

beeldkwaliteitsplan

Commissieweg Beetsterzwaag

Rho
—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE





welstandsbeleid

Het welstandsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden die in een bepaald gebied aanwezig zijn te benoemen en een rol te laten spelen bij de ontwikkeling en de beoordeling van bouwplannen. Door deze gebiedsgerichte aanpak wil de gemeente de belangrijke karakteristieken van de bebouwing beschermen en zorgen dat nieuwe ontwikkelingen daarop voortbouwen.

beeldkwaliteitsplan

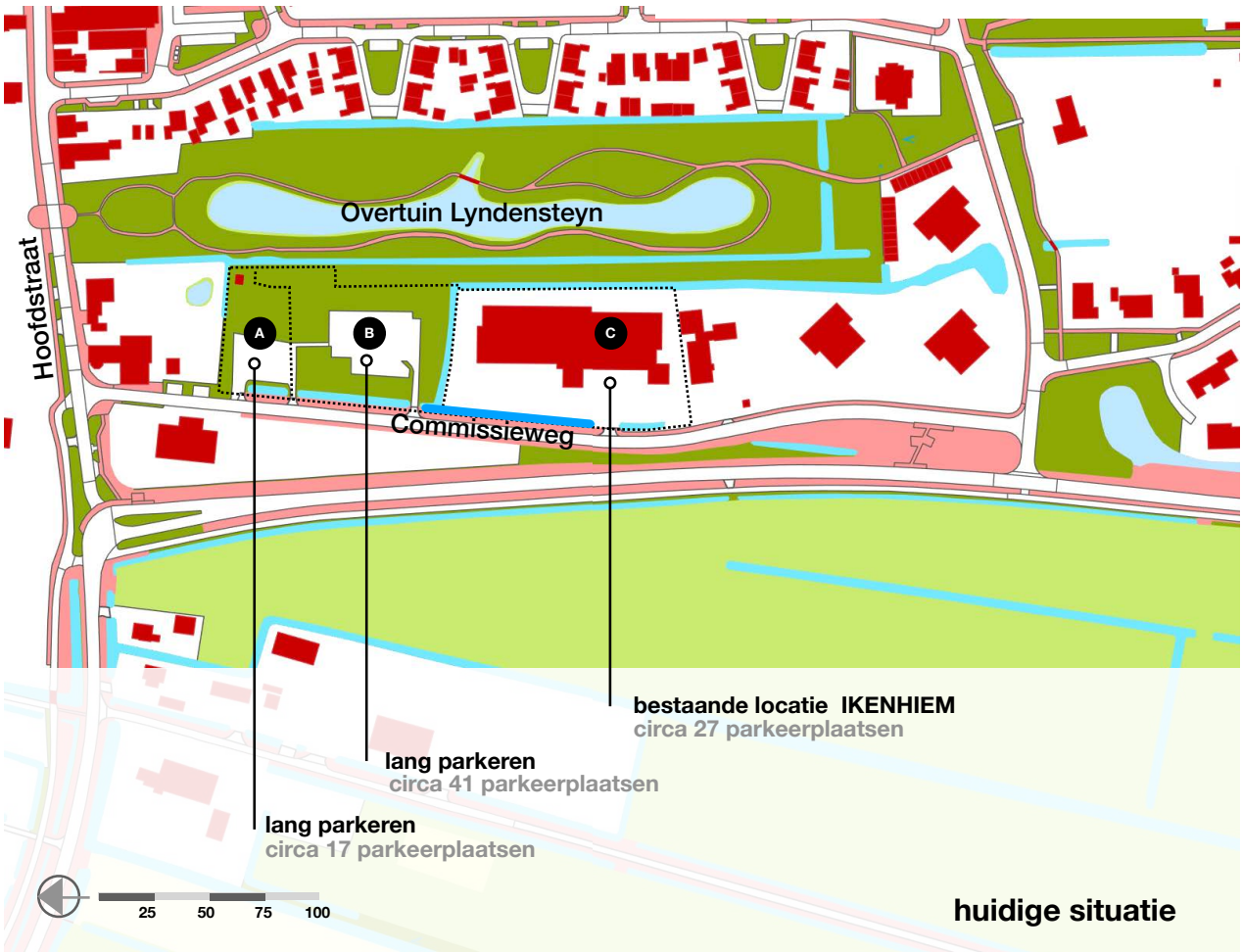
Dit beeldkwaliteitsplan is een specifieke uitwerking bedoeld om de regie te voeren op de kwaliteit van de voorgenomen ontwikkeling aan de Commissieweg, en geldt als toetsingsdocument voor de welstandscommissie. Dit beeldkwaliteitsplan is een zelfstandig document waarin een stedenbouwkundige onderlegger is geïntegreerd.

opzet document

Het beeldkwaliteitsplan geeft richting aan de nieuwbouw plannen voor het verzorgingshuis op deze locatie. Daarnaast krijgen de parkeer-voorzieningen en de ontwikkelingspotentie van de vrijkomende gronden een plek. De samenhang in deze ontwikkelingen is vastgelegd in een stedenbouwkundige onderlegger als raamwerk voor de ontwikkeling. De kaarten verbeelden op welke manier toekomstig programma [bebouwd en onbebouwd] zich verhoudt tot dit raamwerk. De uitgangspunten zijn vastgelegd als leidende principes.

