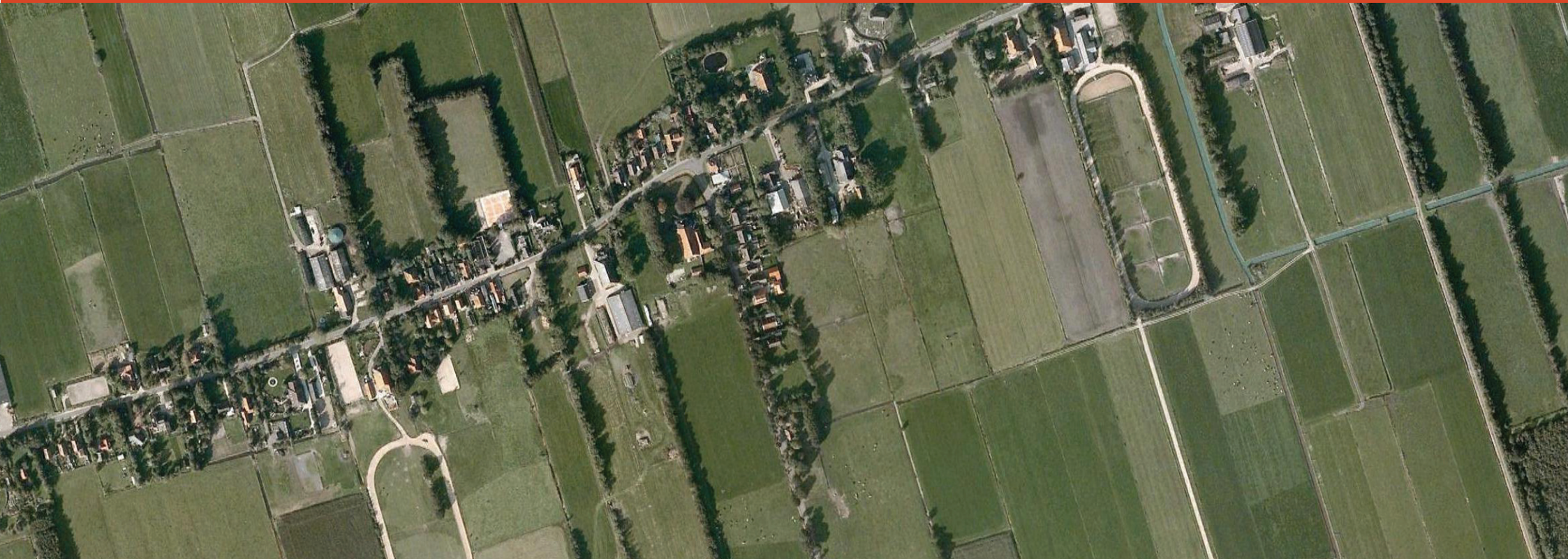


BügelHajema

Plek voor ideeën



Beeldkwaliteitsplan Ter Idzard - Woningbouwlocatie Hamersweg



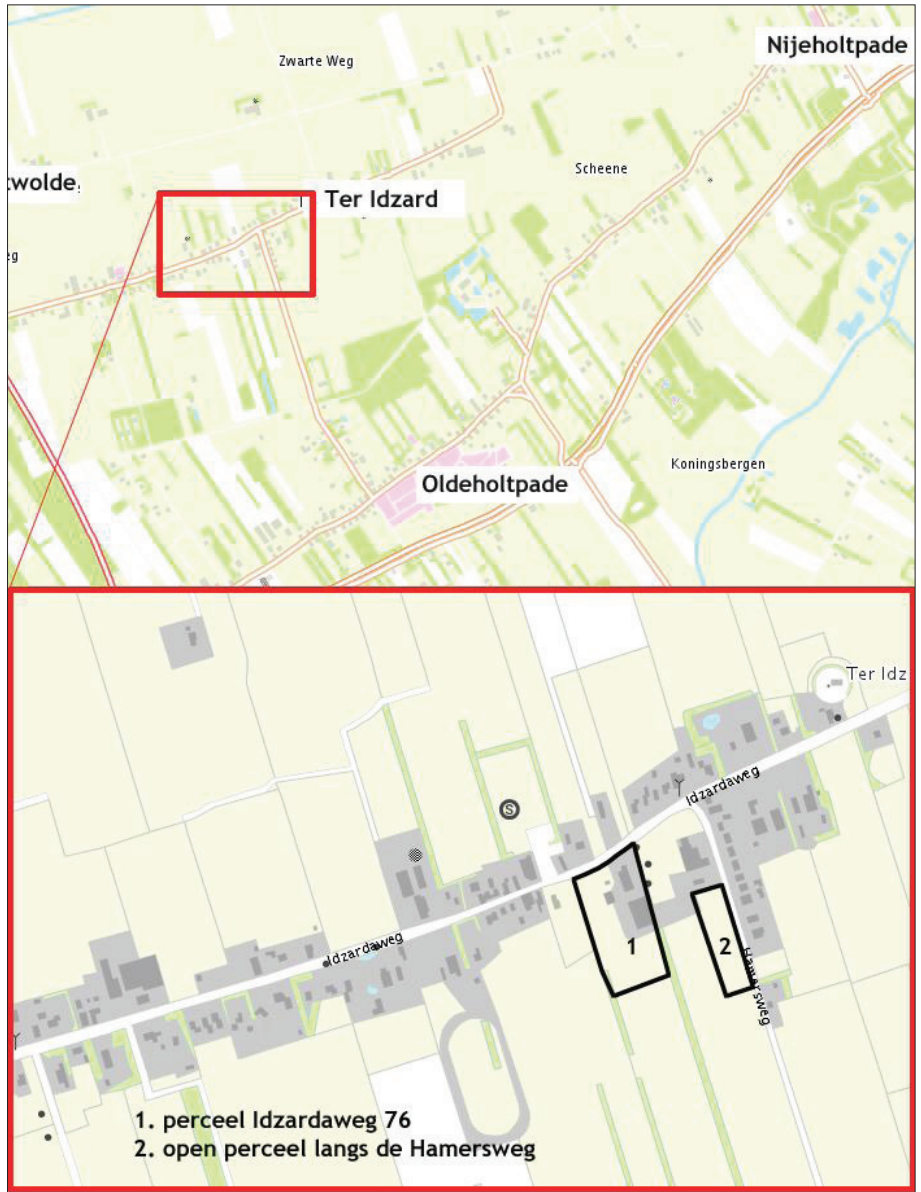
Beeldkwaliteitsplan Ter Idzard - Woningbouwlocatie Hamersweg

Projectnummer 267.28.05.01.00.01
23 oktober 2014



Inhoud

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Doel en status	5
1.3	Leeswijzer	5
2	Kader t.b.v. verlening omgevingsvergunning	7
2.1	Onderzoek inpassing woningbouwlocatie	7
2.2	Uitgangspunten	7
3	Beeldkwaliteitscriteria bebouwing	9
3.1	Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling	9
3.2	Welstandsambitieniveau	9
3.3	Welstandscriteria	9



Locatie van het plangebied

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De familie De Vries heeft de wens om bij de bestaande boerderij aan de Hamersweg 4 woningen te ontwikkelen. Dit planvoornemen kent daarmee twee deelgebieden; het perceel Idzardaweg 76 en de nieuwbouwlocatie ten westen van de Hamersweg. Voor deze nieuwbouwlocatie biedt de welstandsnota van de gemeente Weststellingwerf geen passend toetsingskader. Dit document voorziet hierin. Daarnaast vormt dit document het ruimtelijk kader voor het stedenbouwkundig plan.

