



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

—
www.rho.nl

BEELDKWALITEITSPAN

herontwikkeling locatie Uiterton

Vlieland



28 november 2018



Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

PROJECT

Beeldkwaliteitsplan Boswijk Vlieland
projectnummer: 20181031

OPDRACHTGEVER

Gemeente Vlieland

OPSTELLER

Rho adviseurs voor leefruimte
Projectleiding: Herald Roelevink

DATUM

28 november 2018

STATUS

Definitief

Rho Adviseurs
voor leefruimte
Vestiging Leeuwarden
Druifstreek 72
8911 LH Leeuwarden
Tel: +31 058 256 2525

www.rho.nl



locatie 'woonzorgcentrum De Uiterteron' Vlieland



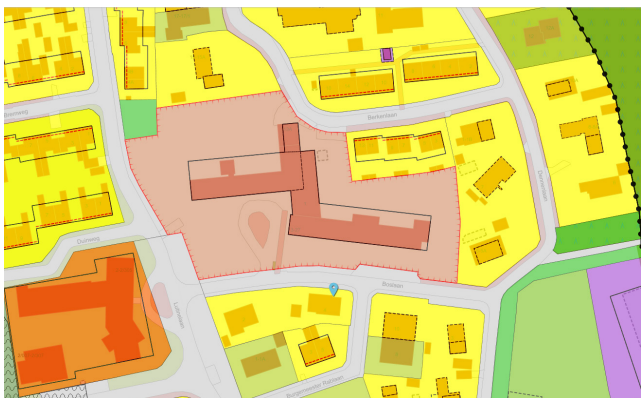
woonzorgcentrum 'De Uiterton'

CONTEXT

De locatie van het huidige woonzorgcentrum 'De Uiterton' aan de Boslaan in Oost Vlieland zal worden herontwikkeld. Het huidige gebouw voldoet niet meer aan de eisen en er is behoefte aan de invulling van een nieuw zorgconcept. Een eerste ruimtelijke verkenning [stedenbouwkundige schets TWA architecten 3 april 2018] gaat uit van het realiseren van geclusterde woongebouwen en kleinschalige zorgvoorzieningen.

BEELDKWALITEITSPLAN

Dit beeldkwaliteitsplan gaat over de ruimtelijk-visuele inpassing van bouwwerken en de inrichting van het perceel. Het beschrijft de aanwezige kernkwaliteiten van de huidige situatie en is vooral bedoeld als inspiratiebron voor nieuwe initiatieven, maar is ook richtinggevend en zal door de gemeente gebruikt worden als beoordelingskader. Het beeldkwaliteitsplan is een leidraad met richtlijnen die moeten worden opgevat als randvoorwaarden voor nieuwe ontwikkelingen. In de richtlijnen worden ook kansen benoemd om de kwaliteit van de locatie verder te verbeteren.



verbeelding huidige bestemmingen



luchtfoto met globale contouren locatie

GEBIEDSKENMERKEN

Kenmerkend voor het oorspronkelijke dorp Oost Vlieland is de langgerekte structuur met vrijwel aaneengesloten bebouwing aan de dijk aan de waddenzezijde. De latere uitbreiding van het dorp ligt aan de oostkant.

Dit gedeelte ligt deels in de duinen en heeft een parkachtige verkaveling met hoogteverschillen in het terrein. Het meerendeel van de woningen is hier [half-]vrijstaand en heeft een wisselende positie en oriëntatie.

De ontsluiting bestaat uit een lussenstructuur waarop een aantal korte doodlopende straten zijn aangetakt.

Er zijn een aantal percelen in deze uitbreiding die afwijken in hun grootte en een bijzondere functie herbergen. Eén hiervan is de locatie van het woonzorgcentrum 'De Uiter-ton'. Het huidige volume van deze voorziening vormt in schaal en positie een fors contrast met de aangrenzende verkaveling.

