

***Beeldkwaliteitsplan
'Locatie It Maskelyn (oostzijde)'***

Inhoudsopgave

1. Inleiding	blz. 3
2. Welstandscriteria en omgevingsplan	blz. 3
3. Welstandseisen, Bopa en besluitvorming	blz. 4
4. Ligging projectgebied	blz. 4
5. Het Stedenbouwkundig plan	blz. 5
* Schetsontwerp plangebied It Maskelyn (oostzijde)	blz. 6
6. Welstandscriteria 'Woongebieden, gerealiseerd na 2020'	blz. 8
* Referentiebeelden	blz. 9
* Welstandscriteria in tabelvorm	blz. 10



1. Inleiding

Het beeldkwaliteitsplan beschrijft de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing en de publieke buitenruimte en bevat toetsbare welstandscriteria. Het is een verbindend element tussen landschap, architectuur en stedenbouw. Het plan geeft aanbevelingen en richtlijnen voor de vormgeving van bebouwing en de inrichting van de ruimte.

In dit Beeldkwaliteitsplan worden de specifieke ambities voor de beeldkwaliteit omschreven. Er is een expliciete relatie met de beschrijving van de 'beeldkwaliteit', zoals deze wordt genoemd in de Bopa voor dit plangebied. De Bopa wordt door het College van B & W vastgesteld. Voor het stedenbouwkundig plan wordt het kader voor de welstandstoetsing geregeld binnen dit beeldkwaliteitsplan en moet besluitvormend worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

2. Welstandscriteria en omgevingsplan

Volgens de welstandsnota valt de locatie onder welstandsgebied 'Woongebied gerealiseerd na 1950'. De criteria die hiervoor gelden zijn niet volledig dekkend om toegepast te worden voor het te ontwikkelen gebied. Om te kunnen sturen op de 'beeldkwaliteit' is er voor het woningbouwplan binnen het plangebied een beeldkwaliteitsplan opgesteld, waarin het gewenste 'uiterlijk van de bouwwerken' omschreven is.

Het 'beeldkwaliteitsplan' geldt als een aanvulling op de Welstandsnota Tytsjerksteradiel. Ieder bouwplan (tenzij vergunningsvrij) wordt getoetst aan 'redelijke eisen van welstand'. Het gaat dan over 'vorm, materiaal- en kleurgebruik' en de manier waarop een gebouw zich voegt in de omgeving (de 'plaatsing'). Deze richtlijnen gaan niet over de maatvoering (zoals bouwhoogtes) en de functies van de bouwwerken. De bouwregels zijn verankerd in de Bopa.



3. Welstandseisen, Bopa en besluitvorming

De gemeente Tytsjerksteradiel heeft, gelet op de enorme vraag naar woningen, de wens om een nieuwe woningbouwlocatie te ontwikkelen. Hiermee kan (deels) aan de vraag van haar inwoners worden voldaan.

In Hurdegaryp is vanuit het participatieproces, uiteindelijk gekozen voor planontwikkeling van het bestaande voorterrein van het MFC It Maskelyn, waarbij meer groen aan het gebied wordt toegevoegd, evenals de bouw van 7 zogenaamde 'veranda-woningen'.

Het vigerende omgevingsplan van de gemeente Tytsjerksteradiel staat deze ontwikkeling niet toe (bestemming 'Maatschappelijk - Onderwijs'). Door middel van het verlenen van een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) kan het voornemen wel worden toegestaan.

Onder de Omgevingswet regelt de gemeente welstand in het omgevingsplan. Dit betekent dat de gemeente regels voor het uiterlijk van bouwwerken en de plaatsing van bouwwerken opneemt in het omgevingsplan. Daarnaast kan de gemeenteraad beleidsregels opstellen die door het college van burgemeester en wethouders worden uitgevoerd, en die regels betreffen met name het uiterlijk van bouwwerken (welstand). Zie artikel 4.19 van de Omgevingswet.

