



Beeldkwaliteitplan Zalk – De Noord





Beeldkwaliteitplan Zalk

Doel

- *Algemeen: beeldambitie*
- *Ambitie Kampen
gemeentebreed*
- *Ambitie in Zalk*





Beeldkwaliteitplan Zalk

Wettelijk kader

- Nationaal
 - Wet ruimtelijke ordening
 - Woningwet
 - Burgerlijk Wetboek
- Provinciaal
 - Omgevingsverordening
 - Omgevingsvisie
 - Catalogus gebiedskenmerken →
- Gemeentelijk
 - Bestemmingsplan
 - Welstandsnota
 - Beeldkwaliteitplan



*Pleidooi: ontwikkeling van
kloeke erfensembles die voortbouwen op de
kwaliteiten van de boerenerven..*



*waarbij de verruimde bouwmogelijkheden
worden gekoppeld aan landschappelijke
investerings, zoals landschapselementen
en toegankelijkheid.*



Beeldkwaliteitplan Zalk

Belanghebbenden

- Bouwers/kopers kavels
 - mooie woningen
 - betaalbaar
 - courant
- Burgers Zalk
 - kwaliteit woonomgeving
- Gemeente
 - kwaliteit openbare ruimte
 - uitgifte woningbouwpercelen
 - uitvoerbaar





Beeldkwaliteitplan Zalk

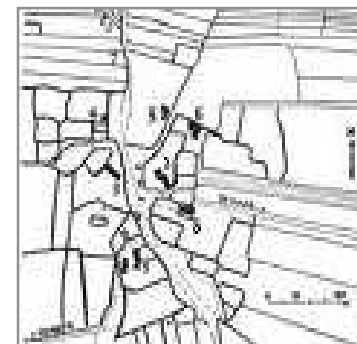
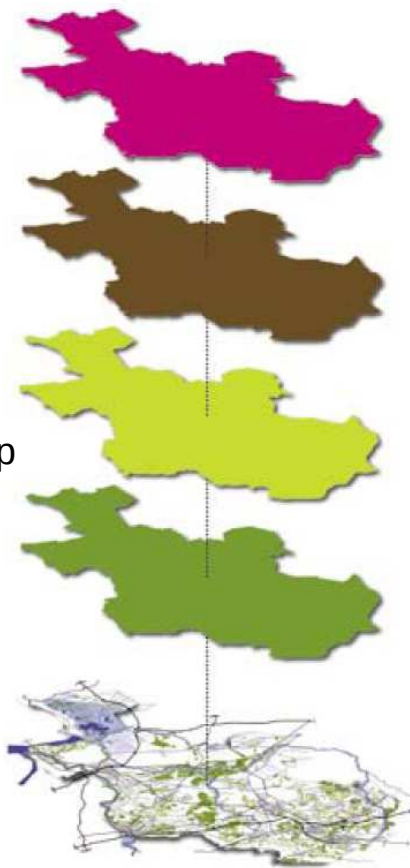
lust- en
leisurelaag

