

An aerial illustration of a village scene. In the foreground, a large, dark-roofed building with multiple dormer windows, resembling a barn or a large warehouse, is situated. To its left, there's a parking area with a few cars. The background shows a cluster of traditional houses with steep, gabled roofs. The entire scene is rendered in a muted, purple-toned color palette. A white horizontal bar is positioned above the main title.

BEELDKWALITEITSPLAN

BERLIKUM- DE OPSLACH

RHO ADVISEURS

OKTOBER 2024

RHO ADVISEURS

DATUM: oktober 2024

PROJECT: Beeldkwaliteitsplan De Opslach

PROJECTNUMMER: 20221180

STATUS: definitief

RHO ADVISEURS

Leeuwarden

Druifstreek 72 (2e en 3e verdieping)
8911 LH

GRONINGEN

Helperpark 274-9
9723 ZA

info@rho.nl
0102018555

INHOUD

1. INLEIDING	4
2. PLANGEBIED	5
3. PLANGEBIED IN DE HUIDIGE SITUATIE	7
4. HISTORISCHE CONTEXT	9
5. STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN	11
6. VOORGESTELD WOONPROGRAMMA	12
7. TOETSINGSKADER	14

1. INLEIDING

Er zijn voornemens om het plangebied de Opslach in Berlikum te (her) ontwikkelen. De voormalige enkelbestemmingen ‘bedrijf’ en ‘groen’ moeten hiervoor omgezet worden naar een woonbestemming. Hiervoor wordt inmiddels aan de stedenbouwkundige uitwerking gewerkt. In totaal worden hier circa 30 woningen gepland. De beoogde ontwikkeling past echter niet in de huidige Welstandsnota Waadhoeke 2019. De te ontwikkelen locatie valt namelijk onder ‘naoorlogse uitbreidingen’ en ‘bedrijventerrein’, waarin het beleid gericht is op beheer van de bestaande situatie. Toetsing op basis van de huidige welstandsnota is daarom niet mogelijk.

Juridisch kader

Welstandstoezicht moet gebaseerd zijn op door de gemeenteraad vastgesteld beleid. Zonder vastgesteld welstandsbeleid mag er geen welstandstoets plaatsvinden. Dit beeldkwaliteitsplan dient dan ook als gemeentelijk beleid voor de toekomstige welstandsbeoordeling van de bouwplannen voor het plangebied in Berlikum. Daarmee vormt dit beeldkwaliteitsplan een aanvulling op de vastgestelde welstandsnota van de Gemeente Waadhoeke. Het beeldkwaliteitsplan

geeft een meer concrete invulling aan de ruimtelijke aspecten voor het plangebied en de toetsing hiervan.

Criteria

Het document geeft duidelijke criteria voor de bebouwing en de indeling van de kavels. Het beeldkwaliteitsplan is opgesteld om:

- Een aantrekkelijk ruimtelijke kwaliteit tot stand te brengen;
- De ontwikkelende partijen te inspireren en (vooraf) informatie te geven over de welstandscriteria;
- De welstandscommissie een passend kader te bieden waarbinnen de toetsing van bouwplannen dient plaats te vinden.

