
BEELDKWALITEITSPAN

LOCATIE HUMMEL LEEKSTERWEG HAULERWIJK

14-05-2024
OPDRACHTGEVER: HUMMEL KEUKENS EN BADKAMERS
PROJECTNR 20210105

RHO ADVISEURS



INLEIDING

Aanleiding

In de kern Haulerwijk wordt een woningbouwplan ontwikkeld op het terrein van Hummel badkamers en keukens. Ten behoeve van de woningbouwontwikkeling wordt de bestaande bedrijfsbebouwing gesloopt waardoor ruimte ontstaat om woningen te realiseren op deze binnenstedelijke locatie. Daarmee wordt aangesloten op de beleidsambitie zoals gesteld in de Omgevingsvisie Ooststellingwerf; inbreiden voor uitbreiden. Met het plan wordt deels voorzien in de behoefte aan (betaalbare) woningen in Haulerwijk. Qua categorieën wordt aangesloten bij de Woonzorgvisie van de gemeente Ooststellingwerf.

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.



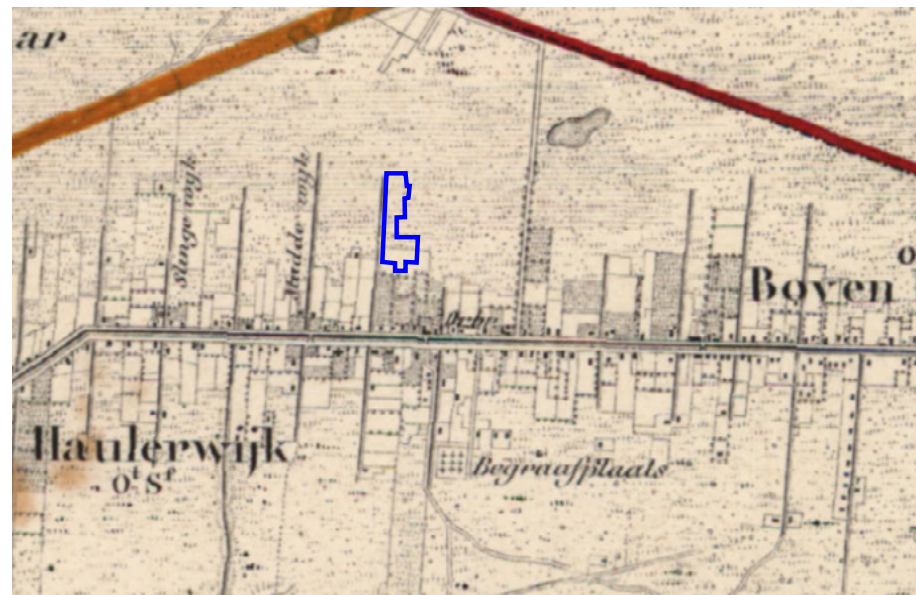


LIGGING PLANGEBIED IN HAULERWIJK

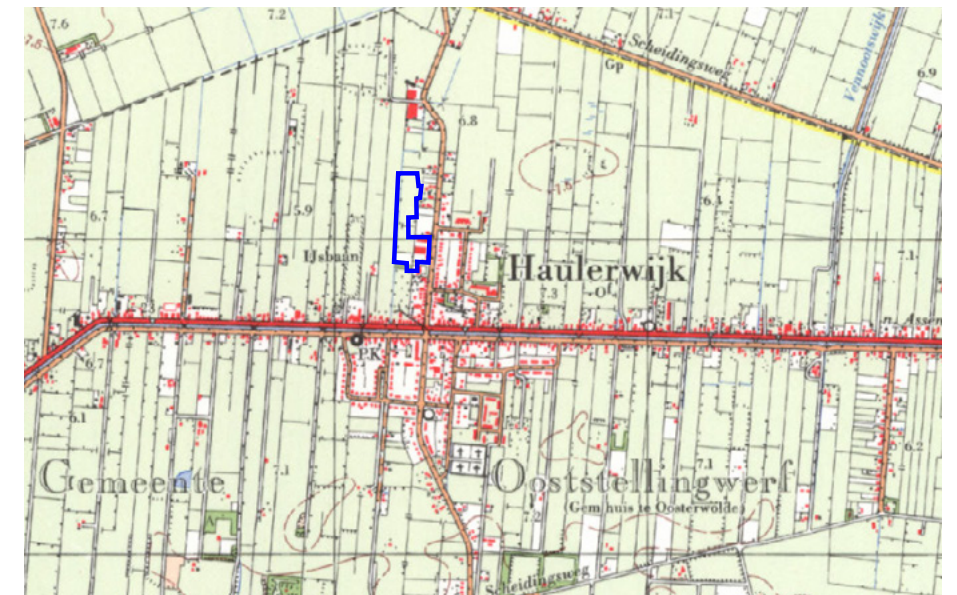
HISTORISCHE ONTWIKKELING

Haulerwijk is een typisch ontginningsdorp, ontstaan aan de Haulerwijkstervaart. Vanaf deze vaart zijn de gronden in noord/zuid richting langzaam ontgonnen en is het typische ontginningslandschap ontstaan. Rond 1940 is de noord-zuid verbinding haaks op de vaart ontstaan (de huidige Leeksterweg) die in de loop