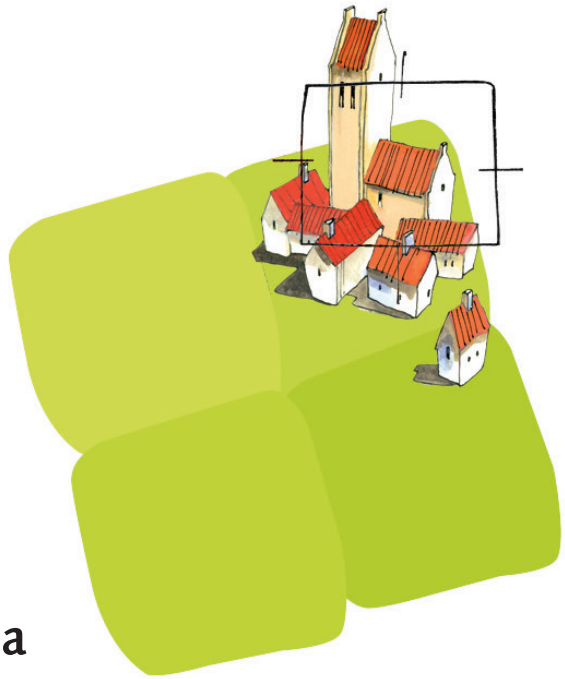
BEELDKWALITEITSPLAN

POIESZ BERLTSUM

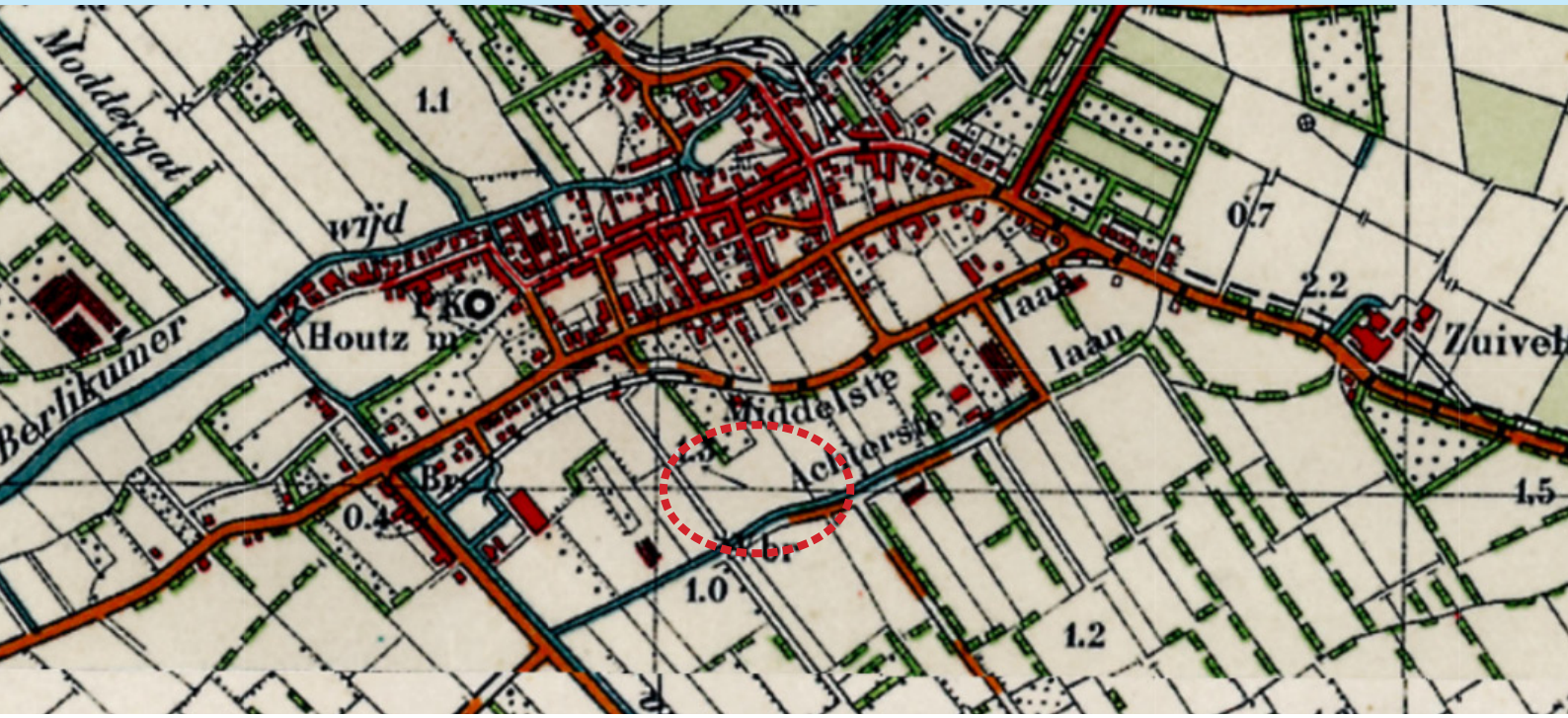


BügelHajema