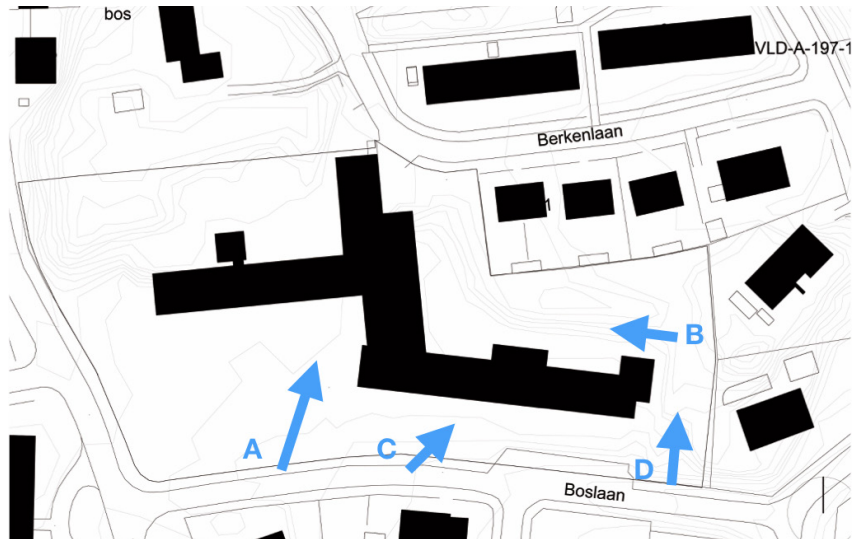
Uit de Welstandsnota:

Lutinelaan e.o.

In de jaren 70/80 en 90 heeft een verdere uitbreiding plaats gevonden in het duingebied langs de Lutinelaan. In deze dorpsuitbreiding zijn veel rijen- en halfvrijstaande woningen opgenomen, evenals een aantal vrijstaande woningen. De verscheidenheid aan bouwvormen is groot. Naast woningen in 2 bouwlagen met een kap zijn er ook woningen die bestaan uit 1 bouwlaag met kap. Er zijn platte bungalows maar ook woningen in 2 lagen plat afgedekt of voorzien van een kap. Veel van de woningen zijn projectmatig tot stand gekomen.

In de omgeving van de Uiter-ton is de plaatsing van de woningen ingegeven door de natuurlijke terreingesteldheid. Met andere woorden, de in dit gebied aanwezige oude duinen zijn bepalend voor de tamelijk willekeurige situering. In het resterende gedeelte zijn de woningen langs de straat gesitueerd in een strakke en plaatselijk willekeurige en gestaffelde rooilijn. De opname in het reeds aanwezige bos waarbij veel bomen in de tuinen (tot soms vlakbij de gevel) zijn gespaard zorgen ondanks de planmatige aanpak voor een "natuurlijk" en goed ingepast aanzien.

De Uiter-ton en de school zijn bijzondere gebouwen in een gebied dat voor de rest alleen uit woningen bestaat. Op de plaats van het voormalige Kaap Oost is een appartementenhotel gekomen.



