

‘uitbreiding Noardburgum’

Inhoudsopgave

1. Inleiding	blz. 3
2. Welstandscriteria en omgevingsplan	blz. 3
3. Welstandseisen, Bopa en besluitvorming	blz. 4
4. Ligging projectgebied	blz. 4
5. Het Stedenbouwkundig plan	blz. 5
6. Welstandscriteria 'Woongebieden, gerealiseerd na 2020'	blz. 7
Welstandscriteria in tabelvorm	blz. 9



1. Inleiding

Het beeldkwaliteitsplan beschrijft de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing en de publieke buitenruimte en bevat toetsbare welstandscriteria. Het is een verbindend element tussen landschap, architectuur en stedenbouw. Het plan geeft aanbevelingen en richtlijnen voor de vormgeving van bebouwing en de inrichting van de ruimte.

In dit Beeldkwaliteitsplan worden de specifieke ambities voor de beeldkwaliteit omschreven. Er is een explicite relatie met de beschrijving van de 'beeldkwaliteit', zoals deze wordt genoemd in de Bopa. De Bopa wordt door het College van B & W vastgesteld. Voor het stedenbouwkundig plan wordt het kader voor de welstandstoetsing geregeld binnen dit beeldkwaliteitsplan en moet besluitvormend worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

2. Welstandscriteria en omgevingsplan

Volgens de welstandsnota valt de locatie onder welstandsgebied 'Bebouwing BG – Besloten gebieden'. De criteria die hierin staan zijn niet gewenst om toe te passen op het plan. Om te kunnen sturen op de 'beeldkwaliteit' is er voor het woningbouwplan een beeldkwaliteitsplan opgesteld waarin het gewenste 'uiterlijk van de bouwwerken' omschreven is.

Het 'beeldkwaliteitsplan' is een aanvulling op de Welstandsnota Tytsjerksteradiel. Ieder bouwplan (tenzij vergunningsvrij) wordt getoetst aan 'redelijke eisen van welstand'. Het gaat dan over 'vorm, materiaal- en kleurgebruik' en de manier waarop een gebouw zich voegt in de omgeving ('plaatsing'). Deze richtlijnen gaan niet over de maatvoering zoals de bouwhoogte. De bouwregels zijn verankerd in de Bopa.



3. Welstandseisen, Bopa en besluitvorming

De gemeente Tytsjerksteradiel heeft, gelet op de enorme vraag naar woningen, de wens om een nieuwe woningbouwlocatie te ontwikkelen. Hiermee kan (deels) aan de vraag van haar inwoners worden voldaan.

Naar aanleiding van een in de Bopa genoemde locatiestudie, is in Noardburgum uiteindelijk gekozen voor nieuwe planontwikkeling aan de westelijke rand van het dorp, direct grenzend aan de bestaande bebouwing. De gemeente heeft samen met het dorp gekozen voor een plan dat voorziet in een uitbreiding met 34 woningen.

Het omgevingsplan van de gemeente Tytsjerksteradiel staat deze ontwikkeling niet toe. Door middel van het verlenen van een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) kan het voornemen wel worden toegestaan.

Onder de Omgevingswet regelt de gemeente welstand in het omgevingsplan. Dit betekent dat de gemeente regels voor het uiterlijk van bouwwerken en de plaatsing van bouwwerken opneemt in het omgevingsplan. Daarnaast kan de gemeenteraad beleidsregels opstellen die door het college van burgemeester en wethouders worden uitgevoerd, en die regels betreffen met name het uiterlijk van bouwwerken (welstand). Zie artikel 4.19 van de Omgevingswet.

De Bopa (Bouw- en Plaatsingsvergunning) regelt de plaatsing van bouwwerken en heeft betrekking op de ruimtelijke ordening en de impact op de openbare ruimte. De welstandscriteria kunnen hierbij als advies dienen, maar de Bopa zelf is een vergunningprocedure die door het college van burgemeester en wethouders wordt afgehandeld. De gemeenteraad heeft hierbij een adviserende rol en is dus niet verantwoordelijk voor de beslissing over de Bopa-vergunning.

Binnen de Omgevingswet is een Beeldkwaliteitsplan vormvrij. Dat wil zeggen dat elke gemeente de vrijheid heeft hier zijn eigen vorm aan te geven. In Tytsjerksteradiel worden de Beeldkwaliteitsplannen besluitvormend aan de raad voorgelegd en in een later stadium in een (nog op te stellen) Omgevingsplan opgenomen. Hiermee wordt volgens artikel 4.19 van de Omgevingswet, een wettelijk kader geboden voor de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwbouw.

