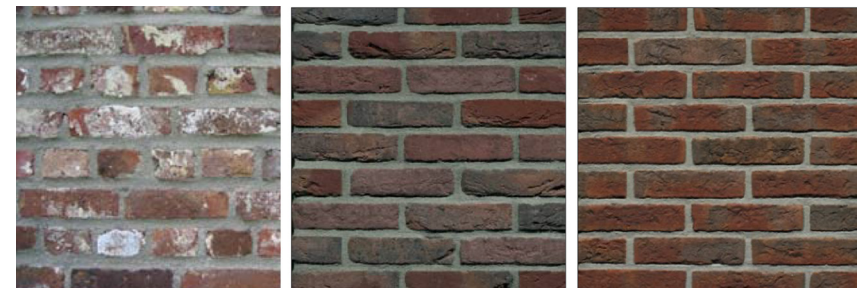
- de dakbedekking wordt uitgevoerd in een donkere, niet glimmende dakpan (zwart, antraciet, rood);
- de kleurstelling van de gevels wordt gekenmerkt door aardetinten (rood, roodbruin tot donker roodbruin, er worden geen lichte kleuren toegepast;
- houten woningen/gevels in de juiste kleurstelling bruin, zwart of vergrijsd zijn toegestaan, geen blokhuttypologie.



bijzondere woonvorm



referentie materiaal: dakbedekking



referentie materiaal: gevels



## Toetsingscriteria openbare ruimte

Met het oog op de klimaatopgave en biodiversiteit ligt er een ambitie om het verhard oppervlak in zowel het openbare- als het privédomein zoveel mogelijk te beperken.

### verharding

- voor de verharding wordt aangesloten op de materialen die zijn toegepast in fase 3;
- openbare parkeervoorzieningen worden in een grasbetontegel uitgevoerd.

### beplanting

- de groene ruimte bestaat uit bloemrijk grasland, extensief beheerd;
- type bomen betreft de iep, els, wilg, es en berk;
- erfafscheidingen grenzend aan het openbaar gebied worden uitgevoerd in de vorm van streekeigen beplanting (singel of haag), gemetseld of in een raster met klimop. Streekeigen beplanting is bijvoorbeeld een haagbeuk of beuk, de conifeer valt daar niet onder.

referentie verharding: rijbaan keperverband



referentie beplanting:



bloemrijk grasland



els



iep



wilg



beuk



haagbeuk



## Toetsingscriteria openbare ruimte



## Toetsingscriteria natuurinclusief bouwen

### voorzieningen voor vogels

- inmetselformen gierzwaluwen
  - huiszwaluwkammen
  - vogelvide onder dakpannen/boven dakgoot
- Vrije aanvliegroute en oriëntatie van noord tot oost, niet op zuid. Op zuid georiënteerde nesten kunnen erg veel hinder hebben van hitte.
  - Zowel gierzwaluwen, huismussen en huiszwaluwen broeden graag in kolonievorm/ clusters, het succes is dus kansrijker als er binnen eenzelfde straat dicht op elkaar voorzieningen aanwezig zijn.
  - Locaties zoals een dakgoot bij een dakterras bij boven-benedenwoningen zijn te verstoringgevoelig en de kans op succesvolle bewoning zal hier klein zijn.
  - Lees indien gewenst meer in artikel “Hoe effectief zijn nestkasten voor gierzwaluwen en huismussen”.

### vleermuisvriendelijke spouwmuren en daken

Dit betreft het zo veel mogelijk tegemoetkomen aan de oude kenmerken van woningen die geschikt waren voor vleermuizen zoals meervleermuis en laatvlieger.

- Enerzijds is dat het vermijden van materiaal dat vleermuisonvriendelijk is zoals doorlatende dakmembranen. Diverse voorbeelden zijn er van dat er tot wel 100 dieren verstrikt kunnen raken in dit materiaal. De fijne nageltjes van vogels en vleermuizen zorgen dat het materiaal beschadigd raakt en kan gaat pluizen, vervolgens raken vleermuizen er in verstrikt. Lees indien gewenst bijgevoegd paper: “Double Jeopardy: The Potential for Problems when Bats Interact with Breathable Roofing Membranes in the United Kingdom”.
- Anderzijds het toegankelijk maken van de spouw en zorgen dat deze spouw ruimte heeft en bewoonbaar is. De breedte van de luchtspouw – de loze ruimte tussen het isolatiepakket en de buitenmuur – moet ongeveer één baksteenbreedte zijn.
- De ruimte in de luchtspouw moet één ruimte worden die zich uitstrekt over meerdere windrichtingen (dus niet alleen de zuidzijde, maar ook een koele zijde waar de zon maar beperkt invloed heeft). Dit is belangrijk omdat de vleermuizen keuze moeten hebben uit de verschillende microklimaten die hiermee ontstaan. Er ontstaat een grotere gebufferde ruimte waarbij de zon een deel van de muur en een groter deel van de lucht in de spouw verwarmd. Maar als het té warm is moeten de dieren ook een koelere plek kunnen vinden.

