

# ***Beeldkwaliteitsplan 'Locatie sportvelden Burgum'***

## 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	blz. 6
6. Welstandscriteria 'Woongebieden, gerealiseerd na 2020'	blz. 7
* Welstandscriteria in tabelvorm	blz. 8



## 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 explicite 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 'Sport- en recreatieterreinen'. 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.

De bouwlocatie 'oude sportvelden Burgum' is een woongebied dat geheel door een externe partij is ontwikkeld. De ontwikkelaar heeft in als initiatiefnemer voor dit gebied het participatieproces uitgevoerd.

Het vigerende omgevingsplan van de gemeente Tytsjerksteradiel staat deze ontwikkeling niet toe (bestemming 'Sport'). 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 Oude Commissieweg (oostzijde) en aan de Burgemeester Bothenius Lohmanlaan (zuidzijde). Het project is ontwikkeld door Zwanenburg projectontwikkeling onder de projectnaam 'Mooi Burgum'.

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 sportcomplex van de Nije Westermar. De voetbalvelden grenzen direct aan de projectlocatie voor de woningbouw.



## 5. Het Stedenbouwkundig plan

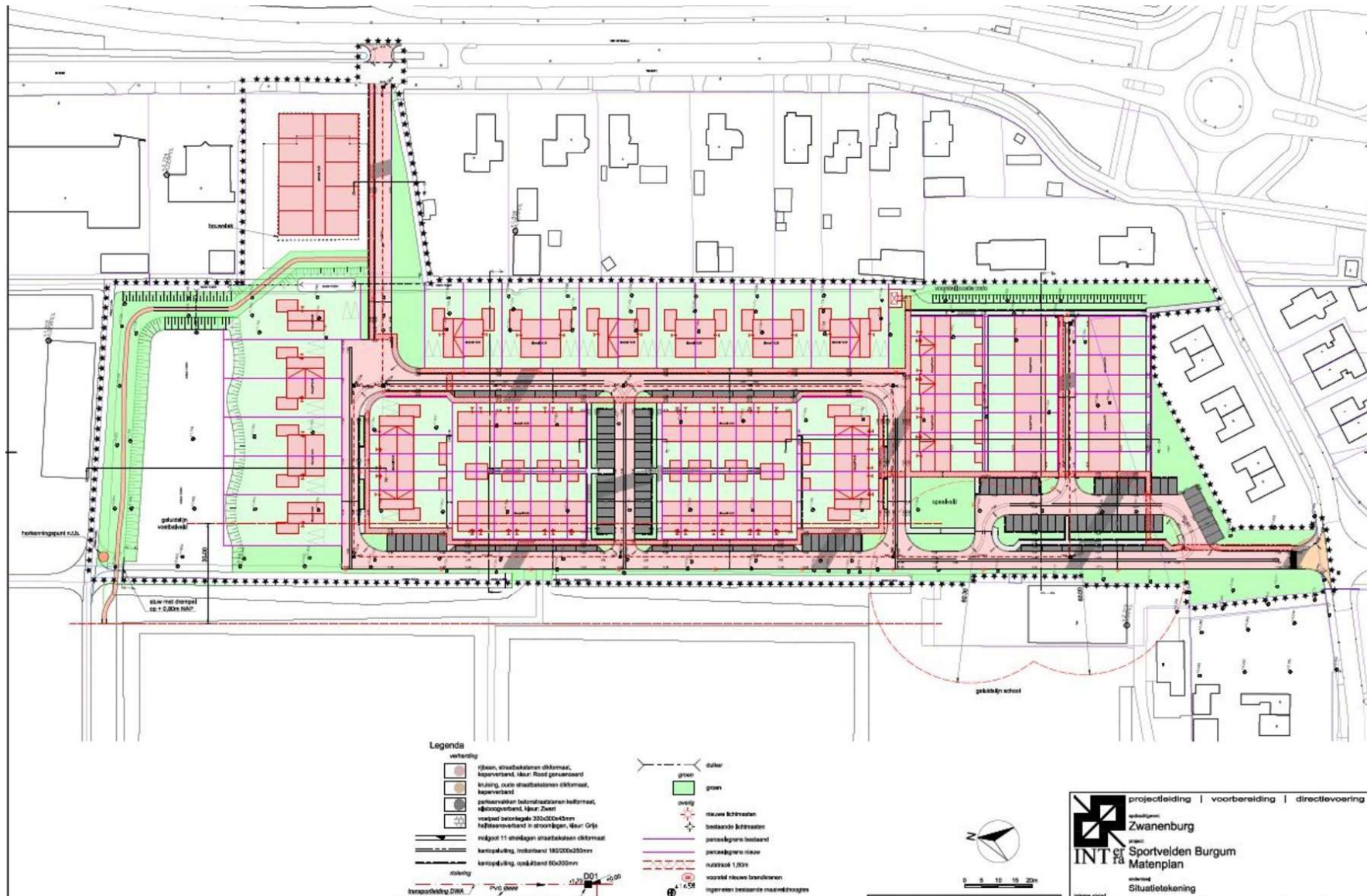
Het stedenbouwkundig plan de woningen van project 'Mooi Burgum' wordt gerealiseerd op twee voormalige voetbalvelden (oostijde sportcomplex). Tussen de velden en de bestaande bebouwing van het dorp ligt een parkachtig deel, met hoge bomen, wandelpaden en de 'dobben' die je ook in de omgeving ziet. Er is een grote mate van afwisseling tussen 2<sup>1</sup>kap woningen en rijwoningen en twee vrijstaande woningen, in totaal 64 woningen.

