

Beeldkwaliteitsplan Skoatterwâld 'De Treffe'



- ONTWERP -

Vastgesteld door de gemeenteraad op

Inhoudsopgave

1 Inleiding	3
2 Plangebied	4
2.1 Plangebied	4
3 Ambitie	5
4 Kwaliteitscriteria	9
4.1 Doelstelling	9
4.2 Bestemmingsplan	9
4.3 Stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing	10
4.4 Architectonisch ontwerp	11
4.5 Openbare ruimte	14

1 Inleiding

Doel van dit kwaliteitsdocument is het formuleren van randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het plangebied de Eilanden in Skoatterwâld.

Dit document vormt één van de toetsdocumenten voor de ingediende plannen in het kader van de ontwikkelcompetitie.

Het gebied De Treffe maakt deel uit van de tweede fase van Skoatterwâld, het noordelijk plandeel. De Treffe vormt in de planopzet van Skoatterwâld al geruime tijd een deelgebied met een bijzonder - waterrijk - woonmilieu met een hoog ambitieniveau. Een 'grote bak met water' met daarin woningen op eilanden. Met de Ontwikkelstrategie (2017) is het accent enigszins verschoven. De nadruk ligt niet meer op een sec waterrijk woonmilieu, maar op een meer parkachtige invulling. Wel is nog steeds sprake van een hoog ambitieniveau: een bijzonder element in de wijk vergelijkbaar met de in de eerste fase gerealiseerde Buitenplaatsen Het Zwanenwoud en het Heerenwoud.

De opgave is om een bijzonder totaalconcept te ontwikkelen zowel stedenbouwkundig als architectonisch met een overtuigende eigen identiteit passend binnen Skoatterwâld en binnen de eisen en randvoorwaarden van de gemeente Heerenveen.

Dit document formuleert de ruimtelijke randvoorwaarden en eisen die aan de planontwikkeling worden gesteld. Hoofdstuk 2 geeft een beeld van het plangebied. Hoofdstuk 3 bevat een toelichting op de hoofdlijn van wat wordt beoogd, de ambitie

(beleidsintentie). Deze ambitie is Hoofdstuk 4 uitgewerkt in de welstandscriteria. De opgenomen inspiratiebeelden ondersteunen de criteria. Deze zijn niet bedoeld om letterlijk te kopiëren, maar tonen een aantal aspecten die van belang zijn, met de bedoeling deze te vertalen in het ontwerp.

2 Plangebied

2.1 Plangebied

De begrenzing van het plangebied wordt gevormd door (zie afbeelding):

- west- en oostzijden = buitenranden Yme Kuiperweg en Henriëtte Roland Holstweg;
- noordzijde rand van fietspad langs Het Meer;
- zuidzijde buitenrand Wilgenpoel.

De Domela Nieuwenhuisweg maakt deel uit van het plangebied. Het bestaande wegprofiel vormt daarbij het uitgangspunt.

Ook de randen langs de Yme kuiperweg en de Henriëtte Roland Holstweg, bestaande uit een brede grasberm met dubbele bomenrij en waterrand, valt binnen het plangebied. Dit profiel, inclusief de waterrand, dient te worden gehandhaafd waarbij de waterrand uitgebreid mag worden. Doorsnijding door paden en eventueel (beperkt) door ontsluitingswegen is mogelijk.



3 Ambitie / Beleidsintentie

Naast de bestaande Buitenplaatsen Het Zwanenwoud en Het Heerenwoud is de ambitie om ook in het noordelijk deel van Skoatterwâld een bijzonder cluster toe te voegen. Het bijzondere karakter en de aantrekkingskracht van de wijk Skoatterwâld kan hier verder mee worden onderstreept.

De doelstelling van de gemeente is om een gebied te realiseren met een hoog ambitieniveau en allure waarbij de kwaliteiten van het plan tot uitdrukking komen zowel op woningniveau als nadrukkelijk in het landschap en de openbare ruimte.

