



**achtkarspelen**  
GEMEENTE

**Lokale gebiedsgerichte principes**  
Jeltingalaan 75, Buitenpost

23-02-2022



## Colofon

Auteur: Gemeente Achtkarspelen, Team Ontwikkeling en Advies Ruimte.

Versie: maart 2022

Informatie

E-mail adres: [info@achtkarspelen.nl](mailto:info@achtkarspelen.nl)

Website: [www.achtkarspelen.nl](http://www.achtkarspelen.nl)



Hoofdstuk	Pagina
1. Toelichting	4
2. Lokale gebiedsgerichte principes	5



# Toelichting

## 1.1 Aanleiding

Op deze locatie heeft vroeger een kassencomplex gestaan. Het kassencomplex was samen met het onderzoekscentrum een uniek element aan de rand van het dorp. Destijds bevonden de bouwwerken zich gevoelsmatig buiten het woongebied van de stad. Door de aparte functie hadden beide bouwwerken en bijbehorende percelen een introvert karakter en dus een binding van een andere orde met de Jeltینگalaan dan reguliere woningen. Ten zuiden aan de Jeltینگalaan is lintbebouwing die na woning nummer 78 en 71 ophoudt. Aan de noordzijde van de Jeltینگalaan is een groot sportterrein met onder andere korfbal en voetbal. Hier is recentelijk ook een nieuw parkeerterrein voor ontwikkeld.

Het onderzoekscentrum is inmiddels getransformeerd naar woningen met behoudt van het bouwwerk en er ook ruimte ontstaan voor het ontwikkelen van het voormalige kassencomplex terrein. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is er geen aanhechting aan het reguliere woongebied op deze locatie nodig. De locatie biedt, zo 'ver' van het dorp, mooie kansen voor een bijzondere woonvorm en/of een bijzondere woonomgeving.

## 1.2 Ambitie

De geest van het gebied zal, onveranderd aan voorgaande adviezen, een introvert en eigen karakter moeten hebben. De binding met de Jeltینگalaan is in mindere mate gewenst gezien de geschiedenis van dit perceel. Het is wenselijk dat er sprake zal zijn van een 'community' wat ook architectonisch om onderlinge samenhang vraagt. Door de beperkte binding met de woonbuurten van Buitenpost zal het binnengebied, de openbare ruimte, en de woningen ook de kwaliteit moeten hebben om de buurt leefbaar te maken en houden. Door de ligging aan het buitengebied leent deze locatie zich uitstekend voor een groene woonbuurt met visuele of fysieke verbindingen met het buitengebied.

## 1.3 Relatie tot welstandsnota

Met dit document wordt de geldende welstandsnota aangepast, in die zin dat de gebiedscriteria van '3.5 Buitengebied Achtkarspelen' gewijzigd worden in gebiedstype '3.2 Woongebieden Achtkarspelen'. Deze lokale ontwerp principes zijn daarnaast een aanvulling op de geldende regels uit de gebiedstype.

## 1.4 Ontwerp en inrichtingsaanbevelingen

### *Plaatsing in relatie tot landschap*

Gezien de locatie in relatie tot het buitengebied zou het plan kunnen worden verrijkt met doorkijkjes/doorzichten naar het buitengebied. Het is echter niet de bedoeling dat de woningen vanuit het landschap volop in het zicht komen. Enige nuance is hierin gewenst.

### *Grenzen en randen*

Het is aan te bevelen robuuste en begroeiende grenzen toe te passen langs de randen van het gebied om het introverte karakter te benadrukken. Het wonen in een groenrijke omgeving wordt, gezien deze locatie, ook als wenselijk geacht.

### *Perceelscheidingen*

Door erfafscheidingen zoals groene hagen langs het openbaar gebied te plaatsen kunnen achtertuinen uit het zicht worden onttrokken.