bouwwolume huidige situatie



foto positie A



hoogtelijnen plangebied en omgeving



foto positie B



foto positie C



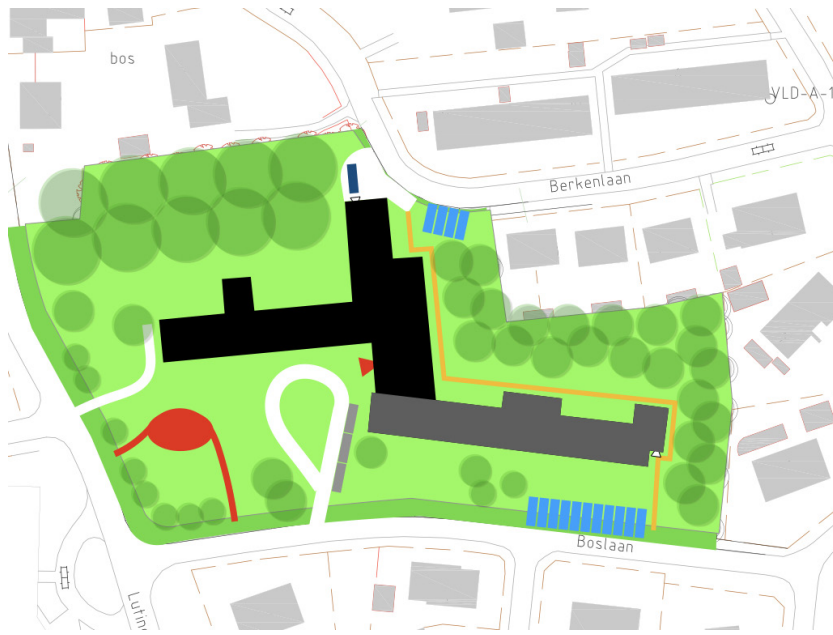
foto positie D

Het plangebied ligt op de kruising van de Lutinelaan en de Boslaan.
De huidige voorzieningen worden ontsloten via de Boslaan en ook het gebouw presenteert zich voor een groot deel aan de zijde van de Boslaan. Er is ook nog een tweede ontsluiting aan de Berkenlaan. Hier grenst maar een klein deel van het perceel aan de weg.

Belangrijk kenmerk van het terrein zijn de hoogteverschillen. Samen met de aanwezige bomen ervaar je dat dit onderdeel uitmaakt van de oude duinen.



topografie met ligging plangebied



huidig zorggebouw



opzet Boswijk



bovenaanzicht Boswijk / TWA architecten

STEDENBOUWKUNDIGE RICHTLIJNEN

Het vertrekpunt voor de beschrijving is de gewenste herontwikkeling van de locatie. De geselecteerde visie van TWA architecten is hierbij leidend. Temeer omdat is gebleken dat dit plan mag rekenen op draagvlak uit de omgeving. Daarnaast lijkt het concept goed aan te sluiten op de veranderende ideeën omtrent de zorg; niet één gebouw met zorgvoorzieningen maar een cluster van woningen en zorgvoorzieningen die naast elkaar een buurt vormen.

De relevante teksten uit de visie van TWA architecten zijn op een herkenbare manier [in blauwe kleur] opgenomen in dit beeldkwaliteitsplan.

Het beeldkwaliteitsplan is bedoeld om deze ambitie te borgen en de essentie van deze ontwikkeling vast te leggen in een beschrijving.

In dit beeldkwaliteitsplan maken we onderscheid in richtlijnen op kavel niveau, op het niveau van de bebouwing en richtlijnen die betrekking hebben op de openbare ruimte.

BOSWIJK

tekst uit de visie TWA architecten

Het ruimtelijk concept is het duinenlandschap te herstellen en hierin de gebouwen als vrijstaande volumes te 'strooien'. Het landschap is natuurlijk, geaccidenteerd, met typische duinvegetatie en is een collectieve landschapstuin voor bewoners en bezoekers (activiteiten, recreatie, ontmoeting). Een netwerk van paden dooradert het gebied en verbindt de verblijfsplekken, de buurt en de Berkenlaan met het dorp. Alle functies (wonen, welzijn, zorg) worden aan dit netwerk ontsloten en zijn door geringe hellingspercentages en uitvoering goed bereikbaar voor minder validen.

De keuze voor het concept van een duinlandschap is tweeledig. Enerzijds sluit de eilander sfeer goed aan bij de directe omgeving (jaren '50/'60 bungalows tussen bomen) en de ontstaansgeschiedenis. Daarnaast biedt het landschap beschutting en gelegenheid voor verblijf en ontmoeting. Het terrein is overzichtelijk en ingericht op veiligheid en zichtbaarheid (zichtlijnen, verlichting). Door slim gebruik te maken van de niveaoverschillen kunnen gestapelde functies toch aan het maaiveld worden ontsloten waardoor er compact en goedkoop gebouwd kan worden. Het concept is daarmee flexibel en veranderbaar.

Het landschap zorgt letterlijk en figuurlijk voor verbinding en ruimtelijke kwaliteit en vormt met de gebouwen en de bestaande omgeving een integraal geheel.



BOSWIJK

tekst uit de visie TWA architecten

De Boswijk bestaat uit een zorg- en een welzijnsvilla en 36 woningen:

gebouw A: Welzijn, steunpunt

Het gebouw bestaat uit twee gebouwdelen die lijken op de woningen in het plan (eenheid). Tussen deze twee-laagse volumes ligt een transparant tussenlid waarin centraal het ontmoetingsplein en de toegangen liggen. De ruimte bestaat uit deelruimten voor o.a. buurtkamer, wachten, aula, verenigingsruimten e.d. die af te scheiden en af te sluiten zijn.