der jaren steeds verder is bebouwd. Vanaf de jaren '60 wordt Haulerwijk langzaam planmatig uitgebreid, eerst aan de zuidzijde van de vaart, maar vanaf de jaren '80 hoofdzakelijk aan de noordzijde van de vaart, met het bedrijventerrein aan de noordzijde van Haulerwijk als meest recente uitbreiding.

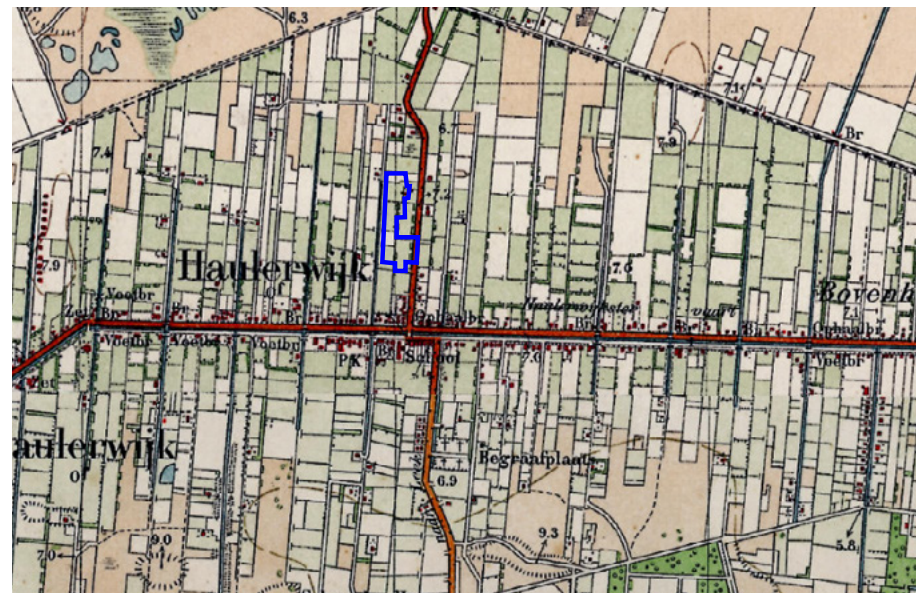
Het plangebied was oorspronkelijk polderlandschap. De eerste bedrijfsbebouwing is gerealiseerd in de jaren '60 en is na een aantal uitbreiding aan het einde van de vorige eeuw gegroeid tot zijn huidige omvang. In die tijd, en daarna, is Haulerwijk ook langzaam gegroeid rondom het plangebied, waarmee de bedrijfsbebouwing midden in het dorp is komen te liggen. Het plangebied ligt tussen woningbouw, een supermarkt en een skeelerbaan/ijsbaan.



1900



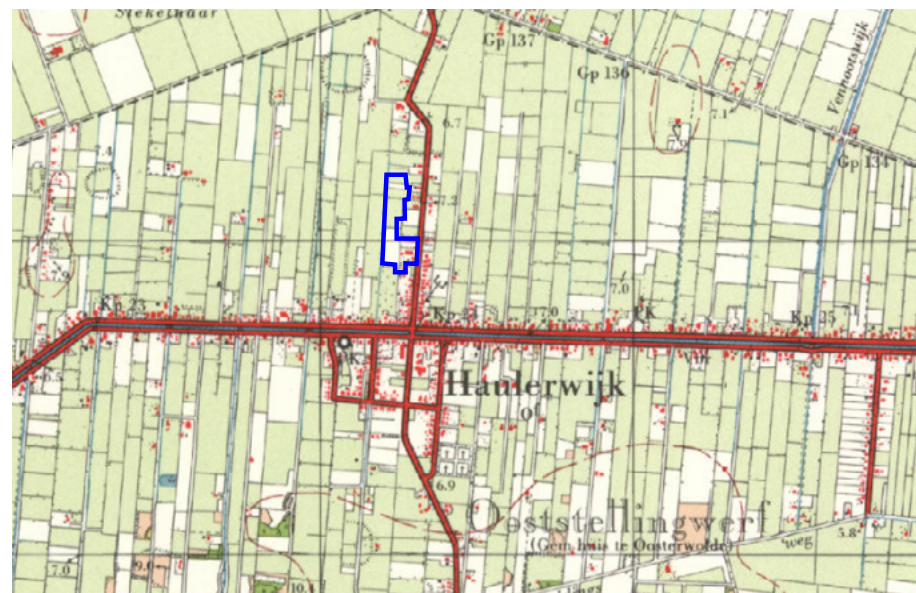
1980



1940



2000



1960



2020

HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

Het plangebied beslaat het terrein van Hummel Keukens, Badkamers en Wonen en de onbebouwde percelen ten noorden en ten oosten van dit bedrijf. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 22.000 m². De woonwinkels zijn bereikbaar via de Loswal en de Leeksterweg. Voor het parkeren zijn bij de woonwinkels parkeervakken aangelegd.

Aan de oostkant van het plangebied liggen woningen aan de Leeksterweg en een supermarkt met een parkeerterrein. De woningen grenzen met de achtertuinen aan het plangebied. De Poiesz wijkt in stedenbouwkundige opzet af van de overige bebouwing in het lint van de Leeksterweg. De supermarkt staat achter op het perceel om ruimte te bieden aan het parkeerterrein aan de voorzijde aan de Leeksterweg. Daarmee grenst de supermarkt direct aan het plangebied. Aan de zijde van de Loswal is een braakliggend terrein aanwezig, in de huidige situatie ingericht als een grasveld. Op deze plek heeft in het verleden bedrijfsbebouwing gestaan. De zuidzijde van het plangebied grenst aan twee woningen en een sporthal. Aan de westkant van het plangebied grenzen een aantal achtertuinen van de woningen aan De Snikke aan het plangebied. Verder ten noorden ligt een skeeler-/ijsbaan en een woongebied. Ten noorden van het plangebied ligt een bedrijventerrein. Aan de noordoostzijde heeft het plangebied een doorgang naar de Leeksterweg.

De plangebied heeft door de verschillende aangrenzende percelen en bebouwing, gerealiseerd in verschillende perioden, een vrij rafelige plangrens. Op de volgende pagina wordt het plangebied in beeld gebracht met een aantal beelden.



PLANGEBIED IN BEELD

Huidige bebouwing



Randen



Aansluiting op de omgeving



LUCHTFOTO HUIDIGE SITUATIE

Snikke

Loswal

Sporthal

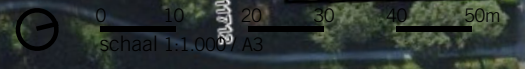
Dorpshuis

Loswal

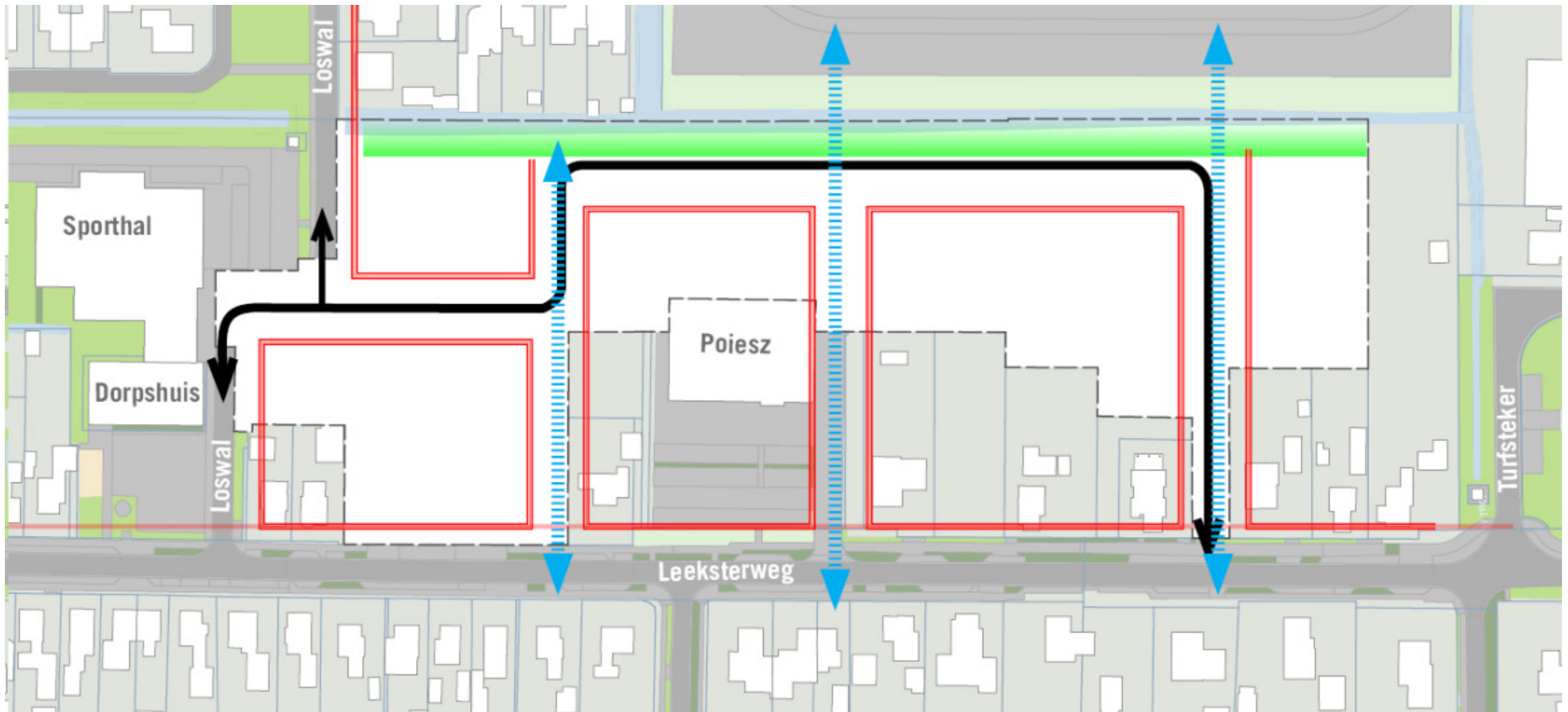
Poiesz

Leeksterweg

Turfsteker



STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN



Het plangebied is te kenmerken als inbreidingslocatie in Haulerwijk. Met het slopen van de huidige bedrijfsbebouwing komt een locatie vrij. De bestaande woningen zijn georiënteerd op de Leeksterweg en grenzen met de achterzijde van de percelen aan het plangebied. De stedenbouwkundige structuur van de nieuwe ontwikkeling is er op gericht om op een zo helder mogelijke wijze aan te sluiten op de bestaande woningen en op die manier de bestaande bouwblokken af te ronden, zodat er een logische overgang ontstaat tussen oud en nieuw, in het kaartbeeld met rood aangeduid. Om de visuele en ruimtelijke verbinding te versterken tussen het plangebied en de omgeving worden doorzichten gecreëerd tussen het plangebied en de Leeksterweg en het groene gebied met de skeeler-/ijsbaan ten westen van het plangebied. Op deze manier ontstaat een verwevenheid van oud en nieuw en een

heldere ruimtelijke structuur. Binnen deze ruimtelijke opzet zijn de te verkavelen woonvelden georganiseerd. De verbindingroutes tussen de Leeksterweg en het plangebied worden waar mogelijk begeleid door woningen; de woningen zijn georiënteerd op de weg. Deze oriëntatie van de woningen op de weg wordt in het hele plangebied toegepast. Een uitzondering hierop is de straat naast de supermarkt. Deze straat loopt tussen zijgevels door, heeft daardoor een minder breed doorzicht en een minder uitnodigend karakter. Dit past bij de functie van deze straat, die voor gemotoriseerd niet toegankelijk is vanaf de parkeerplaats van de supermarkt. Bovendien wordt door deze opzet voorkomen dat voorgevels van woningen naar de laad-loszone van de supermarkt zijn gericht.

STEDENBOUWKUNDIG SCHETSONTWERP

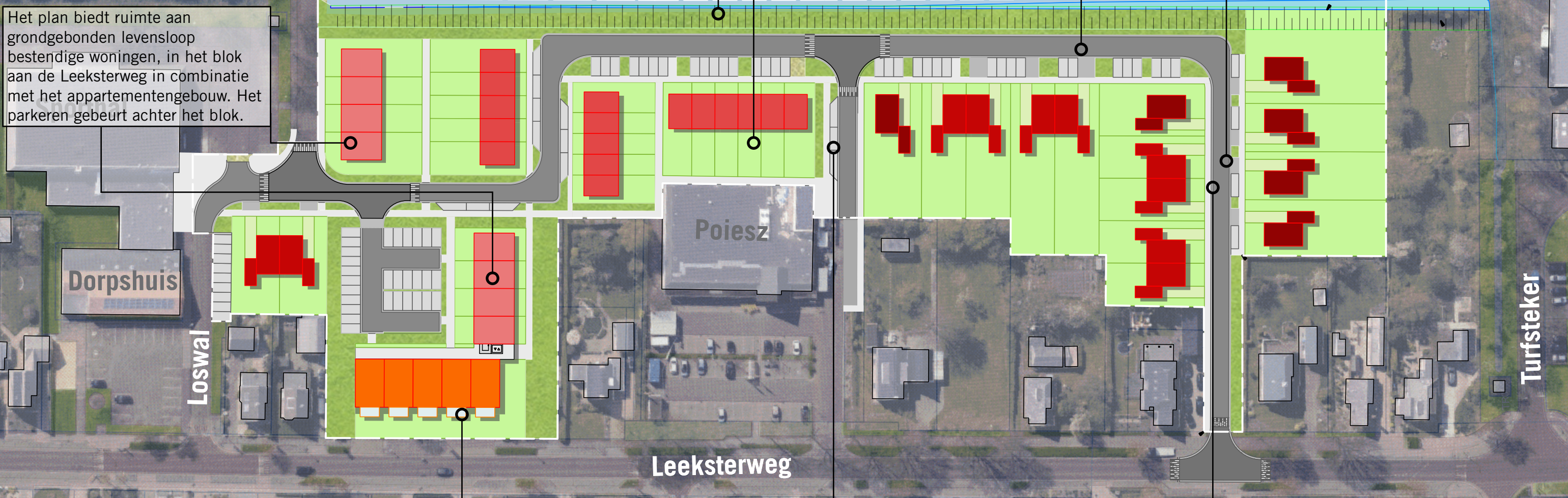
Het plan biedt ruimte aan grondgebonden levensloop bestendige woningen, in het blok aan de Leeksterweg in combinatie met het appartementengebouw. Het parkeren gebeurt achter het blok.

De zone langs het water is vrij ten behoeve van onderhoud en is openbaar ingericht waardoor deze qua beeld meedoet in de wijk. Door de combinatie met groen en bomen langs de weg ontstaat een groene rand van de wijk.

De woningen zijn met de achterzijde gesitueerd op de supermarkt, waardoor deze blinde gevel zo veel mogelijk aan het straatbeeld wordt onttrokken en een vrij uitzicht aan de voorzijde mogelijk is vanaf de woningen.

Er is sprake van een heldere wegenstructuur, met woningen georiënteerd op de weg.

De verbindingroutes met de Leeksterweg worden aan weerszijden begeleid door woningen waardoor een prettig straatbeeld ontstaat. Vanaf de weg is er vrij zicht op het achterliggende groen.

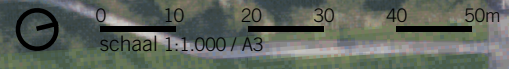


De stedenbouwkundige structuur is er op gericht om op een zo helder mogelijke wijze aan te sluiten op de bestaande woningbouw en op die manier de bestaande bouwblokken af te ronden en doorzichten te creëren. Op deze manier ontstaat een verwevenheid van oud en nieuw en een heldere ruimtelijke structuur.

Het 3-laags appartementengebouw is in de langsricting georiënteerd op de Leeksterweg én de parkeerplaats en doet mee in het dorps straatbeeld. De appartementen op de begane grond hebben eigen voordeuren en -tuintjes aan de straat. Het is een samengesteld bouwblok, gecombineerd met rijwoningen aan de groene doorsteek.

Op een aantal plekken is er vanaf de Leeksterweg een zichtrelatie met het achtergelegen groene gebied

WONINGTYPE	AANTAL
Grondgebonden	maximaal 40
Appartementen	maximaal 16
Totaal aantal woningen	56



BEELDKWALITEIT VISIE OP HOOFDLIJNEN



Oriëntatie:
De bebouwing is aan deze zijde georiënteerd. De oriëntatie, of de 'gerichtheid' van de bebouwing is bepalend voor de uitstraling van het woongebied; op welke manier wordt met de bebouwing een relatie aangegaan met de openbare ruimte.

Binnen de stedenbouwkundige structuurschets is een schetsontwerp uitgewerkt met een divers woningaanbod met in totaal 56 woningen. In het plangebied zullen diverse woningtypen worden gebouwd; rijwoningen, levensloopbestendige woningen, vrijstaande woningen, tweekappers en een appartementenblok.

In het noordelijke deel van het plangebied wordt zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de woningtypologie op de aangrenzende percelen. Er is sprake van een mix van vrijstaande woningen en twee onder één kap woningen. In het zuidelijke deel van het plan is meer verdichting in de vorm van rijwoningen rondom de bestaande supermarkt. Deze rijwoningen zijn met de achterzijde naar de supermarkt georiënteerd, waardoor de achterzijde van het supermarktgebouw aan het zicht onttrokken wordt. De woningen zijn met de voorzijde gericht op de nieuwe weg en de skeelerbaan ten westen van het plangebied. Met de inrichting van de openbare ruimte in het plan wordt aangesloten op dit groene beeld. De bestaande watergang, een schouwslot, wordt verbreed en middels een talud aantrekkelijk vormgegeven als onderdeel van het openbaar groen.

In het plangebied is in de huidige situatie sprake van een braakliggend terrein aan de Leeksterweg. Aan de zijde van de Leeksterweg wordt een appartementengebouw gerealiseerd van maximaal drie lagen hoog, met een alzijdige oriëntatie. In de architectonische uitwerking van het gebouw zal qua architectuur de kleinschaligheid worden opgezocht, waardoor er qua maat en schaal zo veel mogelijk wordt aangesloten op het bebouwingsbeeld van de Leeksterweg. Aan de noordzijde van het appartementengebouw wordt een groene verbinding gelegd tussen de Leeksterweg en de bebouwing in het plangebied. Een voetgangersverbinding sluit de levensloop bestendige woningen aan op deze groenstructuur.

Aan de zuidzijde van het plan, aan de Loswal, worden twee woningen gepositioneerd, die de huidige achterkantsituatie van de tweekapper aan de Leeksterweg oplost. Deze nieuwe twee onder één kapwoningen, markeren samen met een blok levensloopbestendige woningen de zuidelijke entree van de ontwikkeling. De vrijstaande woningen en de twee-onder-één-kapwoningen/geschakelde woningen worden gebouwd in de vrije sector (koop). De rijwoningen en appartementen zullen deels in de huursector (sociale huur) en deels in de koopsector (goedkope segment) worden gebouwd.

WELSTANDSCRITERIA GRONDGEBONDEN WONINGEN

De beeldkwaliteit van de grondgebonden 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 omliggende bebouwing. De beoogde beeldkwaliteit van de woningen versterkt deze relatie op zo'n manier dat de nieuwe woningbouw passend is binnen de context van de omgeving.

Plaatsing

- Er is sprake van rijwoningen, twee onder één kap woningen, of vrijstaande woningen
- Woningen staan in een verplichte rooilijn.
- Woningen op de hoek staan óók met de zijgevel in een verplichte rooilijn, garages en bijgebouwen grenzen niet aan de zijde van de straat.
- Bouwblokken volgen de straatrichting.
- De woningen zijn georiënteerd op de straat.
- Een woning op de hoek heeft een dubbele oriëntatie, de woning is zowel op de straat als de aangrenzende openbare ruimte georiënteerd.

Hoofdvorm en kap

- Vrijstaande woningen hebben twee lagen met een kap, de kapvorm is een zadeldak haaks op de straat.
- Twee onder één kap woningen bestaan uit twee bouwlagen met een kap, de kap bestaat uit een samengestelde kap.
- Rijwoningen worden in één of twee bouwlagen met een kap in de langsrichting van de aangrenzende straat gerealiseerd.
- Een dwarskap op de hoek van het bouwblok die de beëindiging van het blok accentueert is mogelijk.
- Bij dakkapellen is de ritmiek en verhouding relevant, ze kunnen ingezet worden om de individuele woning te markeren en zijn om deze reden identiek binnen het dakvlak.
- Aan- en uitbouwen/bijgebouwen liggen achter de hoofdvorm en/of zijn ondergeschikt.
- Aan- en uitbouwen/bijgebouwen worden niet aan een kopgevel gerealiseerd.

Gevelbeeld

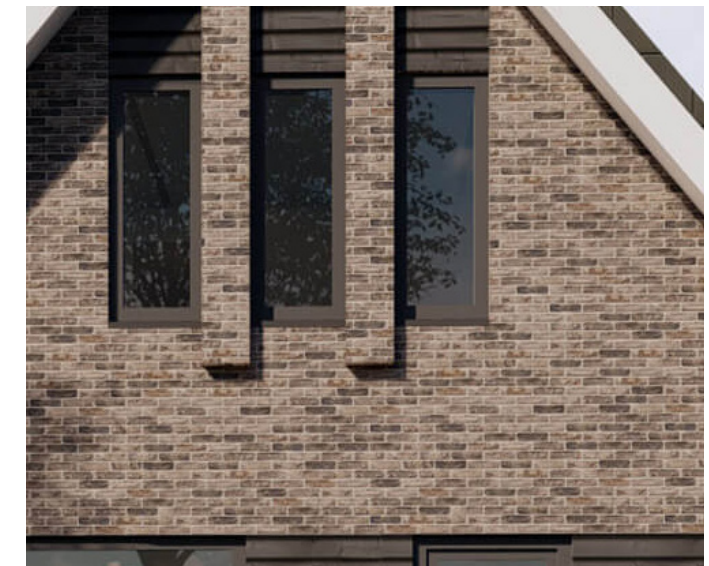
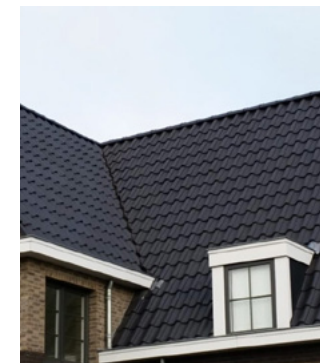
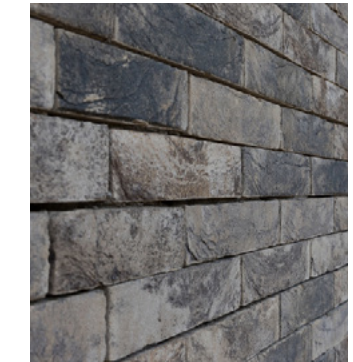
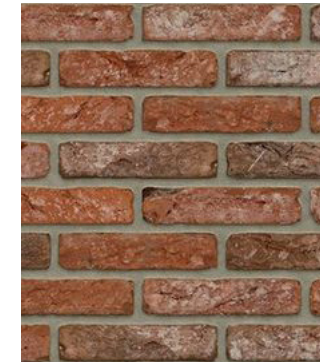
- Er is sprake van gerichtheid op de publieke/openbare ruimte.
- Alle gevels van een woning of een bouwblok zijn uitnodigend en dragen bij aan de relatie met de straat.
- Er is specifiek aandacht voor kop- en zijgevels. Deze zijn voorzien van openingen in de gevel, blinde gevels zijn niet toegestaan.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



WELSTANDSCRITERIA GRONDGEBONDEN WONINGEN

Materiaal- en kleurgebruik

- Gevels zijn opgetrokken uit metselwerk
- Het metselwerk wordt uitgevoerd in rode of aardse tinten, schakeringen in deze kleur zijn mogelijk.
- Metselverbanden en het formaat baksteen staat vrij.
- De dakbedekking wordt uitgevoerd in dakpannen in antraciet / zwart en zijn ongeglazuurd (mat);
- Aan- en uitbouwen worden in dezelfde materialisering als het hoofdgebouw uitgevoerd.
- Er is aandacht voor textuur en reliëf; afwijkende metselverbanden en rollagen dragen bij aan de gelaagdheid van de gevel.



WELSTANDSCRITERIA GRONDGEBONDEN WONINGEN

Relatie met de openbare ruimte

- Erfafscheidingen vormen onderdeel van het bouwblok waarbij materiaal, kleur en hoogte zorgvuldig zijn afgestemd op het ontwerp van het bouwwerk.
- Op aan de openbare ruimte grenzende perceelsgrenzen zijn uitsluitend groene erfafscheidingen, bijvoorbeeld hagen, toegestaan, dit geldt zowel aan de voorzijde als de zij- en achterzijde van het perceel.
- Erfafscheiding aan de zijde van de op de openbare ruimte georiënteerde gevel zijn maximaal 100cm hoog en groen.
- Erfafscheidingen, aanbouwen en bijgebouwen worden altijd achter de voorgevelrooilijn gerealiseerd, aan die zijde van het perceel dat niet grenst aan de openbare ruimte.

Duurzaamheid

- Maatregelen die bijdragen aan de duurzaamheid zijn onderdeel van de architectuur; pv-panelen en eventuele installaties worden geïntegreerd in het ontwerp
- Er worden voorzieningen opgenomen in de gebouwen ten behoeve van het versterken van de lokale fauna. Bijvoorbeeld door het integreren van nestkasten voor vleermuizen en huismussen in gevels.



WELSTANDSCRITERIA APPARTEMENTEN

De beeldkwaliteit van de appartementgebouwen heeft verwantschap met die van de overige woningen. Met het toepassen van een kap en vergelijkbare materialisering blijft de samenhang op planniveau geborgd. De ligging met de dubbele oriëntatie maakt dat hier aandacht moet zijn voor een aantrekkelijk gevelbeeld rondom. Bij de appartementgebouwen zijn de bergingen inpandig opgelost. De eerste bouwlaag en de kopgevels moeten zorgvuldig worden uitgewerkt waarbij anonieme gesloten delen moeten worden voorkomen.

Plaatsing

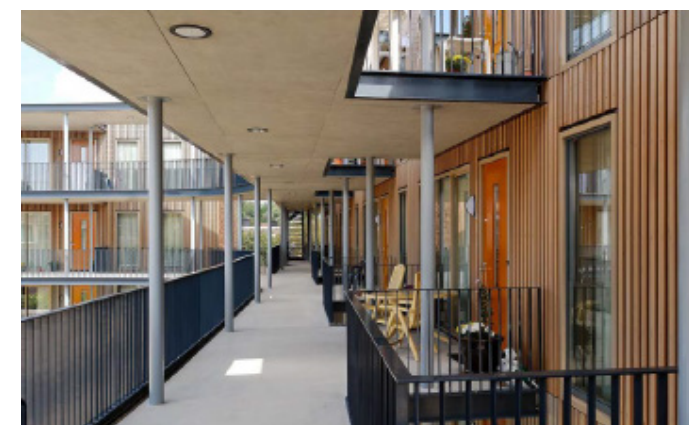
- Het appartementengebouw doet qua plaatsing, beeld en bebouwingsritmiek mee in het straatbeeld van de Leeksterweg.
- Het appartementengebouw staat in een verplichte rooilijn, balkons mogen uitkragen.
- Het gebouw volgt de straatrichting.
- Het bouwblok als totaal heeft eenzijdige oriëntatie.
- De woningen binnen het bouwblok zijn georiënteerd op de straat en op het parkeerterrein.
- Een woning op de hoek heeft een dubbele oriëntatie, de woning is zowel op de straat als de aangrenzende openbare ruimte georiënteerd.

Hoofdvorm

- De bebouwing bestaat uit maximaal drie bouwlagen, de derde laag is plat afgedekt of in een kap uitgevoerd.
- De kap bestaat uit samengestelde kappen waarmee de individualiteit van de verschillende beuken wordt benadrukt en de kleinschaligheid binnen het bouwblok zo veel mogelijk wordt opgezocht, bijvoorbeeld door de toepassing van dwarskappen op de hoeken.
- Dakkapellen en overige bouwkundige toevoegingen zijn beperkt en zijn als onderdeel van het totaal ontworpen, de kapvorm is goed herkenbaar.
- De kap kan bestaan uit een plat afgedekte terugliggende derde bouwlaag.
- Er is geen sprake van aan- of uitbouwen.
- Bergingen worden inpandig opgelost.
- De overgang tussen het appartementengebouw en de grondgebonden levensloopbestendige woningen wordt zorgvuldig vormgegeven door een gedeeld ingangselement.

Gevelbeeld

- De gevel is uitnodigend en draagt bij aan de relatie met de straat.
- Woningen op de begane grond hebben een nadrukkelijke relatie met de Leeksterweg door middel van een eigen voordeur aan de straat.
- Gebouwdelen binnen de bouwblokken vormen een samenhang in architectuur.
- Verticale geleiding in het gevelbeeld moet bijdragen aan de herkenbaarheid van de individuele woning in het bouwblok, waardoor iedere individuele woning binnen de collectiviteit van het blok herkenbaar is.
- Het creëren van dieptewerking binnen het gevelvlak (plasticiteit) wordt toegepast ter ondersteuning van de geleiding.
- Balkons aan de zijde van de Leeksterweg en galerijen aan de achterkant van het bouwblok maken integraal onderdeel uit van het gevelbeeld.



WELSTANDSCRITERIA APPARTEMENTEN

Materiaalgebruik

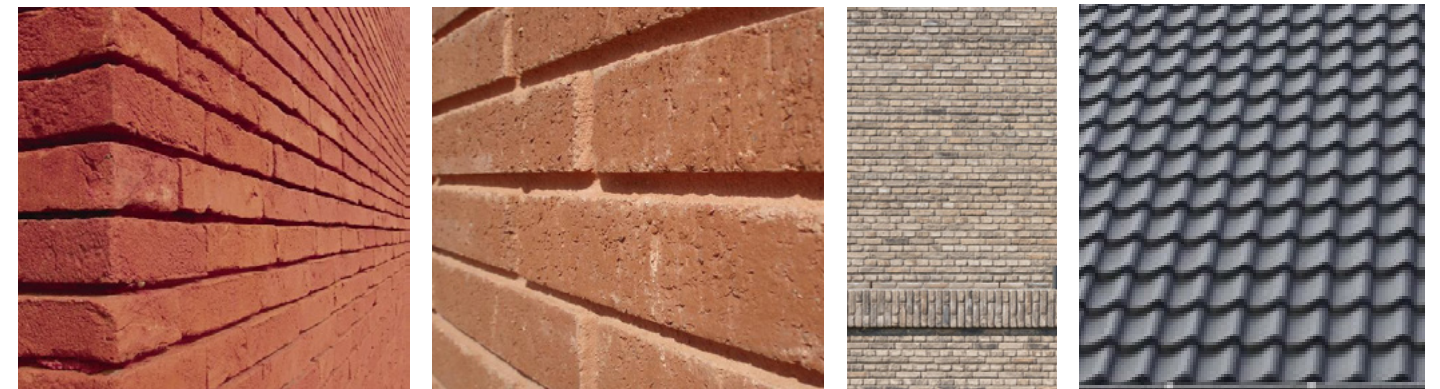
- Gevels zijn opgetrokken uit metselwerk
- Het metselwerk wordt uitgevoerd in rode of aardse tinten, schakeringen in deze kleur zijn mogelijk.
- Metselverbanden en het formaat baksteen staat vrij.
- De dakbedekking wordt uitgevoerd in dakpannen in antraciet, zwart, oranje of rood en zijn ongeglazuurd (mat);
- Er is aandacht voor textuur en reliëf; afwijkende metselverbanden en rollagen dragen bij aan de gelaagdheid van de gevel.

Relatie met de openbare ruimte

- Er is sprake van gerichtheid op de publieke/openbare ruimte, de voordeuren van de woningen op maaiveld grenzen zo veel mogelijk direct aan de straatzijde.
- Het centrale ingangselement wordt transparant vormgegeven en is duidelijk herkenbaar.
- Er is geen sprake van erfafscheidingen, alleen wanneer gezien de functie niet anders mogelijk is. In dat geval is de erfafscheiding groen, of meeontworpen als onderdeel van het gebouw.
- Het parkeren achter het gebouw, wordt groen vormgegeven.

Duurzaamheid

- