

Skoatterwâld – Omgeving Rosa Manusweg

[Herverkaveling en Beeldkwaliteitplan]

Heerenveen

Definitief 22 oktober 2015

Rho adviseurs i.s.m.
Gemeente Heerenveen
Team stedenbouw / cv



Inleiding

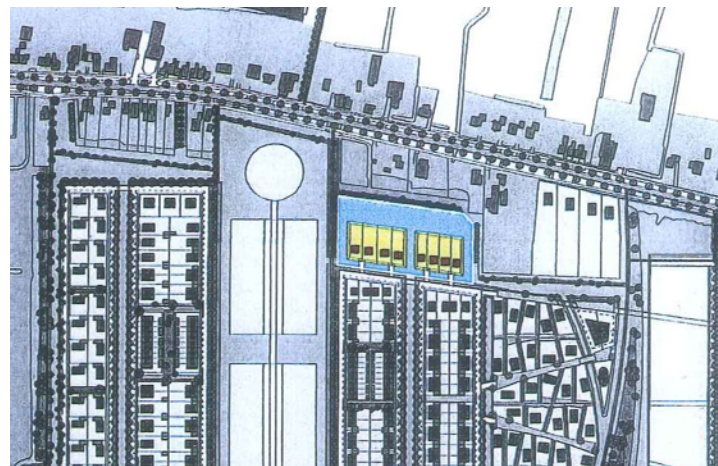
De Rosa Manusweg is onderdeel van fase 2 van de grootschalige ontwikkeling Skoatterwâld te Heerenveen. De locatie vormt de noordelijke beëindiging van de noord-zuid structuur waarin Skoatterwâld is opgebouwd. De planlocatie is achter het oude lint Het Meer gelegen en vormt dus de overgang tussen deze historische lijn in het landschap en de uitbreiding Skoatterwâld.

Op dit moment geldt als ruimtelijk kader voor deze locatie het *Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan Skoatterwâld*. Destijds werd gedacht aan een verkaveling met 8 kavels aan de Rosa Manusweg op twee eilanden. Ten oosten daarvan een tussenliggend deel dat nog niet in eigendom was en ten oosten daarvan 4 diepe kavels aan Het Meer (zie afbeelding 2). Deze situatie is inmiddels gewijzigd omdat nu meer grond in eigendom is, waardoor een meer samenhangende verkaveling gemaakt kan worden langs een in oostelijke richting doorgetrokken Rosa Manusweg. Voortschrijdend inzicht heeft er echter toe geleid de verkaveling enigszins anders te benaderen en het water aan de voorzijde van de kavels te laten vervallen. Hierdoor is niet langer sprake van 'eilanden' en komt de naam 'Eilandenrijk' te vervallen. Dit neemt niet weg dat de omgeving nog steeds als waterrijk kan worden aangemerkt. Het bredere water ten noorden van de kavels, wat het oude lint van Skoatterwâld scheidt, is inmiddels aangelegd (zie afbeelding 1).

Om de nieuwe verkaveling mogelijk te maken, is het nodig om het huidige planologische kader te vervangen door nieuwe kaders. Dit herverkavelings- en beeldkwaliteitplan vormt samen met het bestemmingsplan de definitieve uitwerking van de omgeving Rosa Manusweg.



Afbeelding 1: huidige situatie



Afbeelding 2: uit Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan Skoatterwâld

Inspraak

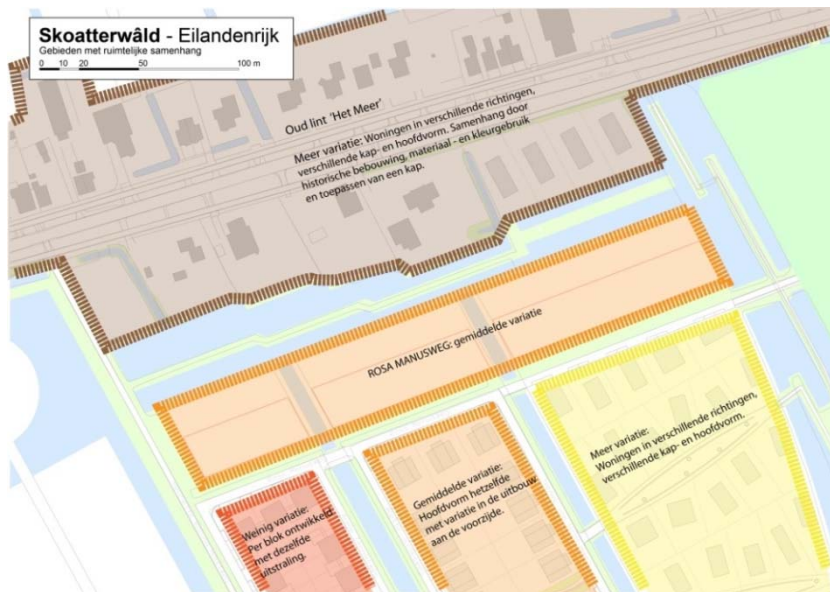
Voor de zomer van 2015 heeft conceptversie van dit Herverkaveling en beeldkwaliteitplan ter inzage gelegen. Daarnaast heeft de gemeente op 11 mei 2015 een inloopbijeenkomst georganiseerd. Aan de hand hiervan heeft de gemeente één schriftelijke inspraakreactie ontvangen, waarin aandacht werd gevraagd voor het waterrijke karakter van het plan, de mogelijkheid voor halfvrijstaande woningen en positie van de rooilijn. Burgemeester en wethouders hebben gereageerd middels een antwoordnota welke als bijlage aan dit document is toegevoegd. Samenvattend hebben burgemeester en wethouders naar aanleiding van de inspraakreactie besloten dat:

