

BügelHajema

Plek voor ideeën

It Eilân Heeg

Beeldkwaliteitsplan voormalige jachthaven

2 maart 2017







Inhoud

1.	Inleiding	5
2.	Planvoornemen	7
3.	Beleidskader	9
4.	Visie	15
5.	Beeldkwaliteitsrichtlijnen	17





Inleiding

Beeldkwaliteitsplan

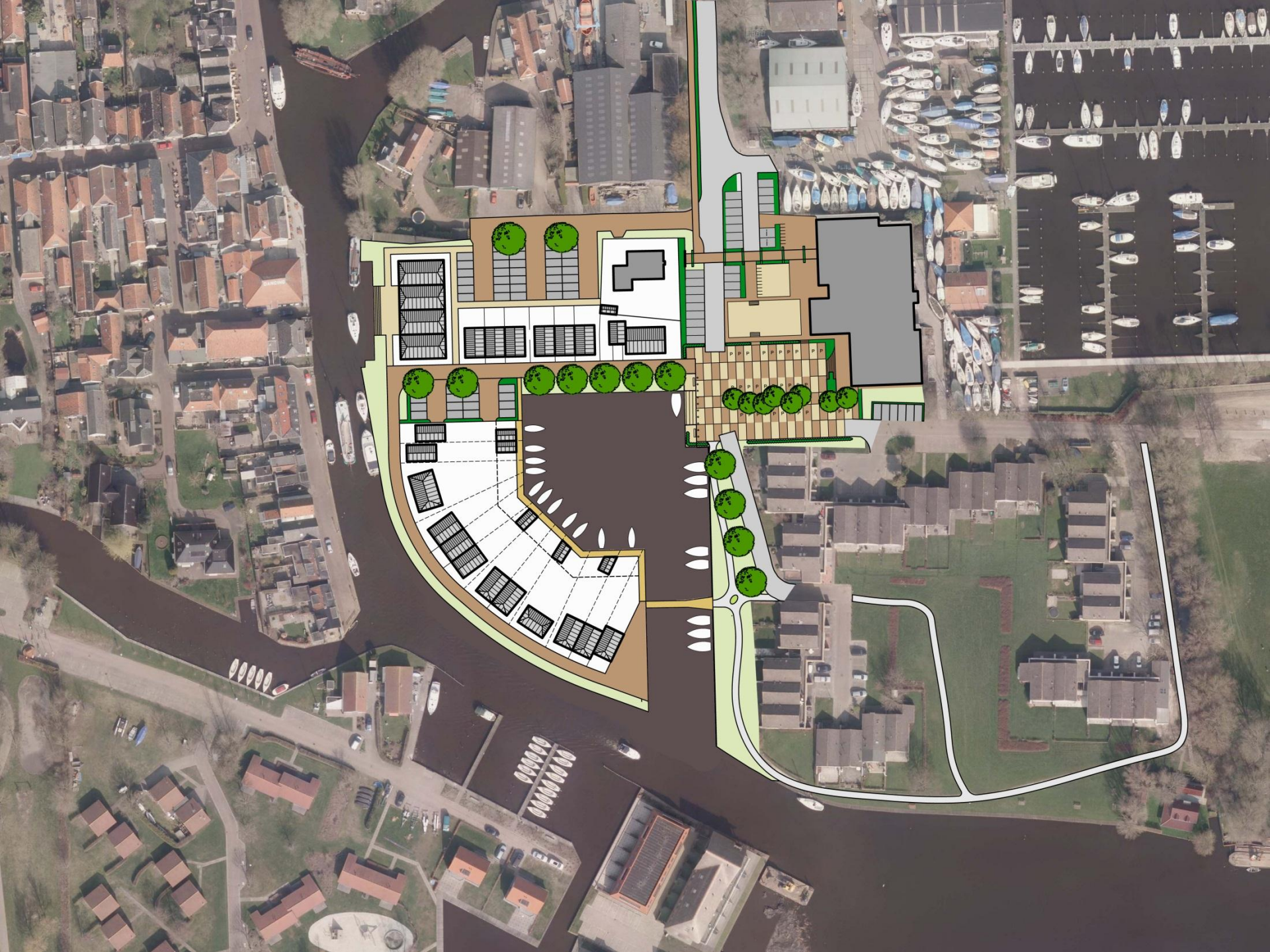
Het voorliggende beeldkwaliteitsplan heeft betrekking op de gronden behorende bij het voormalige watersportbedrijf van Foekema aan It Eilân 7 (en 2) in Heeg. Het plan wordt opgesteld om te voorzien in het ruimtelijke kwaliteitskader voor de woningbouwplannen op deze locatie.