De Bopa (Bouw- en Plaatsingsvergunning) regelt de plaatsing van bouwwerken en heeft betrekking op de ruimtelijke ordening en de impact op de openbare ruimte. De welstandscriteria kunnen hierbij als advies dienen, maar de Bopa zelf is een vergunningprocedure die door het college van burgemeester en wethouders wordt afgehandeld. De gemeenteraad heeft hierbij een adviserende rol en is dus niet verantwoordelijk voor de beslissing over de Bopa-vergunning.

Binnen de Omgevingswet is een beeldkwaliteitsplan vormvrij. Dat wil zeggen dat elke gemeente de vrijheid heeft hier zijn eigen vorm aan te geven. In Tytsjerksteradiel worden de beeldkwaliteitsplannen besluitvormend aan de raad voorgelegd en in een later stadium in een (nog op te stellen) Omgevingsplan, definitief opgenomen. Hiermee wordt volgens artikel 4.19 van de Omgevingswet, een wettelijk kader geboden voor de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwbouw.

4. Ligging projectgebied

Het plangebied is gelegen aan de Easter Omwei te Hurdegaryp. Het betreft de locatie van de voormalige basisschool, later een V.O. school genaamd het Tjalling Koopmans College, gelegen ten oosten van de multifunctionele accommodatie (MFA) 'It Maskelyn'.

Het plangebied 'It Maskelyn', waar de nieuwe ontwikkeling plaats zal vinden, sluit aan bij de laatste projectmatige woonuitbreiding aan de Easter Omwei en de woningbouw van de straat De Petten. De locatie is gelegen in de bebouwde kom van het dorp en is daarmee volgens de provinciale verordening een zogenaamd 'binnenstedelijk gebied'. Aan de westzijde van het plangebied wordt het plangebied begrensd door het parkeerterrein voor bezoekers van het MFA It Maskelyn.



5. Het Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan is tijdens een intensief participatieproces met een diverse groep bewoners van Hurdegaryp, het zogenaamde 'ontwerpteam', tot stand gekomen. Naast het toevoegen van een zevental grondgebonden woningen in het plangebied zal ook het 'stenige karakter' worden verzacht met veel, nieuw groen. Hiermee zal de entree van het multifunctionele gebouw 'It Maskelyn' aantrekkelijker worden, waarmee de ruimtelijke kwaliteit van het gebied rondom één van de belangrijkste gebouwen in het dorp, enorm zal toenemen. Het gebied heeft vanuit het ontwerpteam als doelstelling meegekregen: 'realisatie van een meer parkachtige inrichting'.

De belangrijkste uitgangspunten voor de beeldkwaliteit van het plangebied, zoals opgesteld door het ontwerpteam vanuit het dorp, zijn:

- Bestaand groen moet worden ingepast in het stedenbouwkundig ontwerp;
- Aansluiting zoeken bij de vormtaal van het MFC It Maskelyn, waarbij in het architectuurbeeld de mogelijkheid wordt geboden meer hout toe te passen voor de gevels van de woningen (karakter parkachtige omgeving);



