

Beeldkwaliteitsplan terrein De Volharding:

Inleiding:

In dit beeldkwaliteitsplan worden handreikingen gedaan waarmee de opdrachtgever/architect /ontwikkelaar een passende invulling kan geven aan het bouwen op het thans braak liggende terrein van de voormalige fabriek De Volharding.

Daarnaast worden principes gegeven voor de invulling van de openbare ruimte.

Dit beeldkwaliteitsplan geeft hiermee aan hoe de beoogde kwaliteit en de nagestreefde sfeer vertaald dienen te worden in de architectuur en vormgeving van de gebouwen en in de inrichting van de (openbare) ruimten.

Uitgangspunt is dat de noordwestelijke kadezijde van het terrein ingevuld wordt vanuit een architectonisch thema waarvoor de bestaande bebouwing langs de Luts als inspiratiebron dient. Karakteristiek hierin is de individuele herkenbaarheid van de panden met hun steeds wisselende gevelopbouw, gevelbreedte en kapvorm. De schijnbaar vrije positionering van de panden, los van elkaar gescheiden door een wisselende tussenruimte.

De zuidoostelijke zijde vormt meer een overgangsgebied dat de ruimte tussen “historiserende bebouwing” van de Luts en de traditionele uitstraling van de bebouwing van Havendiken en de Groene Wal (jaren 20/30 stijl) moet overbruggen.

Voor de invulling van de bebouwing en het openbaar gebied wil deze notitie een inspirerend kader bieden voor passende, samenhangende architectuur op en inrichting van deze plek.

Het terrein van de Volharding wordt niet projectmatig ingevuld. De kavels zullen in particulier opdrachtgeverschap onafhankelijk van elkaar worden bebouwd. Gezien de gewenste ruimtelijk-/bouwkundige samenhang en de beperkte (bouw)ruimte worden in deze notitie randvoorwaarden aangegeven waar bij de planontwikkeling rekening mee dient te worden gehouden.

Met behoud van de gewenste architectonische uitstraling bieden het gebied en deze notitie en het gebied voldoende ruimte om te voorzien in ruime vrijstaande woningen in het duurdere koopsegment. De gewenste variatie is te bereiken door met wisselende kavelbreedtes en woningtypen te werken.

Het terrein maakt onderdeel uit van het beschermde dorpsgezicht Balk zoals dat in november 1988 is aangewezen. De toen aanwezige bebouwing is verwijderd maar de status van het gebied en de cultuurhistorische samenhang dienen met de beoogde nieuwe invulling gerespecteerd te worden.

Status en proces:

Het beeldkwaliteitsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Omdat het plan rechtsgevolgen heeft wordt een openbare voorbereidingsprocedure gevolgd overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene Wet Bestuursrecht.

Het conceptplan zal met de Welstandscommissie worden besproken. Vervolgens wordt het plan 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kan een ieder een inspraakreactie op het

plan geven. De reacties en het gemeentelijk commentaar daarop zullen met het Beeldkwaliteitsplan De Volharding aan de gemeenteraad ter vaststelling worden aangeboden.

Na vaststelling heeft het beeldkwaliteitsplan de status van een beleidsdocument waarin de regels voor de kwaliteit van dit woongebied zijn vastgelegd. Het plan wordt na het doorlopen van de procedure opgenomen als “Ontwikkellocatie” in de Welstandsnota van de gemeente De Fryske Marren en zal daarmee ook gebruikt worden als toetsingskader door de Welstandscommissie.

Toekomstige bouwers/ontwikkelaars zullen bij het ontwerpen van met hun bouwplannen maar ook de bij de inrichting van het openbaar gebied zowel met het bestemmingsplan als met het beeldkwaliteitsplan rekening moeten houden.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden:

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het stedenbouwkundig plan. In het bestemmingsplan is een meer uitgebreide toelichting opgenomen.

Voor het project Bouwen aan Balk is voor geheel de kern Balk een ruimtelijk raamwerk opgesteld waarin de beoogde ontwikkeling van Balk voor de middellange termijn is aangegeven. Daarnaast is een Masterplan Waterfront Balk opgesteld om de gewenste samenhang tussen verschillende projecten rond te Luts te waarborgen.

De komende jaren wordt nog op verschillende locaties nieuwbouw van woningen gepleegd. In het noordoosten van Balk zijn dat Havendiken, mogelijk het terrein waar voorheen twee watersportbedrijven waren gehuisvest, en deze locatie van De Volharding. De Groene Wal is inmiddels gerealiseerd en de woningen zijn bewoond. Daarnaast is er nog een project voor zorgwoningen (het Balkon) in ontwikkeling.

Met het in ontwikkeling nemen van deze gronden ontstaat de mogelijkheid om een al langere tijd braak liggend terrein in te vullen en Balk een nieuw, fraai “gezicht” te geven voor de toerist die Balk vanaf het water bereikt. De planvorming voor het terrein van de watersportbedrijven stagneert helaas maar het beeld van Havendiken dat nog in ontwikkeling is tekent zich al af.

De ontsluiting van het gebied zal geschieden via een aantakking op de Jachthavendyk en een op de Mr. C.J. Tromstraat. Deze aantakkingen monden uit in een min of meer centraal door het plangebied lopende ontsluitingsweg die de woningen langs de Luts via de achterzijde met de auto maar ook lopend bereikbaar maakt. Het weggetje loopt dood op het water voor de schiphuizen. De daar aan te leggen steigers zijn alleen voor de voetganger te bereiken. De andere woningen zijn volledig aan de voorzijde ontsloten. Zoals thans ook langs de Luts het geval is zal de hoeveelheid (openbaar) groen op dit terrein beperkt zijn tot een enkele boom en beplanting in de woonstraat en de particuliere tuinen.

Verkaveling:

De verkaveling is opgezet in percelen in een strook(je) langs en gericht op de Luts en de insteekhaven en kavels die wat meer “naar binnen” in het plangebied liggen en die georiënteerd zijn op de ontsluitingsweg.

Voor de strook langs het water (De Luts en de insteekhaven) staat de bebouwing langs de Luts model. In de beleving van dit kadebeeld staat de uitstraling en de individuele herkenbaarheid van de verschillende panden centraal. Er wordt geen vaste maar een wisselende kavelbreedte toegepast. Ook de breedte van de woningen wisselt met een wat forser “ruimtelijk accent” op de hoek van de Luts en de insteekhaven. De woningen komen “vrij op de kavel te staan” en tussen de panden blijft de mogelijkheid aanwezig om langs/tussen de panden door naar achteren/voren te gaan.

Voor de landgerichte woningen geldt dat deze een overgang moet vormen tussen het gevarieerde beeld in de noordwestelijke strook en de strakke verkaveling op de Groene Wal. De verkaveling is zo opgezet dat er wordt uitgegaan van alleen maar vrijstaande woningen.

Plaatsing bebouwing:

Het historische straatbeeld langs de Luts is in het centrumgebied van uit het water opgebouwd uit openbare verharding met de lindebomen, een parkeerstrook en rijlopers voor de auto en het langzaam verkeer. Daarna vinden we over het algemeen de particuliere stoepjes die het overgangsgebied vormen van openbaar naar privé.

In dit plangebied is dat anders omdat de particuliere kavels zelf, zonder tussenliggende openbare ruimte, grenzen aan het water. De positionering van de (voormalige directie-) woning Lytse side 13 vormt daardoor het referentiepunt dat de rooilijn (5 meter uit kant water) en de oriëntatie (watergericht) van de nieuwe woningen bepaalt.

Voor de situering van de woning op de kavel gelden de begrenzingen van de bouwvlakken zoals aangegeven in het bestemmingsplan.

Voor de weg georiënteerde woningen geldt dat de voorgevellijn 5 meter uit de kant van de verharding moet blijven. Kleine sprongetjes in de rooilijn versterken het gewenste straatbeeld en de individuele herkenbaarheid van de panden.

