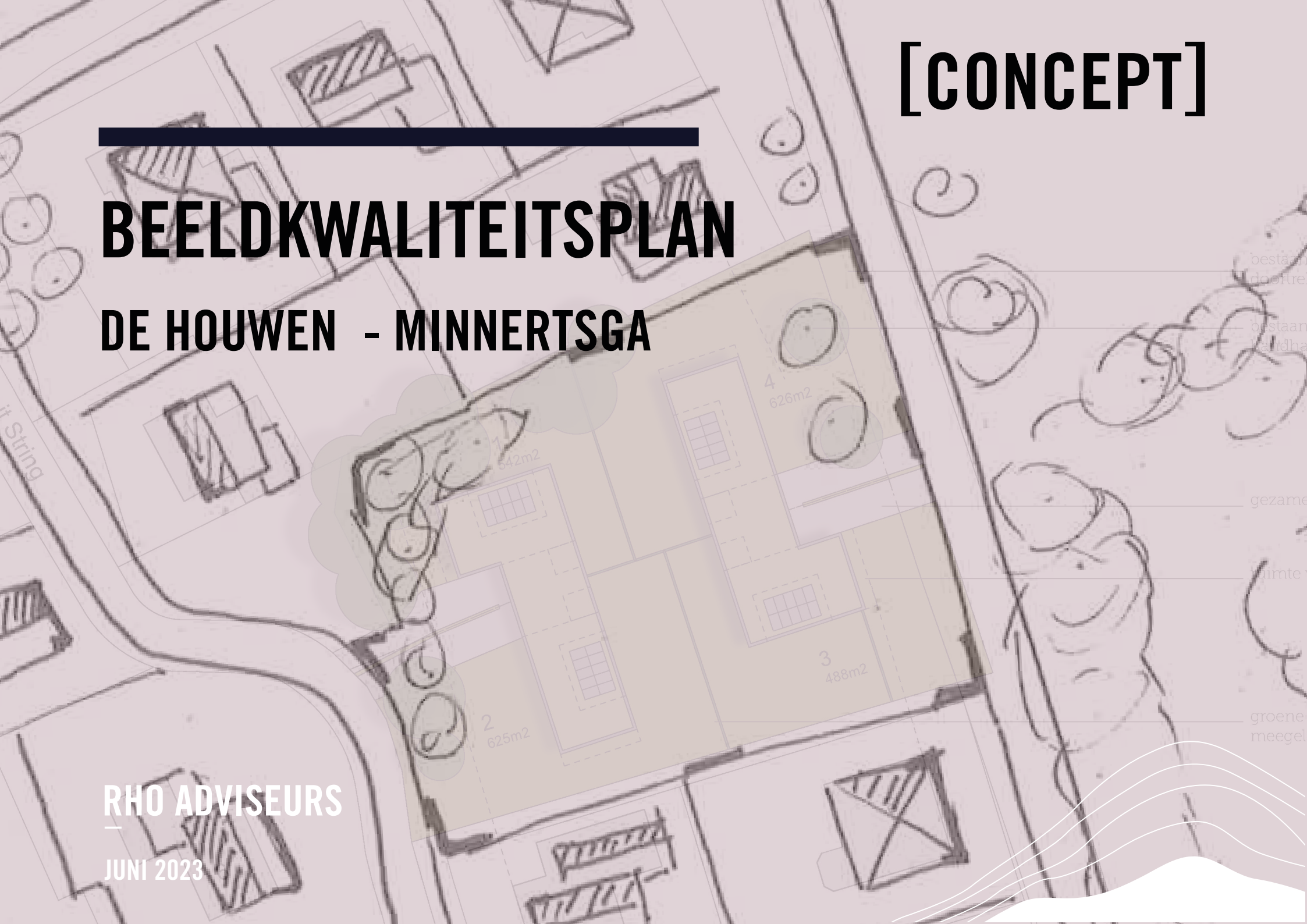


[CONCEPT]

BEELDKWALITEITSPLAN DE HOUWEN - MINNERTSGA

RHO ADVISEURS

JUNI 2023



RHO ADVISEURS

DATUM: juni 2023

PROJECT: Beeldkwaliteitsplan De Houwen

PROJECTNUMMER: 20220869.001

STATUS: Concept

RHO ADVISEURS - Rotterdam

Weena 505 (Delftse Poort)
3013 AL
Rotterdam

RHO ADVISEURS - Leeuwarden

Druifstreek 72-c
8911 LH
Leeuwarden

info@rho.nl
0102018555

INHOUD

H1. INLEIDING	4
H2. PLANGEBIED	5
H3. PLANGEBIED IN DE HUIDIGE SITUATIE	7
H4. HISTORISCHE CONTEXT	10
H5. STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN	11
H6. VOORGESTELD WOONPROGRAMMA	12
H7. TOETSINGSKADER - ARCHITECTONISCHE UITGANGSPUNTEN	13

