



Gemeente Heerenveen

Beeldkwaliteitsplan De Fjilden Oudehorne en Nieuwehorne (2016)

Ontwerp (september 2016)

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	4
2. Visie van het dorp.....	5
3. Stedenbouwkundig plan De Fjilden	7
4. Dorps bouwen (beleidsintentie en criteria)	10
Gewenste beeldkwaliteit: welstandscriteria.....	11
Inspiratieblad	13
5. De openbare ruimte	14
Groenstructuur.....	14
Profiel	15
Overgang privé-openbaar	16

1. Inleiding

In de nieuwbouwlocatie Oude- en Nieuwehorne De Fjilden zullen circa 100 woningen in verschillende typen worden gebouwd. Particulieren kunnen straks zelf hun woning op de vrijstaande kavels (laten) bouwen. Daarnaast zal een deel van de woningen projectmatig worden gerealiseerd. In dit boekwerk wordt aangegeven aan welke ruimtelijke randvoorwaarden de woningen moeten voldoen.

Dit beeldkwaliteitsplan geeft richtlijnen voor de bebouwing van de particuliere kavels en van de openbare ruimte. De richtlijnen voor de bebouwing zijn vertaald in het bestemmingsplan (afmetingen, situering en dergelijke) en de Welstandsnota. Het bestemmingsplan en de Welstandsnota fungeren als toetsingskader voor bouwvergunningen voor de invulling van het gebied.

De richtlijnen voor de openbare ruimte worden betrokken bij de fysieke inrichting van de openbare ruimte (wegen, water, groenvoorzieningen en dergelijke).

Nieuwe realisatiestrategie

De economische en demografische ontwikkelingen hebben er toe geleid dat het onzeker is of het plan volledig zal worden uitgevoerd. Naar aanleiding hiervan is een nieuwe realisatiestrategie gemaakt. De strategie gaat uit van een geleidelijke ontwikkeling van de verschillende

bouwlocaties binnen het plangebied. Om de verkoop van de percelen te bevorderen zijn ook de voorschriften voor de gewenste beeldkwaliteit aangepast.

Deregulering

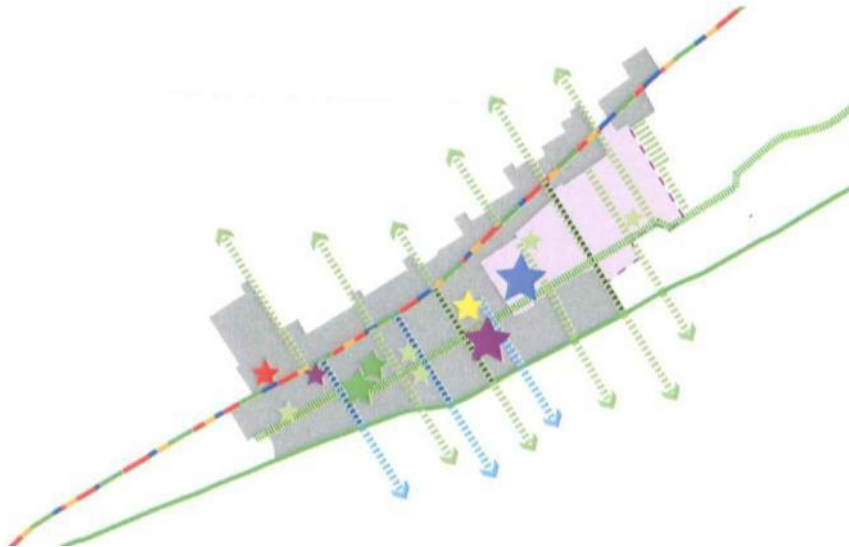
Bij de ontwikkeling van het beeldkwaliteitsplan is rekening gehouden met de uitgangspunten voor deregulering. Deze zijn geformuleerd in het Basisdocument welstand, Deregulering, dat in juli 2012 door de Raad is vastgesteld als uitgangspunt voor de nog te herziene Welstandsnota. Voor beeldkwaliteitsplannen is hierin bepaald dat deze zich beperken tot essenties.