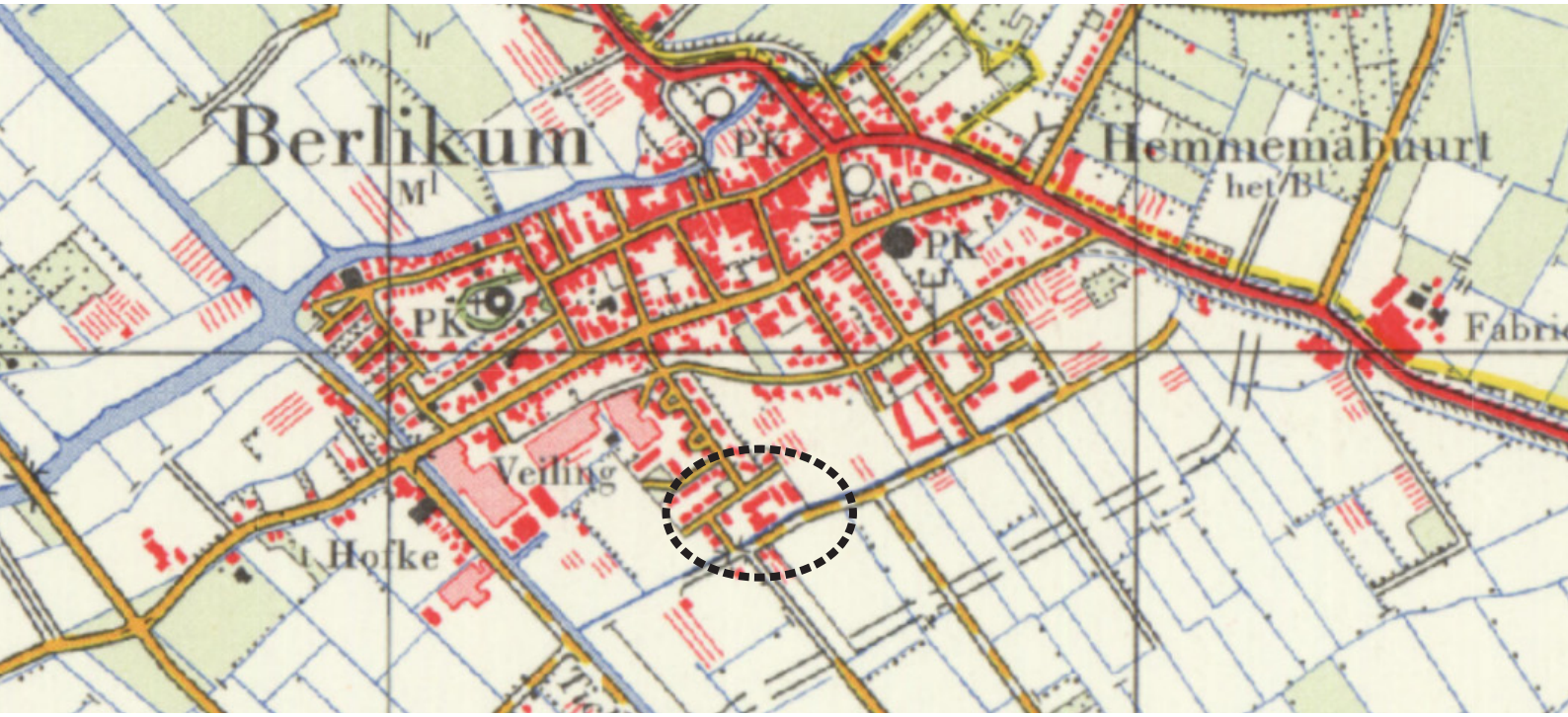
Ruimte voor de leefomgeving

P000415

28 maart 2022



Afbeelding 1.
Topografische kaart 1940 (Bron: topotijdreis.nl)



