

BIJLAGE 1

**Welstandskader
Ureterp - De Hege Kamp**

Gemeente Opsterland

Welstandskader voor Ureterp - De Hege Kamp

Inleiding

De door de raad vastgestelde gemeentelijke welstandsnota 2006 vormt het kader voor de welstandsbeoordeling van bouwplannen. In de welstandsnota worden voor het gehele gemeentelijke grondgebied criteria geformuleerd. De welstandsbeoordeling wordt uitgevoerd door de welstandsc commissie van Hûs en Hiem.

Het plangebied De Hege Kamp voorziet in een nieuwe ontwikkeling voor woningbouw. Voor dit gebied geldt momenteel het welstandskader voor 'sport- en recreatiegebieden etc.' (deelgebied 6). Op grond van dit kader kan de beoogde woningbouw niet getoetst worden. Er moet dus een nieuw welstandskader opgesteld worden.

De onderstaande uitwerking voorziet daarin. Bij de uitwerking is ten opzichte van de bestaande welstandsnota gewerkt aan het principe om daar waar nodig zo concreet mogelijk aan te geven wat de bedoeling is en daar waar mogelijk zo soepel mogelijk te zijn. Dit voorziet in de behoefte aan een vereenvoudiging van het welstandstoezicht.

a. Planopzet

Door de verplaatsing van de sportvelden naar het gebied ten noordoosten van Ureterp, is de locatie aan de Skoalleane beschikbaar voor een nieuwe functie. Met het plan De Hege Kamp wordt hieraan invulling gegeven door de bouwmogelijkheid van ongeveer 100 woningen.



Het bestemmingsplan (opgesteld door Buro Vijn) gaat in op de hoofdopzet van de nieuwe buurt. Belangrijk uitgangspunt is dat gebruik gemaakt wordt van de aanwezige groenstructuren van het sportpark. Dit heeft in hoge mate de structuur van het stedenbouwkundig plan bepaald. In de toelichting is een verkavelingsplan opgenomen waarin per deelgebied wordt aangegeven wat de bedoeling is. Daarin staan ook aanwijzingen voor het bouwen.

Kenmerkend is dat het plan een duidelijke opdeling in deelgebieden toont en dat er een structuur wordt neergezet die in belangrijke mate wordt bepaald door de ligging aan de rand van het dorp en het aanwezige groen. Langs de Skoalleane wordt ingezet op een lintbebouwing die zich goed verhoudt ten opzichte van de bestaande bebouwing aan de oostzijde. Er is bewust gekozen voor een maatvoering die naar de buitenrand wat beperkter van schaal is. Een verbijzondering wordt ingebracht met de ontwikkeling van een deelgebied waar plaats is voor grotere kavels in een groene setting. Het binnengebied biedt ruimte voor woningen tot twee bouwlagen met kap.

b. Welstandscriteria

De indeling in deelgebieden zoals opgenomen in het bestemmingsplan is uitgangspunt voor het welstandskader. Hieronder is dat uitgewerkt.

Per deelgebied wordt daarin steeds de algemene inzet voor de welstandsbeoordeling aangegeven. Na een korte typering van de gebieden worden de van belang zijnde criteria benoemd. Voor de duidelijkheid wordt er per gebied steeds op gewezen dat de bestemmingsplanregels leidend zijn. Dat betekent ook dat waar het bestemmingsplan ruimte biedt voor een andere wijze van bouwen (onthefving van de bouwregels) dit bij de welstandsbeoordeling betrokken moet worden.



Deelgebied 1. Regulier welstandsgebied

De woningbouwkavels in dit deelgebied zijn voorzien als individueel uitgeefbare gronden. De woningen komen tegenover een bestaande rij woningen te liggen. Om daarop goed te reageren wordt hier een regulier welstandsbeleid gehanteerd.

Voor de hoofdbenadering van ligging en maatvoering is het bestemmingsplan leidend.

De welstandscriteria

Plaatsing

- woning met kap haaks op de weg.

Hoofdvorm

- enkelvoudig dan wel samengestelde massa-opbouw;
- aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt en in een afgeleide architectuur.

Aanzichten

- traditionele hoofdozet is uitgangspunt;
- representatieve gevel naar de Skoalleane;
- verticaal gerichte gevelopeningen (bij brede vensterpartijen komt de verticaliteit tot uiting bij de kozijnindeling);
- horizontale accenten (zoals plint en/of accentlijn in metselwerk, daklijsten, luifel).

Opmaak

- traditionele materialen overheersen (baksteen, hout, (gebakken) pannen);
- kleuren gevels: aardtinten rood-roodbruin;
- kleuren kozijnen, daklijsten etc.: gebroken wit;
- kleur dakbedekking: donker (bij voorkeur mat tot matglanzend).

Deelgebied 2. Welstandsluw

Er wordt op ingezet om deze kavels per cluster in ontwikkeling te brengen waarbij bouwende partijen, zo mogelijk via ontwikkelcompetities, zorgen voor aansprekende plannen. Indien daaraan kan worden voldaan en de gemeente betrokken wordt in de beoordeling dan volstaan de volgende eenvoudige spelregels.

Voor de hoofdbenadering van ligging en maatvoering is het bestemmingsplan leidend.

De welstandscriteria

Aanzichten

- per cluster, of nader te bepalen omvang aan kavels, moet er sprake zijn van onderlinge afstemming (dat betekent niet per definitie dat alle woningen gelijk zijn).

Opmaak

- per cluster, of nader te bepalen omvang aan kavels, moet er sprake zijn van onderlinge afstemming (dat betekent niet per definitie dat alle woningen gelijk zijn).

Deelgebied 3. Welstandsvrij

Deze kavels kennen een royale maatvoering (ca. 1000 m²). Bovendien komen de woningen in een groene structuur te staan waarbij bestaande houtwallen worden ge respecteerd. Vanwege deze ruime opzet en de inpassing in groen, mag hier welstandsvrij gebouwd worden. ~~mits men een deskundig ontwerper inschakelt. Van deze ontwerper wordt verwacht dat hij/zij geen standaardhuis maar een bijzonder ontwerp levert.~~ Doorhaling overeenkomstig vaststellingsbesluit Raad 7 september 2009, Nr. 8.

Voor de hoofdbenadering van ligging en maatvoering is het bestemmingsplan leidend.

De welstandscriteria

Geen.

Deelgebied 4. Regulier welstandsgebied

In de rand naar het buitengebied gaat het om individueel uitgeefbare kavels voor woningen die daar qua schaal en vormgeving passend zijn. Het accent ligt daarbij op ingetogenheid in vorm, materiaalgebruik en kleurgebruik.

Voor de hoofdbenadering van ligging en maatvoering is het bestemmingsplan leidend.

Plaatsing

- woning met kap haaks of evenwijdig aan de straat.

Hoofdvorm

- enkelvoudig dan wel samengestelde massa-opbouw;
- aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt en in een afgeleide architectuur.

Aanzichten

- representatieve gevel naar de openbare ruimte (bij hoeksituaties tweezijdig).

Opmaak

- traditionele materialen overheersen (baksteen, hout, (gebakken) pannen);
- kleuren gevels: aardtinten rood-roodbruin tot donker;
- kleuren kozijnen, daklijsten etc.: afgestemd op totaal;
- kleur dakbedekking: donker (bij voorkeur mat tot matglanzend).

BügelHajema Adviseurs b.v.
Leeuwarden, 12 februari 2009