Rho
—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

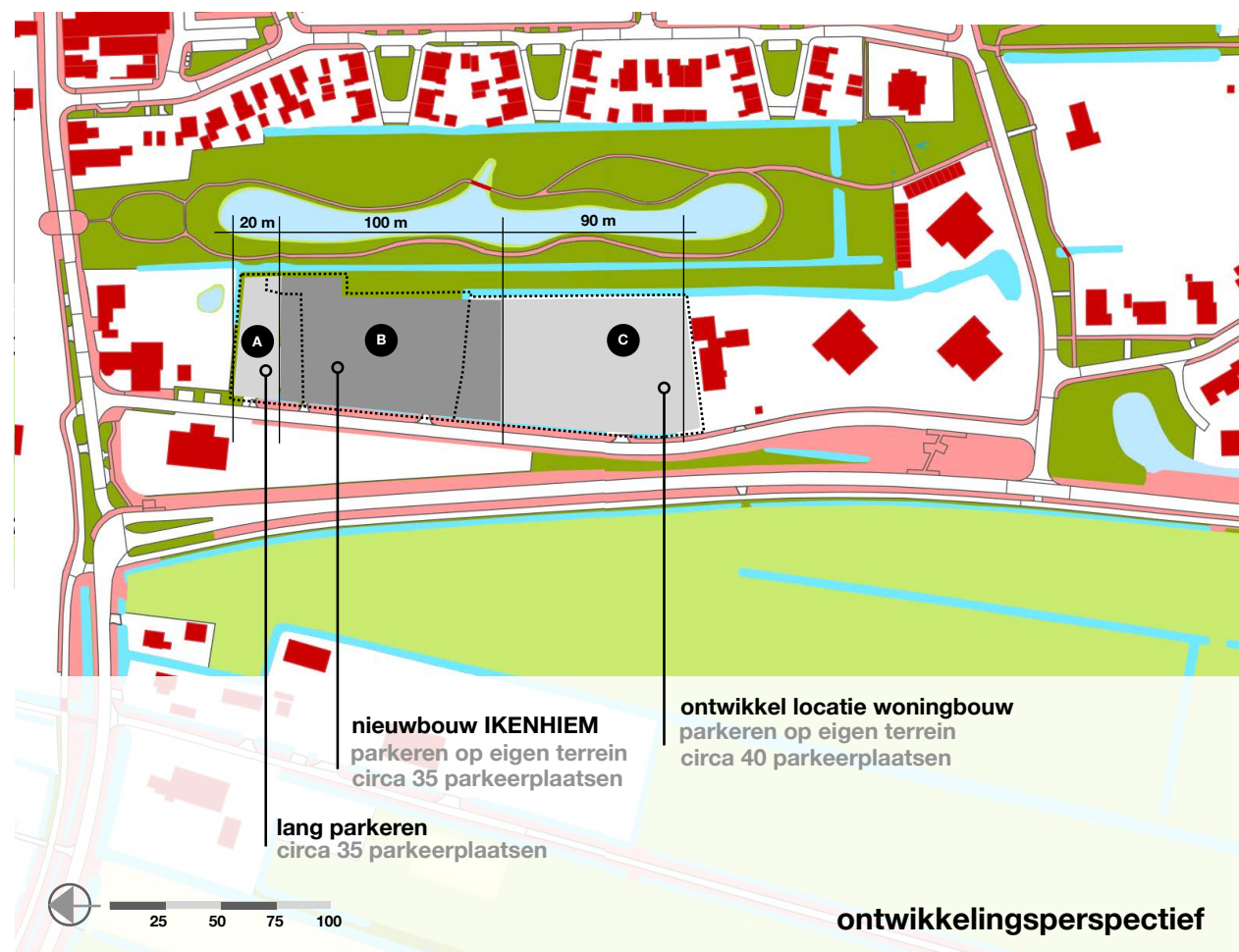
In opdracht van de gemeente Opsterland
uitgevoerd door Rho adviseurs Leeuwarden.
projectnummer: 202000533
29 juni 2020
versie 02: definitieve oplevering



locatie Commissieweg

Het plangebied [stippellijn] maakt deel uit van de westelijke rand van Beetsterzwaag en vormt daarmee het gezicht van het dorp.

De locatie van de Stichting ZuidOostZorg aan de Commissieweg bestaat uit het verzorgingshuis Ikenhiem [C] en een aangrenzende gemeentelijke parkeerterreinen [A+B] die voornamelijk gebruikt wordt door het revalidatiecentrum aan de Hoofdstraat.



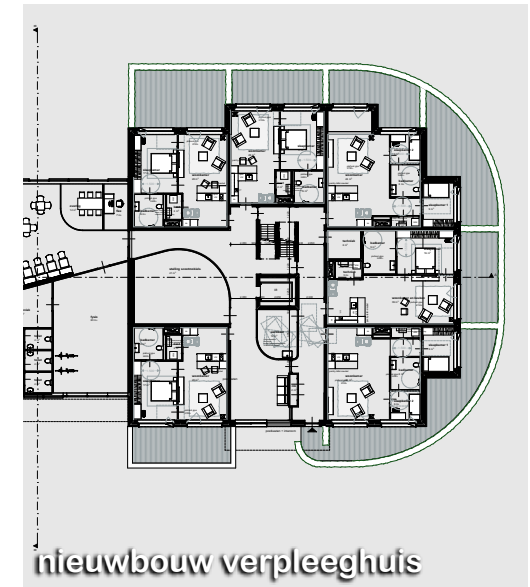
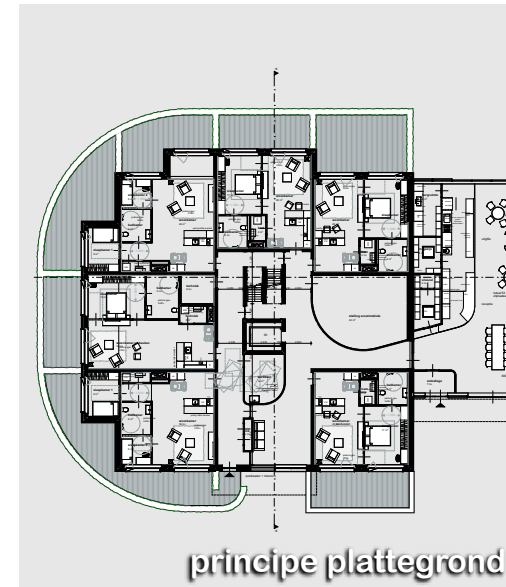
ontwikkeling

Dit beeldkwaliteitsplan anticipeert op de nieuwbouw van een verzorgingshuis direct naast de huidige locatie op het parkeerterrein [B]. Bij deze ontwikkeling worden de bestaande parkeerplaatsen [A+B] geoptimaliseerd zodat er een substantieel aantal beschikbaar blijft als lang-parkeren voorziening voor de gebruikers aan de Hoofdstraat en directe omgeving. Het beeldkwaliteitsplan borgt de afspraken die de gemeente en de initiatiefnemer over dit deel hebben gemaakt met betrekking tot de positie en omvang van het gebouw en parkeervoorzieningen.

De locatie van het huidige verzorgingshuis Ikenhiem [C] komt vrij na de sloop en wordt beschouwd als een potentiële woningbouw locatie. Het beeldkwaliteitsplan beschrijft voor dit deel een mogelijke invulling maar legt de contouren van de bebouwing niet vast. Dat biedt de nodige flexibiliteit voor de toekomstige ontwikkeling.