Afbeelding 2.
Topografische kaart 1980 (Bron: topotijdreis.nl)

INHOUD

1.	Inleiding	5
2.	Ruimtelijk beleid	7
3.	Ruimtelijke analyse	9
4.	Planbeschrijving	11
5.	Beeldkwaliteit bebouwing	13
6.	Beeldkwaliteit terreininrichting	17
	Colofon	18

Afbeelding 3.
Plangebied geprojecteerd op luchtfoto

1 INLEIDING

Aanleiding

Poiesz Supermarkten wil op de hoek van de Sportleane/Dominee van Eijck van Heslingastrjitte en It Achtepaed (zie afbeelding 3) een nieuwe supermarkt realiseren. Momenteel staat op de locatie een gebouw waarin het Groene Kruis en het dorpshuis 't Heechhout zijn gehuisvest. Deze functies gaan verhuizen naar het MFC Berlikum, waardoor de locatie vrij komt. Verder staat er nog een tweetal geschakelde woningen op de locatie; deze zullen ook worden gesloopt.

Poiesz Supermarkten heeft enkele jaren geleden de nieuwe Puur Poiesz 2.0 formule geïntroduceerd en is momenteel bezig met de uitrol ervan. De vernieuwing van het winkelconcept en de eisen die aan een toekomstbestendige supermarkt worden gesteld, leiden tot een andere ruimtebehoefte. De huidige locatie aan de Hôfsleane biedt hiervoor onvoldoende mogelijkheden. Dit is de aanleiding om in Berltsum over te gaan naar nieuwbouw op de hiernaast afgebeelde locatie. De nieuwbouw wordt vormgeven in aansluiting op de huisstijl van Poiesz.

Doel en status

De ontwikkeling van een supermarkt in het plangebied valt buiten de reikwijdte van de huidige gemeentelijke welstandsnota. Het beeldkwaliteitsplan is/wordt vastgesteld door de gemeenteraad en vervangt voor dit plangebied de gebiedsgerichte eisen uit de gemeentelijke welstandsnota. In aanvulling op het beeldkwaliteitsplan blijven de algemene criteria en de reclamecriteria uit de welstandsnota wel van toepasing.

Voorliggend beeldkwaliteitsplan voorziet in een toetsingsinstrument voor welstand (Hûs en Hiem) voor het nieuwbouwplan. Naast een toetsingsinstrument, is het beeldkwaliteitsplan ook een inspiratiebron voor de (bouwkundige) planvorming. Ten aanzien van de maatvoering en de plaatsing van gebouwen is het bestemmingsplan maatgevend.

Leeswijzer

Hoofdstuk 1 bestaat uit een algemene inleiding en hoofdstuk 2 gaat kort in op het welstandsbeleid. Hoofdstuk 3 geeft een beknopte ruimtelijke analyse van het plangebied en hoofdstuk 4 voorziet in de planbeschrijving van de nieuwe ontwikkeling. Hoofdstuk 5 gaat in op de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing en het laatste hoofdstuk beschrijft de gewenste beeldkwaliteit van de terreininrichtins. De beeldkwaliteitsrichtlijnen in de hoofdstukken 5 en 6 dienen als kader voor de welstandstoetsing en worden als zodanig door de gemeenteraad vastgesteld.