Voor de te bereiken beeldkwaliteit gaat de gemeente uit van een hoge ambitie. De locatie ligt op een belangrijke plek in Heeg die met name vanaf het water zeer goed zichtbaar is. Er is al voorwerk verricht door de mensen van het kwaliteitsteam van provincie en gemeente. Dit voorwerk is vastgelegd in het Masterplan Heeg, het Casco Masterplan Heeg en het Beeldregieplan dat uitgangspunten bevat voor het op te stellen beeldkwaliteitsplan.

Het gebied zal niet door de gemeente worden ontwikkeld. Gemeenten en provincie investeren in het kader van het Friese Merenproject in het bouwrijp opleveren van het gebied waarna een ontwikkelende partij zal worden gezocht die het plangebied projectmatig zal gaan inrichten.

Doel

Het beeldkwaliteitsplan voorziet in specifieke uitgangspunten voor de inrichting van de openbare ruimte en voor de welstandtoetsing. Het plan vervangt voor dit plangebied de eisen uit de gemeentelijke Welstandnota. Het beeldkwaliteitsplan wordt een bijlage van het bestemmingsplan waarbij het wordt vastgesteld door de gemeenteraad als uitgangspunt voor de welstandtoetsing.





Planvoornemen

Bedrijfswoning, woningen en haven

Het plan is om op het terrein van het voormalige watersportbedrijf Foekema woningen te ontwikkelen. Vanwege de beëindiging van de bedrijfsfunctie zal de bedrijfswoning worden omgezet naar een reguliere woonfunctie.

Het plan voorziet in verschillende woningtypen. In de inrichtingsschets is uitgegaan van:

- 16 aaneen gebouwde woningen;
- 2 dubbele woningen;
- 5 vrijstaande woningen;
- behoud van de voormalige dienstwoning.

De woningen zullen worden gerealiseerd aan een pleinvormige ruimte achter de huidige dienstwoning en aan een woonpad dat langs de oever van het openbare vaarwater is gelegen.

De situering van openbare ruimte, en daarop georiënteerde woningen, op de overgang naar het water, is een essentieel onderdeel van het concept. Voorkanten naar het waterfront is in alle onderliggende beleidsdocumenten een belangrijk uitgangspunt.

Naast woningen zal er ook een binnenhaven worden gerealiseerd. De havencapaciteit zal in eerste instantie worden benut voor de aangrenzende woningen in het project; daarnaast zullen ook ligplaatsen worden verhuurd aan derden. De haven zal naar alle waarschijnlijkheid worden ondergebracht in een Vereniging van Eigenaren.



prioritering en integrale
gebiedsontwikkeling

3. Beleidskader

Bestemmingsplan Heeg

Het geldende bestemmingsplan voor het plangebied is het “Bestemmingsplan Heeg” van de voormalige gemeente Wymbritseradiel (Vastgesteld: 26 mei 2011). Dit plan vormt het juridisch-planologisch kader van functies, bebouwing en werkzaamheden die in de verschillende op de verbeelding aangegeven bestemmingen zijn toegelaten.

Het planvoornemen past niet in het vigerende bestemmingsplan. Om deze reden wordt een bestemmingsplanwijziging voorbereid. Het voorliggende beeldkwaliteitsplan voorziet in het hierbij horende ruimtelijke kwaliteitsbeleid.



Masterplan Heeg

Het Masterplan Heeg is onderdeel van het onderzoek watersportkernen en ruimtelijke kwaliteit dat door Atelier Fryslân in het kader van het Friese Merenproject is opgesteld. Het doel van het Masterplan is om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren met het oog op een versterking van de marktpositie van de sector recreatie en toerisme in het gebied. De overgangen van water naar land zijn daarin essentieel.

De pilot Heeg is vanuit een gezamenlijke inspanning van adviseurs, het Friese Merenproject en de voormalige gemeente Wymbritseradiel tot stand gekomen.