Het plan moet een toevoeging zijn op de huidige woningvoorraad waarbij niet wordt gezocht naar woningtypes die rondom reeds veel zijn gerealiseerd. De wens is om een totaalconcept voor het gebied te realiseren waarbinnen verschillende woningtypologieën kunnen worden opgenomen (rijkdom aan typologie).

Er wordt gezocht naar een conceptueel sterk plan en één totaalconcept voor het hele gebied. De nadruk ligt daarbij op het landschappelijk karakter. Het te ontwikkelen concept voor De Eilanden moet van een vergelijkbaar kwaliteitsniveau zijn als de bestaande Buitenplaatsen (Zwanenwoud en Heerenwoud), met een zekere allure. De beleving van de grotere maat van de open ruimte is een belangrijk uitgangspunt voor de nieuwe ontwikkeling.

Om de randvoorwaarden van de parkachtige setting en de grotere maat van de open ruimte kracht bij te zetten, hanteert

de gemeente als uitgangspunt om maximaal 40% van het plangebied uitgeefbaar te laten zijn.

Het gebied krijgt een meer parkachtige uitstraling dan in de oorspronkelijke plannen waarbij de nadruk vooral lag op het toevoegen van water. Vergelijkbaar met het Zwanenwoud en Heerenwoud wordt gestreefd naar een bijzondere landschappelijke inpassing van een nieuw woonmilieu. De manier waarop dit wordt vormgegeven moet recht doen aan de ligging in het waterrijke deelgebied van Skoatterwâld. De bestemmingsplaneis voor 30% water kan zo worden vertaald, dat in ieder geval sprake is van 30% waterberging.

Inspiratie voor de vormgeving van met name het landschap wordt gevonden in de veenontginnings geschiedenis van het gebied. Daarnaast dient de vormgeving van het plangebied een aanvulling te vormen op het parkbos in het verlengde van het Zwanenwoud (ten zuiden van De Spil). De gedachte is dat het gebied de Eilanden straks functioneel (als beleefbaar parkgebied) aansluit op dit parkbos. De symmetrische opzet van het bestaande parkbos, dient een qua vormgeving passend vervolg te krijgen. Het overnemen van de symmetrische opzet is niet gewenst, om juist het landschappelijke verschil te benadrukken. Een meer informele inrichting als park met bijvoorbeeld groen, riet en water zou hierin passen. De parkachtige invulling heeft meerwaarde voor de direct omwonenden en de andere bewoners in de wijk. Daarbij wordt specifieke aandacht gevraagd voor (het vergroten van) de biodiversiteit.

Beeldkwaliteitsplan – Skoatterwâld 'De Treffe'

De bebouwing langs de randen van het gebied vormt een min of meer neutraal decor, dankzij een donkere bebouwingswand met daarvoor een dubbele bomenrij aan weerszijden van het plangebied.

Het plan moet zich nadrukkelijk onderscheiden van deze rand. Een afwijkende plaatsing en vormgeving van de woningen moet het bijzondere karakter van het plan benadrukken. Het woningontwerp moet zich richten op een maximale beleving van 'wonen in het park'. Dat betekent dat de woningen nadrukkelijk zijn georiënteerd op de omliggende openbare ruimte. Dit dient tot uiting te komen in de woning zelf, maar ook in de bijbehorende buitenruimte(n). De sterke verweving van groen en bebouwing komt bovendien tot uiting in een goed vormgegeven en robuuste overgang tussen openbaar en privé.

Het situeren van een 'standaard' kavel met voor- en achtertuin in een groene setting beantwoordt niet aan deze ambitie. Er wordt gezocht naar een specifieke vormgeving van de wisselwerking tussen woning en directe omgeving.

Zoals dat in het Heerenwoud en Zwanenwoud met bijvoorbeeld een bijzondere woningtypologie, hoogteverschillen en specifieke buitenruimten is gedaan.