Afbeelding 4.
Uitsnede welstandskaart

2 RUIMTELIJK BELEID

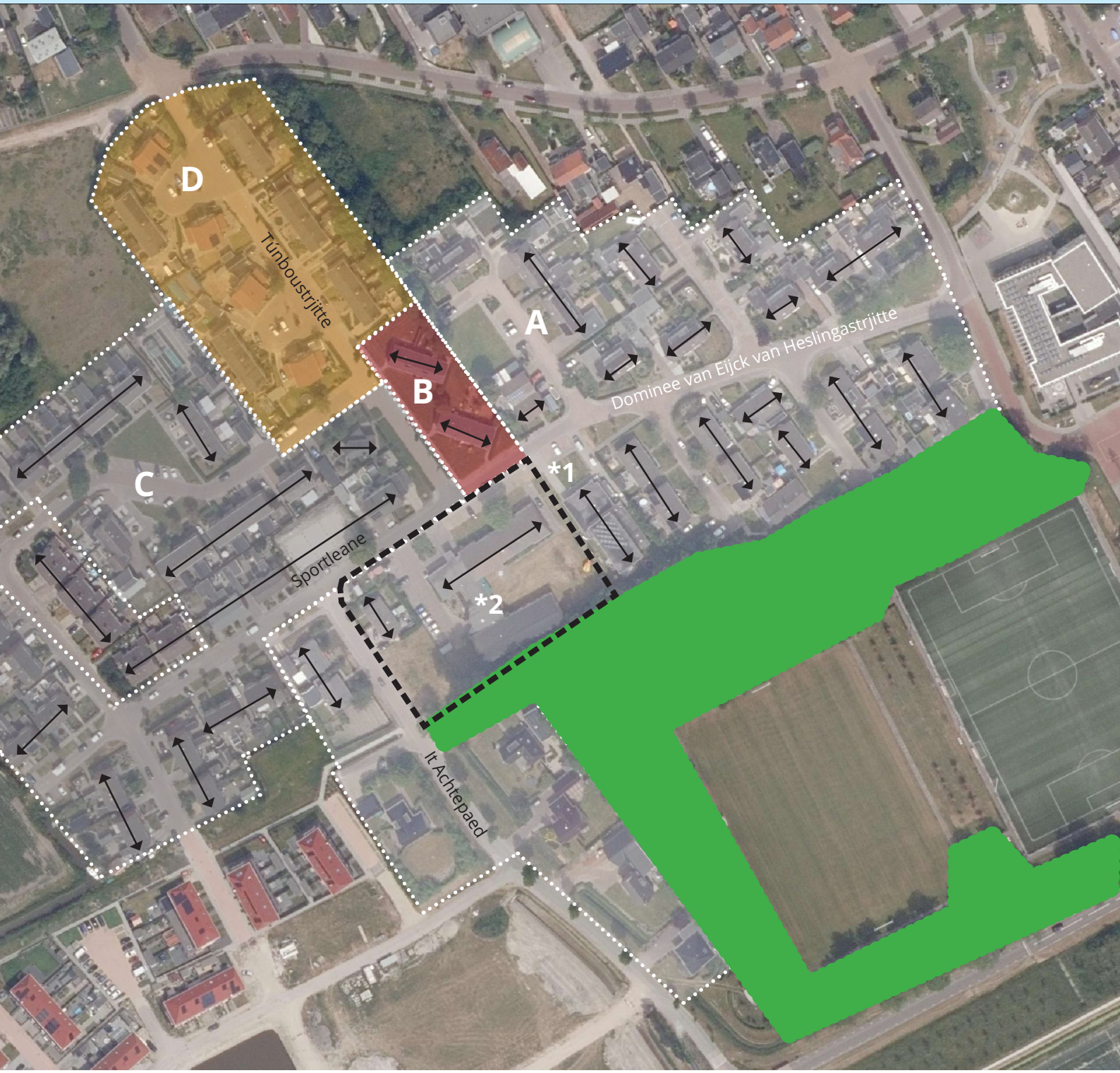
Welstandsnota Waadhoeke

De gemeente Waadhoeke heeft op 12 december 2019 de welstandsnota vastgesteld. Deze welstandsnota is op 1 juli 2021 op onderdelen gewijzigd.

Het plangebied valt onder Deelgebied 8. Na-oorlogse uitbreidingen (zie afbeelding 4). Het welstandsbeleid in dit gebied is, voor zover bebouwing is gerealiseerd, gericht op het beheer van de bestaande situatie. Bijzondere ontwikkelingen worden niet verwacht voor deze gebieden. Voor het gebied is een regulier ambitieniveau van kracht. De nadruk ligt hierbij op het respecteren van de bestaande basiskwaliteit. Incidentele veranderingen worden over het algemeen mogelijk geacht.