- De ruimte moet toegankelijk gemaakt worden door openingen in de muur te maken of een soort brievenbusstelsel die je ook ziet in inmetselformen voor vleermuizen. Zoals de ouderwetse ventilatie in een luchtspouw. Een opening moet dus niet afgesloten worden met roosters of bijenbekjes. Een opening is maximaal 25 mm groot. Deze opening(en) moet(en) bij voorkeur zo hoog mogelijk zitten en vrij zijn van obstakels, zodat de vleermuizen vrij in kunnen vliegen.
- Bij voorkeur staat de ruimte tussen het dakbeschot en de dakpannen met elkaar in verbinding.

### inmetselformen wilde bijen

- Voor wilde bijen zijn speciale inmetselformen verkrijgbaar. In deze stenen zitten voorgeboorde gaatjes waar verschillende soorten wilde bijen gebruik van kunnen maken.
- Het gebruik van deze stenen is geen wondermiddel die alle ruim 300 bijensoorten in Nederland gaat redden. Maar een aantal soorten zullen er goed van profiteren en het maakt bewoners bewuster van biodiversiteit en samenleven met de natuur.



## Toetsingscriteria natuurinclusief bouwen



maatregelen natuurinclusief bouwen



## Toetsingscriteria natuurinclusief bouwen

verkavelingstekening rode contour 1<sup>e</sup> fase bouwrijp (niet op schaal)



## Welstandsregels

### Dakkapel

#### Mijn dakkapel wordt geplaatst op het voordakvlak

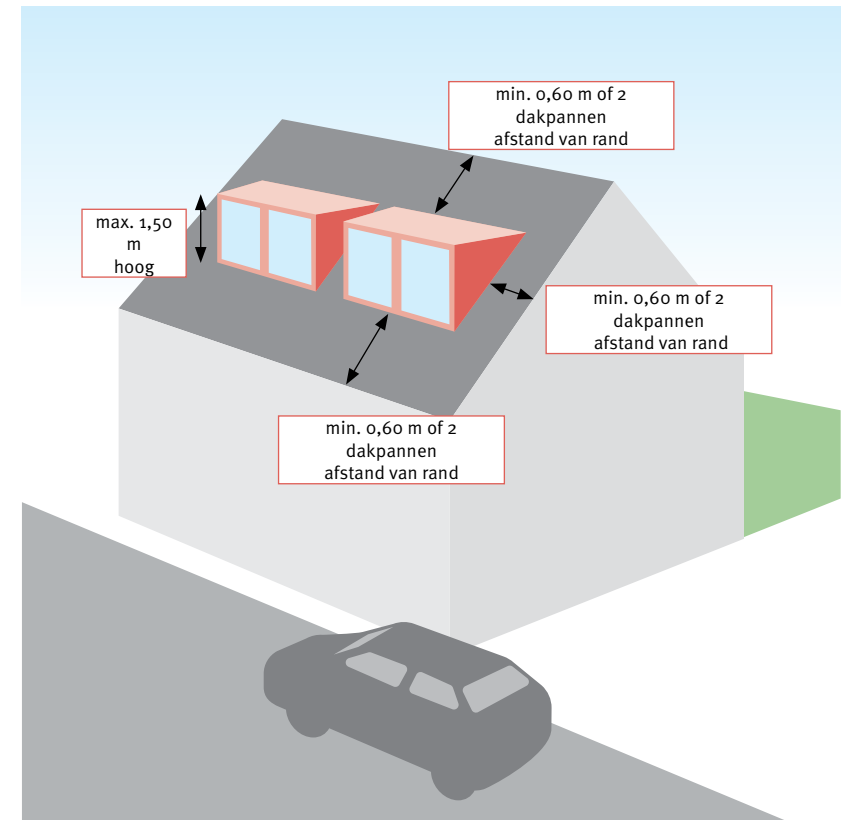
Een dakkapel op het voordakvlak voldoet altijd aan redelijke eisen van welstand, als bij het bouwen van deze dakkapel wordt voldaan aan de welstandsregels voor vormgeving en kleur- en materiaalgebruik.