- de aanvankelijk beoogde rooilijn van geprojecteerde woningen aan de noordzijde van de Rosa Manusweg in stand blijft;
- dat in het bestemmingsplan in de bouwvlakken maximale aantallen te bouwen woningen worden opgenomen, zodanig dat in elk bouwvlak een evenredige verdeling kan ontstaan van vrijstaande en halfvrijstaande woningen;
- de kavels waarop de nieuwbouw plaatsvindt voldoende ruim zijn om uit te gaan van parkeren op eigen erf, maar dat de berm aan de noordzijde van de Rosa Manusweg ruimte biedt voor de realisering openbare parkeervakken, als de toegenomen parkeerdruk in de omgeving ten gevolge van de nieuwe ontwikkeling, daartoe aanleiding geeft.

Planlocatie in de omgeving

Het plangebied vormt één van de laatste te ontwikkelen gebieden van de tweede fase met vrije kavels van Skoatterwâld. Op afbeelding 2 is te zien hoe de verkaveling van de planlocatie gedacht was ten tijde van het opstellen van het *Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan Skoatterwâld*: slechts 8 eilandkavels en 4 diepe kavels aan Het Meer. Ook is goed te zien hoe Skoatterwâld als sterk gestructureerd landschapsplan is opgezet (zie ook afbeelding 4). Tot enkele jaren geleden was dit ook terug te zien in de uitwerking van de bebouwing. Veel straten en blokken zijn als eenheden uitgevoerd met straatwanden van dezelfde woningen. Dit idee is de laatste jaren echter meer losgelaten waardoor nabij de planlocatie ook blokken zijn ontstaan waar meer ruimte is voor individuele uitdrukking. Als beëindiging van de structuur ligt de planlocatie op de kop van drie verschillende blokken, die alle drie een andere opzet kennen. Het westelijke blok bestaat uit rijen van dezelfde woningen van drie lagen. Het middelste blok bestaat uit woningen die allen een traditionele hoofdvorm van één laag met een hoge langskap hebben en zijn uitgevoerd in dezelfde kleur gevel en kap. Echter hebben alle woningen aan de voorkant een individuele (uitgesproken) middenbeuk die zich als een erker of torentje manifesteert. Hierdoor is een sterke doorlopende wand ontstaan op de achtergrond, maar wordt het straatbeeld bepaald door de rijke variatie in middenbeuken. Het meest oostelijke deel (De Watervelden) kent nog meer variatie, omdat hier de woningen in verschillende richtingen kunnen worden geplaatst en verschillende hoofd- en kapvormen worden toegestaan.

De woningen aan de Rosa Manusweg vormen de beëindiging van deze drie verschillende stijlen en vormen tegelijkertijd de overgang naar het oude lint. Het is daarom van belang om te kiezen voor een middenweg tussen samenhang en vrijheid voor deze woningen. Samenhang omdat de blokken binnen Skoatterwâld als eenheden zijn opgezet en dit ook mede de kwaliteit van de wijk bepaalt. Variatie om aansluiting te vinden bij de nieuwste ontwikkelingen en Het Meer. Door de woningen een meer landelijk karakter te geven wordt de relatie met Het Meer versterkt.