Met dit vertrekpunt is dit beeldkwaliteitsplan opgesteld. Uitgangspunt is daarbij ook dat sturing gewenst is omdat voor een groot deel sprake zal zijn van individuele uitgifte van kavels en het plangebied gelegen is in de bestaande kern van het dorp. Het realiseren van een bepaalde mate van samenhang in de ruimtelijke kwaliteit is een belangrijke kans om te komen tot een duurzame toevoeging aan Oude- en Nieuwehorne. Dit wordt door het dorp ook onderschreven. Het beeldkwaliteitsplan zet daarop in, maar laat tegelijk vele ruimte voor eigen invullingen, en vormt daarbij ook een inspiratiebron voor toekomstige bouwers.

2. Visie van het dorp

Langs linten en lijnen (dorpsvisie Oude- en Nieuwehorne)

In 2005 heeft het dorp een integrale ontwikkelingsvisie laten maken. Aan de hand van verschillende bewonersavonden is een analyse van het dorp en haar wensen gemaakt.



1 Kaart Visie 'Langs Linten en Lijnen'.

Het boekwerk bevat informatie over de mooie en lelijke plekken van het dorp, de recreatieve routes en algemene informatie als voorzieningen en verkeersveiligheid. Aan de hand van de uitkomsten van de bewonersavonden is de visie 'Langs Linten en Lijnen' ontwikkeld. Deze visie bevat ook een modellenstudie naar een nieuwe woonwijk. Dit is de

basis geweest voor de verplaatsing van de sportvelden en het ontwikkelen van Nieuwehorne De Fjilden.

De hoofdlijnen van de visie Langs linten en lijnen:

- Concentreer de woningbouw binnen de lijnen van de Schoterlandseweg en de Buitenweg.
- Groei door middel van inbreiden en niet door uitleggebieden (bestaande ruimtes invullen)
- Laat het landschap langzaam overvloeien in het dorp.
- Het dorpslint, een korte en recreatieve route naar en langs de voorzieningen.

Dorpsvisie

In de dorpsvisie 2007- 2020 schrijft het dorp dat zij het liefst ziet dat het dorp geleidelijk blijft groeien om o.a. voorzieningen op peil te houden. Het aanbod van nieuwe woningbouw moet voor verschillende doelgroepen zijn waar de starters niet uit het oog verloren moeten worden. Daarnaast is de ambitie om recreatieve routes in het dorp en verbindingen met andere dorpen te verbeteren.

Wensen uit het dorp specifiek voor de inrichting

Tijdens twee presentatieavonden (mei 2010 en februari 2011) is geïnventariseerd wat de bewoners van Oude- en Nieuwehorne belangrijk vinden bij voor het ontwerp van het nieuwe woongebied De Fjilden. Deze gegevens zijn als uitgangspunt gebruikt bij het stedenbouwkundig ontwerp en beeldkwaliteitplan.

Belangrijkste punten:

- Een dorpse uitstraling van de architectuur die bij Nieuwehorne past
- Groene invulling. Het groen heeft zowel een bufferende functie rondom als een recreatieve functie (gebundeld en niet verspreid)
- Verkaveling los of juist rationeel maar wel duidelijk/ helder
- Ontsluiting van beide kamers combineren, geen aansluiting voor gemotoriseerd verkeer op Sevenaerpad.
- Duurzaamheid is goed maar moet wel comfort bieden, hoeft niet zichtbaar te zijn.

