



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

—
www.rho.nl

BEELDKWALITEITSPLAN

locatie Zeester
Vlieland



19 februari 2019



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

PROJECT

Beeldkwaliteitsplan 'de Zeester' Vlieland
projectnummer: 20181214

OPDRACHTGEVER

WoonFriesland

OPSTELLER

Rho adviseurs voor leefruimte
Projectleiding: Herald Roelevink

DATUM

19 februari 2019

STATUS

Definitief



locatie voormalige basisschool 'de Zeester' Vlieland

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

—
www.rho.nl



voormalige basisschool 'de Zeester'

CONTEXT

De locatie van de voormalige basisschool 'de Zeester' aan de Willem de Vlaminghweg in Oost Vlieland zal worden herontwikkeld. De school is eind 2015 verplaatst en maakt nu onderdeel uit van 'de Jutter', een nieuwe brede school aan de Lutinelaan. De opstallen zijn gesloopt en er ligt een plan voor het realiseren van woningbouw.

BEELDKWALITEITSPLAN

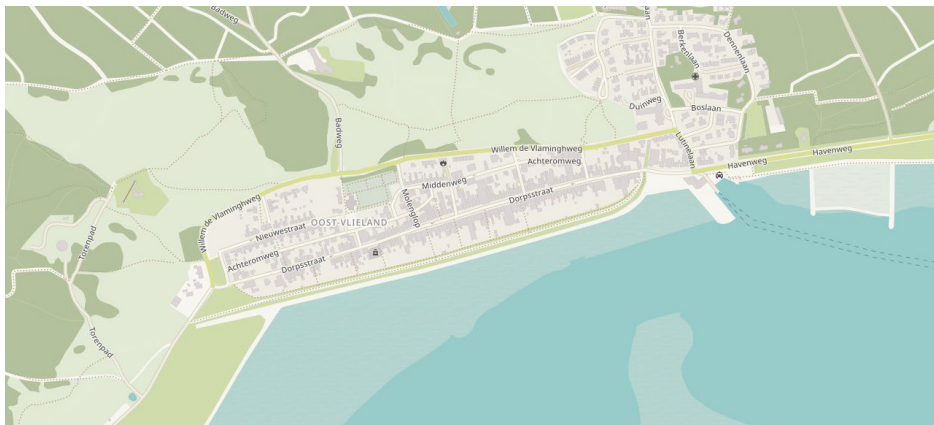
Dit beeldkwaliteitsplan gaat over de ruimtelijk-visuele inpassing van de toekomstige bouwwerken en de inrichting van het perceel. Het is richtinggevend en zal door de gemeente gebruikt worden als beoordelingskader. Het beeldkwaliteitsplan bevat richtlijnen die moeten worden opgevat als randvoorwaarden voor nieuwe ontwikkelingen. In de richtlijnen worden ook kansen benoemd om de kwaliteit van de locatie verder te verbeteren.



luchtfoto met globale contouren locatie



topografie met globale contouren locatie



Vlieland Oost



luchtfoto met voormalige basisschool

GEBIEDSKENMERKEN

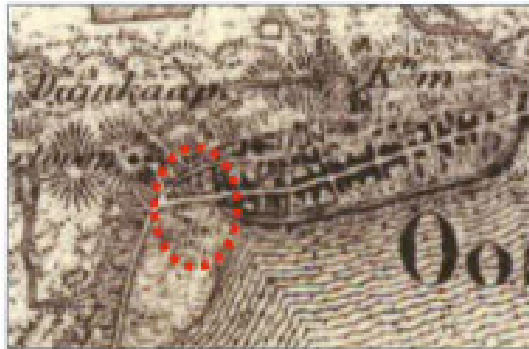
Kenmerkend voor het dorp Oost Vlieland is de langgerekte structuur met vrijwel aaneengesloten bebouwing aan de dijk aan de waddenzeezijde. De planlocatie maakt onderdeel uit van de uitbreiding aan de westzijde. De locatie grenst aan de Nieuwestraat die gekenmerkt wordt door naorlogse rijenwoningen met kleine voortuinen.