1.2 Doel en status

Het document geeft welstandsrichtlijnen voor de bebouwing en geeft aan hoe de (openbare) ruimte zal worden ingericht. Het beeldkwaliteitsplan is opgesteld om:

- te voorzien in een toetsingskader ten behoeve van het verlenen van de omgevingsvergunning (hoofdstuk 2);
- de welstandscommissie een kader aan te bieden waarbinnen de toetsing van bouwplannen plaats dient te vinden (hoofdstuk 3);
- een aantrekkelijk woonmilieu tot stand te brengen;
- de toekomstige bouwers te inspireren en vooraf informatie te geven over de welstandscriteria.

Volgens de Woningwet dient welstandstoezicht gebaseerd te zijn op door de gemeenteraad vastgesteld beleid. Zonder vastgesteld welstandsbeleid mag er geen welstandstoets meer plaatsvinden.

Dit beeldkwaliteitsplan dient als gemeentelijk beleid voor de toekomstige welstandsbeoordeling van bouw- en verbouwplannen in het voorliggende plangebied en vormt een aanvulling op de vastgestelde welstandsnota.

De beschreven richtlijnen hebben niet het karakter van een bestemmingsplanvoorschrift. Dat wil zeggen: ze zijn bedoeld als inspirerend kader. Incidenteel kan gemotiveerd van de richtlijnen worden afgeweken, mits sprake is van een overtuigende kwaliteit en van gevoel voor de omgeving. In dergelijke incidentele gevallen zal expliciet aan de welstandscommissie worden voorgelegd of een uitzonderingssituatie vanwege de kwaliteit van het bouwplan gerechtvaardigd is.

Aanvragen om omgevingsvergunning dienen door de welstandscommissie mede te worden getoetst aan de hand van dit beeldkwaliteitsplan. Voor die beoordeling wordt dit beeldkwaliteitsplan door de raad als onderdeel van de welstandsnota (en het bestemmingsplan) vastgesteld.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 1 bestaat uit een algemene inleiding. Hoofdstuk 2 geeft het kader waaraan het uiteindelijke stedenbouwkundig plan dient te voldoen. In hoofdstuk 3 zijn de criteria genoemd waaraan de welstandscommissie de bouwplannen toetst.

2.1 Onderzoek inpassing woningbouwlocatie

Door Eelerwoude is het onderzoek 'Hamersweg Ter Idzard, Landschappelijke passendheid en beeldkwaliteit' uitgevoerd (projectnummer 5658, 13 april 2012). Op basis van een analyse van het dorp en de landschappelijke omgeving is in dit document een visie en een invulling voor de woningbouwlocatie geschetst. In dit onderzoek wordt uitgegaan van een invulling met 6 woningen. Het huidige plan bestaat uit 4 woningen. In een nadere onderbouwing van Eelerwoude wordt aangetoond dat het nieuwe plan aansluit bij de hoofduitgangspunten van de visie. Het onderzoek en de nadere onderbouwing van Eelerwoude vormen de basis voor de navolgende uitgangspunten waaraan het stedenbouwkundig plan moet voldoen om een omgevingsvergunning te kunnen verlenen. Het onderzoek en de nadere onderbouwing van de planaanpassing dienen als achtergrondinformatie voor dit beeldkwaliteitsplan en dienen als inspiratiebron voor het ontwerp van het stedenbouwkundig plan en de nieuw te bouwen woningen.

2.2 Uitgangspunten

Op basis van het onderzoek en de nadere onderbouwing zijn door de gemeente Weststellingwerf de hiernavolgende uitgangspunten bepaald waaraan de invulling van het plangebied minimaal dient te voldoen. Voor de woningbouwlocatie geldt dat de 4 nieuw te bouwen woningen onderdeel dienen te worden van ruimtelijke structuur van Ter Idzard. Afstemming op de unieke eigenschappen van Ter Idzard is daarom van groot belang. De omgevingsvergunning voor het bouwen wordt alleen verleend indien aan de hierna volgende uitgangspunten wordt voldaan.