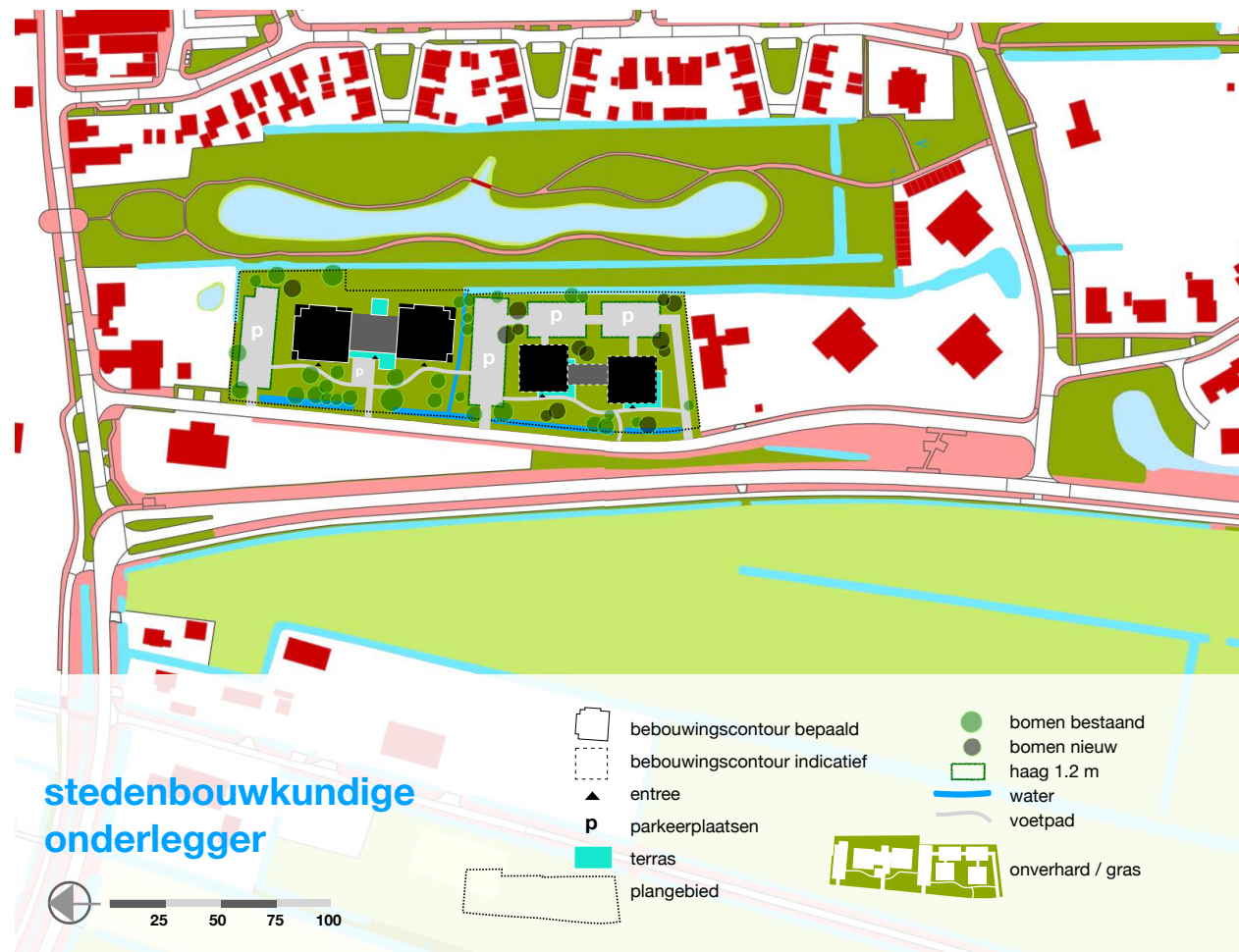
stedenbouwkundige onderlegger

De contouren voor de ontwikkeling van een nieuw verpleeghuis voor de ZuidOostZorg groep, en in een later stadium woningbouw op de huidige locatie van Ikenhiem is vastgelegd in een stedenbouwkundige onderlegger.



begane grond
appt 40-01 / 40-02 / 40-03 / 40-04 / 40-05 / 40-06 / 40-07 / 40-08 / 40-09 / 40-10 / 40-11 / 40-12 / 40-13 / 40-14 / 40-15 / 40-16 / 40-17 / 40-18 / 40-19 / 40-20 / 40-21 / 40-22 / 40-23 / 40-24 / 40-25 / 40-26 / 40-27 / 40-28 / 40-29 / 40-30 / 40-31 / 40-32 / 40-33 / 40-34 / 40-35 / 40-36 / 40-37 / 40-38 / 40-39 / 40-40 / 40-41 / 40-42 / 40-43 / 40-44 / 40-45 / 40-46 / 40-47 / 40-48 / 40-49 / 40-50 / 40-51 / 40-52 / 40-53 / 40-54 / 40-55 / 40-56 / 40-57 / 40-58 / 40-59 / 40-60 / 40-61 / 40-62 / 40-63 / 40-64 / 40-65 / 40-66 / 40-67 / 40-68 / 40-69 / 40-70 / 40-71 / 40-72 / 40-73 / 40-74 / 40-75 / 40-76 / 40-77 / 40-78 / 40-79 / 40-80 / 40-81 / 40-82 / 40-83 / 40-84 / 40-85 / 40-86 / 40-87 / 40-88 / 40-89 / 40-90 / 40-91 / 40-92 / 40-93 / 40-94 / 40-95 / 40-96 / 40-97 / 40-98 / 40-99 / 40-100

ARCHITECTEN



leidende principes:

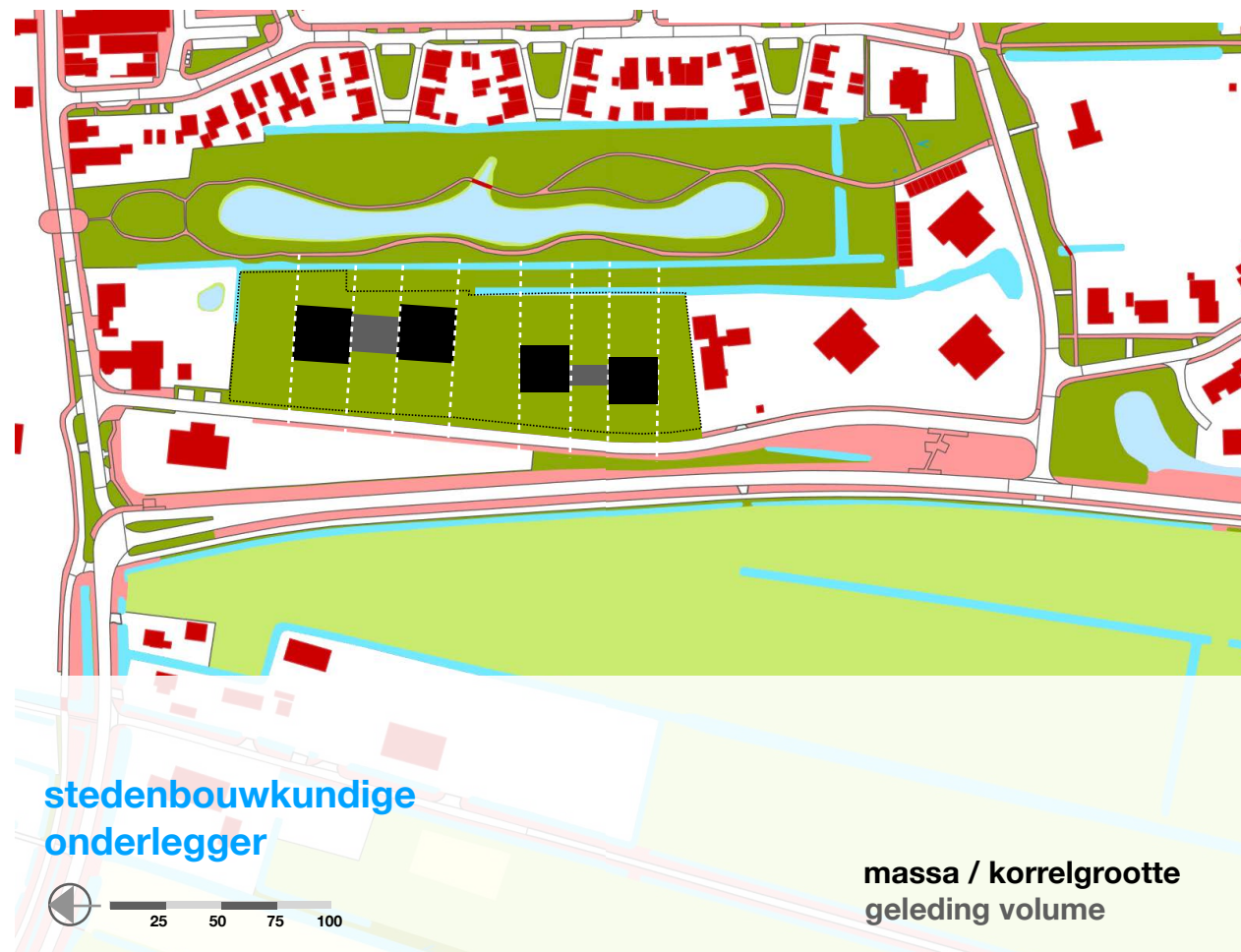
- De stedenbouwkundige onderlegger vormt de basis voor de ontwikkeling van het gebied.
- Hierin zijn de belangrijkste inrichtingsprincipes vastgelegd.
- De onderlegger legt de contouren van de nieuwbouw en het parkeren vast in het noordelijk deel van het plangebied. Daarmee worden de afspraken met de initiatiefnemer geborgd.
- De bebouwingscontouren en de parkeervoorzieningen in het zuidelijk deel van het plangebied zijn indicatief. Ze bieden een doorzicht naar de toekomstige ontwikkeling maar bieden flexibiliteit voor de uitwerking in een later stadium.

geleding van het volume

Het plangebied ligt tussen de Overtuin van Lyndensteyn [rijksmonument] en grenst aan het landschap. Nieuwe bebouwing zal zich moeten voegen in deze groene omgeving. Dat vraagt om een zorgvuldige geleding van het volume met voldoende ruimte en doorzichten.



overtuin Lyndensteyn

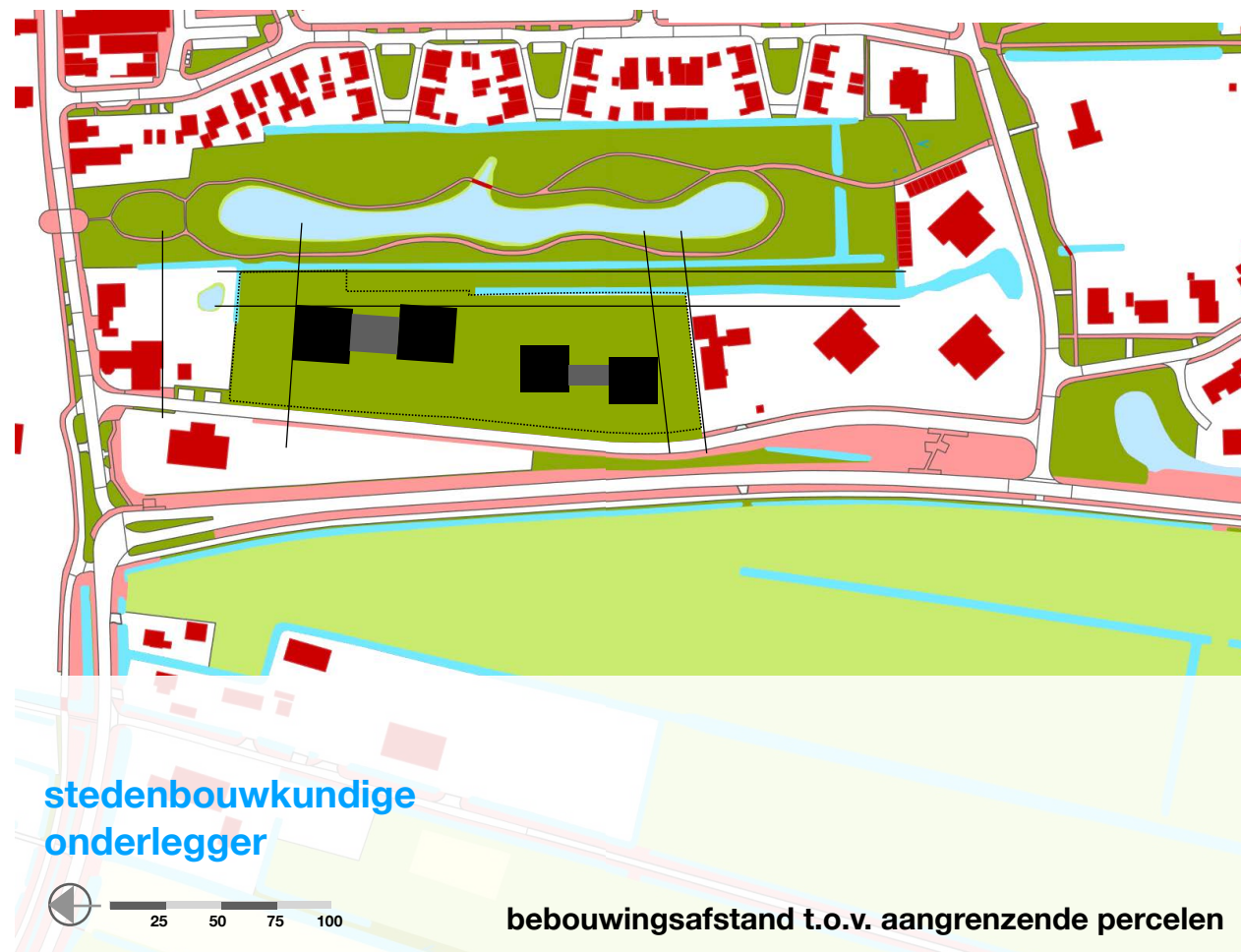


leidende principes:

- Nieuwbouw is compact met een beperkt oppervlak; hierbij vormen de aangrenzende bouwvolumes aan de Commissieweg de referentie.
- Grotere volumes worden opgedeeld in kleinere eenheden die op maaiveld geschakeld mogen worden.
- Gebouwen [of gebouwdelen] hebben voldoende afstand tot elkaar om te voorkomen dat er wandvorming over grote lengte ontstaat.

afstand ten opzichte van de perceelgrens

De ontwikkeling moet aansluiten bij de ruimtelijke opzet van de Commissieweg, waarbij gebouwen vrijstaan in het groen. Om deze reden staat de bebouwing altijd op afstand van de grens met het belendende perceel.