De Willem de Vlaminghweg vormt de begrenzing aan de west en noordzijde. Deze doorgaande route vormt hier de grens van het dorp naar het duinlandschap. Aan de Willem de Vlaminghweg is sprake van gevarieerde bebouwing, wisselende rooilijnen en afwisseling van groene elementen en bebouwing. Deze gevarieerde dorpsrand is een kwaliteit van het dorp.

Het perceel aan de oostzijde van het plangebied grenst aan de bergingen / garage die bij de woningen horen aan het Commandeursplein en de zijgevel van de woningbouw aan de Nieuwestraat.



contouren van de voormalige basisschool in het plangebied



Topografische kaart 1815



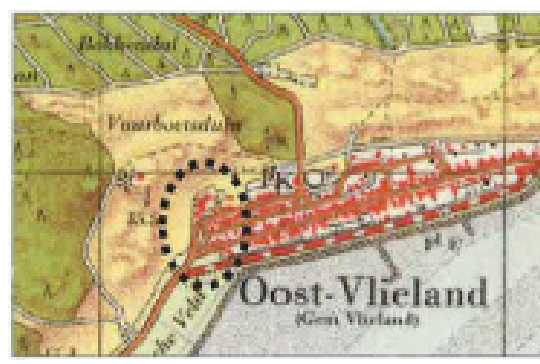
Topografische kaart 1865



Topografische kaart 1930



Topografische kaart 1950



Topografische kaart 1965



Topografische kaart 2015

Historie

Nevenstaande topografische kaarten tonen in vogelvlucht de ruimtelijke ontwikkeling van Oost-Vlieland en het plangebied van 1815 tot heden. Duidelijk is te zien dat de bebouwing zich tussen 1815-1865 vooral concentreerde aan de Dorpsstraat. Aan de Achteromweg is sprake van enige bebouwing en ook de Kerk ten noorden van de Dorpsstraat is te zien. De noordelijke dorpsrand is te beschouwen als een overgangsgebied waarbij bebouwing en duin met elkaar zijn verweven. In de periode tot 1965 neemt de bebouwing ten noorden van de Dorpsstraat geleidelijk toe en is de aanleg van Willem de Vlaminghweg grotendeels een feit. Opvallend is de verlenging van de Waddendijk. Vooral tussen 1930 en 1965 ontstaat meer bebouwing aan de Willem de Vlaminghweg, waaronder de voormalige school.

In de periode tussen 1965 en heden neemt de bebouwing aan de Willem de Vlaminghweg verder toe. De weg wordt om de school heen geleid en er ontstaat een volledige randweg aan de noordzijde van het dorp. De dorpsrand kent ondanks de harde grens van de weg, nog steeds een gevarieerde opbouw. De kavels aan deze weg verschillen in grootte en orientatie, en de bebouwing is niet uniform. Sociale woningbouw, bedrijfsloodsen, vrijstaande woningen en groene percelen wisselen elkaar af en bepalen het huidige beeld.



STEDENBOUWKUNDIGE RICHTLIJNEN

Het vertrekpunt voor de beschrijving is de gewenste herontwikkeling met woningbouw. De ontwikkeling moet op een herkenbare manier passen in de schaal van het dorp en logisch aansluiten op de bestaande structuur. De bebouwing zal zodanig worden geplaatst dat de straatprofielen van de Nieuwestraat en de Willem de Vlaminghweg worden versterkt. Daarnaast moeten er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Het door WoonFriesland ontwikkelde plan met woningbouw voldoet aan deze richtlijnen en vormt de onderlegger van dit beeldkwaliteitsplan.

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

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.

PLAN WONINGBOUW

In het programma van eisen voor deze locatie zijn destijds de volgende zaken beschreven:

“De herontwikkeling gaat uit van het versterken van de woonfunctie.