#### Vormgeving

- een dakkapel is een ondergeschikte toevoeging in het voordakvlak;
- een dakkapel staat minimaal 0,60 meter of minimaal 2 dakpannen uit de onder-, boven- en zijrand van het dakvlak;
- meerdere dakkapellen op hetzelfde dakvlak van dezelfde woning staan uitsluitend naast elkaar en staan met de boven- en onderkant op dezelfde hoogte;
- meerdere dakkapellen op hetzelfde dakvlak binnen een blok, rij of complex staan bij voorkeur met de boven- en onderkant op dezelfde hoogte;
- de hoogte van een dakkapel bedraagt niet meer dan 1,50 meter.

#### Kleur- en materiaalgebruik

- het kleur- en materiaalgebruik van een dakkapel sluit bij voorkeur aan bij het kleur- en materiaalgebruik zoals bij het gebouw, de rij of het complex toegepast zijn, waarbij:
  - het kleurgebruik van een dakkapel in ieder geval geen felle of fluorescerende kleuren kent;
  - het materiaalgebruik van een dakkapel in ieder geval niet uit glimmende of spiegelende materialen, met uitzondering van glas in kozijnen en ramen aan de voorzijde van de dakkapel, en/of materialen die specifiek bedoeld zijn voor industriële bebouwing, zoals bijvoorbeeld damwandprofielplaat, bestaat;
- minimaal 50% van het oppervlak van de voorkant van een dakkapel bestaat uit glas.



## Welstandsregels

### Dakkapel

#### Mijn dakkapel wordt geplaatst op het zijdakvlak

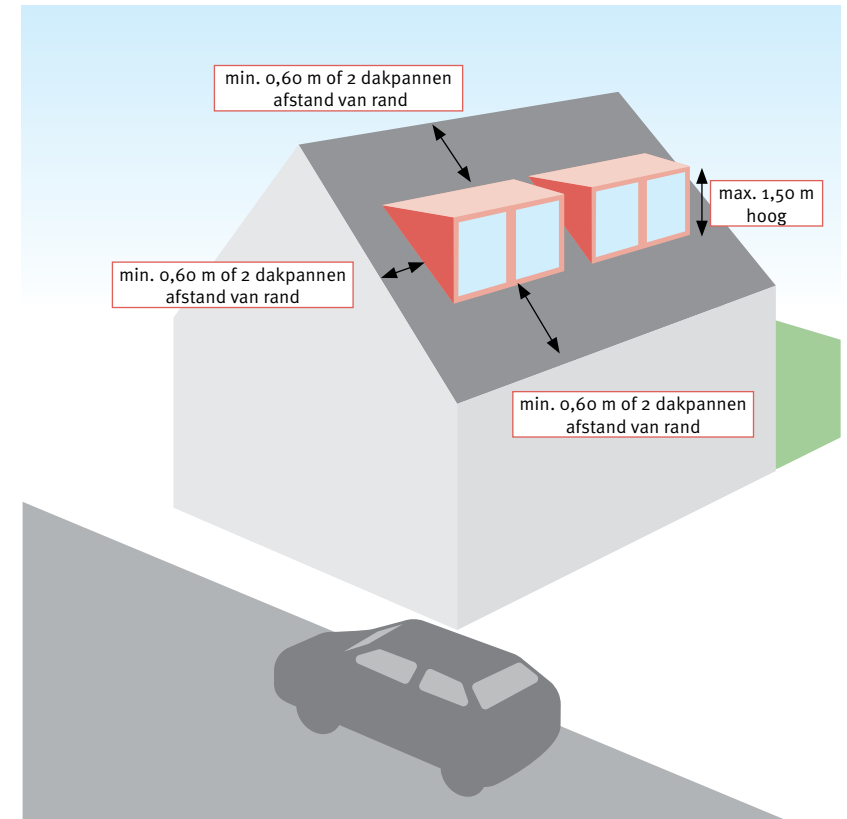
Een dakkapel op het zijdakvlak voldoet altijd aan redelijke eisen van welstand, als bij het bouwen van deze dakkapel wordt voldaan aan de welstandsregels voor vormgeving en kleur- en materiaalgebruik.