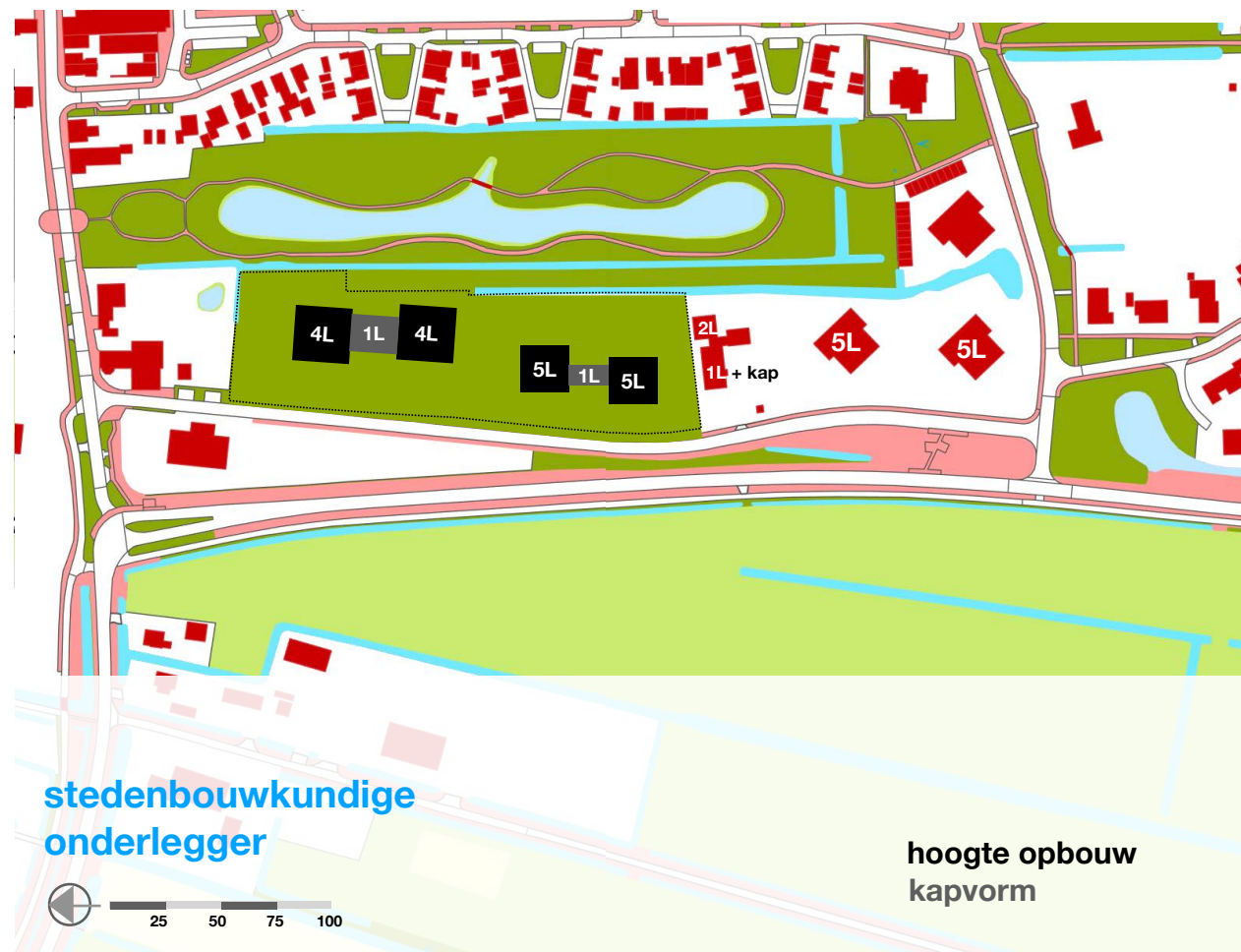


leidende principes:

- De nieuwbouw staat op afstand van de grens met het belendende perceel.
- De maatvoering op de tekening is indicatief.
- In de beoordeling van de afstand zal de hoogte opbouw en de positie van de nieuwbouw worden afgezet tegen die van de bestaande bebouwing. Hierbij is het behouden van doorzicht het voornaamste criterium.
- Bestaande beeldbepalende bomen hebben ook invloed op de afstand tot aan de perceelgrens. De nieuwbouw dient voldoende afstand te houden zodat de groeiomstandigheden niet verslechteren.

hoogteopbouw

Op de hoek van de Commissieweg en It Merkelân is gestapelde nieuwbouw gerealiseerd van 5 lagen. Dit beschouwen we ook voor het plangebied als de maximaal te realiseren hoogte. Samen met de restricties voor de oppervlak van de nieuwbouw en de minimale afstand tot de perceelgrenzen biedt dat voldoende garantie dat het groene karakter met volwassen bomen het beeld van de dorpsrand blijft bepalen.

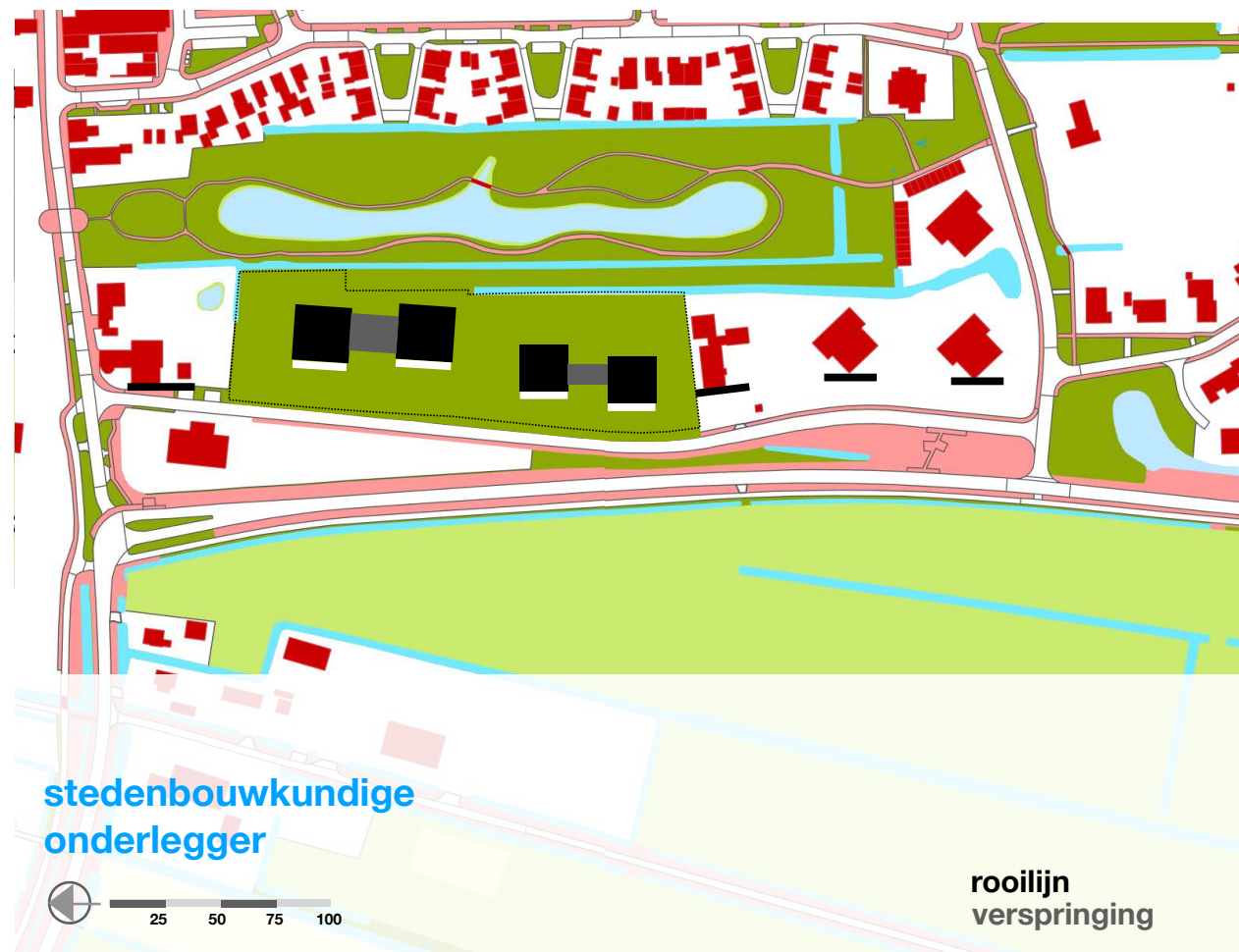


leidende principes:

- De nieuwbouw bestaat uit maximaal 5 bouwlagen, waarvan 4 volwaardig.
- Als er wordt gekozen voor een 5e bouwlaag dan moet deze worden uitgevoerd als een terugliggend volume met een plat dak.
- De volumes die gebouwen verbinden bestaan uit maximaal 1 bouwlaag.
- Bij het platte dak moet er aandacht zijn voor de hoogte van de dakopstand om voorzieningen als zonnecollectoren en technische voorzieningen uit het zicht te houden.
- Goten en hemelwaterafvoeren vormen een integraal onderdeel van het ontwerp.

rooilijnen

De groene strook met water, bomen en gras langs de Commissieweg is karakteristiek voor het straatbeeld. Om deze reden blijft het vrij van bebouwing. Door de rooilijn te laten verspringen is de diepte van het perceel beter zichtbaar.

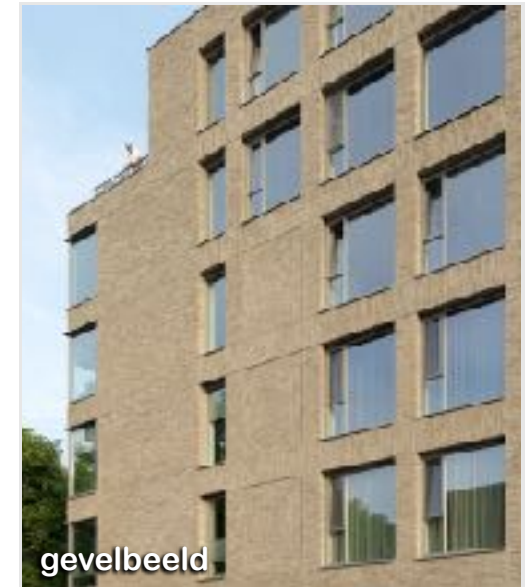


leidende principes:

- De rooilijn ligt op ruime afstand van de weg zodat het groene karakter bewaard kan blijven.
- De positie van de zuidelijk gelegen bouwblokken aan de Commissieweg vormt een indicatie voor de afstand tot aan de weg.
- Bestaande beeldbepalende bomen maken deel uit van de afweging; waar mogelijk blijven ze intact en wordt voldoende afstand gehouden.
- De rooilijn verspringt per gebouw[deel] om de diepte van het perceel te benadrukken.
- De verspringing in de rooilijn versterkt het beeld van vrijstaande bouwblokken met een beperkte breedte.

oriëntatie en entree

De architectuur en het gevelbeeld benadrukken het alzijdige karakter waarbij de oriëntatie en entree aan de straatzijde ligt. Dat betekent niet dat er geen aandacht uit gaat naar de overige zijden van het gebouw, waar het groen de belangrijkste waarde vormt.



leidende principes:

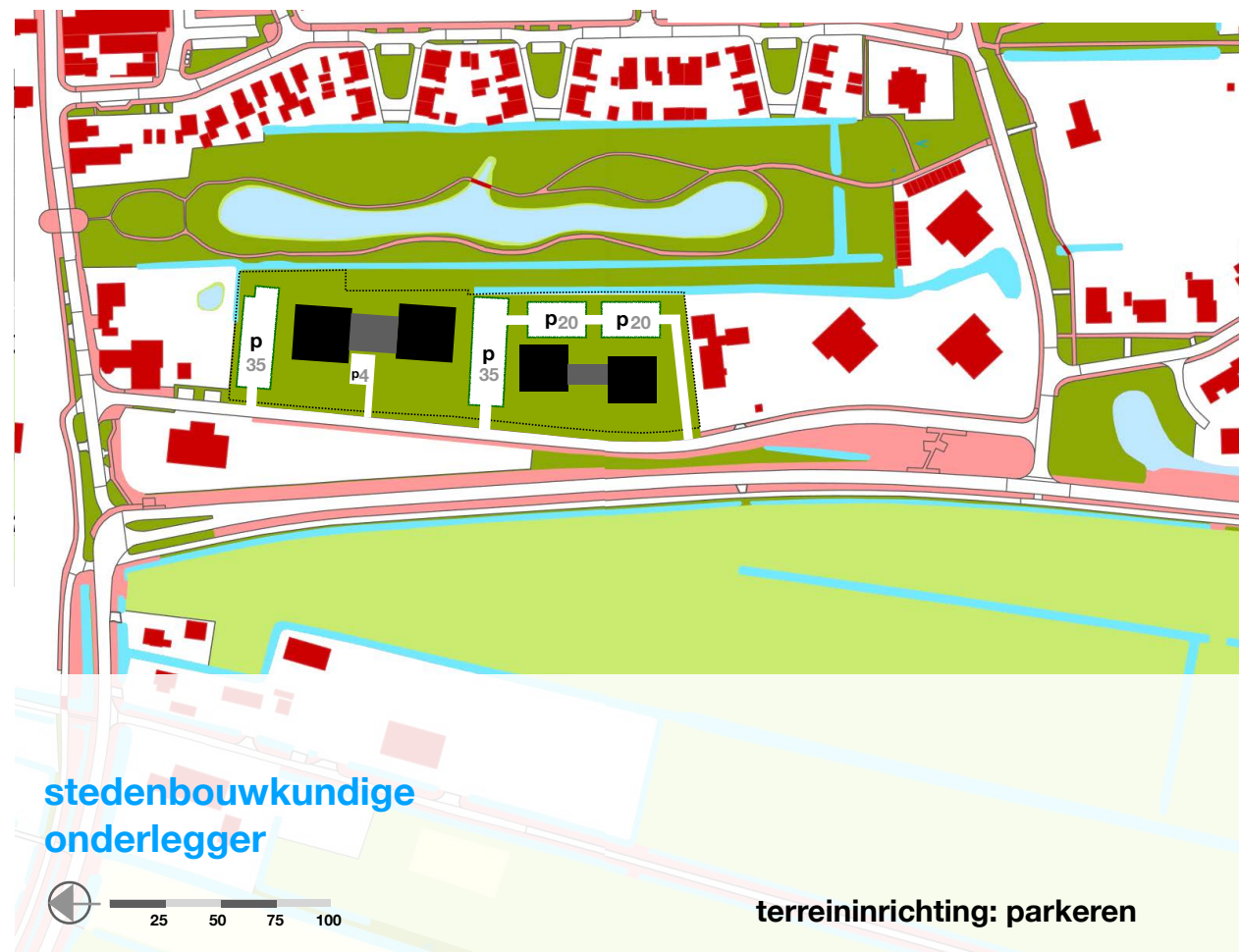
- Alle gevels van het gebouw of gebouwdelen hebben voldoende kwaliteit en zijn representatief; gesloten gevels zijn niet acceptabel.
- De oriëntatie van het gebouw of het gebouw is primair gericht op de straatzijde. Ook de primaire entree's liggen aan deze kant en zijn herkenbaar vormgegeven.
- De uitwerking van het gevelbeeld van de overige zijden [oriëntatie op het park] doet recht aan het zicht op de groene omgeving.
- Toegangen in de gevels die op het park zijn georiënteerd zijn bescheiden vormgegeven en concurreren niet met de hoofdentree.

