
BEELDKWALITEITSPLAN

RIED SUDEROM 2

05-02-2023
OPDRACHTGEVER: SAMENWERKING KOOISTRA EN DWF DE OPSLACH
PROJECTNR 20221080

RHO ADVISEURS

INLEIDING

Aanleiding

Aan de zuidzijde van Ried is een locatie in beeld waar kan worden voorzien in een deel van de woningbehoefte voor het dorp. De bouw zal gefaseerd, op basis van de behoefte, worden uitgevoerd. De locatie Suderom 2 sluit aan op Peinserweg en de Suderom, met de invulling van de planlocatie ontstaat een nieuwe dorpsrand.

Juridisch kader

Om de beoogde ruimtelijke kwaliteit te kunnen waarborgen is behoefte aan een kader waarin eisen zijn opgenomen ten aanzien van de beeldkwaliteit, dit krijgt vorm in dit beeldkwaliteitplan. Dit beeldkwaliteitplan is een aanvulling op de bestaande welstandnota en wordt ook als zodanig vastgesteld. Op basis van dit beeldkwaliteitplan kan de toekomstige welstandsbeoordeling van de bouwplannen in het plangebied plaatsvinden.

Criteria

Dit beeldkwaliteitplan geeft een meer concrete invulling aan de ruimtelijke aspecten voor het plangebied. Het sluit daarbij aan op de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Er worden duidelijke criteria gegeven voor de bebouwing en welke ambitie voor de inrichting van de openbare ruimte wordt voorgestaan.

Het kwaliteitsdocument is opgesteld met als doel om:

- een aantrekkelijk woonmilieu 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 bestemmingsplanregels. Dat wil zeggen: ze zijn bedoeld als inspirerend kader. 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.

LIGGING PLANGEBIED IN RIED

Ried is een terpdorp gelegen aan de Rie. De kern is ontstaan op de kruising van de Berlikumerweg, Peinserweg en de Nieuweweg en in de tijd langzaam gegroeid richting het noorden en zuiden, met als laatste planmatige uitbreiding de weg Suderom, gelegen aan de oostzijde van het plangebied. Het plangebied sluit aan op Suderom, en grenst met de noordzijde aan de achtertuinen van enkele vrijstaande woningen. Het plangebied wordt door een watergang gescheiden van bestaande percelen aan de noord en oostzijde. Door het plangebied loopt ook een kavelsloot in noordzuidrichting. Deze zal ten behoeve van deze ontwikkeling worden gedempt, ter compensatie wordt aan de zuidrand een nieuwe kavelsloot aangelegd.



CONTEXT PLANGEBIED



CONTEXT PLANGEBIED



Doorzicht vanaf de Doctor Victus Ringersstraat aan de noordzijde van het plangebied.



Het plangebied gezien vanaf de Peinserweg. Links op de afbeelding de woningen aan de noordzijde van het plangebied, rechts de bebouwing aan de Suderom.



Doorzicht vanaf de Suderom. De bebouwing aan de Suderom varieert van architectuur, kapvorm en materialisering. De bouwhoogte is één bouwlaag met een kap.



Het plangebied vanaf de oostzijde. Rechts op de foto de noordgrens van het plangebied.

BEELDKWALITEIT: UITGANGSPUNTEN OP HOOFDLIJNEN

De percelen zijn met de achtertuin gericht op de achtertuinen van de bestaande woningen, er is sprake van een lage, groene erfafscheiding.

De woningen staan in een wisselende rooilijn en zijn georiënteerd op de nieuwe weg (aanzet gevels indicatief, afhankelijk van definitieve verkaveling)

De ontwikkeling wordt ontsloten vanaf de Peinserweg. Qua inrichting en profiel wordt aangesloten op het beeld van Suderom 1.

In de westhoek van het gebied bestaat de mogelijkheid om op een groter perceel een groter bouwvolume in één bouwlaag met kap te realiseren waarbinnen seniorenwoningen een plek krijgen. Indien hier geen invulling aan wordt gegeven, gelden de beeldrichtlijnen overeenkomstig met het overig gebied. De bebouwing is zowel op de Peinserweg als de nieuwe weg Suderom 2 georiënteerd.

Bebouwing op de hoek heeft een tweezijdige oriëntatie

Middels een langzaamverkeersverbinding wordt aangesloten op de naastgelegen bebouwing aan de Suderom.

Er is nadrukkelijk aandacht voor de inrichting van de perceelsgrenzen om een zorgvuldige overgang naar het landschap te waarborgen. Schuttingen en hoge erfafscheidingen zijn niet toegestaan.

WELSTANDSCRITEIA BEBOUWING

De beeldkwaliteit van de woningen is er hoofdzakelijk op gericht dat er een samenhangend beeld ontstaat binnen het plan, én met de directe omgeving. De te realiseren bebouwing sluit qua bebouwingsstructuur en stedenbouwkundige opzet aan op de weg Suderom. De architectuur, vormgeving en materialisering in de omgeving is wisselend. In de beeldkwaliteitseisen voor Suderom 2 wordt hier op aangesloten. De samenhang ontstaat hoofdzakelijk door de stedenbouwkundige opzet en hoofdvorm van de bebouwing. De beoogde beeldkwaliteit van de woningen is er op gericht dat de nieuwe woningbouw passend is binnen de context van de omgeving.