#### Vormgeving

- een dakkapel is een ondergeschikte toevoeging in het zijdakvlak;
- een dakkapel staat minimaal 0,60 meter of minimaal 2 dakpannen uit de onder-, boven- en zijrand van het dakvlak;
- meerdere dakkapellen in hetzelfde dakvlak staan uitsluitend naast elkaar en staan met de boven- en onderkant op dezelfde hoogte;
- de hoogte van een dakkapel bedraagt niet meer dan 1,50 meter.

#### Kleur- en materiaalgebruik

- het kleur- en materiaalgebruik van een dakkapel sluit bij voorkeur aan bij het kleur- en materiaalgebruik zoals bij het gebouw, de rij of het complex toegepast zijn, waarbij:
  - het kleurgebruik van een dakkapel in ieder geval geen felle of fluorescerende kleuren kent;
  - het materiaalgebruik van een dakkapel in ieder geval niet uit glimmende of spiegelende materialen, met uitzondering van glas in kozijnen en ramen aan de voorzijde van de dakkapel, en/of materialen die specifiek bedoeld zijn voor industriële bebouwing, zoals bijvoorbeeld damwandprofielplaat, bestaat;
- minimaal 50% van het oppervlak van de voorkant van een dakkapel bestaat uit glas.





## Welstandsregels

### Dakkapel

#### Mijn dakkapel wordt geplaatst op het achterdakvlak

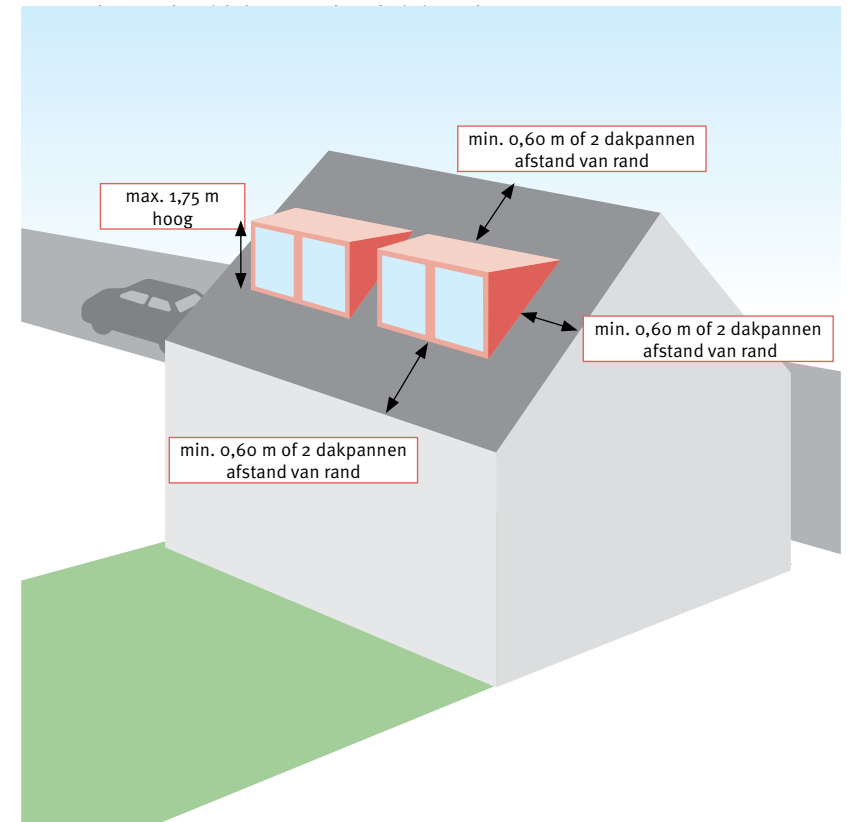
Een dakkapel op het achterdakvlak voldoet altijd aan redelijke eisen van welstand, als bij het bouwen van deze dakkapel wordt voldaan aan de welstandsregels voor vormgeving en kleur- en materiaalgebruik.