3. Stedenbouwkundig plan De Fjilden

De locatie ligt aan de rand van de dorpen Oude- en Nieuwehorne en betreft de voormalige locatie van de sportvelden. De locatie heeft een mooi volgroeide groenstructuur die het plan al meteen een landschappelijke uitstraling geeft. Het oorspronkelijk stedenbouwkundig plan gaat uit van een volledige invulling van de twee 'groene kamers'. De groene kamers worden gevormd door de karakteristieke laanstructuren aan de oost- en westzijden van het plan en door de boswal die centraal in het plangebied ligt. Binnen deze twee grote groene kamers wordt een aantal kleinschalige bouwlocaties ontwikkeld.



2 Luchtfoto van het plangebied

Hoogteligging

De locatie ligt grotendeels op de zandrug waarop de Schoterlandseweg is ontstaan. In de openbare ruimte van de nieuwe wijk is dit te ervaren door landschappelijke elementen te gebruiken die hierbij passen; boswallen, lanen, greppels, natuurlijk beheerd gras.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is een belangrijk uitgangspunt bij de planontwikkeling. Een helder stedenbouwkundig plan vormt hiervoor de basis. Daarbinnen zijn de woningen zoveel mogelijk met de kap op het zuiden georiënteerd om het opwekken van zonne-energie mogelijk te maken. Door de ligging op de zandrug is het eerder zaak het water vast te houden dan het af te voeren. Daarom is gekozen voor hergebruik van water en infiltratie van het regenwater in de bodem. Bestaande en nieuwe greppels zullen het water bergen tijdens hevige regenval waarna het in de bodem wegzakt. Het vele (opgaande) groen wordt ingezet om het effect van hitte eilanden tegen te gaan.

Infrastructuur

De infrastructuur van het gebied bestaat uit een hoofdroute/ weg die van de Sterrekamp naar de Schoterlandseweg loopt. De weg is zo gesitueerd dat het geen directe snelle route is, om zo sluipverkeer tegen te gaan. Naast woonstraten zijn er ook recreatieve paden, namelijk het laantje midden in het plangebied en een recreatieve route van west naar oost als verlenging van het dorpslint uit de dorpsvisie. Parkeren gebeurt zoveel mogelijk op eigen erf.

De basis van het oorspronkelijke plan bestaat uit vier groene noordzuidlijnen, de paden, waarvan er drie reeds aanwezig zijn. De Sterrekamp, het centrale laantje en het Sevenaerpad. Toegevoegd wordt een vierde lijn, gekoppeld aan de bestaande toegang vanaf de Schoterlandseweg. De bebouwingsstructuur langs deze lijnen vormt samen met de groenstructuur de robuuste dragende structuur van het

plan. De overgang van dorp naar landschap wordt bereikt door de dichtheid van de woningen van west naar oost steeds lager te laten worden. De gebieden tussen de lanen hebben een veel lossere en informele verkaveling.



Figuur 3 Plankaart De Fjilden in de oude opzet (links) en nieuwe opzet (rechts)

Nieuwe randen

De geleidelijke ontwikkeling ten gevolge van de economische en demografische ontwikkelingen heeft tot gevolg dat er, gedurende een periode van onbekende duur, nieuwe 'randen' van het plangebied zullen ontstaan. Woonstraten die in het beoogde eindbeeld een interne woonstraat behoren te zijn, zullen tijdelijk de overgang vormen tussen het bebouwd gebied en het landschap. Het betreffen hier hoofdzakelijk de straten die haaks op de Sterrekamp worden aangetakt.



Figuur 4 Voorbeeld van een nieuwe rand

Deze 'nieuwe randen' zijn bepalend voor de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Om een goede landschappelijke inpassing te kunnen garanderen is het van belang om bomen in het straatprofiel op te nemen.

Daarnaast is het van belang dat de kavels die aan het Sevenaerpad zijn gelegen ook op een goede landschappelijke wijze worden ingepast. Het is daarom wenselijk om aan de achterzijde van deze kavels een lage boswal aan te planten. Hierdoor wordt eveneens de structuur van groene kamers verder versterkt.



4. Dorps bouwen (beleidsintentie en criteria)

Beleidsintentie: Realisatie van dorpse woningen met Oude- en Nieuwehornster identiteit ofwel een interpretatie van een wâldhúske.