Plaatsing

- Er is sprake van vrijstaande woningen, twee of drie onder één kap woningen, en mogelijk één groter volume van één laag met een kap waarbinnen seniorenwoningen rug-aan-rug worden gerealiseerd.
- Woningen staan in een wisselende rooilijn.
- De bebouwing volgt de straatrichting, de woningen zijn georiënteerd op de straat.
- Bebouwing op de hoek heeft een dubbele oriëntatie, de woning is zowel op de straat als de aangrenzende openbare ruimte georiënteerd.
- Bij woningen op een hoek worden garages en bijgebouwen niet aan de zijde van de straat gerealiseerd, de woningen grenzen met de zijgevel aan de openbare ruimte.
- Het grotere volume heeft een alzijdige oriëntatie.

Hoofdvorm en kap

- Bebouwing bestaat uit één bouwlaag met een kap.
- De kapvorm is vrij.
- De kapvorm bij het grotere volume is een zadeldak of een mansardekap in de lengterichting van het volume.
- Aan- en uitbouwen/bijgebouwen liggen teruggerooid ten opzichte van de hoofdvorm en/of zijn ondergeschikt.
- Aan- en uitbouwen/bijgebouwen worden niet aan een naar de straat gerichte gevel gerealiseerd.

Gevelbeeld

- Er is sprake van gerichtheid op de publieke/openbare ruimte.
- Alle gevels van een woning zijn uitnodigend en dragen bij aan de relatie met de straat of de aangrenzende openbare ruimte.
- Er is specifiek aandacht voor kop- en zijgevels. Deze zijn voorzien van openingen in de gevel, blinde gevels zijn niet toegestaan.
- Het creëren van dieptewerking binnen het gevelvlak (plasticiteit) wordt toegepast ter ondersteuning van de geleding.



rug aan rug appartementen in groter volume



WELSTANDSCRITERIA BEBOUWING

Materiaal- en kleurgebruik

- Gevels zijn opgetrokken uit metselwerk, een verfijnd plaatmateriaal of hout
- Het metselwerk wordt uitgevoerd in rode of aardse tinten, schakeringen in deze kleur zijn mogelijk.
- Metselverbanden en het formaat baksteen staat vrij.
- Bij de toepassing van hout als gevelmateriaal wordt de natuurlijke kleur van het hout gebruikt, of donkere tinten.
- De dakbedekking wordt uitgevoerd riet, hout, plaatmateriaal, leisteen of dakpannen. Een groendak is ook mogelijk. Dakpannen zijn antraciet / zwart / terracotta en zijn ongeglazuurd (mat).
- Aan- en uitbouwen worden in baksteen of hout uitgevoerd.
- Er is aandacht voor textuur en reliëf; afwijkende metselverbanden en rollagen dragen bij aan de gelaagdheid van de gevel.
- Baksteen in wittinten of gestucte gevels zijn niet toegestaan.
- Kozijnen, dakranden en overige bouwkundige elementen zijn qua beeld ondergeschikt en worden uitgevoerd in een natuurlijke kleur in afstemming op het gevelmateriaal.



WELSTANDSCRITERIA PERCEELSNIVEAU

De beeldkwaliteit van de inrichting van de openbare ruimte en de relatie van de woonpercelen met de openbare ruimte, is er op gericht om een informele, dorpse, groene sfeer na te streven. Dit wordt gerealiseerd door bijvoorbeeld groene erfafscheidingen en een zachte overgang naar het omliggende landschap. Qua inrichting en profilering van de openbare ruimte wordt aangesloten op de naastgelegen weg Suderom.

Relatie woonpercelen met de openbare ruimte

- De algehele opzet van het straatbeeld is dorps en informeel.
- Op aan de openbare ruimte grenzende perceelsgrenzen zijn uitsluitend groene erfafscheidingen, bijvoorbeeld hagen, toegestaan, dit geldt zowel aan de voorzijde als de achterzijde van het perceel.
- Erfafscheidingen aan de zijde van de op de openbare ruimte georiënteerde gevel zijn maximaal 80cm hoog en groen.
- Erfafscheidingen, aanbouwen en bijgebouwen worden altijd achter de voorgevelrooilijn gerealiseerd, aan die zijde van het perceel die niet grenst aan de openbare ruimte.
- De erfafscheiding aan de zuidzijde van de percelen die grenzen aan het open landschap aan de zuidzijde van het plan is informeel, zacht en groen. Schuttingen en hoge erfafscheidingen zijn niet toegestaan.
- Parkeren gebeurt op eigen terrein, parkeren in de openbare ruimte wordt ingericht met halfverharding, grastegels of met klinkers.
- Openbaar parkeren wordt zoveel mogelijk geclusterd en waar mogelijk groen ingepast.



DUURZAAMHEID

Duurzaamheid

- Maatregelen die bijdragen aan de duurzaamheid zijn onderdeel van de architectuur; pv-panelen en eventuele installaties worden meegenomen in het ontwerp.
- Er worden voorzieningen opgenomen in de gebouwen ten behoeve van het versterken van de lokale fauna. Bijvoorbeeld door het stimuleren van het gebruik van nestkasten voor vleermuizen en huismussen in gevels.
- Bij de inrichting van de openbare ruimte is er aandacht voor maatregelen tegen hittestress en het vasthouden van regenwater



RHO ADVISEURS