4. Ligging projectgebied

Het plangebied is gelegen aan de westkant van Noardburgum nabij de J.A. Fokkemastraat. De gronden sluiten aan bij de laatste projectmatige uitbreiding van Noardburgum en zijn gelegen buiten het bestaand bebouwd gebied van Noardburgum (zogenaamd 'buitenstedelijk gebied'). Aan de zuidzijde is het plangebied begrensd door bebossing, dit is particulier eigendom. Aan de noord-, west-, en oostzijden van het plangebied bevinden zich bestaande woningen en houtsingels. Daarnaast bevindt zich achter de houtsingel aan de westzijde agrarisch gebied.



5. Het Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan heeft vanuit het participatieproces als ambitie meegekregen: "Gezond, groen en dorps wonen, verbonden met de omgeving". Vanuit het participatieproces is een ontwerpteam samengesteld met bewoners in combinatie met een ambtelijke afvaardiging. Dit ontwerpteam heeft de volgende uitgangspunten voor een dorpse woonuitbreiding opgeleverd:

- Aansluiting bij de omliggende woningtypologie met de mogelijkheid om meer hout toe te mogen passen in de woningbouwarchitectuur. Dit laatste aspect zou een aanvulling betekenen op de welstandscriteria die tot op heden werden gehanteerd;
- Het nieuwe woongebied krijgt twee aansluitingen voor het autoverkeer. Er wordt aangesloten op de J.A. Fokkemastraat/IJ Heech en de Hanegraaffweg;
- De langzaamverkeersroute vanaf de sportvelden aan de noordzijde van het dorp dient een logisch vervolg te krijgen;
- Bestaande groen (bomen van de eerste orde grootte) moeten worden ingepast in het stedenbouwkundig ontwerp;



- Voor water en riolering is het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) 'waterzorg' van toepassing en het door de raad vastgestelde scenario daarbij is 'scenario-C': Klimaat robuust'. Dat houdt in dat er ruimte moet zijn voor water (minimaal de watertoets), maar het liefst robuuster. Dit heeft als doel het voorkomen van wateroverlast, maar ook om (tijdelijke) waterberging te creëren voor periodes van droogte tegen, een groenwateraanvulling;
- Het geniet de voorkeur om de afvoer van hemelwater zoveel mogelijk rechtstreeks vanaf de percelen naar het oppervlaktewater en de openbare verharding (bovengronds) af te laten voeren;
- Geanticipeerd moet worden op klimaat robuust bouwen. Klimaat robuust bouwen betekent met name: voldoende groen en water in de wijk en een minimale hoeveelheid verharding (of het stimuleren van 'open verharding'), zodat hittestress in het plangebied wordt geminimaliseerd;
- Het door de raad vastgestelde beleid 'Grondwaterbeleidsplan' is van toepassing voor de woonuitbreiding. Hierin is het een ander opgenomen over 'ontwateringsdiepte' bij nieuwbouw;
- Bij het op te stellen stedenbouwkundig plan dient rekening te worden gehouden met een bebouwingsbeeld met een 'dorpse sfeer'. Het ontwerpteam denkt dan aan een mix van woningtypen en een zekere mate van vrijheid in verkaveling, bebouwingsbeeld en kleurstelling;
- Duurzame gebiedsontwikkeling (energiezuinig, gasloos, duurzame materialen, ruimte voor natuur, gezondheid, klimaat robuust, inclusie);

Naast de hiervoor genoemde uitgangspunten was ook de lokale, landschappelijke situatie, leidend voor het schetsontwerp dat uiteindelijk aan alle bewoners van Noardburgum is voorgelegd.

De hoofdstructuur van het nieuwe woongebied wordt bepaald door de bestaande singel structuur aan de westzijde van het plangebied, de robuuste groenstructuur van grote eiken aan de oostzijde (achterzijde Hanegraaffweg) en de bestaande, centraal gelegen waterloop. Deze waterloop zal worden vergroot om daarmee te voldoen aan de 'watertoets' die van toepassing is voor deze woonuitbreiding. Het plan wordt door het Waterschap Fryslân getoetst op voldoende watercompensatie middels voornoemde 'watertoets'. Binnen deze context en 'ruimtelijke kaders' is een indicatieve verkavelingsschets gemaakt met een divers woonprogramma voor Noardburgum.

Woningbouw Noardburgum

- A: Sociale huurwoningen (10 won.)
B1: Betaalbare koopwoningen (6 won.)
B2: Betaalbare koopwoningen (10 won.)
C: vrije sector woningen (8 won.)

Totaal: 34 woningen



Het stedenbouwkundig plan voor Noardburgum heeft een rationele en heldere opzet; een orthogonaal stratenpatroon met centraal in het plan een waterpartij met brede, zogenaamde 'plasbermen', waarmee flora en fauna een toegang hebben tot diep in de woonuitbreiding. De waterpartij is een robuustere uitvoering van de oorspronkelijke, in oost-westrichting gelegen sloot die het totale plangebied opsplijst in twee delen. Het behoudt en de verbreding van deze waterpartij is in het stedenbouwkundig concept opgenomen om de flora en fauna in het plangebied te behouden en om te kunnen voldoen aan de watoets die het Wetterskip Fryslân oplegt om de toename aan verhardingsoppervlak te compenseren (voldoende afvoeren van overtollig regenwater).