De ruimte is twee bouwlagen hoog met een insteekvloer aan de oostzijde die ook bereikbaar is vanaf het hoger maaiveld aan deze zijde. Zo kunnen de functies op de verdieping eventueel zelfstandig functioneren (b.v. avondgebruik).

Ruimtelijk ontstaat er mooi doorzicht en overzicht waardoor het gebouw in één oogopslag te begrijpen en te ervaren is.

De buurtkamer, grote praktijkruimte en de oefenruimte liggen aan de voorzijde en geven het gebouw een levendige uitstraling naar de weg. Alle publieksfuncties zijn zichtbaar vanuit het ontmoetingsplein en geven het gebouw een openbaar en transparant karakter. De indeling en het gebruik is flexibel en uitbreidbaar waardoor het gebouw veranderbaar en toekomstbestendig is.

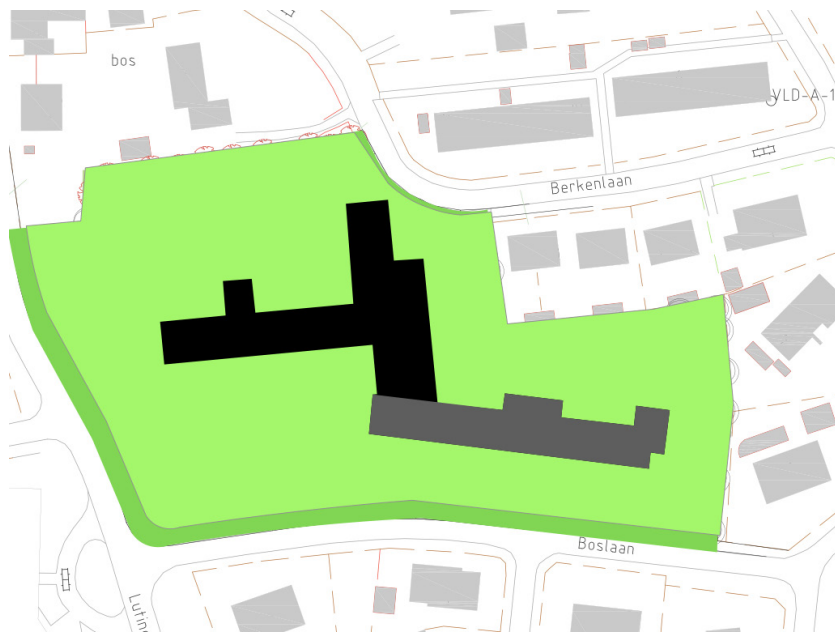
Woningen:

Projectmatige uniformiteit is vermeden; alle woningen kunnen uniek zijn (herkenbaar) door verschillen in de gevel of plattegrond. Alle woningen zijn geschakeld (2¹kap, 3¹kap) en gestapeld in 2 lagen. Door gebruik te maken van natuurlijke hoogteverschillen in het terrein worden alle woningen aan het maaiveld ontsloten (grondgebonden). De kappen in de bovenwoningen geven een bijzondere ruimtelijke kwaliteit. Alle woningen hebben een zongericht terras/ balkon gericht op landschap en uitzicht. Daarnaast beschikken de woningen over een collectieve landschapstuin.

gebouw B: Zorg, PG.

Het vangnet voor kleinschalige intensieve zorg (PG) ziet er uit- en functioneert als een groot huis. Een vrijstaand gebouw (geen onderdeel van een instituut) met een woonkamer, keuken en slaapkamers, zoals men dat (her-) kent, alleen iets groter. Ook dit huis is generiek en veranderbaar, dat wil zeggen dat indeling en gebruik kunnen wijzigen. Via de personeelstoegang liggen alle woningen op loopafstand.

Om looplijnen kort- en de bouwvorm compact te houden, is gekozen voor een 2-laags volume. Daardoor wordt een groot en plat volume met veel benodigd terrein vermeden en kunnen alle ruimten voldoende geveloppervlak krijgen.