Relatie met de ontwikkelingen in het beeldkwaliteitsplan

De criteria in de welstandsnota zijn erop gericht het bestaande beeld te respecteren. In het gebied wordt een nieuwe ontwikkeling voorzien die leidt tot een verandering van de bestaande gebouwde en functionele structuur. De welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. De nieuwe ontwikkeling valt daarmee buiten de reikwijdte van de welstandsnota, waardoor het huidige welstandskader niet toereikend is. Het voorliggende beeldkwaliteitsplan is opgesteld om te voorzien in een passend welstandskader. De inhoud van dit beeldkwaliteitsplan is afgestemd op de voorwaarden die welstandsnota hieraan stelt.



Afbeelding 5.
Ruimtelijke structuur

3 RUIMTELIJKE ANALYSE

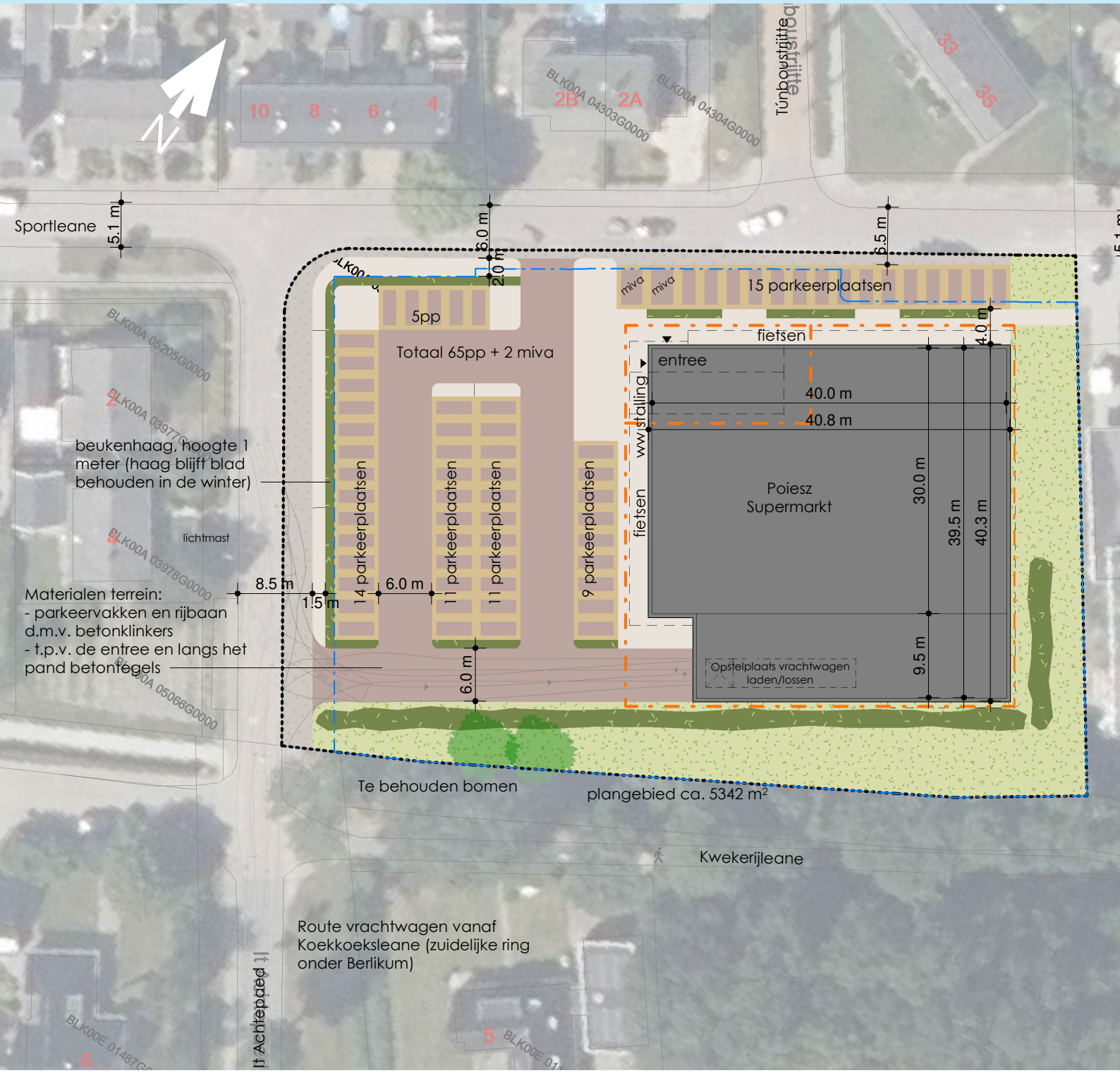
Het plangebied bevindt zich in een woonbuurt die overwegend projectmatig tot stand is gekomen. De verschillende ontwikkelperioden van de jaren ‘60 tot de jaren ‘80 van de vorige eeuw zijn goed herkenbaar. De buurt is gevarieerd, waarbij zowel woningen aan de straat, als woningen in hofjes zijn gebouwd. Afbeelding 5 geeft op indeling van de buurt weer.

