

1^{ste} Partiële herziening Beeldkwaliteitsplan De Fjilden Oudehorne en Nieuwehorne (2016)

Versie: Ontwerp

Datum: 8 juni 2021

Inleiding

In 2016 is voor de ontwikkelingslocatie De Fjilden in Nieuwehorne een Beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Dit BKP 2016 geldt als toetsingskader voor de verdere ontwikkeling van het plangebied. Op twee onderdelen biedt dit kader echter onvoldoende ruimte om in te spelen op actuele maatschappelijke vraagstukken. De gewenste realisatie van een huisartsenpraktijk in het plangebied, evenals de ontwikkeling van kleinschalige levensloopbestendige woningen past niet in het vastgestelde BKP 2016. Dit is aanleiding voor een partiële herziening hiervan.

Onderstaande beeldkwaliteitsrichtlijnen vervangen de richtlijnen zoals opgenomen in het BKP 2016, voor zover deze betrekking hebben op ontwikkelingen binnen de deelgebieden zoals verbeeld op de bijbehorende plankaarten.

Beeldkwaliteitsrichtlijnen Middenzone De Fjilden Nieuwehorne

Beleidsintentie

Het middengebied in fase 1b kent een afwijkende verkaveling ten opzichte van de rest van het plan De Fjilden. Er is ingezet op kleinschalige vrijstaande woningen in een losse verkaveling rondom een groen binnengebied. Dit gebied heeft een parkachtig karakter en is via een langzaamverkeersverbinding openbaar toegankelijk. Woningen zijn middels een verhard pad bereikbaar, maar de auto is te gast en ondergeschikt in dit gebied. Het groene parkachtige karakter zal worden vormgegeven door een inrichting met gras en parkachtige bomen (mogelijk fruitbomen). Om te voorkomen dat percelen individueel worden afgeschermd met hekjes i.o. dergelijks, wordt ingezet op een groene erfafscheiding aansluitend op het parkachtige karakter. Dit plandeel wordt bij voorkeur projectmatig ontwikkeld zodat het beeld in het middengebied eenduidig is: een samenbindende groene sfeer met een daarop afgestemd woningtype.

Qua bebouwing is het van belang dat de uitstraling aansluit bij de reeds bestaande vrijstaande woningen langs De Stip nr 2 t/m 8. Dit zijn ook kleinschalige vrijstaande woningen met een ingetogen en sobere uitstraling afgeleid van de zogenaamde woudhuizen. De nieuw te bouwen woningen zullen straks samen met deze reeds bestaande woningen een vergelijkbare uitstraling hebben en rondom het groengebied gesitueerd zijn. Zo ontstaat een bijzondere karakteristiek in het totale plan, die qua uitstraling afwijkt van de 'traditionele' woningen in de randen.

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.



Om aansluiting te waarborgen bij de reeds bestaande woningen en de beoogde samenhang te realiseren, zijn de volgende beeldkwaliteitseisen van belang.



Afbeelding deelgebied Middenzone

Welstandscriteria

Plaatsing

- De woningen zijn in een losse setting gesitueerd.
- De voorgevel staat, gemeten vanuit het midden van de voorgevel, op een afstand van 3 tot 4 meter tot de voorperceelsgrens aan de zijde van het binnengebied.*
- Bij hoekkavels wordt rekening gehouden met de rooilijn van naastgelegen vrijstaande woningen.
- Bijgebouwen 3 meter achter de voorgevel om voldoende parkeergelegenheid op het eigen erf te creëren. *

Hoofdvorm

- Maximaal 1 bouwlaag met kap.
- Goothoogte maximaal 5 m.
- De kapvorm is een (variant op het) zadeldak (geen wolfseinden).
- Het hoofdvolume heeft een kleinschalig karakter met een maximale frontbreedte van circa 6 meter. *
- Aanbouwen zijn onderdelen van de architectuur van het hoofdgebouw en hebben een eenduidige vorm.