Oriëntatie woningen:

Voor een optimaal woonmilieu is het noodzakelijk dat er een relatie tussen de openbare ruimte en de woning wordt gerealiseerd. De woning moet daartoe water- of straatgericht worden ontworpen. Dat wil zeggen dat er minimaal één verblijfsfunctie aan de water-/straatzijde moet worden gesitueerd. De relatief korte afstand tussen de voorgevel en het openbaar gebied zou om privacyredenen voor specifieke aandacht in het ontwerp kunnen vragen. Oplossingen waarbij (voor sommige woningen) het peil van de woning iets wordt opgetrokken zouden het beeld van de individuele gevel en het straatbeeld op een positieve manier kunnen beïnvloeden. Dit geldt met name voor de woningen langs de Luts.

Op hoeken van (water-)wegen, waar de kavel aan twee zijden grenst aan het openbaar gebied geldt een tweezijdige oriëntatie. Een volledig gesloten zijgevel moet hier worden voorkomen. Op deze plekken wordt een extra inspanningsverplichting verwacht om een duidelijke relatie tussen de woning en de openbare ruimte te creëren.

Positie hoofd- en bijgebouwen:

De woningen langs de Luts worden aan twee zijden begrensd door openbaar toegankelijk gebied. Daarom hebben deze woningen twee “voorzijden”. Bijgebouwen dienen in principe achter de voorgevel(s) gesitueerd te worden.

Omdat de ontsluiting van deze woningen voor de auto aan de achterzijde plaats vindt zal de situering van garages/carports veelal op het achterste perceeldeel gewenst zijn. Hierbij wordt een strook van 6 meter uit de perceelgrens vrij gehouden van bebouwing. Op deze strook zou bijvoorbeeld wel een opstelplaats voor auto's gerealiseerd kunnen worden.

Voor de andere woningen blijft het principe gelden dat bijgebouwen achter de (straatgerichte) voorgevel van de woning dienen te blijven.

Voor de kavels die met twee zijden grenzen aan het openbaar gebied, met name de kavels op de hoeken waar de ontsluitingsweg aantakt op de Jachthavendijk geldt een speciale ontwerpopgave voor de vormgeving van de erfafscheiding op de zijdelingse perceelgrens. Eventuele bergingen en opstelruimtes voor containers dienen verzorgd te worden vormgegeven en afgestemd te zijn op de architectuur van de woning.

Erfscheidings:

De inrichting van het (voor-)erf van de bebouwing langs de Luts dient zo veel mogelijk open te zijn en daarmee aan te sluiten bij het bebouwingsbeeld.

Voor al de grenzen kan een lage perceelafscheiding worden toegepast. De voorkeur gaat uit naar een groene afscheiding.

Ook tussen de achtererven onderling heeft het toepassen van groene afschermingen de voorkeur.

Beeldkwaliteit en architectuur: De locatie valt uiteen in twee deelgebiedjes, het noordelijke deel met bebouwing aan het water en het binnen-gebied met de bebouwing aan de woonstraat, die ieder een eigen uitstraling hebben.

Noordelijk deel:

Voor de woningen langs de Luts geldt dat geen strak architectonisch thema wordt aangegeven. Eenheid door variatie is hier uitgangspunt.

Inspiratie dient gehaald te worden uit de bestaande bebouwing langs de Luts. Vanuit de historische vormtaal, maatvoering en (gevel)indeling kunnen nieuwe, eigentijdse plannen worden ontwikkeld waarin de sfeer en het beeld van langs de Luts op het terrein van De Volharding herkend en opnieuw beleefd worden.

De bebouwing zal in karakter, materiaalgebruik en uitstraling ook moeten passen binnen het landelijke en dorpse karakter van Balk waar traditionele bouwmaterialen zoals baksteen, pleisterwerk en hout de samenhang in het beeld bepalen.

Bouwmassa:

De kavels bieden ruimte aan woningen met een variatie in kavel- en gevelbreedte. De hoofdmassa is enkelvoudig opgebouwd. Met het toepassen van ondergeschikte nevenbouwmassa's dient terughoudend te worden omgesprongen omdat deze het straatbeeld kunnen vertroebelen. Voorbeelden daarvan zijn; uitbouwen, erkers en serres en overkappingen van bijvoorbeeld entreepartijen.

Belangrijk hierbij is dat de hoofd- en nevenmassa's een samenhangende totaalcompositie blijven opleveren en dat de hoofdbouwmassa daarbij zondermeer als zodanig herkenbaar blijft. De aan- en/of bijgebouwen mogen niet gaan concurreren met het hoofdgebouw.