stedelijke laag

laag van het
agrarisches
cultuurlandschap

natuurlijke laag

Afbeelding uit
Omgevingsvisie
Overijssel,
Catalogus
Gebiedskenmerken



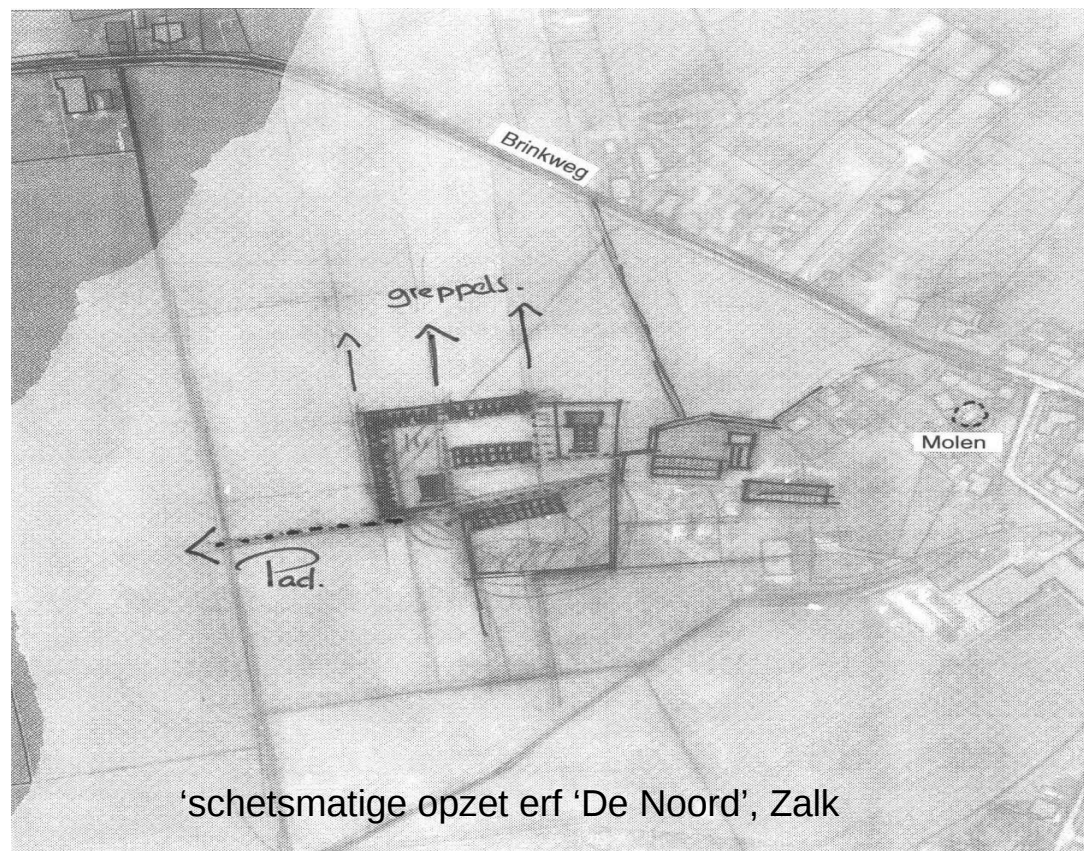
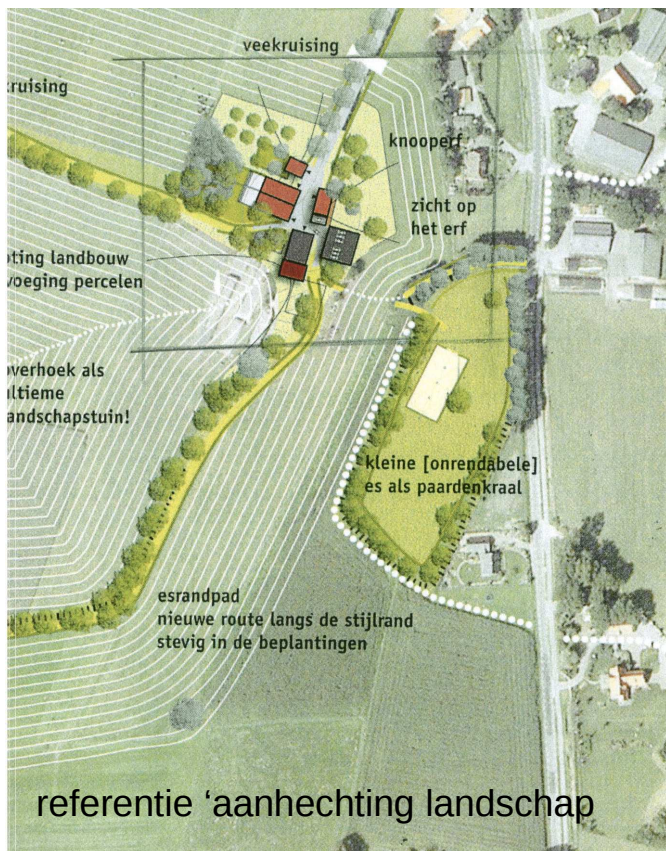
Referentie 'kleinschalig mozaïek'



Kern-esdorp in rivierenlandschap = binnendijs kleinschalig mozaïek



Beeldkwaliteitplan Zalk



Erf = bebouwing + groen + verharding + aanhechting landschap



Beeldkwaliteitplan Zalk

Toelichting

- Voor
 - vergunningplichtige bouwwerken:
 - onderscheid tussen
 - toetsingskader en
 - inspiratie
- Voor
 - vergunningvrije bouwwerken en
 - particuliere deel tuinen en erven:
 - uitsluitend ter inspiratie