Aanzichten

- De woningen zijn op het binnengebied en/of de weg georiënteerd.
- De woningen sluiten aan bij het dorpse karakter.
- Hoekwoningen kennen een twee-zijdige oriëntatie.
- De woningen vormen samenhangend geheel met de (gebouwde) omgeving, met name in met de reeds bestaande woningen langs De Stip nr 2,4,6,8.
- De gevelindeling refereert aan de woudhuizen en/of de woningen langs De Stip nr 2,4,6,8

Opmaak

- De gevels kennen een gedekte kleurstelling, aansluitend op de kleurstelling van de reeds gebouwde woningen langs De Stip nr 2,4,6,8.
- Baksteen en/of hout voor de gevels, hoofdzakelijk uit één materiaal.
- Een beperkt kleurenpalet aan donkere grijstinten tot zwart.
- Materiaalkeuze voor het kap is vrij, mits deze een gedekte kleurstelling heeft aansluitend op de kleurstelling van de reeds gebouwde woningen langs De Stip nr 2,4,6,8.
- Kleur dakpan is zwart
- De woningen hebben een zorgvuldige detaillering die is afgestemd op de architectuur van de woning.

Bijgebouwen

- De aan- en uitbouwen worden zoveel mogelijk in samenhang met de woning ontworpen, dan wel in de bouwmassa opgenomen
- Aan- en uitbouwen worden minimaal 1 meter achter de voorgevel gesitueerd

Erfafscheiding

- Om de groene uitstraling van het middengebied te waarborgen is een groene erfafscheiding in de vorm van een haag aan de voorzijde en tot 1 meter achter de naar de weg/openbare ruimte gekeerde gevel van de woning uitgangspunt.

** Uitzondering op de eerder genoemde criteria.*

Op basis van het stedenbouwkundige plan is de situering van de woning op kavel 18 afwijkend van de overige kavels. De woning is gedraaid waardoor de zijgevel aan de zijde van het openbare gebied is gesitueerd. Hierdoor kan de woning op een aantal punten niet voldoen aan de criteria. Uitgangspunt blijft de kleinschaligheid van de woning en de relatie met het openbare gebied is van belang.

Referentiebeelden



Referentie woningen waar samenhang mee wordt gevraagd.
(Referentiebeeld bestaande woningen Nieuwehorne)

Beeldkwaliteitsrichtlijnen huisartsenpraktijk De Fjilden Nieuwehorne

Beleidsintentie

De huisartsenpraktijk is onderdeel van het herontwikkelingsplan De Fjilden. Dit plan voorziet, naast een huisartsenpraktijk, in de nieuwbouw van woningen en de inrichting van het openbare gebied. Aan de randen van het plangebied zijn vrijstaande woningen en 2¹ kap woningen voorzien. Centraal in het gebied komt een groene zone met daaraan kleinschaliger woningen. Aan de overzijde van de straat, waar de praktijk is voorzien, wordt dit groene karakter voortgezet. De locatie van de huisartsenpraktijk maakt daarmee onderdeel uit van het 'groene hart' van het plangebied en de bebouwing die daaraan gelegen is.

Het groene parkachtige karakter tussen de kleinschalige woningen zal worden vormgegeven door een inrichting met gras en parkachtige bomen (mogelijk fruitbomen). Dezelfde sfeer wordt beoogd bij de locatie van de praktijk. De kavel wordt omringd door openbaar groen, waarbij er aan de oostzijde van de kavel ruimte is voor een openbare ontmoetingsplek. Waar mogelijk zullen de bestaande grote bomen zoveel mogelijk gehandhaafd blijven, waardoor de praktijk tussen deze bomen komt te staan. Naast de kavel ligt nu een bestaand parkeerterrein welke vanaf de Sterrekamp toegankelijk is. Dit zal gehandhaafd blijven.

De uitstraling van het pand zal aan moeten sluiten bij de sfeer van het binnengebied. Voor de kleinschalige woningen wordt een ingetogen en sobere uitstraling gevraagd, afgeleid van de zogenoemde woudhuizen. Dit sluit aan bij de reeds bestaande 4 kleinschalige woningen langs De Stip. Omdat de praktijk een andere functie dan wonen heeft, kan het bouwvolume afwijken van de woonbebouwing. Een volume van 1 bouwlaag met plat dak is goed voorstelbaar. Hierbij kan gerefereerd worden aan een paviljoenachtige bebouwing in het groen. Om samenhang te creëren met de bebouwing het binnengebied, wordt qua materiaal en kleurgebruik aansluiting gevraagd.