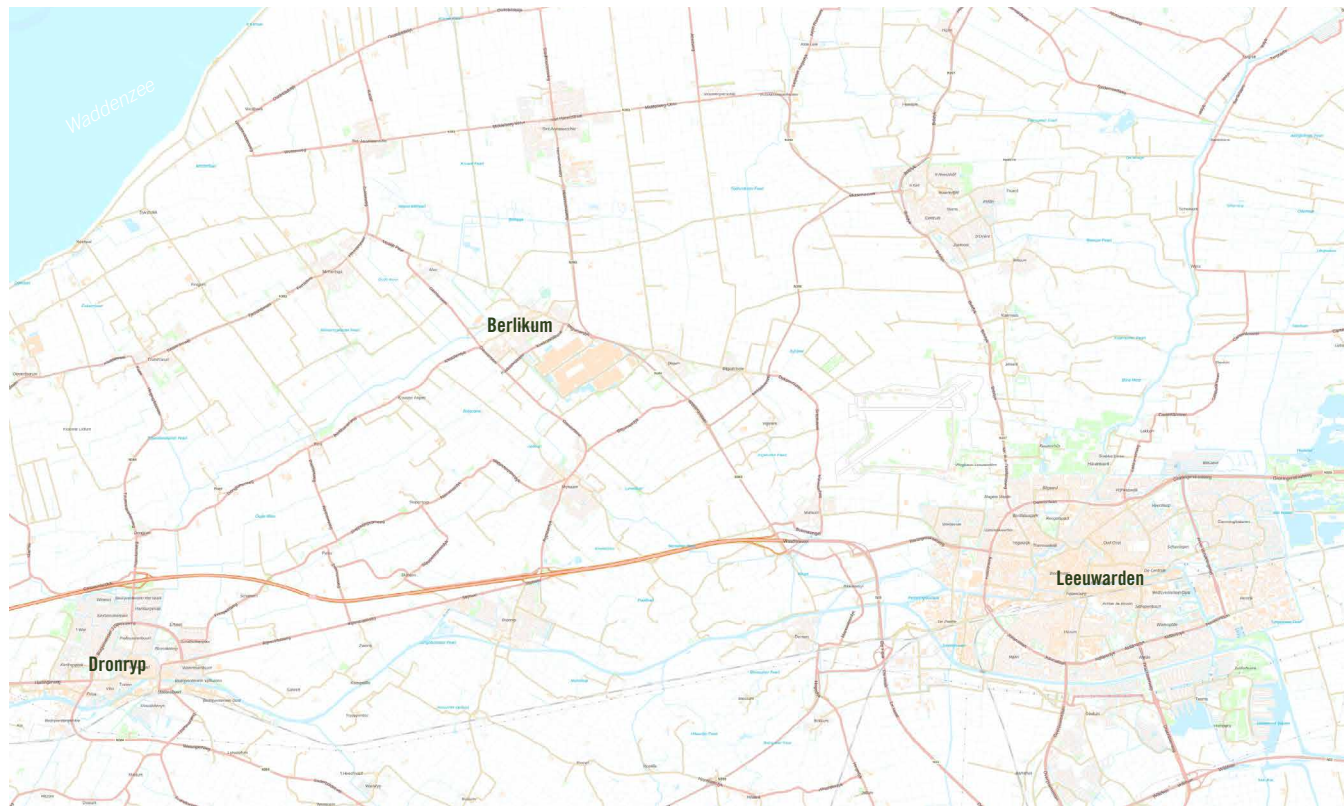
De beschreven criteria hebben niet het karakter van wijzigingsplanregels. Incidenteel kan gemotiveerd van de criteria worden afgeweken, mits er sprake is van een overtuigende kwaliteit en van gevoel voor de omgeving. In dergelijke incidentele gevallen wordt expliciet aan de welstandscommissie voorgelegd of een uitzonderingssituatie vanwege de kwaliteit van het bouwplan gerechtvaardigd is.



2. PLANGEBIED

Het plangebied is gelegen in het dorp Berlikum, onderdeel van de gemeente Waadhoeke en op 15 minuten rijden van het centrum van Leeuwarden.

Berlikum is gelegen aan de N383. Bij het afslaan van de N383 zorgt de Bitgumerdyk voor de ontsluiting van het dorp. Het plangebied bestaat uit drie kadastrale kavels. Kavel 1529, 1528 en 1080. Kavel 1529 grenst met de voorkant aan de Bitgumerdyk. Verder grenst het plangebied aan de Bildtdyk en de Opslach. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 8.250m²





3. PLANGEBIED IN DE HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied is door haar ligging ingeklemd tussen enerzijds het 'oude' deel van Berlikum en anderzijds de in de eindjaren '90 neergezette uitbreidingswijk. Het 'oude' deel is te typeren als een kleinschalige historische ontwikkeling. Bij deze ontwikkeling is in de loop van de jaren een woonlint ontstaan met de voorkanten gericht op de Bitgumerdyk. Een deel van het plangebied valt binnen dit lint. Op de afbeelding op de volgende pagina is te zien hoe het plangebied zich verhoudt tot de kleinschalige historische ontwikkeling en de meer planmatige ontwikkelingen. In de jaren '90 zijn op een grotere, planmatige schaal woningen toegevoegd. Dit betekent dat bij de uitwerking van het plangebied rekening gehouden dient te worden met twee verschillende identiteiten waar aansluiting op gezocht moet worden.