Zo wordt voor de Treffe gezocht naar een vergelijkbaar aansprekend concept, een verrassende variant. Doordat sprake is van een concept dat consequent is doordacht tot op uitwerkingsniveau, samen met een herkenbare, eigentijdse en samenhangende vormgeving van woning, buitenruimte, en groene omgeving, kan een bijzonder woonmilieu met allure ontstaan.

De inrichting van het openbaar gebied ondersteunt het bijzondere karakter van het plan. En geeft uitdrukking aan het landschappelijk karakter van het gebied. Hierbij kan een balans worden gezocht tussen het vormgeven van een parkachtige ruimte met grotere maat, en de vormgeving van enkele specifiek objecten die het bijzondere karakter onderstrepen.



Impressie van het Zwanenwoud.



Impressie van het Heerenwoud.



4 Welstandscriteria

4.1 Doelstelling

- De doelstelling van de gemeente is om een woonwijk te realiseren met hoog ambitieniveau en met allure zowel voor de te realiseren woningen als de inrichting van de openbare ruimte, waarbij landschap en openbare ruimte nadrukkelijk een toevoeging zijn op de 2e fase Skoatterwâld vergelijkbaar met het Zwanenwoud / Heerenwoud.

4.2 Bestemmingsplan

Vigerend bestemmingsplan is nader uit te werken. Voor het uit te werken bestemmingsplan worden de volgende randvoorwaarden gesteld:

- Maximale bouwhoogte 10 / 15 meter;
De scheidslijn ligt ongeveer in het verlengde van de Rosa Manusweg (ten noorden daarvan maximale hoogte 10 m).
- Aantal woningen minimaal 50 en maximaal 70 stuks.
- Minimaal 30% water; dit wordt zo vertaald dat er sprake moet zijn minimaal 30% waterberging, dit hoeft dus niet beslist (permanent) oppervlaktewater te zijn.

4.3 Stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing

- Maximaal 40% uitgeefbaar gebied

Er is sprake van een conceptueel sterk plan met één totaalconcept voor het gehele gebied en een sterk onderscheidende karakter, gericht op een bijzonder woonmilieu met allure.

- Het woningontwerp en het ontwerp van de openbare ruimte vormen één samenhangend geheel; er is sprake van een sterke verweving van woningen en de omliggende (openbare) ruimte.
- Inspiratie voor vormgeving van het landschap wordt gevonden in de kenmerken van het veenontginningsgebied, zoals petgaten, gras-/rietlanden, etc.
- Het plan moet qua landschappelijke invulling recht doen aan de ligging in waterrijke noordelijke deelgebied van Skoatterwâld (De singels op veen in het noordelijk deel van Skoatterwâld versus De lanen op zand in het zuidelijk deel).

Relatie met de omgeving totale plan / meerwaarde omgeving

- Aanhechting met de omgeving is belangrijk; de koppen van het plangebied spelen hierin een grote rol (De Spil en Het Meer en D. Nieuwenhuisweg); hier is een zekere mate van openheid beleefbaar.
- Er is vanuit het plan (niet alleen in de rand) sprake van een zichtrelatie met het historisch lint aan Het Meer.
- Vormgeving van het plangebied als (functionele) aanvulling op het parkbos in het verlengde van het Zwanenwoud (waarbij de strikte symmetrie van de 'centrale as' juist niet moet worden overgenomen).



Eigentijdse / moderne architectuur. Kapvorm ondersteunt eigentijds / moderne uitstraling; Expressie en/of uitgesproken en herkenbaar karakter

- Het groene kader rondom plangebied (bestaande groenstroken met dubbele bomenrijen en waterrand) handhaven. Eventueel incidenteel te onderbreken voor informele ontsluiting.
- In het ontwerp nadrukkelijk aandacht besteden aan de ruimtelijke relatie tussen de school en de woonwijk.