Vanuit beleving van het gebied bij benadering met een boot, te voet of met de auto zijn wensen, kansen en knelpunten benoemd. Hoofddijn die hieruit voortkomt is:

- herstructurering van it Eilân is cruciaal voor Heeg;
- er moet een samenhangend plan komen voor de Pharshoeke, de passentenhaven en It Marlân;
- versterking van het beeld van de oevers van het Hegemermeer is nodig;
- het bedrijfsterrein de Skou moet worden afgerond en een goede overgang krijgen naar het landschap;
- de dorpsentrees moeten worden versterkt;
- de herkenbaarheid van de landschappelijke onderlegger (verkavelingsstructuur) moet worden vergroot;
- nieuwe wandelpaden vergroten de beleevingsmogelijkheden van de omgeving voor bewoners en bezoekers.





Casco Master plan Heeg

Stedenbouwkundige en landschappelijke basis

Gebaseerd op het Masterplan Heeg is een stedenbouwkundig en landschappelijk casco opgesteld door de provincie Fryslân in dialoog met gemeente en potentieel ontwikkelende partijen. De hierbij horende kaart is hierbij opgenomen.

In het Masterplan zijn de assen en zichtlijnen benoemd als belangrijke dragers van de ruimtelijke structuur. Deze assen reageren op de landschappelijke ondergrond, waarbij de noordzuidrichting de hoofdrichting is en de oostwestrichting secundair.

Uitgangspunten voor inrichtings- en beeldkwaliteitsplannen beeldregieteam waterfronten 2013

Ontwikkeling en beeldkwaliteit waterfront Heeg

Heeg is ontstaan als een agrarische nederzetting in een gebied met een opstrekkend verkavelingspatroon van grootschalige regelmaat. De richting van het verkavelingspatroon is in de historische dorpsstructuur herkenbaar. De dorpskern ligt als een eiland ingesloten door de waterwegen Wegsloot, Nauwvliet en Sytpe en kende ook een binnenwater ter plaatse van de Zuiderhaven.

In het Nauwvliet lag een zijkanaal waar zich een waterbuurt ontwikkelde met de Harinxmastrjitte als verbindingssas.

In 17^e en 18^e eeuw was het dorp met name gericht op de waterwegen. Er was sprake van visserij (palinghandel), scheepvaart (grootschippers) en handel (hooivaart) en watergebonden ambacht (scheepswerven, houtzaagmolen, zeilmakerij, leerlooierij). In de 19^{de} eeuw verdichtte het bebouwingspatroon (steegjes haaks op de hoofdas) en breidde de bebouwing zich uit buiten de 'omgrachting'.

Heeg heeft nu een compact historisch waterfront en waterbuurten. Er zijn daarnaast in de afgelopen decennia recreatieve functies aan het water ontwikkeld aan de randen van Heeg en bedrijventerreinen met een relatie met het water.

Karakter en ambities

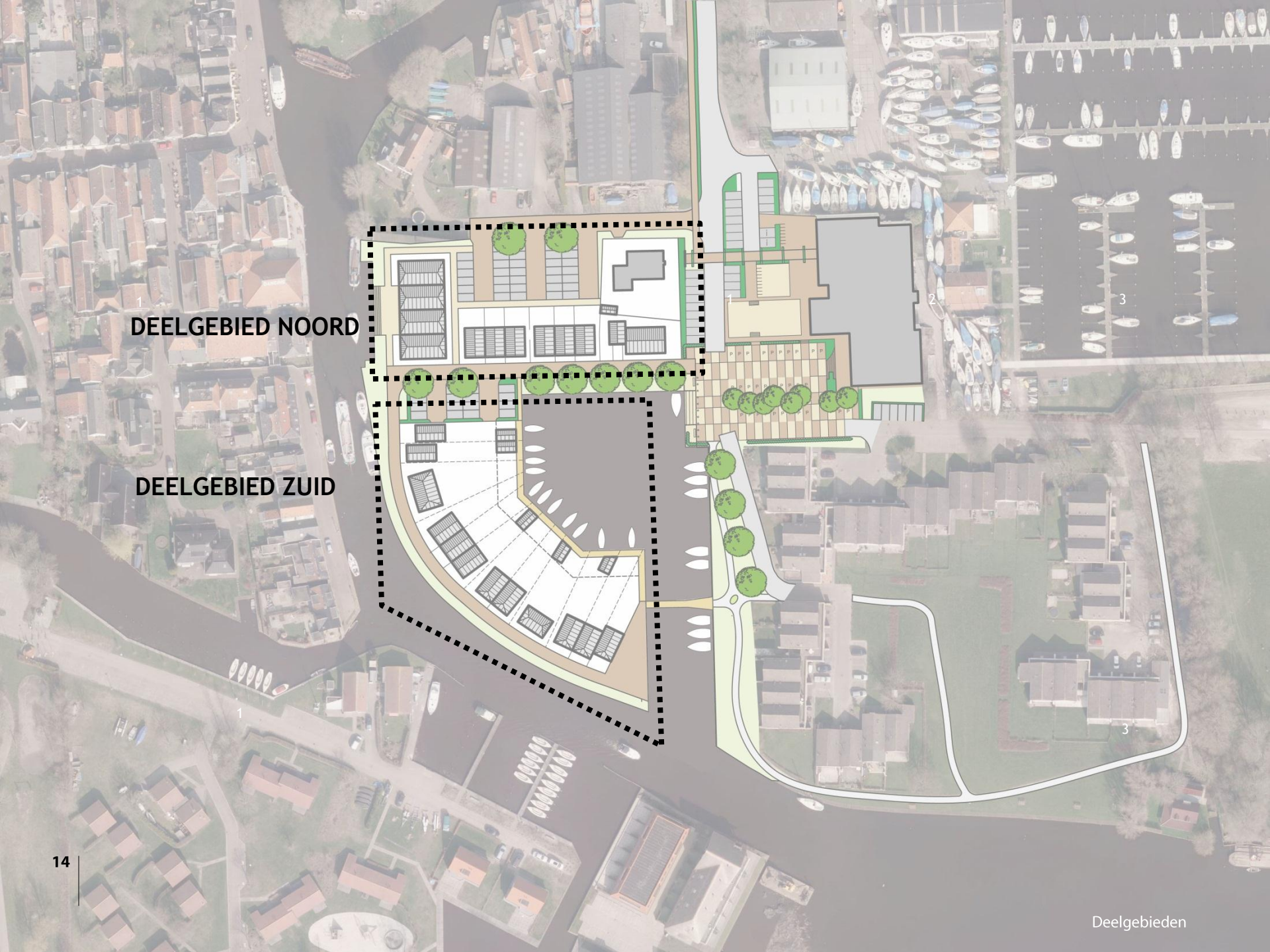
Heeg is kleinstedelijk, ambachtelijke en agrarisch. In afstemming daarop worden in de uitgangspunten voor inrichtings- en beeldkwaliteitsplannen de volgende ambities neergezet.

- Aansluiten bij de karakteristiek van Heeg, dus bescheiden, terughoudend, ambachtelijk, scheeps.
- Niet historiseren, er is zichtbaar verschil tussen oud en nieuw.
- Oevers zijn zoveel mogelijk openbaar toegankelijk en onderdeel van het netwerk van fiets/wandelpaden.



3.

- Stedenbouwkundige setting: nieuwe ontwikkelingen en transformaties sluiten aan bij de stedenbouwkundige opbouw van Heeg. Let op de verkavelingsoriëntatie en het harmonisch samengaan van grote en kleine korrels. Het aanzicht van Heeg vanaf het water vormt een essentiële factor. Belangrijk is de aansluiting op en samenhang met het dorp, waarbij de oevers en bebouwing een natuurlijke introductie vormen van de dorpskern en het zicht op de kerk.
- Routing: zorgen voor een logische en aantrekkelijke aansluiting naar het hart van het dorp (De Syl, Harinxmastrjitte en Nijewal).
- Oriëntatie: bebouwing heeft een oriëntatie richting de openbare infrastructuur en het water. Dit betekent dat er geen achterkanten zijn richting de openbare infrastructuur en het water.
- Architectuur: nieuwe ontwikkelingen en transformaties sluiten in hoofdvorm aan bij Heeg. De uitdaging is te laten zien dat er sprake is van een nieuwe ingreep door het onderscheid te tonen met de bestaande context op ambachtelijke, functionele, bescheiden wijze, in de geest van het waterdorp Heeg. Hoofdvormen: zijn enkelvoudig en hoekig.
- Kleuren en materialen: zijn terughoudend en niet schreeuwerig. Ze sluiten aan bij de bestaande context. Ondergeschikte architectonische elementen kunnen worden verbijzonderd door decoratieve elementen, zonder het architectonische element te 'schaken'.
- De openbare ruimte: biedt ruimte voor openbare oevers, doorgaand structuurgroen, harde kades en zachte oevers waar passend. De inrichting is zorgvuldig uitgewerkt in materialen en kleuren. Nabij het dorpshart passend in de historische context en moderner en robuuster bij nieuwe ingrepen op afstand van het dorpshart.
- Erfafscheidingen bij voorkeur groen, maximaal 1m. Hoog aan de voorzijde.
- Parkeervoorzieningen zijn zorgvuldig ingepast, bij voorkeur in het groen, bij voorkeur buiten het netwerk van fiets/wandelpaden;
- Kansen voor duurzaamheid benutten: gebruik duurzame bouwmaterialen, benut kansen voor het opwekken van zonne-energie (geïntegreerd in de kap of gevel, zoveel mogelijk één vlak in lengterichting, randloze panelen), zorg voor een bescheiden inpassing van goede voorzieningen als oplaadpalen en gescheiden opvang van afval.
- Bijzondere openbare functies vragen om bijzondere oplossingen. Er is veel oog voor de historisch waardevolle karakteristiek van Heeg en voor details binnen een eenvoudige hoofdpzet (bijvoorbeeld een bijzondere functie bij een brug). Bijzonder functies op markante punten verdienen een passende markante architectuur (korrel, volume, in traditioneel materiaal).