Wat valt op aan de bebouwing?

- Gebied A bestaat overwegend uit woningen met een hoofdvorm van een bouwlaag met een kap. De voormalige sportzaal, nu een winkel (*1) en het dorpshuis (*2) hebben een grotere korrelgrootte. De voormalige sportzaal heeft ook een afwijkende hoofdvorm door de toepassing van platte daken. Door de vormgeving, de (terugliggende) situering en de ruime groene setting voegen deze grotere gebouwen zich goed in de woonomgeving. De bouwrichting in dit gebied is afgestemd op de oorspronkelijke verkavelingsrichting (zie afbeelding 1 en 2) en staat hier haaks op, of evenwijdig aan. Doordat de Dominee van Eijck van Heslingastrjitte onder een hoek is aangelegd ten opzichte van de oorspronkelijke verkaveling, zijn verspringende voorgevelrooilijnen onstaan.
- Gebied B bestaat uit twee blokjes rijenwoningen met een hoofdvorm van een bouwlaag met een kap. Opvallend is de situering onder een schuine hoek en de groene ruimte rondom de woningen.
- In gebied C is de bebouwing overwegend twee bouwlagen met een kap. De bebouwingsstructuur is deels in lijn met de oorspronkelijke verkaveling en staat hier ook deels haaks op. De bebouwing heeft overwegend een sterke relatie met de weg en staat hier haaks of evenwijdig op.
- Gebied D valt op door de hofjes langs de Túnboustrjitte. De bebouwing is twee bouwlagen met een kap en de bebouwing is duidelijk geclusterd rondom de hofjes.
- De woonbebouwing in de buurt heeft over het algemeen een sobere uitstraling. De gevels zijn overwegend in een rode of gele baksteen uitgevoerd en de daken zijn overwegend afgedekt met antraciete of donkerrode dakpannen. De woningen aan de Túnboustrjitte vallen op door de oranje dakpannen.

Wat valt op aan de openbare ruimte?

- De openbare ruimte heeft een redelijk groen karakter door de aanwezige brede groene bermen en de groen ingerichte overhoeken. Ook de inrichting van de tuien draagt bij aan het groene beeld. De groene inrichting bestaat vooral uit gras en lage beplanting; het aantal bomen is beperkt.
- De verharding bestaat voor een groot deel uit betonklinkers voor de rijbaan en betontegels voor de stoepen. De rijbaan van de Túnboustrjitte en een deel van de Sportleane bestaat uit gebakken klinkers.
- De aanwezige stevige beplantingsstrook tussen woongebied/plangebied en sportvoorzieningen is een groene kwaliteit op groter schaalniveau.
- De aanwezige langszaamverkeersverbinding (Kwekerijleane) met sportvoorzieningen is een kwaliteit.



Afbeelding 6.
Inrichtingsplan (Bron: Wijbenga | Tromp architecten)

4 PLANBESCHRIJVING

Toelichting

In het plangebied wordt een nieuwe supermarkt met parkeerterrein ingepast (zie afbeelding 6). De situering van de bebouwing is dusdanig dat deze aansluit op de bestaande bebouwingsstructuur. De bebouwing is daarom oostelijk op het perceel gesitueerd. De verspringende rooilijn en de bouwrichting worden gehandhaafd. De supermarkt wordt vormgegeven met een hoofdvorm van een bouwlaag met een kap. Hierdoor voegt dit grotere volume zich op een gelijkwaardige wijze in de bestaande gebouwde omgeving als het bestaande dorpshuis. Een vrachtwagenruimte is onderdeel van de planvorming. Dit hogere volume voegt zich op een onopvallende manier in de omgeving door de situering op de achterzijde (zuidzijde) van het perceel en de terugliggende plaatsing.