Bouw- en goothoogte:

De absolute bouw- en goothoogte in meters wordt geregeld in het bestemmingsplan. Ten behoeve van het gewenste onderscheid tussen de afzonderlijke panden is het gewenst dat goten waar mogelijk onderling in hoogte verspringen.

Ook de nokhoogte dient waar mogelijk tussen de panden te verspringen. Dakhellingen mogen binnen de in het bestemmingsplan geboden ruimte verschillen.

Kapvorm en –richting:

In het straatbeeld spelen topgevels met een nok die haaks op de straat/het water staan een overwegende rol. Het toepassen van een andere dakvorm is met enige terughoudendheid echter ook mogelijk. De wisselende kavel- en gevelbreedte biedt mogelijkheden voor veel variatie.

Als uitgangspunt geldt wel dat de dakvorm symmetrisch wordt uitgevoerd.

Elke woning heeft een duidelijk herkenbare, kaprichting die de bouwmassa vorm geeft.

Gevelcompositie:

De positie van de openingen in de gevel dient bij te dragen aan de (horizontale) geleding van de gevels. De (traditionele) verhoudingen moeten herkend kunnen worden in de nieuwe gevel.

Daar waar perceelgrenzen aan het openbaar gebied liggen worden in de bebouwing geen blinde gevels toegestaan.

Materialisatie:

Er moeten hoofdzakelijk traditionele materialen zoals baksteen, gebakken pannen en houten kozijnen en beton en natuursteen worden toegepast.

De hoofdmaterialisatie van de gevels is baksteen, eventueel bepleisterd. Andere materialen als hoofdmateriaal zijn niet toegestaan. Voor puivulling in ondergeschikte, omliggende vlakken zijn houten schroten toegestaan. Voor de dakbedekking van hellende daken dient een keramische- of een betonpan te worden toegepast. Bij toepassing van dakkapellen mogen deze met zink worden afgedekt.

Kleurgebruik:

De nadruk ligt op een beheerst kleurgebruik, er moet zoveel mogelijk gebruik gemaakt worden van de eigen kleur van de toegepaste materialen. Het gebruik van sterk afwijkende “signaalkleuren” om accenten aan te brengen is niet wenselijk.

Ten aanzien van de kleur van baksteen geldt een ruime bandbreedte met het accent op de warme donker rode tinten.

Het toepassen van grote vlakken met sterk contrasterende baksteenkleuren is niet wenselijk. Ten aanzien van de dakpannen geldt een donker rode of een donkere, antraciet tot zwarte kleur.

Binnengebied:

De woningen die georiënteerd zijn op de woonstraat moeten de overgang vormen van het “Lutsbeeld” naar de bestaande bebouwing, Havendiken en de woningen met de uitstraling van de jaren '20 – '30 van de Groene Wal.

Aansluiting bij de uitstraling van Havendiken staat hierbij voorop.

De bebouwing zal in karakter, materiaalgebruik en uitstraling ook moeten passen binnen het landelijke en dorpse karakter van Balk waar traditionele bouwmaterialen zoals baksteen, pleisterwerk en hout de samenhang in het beeld bepalen.

Bouwmassa:

De kavels bieden ruimte aan woningen met een variatie in gevelbreedte. De hoofdmassa is enkelvoudig opgebouwd. Door het toepassen van ondergeschikte nevenbouwmassa's kan de hoofdbouwmassa verbijzonderd worden. Als voorbeeld hiervoor gelden; uitbouwen, erkers en serres en overkappingen van b.v. entreepartijen.

Belangrijk hierbij is dat de hoofd- en nevenmassa's een samenhangende totaalcompositie opleveren en dat de hoofdbouwmassa daarbij als zodanig herkenbaar blijft.

De uitbouwen mogen niet gaan concurreren met het hoofdgebouw.

Bouw- en goothoogte:

De absolute bouw- en goothoogte in meters wordt geregeld in het bestemmingsplan. Grote sprongen in hoogte tussen belendende bebouwingen dienen te worden voorkomen. Ook de dakhellingen mogen binnen de in het bestemmingsplan geboden ruimte verschillen.