Aan de zuidzijde, waar het nieuwe plangebied op de Hanegraaffweg aansluit, wordt de toegangsweg, vanuit veiligheidsoverwegingen, achter de bestaande speeltuin langs gelegd. Dit is een oplossing die is voortgekomen uit het overleg met de buurtbewoners en het ontwerpteam (inloopbijeenkomst). De aanpassingen van de speeltuin zullen in een apart traject met de buurt worden ingevuld en maken deel uit van een separaat overlegtraject dat door de dorpencoördinator van de gemeente met Doarpsbelangen Noardburgum een gedetailleerdere invulling zal krijgen.

De stedenbouwkundige criteria voor de beeldkwaliteit Noardburgum bevat een drietal woningtypes die zullen aansluiten bij het dorpse karakter en het bouwkundige beeld van het omliggend gebied: twee-onder-één kapwoningen, vrijstaande woningen en strokenbouw. In het plan worden 10 sociale huurwoningen opgenomen die door de woningbouwcorporatie WoonFriesland zullen worden gerealiseerd. Voor de woonbebouwing zijn nieuwe welstandscriteria opgesteld waar in de BOPA naar wordt verwezen. ('Woongeb. gerealiseerd na 2020').



6. Welstandscriteria 'Woongebieden, gerealiseerd na 2020'

Bij verbouwing, vervanging, of nieuwbouw van individuele gebouwen in woongebieden, gerealiseerd na 2020, dienen de volgende kenmerken als uitgangspunt te worden gehanteerd.

Ruimte

- Gebouwen dragen met hun uiterlijk bij aan het algemene beeld van de ruimtelijke eenheid waarin ze zich bevinden.

Plaatsing

- De woningen zijn steeds van de straat gescheiden door voortuinen en/of groenvoorzieningen;
- Gericht op de straat, dan wel op andere openbare verblijfsruimtes, zoals pleinen;
- Bijzondere gebouwen als scholen en winkels, en andere van het woongebied deel uitmakende bijzondere gebouwen hebben een specifieke, functioneel bepaalde, plaatsing.

Hoofdvorm

- De maatvoering is één bouwlaag met kap, waarbij de stedenbouwkundige context bepalend is;
- Zowel rijen, vrijstaand- als halfvrijstaande woningen komen voor;
- Bij rijenwoningen van 5 of meer aanéengesloten woningen, dient de langskap te zijn voorzien van één of meer kap-accenten in de vorm van een dwarskap. Het aantal accenten is afgestemd op het architectuurbeeld, op de totale kaplengte van de rijwoningen;
- De noklijn kan wisselend geplaatst zijn ten opzichte van de as van de weg;
- De bouwmassa heeft hoofdzakelijk een kantige hoofdvorm;
- Aan- en uitbouwen, en dakkapellen zijn ondergeschikt aan de hoofdbouwmassa en kennen een eenvoudige hoofdvorm;
- Dakkapellen in kappen aan de straatzijde zijn uitsluitend toegestaan als zij ondergeschikt zijn in het dakvlak en architectonisch verantwoord zijn ingepast of anderszins overtuigend bijdragen aan de architectuur van het bouwwerk en het straatbeeld.

(vervolg Hoofdvorm)

- Bijzondere gebouwen als scholen en winkels, en andere van het woongebied deel uitmakende bijzondere gebouwen hebben een specifieke, functioneel bepaalde, hoofdvorm.
- De dakafwerking heeft een symmetrische kapvorm, de gerichtheid kan wisselend zijn. Een samengestelde of een gedeeltelijke kapvorm op het bouwwerk is mogelijk (geen lessenaarskap vanwege asymmetrie).
- Accenten binnen de massa zijn proportioneel afgestemd tot het volume als geheel en worden geïntegreerd opgelost in het hoofdvolume en de daarbij behorende architectuur.