- Voor water en riolering is het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) 'waterzorg' van toepassing en het door de raad vastgestelde scenario daarbij is 'scenario-C': Klimaat robuust'. Dat houdt in dat er ruimte moet zijn voor water (minimaal de watertoets), maar het liefst robuuster. Dit heeft als doel het voorkomen van wateroverlast, maar ook om (tijdelijke) waterberging te creëren voor periodes van droogte tegen, een groenwateraanvulling;
- Het geniet de voorkeur om de afvoer van hemelwater zoveel mogelijk rechtstreeks vanaf de percelen naar het oppervlaktewater en de openbare verharding (bovengronds) af te laten voeren;
- Geanticipeerd moet worden op klimaat robuust bouwen. Klimaat robuust bouwen betekent met name: voldoende groen en water in de wijk en een minimale hoeveelheid verharding (of het stimuleren van 'open verharding'), zodat hittestress in het plangebied wordt geminimaliseerd;
- Het door de raad vastgestelde beleid 'Grondwaterbeleidsplan' is van toepassing voor de woonuitbreiding. Hierin is het een ander opgenomen over 'ontwateringsdiepte' bij nieuwbouw;
- Bij het op te stellen stedenbouwkundig plan dient rekening te worden gehouden met een bebouwingsbeeld met een 'dorpse sfeer'. Het woonthema is als het ware 'gast' in het parkachtige gebied. Het ontwerpteam denkt dan aan een oplossing van een verandawoning, waarbij de 'voetprint van de woning' globaal de eigendomssituatie zal zijn;
- Duurzame gebiedsontwikkeling (energiezuinig, gasloos, duurzame materialen, ruimte voor natuur, gezondheid, klimaat robuust, inclusie);
- Het plangebied krijgt een parkachtige inrichting. Binnen dit gewenste, groene sfeerbeeld is er ondergeschikt ruimte voor parkeren en voor wonen;
- Het woonprogramma is bescheiden in aantal en krijgt een afscherpende werking voor de bestaande privétuinen van de woningbouw Easter Omwei en De Petten;
- De nieuwe inrichting van het voorterrein van het Maskelyn krijgt een minder steenachtig karakter. Het gebied zal, daar waar mogelijk, worden omgevormd naar een gebied met een groen karakter. Deze wens zal niet ten koste gaan van de noodzakelijke hoeveelheid parkeren;

Schetsontwerp plangebied :

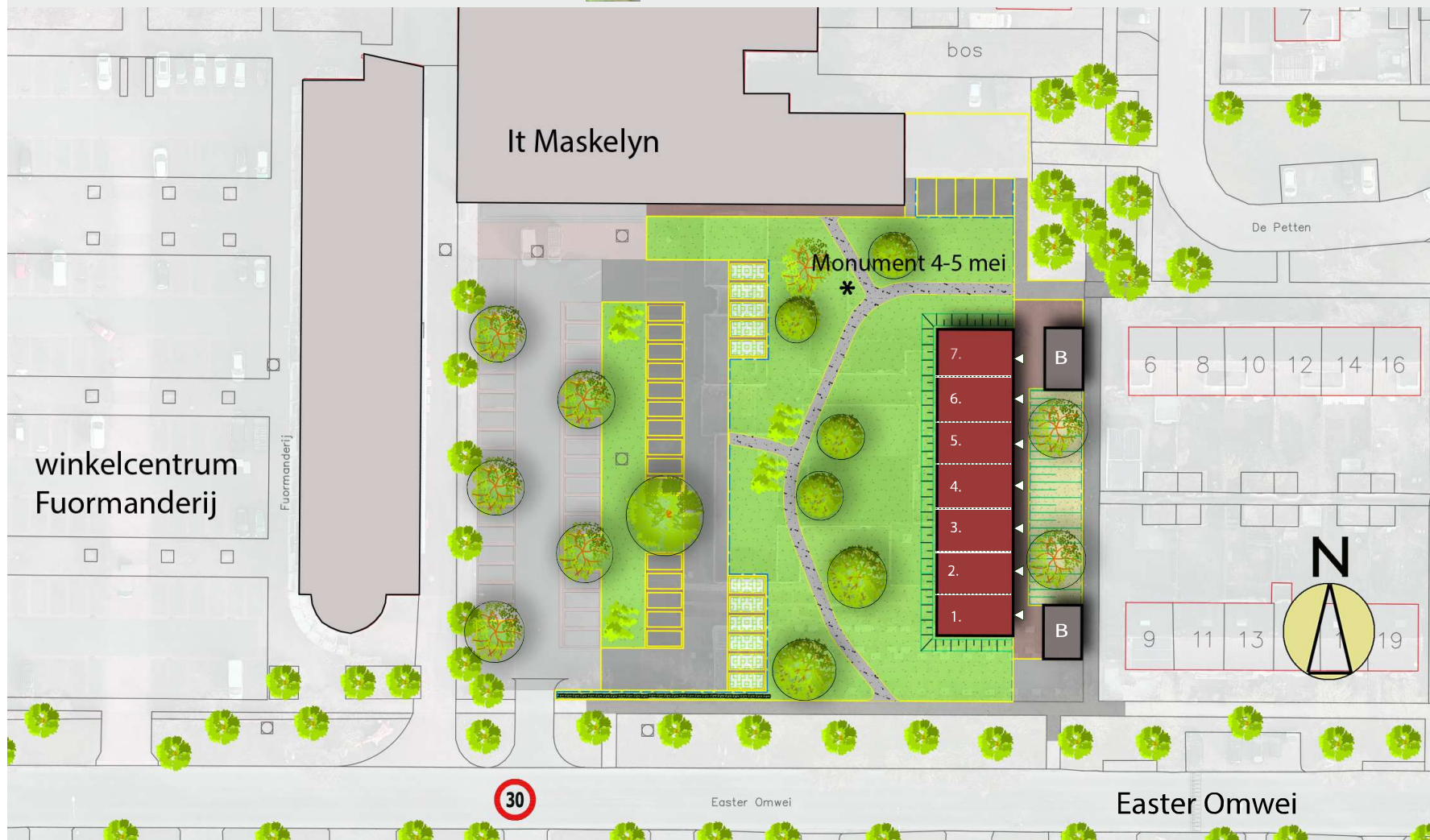
Verklaring bouwwerken:



= Bergingen ten behoeve van de woonstrook



= woningen



Stedenbouwkundig plan (beschrijving)

Het stedenbouwkundig plan is door een uitgebreid participatieproces tot stand gekomen. Binnen het participatieproces is er een ontwerpteam gevormd bestaande uit dorpsbewoners vanuit de woonbuurt Maskelyn en omgeving. Het eindresultaat is op de Algemene Ledenvergadering van Dorpsbelang Hurdegaryp (18 maart 2024) gepresenteerd. Het plan is zeer goed ontvangen door de aanwezige dorpsbewoners. Op hoofdlijnen is de stedenbouwkundige opzet als volgt:

Het stedenbouwkundig plan voor de 'Maskelyn locatie' heeft een parkachtige opzet gekregen. Het bestaande parkeerterrein wordt meer 'vergroend'. Dit zal worden gerealiseerd door de hoeveelheid parkeervakken meer te verspreiden voor het Maskelyn-gebouw. Hierdoor ontstaat er meer ruimte voor groen tussen het parkeren en wordt de parkeerfunctie minder 'stenig' en draagt de parkeerfunctie ook bij aan het parkachtige beeld dat wordt nagestreefd voor het plangebied.



Aan de westzijde van de woningbouw aan de Petten en de Easter Omwei (dat is aan de oostzijde van het plangebied dat zal worden ontwikkeld) is een woonfunctie bedacht. Deze bouwstrook bevat 7 wooneenheden in maximaal 2 bouwlagen (platte afdekking). De woonstrook heeft daarmee een visueel afscherpende werking voor de privétuinen van de bestaande woningbouw. De voetprint van de woningen is globaal de eigendomssituatie. De woningen hebben wel een buitenruimte, maar geen tuin. Ze 'benutten visueel' het groen van de parkachtige setting waarin de woningen staan. De bewoners hebben daarmee zicht op een fraai groengebied en hebben niet de beheerfunctie voor dit openbare groen. De ruimte rondom de 7 woningen is openbaar gebied en wordt door de gemeente onderhouden. De woningen worden vormgegeven als zogenaamde 'verandawoningen', zie welstandscriteria en referentiebeelden voor een toelichting op het begrip 'verandawoning'.