Er is sprake van een bijzondere ordening van de woningen en mix van typologieën

- De plaatsing van woningen wijkt nadrukkelijk af van de woningen in de randen en benadrukt het bijzondere karakter van het plan.
- Er is sprake van een mix aan woningtypen voor verschillende doelgroepen; de diversiteit van het plan vormt een toevoeging op het bestaande aanbod in de wijk.

4.4 Architectonisch ontwerp

De relatie met de omgeving / plaatsing in context is zorgvuldig vormgegeven

- Het woningontwerp onderscheid zich duidelijk (minimaal in kleur en hoogte) van de bestaande woningen in de randen.
- Kavels en woningen zijn representatief naar alle zijden en woningen zijn duidelijk georiënteerd op de openbare ruimte: geen – zichtbare - achtertuinen gericht op de openbare ruimte en geen blinde gevels.
- Woningen zijn voorzien van een zorgvuldige overgang van de kavel/woning naar de openbare ruimte in de vorm van mee-ontworpen gebouwde erfafscheidingen (bijvoorbeeld tuinmuur, veranda, patio, zoveel mogelijk als onderdeel van de woning) of een andersoortige oplossing met een vergelijkbare robuustheid / duurzaamheid. (Achtergrond: regelen privacy privédomein, voorkomen verrommeling straatbeeld door invloed invullingen privé buitenruimten).



Plasticiteit in de gevels / volumeopbouw

Er is sprake van een consistent, aantrekkelijk en duurzaam architectonisch ontwerpconcept, waarin het bijzondere karakter van het project tot uiting komt (woning op zichzelf).

- Het woningontwerp kent een duidelijke expressie en/of heeft een uitgesproken en herkenbaar karakter (vergelijk Zwanenwoud / Heerenwoud).
- Alle woningen zijn ontworpen in één of twee architectuurbeelden (waarbinnen variaties mogelijk zijn).
- De stijl is eigentijds / modern (niet historiserend);
- De kapvorm van de woningen ondersteunt de eigentijdse / moderne stijl van de woningen.

Het architectonisch concept is helder en consistent uitgewerkt in gevelopbouw, materiaalgebruik en detaillering.

- Er is sprake van een duidelijke plasticiteit in gevelopbouw: geen vlakke gevels maar reliëf door volumeopbouw en/of toevoegingen aan volume en/of gevels.
- Er is sprake van een evenwichtige gevelopbouw met een samenhangende ordening van gevelopeningen
- Het kleur- en materiaalgebruik is afgestemd op de groene omgeving; in principe duurzame materialen zoals beton, staal, glas, baksteen, hout, riet, begroeide gevels/daken, etc. (meer opgaan in de omgeving scoort hoger)
- De detaillering is zorgvuldig en ondersteunt het architectonisch concept.



De vormgeving en het kleur- en materiaalgebruik is afgestemd op de groene omgeving; een sterke verweving tussen woning en omliggende (openbare) ruimte

Wonen in het park betekent dat er onder meer aandacht is voor de vormgeving van de overgang van privéterrein naar openbaar terrein en eenzijdige oriëntatie op de omgeving.



4.5 Openbare ruimte

Uitstraling

Het ontwerp van de openbare ruimte ondersteunt het totaalconcept als bijzonder woonmilieu met een sterk landschappelijk en duurzaam karakter en een duidelijke meerwaarde voor (bewoners van) Skoatterwâld.

- Beleving van grotere maat open ruimte; zichtbaar / voelbaar maken beleving bijzonder woonmilieu;
- Functionele aansluiting op parkbos / 'centrale as 'Zwanenwoud' en meerwaarde voor fase 2 Skoatterwâld
- Centrale ontmoetingsruimte met als onderdeel spelen, met name in het noordelijk plandeel.

Infrastructuur / verharding / bruggen

Er is sprake van een zorgvuldig ontworpen infrastructuur, met als uitgangspunt dat het verhard oppervlak tot een minimum wordt beperkt en de inrichting aansluit op het totale concept van de openbare ruimte.