Afbeelding 3: ruimtelijke samenhang



Afbeelding 4: verkavelingsplan Skoatterwâld (2015), plangebied aangegeven met zwarte pijl

Herverkaveling

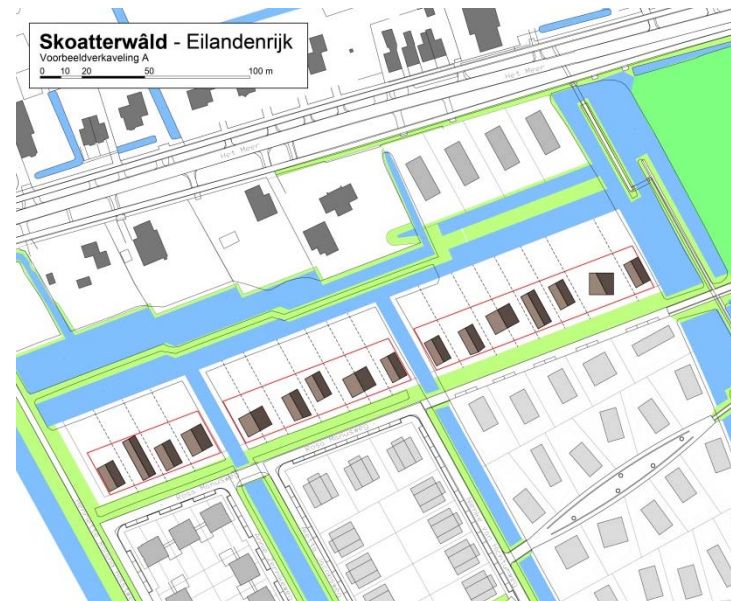
In het verkavelingsplan van Skoatterwâld (afbeelding 4) is een verkaveling voor het plangebied geprojecteerd. Ook is hier goed te zien dat grote delen van Skoatterwâld met een sterke regie, planmatig zijn opgezet. Hierdoor zijn herkenbare, samenhangende straatwanden ontstaan. In de laatste jaren is er in Skoatterwâld echter meer ruimte gegeven voor individuele vrijheid. Dit gedachtegoed heeft er toe geleid te besluiten om ook aan de Rosa Manusweg meer vrijheid te gaan geven aan bijvoorbeeld de kavelbreedte en de samenhang tussen de bouwvolumes.

De hier voorliggende uitwerking van het plangebied is daarom op hoofdlijnen gebaseerd op het eerdere schetsontwerp voor fase 2, maar wijkt op enkele punten af. Zo is de sloot aan de voorzijde van de kavels uit de plannen gehaald. Het zelfde geldt voor de sloot aan de westkant. De helft van deze zone is bij de kavels gevoegd, de andere helft aan de berm tussen de kavels en de Rosa Manusweg. Daarnaast is besloten om de kavelbreedte minder strak te organiseren: de kavels hoeven niet allemaal even breed te worden. De verkavelingsopzet uit het schetsontwerp wordt daarom gezien als een basisverkaveling waarop meer variatie wordt toegestaan. De diepte van de kavels blijft gelijk. Zo ook de zone waarbinnen de hoofdgebouwen gebouwd mogen worden. De breedte van de kavels gaat echter variëren. De twee singels worden behouden waardoor het plangebied nog steeds in drie stukken wordt opgedeeld.

De intentie is om vrije kavels uit te geven, maar incidenteel kan er in de rij een twee-onder-één-kap-woning voorkomen. De kavels zijn relatief diep en kennen allen dezelfde diepte van circa 40 meter. Variatie in de kavelgrootte ontstaat door de gronden uit te geven in variabele kavelbreedtes: minimaal 12 meter bij vrijstaande woningen en minimaal 10 meter voor twee-onder-één-kap-woningen. Zo kan worden ingespeeld op de wensen van de kopers, die in dit woonsegment een individueel toegesneden maatvoering vragen. Daarnaast levert de variatie in kavelbreedte een wisselend (en daardoor landelijker) straatbeeld op.



Afbeelding 5: basisverkaveling



Afbeelding 6: voorbeeldverkaveling A



Afbeelding 7: voorbeeldverkaveling B



Afbeelding 8: voorbeeldverkaveling C

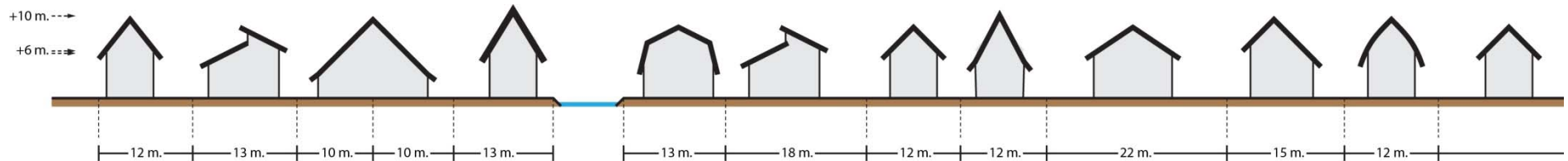
Beleidsintentie

Het beeldkwaliteitplan voor de 2^e fase geeft een globaal kader voor dit gebied. Vast gegeven is dat het gaat om de overgang van het Meer naar Skoatterwâld. De kavels hebben een bijzondere ligging: aan de rand van de wijk in een ontspannen setting direct achter het Meer. Het oppakken van de ontspannen setting in de vormgeving van de woningen past daarbij. Dat pleit voor een opbouw in één of twee bouwlagen met in ieder geval een kap. Er wordt dus gekozen voor een beperking in de kapvorm en de bouwhoogte om de overgang naar het oude lint te verzachten.