Uitgangspunten hoofdstructuur en landschap

1. Groentraditie van Woudontginning (Noord-Zuid-richting van landschapselementen) doorzetten.
2. Variatie in de 4 nieuwe woningen doorzetten.
3. Variatie in binnenruimte lint (verspringende rooilijn).
4. Doorzicht(en) vanaf de weg/vanuit het lint op het landschap.
5. De uitbreiding vormt de nieuwe (groene) entree voor Ter Idzard.
6. Traditionele erfopbouw is richtinggevend voor alle 4 woningen.
7. Watercompensatie voor verhard oppervlakte.
8. Gebruik van inheems plantmateriaal.

Uitgangspunten randen

Het plan wordt ingepast in de omgeving met een stevig groen raamwerk met vier verschillende randen met elke een eigen functie. Binnen het groene raamwerk is ruimte voor variatie in bebouwing (de bebouwing voldoet aan de beeldkwaliteitscriteria in hoofdstuk 3 van dit document):

1. Noordrand: vormt een groene overgang van het nieuwe erf naar het bestaande cultuurhistorische erf. Tevens vormt de rand de omlijsting van een doorzicht vanaf de Hamersweg. De rand heeft een hoge sierwaarde en is semitransparant.
2. Zuidrand: vormt de nieuwe entree naar het dorp. Deze rand is stevig, divers en heeft een erfachtige karakter.
3. Westrand: vormt de achterzijde van de erven en de omlijsting van een zichtlijn vanaf de Idzardaweg. De rand is eenvoudig van opbouw en mag tot 30% opgehouden worden voor zicht vanuit de tuinen.

4. Oostrand: vormt de groene omranding van de binnenruimte van het lint en de voorkant van de erven. Er wordt aangesloten op de bestaande bebouwing en het bestaande groen aan de Hamersweg. Rekening dient gehouden te worden met de leidingstrook. De eikenrij aan de weg dient zoveel mogelijk in tact te blijven.

3 Beeldkwaliteitscriteria bebouwing

3.1 Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Het beleid voor het perceel Idzardaweg 76 is gericht op het beheer van de bestaande situatie. Bijzondere ontwikkelingen worden voor deze gebieden niet verwacht. Eventuele nieuwe functies mogen geen afbreuk doen aan de verschijningsvorm van het boeren erf.

Het beleid voor de woningbouwlocatie Hamersweg is gericht op een goede landschappelijke inpassing. Door het bureau Eelerwoude is het onderzoek 'Hamersweg Ter Idzard, Landschappelijke passendheid en beeldkwaliteit' (projectnummer 5658, 13 april 2012) uitgevoerd. In dit onderzoek wordt uitgegaan van een invulling met 6 woningen. Het huidige plan bestaat uit 4 woningen. In een nadere onderbouwning van Eelerwoude wordt aangetoond dat het nieuwe plan aansluit bij de hoofduitgangspunten van de visie. De beeldkwaliteitscriteria in dit hoofdstuk komen mede voort uit het onderzoek en de nadere onderbouwning. De uiteindelijke criteria zijn opgesteld in overleg met de gemeente Weststellingwerf.

3.2 Welstandsambitieniveau

Voor het perceel Idzardaweg 76 is conform de welstandsnota Weststellingwerf een bijzonder ambitieniveau van kracht. Voor de woningbouwlocatie Hamersweg is gezien de landschappelijke situering tevens een bijzonder ambitieniveau van kracht.

3.3 Welstandscriteria

Voor het perceel Idzardaweg 76 zijn de criteria van gebied 12 - 'Landelijk gebied' uit de welstandsnota Weststellingwerf van toepassing. Voor de nieuwbouwlocatie zijn de hierna volgende welstandscriteria van toepassing.