- Ontsluiting centraal vanaf D. Nieuwenhuisweg, daarnaast eventueel incidenteel vanaf de wegen aan weerszijden.
- Geen autoverbinding tussen De Spil / Het Meer en het plan zelf.
- Langzaam verkeersroute noordzuid door het plan (verbinding met de Spil en het Meer).
- Vluchtroutes/calamiteitenroute etc. betreft onderdeel van de reguliere toetsing door hulpdiensten van het nader op te stellen bestemmingsplan.
- In het plan moeten verbindingen in oost-west richting voor langzaam verkeer worden opgenomen, die de doorgangen door de bouwblokken aan weerszijden van het plangebied met elkaar verbinden.

- Minimaal Kwaliteitsniveau zoals fase 2 en 3 (rijbaan betonsteen antraciet, (eventuele) trottoirs gebakken klinker geel); kleur en/of type steen kan eventueel afwijken van directe omgeving om onderscheidende woonmilieu te benadrukken
- Geen gesloten verharding in de rijbaan, nergens 30x30 betontegel of vergelijkbare uitstraling.
- Parkeervakken in openbaar gebied zodanig positioneren dat deze niet beeldbepalend zijn; toepassing halfverharding;
- Verbijzondering van vormgeving van (vrijliggende) paden is mogelijk, bijvoorbeeld om de beleving van het water / gebied van waterberging extra beleefbaar te maken (bijvoorbeeld maatwerk specifieke oplossing kruising natte zone/wadi met padenstructuur).
- Bruggen worden toegepast daar waar verbindingen voor voetgangers/fietsers het water kruisen.
- Deze bruggen zijn niet standaard; de bruggen in de omgeving van museum Belvedere vormen een goede referentie van een niet-standaard brug met een bijzondere vormgeving. De bruggen zouden de toegangen tot het bijzondere woonmilieu op passende wijze kunnen markeren; eventueel bruggen en straatmeubilair integreren, streven is één ontwerplijn in bruggen en meubilair.

Parkinrichting, groen en water

Inrichting en beplanting sluit aan op het parkachtige / landschappelijke karakter van het beoogde planconcept en is afgestemd op de ligging in het waterrijke deel van Skoatterwâld.

- Bij de toegepaste inrichting staat het bevorderen van de ecologische waarde en biodiversiteit voorop.
- Soortkeuze is gebiedseigen en ondersteunt de beleving van de seizoenen.
- Water vormt een belangrijk onderdeel van het plan, de beleving van de grote maat in de openbare ruimte wordt versterkt door de toepassing van water.
- Aan de zijde van Het Meer de oostwest verbinding handhaven (vormgeving aan te passen).
- Natuurvriendelijke oevers toepassen, geen beschoeiing, incidenteel, waar dit het planconcept ondersteunt, is een afwijkende oeveroplossing mogelijk (kademuur / vlonder / etc).
- De randen langs de Yme Kuiperweg en de Henriëtte Roland Holstweg, bestaande uit een brede grasberm met dubbele bomenrij en waterrand, dienen te worden gehandhaafd. De breedte en vormgeving van dit water kan worden afgestemd op het planconcept.
- Het plangebied moet een hoeveelheid water kunnen bergen die overeenkomt met minimaal 30% van het oppervlakte van het plangebied.
- De watergang langs Het Meer kan eventueel worden omgelegd/verlegd, maar vanwege functioneren waterhuishouding moet waterverbinding oost-west op die plek blijven.



*Sfeerbeelden
groene inrichting*

Beeldkwaliteitsplan – Skoatterwâld 'De Treffe'



*Sfeerbeelden
waterrijke
inrichting*



Beeldkwaliteitsplan – Skoatterwâld 'De Treffe'



*Sfeerbeelden
Ontmoetingsruimte*



Colofon

Opdrachtgever: Corina Neelis
Opdracht: Kwaliteitsdocument De Eilanden
Versie: **17 september 2020**
Omvang rapport: 18 pagina's
Auteur: Team Stedenbouw