De bebouwing heeft representatieve gevels naar de Sportleaen en It Achtepaed en heeft, mede door het hoekaccent, een dubbele oriëntatie, passend bij de hoeksituatie. Het kleur- en materiaalgebruik wordt afgestemd op/is passend bij de omgeving.

De zuidoost- en noordoostzijde van het terrein worden ingepast met struiken, eventueel aangevuld met bomen. Hierdoor wordt de bebouwing (deels) aan het zicht onttrokken en voegt het gebouw zich in de bestaande beplantingssingel/het bestaande bosje. Op het terrein wordt mogelijk nog water aangelegd om te voorzien in de waterberging.

Als gevolg van de gekozen situering ontstaat een open hoek ter plaatste van het kruispunt van de Sportleane en It Achtepaed. Het open, ruimtelijk ogende parkeerterrein geeft hierdoor lucht in de bebouwingsstructuur. De twee toegangen tot het parkeerterrein worden verkeersveilig vormgegeven en duidelijk gemarkeerd. Verlichting op het gebouw en op het terrein draagt bij aan een vriendelijke en veilige uitstraling tijdens donkere momenten. Ten aanzien van de verlichting wordt aangesloten bij het gemeentelijke donkertebeleid (Tusken Skimer en Moarnsdage, donkertebeleid gemeente Waadhoeke).

Ruimtelijke ambities

Met de invulling van het gebied worden onderstaande ambities vormgegeven.

- De bebouwing en het (parkeer)terrein zijn goed ingepast in de bestaande ruimtelijke structuur.
- De bebouwing en het (parkeer)terrein hebben een representatief en uitnodigend karakter.
- De situering en vormgeving van het gebouw en de terreininrichting dragen bij aan het zoveel mogelijk voorkomen van negatieve effecten op de belendende percelen.
- Het terrein voorziet in een passende parkeeroplossing voor auto’s en fietsen.
- Het (parkeer)terrein heeft een verkeersveilige aansluiting op de bestaande wegen- en padenstructuur.

Afbeelding 7.
Gevels in rode baksteen. De hoek/entree en de gevels zijn representatief en uitnodigend vormgegeven (MixArchitectuur, Bron: tenbrinke.com).

Afbeelding 8.
Gevels in rode baksteen. De hoek/entree is representatief en uitnodigend vormgegeven (Bron: wijbengagroep.nl).

5 BEELDKWALITEIT BEBOUWING

De beeldkwaliteitscriteria voor de bebouwing zijn gericht op het realiseren van het in hoofdstuk 4 beschreven ambities.

Plaatsing	Hh	Re	Iv
De bebouwing sluit aan bij het voorkomende bebouwingspatroon en ligt oostelijk op het perceel. Aan de Sportlaan voegt de gevel zich in de verspringende voorgevelrooilijn.	●		
De bouwrichting is afgestemd op de bouwrichting van de naastgelegen bebouwing en staat hier haaks op, of is hier evenwijdig aan.	●		
Er is sprake van een duidelijk hoekaccent met entree.	●		
De vrachtwagenruimte is door de plaatsing ondergeschikt in het beeld.	●		
Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt.		●	
Op het terrein komen geen vrijstaande bijgebouwen voor.		●	
Hoofdvorm	Hh	Re	Iv
De hoofdvorm vorm van de supermarkt is een bouwlaag met een kap. De vrachtwagenruimte heeft een hoofdvorm van maximaal twee bouwlagen met een plat dak.	●		
De massaopbouw is enkelvoudig tot samengesteld. De opzet is kantig.	●		
Er is sprake van een duidelijk hoekaccent in de massaopbouw.	●		
Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt en in een afgeleide architectuur.		●	
Aanzichten	Hh	Re	Iv
Er is sprake van gerichtheid op de (semi)openbare ruimte. De supermarkt heeft aan de zijde van de Sportleane en It Achtepaed een bij een supermarkt passende representatieve vormgeving. De supermarkt heeft een uitnodigende, transparante en duidelijk herkenbare entree op de hoek.	●		
Eigentijdse, bij de woonomgeving en de functie passende architectuur.	●		
De fietsparkeerplaatsen en de winkelwagentjes zijn ingepast in het gebouwontwerp, bijvoorbeeld door de toepassing van een luifel.		●	
De vormgeving en plaatsing van verlichtingsarmaturen is afgestemd op het gevelontwerp.		●	
Zonnepanelen en technische installaties zijn ondergeschikt in het gevelbeeld.		●	

Beleidsintentie: Hh - Handhaven/herstel en restauratie; Re - Respecteren en interpreteren; Iv - Incidenteel veranderbaar.