### *Plaatsing in relatie tot algemene bebouwingsbeeld*

Clusteren van eenzelfde soort bebouwingstypologie is in mindere mate nodig. Er moet hiernaast rekening gehouden worden met de mogelijke beeld verstorende bouwwerken die bewoners (vergunningsvrij) mogen plaatsen. Met plaatsing, type bebouwing en perceelscheidingen kan de ruimtelijke kwaliteit van het algemene bebouwingsbeeld worden geborgd.

### *Aansluiting omgeving en algemene bebouwingsbeeld*

In materialisatie moet er sprake zijn van samenhang tussen de bebouwing binnen dit gebied. Samenhang met het voormalig onderzoekscentrum of de lintbebouwing langs de Jeltینگalaan is niet relevant door het introverte karakter van dit gebied.

### *Woonerf*

Het concept van een woonerf versterkt de onderlinge samenhang in zowel openbare ruimte als het algemene bebouwingsbeeld in het gebied.

### *Inrichting openbare ruimte*

De openbare ruimte moet de koppeling zijn tussen het dorps wonen en het buitengebied. In de groene parkachtige omgeving zullen parkeerplaatsen subtiel en/of op een groene wijze worden geïntegreerd. De openbare ruimte is prettig verblijven en voor kinderen is er ruimte om te spelen middels de natuurlijke inrichting van het gebied.

# Lokale gebiedsgerichte principes



## Vooraf

Het bebouwingsbeeld is traditioneel met een moderne tint waar moderne en duurzame vernuften integraal ontworpen worden

Voldoet u aan het bestemmingsplan en aan onderstaande aanwijzingen dan is beoordeling goed te doen. Extra aandacht is nodig bij de volgende situaties:

1. U bouwt iets anders dan een woonhuis of bijgebouw.
2. U wilt een verbijzondering? Bespreek dit via vooroverleg.



## Plaatsing

- Het woonhuis is op een haaks of evenwijdig gericht op de straat.
- Bijgebouwen liggen niet voor de voorgevelrooilijn van het woonhuis of naastliggende woonhuizen.
- Er is sprake van een strakke en doorlopende rooilijn. Uitzondering op de strakke en doorlopende rooilijn is waar aangegeven in het bestemmingsplan.



## Hoofdvorm

- Vanuit een rechthoekig grondplan met daarop één tot twee bouwlagen en een duidelijke en traditionele kap (geen gebogen dakvormen). Zadeldak, ringdak, schilddak ect.
- Accenten op het rechthoekig grondplan zijn mogelijk mits ze een architectonische toevoeging zijn aan de hoofdvorm.
- Ter plaatse van aanduiding 'plat afgedekt' is naast een duidelijke traditionele kap ook een plat dak mogelijk.
- Aan- en uitbouwen, bijgebouwen in hoofdvorm ondergeschikt.



## Aanzicht

- Richting de openbare weg evenals richting het buitengebied is er sprake van verzorgde vormgeving blijkend uit weloverwogen indeling van gevels (compositie) en bijpassende gevelopbouw.
- Duurzaamheidsaspecten zoals zonnepanelen dienen zo veel mogelijk geïntegreerd te worden in het aanzicht en materialisatie van het woonhuis.
- De compositie van gevels biedt een aangename verhouding van open en gesloten delen, ritmiek en een spel tussen verticaal (meer smal dan hoog voor ramen en deuren) en horizontaal (zoals goot- of daklijst).
- Ondergeschikte bouw delen (aan- of uitbouw) zijn overeenkomstig de bestaande vormgeving.



## Opmaak

- Hoofdmateriaal bestaat uit traditioneel schoon metselwerk en daken met gebakken pannen in rode, donkerrode of gedekte kleuren.
- Afwijkende materialen versterken en/of ondersteunen de uitstraling van traditioneel schoon metselwerk en daken en zijn ondergeschikt aan het hoofdmateriaal.
- Afwijken van opmaak is een verbijzondering en moet besproken worden middels vooroverleg.



**acht**karspelen  
GEMEENTE

---