In aansluiting op de schaal van het dorp is het mogelijk om hier circa 25 grondgebonden woningen te realiseren. De woningen zijn geschakeld in korte rijen van 3 tot 5 woningen en volgen zoveel mogelijk de richting van de wegenstructuur.

Het parkeren is geconcentreerd aan de Willem de Vlaminghweg. Hier is ruimte voor circa 41 parkeerplaatsen.

Het realiseren van een enigszins gevarieerde dorpsrand is in de nieuwe situatie uitgangspunt. In het stedenbouwkundig plan is dan ook afwisseling in rooilijnen en bouwvormen nagestreefd. De wegen- en de bebouwingsstructuur worden in het plan op een logische wijze hersteld, dan wel verlengd/aangevuld. De Nieuwestraat wordt optisch verlengd tot de Willem de Vlaminghweg, waarbij de bebouwing en de invulling van het wegprofiel aansluiten bij de bestaande situatie. De nieuwe dorpse rijenwoningen sluiten in schaal en kleur- en materiaalgebruik zoveel mogelijk aan bij de bestaande woningen. Een relatieve grote mate van eenheid in de vormgeving van de bebouwing is uitgangspunt”.



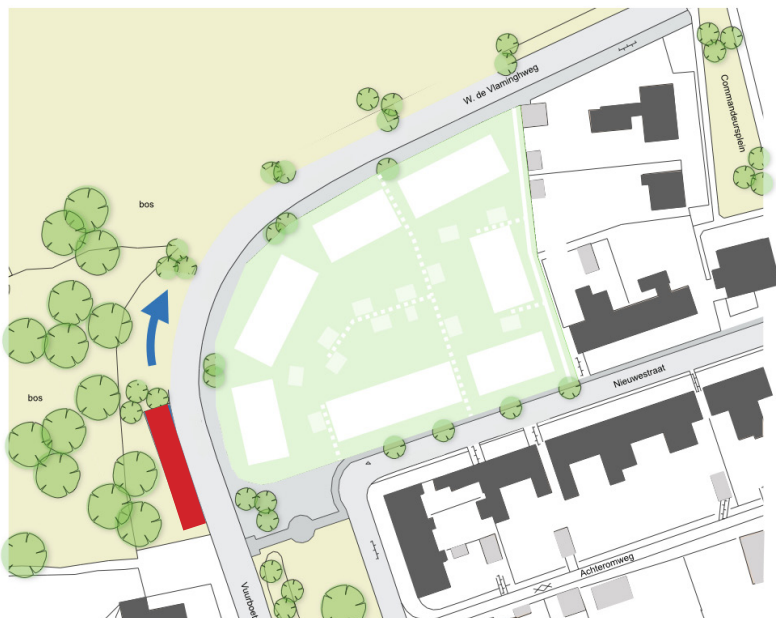
VERKAVELING EN BOUWVOLUME

De verkaveling gaat uit van clusters van woningen met een herkenbare schaal in dit deel van het dorp. Langs de Willem de Vlaminghweg verspringen de bouwvolumes enigszins. In de Nieuwestraat liggen de blokken evenwijdig aan de bestaande rooilijn wat het straatprofiel versterkt. Binnen de clusters kunnen 3 tot 6 woningen worden geschakeld. De woningen hebben een opbouw van 1 laag met een kap. Bergingen bij de woningen worden in de tuinen gerealiseerd.



VERBINDINGEN EN TOEGANG GEBOUWEN

De woningen zijn straatgericht; de voorgevel is gericht op de bestaande straten [blauwe driehoeken]. Een uitzondering is gemaakt voor de oostzijde van het plangebied. Het wooncluster zal hier worden ontsloten via een nieuwe verbinding die gemaakt wordt tussen de Nieuwestraat en Willem de Vlaminghweg [blauwe lijn]. Deze verbinding is welliswaar openbaar maar kent gezien de afmeting en prive karakter. Het traditionele glop is hiervoor de referentie. Diverse achterpaden [blauwe stippellijn] zorgen voor de bereikbaarheid van de bergingen.