Aanzichten en opmaak

- De woningen richten zich met de voorgevel naar de straat en kennen herhalingen in gevelritmiek;
- Er dient een zekere mate van evenwichtigheid te zijn in de opbouw van het gevelbeeld. Hierbij zijn 'symmetrie en balans' sleutelwoorden in het architectuurbeeld;
- Er is een variatie in gerichtheid van gevel en gevelopeningen;
- Bestaande detaillering vormt het uitgangspunt bij verbouwingen en is veelal traditioneel van aard;
- Geen gesloten wanden naar de openbare ruimte;
- Gevels zijn van hout- en/of steenachtig materiaal. In het kleurgebruik zijn witte of felle kleuren niet toegestaan, wel een gedekte kleurstelling welke is afgestemd op de context van de omgeving;
- Kozijnen en ramen mogen als grafische elementen wel uitgevoerd worden in een witte kleurstelling;
- Hellende daken worden afgedekt als dak met pannen, riet, leien of uitgevoerd als groen (sedum-)dak;
- Bijzondere gebouwen als scholen en winkels en andere van het woongebied deel uitmakende bijzondere gebouwen hebben een specifieke, functioneel bepaalde, architectonische aankleding en uitstraling.

Hierna worden dezelfde welstandscriteria getoond in tabelvorm.



Woongebieden, gerealiseerd na 2020 (ILAAG MET KAP)	
Bij verbouwing, vervanging, of nieuwbouw van individuele gebouwen in woongebieden, gerealiseerd na 2020, dienen de volgende kenmerken als uitgangspunt te worden gehanteerd.	
Aspecten	Kenmerken
Ruimte	Gebouwen dragen met hun uiterlijk bij aan het algemene beeld van de ruimtelijke eenheid waarin ze zich bevinden.
Plaatsing	- De woningen zijn steeds van de straat gescheiden door voortuinen en/of stoep e.q. groenvoorzieningen; - Gericht op de straat, dan wel op andere openbare verblijfsruimtes, zoals pleinen; - Bijzondere gebouwen als scholen en winkels, en eventuele andere van het woongebied deel uitmakende bijzondere gebouwen hebben een specifieke, functioneel bepaalde, plaatsing.
Hoofdvorm	- De maatvoering is één bouwlaag met kap, waarbij de stedenbouwkundige context bepalend is; - Zowel rijen, vrijstaand- als halfvrijstaande woningen komen voor; - Bij rijenwoningen van 5 of meer aanéengesloten woningen, dient de langskap te zijn voorzien van één of meer kap-accenten in de vorm van een dwarskap. Het aantal accenten is afgestemd op het architectuurbeeld, op de totale kaplengte van de rijwoningen; - De noklijn kan wisselend geplaatst zijn ten opzichte van de as van de weg; - De bouwmassa heeft hoofdzakelijk een kantige hoofdvorm; - Aan- en uitbouwen, en dakkapellen zijn ondergeschikt aan de hoofdbouwmassa en kennen een eenvoudige hoofdvorm; - Dakkapellen in kappen aan de straatzijde zijn uitsluitend toegestaan als zij ondergeschikt zijn in het dakvlak en architectonisch verantwoord zijn ingepast of anderszins overtuigend bijdragen aan de architectuur van het bouwwerk en het straatbeeld. - Bijzondere gebouwen als scholen en winkels, en andere van het woongebied deel uitmakende bijzondere gebouwen hebben een specifieke, functioneel bepaalde, hoofdvorm. - De dakafwerking heeft een symmetrische kapvorm, de gerichtheid kan wisselend zijn. Een samengestelde of een gedeeltelijke kapvorm op het bouwwerk is mogelijk (geen lessenaarskap vanwege asymmetrie).

	Accenten binnen de massa zijn proportioneel afgestemd tot het volume als geheel en worden geïntegreerd opgelost in het hoofdvolume en de daarbij behorende architectuur.
Aanzichten en opmaak	- De woningen richten zich met de voorgevel naar de straat en kennen herhalingen in gevelritmiek; - Er dient een zekere mate van evenwichtigheid te zijn in de opbouw van het gevelbeeld. Hierbij zijn 'symmetrie en balans' sleutelwoorden in het architectuurbeeld; - Er is een variatie in gerichtheid van gevel en gevelopeningen; - Bestaande detaillering vormt het uitgangspunt bij verbouwingen en is veelal traditioneel van aard; - Geen gesloten wanden naar de openbare ruimte; - Gevels zijn van hout- en/of steenachtig materiaal. In het kleurgebruik zijn witte of felle kleuren niet toegestaan, wel een gedekte kleurstelling welke is afgestemd op de context van de omgeving; - Kozijnen en ramen mogen als grafische elementen wel uitgevoerd worden in een witte kleurstelling; - Hellende daken worden afgedekt als dak met pannen, riet, leien of uitgevoerd als groen (sedum-)dak; - Bijzondere gebouwen als scholen en winkels en andere van het woongebied deel uitmakende bijzondere gebouwen hebben een specifieke, functioneel bepaalde, architectonische aankleding en uitstraling.
Bij verbouwing, vervanging, of nieuwbouw van individuele gebouwen in woongebieden, gerealiseerd na 2020, dienen de volgende kenmerken zoveel mogelijk te worden opgeheven en in ieder geval te worden vermeden.	