#### Vormgeving

- een dakkapel staat minimaal 0,60 meter of minimaal 2 dakpannen uit de onder-, boven- en zijrand van het dakvlak;
- meerdere dakkapellen op hetzelfde dakvlak van dezelfde woning staan uitsluitend naast elkaar en staan met de boven- en onderkant op dezelfde hoogte;
- meerdere dakkapellen op hetzelfde dakvlak binnen een blok, rij of complex staan bij voorkeur met de boven- en onderkant op dezelfde hoogte;
- de hoogte van een dakkapel bedraagt niet meer dan 1,75 meter.

#### Kleur- en materiaalgebruik

- het kleur- en materiaalgebruik van een dakkapel sluit bij voorkeur aan bij het kleur- en materiaalgebruik zoals bij het gebouw, de rij of het complex toegepast zijn, waarbij:
  - het kleurgebruik van een dakkapel in ieder geval geen felle of fluorescerende kleuren kent;
  - het materiaalgebruik van een dakkapel in ieder geval niet uit glimmende of spiegelende materialen, met uitzondering van glas in kozijnen en ramen aan de voorzijde van de dakkapel, en/of materialen die specifiek bedoeld zijn voor industriële bebouwing, zoals



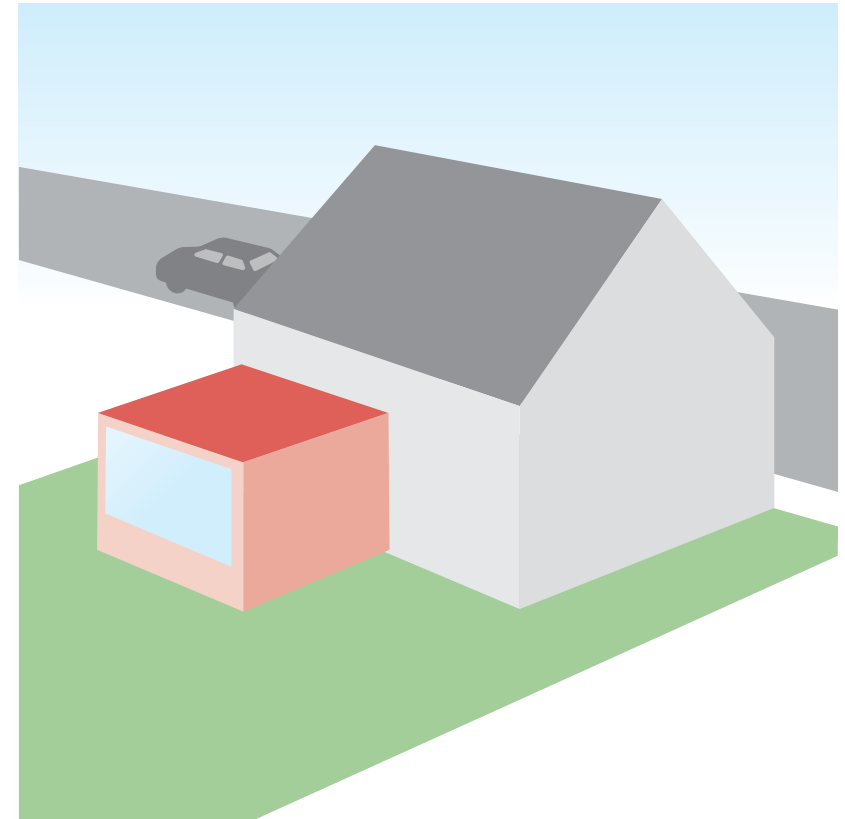
## Welstandsregels

### Aan- of uitbouw

Een aan- of uitbouw van een hoofdgebouw voldoet altijd aan redelijke eisen van welstand, als bij het bouwen van deze aan- of uitbouw wordt voldaan aan de welstandsregels voor kleur- en materiaalgebruik. In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen die de positie en de afmetingen van een aan- of uitbouw bepalen.

#### Kleur- en materiaalgebruik

- het kleur- en materiaalgebruik van een aan- of uitbouw sluit bij voorkeur aan bij het kleur- en materiaalgebruik zoals bij het gebouw, de rij of het complex toegepast zijn, waarbij:
  - het kleurgebruik van een aan- of uitbouw geen felle of fluorescerende kleuren kent;
  - het materiaalgebruik van een aan- of uitbouw niet uit glimmende of spiegelende materialen, met uitzondering van glas in kozijnen, ramen en deuren, en/of materialen die specifiek bedoeld zijn voor industriële bebouwing, zoals bijvoorbeeld damwandprofielplaat, bestaat.
- minimaal 50% van het oppervlak van de voorkant van een aan- of uitbouw bestaat uit glas.