Wat is “dorps” bouwen in Oude- en Nieuwehorne?

In het voortraject heeft het dorp een voorkeur uitgesproken voor een dorpse architectuur die past bij Nieuwehorne. Moderne interpretaties zijn welkom maar wel met de basiskenmerken van de streekeigen bebouwing.

Ruimtelijke samenhang

Het is van belang om ruimtelijke samenhang te creëren binnen de bouwvelden en met de bestaande (gebouwde) omgeving. Het bestemmingsplan biedt de vrijheid om te variëren in verschillende bouwen goothoogtes. Om de beoogde samenhang te kunnen realiseren wordt aangestuurd op samenhang in kleur- en materiaalgebruik en geeft het bestemmingsplan eveneens houvast door de geldende regels met betrekking tot de positionering (rooilijn) van de gebouwen.

Bestemmingsplan

De woonvelden zijn in het bestemmingsplan verdeeld in ‘Wonen-1’ en ‘Wonen-2’. Dit onderscheid vloeit voort uit de 2 beeldzones die waren bedacht bij de oorspronkelijke opzet van het plan.

Woudhuizen

Het woudhuisje is een karakteristiek woonhuis in deze omgeving. De ‘wâldhúskes’ zijn veelal net na de voorlaatste eeuwwisseling neergezet ter vervanging van de vele plaggenhutten en hokken in de Friese Wâlden. Het woudhuisje kenmerkt zich veelal door de asymmetrische kap en / of aanbouwen met lage goot. Het is wenselijk om de inspiratie vanuit de woudhuisjes terug te laten komen in de bouwplannen.



Gewenste beeldkwaliteit: welstandscriteria

Plaatsing

- De woningen staan in de rooilijn. (*bestemming Wonen-1*)
- De woningen verspringen minimaal 1 meter ten opzichte van elkaar (*bestemming Wonen-2*)
- Bijgebouwen drie meter achter de voorgevel om genoeg parkeergelegenheid op eigen erf te creëren.

Hoofdvorm

- Eén of twee bouwlagen met een kap.
- De kapvorm is een (variant op het) zadeldak (geen wolfseinden).
- Aanbouwen zijn onderdeel van de architectuur van het hoofdgebouw en hebben een eenvoudige vorm.

Aanzicht

- De woningen zijn op de weg georiënteerd.
- Om het dorpse karakter te bereiken is het belangrijk dat elke woning een individuele expressie heeft (woningen zijn - eventueel per cluster van halfvrijstaand of rijwoningen - onderling duidelijk verschillend).
- Hoekwoningen kennen een twee-zijdige oriëntatie.
- Woningen vormen een samenhangend geheel met de (gebouwde) omgeving.

Opmaak

- De gevels kennen een gedekte kleurstelling.

- Het materiaalgebruik van de gevels is vrij, waarbij voor gevels en dak hoofdzakelijk één materiaal wordt toegepast.
- Materiaalkeuze voor de dakbedekking is vrij mits deze een gedekte kleurstelling kent.
- De woningen hebben een zorgvuldige detaillering die is afgestemd op de architectuur van de woning.





Legenda

-  nokrichting bestaande bebouwing
-  nokrichting nieuwe bebouwing
-  creëren van samenhang (dorp)
-  creëren van samenhang (landschap)
-  twee zijdige oriëntatie
-  rooilijn
-  bestemming Wonen-1
-  bestemming Wonen-2

Inspiratieblad



5. De openbare ruimte

Een goede inrichting van de openbare ruimte is van cruciaal belang voor De Fjilden om een goede landschappelijke inpassing te kunnen realiseren. De kwaliteit zal minimaal moeten aansluiten bij de sfeer in de rest van het dorp.