DEELGEBIED NOORD

DEELGEBIED ZUID



4. Visie

Schaal en situering van de bebouwing

De nieuwe bebouwing in het plan sluit in schaal aan bij de kleinstedelijke bebouwing in de oude kern van Heeg, de boerderij De Âld Wâl aan de Syl en de kleinschalige dorpse bebouwing aan de Nijewâl.

In het stedenbouwkundig plan worden twee deelgebieden onderscheiden. Het noordelijk deel bestaat uit een gebouw aan De Syl (vier aaneen gebouwde woningen), twee blokjes met drie aaneen gebouwde woningen en één vrijstaande woning. De situering van de bebouwing refereert aan de hoek De Syl-Harinxmastrjitte. Het gebouw aan De Syl ligt min of meer tegenover de stolpboerderij De Ald Wâl. Dit volume rechtvaardigt een gebouw van twee bouwlagen met kap aan de overzijde van de Syl. De twee blokjes aaneen gebouwde woningen en de vrijstaande woning in oostwest richting sluiten aan bij de maatvoering van het gebouw aan het water, maar zijn hieraan ondergeschikt doordat deze een kap hebben met een flauwe dakhelling.

De straat Nijewâl ligt tegenover het zuidelijk deel van het inrichtingsplan. De bebouwing in het zuidelijk deel sluit in situering en massaopbouw van de woningen aan op de Nijewâl en is één bouwlaag met kap. De bebouwing is evenwijdig aan of haaks op de oever gesitueerd.

Architectuur van de bebouwing

De beeldkwaliteitscriteria zijn geïnspireerd op de kenmerken van de historische bebouwing in de oude kern van Heeg. De kenmerken van de historische bebouwing (zie ook beelden pagina 12) zijn:

- bescheiden, dorps gevelfronten naar de openbare ruimte;
- variatie in bouwhoogte, de bebouwing is één tot twee bouwlagen met een kap;
- de daken hebben geen dakoverstek;
- vaak bijzondere dakkapellen;
- de gevels zijn verticaal geleed en zijn afwisselend symmetrisch en asymmetrische geleed;
- traditioneel materiaalgebruik, baksteen, gebakken pannen, hout (kozijnen/(dak)lijsten);
- zorgvuldige, ambachtelijke detailleringen;
- stoepjes voor de woningen.

Bovenstaande kenmerken zijn vertaald naar de huidige tijd. Er is gekozen voor een eigentijds interpretatie, waarbij tevens voorkomen wordt dat er concurrentie ontstaat met de historische bebouwing. Om deze reden is ervoor gekozen om niet overwegend in baksteen te bouwen, maar moderne houtbouw toe te passen met zorgvuldige, eigentijdse details. Hiermee wordt tegelijkertijd aangesloten bij de historie van scheeps- en houtbouw in Heeg (zie ook pagina 12).



Woningen met een pakhuisachtige uitstraling.
 Gevels verticaal geled.
 Geen dakoverstekken.
 Hout als hoofdmateriaal.



