



BEELDKWALITEITSPLAN

NIJ ALTOENAE

RHO ADVISEURS

JULI 2023

RHO ADVISEURS



DATUM: juli 2023

PROJECT: Beeldkwaliteitsplan Nij Altoenae

PROJECTNUMMER: 202221287.001

STATUS: Definitief

RHO ADVISEURS - Rotterdam

Weena 505 (Delftse Poort)
3013 AL
Rotterdam

RHO ADVISEURS - Leeuwarden

Druifstreek 72-c
8911 LH
Leeuwarden

info@rho.nl
0102018555

INHOUD

1. INLEIDING	4
2. PLANGEBIED	5
3. HISTORISCHE CONTEXT	7
4. PLANGEBIED IN DE HUIDIGE SITUATIE	8
5. HET VOORGESTELDE ONTWERP	9
6. TOETSINGSKADER	10

1. INLEIDING

In het vigerende bestemmingsplan 'Nij Altoenae – uitbreiding fase 2 en 3 uit 2009' ligt een enkelbestemming wonen met de functieaanduiding 'wonen – uit te werken'. Gezien de faseerbaarheid van dit bestemmingplan mocht hier niet voor 2016 gebouwd worden. Inmiddels wordt aan de stedenbouwkundige uitwerking gewerkt om alsnog invulling te geven aan deze plek. De beoogde ontwikkeling past echter niet in de huidige Welstandsnota Waadhoeke 2019. De te ontwikkelen locatie valt onder 'naoorlogse uitbreidingen', 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 Nij Altoenae. Daarmee vormt dit beeldkwaliteitsplan een aanvulling op de vastgestelde welstandsnota van de Gemeente Waadhoeke. Het beeldkwaliteitplan

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 kwaliteitsdocument is opgesteld om:

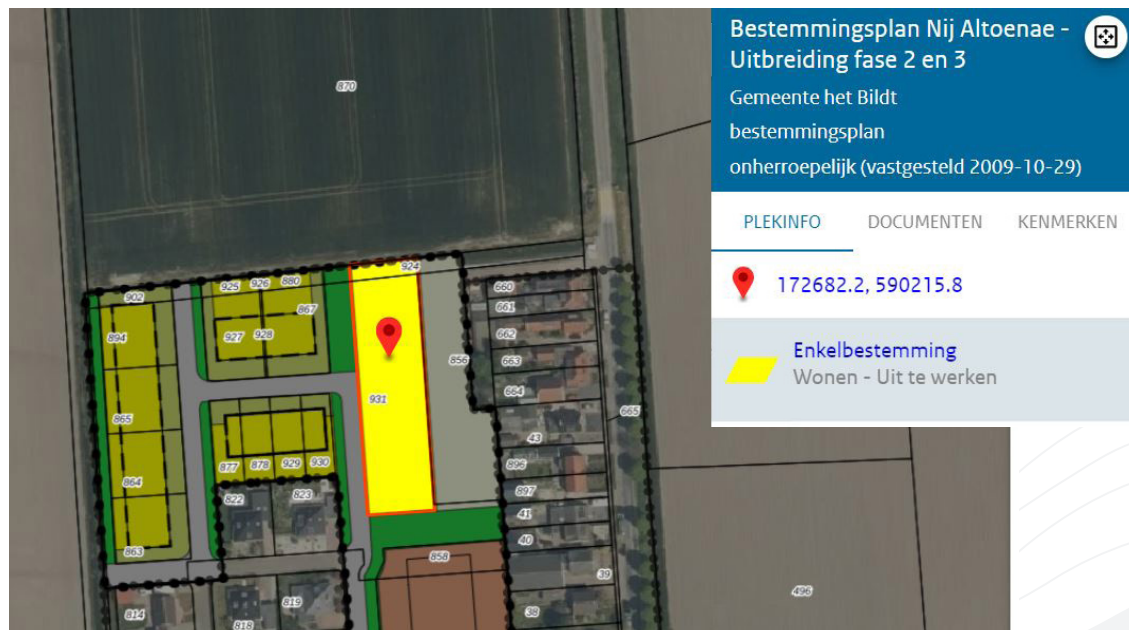
- Een aantrekkelijk ruimtelijke kwaliteit tot stand te brengen;
- De ontwikkelende partijen te inspireren en (vooraf) informatie te geven over de welstandscriteria;
- De welstandscommissie een passend kader te bieden waarbinnen de toetsing van bouwplannen dient plaats te vinden.

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 Nij Altoenae, onderdeel van de gemeente Waadhoeke. In het Dorp Nij Altoenae ligt aan de noordrand van het dorp een nu nog braakliggend terrein. In het vigerende bestemmingsplan is hier een woonbestemming aan toegekend met een functie aanduiding 'wonen – uit te werken'. het gebied met deze functieaanduiding geldt als het plangebied, waar ook dit beeldkwaliteitsplan voor wordt opgesteld. Op de volgende bladzijde is in vogelvlucht een overzicht gegeven van het dorp en het plangebied.



OMGEVING VAN HET PLANGEBIED

Plangebied

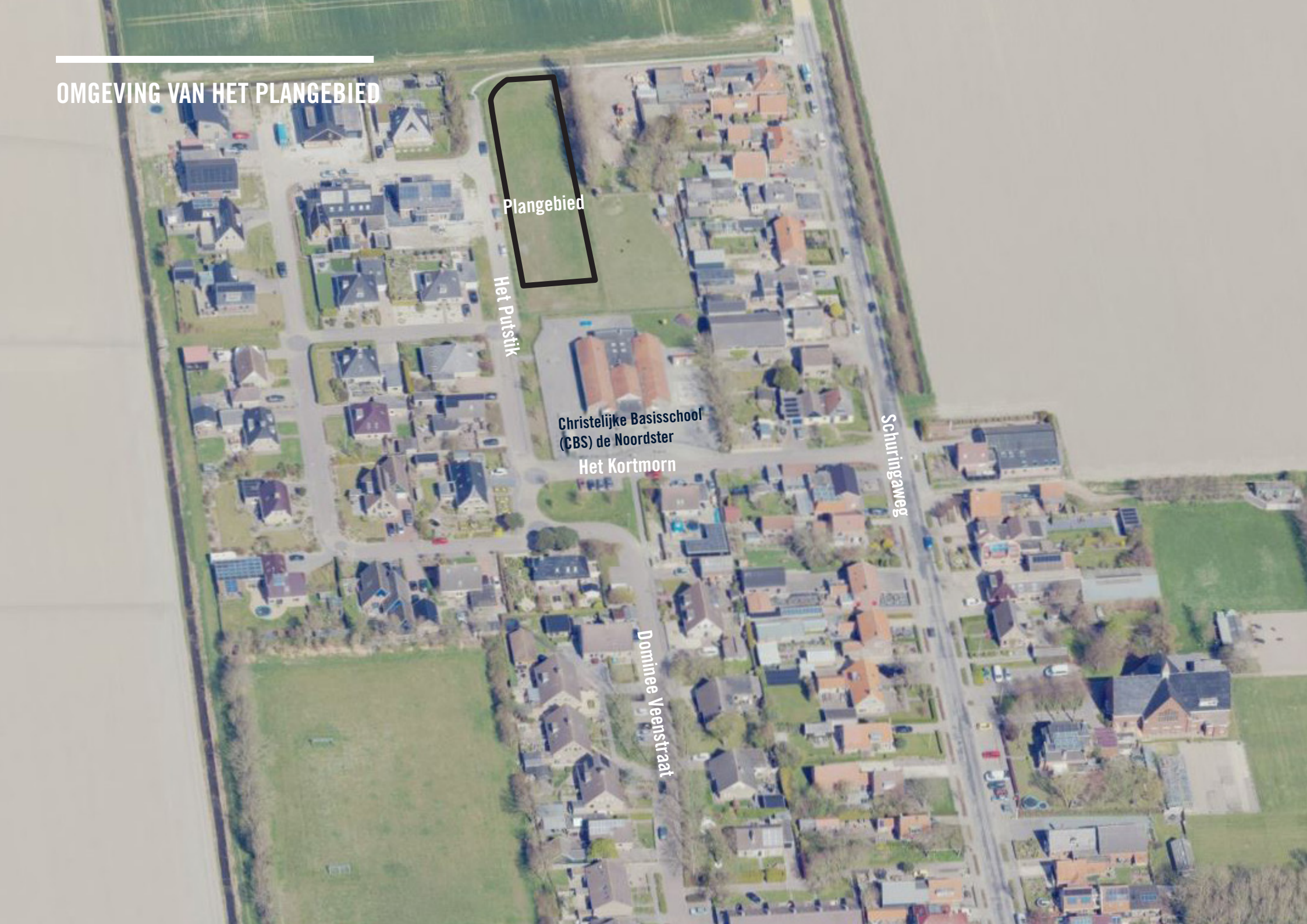
Het Putstik

Christelijke Basisschool
(CBS) de Noordster

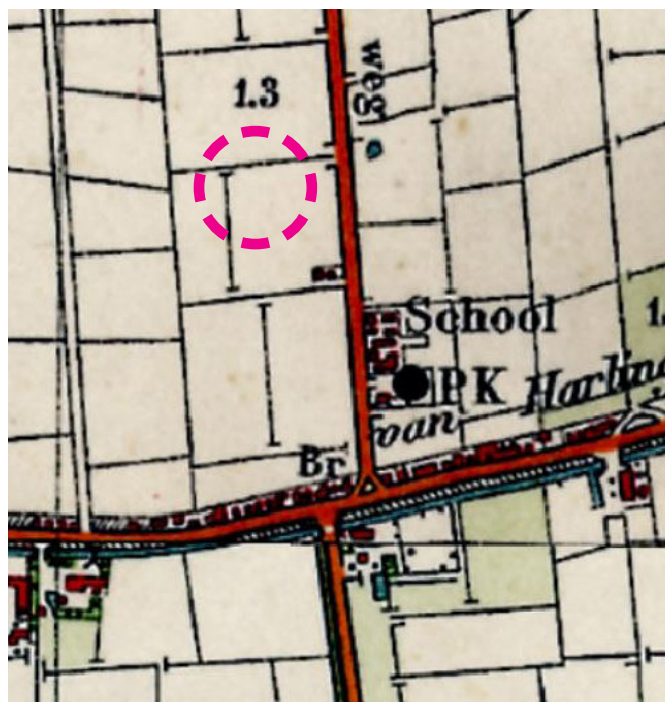
Het Kortmorn

Schuringaweg

Dominee Veenstraat



3. HISTORISCHE CONTEXT



- 1950 -

In 1950 staat een klein bouwcluster met een school en een kerk aan de Schuringaweg. Van het dorp Nij Altoenae als woongebied is nauwelijks nog sprake van.



- 1990 -

De Schuringaweg ontwikkelt zich als een woonlint. Ten westen van de Schuringaweg is sprake van de komst van een uitbreidingswijk. Het dorp Nij Altoenae (in deze tijd nog onderdeel van Sint Annaparochie), vormt zicht tot woongebied.



- 2021 -

Het dorp Nij Altoenae groeit verder door. Het plangebied komt echt in het dorp te liggen. Verder komen er voorzieningen zoals een nieuwe school, bibliotheek en sportveld.

4. PLANGEBIED IN DE HUIDIGE SITUATIE

Nij Altoenae is dorp dat tussen de Waddenzee en het dorp Sint Annaparochie in ligt. Het dorp ontstond aan de Schuringaweg en is in de loop van de jaren in westelijke richting gegroeid. Het plangebied is lange tijd onderdeel geweest van het agrarisch gebied. Sinds de ontwikkeling van het noordelijke deel van Het Putstik, dat de afgelopen tien jaar heeft plaatsgevonden, is het plangebied meer onderdeel geworden van het dorp. De noordkant van het plangebied grenst aan een wandelpad, waarachter het agrarisch gebied begint. Aan de oostkant grenst het plangebied aan een achtererf met een weilandje. Het erf wordt afgesloten moet een hoge bomenrij. Een éénlaagse basisschool is ten zuiden van het plangebied gelegen. De school staat op een ruim kavel, kent met name een rode bakstenen gevel met een laag oranje zadeldak. Tot slot staan drie vrijstaande woningen ten westen van het plangebied. Tevens ligt aan deze zijde de ontsluiting voor het plangebied.