1. INLEIDING

Er zijn voornemens om aan De Houwen in Minnertsga woningen te ontwikkelen. De voormalige enkelbestemmingen ‘maatschappelijk’ moet hiervoor omgezet worden naar een woonbestemming. Hiervoor wordt inmiddels aan de stedenbouwkundige uitwerking gewerkt. In totaal worden hier 4 woningen gepland. De beoogde ontwikkeling past echter niet in de huidige Welstandsnota Waadhoeke 2019. De te ontwikkelen locatie valt namelijk onder ‘naoorlogse uitbreidingen’ waarin het beleid gericht is op beheer van de bestaande situatie. Toetsing op basis van de huidige welstandsnota is daarom niet mogelijk.

Juridisch kader

Welstandstoezicht moet gebaseerd zijn op door de gemeenteraad vastgesteld beleid. Zonder vastgesteld welstandsbeleid mag er geen welstandstoets plaatsvinden. Dit beeldkwaliteitsplan dient dan ook als gemeentelijk beleid voor de toekomstige welstandsbeoordeling van de bouwplannen voor het plangebied in Minnertsga. Daarmee vormt dit beeldkwaliteitsplan een aanvulling op de vastgestelde welstandsnota van de Gemeente Waadhoeke. Het beeldkwaliteitsplan geeft een meer concrete invulling aan de

ruimtelijke aspecten voor het plangebied en de toetsing hiervan.

Criteria

Het document geeft duidelijke criteria voor de bebouwing en de indeling van de kavels. Het beeldkwaliteitsplan is opgesteld om:

- Een aantrekkelijk ruimtelijke kwaliteit tot stand te brengen;
- De ontwikkelende partijen te inspireren en (vooraf) informatie te geven over de welstandscriteria;
- De welstandscommissie een passend kader te bieden waarbinnen de toetsing van bouwplannen dient plaats te vinden.

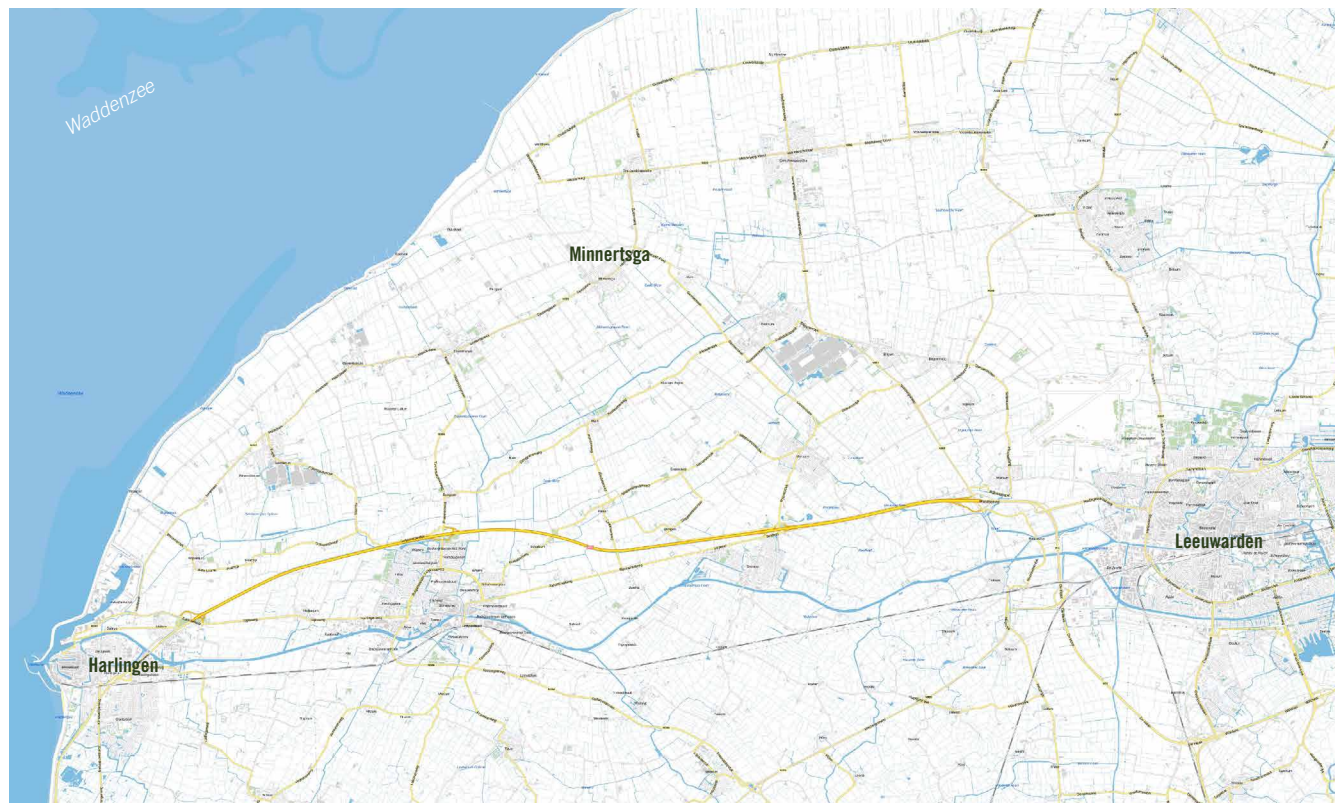
De beschreven criteria hebben niet het karakter van wijzigingsplanregels. Incidenteel kan gemotiveerd van de criteria worden afgeweken, mits er sprake is van een overtuigende kwaliteit en van gevoel voor de omgeving. In dergelijke incidentele gevallen wordt expliciet aan de welstandscommissie voorgelegd of een uitzonderingssituatie vanwege de kwaliteit van het bouwplan gerechtvaardigd is.