De meest voorkomende typologie rondom het plangebied zijn vrijstaande woningen en twee onder één kapwoningen die een opbouw hebben bestaande uit één bouwlaag en een zadel- of- schilddak.

In de huidige situatie is een mechanisatiebedrijf met bedrijfswoning op de locatie gevestigd. De voorkant van het bedrijf aan de Bitgumerdyk heeft de uitstraling van een traditioneel woongebouw bestaande uit drie bouwlagen. Door deze extra bouwlaag, in vergelijking met de meest voorkomende gebouwen uit de omgeving, ontstaat een hoogte accent op deze plek. Richting de kruising van de Bildtdyk en de Bitgumerdyk heeft het woongebouw een één laagse uitbouw. Door de bouwhoogtes rondom de kruising en de afstand van de woningen tot aan de weg ontstaat een ruim overzichtelijke t-splitsing met een dorpskarakter.



Aan de Bildtdyk staat één van de bedrijfshallen. Een historische schuur uit de jaren '30. Achter deze schuur staan twee loodsen uit de jaren '80. Deze loodsen hebben geen directe ontsluiting aan de openbareweg en grenzen aan één zijde aan de tuinen van de woningen aan het lint van de Bitgumerdyk. Aangrenzend aan de schuur en de loodsen ligt een kleine weide en een paardenrenbak met de enkel bestemming groen. De paardenrenbak is voor een deel gelegen aan De Opslach en een deel aan de Bildtdyk. De weide ligt geheel aan De Opslach. Deze is omzoomd met een dichte groene haag en doordoor slechts beperkt zichtbaar.



De gebouwen van de kleinschalige historische ontwikkelen rondom het plangebied kenmerken zich door een bouwstijl die te herleiden is tot de Jugendstil / Art Nouveau. Verticale geleiding en horizontale verbijzonderingen zijn enkele typerende kenmerken van deze bouwstijl.

Naast woningen zijn (kleine) bedrijfshallen onderdeel van bebouwde omgeving van het plangebied.



4. HISTORISCHE CONTEXT



- 1910 -

De Bitgumerdyk is lange tijd de ontsluitingsweg van Berlikum geweest naar de omliggende dorpen en steden. In 1910 concentreert de meeste bebouwing zich in het verlengde van de Bitgumerdyk aan de Buoren en Hôfsleane. Op het plangebied is een boomgaard gelegen, dit typerend voor de vele boomgaarden die toen in Berlikum gelegen waren.



- 1955 -

In de loop van de jaren ontwikkeld Berlikum zich en breidt verder uit. Aan de Bitgumerdyk ontstaat een woonlint aan de noordzijde van de weg. Het oude wegenpatroon is nog altijd goed herkenbaar.



- 2005 -

De meeste boomgaarden zijn in de loop van de jaren verdwenen. Een groot kassencomplex ten zuidoosten van Berlikum is hiervoor in de plaats gekomen. Een nieuwe woonwijk is achter de Bitgumerdyk ontstaan, waardoor het plangebied nu geheel wordt ontsloten door een woongebied.

5. STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN

Het plangebied heeft vier hoofduitgangspunten, waarin de stedenbouwkundige structuur van het plan moet landen.

Punt 1.

De ritmiek van de Bitgumerdyk wordt voortgezet en de bestaande rooilijn wordt gehandhaafd. De hoek met de Bildtdijk kan middels het bestaande hoogte accent geaccentueerd blijven, door te werken met een hoogte accent op min of meer de bestaande plek van de kap. Dit om het karakter van de meer compacte-bebouwde woonstraat als beginpunt te markeren, te reageren op de 'overkant' en de plek op de kruising te versterken.

Punt 2.

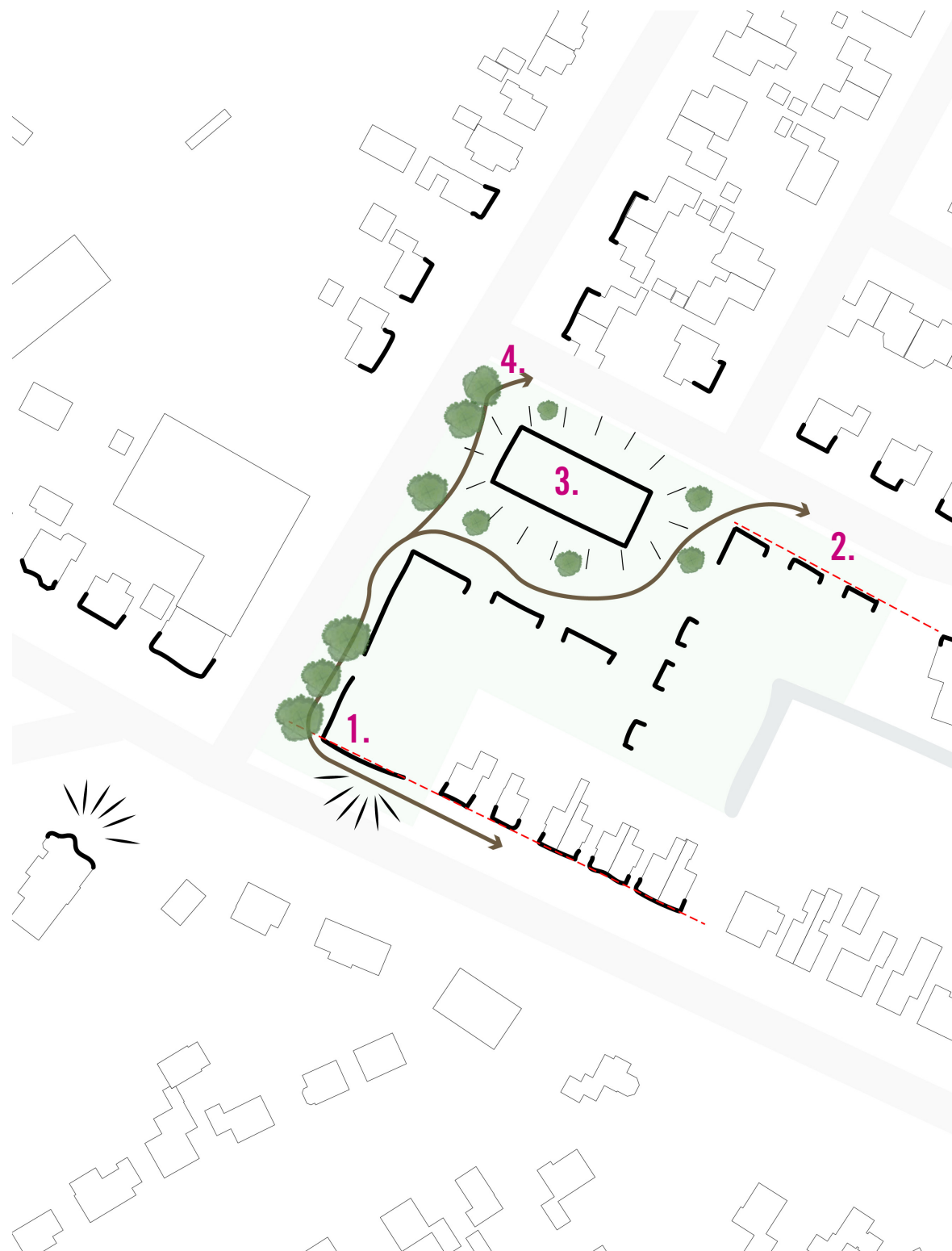
De korrelgrootte van de vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen wordt in een vaste rooilijn voortgezet. Door deze ritmiek in een 'L-vorm' door te zetten ontstaat ruimte in het middengebied tussen de Opslach en de Bildtdijk.

Punt 3.

De vrijgespeelde ruimte in het middengebied leent zich voor een dubbelzijdig georiënteerd solitair gebouw bestaande uit 1 bouwlaag met zadeldak als verwijzing naar vroegere bebouwing. De beelden A en H zijn hier voorbeelden van. Het gebouw kan in een landschappelijke setting geplaatst worden en los staan van huidige rooilijnen, om het solitaire karakter verder te versterken.

Punt 4.

Door het gebied zijn verschillende routes aangewezen om aansluiting te zoeken op de omliggende buurt.



6. VOORGESTELD WOONPROGRAMMA

Het voorgestelde woonprogramma gaat uit van verschillende woningtypologieën. 12 rug- aan-rugwoningen, 6 vrijstaande woningen, 6 twee onder één kap woningen en 8 wooneenheden.

12 rug- aan- rugwoningen

De 12 rug- aan- rugwoningen zijn georiënteerd op De Opslach en een nieuw voorgestelde doodlopende straat. De 12 woningen staan ruim in het groen met aan de kopse kanten groenperken met wandelpaden. De woningen hebben een opbouw bestaande uit één bouwlaag en een zadeldak in een zwart-antraciet kleur.

12 parkwoningen (6+6)

Er worden drie types vrijstaande woningen voorgesteld en één type twee-onder-een-kapwoning, waarin twee verschillende aan elkaar geschakelde woningen zitten. A, B, C, D₁ en D₂. De A en B woningen zijn georiënteerd op De Opslach. De woningen staan op ruime langwerpige kavels en sluiten qua rooilijn aan op het bestaande buurkavel. Dit heeft als resultaat dat de woningen ongeveer midden op het kavel staan en de woningen naast een ruime achtertuin ook een diepe voortuin hebben. De woningen hebben een moderne strakke uitstraling met een opbouw die bestaat uit één bouwlaag met een hoog zadeldak. Een opbouw die in de straat veel voorkomt. De B woning wijkt af van het A-type door een tweezijdige oriëntatie. Deze woning oriënteert zich naast aan De Opslach ook aan het parklandschap.



De C-woningen zijn georiënteerd aan het einde van het nieuw voorgestelde doodlopende straat. De achtertuinen van de woningen grenzen aan een waterpartij. Qua sfeer en uitstaling sluiten de woningen aan op de A- en B woningen. De woningen hebben ook hier een opbouw bestaande uit één bouwlaag en een hoog zadeldak. In het voorgestelde ontwerp is het uitgangspunt dat deze woningen levensloopbestendig zijn met een slaapkamer op de begane grond.

De type-D woningen staan in een strakke rooilijn. Naar verhouding zijn ook hier de woningen iets naar achteren geplaatst op de kavel waardoor redelijke ruime voortuinen ontstaan. De twee geschakelde woningen verschillen van elkaar, om zo aansluiting te zoeken bij een brede doelgroep. De woningen zijn aan elkaar geschakeld langs

de lange zijde. Aan de korte zijde zit een éénlaagse uitbouw waar ruimte is voor een garage of een extra ruimte die te betrekken is bij de woning. De woningen hebben een opbouw bestaande uit één bouwlaag en een samengesteld zadeldak.

1 woongebouw met 8 wooneenheden

Op de hoek van de Bitgumerdyk en de Bildtdyk wordt een drielaagse woongebouw voorgesteld met 8 wooneenheden. Het complex heeft een opbouw bestaande uit twee bouwlagen en een samengesteld zadeldak. Het woongebouw heeft in tegenstelling tot de rest van het plan verdiepingshoge dakkapellen aan twee zijdes. Samen met de dakvorm waarin gebruik wordt gemaakt van een gebroken dak met plat deel versterkt dit het meer historische karakter van de hoek aan de Bitgumerdyk.



7. TOETSINGSKADER

Per typologie worden stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten beschreven. De welstandstoets kan plaatsvinden aan de hand van deze toetsingscriteria. Op deze bladzijde komen de rug- aan-rugwoningen aan bod.

Rug-aan-rug-woningen

Plaatsing

- De rug-aan-rug-woningen bestaan uit één solitair gebouw in het park.
- De rug-aan-rug-woningen zijn met hun voorkanten geïntendeerd op de Opslach en de Parkweg.

Hoofdvorm

- De bouwmasa bestaat uit één langgerekt enkelvoudig volume.
- De bouwmasa heeft een opbouw bestaande uit 1 bouwlaag met kap.
- Bijgebouwen en erfafscheidingen zijn onderdeel van de hoofdvorm en worden vooraf mee ontworpen.

Aanzichten

- Aanzichten worden sterk bepaald door de meeontworpen bijgebouwen en erfafscheidingen. aan de Opslach en de parkweg speelt repetitie een sterke rol
- De kopgevels openen zich in bescheiden mate naar het park om het schuurachtige karakter overeind te houden. De openingen vormen een relatief klein deel van het geveloppervlak. Blinde gevels zijn niet toegestaan.

Opmaak

- De gevels worden opgetrokken in baksteen gecombineerd met hout in sobere kleuren.
- Daken worden bedekt met leistenen/vlakke pan in de kleur antraciet/zwart.
- Kozijnen worden uitgevoerd in de kleur antraciet/zwart.
- Accenten in het gevelbeeld in lichte houttinten.

Aanvullend

- Erfafscheidingen aan openbaar gebied zijn meeontworpen
- Zonnepanelen worden per dakvlak in een aaneengesloten rechthoekig vlak geplaatst.
- Dakdoorvoeren in zwarte kleur.



VOORGEVEL DE OPSLACH (= TEVENS VOORGEVEL PARK)

Per typologie worden stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten beschreven. De welstandstoets kan plaatsvinden aan de hand van deze toetsingscriteria. Op deze bladzijde komen de Parkwoningen aan bod type A, B, C, D₁ en D₂.

Grondgebonden Parkwoningen

Plaatsing

- De Parkwoningen staan in een strakke rooilijn.
- De Parkwoningen zijn geïntegreerd op de Opslach en/of het park/nieuwe parkweg.

Hoofdvorm

- Per bouwmassa is er sprake van een enkelvoudige kantige hoofdvorm met eventuele ondergeschikte aan-/uitbouwen.
- De bouwmassa heeft een opbouw bestaande uit 1 bouwlaag met een enkelvoudige dan wel samengesteld zadeldak.
- Aan- en uitbouwen zijn maximaal 1 bouwlaag hoog en hebben een platdak.

Aanzichten

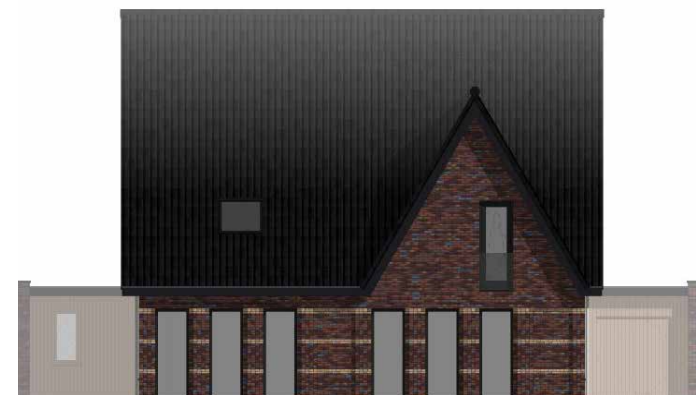
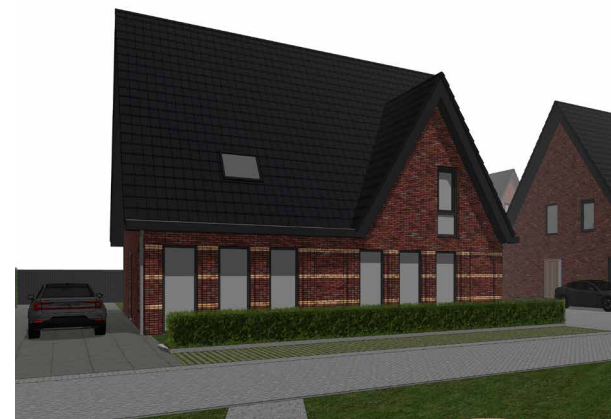
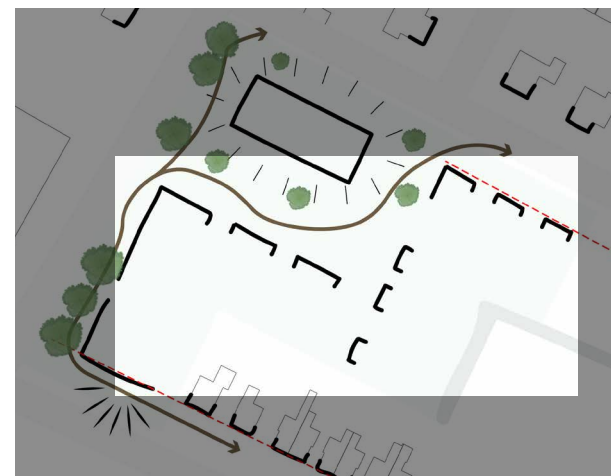
- De representatieve voorgevel krijgt door verticale kozijnen een verticale geleiding.
- Detaillering van metselwerk en kozijnen benadrukt de verticaliteit.
- De Parkwoningen vormen door gelijke details, kleuren en opmaak een homogeen beeld.
- Aanbouwen zijn ondergeschikt en kennen geen specifieke geleiding.

Opmaak

- Gevels van de hoofdmassa zijn in rood tot rood-bruine baksteen uitgevoerd.
- Lichte decoratieve accenten wijken af in lichtere steenkleur(en).
- Schuine zijn daken bedekt met zwarte pannen.
- Kozijnen uitgevoerd in antraciet, dan wel afgestemd op het bouwdeel waarvan zij onderdeel uitmaken.

Aanvullend

- Verbinding met het woongebouw wordt gemaakt door een gemetselde muur met daarin een onderbreking ter plaatse van de inrit naar het parkeerterrein.
- Bijgebouwen worden in sobere in donkere aardse grijze tinten uitgevoerd.
- Zonnepanelen worden per dakvlak in een aaneengesloten rechthoekig vlak geplaatst.
- Dakdoorvoeren in zwarte kleur.
- Installatietechnische onderdelen niet in het zicht vanaf de Bitgumerdyk en Bildtdyk



Per typologie worden stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten beschreven. De welstandstoets kan plaatsvinden aan de hand van deze toetsingscriteria. Op deze bladzijde komt het woongebouw aan bod.

Woongebouw

Plaatsing

- Het woongebouw wordt als een solitair gebouw op afstand van de burens aan de Bitgumerdyk geplaatst
- Het woongebouw wordt geïntegreerd op de hoek Bitgumerdyk en Bildtdyk

Hoofdvorm

- Het woongebouw bestaat uit een samengesteld volume.
- Het woongebouw krijgt een hoogteaccent ter hoogte van de bestaande kap.
- Het woongebouw heeft een opbouw van maximaal drie bouwlagen waarin een woonlaag in de kap wordt gerealiseerd.
- Balkons kunnen zowel binnen de hoofdmassa als op daken als aan een deel van de gevel worden meeontworpen.