parkeren

De parkeervoorzieningen zijn compact en domineren niet het beeld vanaf de Commissieweg. Om deze reden zijn ze geclusterd en staan ze dwars op de weg of achter de potentiële nieuwbouw. De aantallen zijn een indicatie van de omvang van de voorzieningen.



parkeren achter haag



leidende principes:

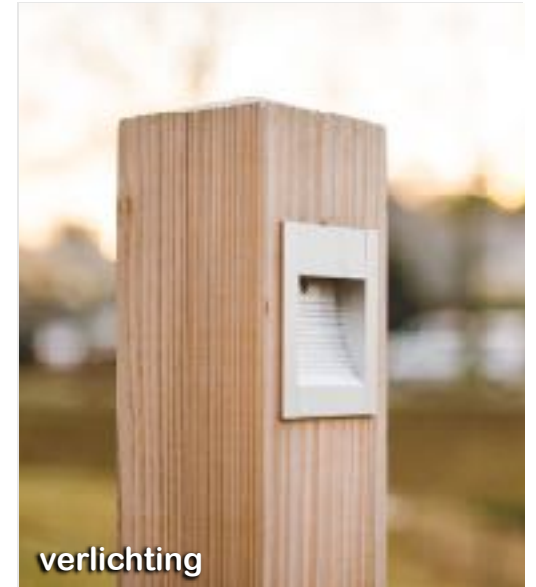
- Parkeerplaatsen worden zo gesitueerd dat ze zo min mogelijk het beeld domineren vanaf de straatzijde.
- De aansluitingen op de Commissieweg worden minimaal gedimensioneerd om de groen en waterstructuur zo veel mogelijk intact te houden.
- Parkeren voor taxi's en mindervaliden in het noordelijke bouwblok heeft een eigen toegang vanaf de straat, in het zuidelijke bouwblok is dit gecombineerd met de parkeerplaatsen aan de achterzijde.
- De geclusterde parkeervoorzieningen worden afgeschermd met een haag om de auto's zoveel mogelijk uit het zicht te houden.

padenstructuur

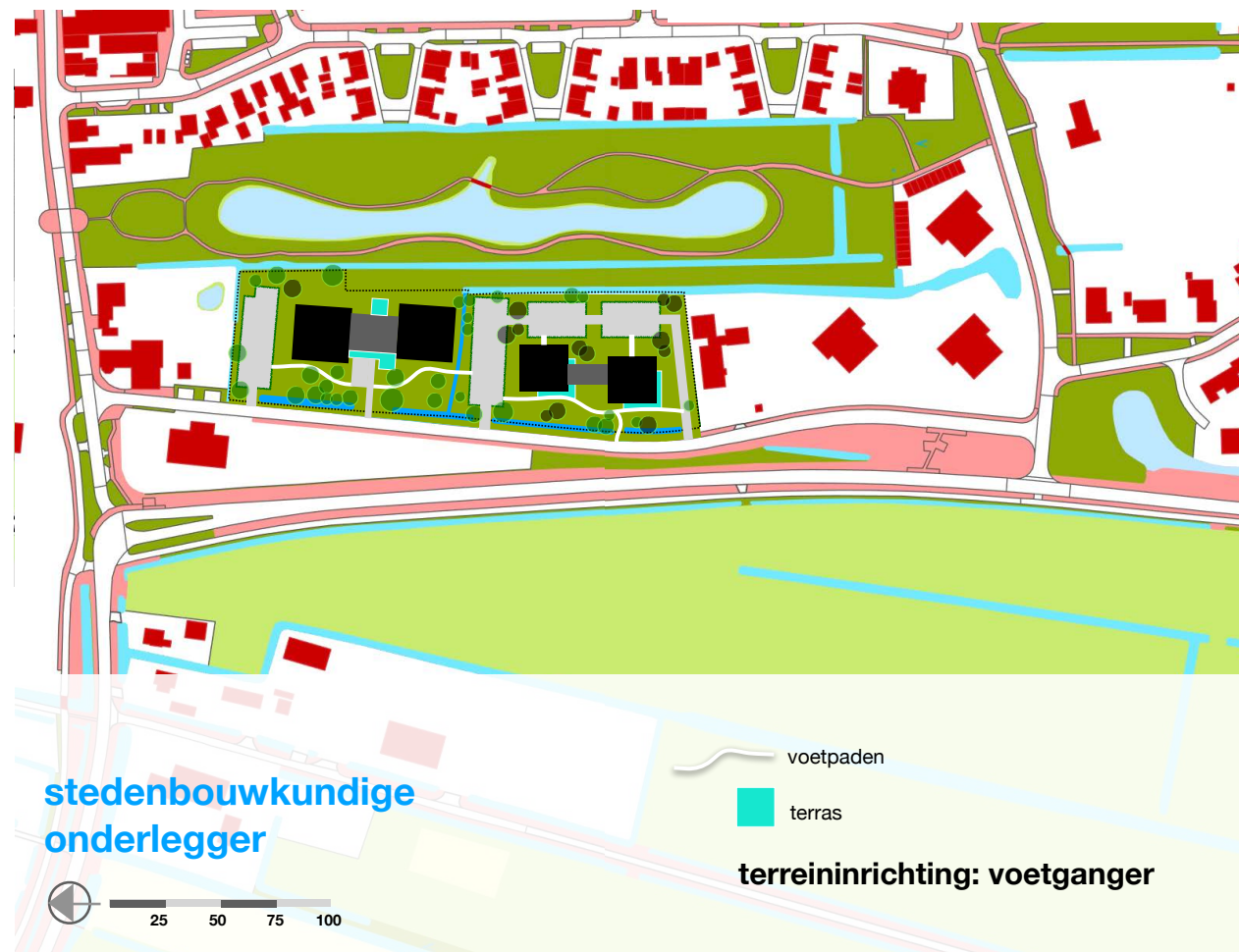
De verbinding tussen de geclusterde parkeervoorzieningen en de gebouwen wordt gevormd door een padenstructuur. Deze verbinding is primair voor de voetganger en vormt een slingerend pad in het groen.



padenstructuur in groen



verlichting

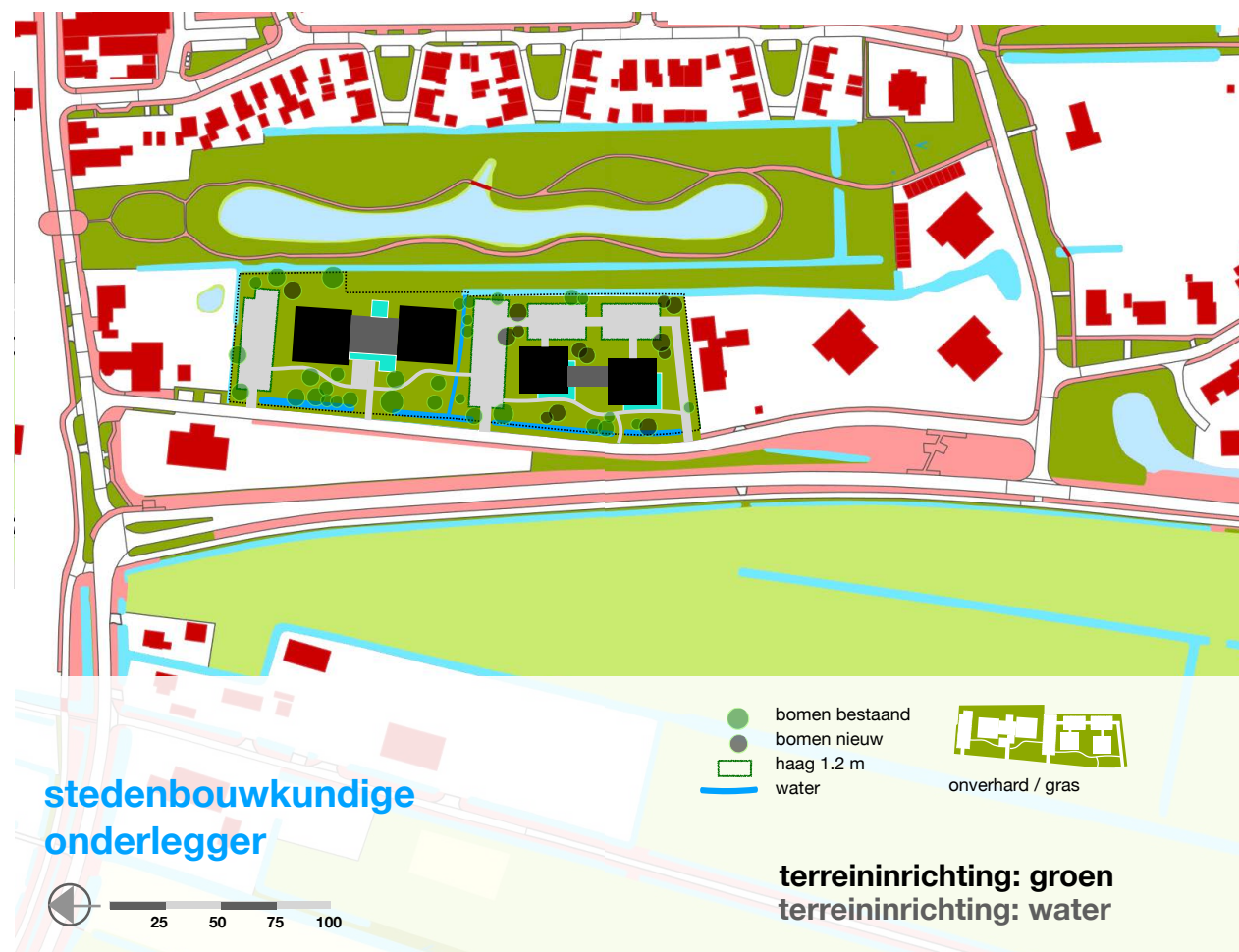


leidende principes:

- Padenstructuur voor voetgangers wordt vormgegeven als een slingerend pad in het groen.
- Materialisatie en breedte van het pad houdt rekening met rolstoelgebruik.
- Paden worden ingepast in het groen met behoud van bestaande beeldbepalende bomen.
- Verlichting van de paden bij voorkeur met lage armaturen die indirect licht geven.
- Plekken in het groen met bankjes zijn op een logische manier gekoppeld aan de paden.
- Eventuele gezamenlijke terrassen bij de nieuwbouw liggen tegen het gebouw en zijn beperkt van omvang.

groen en water

De ligging profiteert van het groene decor wat gevormd wordt door de overtuin van Lyndensteyn en de Commissieweg met volwassen bomen. Het plangebied sluit aan op deze kwaliteit en zal zoveel mogelijk een parkachtige invulling krijgen.



leidende principes:

- De inrichting van het terrein is gebaseerd op een parkachtige inrichting. Bestaande beeldbepalende bomen worden zo goed mogelijk ingepast.
- Er zullen een beperkt aantal bomen moeten worden gekapt om ruimte te bieden voor de nieuwbouw. Op andere plekken is ruimte om nieuwe bomen aan te planten.
- De watergangen op het terrein blijven grotendeels intact. Op plekken waar dit de nieuwbouw raakt zal compensatie plaatsvinden.
- Bij de inrichting van het terrein moet rekening gehouden worden met de toegenomen noodzaak om water vast te houden. Het toepassen van waterdoorlatende verharding en het aanleggen van verlaagde delen in het groen behoren tot de mogelijkheden.
- Het groen op het terrein is openbaar en ontsloten door padenstructuur.
- Parkeerplaatsen zijn afgeschermd met een haag zodat de auto's zoveel mogelijk uit het zicht blijven.

architectuur

De bebouwing is te typeren als vrijstaande volumes in het groen. Om dit in het architectuurbeeld te versterken zijn aanvullende principes opgenomen



referenties
bouwvolume in het groen



leidende principes:

- Eenheid in hoofdvorm; de basis van de bebouwing bestaat uit een rechthoekig hoofdvolume.
- Eenheid in materiaal en kleur; de gevels van een [geschakeld] volume kent een eenduidige opbouw in materiaal en kleur. Er is een voorkeur voor het gebruik van baksteen als hoofdmateriaal. Daarbij is de kleurstelling ingetogen en beperkt tot natuurlijke tinten.
- Subtiële variatie in het gevelbeeld; het karakter van de nieuwbouw vraagt om een gevels met voldoende expressie. Dat kan worden gerealiseerd met verschillende metselverbanden, omkaderen van gevelopeningen, diepe neggen bij raampartijen, of het toepassen van daklijsten.
- Plasticiteit van de gevel; loggia's, uitkragende of terugliggende balkons vergroten de expressie van het gebouw.
- De verbindende bouwlaag tussen twee volumes krijgt een transparant karakter. Het toepassen van glas in de gevels, een smalle [uitkragende] daklijst en een groen dakvlak draagt bij aan het gewenste beeld.
- Er is aandacht voor de vormgeving van de plinten van het gebouw. Er zijn voldoende gevelopeningen om de relatie met het maaiveld aantrekkelijk te houden.



stedebouwkundige
onderlegger