2. PLANGEBIED

Het plangebied is gelegen in het dorp Minnertsga, onderdeel van de gemeente Waadhoeke. Het dorp ligt ten noordwesten van Leeuwarden en ten noordoosten van Harlingen. Beide steden liggen op circa 20 minuten rijden.

Het dorp wordt ontsloten door de Hermanawei, en de Ferniawei ook wel de N393. Een zijstraat hiervan is de Skoalstrjitte die vervolgens doorloopt in de Houwen, waaraan het plangebied gelegen is. De Houwen is een woonstraat met aan de westelijke zijde bebouwing. Ten oosten van de Houwen ligt het sportpark van het dorp met voetbalvelden, tennisvelden en een multifunctionele accommodatie. Een groene en voor een deel dichtbegroeide rand zorgt voor een gepaste afstand van dit sportpark aan de Houwen. In het midden van de woonstraat ligt een leeg perceel, waar voorheen een gymzaal heeft gestaan. Voor dit kavel, onderdeel van perceel G-860, liggen nu voornemens om woningbouw te ontwikkelen. Het totale oppervlakte van dit kavel is circa 2.300m².





Voormalige gymzaal in:
2006



Voormalige gymzaal in:
2016



Plangebied in:
2022

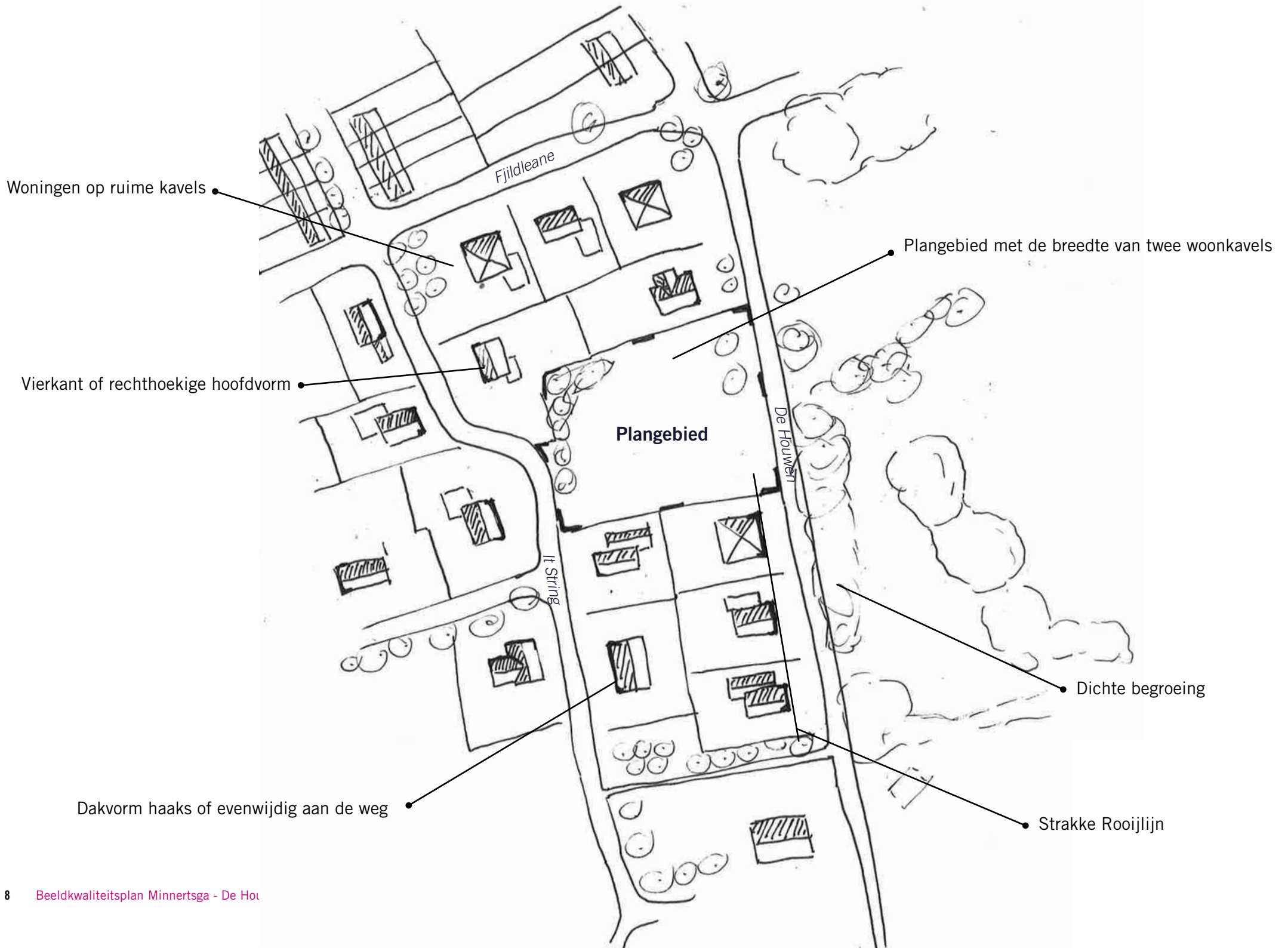


3. PLANGEBIED IN DE HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied wordt in de huidige situatie ontsloten via De Houwen. De voormalige gymzaal, gesloopt in 2017, heeft aan deze straat haar voorkant gehad (A). Tegelijkertijd heeft het kavel door de voormalige functie de diepte van twee woonkavels en grenst het kavel aan de 'achterkant' aan de woonstraat It String. Dichte begroeiing maakt het op dit moment niet mogelijk het kavel vanaf deze zijde te betreden (B).

De omliggende woningen zijn eind jaren '90 gebouwd (op uitzondering van It String nmr 1 na). Deze vrijstaande woningen staan op ruime kavels van tussen de 500m² en 650m² en worden elk ontsloten met een eigen oprit aan De Houwen, Fjildleane of It String. De woningen staan op enige afstand van de weg waardoor riante voortuinen ontstaan. Omdat de woningen wel in één rooilijn staan wordt een helder samenhangend straatbeeld gecreëerd. De opbouw van de woningen bestaat uit een éénlaagse langgerekt of vierkant bouwvlak met een schild-, samengesteld- of- zadeldak evenwijdig of haaks aan de weg. Wel hebben de woningen een individueel karakter doordat ze elk een eigen ontwerp en kleurstelling hebben en de hoogte van het dakdeel varieert. De woningen zijn uit bakstenen opgetrokken en daken bestaan uit dakpannen. kleurgebruik bestaat uit zachte aardse tinten van beige – geel tot bruin – rood.





Woningen uit de omgeving.

Rechthoekige of vierkante opbouw met één laag en een kap.
Kleurgebruik in zachte aardse tinten van beige – geel tot bruin – rood. Dakpannen wijken duidelijk af van de gevelkleur.