Om die aansluiting te waarborgen en de beoogde samenhang in het totale plan te realiseren, zijn de volgende beeldkwaliteitseisen van belang.



Afbeelding deelgebied Huisartsenpraktijk

Welstandscriteria

Plaatsing

- Het pand wordt in een losse setting gesitueerd, conform de stedenbouwkundige opzet
- De entree en het parkeren voor autoverkeer vindt plaats vanaf De Sterrekamp
- De oostgevel en de zuidgevel grenzen aan het openbare gebied ingericht met een parkachtig karakter. Het pand staat aan deze zijden in het groen

Hoofdvorm

- De hoofdvorm geeft uiting aan een paviljoenachtig karakter van het bouwvolume
- Afwijkende bebouwingscontour ten opzichte van de omliggende woningen
- Bebouwing in principe 1 bouwlaag plat afgedekt – eventueel met ondergeschikte opbouw
- Goothoogte maximaal 5 m
- Aanbouwen zijn niet toegestaan, alle functies worden in één volume ondergebracht.

Aanzichten

- Alzijdig georiënteerd (geen achterkanten of blinde gevels)
- Elke gevel heeft minimaal meerdere gevelopeningen voor voldoende transparantie, eventueel met matglas (indien noodzakelijk vanuit privacy)
- De aanzichten geven uiting aan een paviljoenachtig karakter van het bouwvolume, bijvoorbeeld door een groot dakoverstek.
- Een eventueel groen dak of zonnepanelen worden zodanig geïntegreerd, dat het niet in aanzicht overheerst (bijvoorbeeld dakrand verhogen en plaatsing zonnepanelen t.o.v. de rand).
- Er is sprake van ritmiek in de gevels (bijvoorbeeld verticaal gerichte openingen als contrast met horizontale daklijn).

Opmaak

- Materiaalgebruik baksteen en hout voor de gevels.
- Een beperkt kleurenpalet aan gedekte kleuren; midden tot donker bruinen (aardetinten) of grijs tinten/antraciet. Er wordt op onderdelen samenhang gezocht met de kleurstelling van de reeds gebouwde woningen langs De Stip nr 2,4,6,8. Bijvoorbeeld door een donkere dakrand en/of donkere kozijnen toe te passen.
- Beperkt palet aan lichte kleuraccenten zijn toegestaan voor toevoegingen aan het hoofdvolume en/of detaillering.
- Bij de toepassing van hout vergrijzend of naturel kleuren toegestaan.
- Het gebouw heeft een zorgvuldige detaillering die is afgestemd op de architectuur van het pand en het ontwerpconcept ondersteunt

Terreininrichting / Begrenzing

- Gebouw staat in een groene setting en is gekoppeld aan het groene middengebied.
- In totaliteit een goede landschappelijke inpassing, afgestemd op inrichting openbare ruimte, met een zorgvuldige overgang privé-openbaar c.q. helder afgebakend terrein.
- Uitgangspunt is zoveel mogelijk bestaande bomen handhaven. Dit geldt met name langs het parkeerterrein.
- Parkeren en fietsparkeren op bestaand parkeerterrein (minimaal 14 parkeerplaatsen voor de auto), meegenomen in totaal ontwerp en de landschappelijk inpassing.

Referentiebeelden



Volume, kleur- en materiaalgebruik metselwerk , overstekken, interactie openbare ruimte.
(Referentiebeeld Gezondheidscentrum Olympia Waalwijk, Van Aken Concepts, Architecture, Engineering.
Fotografie Pulles en Pulles)



Volume, overstekken, interactie openbare ruimte, transparantie.
(Referentiebeeld Van Eesteren museum Sloterpas, Korteknie Stuhlmacher Architecten)



Referentie woningen waar samenhang mee wordt gevraagd.
(Referentiebeeld bestaande woningen Nieuwehorne)