Vanaf A is het beeld op het plangebied te zien vanaf de school. Vanaf B is het beeld te zien van een zijstraat van het Putstik richting het plangebied. De woningen aan het Putstik bestaan allen uit één bouwlaag en een kap. De daken verschillen tussen een zadeldak en schilddak. Wel hebben alle daken donker gekleurde dakpannen. De gevels zijn opgetrokken uit bakstenen. Per woning variëren de kleuren van de bakstenengevels in verschillende aardse tinten (van bruin-geel tot bruin-rood). De woningen rondom het plangebied staan op ruime kavels. De voortuinen zijn in de meeste gevallen open. Dit komt doordat lage groene hagen, waar men gemakkelijk overheen kijkt, de erfgrenzen accentueren.



5. HET VOORGESTELDE ONTWERP

Het voorgestelde ontwerp gaat uit van drie vrijstaande woningen op kavels van circa 400m² en vier rug-aan-rug-woningen op kavels van circa 110m².

Vrijstaande woningen:

In het plan worden drie vrijstaande woningen voorgesteld die in één rooilijn staan. De woningen bestaan uit één bouwlaag en een hoog donker zadeldak. Het dak staat haaks ten opzichte van de weg. De woningen zijn uitgevoerd met rode bakstenen gevels en witte dakranden op de begane grond. Elke woning beschikt over een garage met daarvoor ruimte voor twee achterelkaar geparkeerde auto's op eigen terrein.

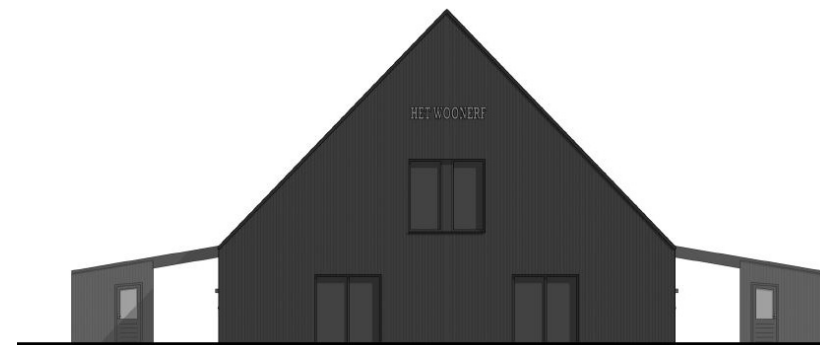
Rug-aan-rug-woningen

In het plan worden vier rug-aan-rug-woningen voorgesteld. De woningen zijn in één bouwmassa vormgegeven in een schuurachtig gebouw. De gevels bestaan uit verticale houten panelen in een antracietkleur. De opbouw bestaat ook hier uit één bouwlaag en zadeldak haaks op de weg. Het gebouw heeft geen blinde gevels. Door de gekozen typologie kent het gebouw geen duidelijk voor-of- achterkant. Ontsluiting gebeurt op de zijgevels ten opzichte van het Putstik. Parkeren vindt plaats ten zuiden van het bouwblok. Hier is ruimte voor minimaal 6 parkeerplekken die toebehoren aan de rug-aan-rug woningen.

Ten zuiden van het plangebied tussen de rug-aan-rug-woningen en de school in zit de dorpsstui. Deze dorpsstui hoort niet bij de ontwikkeling van het plangebied. Bij de ontwikkeling dient wel aansluiting gezocht te worden tot de dorpsstui. Ontsluiting van de dorpsstui vanaf de nieuw te realiseren inrit van de rug-aan-rug-woningen behoort hierbij tot de mogelijkheden.



Vrijstaande woning



rug- aan- rug-woning

6. TOETSINGSKADER

Het voorgestelde ontwerp past bijna geheel in de stedenbouwkundige uitgangspunten. Bij de rug-aan-rug woningen wordt nog extra aandacht gevraagd voor de open uitstraling naar het Putstik en de afronding van erfgrenzen. Per typologie worden hier de toetsingscriteria meegegeven.

