

Welstandsontwikkeling-criteria Oosterzee - west uitbreiding

Afdeling: Ruimtelijke ontwikkeling
Datum: 8 oktober 2020

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Hoofdprincipes stedenbouwkundig plan	4
Welstandsontwikkelingscriteria	6

Inleiding

Deze notitie heeft betrekking op de uitbreidingslocatie voor woningbouw direct ten westen van Oosterzee. De locatie is momenteel in agrarisch gebruik. Recentelijk is voor de locatie een stedenbouwkundig plan opgesteld. Deze welstandsontwikkeling-criteria hebben als doel de beoogde algemene beeldkwaliteit voor het plangebied in criteria vast te leggen.

De criteria vormen een aanvulling op het welstandsbeleid van de gemeente De Fryske Marren. Volgens de Woningwet kan de welstandsbeoordeling alleen worden gebaseerd op door de gemeenteraad vastgestelde welstandscriteria. Deze welstandscriteria zijn vastgelegd in de gemeentelijke welstandsnota. Voor nieuwe ontwikkelingen, zoals de uitbreidingslocatie ten westen van Oosterzee, is een aanvulling op dit welstandsbeleid noodzakelijk.

Voor deze locatie is gekozen voor het opstellen van een eigen welstandskader omdat het gebied wijzigt van agrarisch gebied naar woningbouwlocatie. Tijdens de ontwikkeling zijn hier specifieke ontwikkelcriteria van toepassing om een buurt te kunnen ontwikkelen met een zekere samenhang. Na realisatie gaat het gebied behoren tot de buurten met een individuele opzet.

De in deze notitie geformuleerde welstandscriteria voor de nieuwe woningbouwlocatie zullen op grond van de Woningwet door de gemeenteraad als aanvulling / wijziging op de Welstandsnota gemeente De Fryske Marren worden vastgesteld.

De welstandsontwikkeling-criteria vormen richtlijnen voor het ontwerp van de bebouwing. De richtlijnen voor de bebouwing vormen een handvat voor toekomstige bouwers en tevens een toetsingskader voor de welstandsbeoordeling. De woningbouwplannen kunnen ambtelijk getoetst worden volgens de KAN-bepaling in de welstandsnota van de gemeente De Fryske Marren.

De toelichting op de welstandsontwikkeling-criteria bestaat uit de onderdelen: hoofdprincipes stedenbouwkundig plan, toelichting criteria ten aanzien van de plaatsing en hoofdmassa en opmaak en detaillering.

Hoofdprincipes stedenbouwkundig plan

Het plan vormt een kleine dorpse uitbreiding. In het plan is rekening gehouden met de structuur van het landschap en van het dorp.

De uitbreiding vormt een kleine nieuwe schil aansluitend op de bestaande woonstraat met aan weerszijden van de straat woningen. De meest zuidelijke kavel vormt een woonwerklocatie in hoofdlint aan de Herenweg. Het noordelijke deel van de uitbreiding sluit in kavelrichting aan op de richting van de verkaveling van het landschap en van de woningen aan de Akkers.

Op de overgang van de uitbreiding naar het landschap wordt een zachte waterrijke rand voorgesteld met natuurlijke oevers en verspreid enkele wilgen en elzen. Deze groene zone wordt aan de westzijde van de watergang geprojecteerd om de watergang te goed te kunnen onderhouden en de instandhouding van de groenstructuur te kunnen garanderen.

In het verlengde van de woonstraat wordt de sloot verbreed. Hierdoor ontstaat een zichtlijn vanuit het dorp op het landschap. Ook de sloot grenzend aan het schoolterrein wordt behouden. In eerste instantie is de dorpsuitbreiding beperkt tot 9 woningen. Organische groei van het dorp op langere termijn wordt niet uitgesloten. Latere uitbreidingsfasen kunnen goed op de bestaande infrastructuur aangesloten worden. De bebouwingsregeling wordt afgestemd op het behouden van een natuurlijke overgang naar het landschap.

Bij de ontwikkeling wordt gestreefd naar het realiseren van een samenhangend bebouwingsbeeld met een eigentijdse uitstraling. De kleurstelling en de materiaalkeuze sluiten aan op de dorpse sfeer. Een aantal criteria is gericht op het verkrijgen van woningen met een goede energiebalans en een duurzame uitstraling. De oriëntatie van de dakvlakken op de zon, de kleurstelling van het dak in samenhang met zonnepanelen op het dak en het realiseren van gebouwen met overstekken zijn gunstig voor de energieprestatie van de woningen. De mogelijke toepassing van hout en sedumdaken geeft het gebied een duurzame en landelijke uitstraling.



Welstandsontwikkeling-criteria

Situering	
De bebouwing dient zich te oriënteren op de ruimte	
De straatwand vormt een eenheid	
De gebouwen staan dwars of parallel aan de weg	
Gebouwen staan in de voorgevelrooilijn	
Bijgebouwen staan ten minste drie meter achter de voorgevelrooilijn	
Hoofdvorm	
De woningen hebben een kantige hoofdvorm van één of twee bouwlagen met een zadeldak, asymmetrisch zadeldak	
De woningen hebben een enkelvoudige of samengestelde kap	
Op hoeken krijgen de koppen van woningen een gelijkwaardige uitstraling	
Goot - en dak - overstekken bedragen ten minste 30 centimeter	
Uitbreidingen dienen qua massa en plaatsing ondergeschikt te zijn aan bestaande gebouwen	
Gevel	
Bijzondere aandacht voor hoekoplossingen i.v.m. uitstraling en sociale veiligheid	
De gevelindeling is evenwichtig (tussen horizontale en verticale belijningen en accenten)	
Er is samenhang in de gevelindeling van de begane grond en de verdieping	
Geen blinde zijgevels van woningen of bijgebouwen die grenzen aan de openbare ruimte	
De plaats, afmetingen en verhoudingen van de raam – en deuropeningen dienen goed op elkaar afgestemd te zijn	
Detailering	
Zorgvuldige detailering van beeldbepalende onderdelen als entrees, ramen, kappen, daklijnen en overstekken	
De daken bestaan uit gebakken materiaal, leien, riet, beplanting (grasdak of sedumdak) of zonnedak	
De gevels zijn gemetseld, bestaan uit hout of een combinatie van beide	
De kleurstelling van de gevels wordt bepaald door aardetinten	
De kleurstelling van het verfwerk is gedekt, naturel of donker. Geen felle kleuren of primaire kleuren	
De kleur van het pannendak is donker (zwart of antraciet)	
Ondergeschikte delen zoals dakkapellen en goten kunnen uitgevoerd worden in metaal (zink)	