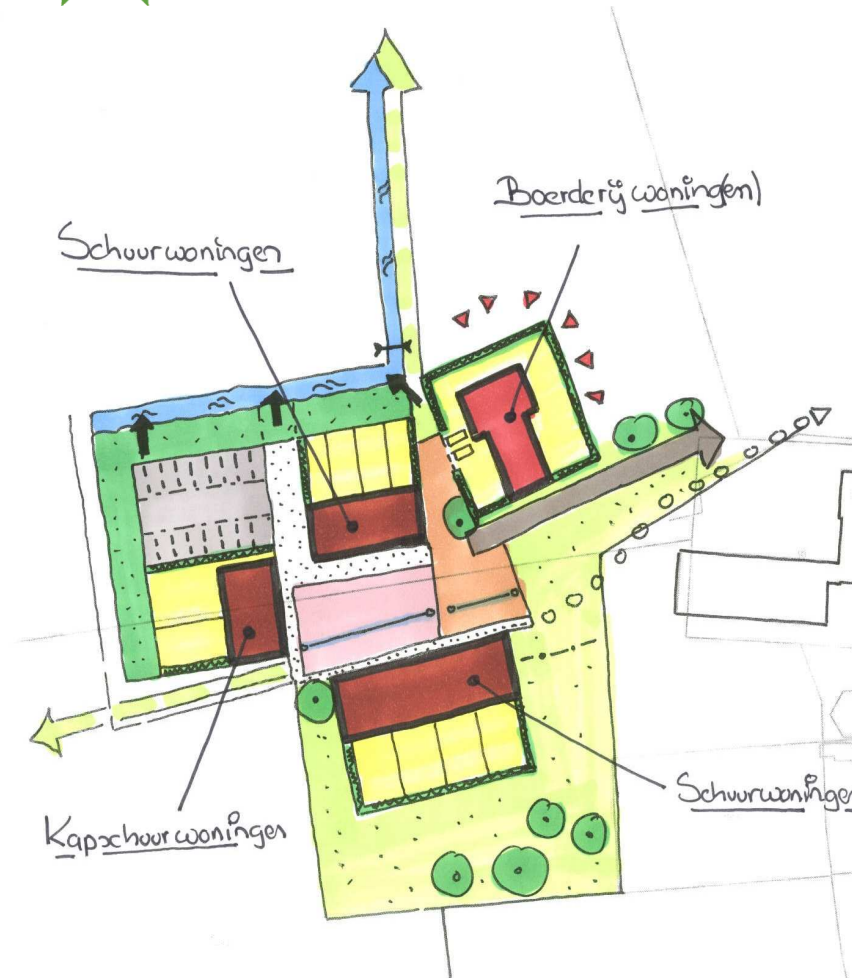
Afwijkingen zijn mogelijk mits

- *hoge kwaliteit en*
- *passend binnen concept dat in*
- *beeldkwaliteitplan is omschreven.*





Beeldkwaliteitplan Zalk



- erfonsluitingsweg
 - smal
 - informeel profiel
 - knotwilgen
- erf
 - met verharding
- windsingel
 - = erfafscheiding noordzijde
- boomgaard
 - speelfunctie
- hagen
 - op erfgrans openbaar-privé
 - streekeigen soort

Openbare ruimte: aangelegd door gemeente



Beeldkwaliteitplan Zalk

thema	Bestemmingsplanvoorschrift
Situering, rooilijn, oriëntatie	Op de grenzen van het bouwvlak
Bouwvolume	Aaneen gebouwd (+ maximum aantal) of vrijstaand minimale breedte Minimale en maximale goothoogte
Kapvorm	Verplichte nokrichting Minimale en maximale dakhelling
Aan-, uit- en bijgebouwen	Maximale oppervlakte, afstand zijdelingse perceelsgrens, goothoogte, bouwhoogte

Bestemmingsplan De Noord





Beeldkwaliteitplan Zalk

Boerderijwoning (duur)

Toetsingskader

thema	Bestemmingsplan	Beeldkwaliteitplan
Situering, rooilijn, oriëntatie	rooilijn	• voorhuis: rijke uitstraling • achterhuis: sobere uitstraling • eenheid in ontwerp voorhuis en achterhuis • gevel: steenachtig, bruin genuanceerd of Zalks* • dak: gebakken pan (anthraciet) of riet • bijgebouwen zijn familie van de woning
Bouwvolume	goothoogte minimale breedte	
Verschijningsvorm		
Kapvorm	nokrichting minimale dakhelling	• schilddak (voorhuis) • zadeldak (achterhuis)
Parkeren		• in pandige garage of vrijstaande garage op erf

* Zalks: Zalkseigen materiaal en (bijv. donkere) kleur



Beeldkwaliteitplan Zalk



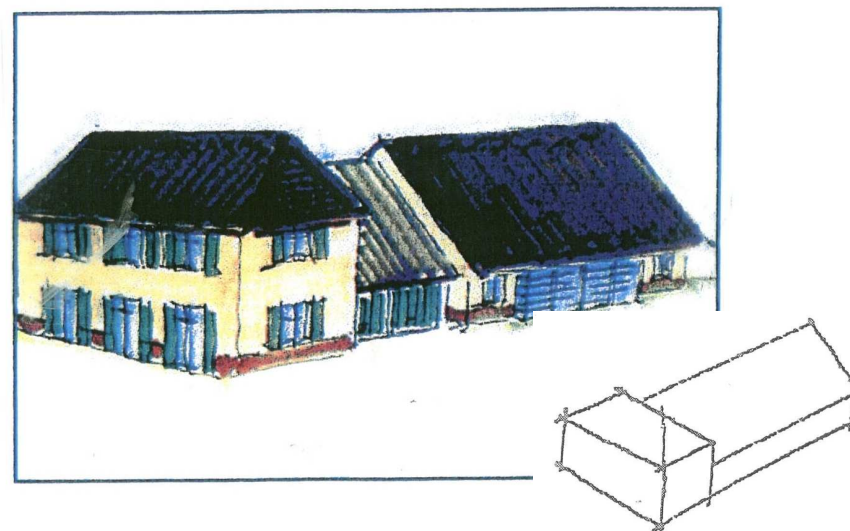
Zalk, voorhuis Zalkerdijk 19



Zalk, achterhuis Burg. van Vleutenstraat 11



Zalk, voorhuis Brinkweg 9





Beeldkwaliteitplan Zalk

Boerderijwoning (duur) *Inspiratie*

- Voorhuis:
 - Formele uitstraling
 - Rijke detaillering: rollagen, verrijkte daklijsten
 - Luiken, ramen met roedeverdeling
 - overstekken, dakkapellen, dakopbouwen, schoorstenen
- Achterhuis:
 - Gesloten karakter van:
 - dakvlakken (met name oost- en westzijde)
 - gevels (met name oost- en westzijde)
 - Geen overstekken, dakkapellen, dakopbouwen, schoorstenen
- Ondergeschikt houtwerk in neutrale kleur bijvoorbeeld loodwit
- Grotere vlakken in een donkere, Zalkseigen kleur
 - Bijv. het 'monumentaal groen' van de smederij →
- Dakdoorvoeren mee-ontwerpen
- Erfafscheidingen particuliere kavels uitvoeren in gebiedseigen beplanting





Beeldkwaliteitplan Zalk

Schuurwoningen en Kapschuur woningen *Toetsingskader*

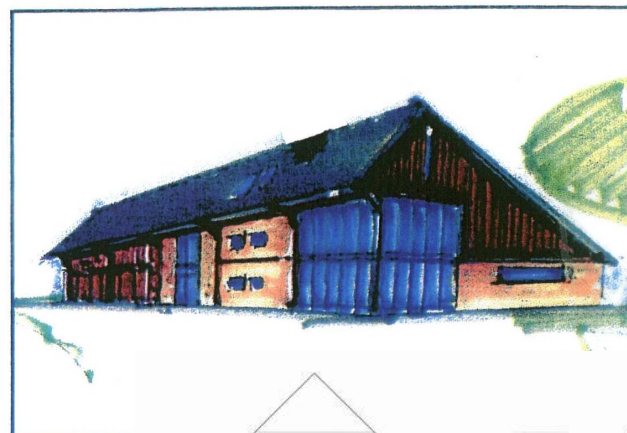
(middelduur en goedkoop)

thema	Bestemmingsplan	Beeldkwaliteitplan
Situering, rooilijn, oriëntatie	rooilijn	• schuurse, sobere, Zalkse* uitstraling • eindgevels beeldbepalend • gevel metselwerk, hout of combinatie; kleur bruin genuanceerd of passend bij sobere schuur • dak gebakken pan (anthraciet) • bijgebouwen zijn familie van de woning
Bouwvolume	goothoogte minimale breedte	
Verschijningsvorm		
Kapvorm	nokrichting minimale dakhelling	• zadeldak zonder wolfseinden
Parkeren		• beukmaat > 750: inpandig parkeren