5. Beeldkwaliteitsrichtlijnen

Deelgebied Noord

Deelgebied noord bestaat uit een gebouw aan de Syl, twee blokjes met drie aaneen gebouwde woningen en één vrijstaande woning in oostwest richting.

Voor het deelgebied is een pakhuisachtige uitstraling uitgangspunt. De woningen hebben een hoofdvorm van twee bouwlagen met een kap en staan in rechte rooilijnen. De woningen hebben een duidelijk front naar de openbare ruimte. Zorgvuldig en eigentijds gedetailleerde, verticaal gelede, (overwegend) houten gevels bepalen het beeld. De daken hebben geen overstekken en worden uitgevoerd met gebakken pannen.

De woningen zijn individueel herkenbaar en vormen per blokje en als straatwand een geheel. De individuele herkenbaarheid wordt vormgegeven door in ieder geval per pand (subtiele) verschillen aan te brengen in de goot- en/of bouwhoogte en door per pand een eigenzinnige dakopbouw of dakkapel toe te passen.

Plaatsing

- De hoofdgebouwen staan met de voorgevel in een rechte rooilijn.
- Vrijstaande bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan, met uitzondering van bestaand woonperceel It Eilân 2a.
- Geen aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor de voorgevel.

Hoofdvorm

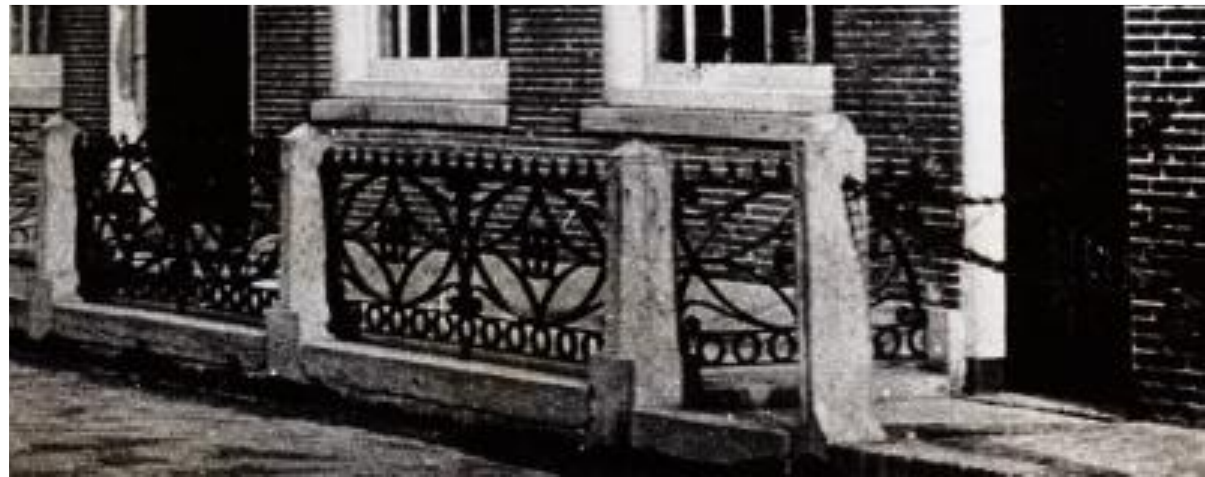
- De bebouwing vormt een front/wand naar de openbare ruimte (weg en water).
- De hoofdvorm is maximaal twee bouwlagen met een zadelkap of een schildkap.
- De bebouwing aan de Syl heeft een dakhelling van minimaal 30° en maximaal 45°. De overige bebouwing heeft een dakhelling van maximaal 30°.
- De nokrichting is haaks op de weg/openbare ruimte.
- De massaopbouw van een (cluster) pakhuizen is uitgangspunt. De parcellering is herkenbaar; per pand is sprake van variatie in goot- en/of bouwhoogte.



^ Zorgvuldige eigentijdse detaillering.

> Beeldbepalende dakopbouw of dakkapel.

✓ Stoep voor de woning.





Aanzichten

- De bebouwing is met een voorgevel en/of representatieve gevel op de openbare ruimte georiënteerd.
- Het gebouw aan de Syl is met drie voorgevels/representatieve gevels op de openbare ruimte georiënteerd.
- Op de hoeken van het bouwblok/de straatwand is sprake van een hoekaccent en/of een verbijzondering van de kopgevel.
- De gevels hebben een verticale gevelgeleding.
- De daken hebben geen dakoverstek.
- Per perceel heeft de hoofdvorm een bijzondere, karakteristieke dakkapel of dakopbouw.

Opmaak

- Het materiaalgebruik voor de gevels bestaat uit onbehandeld, vergrijzend hout en een grijs-tint baksteen voor de gevels. Baksteen is ondergeschikt in het beeld.
- Het materiaalgebruik voor de daken bestaat uit matte, antraciete gebakken pannen en/of antraciete dakplaten.
- Terughoudend in materiaal- en kleurgebruik, zowel in aantal als in expressie.
- Zorgvuldige detaillering, passend bij de architectuur.

Diversen

- De woningen hebben aan de straatzijde een stoepje en/of een hekje op de erfscheiding.



^ Individuele woningen in hout of hout en baksteen.

> Gevels in hout of hout en baksteen . Verticale elementen in de gevel.

✓ Samenhang per cluster bij aaneen gebouwde woningen.
Individuele woningen herkenbaar.





Deelgebied Zuid

Deelgebied zuid bestaat uit vrijstaande en aaneen gebouwde woningen.

De woningen liggen op een zichtlocatie op de vaarroute van het Heegermeer naar de historische kern. De woningen gaan duidelijk een relatie aan met het water, hebben een duidelijk front naar De Syl en staan in rooilijn evenwijdig aan het water. De woningen hebben een hoofdvorm van één bouwlaag met een kap en sluiten daarmee aan bij de woningen aan de Nijewâl. Zorgvuldig en eigentijds gedetailleerde, deels verticaal gelede gevels bepalen het beeld. De gevels hebben hout en baksteen als hoofdmaterialen. De daken hebben geen overstekken en worden uitgevoerd met gebakken pannen of antraciete dakplaten.

De woningen zijn individueel herkenbaar en vormen per blokje en als straatwand een geheel. De individuele herkenbaarheid wordt vormgegeven door in ieder geval per pand (subtiële) verschillen aan te brengen in de goot- en/of bouwhoogte en door per pand een eigenzinnige dakopbouw of dakkapel toe te passen.

Aan de straatzijde is sprake van een klein tuintje met een haag als perceelsafscherming. Langs de haven is sprake van eenduidig vormgegeven steigers en aanlegplaatsen.

In een zone van 8 meter tot de waterlijn is het bouwen van bijbehorende bouwwerken uitsluitend toegestaan bij afwijking. Deze zone heeft de bestemming tuin. Indien gebruik wordt gemaakt van de afwijkingsbevoegdheid, dient te worden voldaan aan de regels in dit beeldkwaliteitsplan.

Plaatsing

- De hoofdgebouwen staan met de voorgevel in een rooilijn evenwijdig aan de weg.
- Geen aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor de voorgevel.
- De kopgevel van een vrijstaand bijbehorende bouwwerk (in de zone op het achtererf) is aan de steiger gekoppeld.

Hoofdvorm

- De bebouwing vormt een bescheiden front/wand naar de openbare ruimte.
- De hoofdvorm is maximaal één bouwlaag met een zadelpak of schildkap. De dakhelling is minimaal 30° en maximaal 45°. De nokrichting is haaks of evenwijdig aan de weg.
- De parcellering is herkenbaar bij aaneen gebouwde woningen; per pand is sprake van variatie in goot- en/of bouwhoogte.
- Vrijstaande bijbehorende bouwwerken (in de zone op het achtererf) hebben een hoofdvorm van één bouwlaag met een kap. De nokrichting is haaks op de steiger. Indien dit niet mogelijk is, is de nokrichting evenwijdig aan de kavelgrens.



^ Zorgvuldige eigentijdse detaillering.

> Beeldbepalende dakopbouw of dakkapel.

✓ Eenduidig beeld steigers en aanlegplaatsen (l).
Groene erfafscheiding aan de straatzijde (r).



5.

Aanzichten

- De bebouwing is met een voorgevel en/of representatieve gevel op de openbare ruimte georiënteerd.
- Op de hoeken is sprake van de een hoekaccent en een verbijzondering van de kopgevel.
- De gevels hebben een verticale gevelgeleding.
- De daken hebben geen dakoverstek.
- Per perceel heeft de hoofdvorm een bijzondere, karakteristieke dakkapel of dakopbouw.

Opmaak

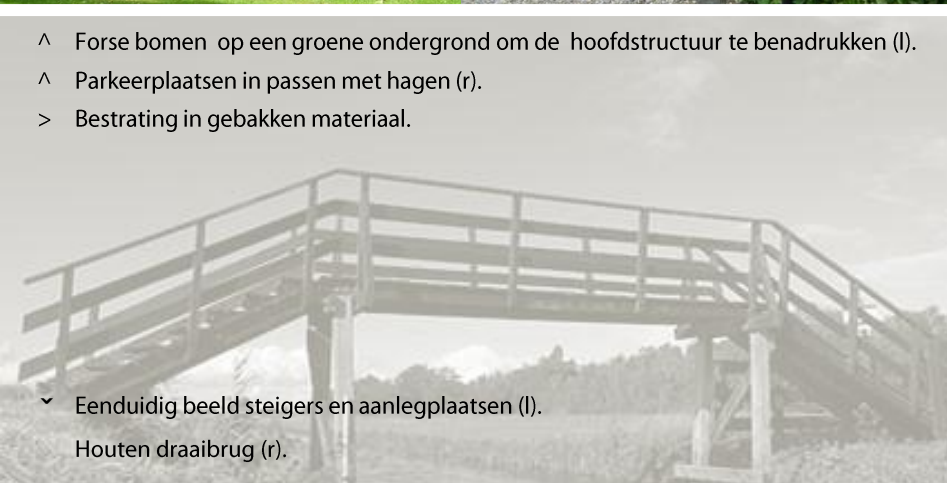
- Het materiaalgebruik voor de gevels van de woningen bestaat uit onbehandeld, vergrijzend hout, zwart gebeitst hout en een grijs tint baksteen voor de gevels. Maximaal 50% van een gevelvlak bestaat uit baksteen.
- Het materiaalgebruik voor de daken van de woning bestaat uit matte, antraciete gebakken pannen en/of antraciete dakplaten.
- De daken van de vrijstaande bijbehorende bouwwerken (in de zone op het achtererf) worden uitgevoerd in antraciete dakplaten.
- De gevels van de vrijstaande bijbehorende bouwwerken (in de zone op het achtererf) worden uitgevoerd in vergrijzend hout of zwart gebeitst hout.
- Terughoudend in materiaal- en kleurgebruik, zowel in aantal als in expressie.
- Zorgvuldige detaillering, passend bij de architectuur.

Diversen

- De woningen hebben aan de straatzijde een haag als perceelsafscherming.
- Langs de haven is sprake van eenduidige, in samenhang ontworpen steigers en aanlegplaatsen. De steiger heeft een breedte van minimaal 2 meter.



- ^ Forse bomen op een groene ondergrond om de hoofdstructuur te benadrukken (l).
- ^ Parkeerplaatsen in passen met hagen (r).
- > Bestrating in gebakken materiaal.



- ✓ Eenduidig beeld steigers en aanlegplaatsen (l).
- Houten draaibrug (r).





Openbare ruimte

Voor de inrichting van de openbare ruimte wordt een hoogwaardige en kwalitatieve invulling nagestreefd.

Uitgangspunt voor de verharding is de toepassing van gebakken klinkers. De bestrating kent daarbij subtiele bestratingsverbanden, om bijvoorbeeld een onderscheid in een loopstrook en een rijbaan vorm te geven.

De parkeerplaatsen in het plan worden ingepast met hagen. Forse bomen (in een groene ondergrond) worden toegepast om de hoofdstructuur in het plan te benadrukken.

De oevers van de haven worden zoveel mogelijk als groene oevers vormgegeven. Er wordt een eenduidig beeld voor de steigers en aanlegplaatsen nagestreefd. De (voetgangers)brug wordt uitgevoerd als een platte houten draaibrug, een houten klapbrug of als een heechhoutje (dit type brengt waarschijnlijk een aanpassing in de verkaveling met zich mee, in verband met de benodigde ruimte).

Colofon

Opgesteld door

BügelHajema Adviseurs

Balthasar Bekkerwei 76

8914 BE LEEUWARDEN

Opdrachtgever

Gemeente Súdwest Fryslân

Marktstraat 15

8601 CR SNEEK