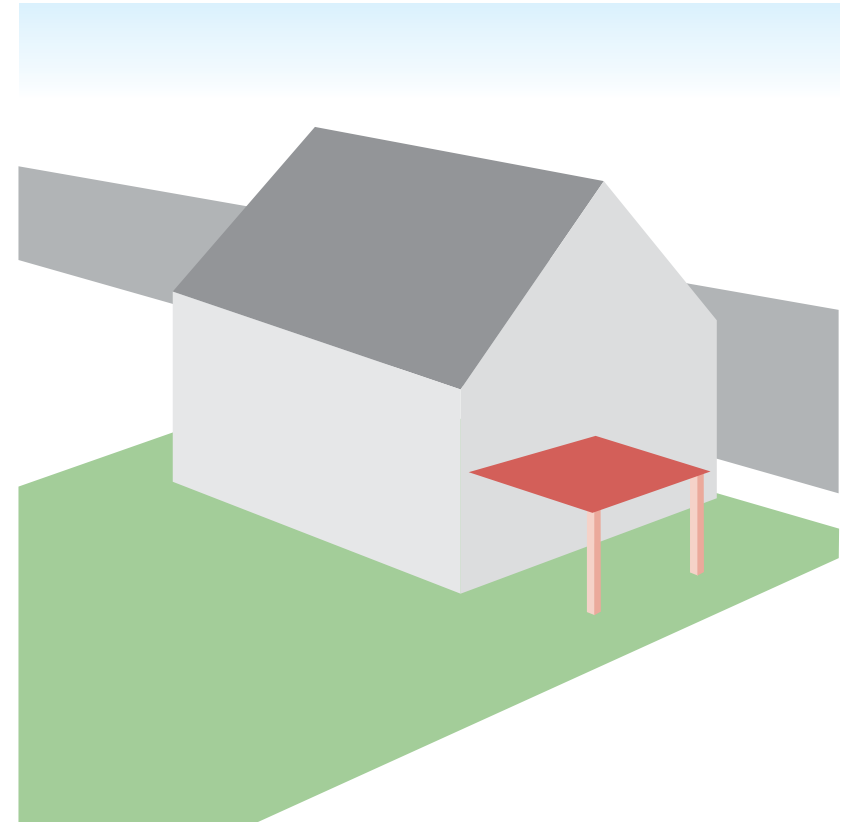
## Welstandsregels

### Overkapping

Een overkapping aan een hoofdgebouw voldoet altijd aan redelijke eisen van welstand, als bij het bouwen van deze overkapping wordt voldaan aan de welstandsregels voor kleur- en materiaalgebruik. In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen die de positie en de afmetingen van een aan- of uitbouw bepalen.

#### Kleur- en materiaalgebruik

- het kleur- en materiaalgebruik van een overkapping aan het hoofdgebouw sluit bij voorkeur aan bij het kleur- en materiaalgebruik zoals bij het gebouw, de rij of het complex toegepast zijn, waarbij:
  - het kleurgebruik van een overkapping geen felle of fluorescerende kleuren kent;
  - het materiaalgebruik van een overkapping niet uit glimmende of spiegelende materialen, met uitzondering van glas in kozijnen, ramen en deuren, en/of materialen die specifiek bedoeld zijn voor industriële bebouwing, zoals bijvoorbeeld damwandprofielplaat, bestaat.