Opmaak	Hh	Re	Iv
Gevels grenzend aan, of zichtbaar vanaf de Sportleane en It Achtepaed worden uitgevoerd in baksteen en glas. De overige gevels mogen gesloten zijn.	●		
Gevels uitvoeren in een rode tot roodbruine baksteen. De vrachtwagenruimte mag afwijkend worden vormgeven in een antraciete baksteen.	●		
Hellende daken afdekken met dakpannen in een antraciete tot zwarte niet glanzende dakpan.	●		
Maximaal twee kleuren toepassen voor kozijnen, boeiplanken, etc. Geen felle accentkleuren toepassen (m.u.v. eventuele reclame-uitingen).		●	
De detaillering ondersteunt de gekozen architectuur.	●		
Reclame-uitingen	Hh	Re	Iv
In afwijking van de reclamecriteria R2 uit de welstandsnota, zijn aan de gevels maximaal drie reclame reclame-uitingen toegestaan. De reclame-uitingen zijn qua situering en grootte in een duidelijke samenhang met het gevelontwerp.	●		

Beleidsintentie: Hh - Handhaven/herstel en restauratie; Re - Respecteren en interpreteren; Iv - Incidenteel veranderbaar.

Afbeelding 9.
Beeld parkeerplaatsen verzachten met hagen en/of lage beplanting

6 BEELDKWALITEIT TERREININRICHTING

De beeldkwaliteitscriteria voor de terreininrichting zijn gericht op het realiseren van de in hoofdstuk 4 beschreven ambities.

Terrein	Hh	Re	Iv
Rijbaan uitvoeren in (grijs) asfalt en stoepen in grijze betontegels. In aanvulling hierop worden maximaal twee kleuren klinkers toepast voor de overige terreinverharding. Kleur- en materiaalgebruik afstemmen op de inrichting van de openbare ruimte in de directe omgeving.		●	
Het beeld van de parkeerplaatsen en de bebouwing verzachten vanaf de openbare weg door de inpassing van lage hagen en/of lage beplanting (zie afbeelding 9).	●		
Ter plaatse van de noordoostgevel bomen en struikachtige beplanting aanbrengen om het aanzicht van de bebouwing te verzachten.		●	
Langs de zuidoostrand van het terrein (aansluitend op de bestaande beplantingssingel/het bestaande bosje en de Kwekerijleane) struikachtige beplanting aanbrengen om de bebouwing in te passen en het aanzicht van de bebouwing en het terrein te verzachten. Het sortiment beplanting langs de zuidoostrand is inheems en op de ondergrond passend.	●		
Inrichtingselementen (zoals hekwerken, fietsbeugels, paaltjes, afvalbakken, containers, verlichtingsarmaturen, etc.) worden uitgevoerd in RVS of een donkere kleur, zoals bijvoorbeeld zwart. Naast het RVS maximaal één kleur toepassen. Geen felle accentkleuren toepassen op de inrichtingselementen.		●	
Geen hoge hekwerken toepassen.		●	
In afwijking van de reclamecriteria R2 uit de welstandsnota zijn op het terrein zes vlaggenmasten, twee welkomstzuilen en drie reclameborden met weekaanbiedingen (muppy's) toegestaan. De vlaggenmasten en welkomstzuilen markeren de twee toegangen tot het parkeerterrein. De reclameuitingen staan in een duidelijke onderlinge samenhang en/of op een logische positie op het terrein.	●		
Ten aanzien van de verlichting wordt aangesloten bij het gemeentelijke donkertebeleid (Tusken Skimer en Moarnsdage, donkertebeleid gemeente Waadhoeke).	●		

Beleidsintentie: Hh - Handhaven/herstel en restauratie; Re - Respecteren en interpreteren; Iv - Incidenteel veranderbaar.

COLOFON

Beeldkwaliteitsplan
BügelHajema Adviseurs Leeuwarden
Adviseurs voor leefomgeving
en omgevingsrecht BNSP

Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
058 215 25 15

info@bugelhajema.nl
www.bugelhajema.nl

In opdracht van
Poiesz Vastgoed b.v.
Edisonstraat 3 8606 JH SNEEK