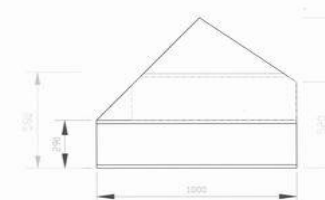
* Zalks: Zalkseigen materiaal en (bijv. donkere) kleur



Beeldkwaliteitplan Zalk



Profiel schuurwoning



Profiel kapschuurwoning

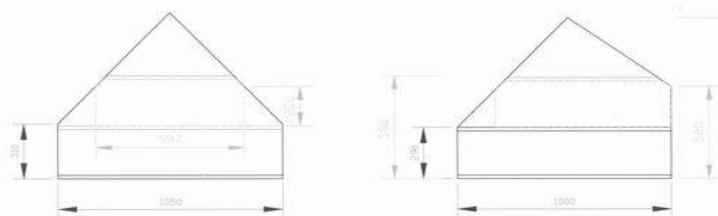


Beeldkwaliteitplan Zalk

Schuurwoningen en Kapschuurwoningen *Inspiratie*

(middelduur en goedkoop)

- Uitstraling van de bijgebouwen Zalkerdijk 19 en Brinkweg 9 dient ter inspiratie
- Woonfuncties zijn ondergebracht in doorlopende, zo min mogelijk onderbroken kap
- Sobere uitstraling: minimale dakoverstekken en minimale boeiboorden
- Grote gevelvlakken: houten garagedeuren, en gevelhoge en brede raampartijen of juist kleine, ondergeschikte openingen
- Grote dakvlakken: dakramen i.p.v. dakkapellen
- Ondergeschikt houtwerk in neutrale kleur bijvoorbeeld loodwit
- Grotere vlakken in een donkere, Zalkseigen kleur bijvoorbeeld het 'monumentaal groen' van de smederij
- Dakdoorvoeren mee-ontwerpen
- Enkelvoudig, niet samengesteld volume



- Erfafscheidingen particuliere kavels uitvoeren in gebiedseigen beplanting



Beeldkwaliteitplan Zalk



Uitvoering

- Juridisch: Vaststelling beeldkwaliteitplan door Raad
 - Publiekrechtelijk: toetsingskader voor welstand bij beoordeling bouwplan
 - Privaatrechtelijk: bepaalt mede de inhoud van de koopovereenkomst
- Feitelijk
 - Gemeente:
 - Inrichten openbare ruimte conform beeldkwaliteit
 - Aanplanten erfafscheidingen op grens openbare ruimte en private erven
 - Onderhouden openbare ruimte volgens beeldkwaliteitplan
 - Toekennen bijdrage in bouwplanontwikkeling aan kopers (rijtje van 4)
 - Kopers:
 - Ontwikkelen gezamenlijk bouwplan (2¹, rijenwoning)



Beeldkwaliteitplan Zalk

Vergunningen



- Toetsen aanvragen bouwvergunning aan Beeldkwaliteitplan via welstandtoezicht



Beeldkwaliteitplan Zalk

Toezicht & Handhaving

- Publiekrechtelijk door gemeente*)
 - Controle bouwvergunningen
 - Controle bij gereedmelding
 - Bestuursdwang/dwangsom
 - Conform Handhavingsprogramma 2009
- Privaatrechterlijk door eigenaren
 - In koopovereenkomst opnemen bepalingen ten laste van én ten gunste kopers over en weer ten aanzien van:
 - Instandhouden kleurenschema
 - Beplanting op erfafscheiding private erven



Beeldkwaliteitplan Zalk

Proces



- Instemmen met concept - beeldkwaliteitplan in B&W 25 augustus 2009
 - 6 weken ter inzage tot 6 oktober 2009
- Na instemming door B&W, ter behandeling naar:
- Presidium 12 oktober 2009
 - Commissie 2 november 2009
 - Gemeenteraad, ter vaststelling op 19 november 2009