VERKAVELING EN BOUWVOLUME

De schaal van de kavel en het huidige gebouw vormt een contrast met de omliggende bebouwing. Het westelijk deel van het volume is vier lagen hoog en heeft een plat dak. Het oostelijke deel bestaat uit twee bouwlagen en heeft ook een plat dak. De langgerekte vorm en de ligging op de kavel maakt dat hoogteverschillen in het plangebied beperkt zichtbaar zijn. Het gebouw heeft een eenzijdige oriëntatie aan de Boslaan. Ook de inrichting van het terrein met tuinen en entreegebied is op deze zijde gericht. Het noordelijk deel van het gebied -achter de bebouwing- is te beschouwen als de achterkant. Hier is de verblijfskwaliteit beperkt.

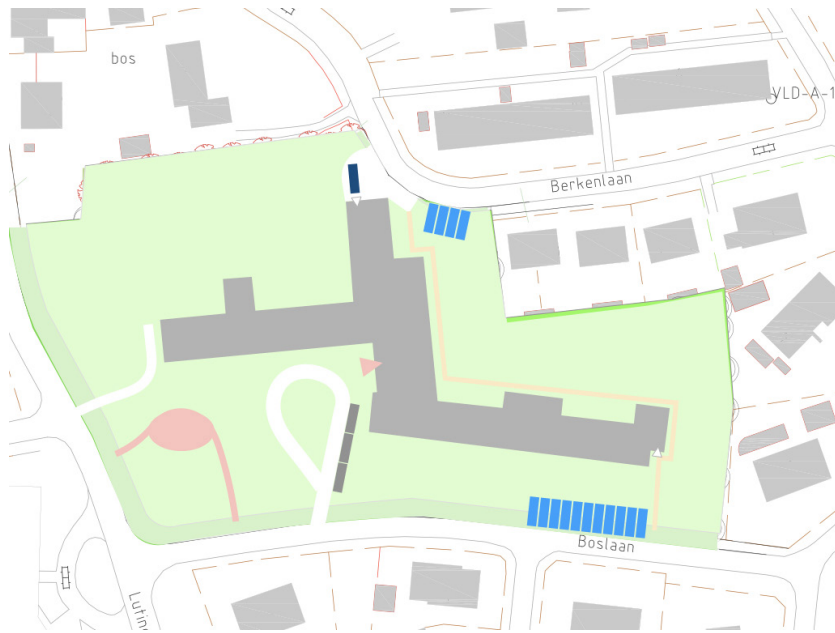
De verkaveling binnen het concept van de Boswijk is radicaal anders dan de bestaande situatie. De kleinschalige bouwwerken liggen verspreid over het plangebied en sluiten op deze manier aan bij de verkaveling van de directe omgeving. De hoogte opbouw is beperkt tot twee lagen met een kap. Hoogteverschillen in het terrein zijn in deze opzet beter beleefbaar. De villa's voor zorg en welzijn presenteren zich aan de kruising van de Lutine-laan als doorgaande weg en de Boslaan. De positie van de woningen is gebaseerd op de hoogte verschillen in het terrein en heffen de oorspronkelijke tweedeling in het terrein -voor en achterkant- op.



VERBINDINGEN EN TOEGANG GEBOUWEN

In de huidige situatie is de hoofdentree van het woonzorgcentrum ontsloten met een keerlus [bruin] op het terrein die bereikbaar is vanuit de Boslaan. Een secundaire entree aan de oostzijde is bereikbaar via een trottoir met treden om het hoogteverschil te overbruggen en gaat over in een smal achterpad [oranje]. Aan de Berkenlaan is de entree van de ambulancepost. In de 'voortuin' van het gebouw is een ontmoetingsplek gemaakt die verbonden is met de Boslaan en de Lutinelaan [rood].

Zoals bovenstaande kaart laat zien is de bereikbaarheid en toegankelijkheid in het nieuwe voorstel veel diverser. Meerdere plekken aan de Boslaan en de Lutinelaan bieden toegang tot de gebouwen. Ook zal er een padenstructuur worden gerealiseerd vanuit de Berkenlaan om de noordelijk gelegen woningen te bereiken. Grote verandering is de doorwaadbaarheid van het plangebied. Een centraal gelegen ontmoetingsplein vormt een schakel tussen de gebouwen en vormt onderdeel van een verbinding tussen de Boslaan / Lutinelaan met de Berkenlaan. De entrees van de woningen liggen zowel aan de noord als aan de zuidzijde en vergroten de mogelijkheid om het gebied te doorkruisen.