PARKEERVORZIENINGEN

De 11 bestaande parkeerplaatsen [rood] aan de Willem de Vlaminghweg worden uitgebreid in de aangegeven richting. Precieze vorm, aantal en locatie worden nader uitgewerkt. Om te voorkomen dat de geparkeerde auto's over een grote lengte van de weg het beeld domineren is het te overwegen om compacte clusters [pockets] te maken met een inrit haaks op de weg, en afgeschermd met groen van de doorgaande weg.



GROENSTRUCTUUR / OPENBARE RUIMTE

De huidige groenstructuur wordt zoveel mogelijk gehandhaafd. De bestaande bomen aan de rand van het plangebied worden zoveel mogelijk ingepast. Het plan sluit aan op het bestaande profielen van de Nieuwestraat, de Willem de Vlaminghweg en op de groenstrook van het Vuurboetsplein. De nieuwe verbinding aan de oostzijde en de achterpaden completeert de structuur voor de voetgangers.



montage plan in profiel Willem de Vlaminghweg



montage plan in profiel Nieuwestraat



montage plan in profiel Nieuwestraat



referentie: woningen op de Nuon-locatie aan de Willem van Vlaminghweg.
Architect van Manen en Zwart / Drachten

MATERIALIZERING EN INRICHTING

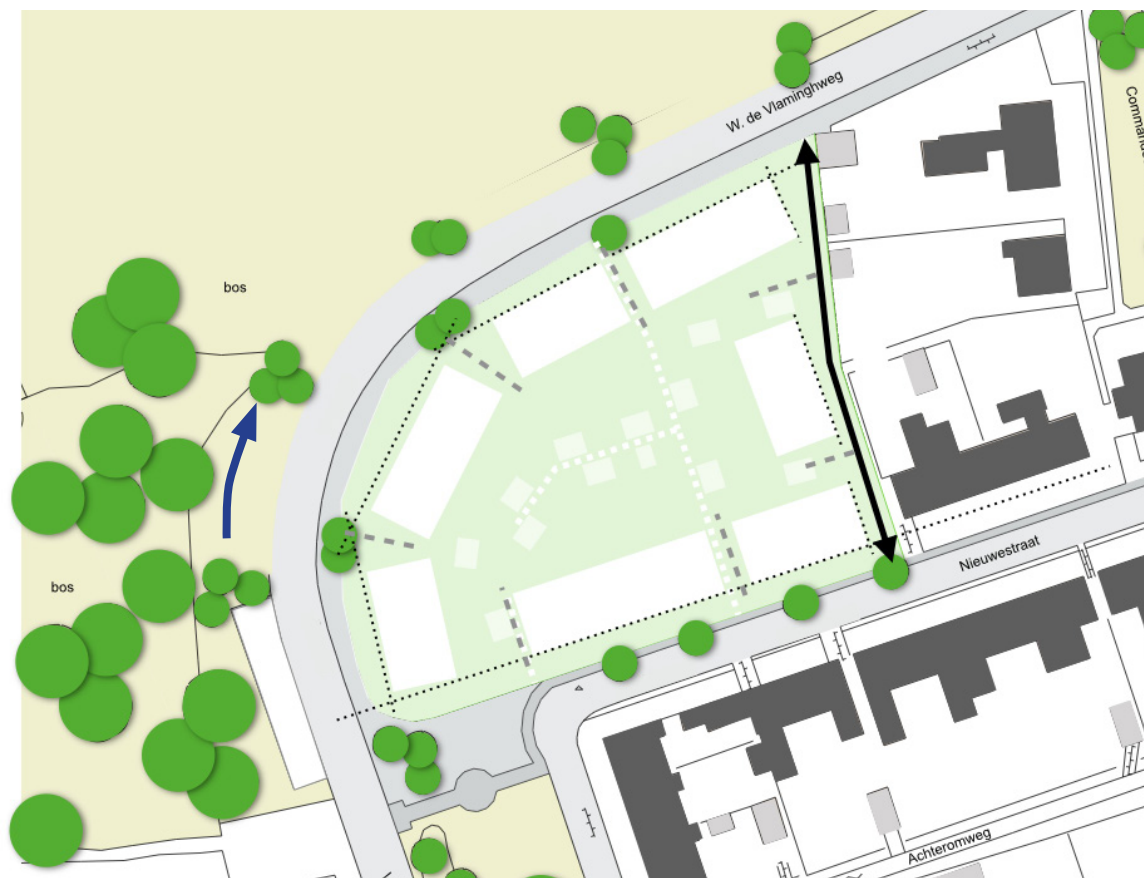
Voor de architectuur en inrichting van de openbare ruimte is het uitgangspunt dat het zich op een vanzelfsprekende manier in de omgeving voegt.