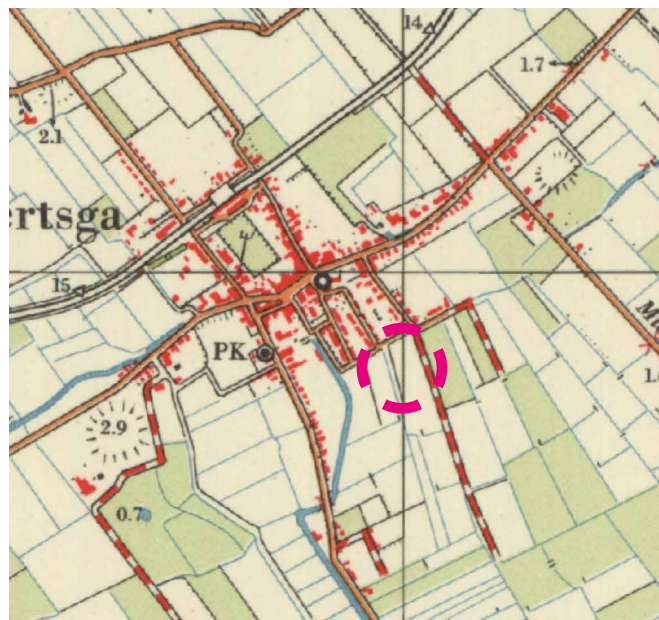


4. HISTORISCHE CONTEXT



- 1880 -

De geschiedenis van Minnertsga gaat ver terug in de tijd. Het water speelde een belangrijke rol bij de stedenbouwkundige structuur van het dorp. Rond 1700 bevond de bebouwing zich vooral aan weerszijden van de Meinardswei en langs de Hege Buorren. Het dorp was met de Minnegeaster Feart verbonden met de vaart en langs de Havenstrjitte en de Feardswâl lagen de laad- en losruimtes. Door de aanleg van een inmiddels verdwenen lokale spoorlijn aan de noordkant van het dorp, ontwikkelde het dorp zich in noordelijke richting.



- 1965 -

Halverwege de 20ste eeuw kon Minnertsga getypeerd worden als een dorp met bebouwingsconcentraties rondom de kerk en het spoorlijn met daaromheen lintvormingen bebouwing langs diverse uitvalswegen. De Fjildleane, ten noorden van het plangebied, kon gezien worden als de begrenzing van het dorp waar de bebouwing zich concentreerde.



- 2005 -

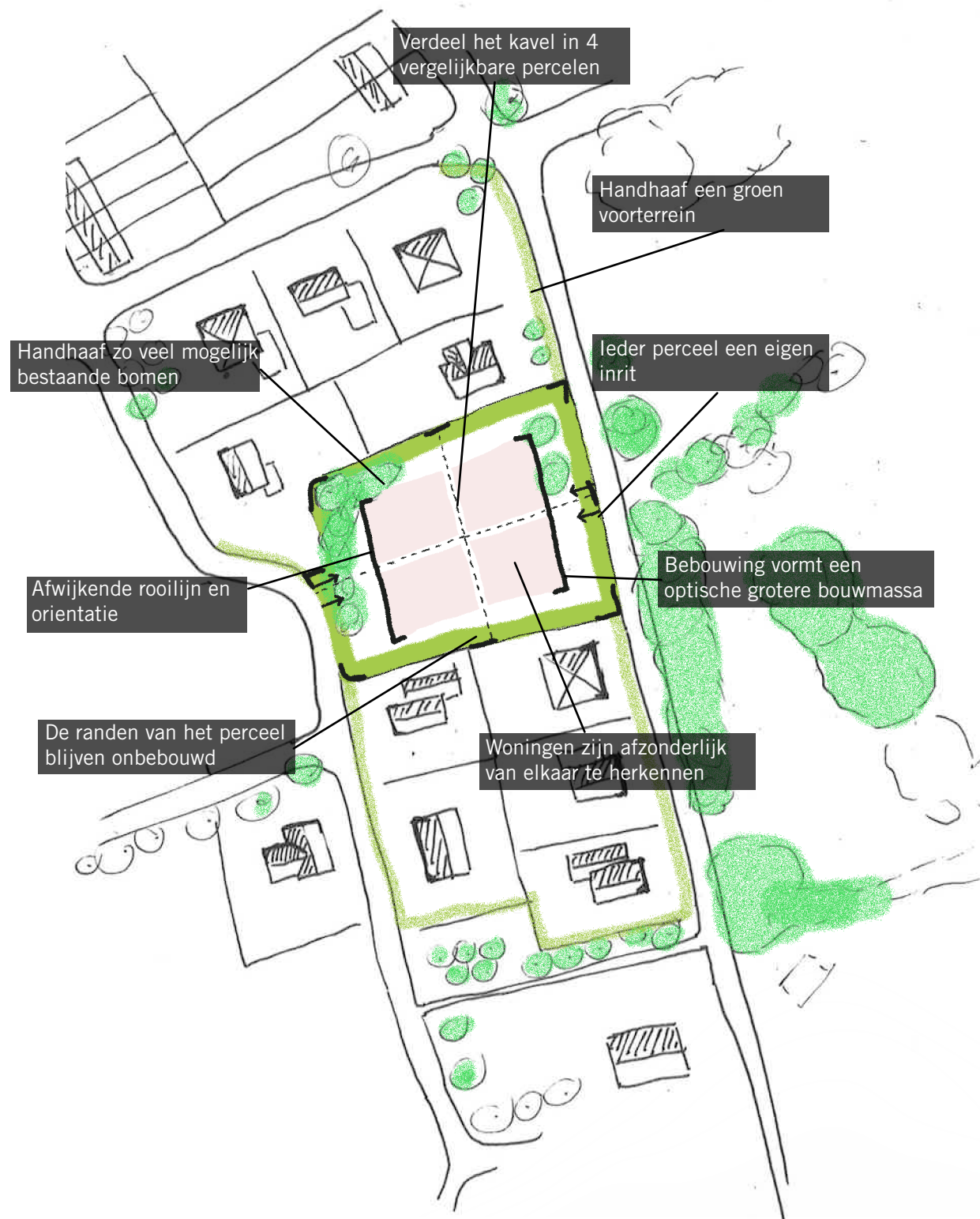
De afgelopen 50 jaar is Minnertsga langzaam verder gegroeid. De treinverbinding is verdwenen, maar het spoortracé is nog altijd zichtbaar in het landschap. Achter De lintbebouwing hebben planmatige ontwikkelingen plaatsgevonden, waardoor een compact dorp ontstaat. Rondom het plangebied wordt uitgebreid en grote sportvoorzieningen doen hun intrede in het dorp.

5. STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN

Het kavel van de voormalige gymzaal leent zich voor een unieke architectuur en woonvorm op deze plek. Dit in lijn met de voormalige afwijkende functie en architectuur van de locatie. De voormalige gymzaal week nadrukkelijk af van de al aanwezige bouwstijl. Zowel in bouwmassa, kapvorm als oriëntatie. In een nieuw plan moeten deze kenmerken terugkomen. Dit kan gedaan worden door in een ontwerp juist met de architectuur, de bouwmassa en de oriëntatie een meer eigen karakter te geven aan deze plek. Hiervoor worden de volgende stedenbouwkundige uitgangspunten opgenomen.

stedenbouwkundige uitgangspunten

- Het kavel moet verdeeld worden in 4 min of meer vergelijkbare percelen. Deze grootte past bij de al bestaande percelen.
- De ontwikkelingen op de afzonderlijke kavels vormen één samenhangend geheel.
- De bebouwing op de kavels vormen per twee kavels een optische grotere bouwmassa, dit als referentie naar de voormalige gymzaal.
- De randen van het perceel blijven onbebouwd. Tevens wordt de bestaande groene omzoming aan de voorkanten van de ontwikkeling richting de buurkavels doorgezet.
- Bestaande rooilijnen worden losgelaten.
- Ieder perceel krijgt een eigen inrit.
- Nieuwe woningen hebben de voorkant gericht op de Houwen of It String.
- Bestaande bomen op het kavel worden zoveel als mogelijk gehandhaafd.



6. VOORGESTELD WOONPROGRAMMA

Het voorgestelde woonprogramma gaat uit van vier woningen geschikt voor ouderen. De woningen zijn vrijstaand en optisch met elkaar verbonden middels een carpoort. De woningen hebben de voorkant aan De Houwen en It String.

De woningen staan op ruime percelen van 488m² tot 626m². Elk perceel heeft een eigen inrit met ruimte om een auto te parkeren. Bestaande bomen worden zoveel als mogelijk gehandhaafd en voor de woningen is ruimte gereserveerd om de groene omzoming met de buurpercelen door te zetten. De woningen staan verder op ruime afstand van de bestaande erfgrenzen en daarmee blijven de randen onbebouwd.



A photograph of a rural landscape with a road leading towards a cluster of houses and trees. The image is overlaid with a semi-transparent purple filter. A white horizontal bar is positioned above the title.

BEELDKWALITEITSPLAN

DE HOUWEN - MINNERTSGA

RHO ADVISEURS