

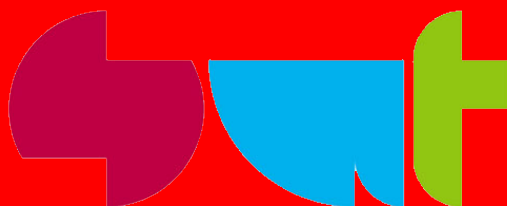
Folsgare

Beeldkwaliteitseisen woningbouw Wallemadyk

Dit betreft een wijziging van de Welstandsnota.



vastgesteld, 23 mei 2024



Inhoud

1. Inleiding	3
2. Stedenbouwkundig plan	4
3. Beeldkwaliteitscriteria	8

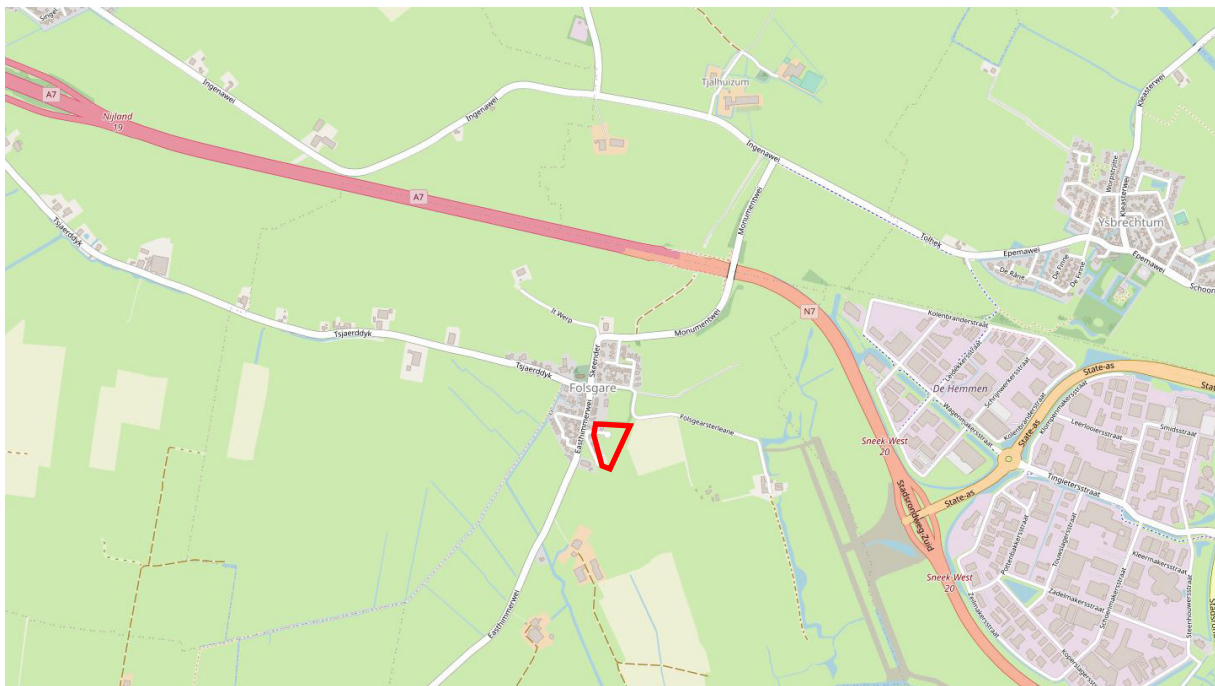
1. Inleiding

Voor de toetsing van de toekomstige woningen aan beeldkwaliteit, is dit beeldkwaliteitsdocument opgesteld en dit is ook een wijziging van de vastgestelde Welstandsnota. Tegelijk met dit beeldkwaliteitsplan wordt een bestemmingsplan opgesteld om de ontwikkeling van woningen mogelijk te maken. Het document geeft welstandsrichtlijnen voor de bebouwing en geeft aan welke ambitie wordt voorgestaan en hoe de verkaveling en woningen zullen worden vormgegeven.

Het document is opgesteld om:

- een aantrekkelijk woonmilieu tot stand te brengen;
- de ontwikkelende partijen te inspireren en vooraf informatie te geven over de welstandscriteria;
- de welstandscommissie een kader aan te bieden waarbinnen de toetsing van bouwplannen dient plaats te vinden.

Incidenteel kan met toepassing van de in de welstandsnota opgenomen hardheidsclausule gemotiveerd van de criteria worden afgeweken, mits er sprake is van een overtuigende kwaliteit en van gevoel voor de omgeving. In dergelijke incidentele gevallen wordt expliciet aan de welstandscommissie voorgelegd of een uitzonderingssituatie vanwege de kwaliteit van het bouwplan gerechtvaardigd is waarbij toetsing aan de in de welstandsnota opgenomen algemene welstandscriteria (hoofdstuk 9) volstaat.



Ligging locatie in Fols gare

Relatie met het bestemmingsplan

Tegelijk met dit beeldkwaliteitsplan wordt een bestemmingsplan opgesteld. Bepalingen uit het bestemmingsplan zijn leidend boven bepalingen uit het bkp.

2. Stedenbouwkundig plan

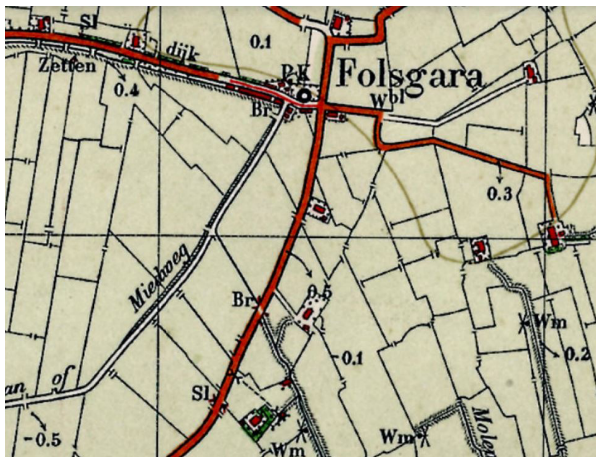
De achtergrond

Folsgare is ontstaan langs de Tsjaerddyk, een oude waterkering die vermoedelijk langs de Middellzee lag. Centraal in het dorp staat op de terp de kerk. Het dorp is later, na de tweede wereldoorlog, eerst uitgebreid in noordoostelijke richting en in de jaren negentig in zuidwestelijke richting.

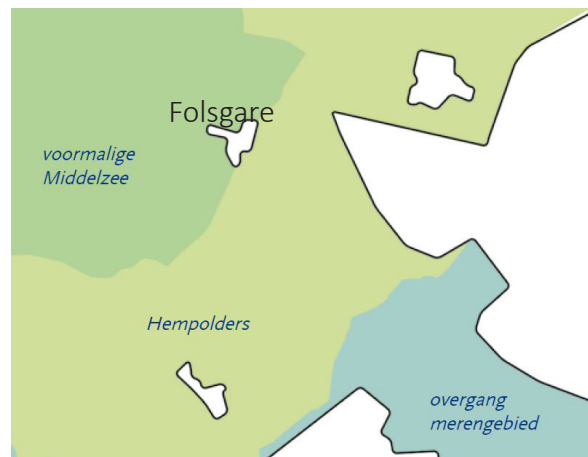
In 2008 is het meest recente uitbreidingsplan vastgesteld, aan de zuidoostzijde van het dorp. Van dit plan is slechts een deel gerealiseerd (4 vrijstaande woningen en 4 tweekappers) en dat verspreid over een heel aantal jaren. De meest recente woning van deze eerste fase is in 2021 gebouwd. Voor het nog braakliggende deel van deze uitbreidingslocatie is nu dit voorliggend plan gemaakt.

Totstandkoming

Mede op verzoek van het dorp Folsgare en de toegenomen vraag naar woningbouw is de 2e fase van het gebied opnieuw op de agenda geplaatst. Als start van de ontwikkeling zijn er in 2022 en 2023 diverse bijeenkomsten geweest voor geïnteresseerden en specifiek voor jongeren om de behoefte beter in beeld te krijgen. Dorpsbelang heeft hier ook een enquête voor uitgezet. Op basis van de uitkomsten zijn vier ontwerpsschetsen gemaakt die gepresenteerd zijn aan de direct aanwonenden en aan het dorp. Tijdens deze bijeenkomst en ook digitaal konden men zijn voorkeuren bekend maken. De uitkomsten zijn meegenomen bij de totstandkoming van het uiteindelijke stedenbouwkundig plan.



Folsgare in 1950



Folsgare landschapstypen



Stedenbouwkundig plan 2008

Programma woningbouw

Het woningbouwplan Folsgare omvat 20 nieuwe woningen. Deze worden gebouwd in aansluiting op de eerder gerealiseerde woningen (fase 1) van de Wallemadyk. Daarmee wordt het buurtje aan de Wallemadyk voltooid. Het buurtje vormt een apart deel van Folsgare, los van oudere uitbreidingen van het dorp.

De volgende woningtypologieën zijn in het plan opgenomen:

- 3 vrijstaande woningen
- 6 2¹-kap woningen
- 11 rijwoningen, waarvan minimaal 3 levensloopbestendig.



Stedenbouwkundig plan Wallemadyk

Uitgangspunten stedenbouwkundig plan

Met fase 1 van de Wallemadyk is een eigen identiteit ingezet doordat lijnen van het landschap zijn overgenomen in de verkaveling en in de nokrichting van de bebouwing. In fase 2 wordt deze schuine lijn ook weer opgepakt. De relatie met het landschap wordt verder versterkt door de openbare ruimte direct aan het landschap te leggen. Deze openbare ruimte wordt ingevuld met een wandelroute en een speelplekje. Zo brengt de nieuwbouw ook meerwaarde mee voor het hele dorp.

Het plan kent een open verkaveling, relatief korte rijtjes en op meerdere plekken open zicht richting het landschap. De architectuur heeft hier samenhang mee.

Ander kenmerk van het stedenbouwkundig plan is het dorpse karakter. Dit wordt verkregen door een bochtig verloop van de ontsluitingsweg, de Wallemadyk. De afwisseling in woningtypes draagt ook bij aan het dorpse karakter.

Water

In fase 1 is grenzend aan de zuidkant van de locatie, in de punt, een waterpartij gegraven, in aansluiting op het bestaande polderwater. Vanwege de bouw van de woningen moet er nu ook extra water gerealiseerd worden. Dit doen we door de bestaande poldersloot aan de oostzijde van het plangebied te verbreden.

Groen

Het plan gaat uit van compacte bebouwing in aansluiting op de bestaande woningen. Hierdoor kan de buitenrand aan het landschap helemaal vrij en openbaar blijven. Aan de oostrand zal een wandelroute komen. Deze heeft in het vigerende bestemmingsplan al de bestemming “waarde – cultuurhistorisch waardevolle lijn”, omdat hier een kerkepad gelopen heeft. De route is ook onderdeel van de visie “Landschapspark Folsigare”, opgesteld door Atelier Fryslân in 2010.

De invulling van de zuidpunt zal nader bekeken worden. Geopperd tijdens de bewonersbijeenkomsten zijn een speelplek, zoals natuurlijk (water)spelen. Daarnaast zal in de verdere invulling van de openbare ruimte gekeken worden naar mogelijkheden voor natuur en biodiversiteit zoals een natuurvriendelijke oever, voldoende bomen en struiken. Hiermee krijgt het buurtje ook vanuit het omliggende gebied een groen aanzicht.





Straatprofielen

De straatprofielen sluiten aan op de bestaande inrichting. Dat wil zeggen een rijbaan met afwisselend brede groene bermen en/of een stoep. Zowel de stoep als de rijbaan zullen worden uitgevoerd in gebakken klinkers. Het parkeren gebeurt deels langs de straat, op eigen terrein en op een parkeerhofje. Zo heeft iedereen het parkeren dichtbij, zonder dat het straatbeeld gedomineerd zal worden door auto's. Een deel van de woningen ligt direct aan het groen. Hier zal bij de inrichting rekening moeten worden gehouden met benodigde ruimte voor riolering en andere kabels en leidingen. De achterpaden zullen met de woningen mee worden uitgegeven.

Spelen

Het is mogelijk dat er een speelaanleiding of een speelvoorziening komt op de zuidpunt. De precieze locatie en invulling daarvan zijn nog niet bekend. In samenhang met het verdere inrichtingsplan en in afstemming met (toekomstige) bewoners wordt hier indien gewenst verder invulling aan gegeven.

4. Beeldkwaliteitscriteria

Algemeen architectuurbeeld

De woningen uit de eerste fase zijn heel verschillend in kleur, materiaal en stijl. Er zijn een paar gedeelde kenmerken zoals een hoogte van 1 laag met kap (over 1 en 2 verdiepingen), een antraciete dakpan, en gevels van (deels) metselwerk. Ook opvallend is dat telkens de kopse kant van de woningen naar de straat/het landschap is gericht; er is telkens sprake van een dwarskap. De architectuur van de nieuwbouw sluit aan bij de reeds in fase 1 gerealiseerde woningen: zich voegend in het dorpse karakter, maar wel op een eigentijdse manier. De woningen hebben een eenduidige hoofdvorm en bestaan uit 1 of 2 lagen met kap.

Door het stedenbouwkundig plan met afwisseling in woningtypes en richtingen ontstaat een dorpse diversiteit. Daar draagt ook de diversiteit van fase 1 aan bij. Het beeldkwaliteitsplan voor de nieuwbouw streeft een rustig en eenvoudig beeld na met eenheid door voorgeschreven materiaal en kleurgebruik.

Aan de grenzen met het landschap is een groene haag als erfafscheiding van groot belang voor de kwaliteit van de openbare ruimte aldaar.

Basisprincipes zijn:

- Aansluiten bij en voortbouwen op het dorpse, traditionele karakter op een eigentijdse manier.
- De bebouwing kent een eenvoudige hoofdopzet, zorgvuldigheid en verbijzondering in de detaillering.
- Aan het landschap en andere openbare ruimte bestaat de erfafscheiding grotendeels uit een haag of andere beplanting.



Plaatsing

- Voor elke woning, uitgaande van het hoofdgebouw, is de minimale diepte van de voortuin voorgeschreven. Voor sommige woningen is deze diepte en daarmee ook de rooilijn vast, om zo ook een voldoende diepe achtertuin te garanderen ten opzichte van omwonenden.
- Voor andere woningen is deze diepte de minimale maat, maar mag de rooilijn ook tot 1m extra naar achteren geschoven worden. Dit is aangeduid op de kaart met 'wisselende rooilijn'.
- De rooilijnen op de kaart geven ook de oriëntatie (voorzijde) van de woningen aan.

Hoofdvorm (bouwhoogte en kapvorm)

- De woningen bestaan uit 1 laag met kap. Twee blokken met rijwoningen bestaan uit 2 lagen met kap (zie onderstaande kaart).
- De hoofdvorm is enkelvoudig (eventueel ondergeschikte aan- en uitbouwen zijn mogelijk) en kent in de basis een rechthoekige plattegrond (niet vierkant).
- Alle woningen hebben een zadelskap. Bij de rijwoningen gaat het daarbij om een langskap, de andere woningen hebben een dwarskap. In de kaart is de voorgeschreven nokrichting weergegeven.
- De kap van de woningen van 2 lagen heeft aan alle zijden een klein overstek. De andere woningen hebben aan minimaal de beide langzijden een klein overstek, de kopse kanten mogen ook zonder overstek.

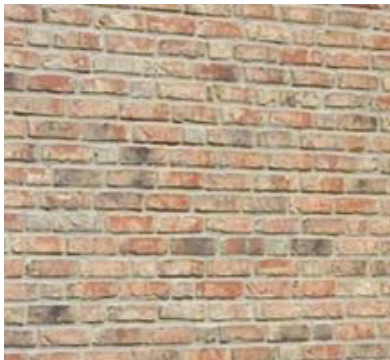


Aanzichten

- Hoekwoningen hebben een tweezijdige oriëntatie. Dat komt tot uitdrukking door middel van gevelopeningen, een erker of een vergelijkbaar gevelement. Ook is het mogelijk om de voordeur om de hoek te plaatsen.
- Bij de rijwoningen van 2 lagen met kap ligt het accent op het horizontale karakter.
- Dakkapellen zijn mogelijk maar in rustige en ondergeschikte vorm en kleurstelling.

Materiaalgebruik en detaillering

- Het basismateriaal is metselwerk, kleurstelling in aansluiting op wat er in de woningen van fase 1 gebouwd is. Het gaat dan om kleuren richting oranje, rood, bruin, niet te fel. Licht genuanceerd mag maar niet bont. Geen accentkleuren.
- Geveldelen in hout, in een natuurlijke kleur, zijn mogelijk.
- Materiaal voor de kap is een antracietkleurige (niet glimmende) keramische dakpan.



Erf en bijgebouwen

- Aan- en uitbouwen en bijgebouwen ogen ondergeschikt aan de hoofd woning.
- De hoogte is beperkt tot één bouwlaag of één bouwlaag met kap.
- De verdere vormgeving van de bijgebouwen is vrij.

Erfafscheidingen

- Aan de voorzijde van woningen mag de erfafscheiding maximaal 1m hoog zijn. Bij voorkeur bestaat deze erfafscheiding uit een haag.
- Bij hoeksituaties moet ook langs het zij-erf de erfafscheiding maximaal 1m hoog zijn (vergunningvrije bouw mogelijkheden). Hier mag nog maximaal 1m bovenop (gemeentelijk afwijkingenbeleid) als deze extra meter voor minimaal 90% open of groen (beplanting) is.
- Bij situaties waarbij de achterzijde grenst aan het openbaar gebied bestaat de erfafscheiding bij voorkeur uit een hoge haag.
- Zie het kaartbeeld voor de precieze voorschriften.



Erfafscheidingen

— haag voortuin 1,0m

- - - - - hoge haag max 2,0m

..... onderste opbouw max 1,0m met extra 1,0m groen of open (minimaal 90%)

Natuurinclusief bouwen

Er worden maatregelen genomen die ten goede komen aan de biodiversiteit. Keuze is uit een of meerdere van onder andere deze maatregelen: nestkasten voor mussen of zwaluwen of een andere doelsoort, insectenstenen, groene daken (op bijgebouwen, bergingen). Denk bij inpassing aan de juiste gevelzijde ten opzichte van zon en wind.



Energie

Zonnepanelen en warmtepompen zijn onderdeel van het ontwerp. Ze worden zorgvuldig ingepast en zijn niet storend in het beeld.

Parkeren

- Op de vrijstaande kavels is naast de hoofdwoning (niet ervoor), ruimte voor 2 parkeerplaatsen. Voor deze woningen is 1 parkeerplaats voor bezoekers beschikbaar in de openbare ruimte (norm 0,3 parkeerplaats per woning).
- Voor de 2-onder-eenkapwoningen is ruimte voor 1 parkeerplaats op eigen erf, naast de hoofdwoning (niet ervoor). Ook is er voor deze woningen 1 parkeerplaats per woning (inclusief bezoekersparkeren) in de openbare ruimte beschikbaar.
- Voor de rijwoningen is een norm aangehouden van 2 parkeerplaatsen per woning. Deze 22 parkeerplaatsen zijn in de openbare ruimte gesitueerd.



Parkeren

-  parkeren eigen terrein
-  openbaar parkeren

Opgesteld door: Gemeente Sudwsest Fryslan
Datum: mei 2024