Aanzichten

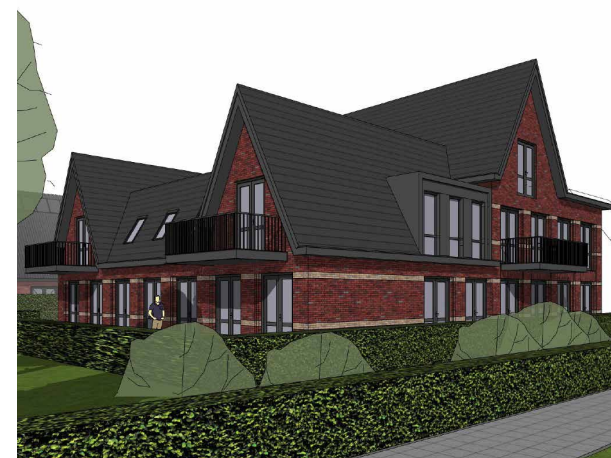
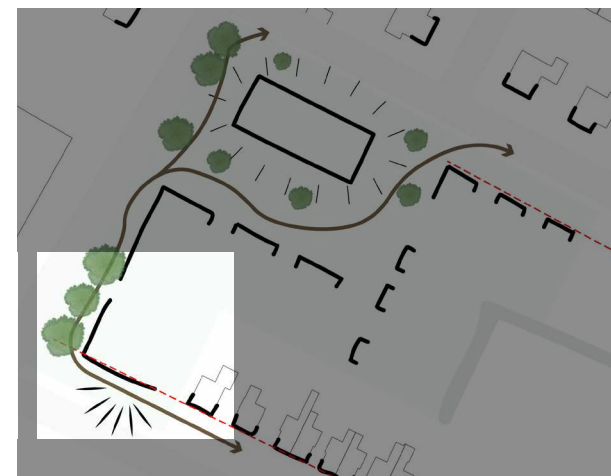
- Het gebouw opent zich door veel transparantie naar de Bitgumerdyk en Bildtdyk. De overige gevels hebben een meer gesloten karakter.
- De open gevels hebben een verticale geleding.
- Het woongebouw krijgt een horizontaal accent (spekband) welke refereert naar de omliggende bebouwing.
- Aan/op/uitbouwen krijgen een geleding die bij de karakteristiek van het onderdeel past.
- Aan/op/uitbouwen onderscheiden zich van de hoofdmassa.

Opmaak

- Gevels van de hoofdmassa zijn in rood tot rood-bruine baksteen uitgevoerd.
- Lichte decoratieve accenten wijken af in lichtere steenkleur(en).
- Schuine daken zijn bedekt met zwarte pannen.
- Kozijnen uitgevoerd in antraciet, dan wel afgestemd op het bouwdeel waarvan zij onderdeel uitmaken.
- Dakkapellen en aan-uit-opbouwen zijn in grijs tint uitgevoerd, passend bij het gekozen materiaal.

Aanvullend

- Bijgebouwen worden in zwart hout uitgevoerd.
- Zonnepanelen worden per dakvlak in een aaneengesloten rechthoekig vlak geplaatst.
- Dakdoorvoeren worden in zwarte uitgevoerd.
- Installatietechnische onderdelen zijn niet in het zicht vanaf de Bitgumerdyk en Bildtdyk



Naaste de verschillende typologieën op verschillende locaties binnen het plangebied zijn er ook enkele landschappelijke uitgangspunten die voor het plangebied gelden. In deze paragraaf komen algemene landschappelijke toetsingscriteria aanbod.

Het gehele plangebied krijgt een groen karakter. Bestaande bomen worden zo veel als mogelijk gehandhaafd om een deel van deze bestaande kwaliteit over te nemen. Het plangebied is landschappelijk gezien in drie delen onder te verdelen. Zo zijn er twee zogenoemde 'kamers' en een parklandschap. Het geheel wordt met wandelpaden met elkaar verbonden, waarvoor geldt dat een deel van deze wandelroute onverhard uitgevoerd kan worden.

Kamer 1

Kamer 1 oriënteert zich op de Bildtdijk, Bitgumerdyk en het parklandschap. Kamer 1 wordt afgesloten met een groene haag van 1,20m hoog. Binnen deze kamer vindt de ontwikkeling plaats. De groene haag die voor het afsluiten van de kamer zorgt wordt niet onnodig onderbroken.

Kamer 2

Kamer 2 oriënteert zich op de Opslach en het parklandschap. Kamer 2 wordt afgesloten met een groene haag van 1,20m hoog. Binnen deze kamer vindt de ontwikkeling plaats. De groene haag die voor het afsluiten van de kamer zorgt wordt niet onnodig onderbroken.

Parklandschap

Het parklandschap wordt begrenst door de groene randen van de kamers, de Opslach en de Bildtdijk. In het parklandschap is ruimte voor een meer glooiend landschap en ligt een extra nadruk op het versterken van de biodiversiteit. Dit wordt gedaan door een aangepast maaibeheer, ruimte voor water met natuurlijke oevers en bijpassende vegetatie.





BEELDKWALITEITSPLAN

BERLIKUM- DE OPSLACH

RHO ADVISEURS