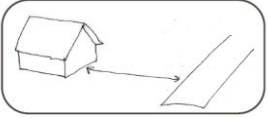


In de Welstandnota van de gemeente Weststellingwerf valt de woningbouwlocatie onder gebied 12 - 'Landelijk gebied'. Deze criteria zijn gezien de aard van de planvorming niet passend. De woningen tegenover het plangebied vallen onder gebied 7 - 'Uitbreidingen (individueel)'. Deze criteria vormen een passend vertrekpunt. De criteria in dit document zijn dan ook afgeleid van de criteria van gebied 7 - 'Uitbreidingen (individueel)' en aangevuld/aangescherpt op basis van adviezen in het onderzoek 'Hamersweg Ter Idzard, Landschappelijke passendheid en beeldkwaliteit' (projectnummer 5658, 13 april 2012) en de nadere onderbouwning van bureau Eelerwoude, om daarmee een sterke ruimtelijke inpassing in de omgeving te garanderen. Het onderzoek en de nadere onderbouwning van Eelerwoude dienen tevens als achtergrondinformatie voor dit beeldkwaliteitsplan, en dienen als inspiratiebron voor het ontwerp van het stedenbouwkundig plan en de nieuw te bouwen woningen.

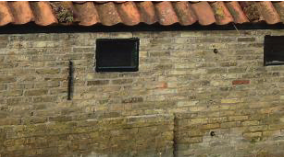
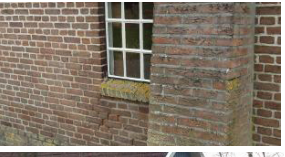



Beeldkwaliteitscriteria woningbouwlocatie Hamersweg te Ter Idzard

Foto's

Gebiedskenmerken en criteria

Algemene gebiedsintentie: Hh Re Iv

	Plaatsing			
 <p>Verspringende voorgevelrooilijn.</p>	De typologie is een vrijstaande woning.	♦		
	De woningen staan in een verspringende voorgevelrooilijn. De woningen staan om en om dan wel in de voorste begrenzing van het bouwvlak, of liggen 1 tot 2 meter terug ten opzichte van deze grens.	♦		
	De woningen staan haaks op de Hamersweg.	♦		
	De gebouwen zijn met de voorgevel georiënteerd op de Hamersweg.	♦		
	Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen liggen achter de voorgevel van het hoofdgebouw.		♦	
	Hoofdvorm			
	De hoofdvorm van de woningen is één bouwlaag met duidelijke kap.	♦		
	De nokrichting is haaks op de Hamersweg.	♦		
 <p>Een bouwlaag met kap; gericht op de openbare ruimte.</p>	De massa-opbouw is enkelvoudig en kent een individuele uitstraling.		♦	
	De gebouwen zijn kantig opgezet.		♦	
	Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt en in een afgeleide architectuur of kennen een bijzondere vormgeving.		♦	

	Aanzichten			
	Er is sprake van een duidelijke gerichtheid op de openbare ruimte (Hamersweg).	♦		
	Traditionele hoofdopzet.		♦	
	De geleding en compositie van de gevel is sterk individueel.	♦		
	Opmaak			
	Traditionele en/of gedekte kleurstellingen overheersen (afgestemd op de bestaande omgeving).	♦		
<i>Gevels in gele of rode baksteen of in hout.</i>	Gevels zijn volledig opgetrokken in gele of rode baksteen of zijn volledig opgetrokken in hout.	♦		
	Daken zijn voorzien van rode en/of zwarte (gebakken) pannen.	♦		
	Geschilderde oppervlakken zijn zwart, groen, wit of blauw van kleur.		♦	
	Detailering is eenvoudig tot sterk.		♦	
	Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt.	♦		
	Verbouw is zorgvuldig afgestemd op de bestaande individuele kwaliteit van het gebouw.		♦	
<i>Rode- en/of zwart dakpannen.</i>	Diversen			
	Voor het stedenbouwkundig plan, de randen van de percelen gelden de uitgangspunten uit hoofdstuk 2 van document.	♦		

Hh = handhaven/herstel en restauratie, Re = respecteren en interpreteren, Iv = Incidenteel veranderbaar

Colofon

Opdrachtgever

Albert van den Berg
Van den Berg Planologie BV

Rapport

W. Douwsma
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer

267.28.05.01.00.01

BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordening en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 058 215 91 98
E leeuwarden@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort