

**Beeldkwaliteitplan
Beetsterzwaag - Herinvulling
Vlaslaan e.o.**

**Beeldkwaliteitplan
Beetsterzwaag - Herinvulling Vlaslaan e.o.**

Code 115502 / 28-07-11

**GEMEENTE OPSTERLAND 115502 / 28-07-11
BEELDKWALITEITPLAN
BEETSTERZWAAG - HERINVULLING VLASLAAN E.O.**

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

blz

1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Doel beeldkwaliteitplan	1
1. 3. Procedure	3
2. PLANBESCHRIJVING	4
2. 1. Stedenbouwkundig plan	4
2. 2. Openbare ruimte	4
3. WELSTANDSCRITERIA	7
3. 1. Beeldzone A	7
3. 2. Beeldzone B	9

Bijlage 1 Inrichtingprincipes dorpsplein

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Een deel van het woongebied tussen de Vlaslaan en Fockema Andreaelaan in Beetsterzwaag wordt herontwikkeld. Hiervoor is een stedenbouwkundig plan gemaakt. Het stedenbouwkundig plan voorziet in de bouw van achttien geschakelde grondgebonden woningen en vijf appartementengebouwen. Waarvan in het appartementengebouw aan de zuidzijde, op de begane grond, een publieke functie wordt gerealiseerd.

In de welstandsnota van Opsterland zijn 10 typen welstandsgebieden te onderscheiden. Het plangebied valt onder gebiedstype 3 'nieuwbouw seriematig', zoals in figuur 1 te zien is. Voor dit gebiedstype geldt een regulier welstandsregime, waarbij de nadruk ligt op het beheer van de bestaande situatie.

De geplande nieuwbouw past niet volledig binnen de bestaande criteria. Voor herontwikkelingsprojecten is echter in de welstandsnota een speciale regeling opgenomen. Bij die regeling is aangegeven dat bij dergelijke projecten nieuwe stedenbouwkundige randvoorwaarden en beeldkwaliteitseisen vastgesteld kunnen worden. Dit beeldkwaliteitplan geeft hier invulling aan en geeft een nieuw welstandskader voor de herinvulling van het plangebied aan de Vlaslaan.

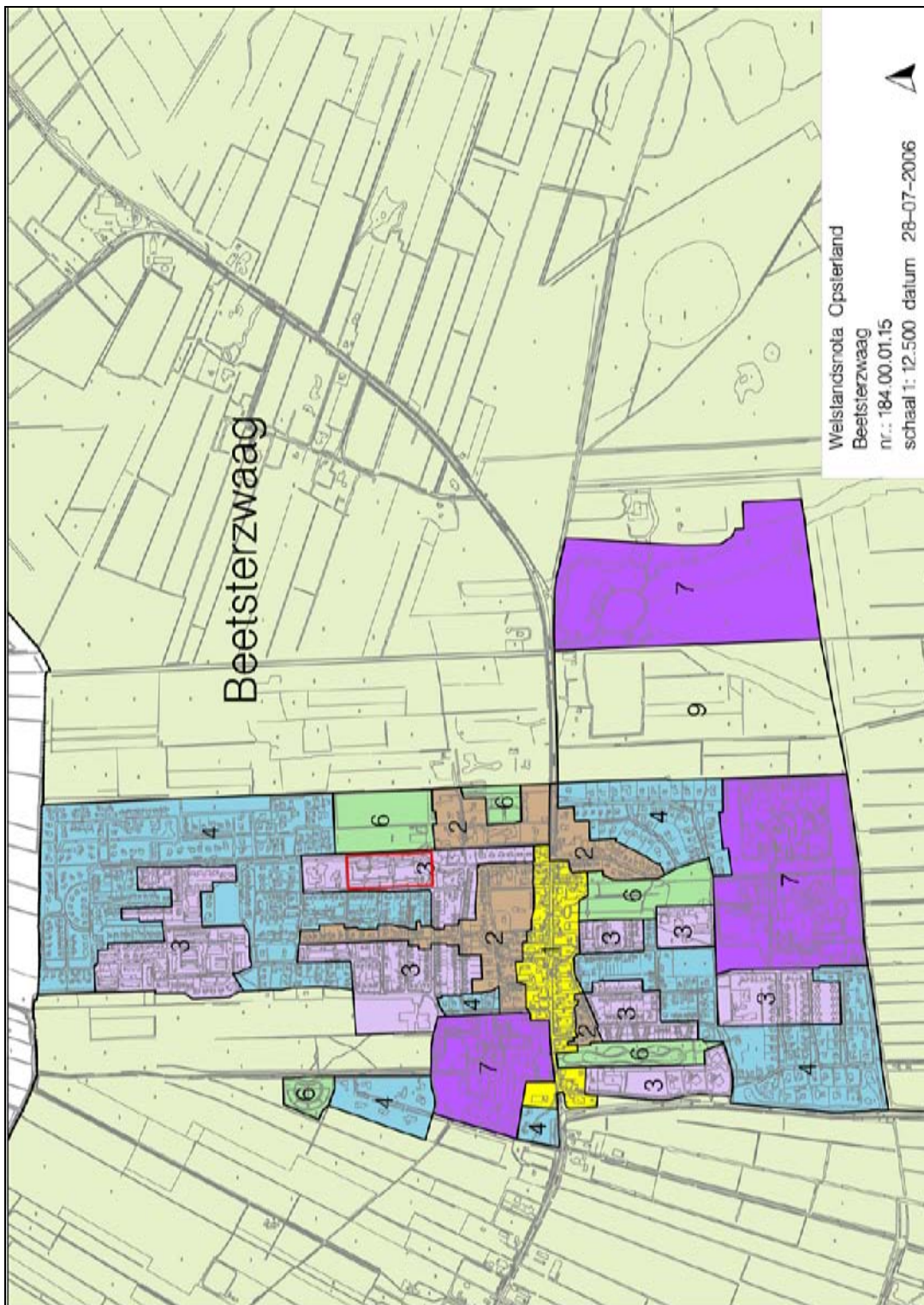
1. 2. Doel beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitplan geeft een nieuw welstandskader voor de herinvulling van het plangebied aan de Vlaslaan in Beetsterzwaag. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen, worden de plannen in eerste instantie getoetst aan het bestemmingsplan. Wanneer voldaan wordt aan het bestemmingsplan, vindt beoordeling aan de redelijke eisen van welstand plaats. Het plan wordt beoordeeld door het te toetsen aan de welstandscriteria die opgenomen zijn in dit beeldkwaliteitplan.

Uitgangspunten beeldkwaliteitplan

Om te komen tot dit beeldkwaliteitplan, zijn de volgende (meest van belang zijnde) uitgangspunten aangehouden:

1. Voor het nieuwe woongebied de Vlaslaan is een stedenbouwkundig plan ontwikkeld. Dit stedenbouwkundig plan vormt de basis van het beeldkwaliteitplan en het bestemmingsplan voor het plangebied;
2. De planologisch relevante ruimtelijke randvoorwaarden zijn opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. De overige randvoorwaarden, meer gericht op de architectuur van de nieuwbouw, zijn verwerkt in de welstandscriteria van dit beeldkwaliteitplan;
3. Bij de toepassing van de verschillende soorten bouwvolumes, die ruimtelijk op elkaar betrokken zijn, moet voldoende samenhang in het ruimtelijk beeld wordt gerealiseerd. Dit kan door verwantschap in vorm en stijlkenmerken;



Figuur 1. Kaart welstandsnota met in rood aangegeven het plangebied

4. De openbare ruimte vormt een belangrijke drager van het stedenbouwkundige plan. De inrichting van de openbare ruimte is daarom meegenomen in dit beeldkwaliteitplan.

1. 3. Procedure

Voordat dit beeldkwaliteitplan een rechtsgeldig toetsingskader is, moet het als wijziging van de welstandsnota vastgesteld worden. Besloten is om het beeldkwaliteitplan te integreren in het bestemmingsplan "Beetsterzwaag – Herinvulling Vlaslaan e.o.". Dit betekent dat het beeldkwaliteitplan gezamenlijk met het bestemmingsplan de bestemmingsplanprocedure doorloopt. Het beeldkwaliteitplan ligt samen met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage voor zienswijzen. Vervolgens wordt het gelijktijdig met het bestemmingsplan vastgesteld, waardoor het rechtskracht krijgt.

2. PLANBESCHRIJVING

2. 1. Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan voor de herinvulling aan de Vlaslaan bestaat uit deels appartementengebouwen en deels uit grondgebonden woningen. Aan deze twee delen worden twee beeldregimes toegepast, beeldzone A en beeldzone B (zie figuur 2). Deze complexmatige bouw onderscheidt zich enigszins van de schaal en maat van de bebouwingstypologie van Beetsterzwaag. Door de situering van de grotere gebouwen aan een ruim openbaar profiel en door de nadere geleding van de gebouwen ontstaat een interessant en mooi woongebied.

Het appartementengebouw met de publieke functie is georiënteerd op het plein bij de kerk en het dorpshuis De Buorskip. Dit gebouw onderscheidt zich in hoogte van de overige appartementengebouwen (max. vier lagen met kap). Het dorpsplein wordt opnieuw gedefinieerd door de nieuwbouw aan het plein. Ook wordt het plein opnieuw ingericht. De overige appartementengebouwen staan in de oostelijke dorpsrand en kunnen worden gerelateerd aan de robuuste groenstructuur van de laanbeplanting van de Vlaslaan en de groene ruimte van de sportvelden. De grondgebonden woningen zijn georiënteerd op de Fockema Andreaelaan. Deze woningen maken onderdeel uit van de woonstraat aan de Fockema Andreaelaan.

De volgende typologieën worden onderscheiden (zie ook figuur 2):

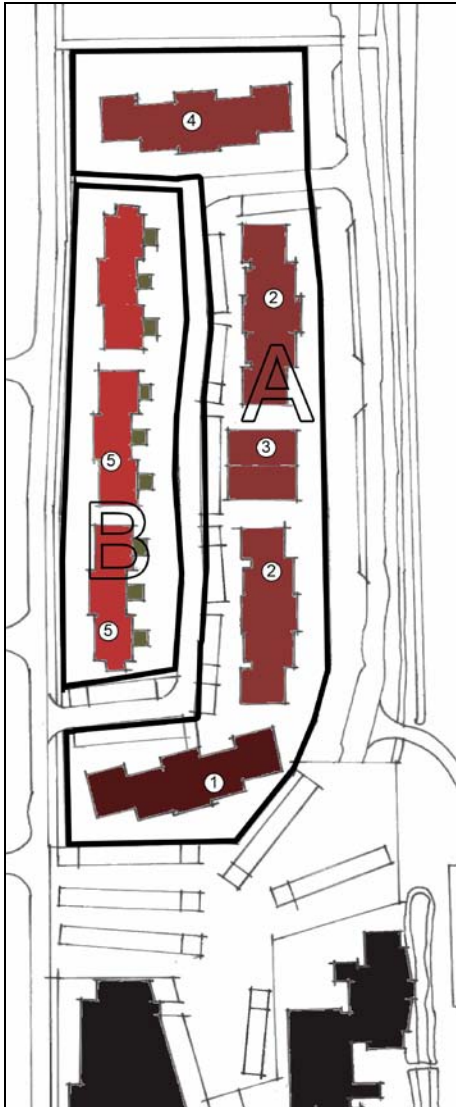
1. appartementengebouw met dienstencentrum op de begane grond (twee bouwlagen met kapverdieping – vier bouwlagen met kap);
2. appartementengebouwen (één bouwlaag met kapverdieping - drie lagen met kap);
3. appartementengebouw (drie lagen met kap);
4. appartementengebouw, met mogelijk op termijn een verbrede functie (zorg) (één bouwlaag met kapverdieping - drie lagen met kap);
5. geschakelde rijenwoningen (drie maal zes) (twee bouwlagen met kap).

2. 2. Openbare ruimte

De openbare ruimte speelt een belangrijke rol bij de kwaliteit van het plan. Daarbij gaat het om de inrichting van het dorpsplein, de nieuwe centrale binnenruimte, het groene terrein rondom de appartementen en de tuininrichting en afbakening van de grondgebonden woningen bepalen de kwaliteit.

De volgende ingrepen voorgesteld (zie ook figuur 3):

6. Het dorpsplein wordt opnieuw ingericht. Het plein wordt zodanig ingericht dat een logische routing van doorgaand verkeer en wandel- en fietsroutes op het plein ontstaat. Bestaande bomen blijven grotendeels staan. Deze bomen begeleiden de route van het verkeer. De parkeerplaatsen zijn in een zestal parkeerstrips op het plein gesitueerd. Deze worden door middel van blokhagen gemarkeerd. In bijlage 1 bij dit beeldkwaliteitplan is het inrichtingsplan nader toegelicht.



Figuur 2. Nieuwe stedenbouwkundige structuur

Figuur 3. Nieuwe groenstructuur

7. In de nieuwe centrale binnenruimte liggen de toegangen tot de appartementengebouwen, parkeerplaatsen en voetpaden langs de appartementengebouwen. De verschillende elementen zijn door middel van blokhagen, hagen, rasterwerken met begroeiing en graselementen van elkaar gescheiden. Het gebied grenst aan de achtertuinten van de grondgebonden woningen. Voor de overgang tussen de binnenruimte en de achtertuinten van de rijenwoningen is bijzondere aandacht vereist, om een kwalitatief hoogwaardige ruimte te kunnen garanderen in de toekomst.
8. De groene ruimte rondom de appartementengebouwen wordt ingericht als grasruimte en wordt door middel van een openbaar voetpad afgebakend.

9. De particuliere tuinen grenzen aan de centrale binnenruimte. Om te voorkomen dat grenzend aan de binnenruimte een grote diversiteit aan schuttingen en bijgebouwen gesitueerd worden, worden in het bestemmingsplan nadere eisen gesteld aan de bestemming van de achtertuinten en wordt een voorstel gedaan voor het ontwerp van de erfscheiding aan de achterzijde.



Figuur 4. Overzichtstekening (links)

3. WELSTANDSCRITERIA

3. 1. Beeldzone A

Plaatsing

- Hoofdgebouwen staan in de rooilijn of in een getrapte rooilijn. (Hh)
- Appartementen gebouwen. (Hh)
- Gebouwen staan haaks op of evenwijdig aan de weg. De gebouwen zijn met zowel de voorgevel als de achtergevel georiënteerd op de openbare ruimte. In hoeksituaties is er een vierzijdige oriëntatie. (Hh)
- Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen liggen in hoofdzaak naast en achter de voorgevel van het hoofdgebouw. (Hh)

Hoofdvorm

- Twee tot vier bouwlagen met een kap of kap met samengesteld dakkapelelement. (Hh)
- De compositie van de verschillende bouwmassa's samenhangend. (Hh)
- Bouwvolumes zijn samengesteld. De delen onderscheiden zich door gevelsprongen, gevelopmaak, hoogte en kaprichting. (Re)
- De gebouwen zijn kantig opgezet. (Re)
- Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt en in een afgeleide architectuur of kennen een bijzondere vormgeving. (Re)

Aanzichten

- Er is sprake van een gerichtheid op de openbare ruimte. (Hh)
- De geleding en compositie van de gevel per cluster in onderlinge samenhang. (Re)

Opmaak

- Gevels hebben een stenig karakter; accenten kunnen in moderne materialen; daken zijn voorzien van steenachtige materialen. (Hh)
- Toepassing van donkere aardkleuren, en ter afwisseling mogelijk ook geveldelen met wit keimwerk. (Hh)
- Kleurstelling bijgebouwen overeenkomstig bijbehorend hoofdgebouw. (Re)

Hh = handhaven, dat wil zeggen: het criterium is **maatgevend**

Re = respecteren en interpreteren, dat wil zeggen: het criterium is **richtinggevend**.

Algemeen

Gestreefd wordt naar het realiseren van bij het dorp passende architectuur zoals verbeeld in figuren 5 en 6.



Figuur 5. Impressie van de bebouwing en inrichting van het plangebied



Figuur 6. Impressie van de bebouwing en inrichting van het binnenterrein

3. 2. Beeldzone B

Plaatsing

- Hoofdgebouwen staan in een getrapte rooilijn. (Hh)
- De woningen zijn geschakeld per zes, rijenwoningen. (Hh)
- Gebouwen staan evenwijdig aan de weg. De gebouwen zijn met de voorgevel georiënteerd op de openbare ruimte. In hoeksituaties is er een **meerzijdige** oriëntatie. (Hh)
- Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen **en overkappingen** liggen in hoofdzaak naast en achter de voorgevel van het hoofdgebouw. (Hh)

Hoofdvorm

- Twee bouwlagen met een kap. (Hh)
- De compositie van de verschillende bouwmassa's samenhangend. (Hh)
- De massaopbouw is samengesteld. (Re)
- De gebouwen zijn kantig opgezet. (Re)
- Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen **en overkappingen** zijn ondergeschikt en in een afgeleide architectuur of kennen een bijzondere vormgeving. (Re)

Aanzichten

- Er is sprake van een gerichtheid op de openbare ruimte. (Hh)
- De geleding en compositie van de gevel per cluster in onderlinge samenhang. (Re)

Opmaak

- Gevels hebben een stenig karakter; accenten kunnen in moderne materialen; daken zijn voorzien van steenachtige materialen. (Hh)
- Toepassing van donkere aardkleuren, en ter afwisseling mogelijk ook geveldelen met wit keimwerk. (Hh)
- Kleurstelling bijgebouwen overeenkomstig donkere aardedetinten of houtkleurig. (Re)

Overige

- De achtertuinen grenzen aan openbare ruimte. De erfscheiding bestaat uit groene afscheiding (haag of een raamwerk met klimplanten). (Re)

Hh = handhaven, dat wil zeggen: het criterium is **maatgevend**

Re = respecteren en interpreteren, dat wil zeggen: het criterium is **richtinggevend**.

Algemeen

Gestreefd wordt naar het realiseren van bij het dorp passende architectuur zoals verbeeld in de figuren 5 en 6.

===

Bijlage 1:
Inrichtingprincipes dorpsplein

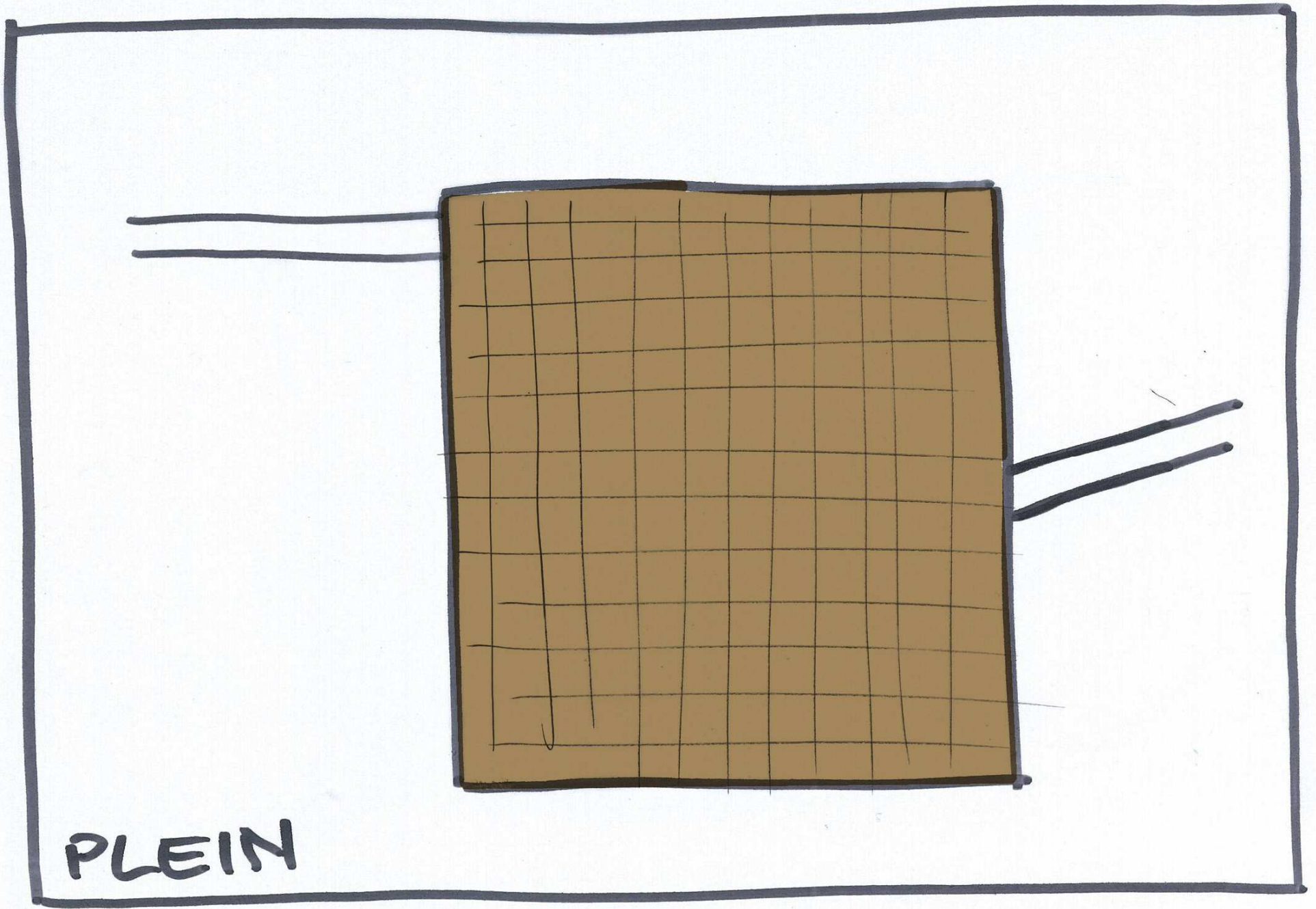
Inrichtingsplan
Vlaslaan
Beetsterzwaag



1002

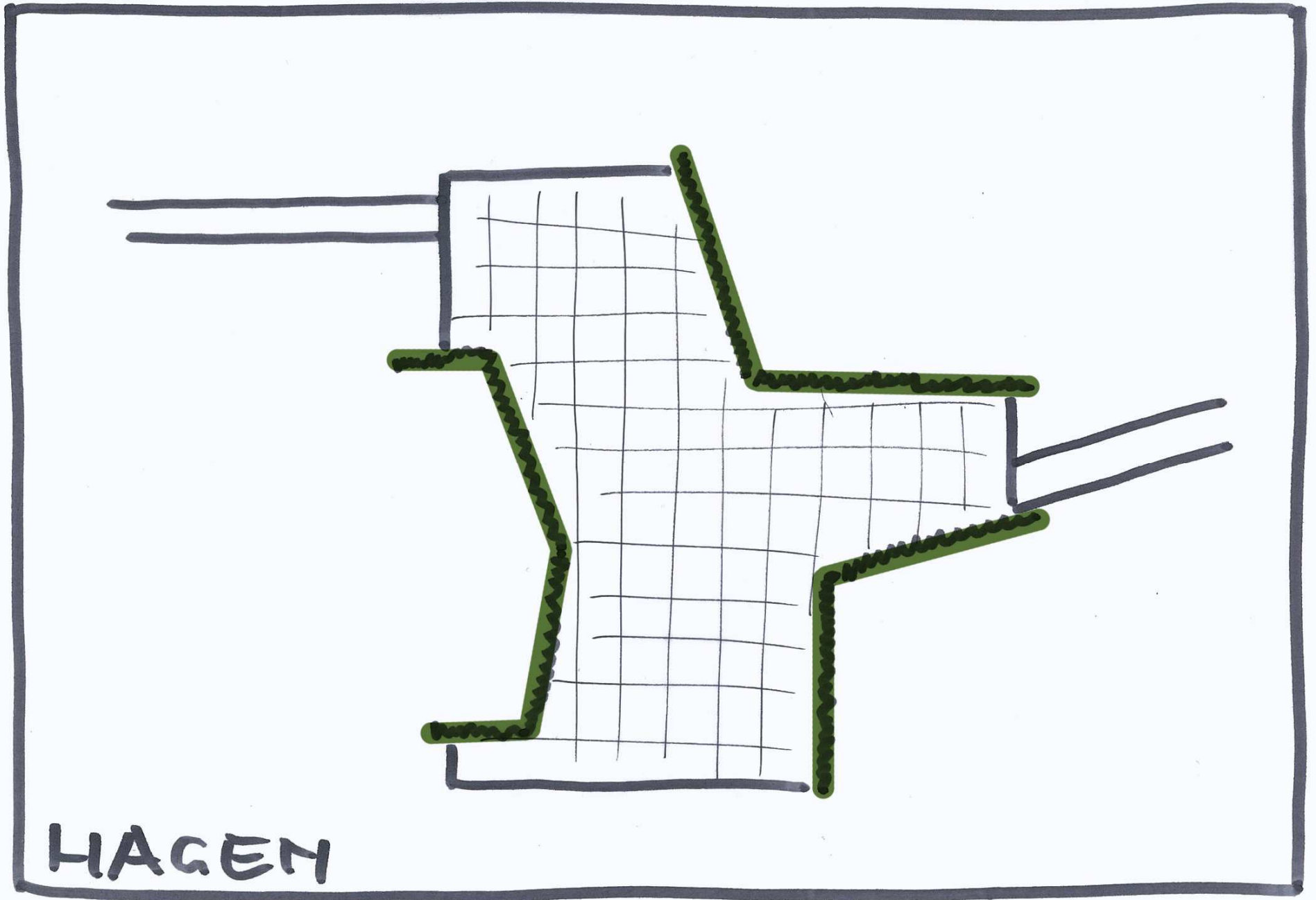
10

PLEIN



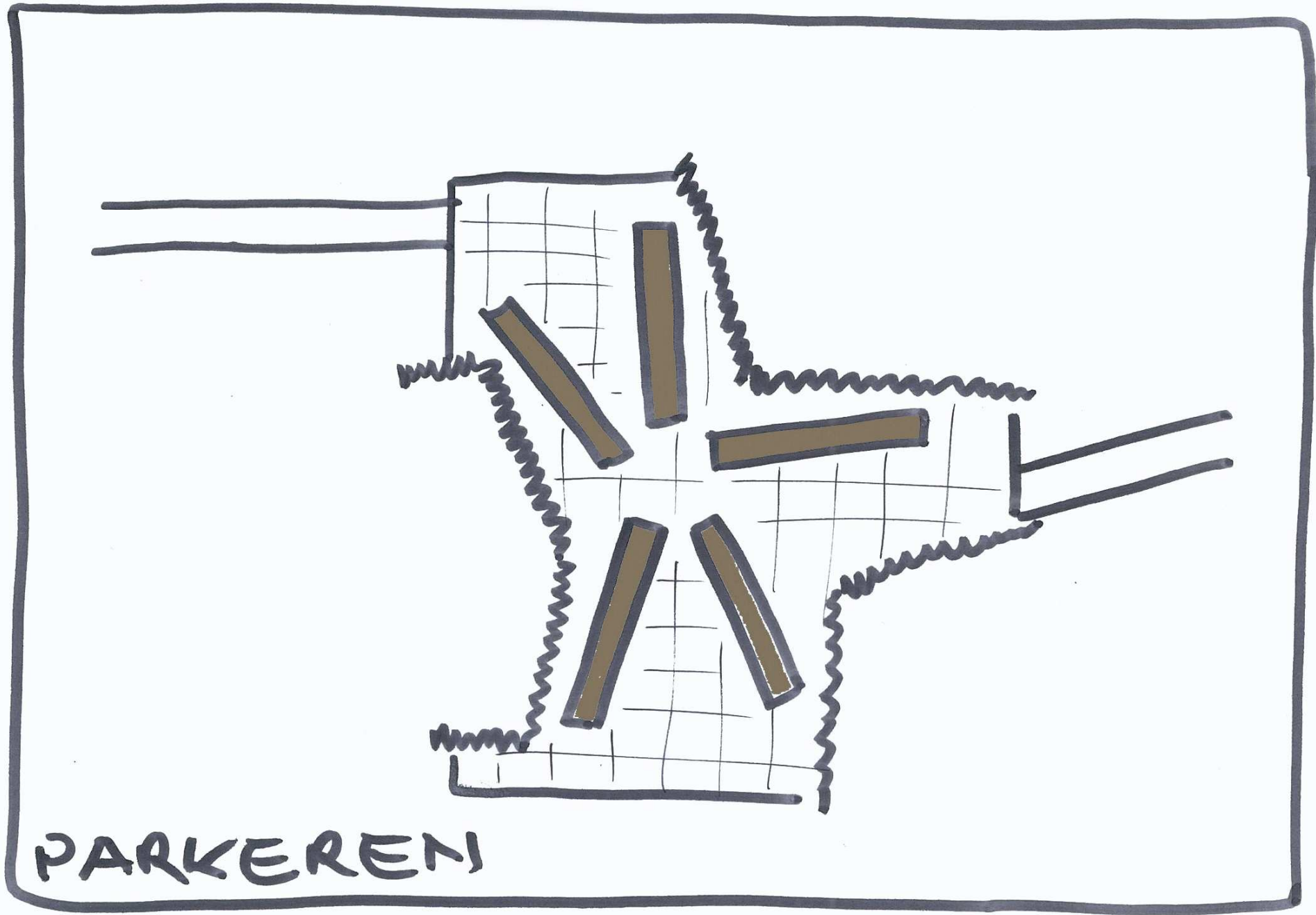
PLEIN

CONCEPT

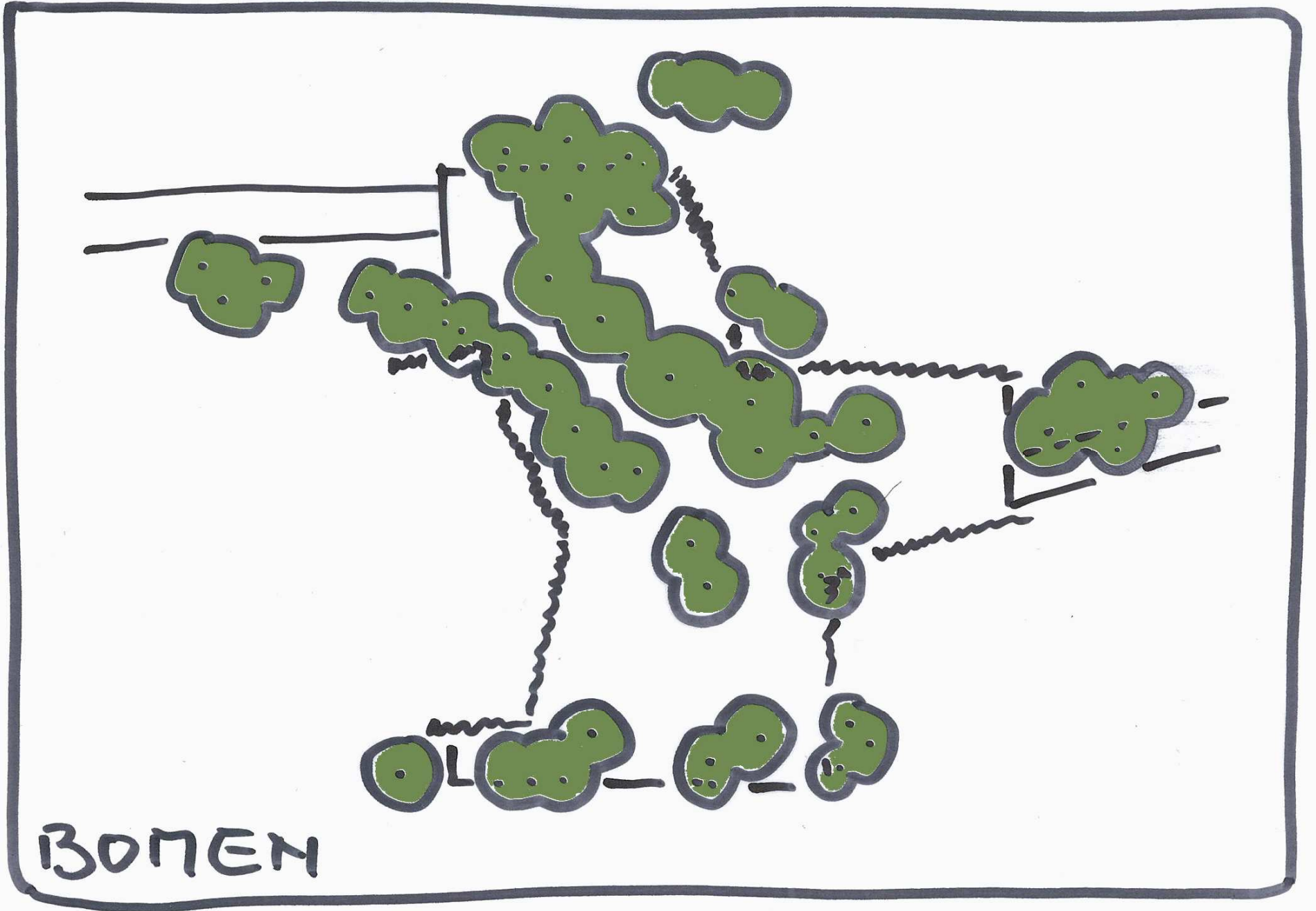


HAGEN

CONCEPT

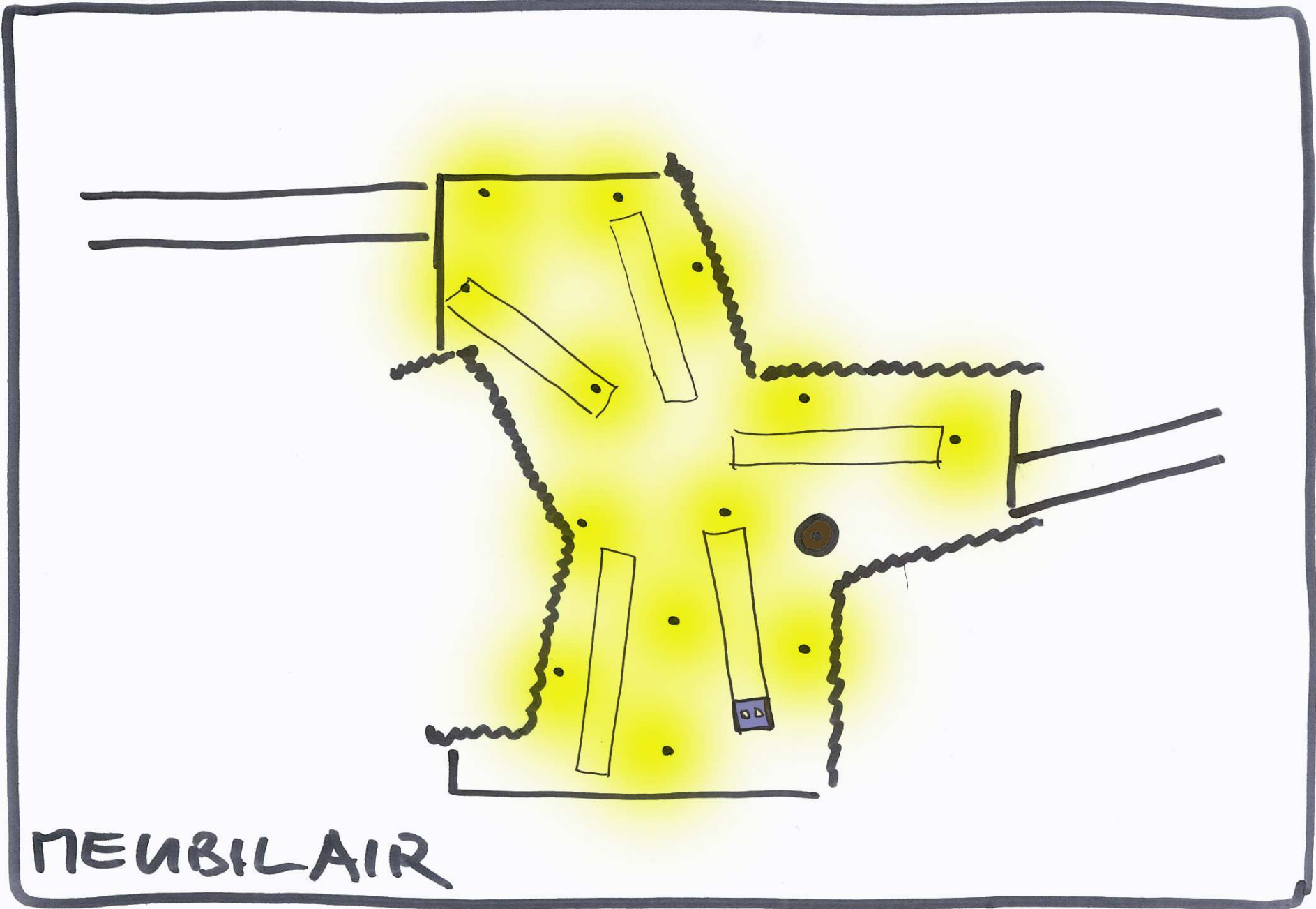


CONCEPT



BOMEN

CONCEPT



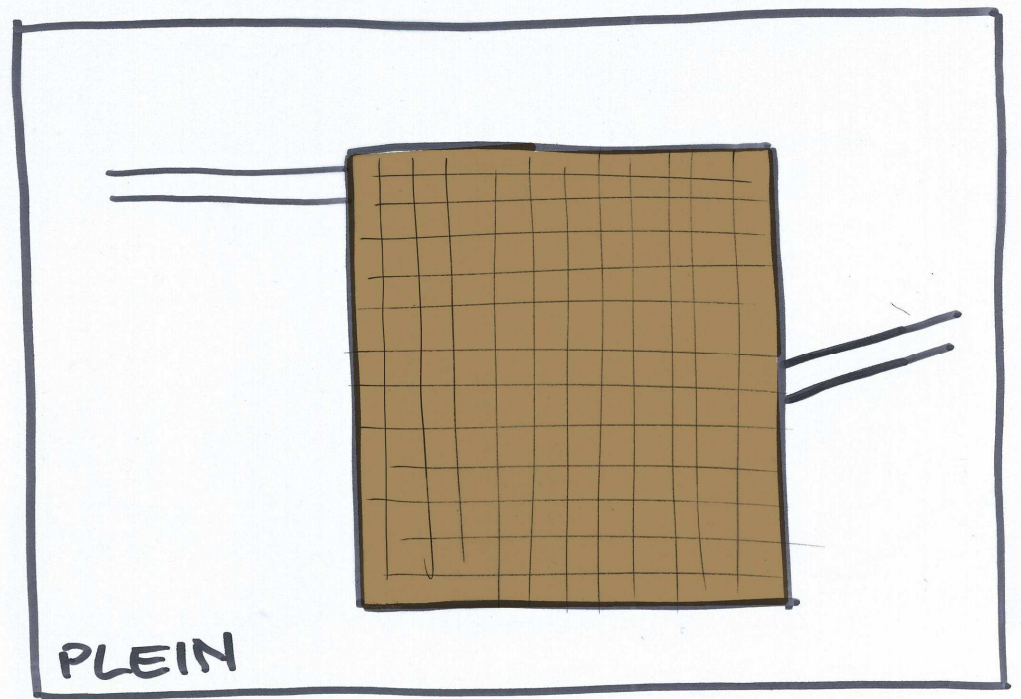
MEUBILAIR

CONCEPT

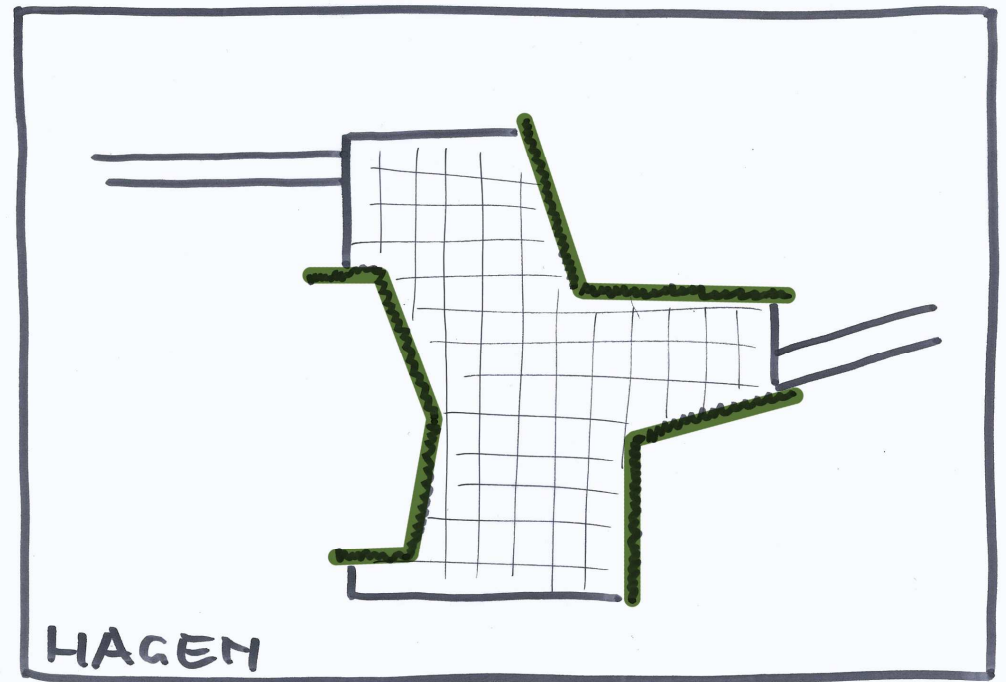


SCHETSONTWERP VLASLAAN
BEETSTERZWAAG 221109

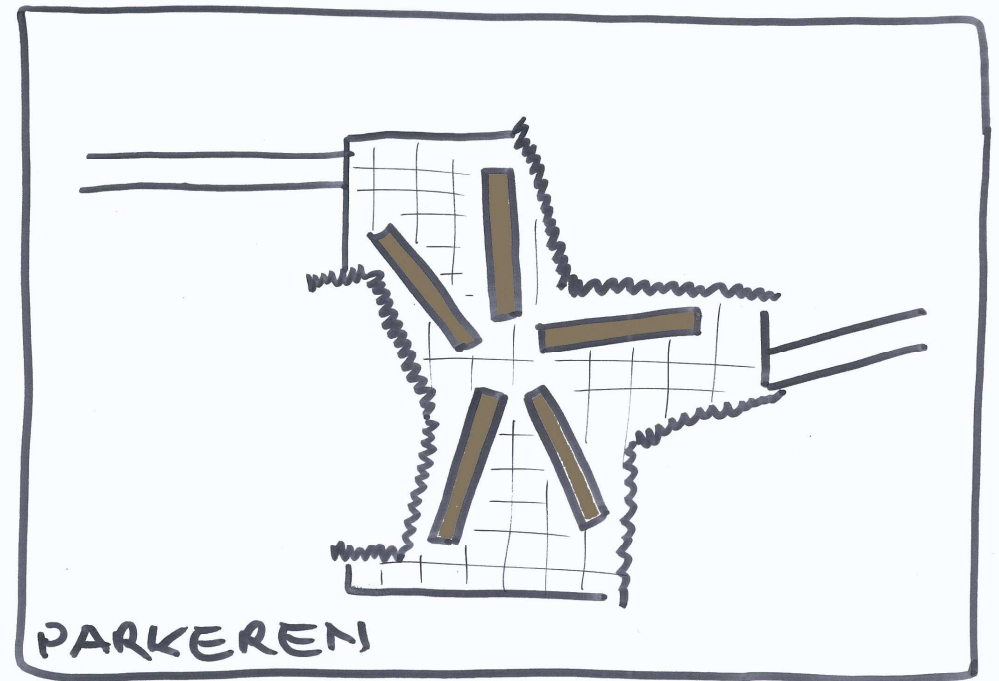




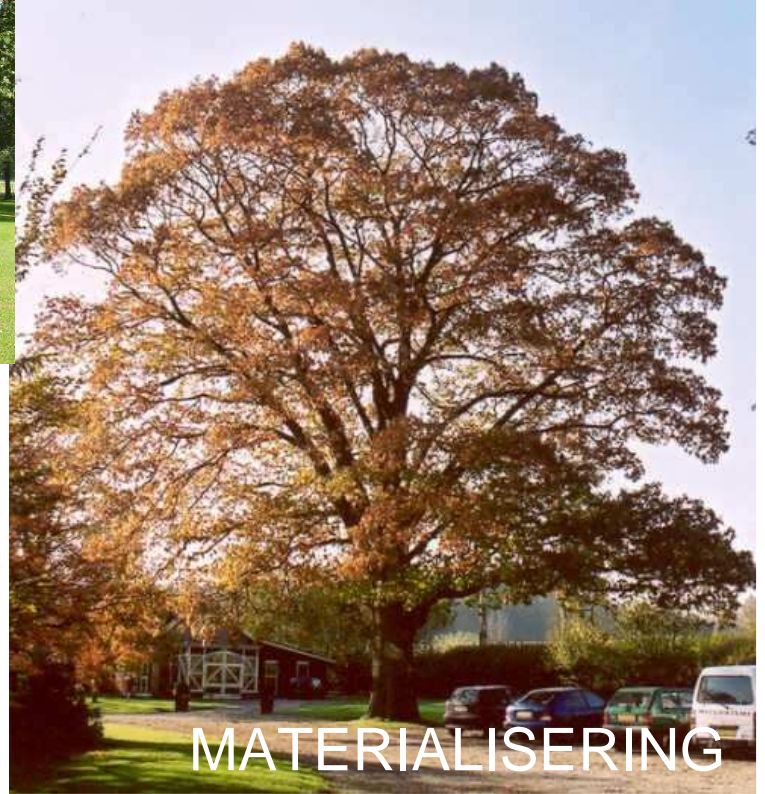
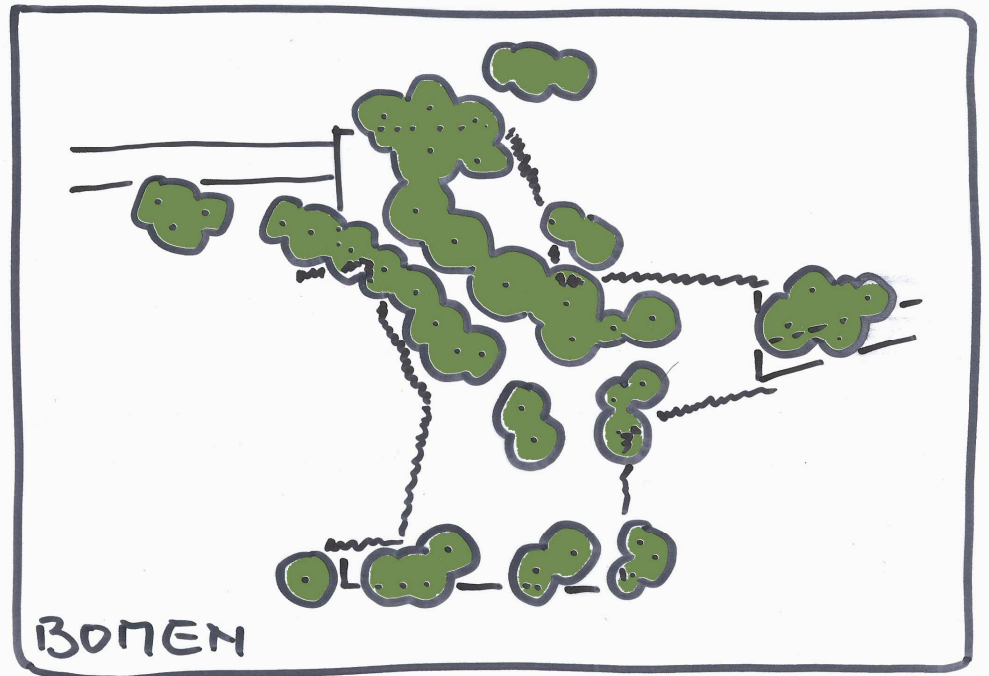
MATERIALISERING



MATERIALISERING



MATERIALISERING



MATERIAALISERING