De volgende richtlijnen zijn bedoeld om dit uitgangspunt te borgen:

- De gevel bestaat uit metselwerk in een lichte kleur [lichtgeel / zandkleur genuanceerd] mogelijk gekeimd;
- Kozijnen en overige gevelopeningen liggen verdiept in het gevelvlak;
- Dakbedekking met keramische dakpannen [oranje/rood];
- PV - panelen volgen de richting van het dak en zijn daarmee zoveel mogelijk geïntegreerd in het volume;
- Mansarde kapvorm bepaalt de hoofdmassa van de woning en draagt bij aan de gewenste uniformiteit. De dakkapellen in de kap maken de ritmiek van de individuele woningen zichtbaar.

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

- wegbestrating sluit aan op de bestaande materialen om de continuïteit te borgen.
- eventueel straatmeubilair [verlichting, bankjes etc.] heeft om dezelfde reden verwantschap met reeds bestaand meubilair.



- maximale bebouwingslijn
-  nieuwe verbinding / glop
- - - toegang tot binnenterrein / bergingen
-  uitbreidingsrichting parkeerplaatsen

uitgangspunten beeldkwaliteit

SAMENVATTING BEELDKWALITEIT

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

Verkaveling:

- De woningen aan de Nieuwestraat staan in een rechte rooilijn evenwijdig aan de weg. De woningen aan de Willem de Vlaminghweg staan in een wisselende rooilijn ten opzichte van de weg.
- De woningen zijn met een voorgevel op de openbare weg/ruimte georiënteerd.
- De nokrichting is evenwijdig aan de lengterichting van het hoofdgebouw.
- Aan- en uitbouwen en bijgebouwen staan achter het verlengde van de voorgevel van de hoofdgebouwen.

Hoofdvorm:

- De hoofdvorm is maximaal twee bouwlagen inclusief een kap.
- Mansardekap
- De massaopbouw is enkelvoudig en repeterend.
- De gebouwen zijn kantig/rechthoekig opgezet.
- Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn ondergeschikt.
- De ontsluiting van de woningen vindt plaats vanaf de straat.

Architectuur:

- Zijgevels die grenzen aan, of goed zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte, zijn in samenhang ontworpen met de voorgevel.
- Samenhang per straatwand. De individuele woningen zijn duidelijk herkenbaar in de gevel (door verbijzondering entrees, erkers, dakkapellen, e.d.).
- (Modern)traditionele architectuur.
- Aan- en uitbouwen, en bijgebouwen zijn in samenhang met het hoofdgebouw ontworpen.

Materialisatie:

- Terughoudend kleur- en materiaalgebruik, zowel in aantal als in expressie.
- Geen accentkleuren toepassen.
- De gevels worden uitgevoerd in een lichte zandgele genuanceerde baksteen. De daken wordt bedekt met oranje/rode dakpannen.
- De detaillering is zorgvuldig en ondersteunt de architectuur.
- Het kleur- en materiaalgebruik van aan- en uitbouwen is afgestemd op de hoofdvorm.



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

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

—
www.rho.nl