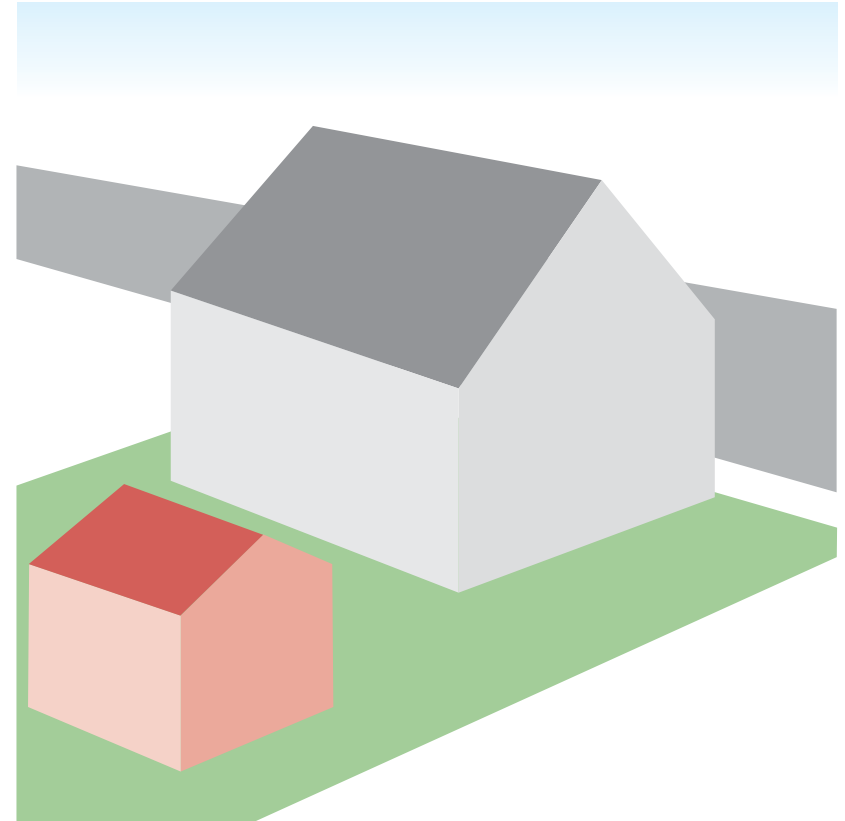
## Welstandsregels

### Bijgebouw of overkapping

Een vrijstaand bijgebouw of overkapping bij een hoofdgebouw voldoet altijd aan redelijke eisen van welstand, als bij het bouwen van dit gebouw wordt voldaan aan de welstandsregels voor kleur- en materiaalgebruik. In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen die de positie en de afmetingen van een vrijstaand bijgebouw of overkapping bepalen.

#### Kleur- en materiaalgebruik

- het materiaalgebruik van een vrijstaand bijgebouw of overkapping bestaat niet uit glimmende of spiegelende materialen, met uitzondering van glas in kozijnen, ramen en deuren, en/of materialen die specifiek bedoeld zijn voor industriële bebouwing, zoals bijvoorbeeld damwandprofielplaat;
- het kleurgebruik van een vrijstaand bijgebouw of overkapping kent geen felle of fluorescerende kleuren.



## Welstandsregels

### Erfafscheiding

Een erfafscheiding voldoet altijd aan redelijke eisen van welstand, als bij het bouwen van deze erfafscheiding wordt voldaan aan de welstandsregels voor kleur- en materiaalgebruik. In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen die de positie en de afmetingen van een erfafscheiding bepalen.

#### **Kleur- en materiaalgebruik**

- het materiaalgebruik van een erfafscheiding bestaat niet uit glimmende of spiegelende materialen en/of materialen die specifiek bedoeld zijn voor industriële bebouwing, zoals bijvoorbeeld damwandprofielplaat;
- het kleurgebruik van een erfafscheiding kent geen felle of fluorescerende kleuren.

#### **Bepanting**

- Erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied uitvoeren in streekeigen bepanting, zoals beuk, haagbeuk, liguster, meidoorn, veldmeidoorn .