Er wordt vrijheid gegeven in de breedte van de kavels en de woningen. Ook de hoogte en grootte van de woningen kan variëren. Daarnaast is er geen harde rooilijn en wordt vrijheid gegeven voor een relatief vrije plaatsing op de kavel: er is een zone met een diepte van twintig meter waarin het hoofdgebouw geplaatst wordt. Dit alles versterkt het landschappelijke beeld. Samenhang wordt bereikt door de afstemming in het kleur- en materiaalgebruik en door het toepassen van prominente kappen op alle woningen. De insteek is kavels met vrijstaande woningen, maar ook twee-onder-één-kap-woningen worden door het bestemmingsplan toegestaan.

De kappen van de woningen worden allen parallel geplaatst aan elkaar en de zijdelingse erfgrenzen. Er is een lichte verdraaiing ten opzichte van de weg waardoor zij niet exact haaks op de weg staan. De bouwvolumes zijn hoekig, maar verder vrij van vorm en mogen dus ook parallel aan de weg geplaatst worden, zo lang de nok van de kap maar de richting van de zijdelingse erfgrenzen aanhoudt. De eenvoudige hoofdvorm wordt afgedekt met een zadeldak, mansardekap of een afgeleide hiervan. De kappen kennen overstekken aan de zijgevels en de voorgevel, met name aan de voorzijde zijn zij duidelijk in het beeld aanwezig. De kappen krijgen een stevig karakter en zijn prominent aanwezig. Door de goothoogte van de kappen te maximaliseren op 6 meter boven het maaiveld, maar de intentie uit te spreken ze lager te laten beginnen, ontstaat een doorlopend daklandschap langs de straat (afbeelding 5). Het is wenselijk goten lager te laten beginnen, waardoor een landelijke uitstraling wordt bereikt. Maar dit wordt niet verplicht gesteld.

Het toegepaste kleur- en materiaalgebruik refereert aan de woningen langs Het Meer: in hoofdzaak baksteen in gedekte kleuren voor de gevels. Daarnaast zijn metaal, plaatmateriaal en hout ook toegestaan, mits in dezelfde gedekte kleurstelling of in een grijs tint of wit. De dakbedekking kan uitgevoerd worden in keramische dakpannen, riet of zink.



Afbeelding 5: Beeld van het daklandschap

Welstandscriteria

Plaatsing

- Vrij op het kavel binnen het bouwvlak.
- Voornamelijk parallel aan de zijdelingse erfgrens, maar dit is geen verplichting.

Hoofdvorm

- 1 of 2 bouwlagen met een kap.
- Kap verplicht met een verplichte nokrichting parallel aan de zijdelingse erfgrens en een kopgevel langs de rosa Manusweg.
- Kapvorm: zadeldak, mansardekap of een afgeleide hiervan. Gebogen kapvorm is toegestaan mits eindigend in een herkenbare nok.
- Maximale goothoogte 6 m.
- Maximale bouwhoogte 10 m.
- Dakhelling maximaal 60 graden. Maximum van 80 graden wordt toegestaan wanneer passend bij kapvorm, zoals mansardekap.

Aanzichten

- Individuele uitstraling.
- Kap is sterk beeldbepalend. Stevige kap met een prominente overstek aan de voorzijde.
- Kap niet doortrekken langs de gevel.
- Oriëntatie op de openbare ruimte: hoeksituaties kennen een tweezijdige oriëntatie, dit geldt ook voor de kavels langs de singels. Extra aandacht voor de westelijke gevel van de meest westelijke woning.

Opmaak

- Zorgvuldige detaillering die past bij het karakter van de woning.
- Landelijke uitstraling en moderne interpretaties hierop.
- Materiaalgebruik gevels: voornamelijk roodbruine, bruine baksteen of andere donkere kleurtoon.
- Daarnaast zijn in de gevels metaal, plaatmateriaal en hout toegestaan, mits in dezelfde gedekte kleurstelling, een grijs tint of wit.
- Materiaalgebruik daken: keramische pannen in midden tot donkere kleurtoon, riet of zink.

Bijgebouwen

- De aan- en uitbouwen worden zoveel mogelijk in samenhang met de woning ontworpen, dan wel in de bouwmassa opgenomen en ten minste 4 m. achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of in het verlengde daarvan gesitueerd.
- Bijgebouwen worden ten minste 4 m. achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of in het verlengde daarvan gesitueerd.
- Maximale goothoogte bijgebouw 3,5 m.
- Dakhelling bijgebouwen maximaal 60 graden.

Referentiebeelden kapvormen



Referentiebeelden overstekken



Bijlage: antwoordnota inspraak