Kapvorm en –richting:

De kapvorm dient symmetrisch te worden opgebouwd.

Een zadeldak, schilddak of een piramidedak met een flauwe kaphelling met relatief forse dakoverstekken complementeren het gewenste beeld.

Gevelcompositie:

De positie van de openingen in de gevel dient bij te dragen aan de (horizontale) geleding van de gevels. De (traditionele) verhoudingen moeten herkend kunnen worden in de nieuwe gevel.

Daar waar perceelgrenzen aan het openbaar gebied liggen worden in de bebouwing geen blinde gevels toegestaan.

Materialisatie:

Er moeten hoofdzakelijk traditionele materialen zoals baksteen, gebakken pannen en houten kozijnen en beton en natuursteen worden toegepast.

De hoofdmaterialisatie van de gevels is baksteen. Andere materialen als hoofdmateriaal is niet toegestaan. Voor puivulling in ondergeschikte, omlijste vlakken zijn houten schroten toegestaan. Voor de dakbedekking van hellende daken dient een keramische- of een betonpan te worden toegepast. Bij toepassing van dakkapellen mogen deze met zink worden afgedekt.

Kleurgebruik:

De nadruk ligt op een beheerst kleurgebruik, er moet zoveel mogelijk gebruik gemaakt worden van de eigen kleur van de toegepaste materialen. Het gebruik van sterk afwijkende “signaalkleuren” om accenten aan te brengen is niet wenselijk.

Ten aanzien van de kleur van baksteen geldt een ruime bandbreedte van warme aardse tinten.

Het toepassen van grote vlakken met sterk contrasterende baksteenkleuren is niet wenselijk. Ten aanzien van de dakpannen geldt een donker rode of een donkere, antraciet tot zwarte kleur.

Beeldkwaliteit openbare ruimte:

De invulling van het terrein van De Volharding moet op een eigentijdse manier het traditionele beeld van de Luts gaan verbeelden. Dat hiervoor hoge eisen gesteld worden aan de inrichting zal duidelijk zijn. Toch is de inrichting eenvoudig gehouden.

Het woonerf en de aantakkeende wegen die het plan ontsluiten zullen bijna volledig verhard worden. Laagblijvend groen komt niet voor op openbaar terrein. Als het mogelijk is worden op een enkele plek bomen geplant in plantvakken in de verharding. Samen met de aan te brengen verlichtingsmasten doorbreken zij de bestrating.

De ontsluitingsweg aan de binnenzijde krijgt een profiel van minimaal 6,00 meter. Min of meer centraal in dit profiel ligt de rijloper van 3,40 meter breed. Aan weerszijden is de mogelijkheid om bij erg grote druk te parkeren. In het verlengde van de onderlinge perceelgrenzen worden in plantvakken bomen geplant. Tussen de bomen is ruimte voor parkeren.

Ontsluiting:

Ten behoeve van de ontsluiting kan gebruik gemaakt worden van de aantakkingen op de Jachthavendyk en de Mr. C.J. Trompstraat. Via deze wegen kan het lokale en regionale verkeersnet worden bereikt.

De kavels op het terrein van de Volharding zullen voor de auto volledig van binnenuit het plangebied ontsloten worden.

Parkeren vindt vooral plaats op eigen terrein (rekenen met 2 parkeerplaatsen per woning). Binnen het profiel van de centrale ontsluitingsweg is bij grote druk echter ook ruimte voor parkeren.

Waterbeheer:

Het patroon van de Luts en de insteekhaven is de drager geweest voor de structuur van het plangebied. De beleefbaarheid van dit water is optimaal en draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteiten van de woonbeleving.

In technische zin vormt de Eastwâl en de Mr. C.J.Trompstraat de “waterkering”. De Volharding ligt als een “eiland” in de boezem. Welke gevolgen dit heeft voor de droogteligging en/of de kruipruimtes onder de woningen is nog niet bekend.

Het spreekt voor zich dat het relatief schone regenwater dat in het plangebied op verharding en/of dakvlakken valt rechtstreeks op de waterpartijen wordt afgevoerd.

15-03-16/tp