De woning krijgt een buitenruimte die direct vanuit de woning te gebruiken is. Het vloerpeil van de woning (en van de veranda) ligt ongeveer 30-40 cm verhoogd ten opzichte van het overige maaiveld van het plangebied. Met het aanleggen van een hoogteverschil wordt 'privé' en 'openbaar' beter zichtbaar gemaakt in de publieke ruimte. Dit voorkomt dat toekomstig bewoners gebruik gaan maken van de parkachtige setting als privégroen.

De woningen krijgen de voordeur aan de oostzijde van de bouwstrook. In deze zogenaamde 'voorruimte' nabij de voordeur bevinden zich ook twee kleine gebouwtjes met de individuele bergingen van de 7 woningen (één gebouw met 3 bergingen en één met 4 bergingen). Een royaal groenvak met enkele bomen plus de noodzakelijke verharding om de woningen en de bergingen goed te kunnen ontsluiten, completeren deze 'voorruimte'. Deze zogenaamde 'voorruimte' grenst direct aan het bestaande looppad dat alle privétuinen en bergingen van de woningen aan de Easter Omwei & de Petten ontsluit (de achterom).

Woningtypologie

Het plan Maskelyn locatie bevat één woningtype dat moet aansluiten bij het dorpse karakter en het bouwkundige beeld van het omliggend gebied. Dat betekent vooral, aandacht voor kleinschaligheid de juiste materiaalkeuzes en detaillering in het architectonische beeld.

6. Welstandscriteria 'Woongebieden, gerealiseerd na 2020'

Algemeen

De strokenbouw woningen van de Maskelyn locatie kenmerkt zich door een vrije vormgeving binnen enkele duidelijke kaders. Belangrijkste stijkenmerken zijn de bouwmassa en geveltextuur. In dit deel van het plangebied wordt, als overgang naar het parkachtige gebied uitsluitend gebouwd in twee bouwlagen zonder kap. Kenmerkend voor de woningen is de geringe kavelgrootte; de voetprint vormt globaal de eigendomssituatie (plus bergingen). De woningen krijgen een veranda als buitenruimte. De woningen kenmerken zich door de hogere ligging ten opzichte van het maaiveld rondom de woningen. Met het hoogteverschil van de eigendomssituatie wordt er een duidelijk onderscheid gemaakt in 'openbaar-privé' en wordt ook voorkomen dat parkruimte buiten de veranda, oneigenlijk kan worden gebruikt door toekomstige bewoners.

Ruimte en plaatsing

- Gebouwen dragen met hun uiterlijk bij aan het algemene beeld van de ruimtelijke eenheid waarin ze zich bevinden;
- De woningen zijn steeds van de straat gescheiden door voortuinen en/of groenvoorzieningen;
- Gericht op de straat, dan wel op andere openbare verblijfsruimtes, zoals pleinen;
- Bijzondere gebouwen als scholen en winkels, en andere van het woongebied deel uitmakende bijzondere gebouwen hebben een specifieke, functioneel bepaalde plaatsing;

Hoofdvorm

- De maatvoering is twee bouwlagen met een platte afdekking, waarbij de stedenbouwkundige context bepalend is;
- Zowel rijen, als vrijstaande en halfvrijstaande woningen komen voor;
- De bouwmassa heeft hoofdzakelijk een kantige hoofdvorm;
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdbouwmassa en kennen een eenvoudige hoofdvorm;

- Accenten binnen de massa zijn proportioneel afgestemd tot het volume als geheel en worden geïntegreerd opgelost in het hoofdvolume en de daarbij behorende architectuur;
- Bijzondere gebouwen als scholen en winkels, en andere van het woongebied deel uitmakende bijzondere gebouwen hebben een specifieke, functioneel bepaalde, hoofdvorm;