Rug- aan- rug-woningen

Plaatsing

- De bouwmassa wordt ten opzichte van het Putstik naar achter geschoven. Op deze manier ontstaat aan de straatzijde ruimte voor de invulling van openbaar groen en wordt trapsgewijs vanaf de school naar het open agrarisch gebied getrechterd;
- Twee van de vier woningen hebben een duidelijke oriëntatie naar het Putstik. Deze zijde heeft een representatieve uitstraling en is zichtbaar vanaf de openbare weg;
- Een groene buffer van minimaal 1 meter tussen de noordelijke en oostelijke erfgrens van de omliggende kavels is nodig om een achterpad gevoel te voorkomen. Tegelijkertijd verzacht deze groene buffer de overgang tussen openbaar – naar privé;
- Tussen het parkeren en de erfgrens zit ruimte, zodat de kavels niet direct grenzen aan een openbare parkeerplek.

Hoofdvorm

- De vier woningen worden in één bouwmassa gerealiseerd, bestaande uit een opbouw met één bouwlaag en een dak;
- De bouwmassa heeft een zadeldak of schilddak die haaks op het Putstik staat;
- (aangebouwde) bergingen sluiten in kleur en materialisering aan bij het hoofdgebouw. (aangebouwde) bergingen liggen minimaal 1 meter achter de voorgevelrooilijn.

Aanzichten

- De woningen worden aan de noordkant, zuidkant en/of westkant van het kavel ontsloten;

- De erfafscheiding is aan de voorzijde (zijde van het Putstik) en de achterzijde van het kavel maximaal 1,20 meter hoog. Deze bestaat bij voorkeur uit een groene haag;
- Erfafscheidingen aan de zijkanten van het kavel zijn maximaal 2.00 meter hoog. Deze bestaat bij voorkeur uit een groene haag.

Opmaak

- Gevels worden uitgevoerd in verduurzaamd hout in de kleur antraciet tot zwart
- Dak bedekt met dakpannen in de kleur antraciet tot zwart
- Kozijnen uitgevoerd in de kleur antraciet tot zwart
- Omdat het plangebied onderdeel is van een beschermd stads- of dorpsgezicht wordt voor het toepassen van zonnepanelen en/of collectoren verwezen naar het Supplement Welstandsnota Waadhoeke.



Voorbeeld van kleuren antraciet tot zwart



Vrijstaande woningen

Plaatsing

- De woningen hebben een duidelijke oriëntatie naar het Putstik. Deze zijde heeft een representatieve uitstraling met voldoende raamopeningen. Dit betekent dat de voorkant van de woningen is georiënteerd naar deze weg;
- De vrijstaande woningen staan met de voorgevel in één rooilijn;
- Ondergeschikte bouwwerken worden minimaal 1 meter achter de voorgevelrooilijn geplaatst.
- Het pad aan de noordrand van het plangebied blijft openbaar toegankelijk.

Hoofdvorm

- De woningen hebben een opbouw bestaande uit één bouwlaag en een hoog dak;
- De woningen hebben een haakse of loodrechte kaprichting richting het Putstik bestaande uit een zadeldak of schilddak;
- Garages en of berging die vastzitten aan het hoofdgebouw worden minimaal 4 meter achter de voorgevellijn geplaatst.

Aanzichten

- Aan de zijde van het Putstik zijn geen blinde gevels toegestaan;
- De erfafscheiding is aan de voorzijde tot minimaal de eerste 4 meter van het kavel maximaal 1,20 meter hoog. Deze bestaat bij voorkeur uit een groene haag;
- De noordelijkste kavel heeft aan de noordelijke erfgrens over een lengte van 15 meter een erfgrens van maximaal 1,20 meter hoog;
- De erfafscheiding aan de achterkant is maximaal 2 meter hoog. Deze bestaat bij voorkeur uit een groene haag.

Opmaak

- De gevels worden opgetrokken uit rood – roodbruine bakstenen
- Dak bedekt met dakpannen in de kleur antraciet tot zwart
- Kozijnen uitgevoerd in de kleur antraciet tot zwart
- Omdat het plangebied onderdeel is van een beschermd stads- of dorpsgezicht wordt voor het toepassen van zonnepanelen en/of collectoren verwezen naar het Supplement Welstandsnota Waadhoeke.



Voorbeeld van kleuren rood - roodbruin



Voorbeeld van kleuren antraciet tot zwart



GEWENST TOTAALBEELD