Groenstructuur

Een grote kwaliteit van het plangebied is de reeds aanwezige bomenstructuur. Deze dragers van het plan dienen zoveel als mogelijk intact gelaten te worden. Op een aantal plaatsen zal het noodzakelijk zijn om bomen te verwijderen, bijvoorbeeld ten behoeve van nieuwe infrastructuur.

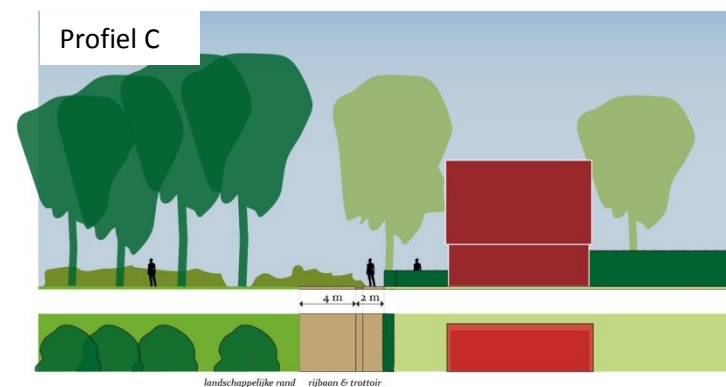
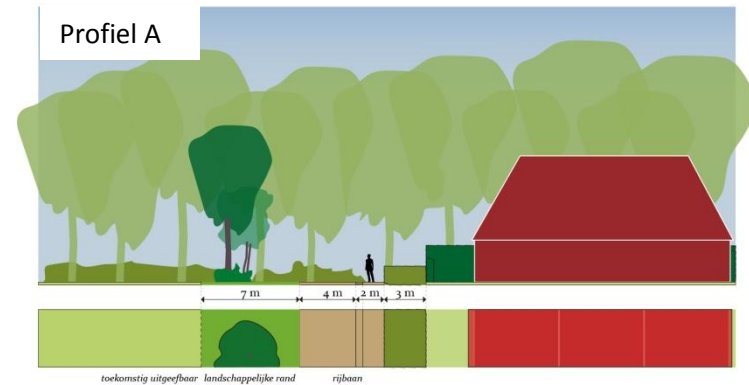
De hoge boswal aan de zuidzijde van het plangebied heeft bijzonder veel kwaliteit en is karakteristiek voor de locatie. Deze boswal zorgt echter ook voor grote schaduwplekken op een deel van het plangebied. Met het oog op de verkoopbaarheid van de (vrije) kavels die grenzen aan deze boswal zullen een aantal bomen verwijderd moeten worden. Een aantal karakteristieke grote eiken zullen behouden blijven, de rest zal worden verwijderd en worden vervangen door onderbeplanting.

Profiel

De nieuwe woonstraat zal worden uitgevoerd in een donkere betonklinker in waalformaat. Met dit formaat steen wordt aansluiting gezocht bij de bestaande bestrating van de Sterrekamp die eveneens is uitgevoerd in deze afmeting (gebakken) klinker.

Het profiel is opgebouwd volgens het shared space principe waarbij er geen hoogte verschil is tussen het voetpad en de rijbaan. Zowel de zone voor voetgangers als voor (gemotoriseerd) verkeer wordt uitgevoerd in één en hetzelfde materiaal. De parkeervakken zijn middels een afwijkende kleur geaccentueerd.

De woonstraat grenst in de huidige situatie aan het open veld, maar zal op den duur een interne woonstraat worden zodra de overige bouwlocaties zijn ontwikkeld. Aangezien het ongewis is binnen welke tijdsperiode de overige bouwlocaties ontwikkeld gaan worden, is het van belang om een groene overgang te creëren van bebouwd gebied naar het open veld. Hierdoor wordt er op een aantal plaatsen laag opgaand groen aangeplant.



Overgang privé-openbaar

Belangrijk in het streven naar een dorpse uitbreiding is ook een goede overgang van de straat naar woning. Het plaatsen van een goede erfafscheiding, bij voorkeur in de vorm van een haag, wordt daarom gestimuleerd.