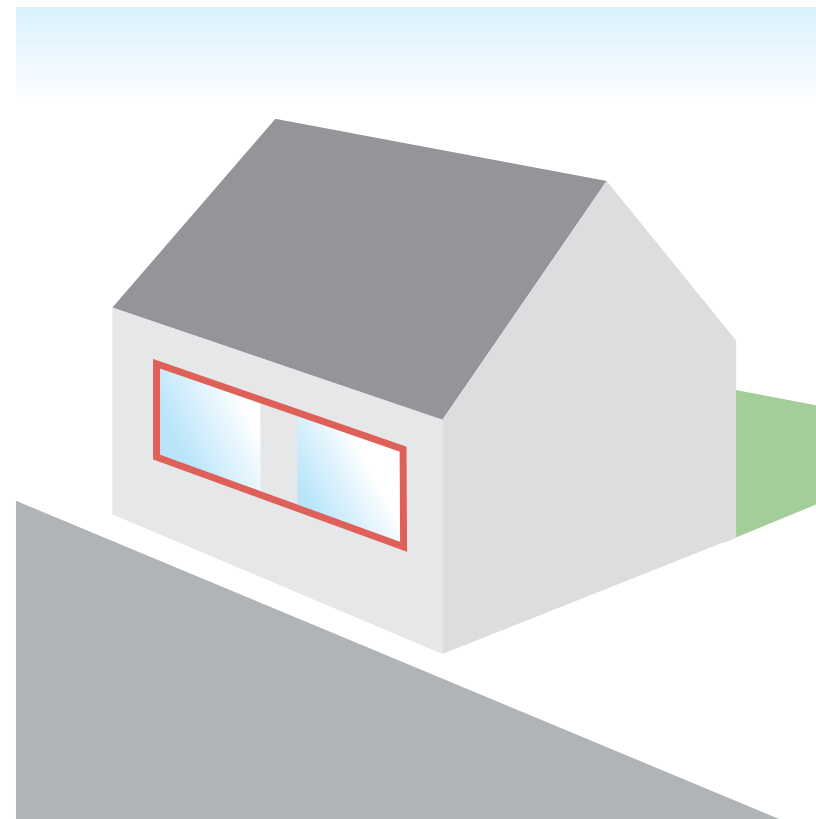
## Welstandsregels

### Gevelindeling

Een wijziging van de gevel van een hoofdgebouw voldoet altijd aan redelijke eisen van welstand, als bij het wijzigen van de gevelindeling wordt voldaan aan de welstandsregels voor kleur- en materiaalgebruik.

#### Kleur- en materiaalgebruik

- het kleur- en materiaalgebruik van een gevelwijziging sluit bij voorkeur aan bij het kleur- en materiaalgebruik zoals bij het gebouw, de rij of het complex toegepast zijn, waarbij:
  - het kleurgebruik van een van een gevelwijziging geen felle of fluorescerende kleuren kent;
  - het materiaalgebruik van een gevelwijziging niet uit glimmende of spiegelende materialen, met uitzondering van glas in kozijnen, ramen en deuren, en/of materialen die specifiek bedoeld zijn voor industriële bebouwing, zoals bijvoorbeeld damwandprofielplaat, bestaat.





## Welstandsregels

### Algemene regels

#### Afwijken van de welstandsregels

##### Afwijken op inhoudelijke gronden

Het college van burgemeester en wethouders kan op inhoudelijke grond afwijken van de welstandsregels indien zij tot het oordeel komt dat de van toepassing zijnde welstandsregels niet juist zijn geïnterpreteerd, of dat naar het oordeel van het college niet de juiste welstandsregels zijn toegepast. Voordat het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning wordt genomen, maar binnen de daarvoor geldige afhandelingstermijn, wordt een second-opinion gevraagd bij een (andere) onafhankelijke adviescommissie. Deze second-opinion speelt een zware rol bij de verdere oordeelsvorming van het college van burgemeester en wethouders. Indien het college van burgemeester en wethouders op inhoudelijke grond afwijkt van het welstandsregels wordt dit in de beslissing op de aanvraag van de omgevingsvergunning gemotiveerd.

##### Afwijken om andere redenen

Het college van burgemeester en wethouders heeft volgens artikel 2.10 lid 1d Wabo de mogelijkheid om bij strijd van een bouwplan met de welstandsregels, toch een omgevingsvergunning te verlenen indien het college van oordeel is dat daarvoor andere redenen zijn, bijvoorbeeld van economische of maatschappelijke aard. Deze afwijking wordt in de beslissing op de aanvraag van de omgevingsvergunning gemotiveerd.

#### Welstandsregels voor excessen

##### Voorkomende gevallen

Er is sprake van een exces als een bouwwerk niet voldoet aan met één of meerdere van de volgende welstandsregels:

- a. een bouwwerk sluit zich visueel of fysiek af voor zijn omgeving;
- b. een ingreep in een bestaand bouwwerk ontkent of vernietigt architectonische bijzonderheden van het bestaande bouwwerk;
- c. een bouwwerk doorbreekt doet een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie daarvoor de gebiedsgerichte regels);
- d. een bouwwerk is uitgevoerd glimmende of spiegelende materialen of materialen die niet zijn bedoeld als bouwmaterialen;
- e. een bouwwerk is uitgevoerd in felle of fluorescerende kleuren;
- f. het bouwwerk heeft door verwaarlozing en verval een negatieve invloed op de omgeving.