PARKEERVOORZIENINGEN

Parkeervoorzieningen [blauw] zijn er nu aan de Boslaan en een beperkt aantal plekken aan de Berkenlaan. De keerlus bij de hoofdentree heeft een aantal plekken om tijdelijk te parkeren [grijs]. De ambulance heeft een opstelplek [zwart] die via de Berkenlaan is te bereiken. Stallingvoorzieningen voor de fietser liggen bij de hoofdentree aan de keerlus.

Bij de herontwikkeling is het uitgangspunt dat het aantal parkeerplaatsen voor bezoekers en bewoners in de openbare ruimte minimaal gelijk blijft.



De parkeervoorzieningen aan de Boslaan zijn in het nieuwe voorstel verspreid en er wordt gekozen voor hoofdzakelijk langsparkeren.

Ter hoogte van de 'zorg- en de welzijnsvilla' zijn plekken gereserveerd voor voorrijden of kunnen gebruikt worden voor de taxi. De nooddiensten en het expeditieverkeer kan tevens gebruik maken van de lus die de Boslaan met de Lutinelaa verbind. Het ontmoetingsplein is vormgegeven als shared space waar de auto te gast is. Een tijdelijke opstelplaats voor nooddiensten is hier voorzien.

Bij de entree van de zorg- en welzijnsvilla zullen voorzieningen gerealiseerd worden voor het stallen van fietsen.



GROENSTRUCTUUR / BOMEN

De voornaamste boomgroepen in het plangebied liggen in de huidige situatie aan de noordzijde van het plangebied. Langs de Lutinelaan en de kruising met de Boslaan vormt een struiken met een enkele bomen de begrenzing van het terrein. De onverharde ruimte rondom het gebouw bestaat uit gras en duinvegetatie. De vleugel aan de Boslaan heeft een inrichting die oogt als voortuinen bij de woningen.

Met de herontwikkeling van vrijstaande bebouwing zal een deel van de boomgroepen moeten wijken. Dit verlies wordt gecompenseerd door in de ruimte die ontstaat tussen de gebouwen een nieuwe groenstructuur te realiseren. Verspreide bomen met duinvegetatie zullen het karakter van het oude duingebied versterken en de samenhang in het gebied vergroten.



referentiebeelden Boswijk / TWA architecten

MATERIALIZERING EN INRICHTING

Voor de architectuur en inrichting van de openbare ruimte is het uitgangspunt dat het zich op een vanzelfsprekende manier in de omgeving voegt.

Door kenmerken van de omringende gebouwen en landschap over te nemen ontstaat er eenheid, samenhang en herkenbaarheid.

De volgende richtlijnen zijn bedoeld om dit uitgangspunt te borgen:

- door gebruik te maken van een beperkt palet aan materialen kan op het terrein variatie in de bebouwing worden gerealiseerd zonder dat de samenhang verloren gaat;
- om een seriematig en uniform beeld te voorkomen zijn variaties in kozijnplaatsing, metselverbanden, metselwerktint wenselijk;
- de bebouwing wordt gerealiseerd in materialen die op een mooie manier kunnen verouderen. Hieronder valt het gebruik van metselwerk en hout. Het gebruik van kunststof plaatmaterialen aan de gevel is ongewenst;
- zonnepanelen maken deel uit van het dakvlak en zijn daarmee zoveel mogelijk geïntegreerd in het volume;
- kapvorm met een flauwe helling is de basis voor alle gebouwen. Variatie in de kapvorm [zadeldak / lessenaar] kan worden ingezet om individualiteit van de gebouwen te benadrukken;
- aanbouwen en dakkapellen worden integraal ontworpen en doen geen afbreuk aan de eenduidige hoofdmassa;
- balkons en dakterrassen maken integraal onderdeel van het ontwerp van

het hoofdvolume. Materiaal van de hekwerken en de eventuele inpandige delen hebben verwantschap met die van de gevel.