Aanzichten en opmaak

- De woningen hebben een duidelijke gevelritmiek (door gevelopeningen en/of materiaaltoepassingen);
- Er is een variatie in gerichtheid van gevel- en gevelopeningen, hetgeen een monotoon straatbeeld voorkomt;
- Woningen hebben geen gesloten wanden naar de openbare ruimte;
- Gevels zijn van veelal van steenachtig materiaal. Het gebruik van hout in het gevelbeeld is toegestaan;
- In het kleurgebruik zijn witte of felle kleuren in de gevels en/of gevelvlakken niet toegestaan, wel een gedekte kleurstelling, afgestemd op de context van de omgeving;
- Kozijnen en ramen mogen als grafische elementen wel uitgevoerd worden in een witte kleurstelling;
- Het kleurgebruik voor gevels is hoofdzakelijk in (gedekte) aardetinten;
- Bijzondere gebouwen zoals scholen en winkels, en andere van het woongebied deel uitmakende bijzondere gebouwen hebben een specifieke, functioneel bepaalde, architectonische uitvoering.

Referentiebeelden die ondersteunend zijn bij de omschreven welstandscriteria:



Woongebieden, gerealiseerd na 2020	
Bij verbouwing, vervanging, of nieuwbouw van individuele gebouwen in woongebieden, gerealiseerd na 2020, dienen de volgende kenmerken als uitgangspunt te worden gehanteerd.	
Aspecten	Kenmerken
Ruimte	<ul style="list-style-type: none"> • Gebouwen dragen met hun uiterlijk bij aan het algemene beeld van de ruimtelijke eenheid waarin ze zich bevinden;
Plaatsing	<ul style="list-style-type: none"> • De woningen zijn steeds van de straat gescheiden door voortuinen en/of groenvoorzieningen; • Gericht op de straat, dan wel op andere openbare verblijfsruimtes, zoals pleinen; • Bijzondere gebouwen als scholen en winkels, en andere van het woongebied deel uitmakende bijzondere gebouwen hebben een specifieke, functioneel bepaalde, plaatsing;
Hoofdvorm	<ul style="list-style-type: none"> • De maatvoering is twee bouwlagen met een platte afdekking, waarbij de stedenbouwkundige context bepalend is; • Zowel rijen, als vrijstaande en halfvrijstaande woningen komen voor; • De bouwmassa heeft hoofdzakelijk een kantige hoofdvorm; • Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdbouwmassa en kennen een eenvoudige hoofdvorm; • Accenten binnen de massa zijn proportioneel afgestemd tot het volume als geheel en worden geïntegreerd opgelost in het hoofdvolume en de daarbij behorende architectuur; • Bijzondere gebouwen als scholen en winkels, en andere van het woongebied deel uitmakende bijzondere gebouwen hebben een specifieke, functioneel bepaalde, hoofdvorm;
Aanzichten en opmaak	<ul style="list-style-type: none"> • De woningen hebben een duidelijke gevelritmiek (door gevelopeningen en/of materiaaltoepassingen); • Er is een variatie in gerichtheid van gevel- en gevelopeningen, hetgeen een monotoon straatbeeld voorkomt; • Woningen hebben geen gesloten wanden naar de openbare ruimte;

<ul style="list-style-type: none"> • Gevels zijn van veelal van steenachtig materiaal. Het gebruik van hout in het gevelbeeld is toegestaan; • In het kleurgebruik zijn witte of felle kleuren in de gevels en/of gevelvlakken niet toegestaan, wel een gedekte kleurstelling, afgestemd op de context van de omgeving; • Kozijnen en ramen mogen als grafische elementen wel uitgevoerd worden in een witte kleurstelling; • Het kleurgebruik voor gevels is hoofdzakelijk in (gedekte) aardetinten; • Bijzondere gebouwen zoals scholen en winkels, en andere van het woongebied deel uitmakende bijzondere gebouwen hebben een specifieke, functioneel bepaalde, architectonische uitvoering.
Bij verbouwing, vervanging, of nieuwbouw van individuele gebouwen in woongebieden, gerealiseerd na 2020, dienen de volgende kenmerken zoveel mogelijk te worden opgeheven en in ieder geval te worden vermeden.