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 de bebouwing in Burgum rondom het plangebied, 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);





## 6. Welstandscriteria 'Woongebieden, gerealiseerd na 2020'

### 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 één of twee lagen met kap, waarbij de stedenbouwkundige context bepalend is;
- Zowel rijen, als vrijstaande en halfvrijstaande woningen komen voor;
- Bij rijenwoningen van 5 of meer aanééngesloten woningen, dient de langskap te zijn voorzien van één of meer kap-accenten in de vorm van een dwarskap. Het aantal accenten is afgestemd op het architectuurbeeld, op de totale kaplengte van de rijwoningen;
- Bij rijwoningen is de noklijn evenwijdig aan de straat geplaatst;
- De noklijn van woningtypes anders dan rijwoningen, kan wisselend geplaatst zijn ten opzichte van het straatbeeld;
- De bouwmassa heeft hoofdzakelijk een kantige hoofdvorm;
- Dakkapellen in kappen aan de straatzijde zijn uitsluitend toegestaan als zij ondergeschikt zijn in het dakvlak en architectonisch verantwoord zijn ingepast of anderszins overtuigend bijdragen aan de architectuur van het bouwwerk en het straatbeeld;
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdbouwmassa en kennen een eenvoudige hoofdvorm;

- De kapvorm is symmetrisch en voorzien van een hellende kap (35°–55°);
- 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 is duidelijk ondergeschikt in het gevelbeeld.
- 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 hoofzakelijk in (gedekte) aardetinten;
- Hellende daken worden afgedekt als dak met riet, leien, met pannen (kleur antraciet-zwart), of uitgevoerd als groen (sedum-)dak;
- Bijzondere gebouwen zoals scholen en winkels, en andere van het woongebied deel uitmakende bijzondere gebouwen hebben een specifieke, functioneel bepaalde, architectonische uitvoering.

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"> <li>• Gebouwen dragen met hun uiterlijk bij aan het algemene beeld van de ruimtelijke eenheid waarin ze zich bevinden;</li> </ul>
Plaatsing	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De woningen zijn steeds van de straat gescheiden door voortuinen en/of groenvoorzieningen;</li> <li>• Gericht op de straat, dan wel op andere openbare verblijfsruimtes, zoals pleinen;</li> <li>• Bijzondere gebouwen als scholen en winkels, en andere van het woongebied deel uitmakende bijzondere gebouwen hebben een specifieke, functioneel bepaalde, plaatsing;</li> </ul>
Hoofdvorm	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De maatvoering is één of twee lagen met kap, waarbij de stedenbouwkundige context bepalend is;</li> <li>• Zowel rijen, als vrijstaande en halfvrijstaande woningen komen voor;</li> <li>• Bij rijenwoningen van 5 of meer aanééngesloten woningen, dient de langskap te zijn voorzien van één of meer kap-accenten in de vorm van een dwarskap. Het aantal accenten is afgestemd op het architectuurbeeld, op de totale kaplengte van de rijwoningen;</li> <li>• Bij rijwoningen is de noklijn evenwijdig aan de straat geplaatst;</li> <li>• De noklijn van woningtypes anders dan rijwoningen, kan wisselend geplaatst zijn ten opzichte van het straatbeeld;</li> <li>• De bouwmassa heeft hoofdzakelijk een kantige hoofdvorm;</li> <li>• Dakkapellen in kappen aan de straatzijde zijn uitsluitend toegestaan als zij ondergeschikt zijn in het dakvlak en architectonisch verantwoord zijn ingepast of anderszins overtuigend bijdragen aan de architectuur van het bouwwerk en het straatbeeld;</li> <li>• Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdbouwmassa en kennen een eenvoudige hoofdvorm;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De kapvorm is symmetrisch en voorzien van een hellende kap (35°–55°);</li> <li>• Accenten binnen de massa zijn proportioneel afgestemd tot het volume als geheel en worden geïntegreerd opgelost in het hoofdvolume en de daarbij behorende architectuur;</li> <li>• Bijzondere gebouwen als scholen en winkels, en andere van het woongebied deel uitmakende bijzondere gebouwen hebben een specifieke, functioneel bepaalde, hoofdvorm;</li> </ul>
Aanzichten en opmaak	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De woningen hebben een duidelijke gevelritmiek (door gevelopeningen en/of materiaaltoepassingen);</li> <li>• Er is een variatie in gerichtheid van gevel- en gevelopeningen, hetgeen een monotoon straatbeeld voorkomt;</li> <li>• Woningen hebben geen gesloten wanden naar de openbare ruimte;</li> <li>• Gevels zijn van veelal van steenachtig materiaal. Het gebruik van hout is duidelijk ondergeschikt in het gevelbeeld.</li> <li>• 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;</li> <li>• Kozijnen en ramen mogen als grafische elementen wel uitgevoerd worden in een witte kleurstelling;</li> <li>• Het kleurgebruik voor gevels is hoofdzakelijk in (gedekte) aardetinten;</li> <li>• Hellende daken worden afgedekt als dak met riet, leien, met pannen (kleur antraciet-zwart), of uitgevoerd als groen (sedum-)dak;</li> <li>• Bijzondere gebouwen zoals scholen en winkels, en andere van het woongebied deel uitmakende bijzondere gebouwen hebben een specifieke, functioneel bepaalde, architectonische uitvoering.</li> </ul>
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.	