Bij de inrichting van de openbare ruimte is het vertrekpunt het versterken van het duinlandschap. Hiervoor gelden de volgende uitgangspunten:

- het landschap 'loopt' tussen de gebouwen door tot aan de randen van het plangebied. Geen opdeling in percelen of tuinen;
- er zijn geen opgetrokken erfafscheiding [hekken/hagen] voor de prive buitenruimtes en ook niet langs de delen van het plangebied die aan de straten grenst;
- de terrassen bij de zorg- en welzijnsvilla liggen verdiept in het landschap en hebben daarmee een natuurlijke afscheiding;
- de padenstructuur slingert als een lint over het terrein en is niet breder dan functioneel nodig, bijvoorbeeld voor het elkaar passeren van scootmobielen;
- de ontmoetingsplekken zijn ingericht met eenvoudige middelen; bankjes of zitranden die gebruik maken van de hoogteverschillen in het terrein;
- verlichting langs de paden bij voorkeur met armaturen met een beperkte hoogte. Op de centrale route en ontmoetingsplek kan hier van worden afgeweken om voldoende lichtopbrengst te genereren;
- materialen voor bestrating en meubilair komen voort uit een integraal ontwerp voor de buitenruimte. Hier is het vertrekpunt een beperkt palet van materialen en kleuren die niet dominant zijn in het duinlandschap.



- maximale bebouwingslijn
- contouren bouwvlak / indicatief
- verbindingen over het terrein / indicatief
- ontmoetingsplek, collectieve ruimte / indicatief
- zone parkeren / indicatief

uitgangspunten beeldkwaliteit

SAMENVATTING BEELDKWALITEIT

In het hiernaast aangegeven schema vatten we de belangrijkste uitgangspunten en kwaliteiten van de herontwikkeling samen:

- bebouwing is kleinschalig en verspreid over het hele plangebied;
- de gebouwen onderscheiden zich door hun positie en uitvoering waarmee het individuele karakter wordt benadrukt;
- bebouwing heeft een beperkte hoogteopbouw van 1 tot 2 bouwlagen met een kap;
- de publieksfuncties / 'villa's voor zorg en welzijn' oriënteren zich op de doorgaande Lutinelaan;
- bebouwing zal op een minimale afstand van 3,5 meter worden gerealiseerd ten opzichte van de aangrenzende bebouwde percelen;
- de verblijfskwaliteit van het plangebied wordt vergroot met het realiseren van een centraal gelegen ontmoetingsplein. Ook de ruimte tussen de oostelijk gelegen woningen zal een vergelijkbare functie hebben in het gebied;
- private buitenruimtes bij de woningen zullen beperkt zijn in omvang en worden niet afgescheiden door middel van schuttingen of hagen om het karakter van het duinlandschap te borgen;
- bij de 'villa's voor zorg en welzijn' zal de private ruimte bestaan uit terrassen die deels verdiept in het landschap liggen. Deze zijn direct verbonden met het gebouw;
- voor de doorwaadbaarheid van het terrein zullen routes worden aangelegd die de omliggende straten met elkaar verbinden;
- het parkeren vindt plaats aan de randen van het plangebied in kleine clusters. De positie op de kaart is indicatief. Uitgangspunt is dat de huidige aantallen blijven gehandhaafd;
- specifieke voorzieningen voor het stallen van fietsen worden gerealiseerd nabij de entree van de 'villa's voor zorg en welzijn';
- bij de herinrichting van het terrein worden de kwaliteiten van het oorspronkelijke duin gerespecteerd en waar mogelijk versterkt. Hoogteverschillen, beplanting en padenstructuur vormen de ingrediënten in het realiseren van een samenhangende structuur.

Aanvullend op de ruimtelijke structuur verwijzen we naar de richtlijnen die zijn opgenomen voor architectuur en materialisatie van de openbare ruimte zoals beschreven op pagina 17.



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Rho Adviseurs
voor leefruimte
Vestiging Leeuwarden
Druifstreek 72
8911 LH Leeuwarden
Tel: +31 058 256 2525

—
www.rho.nl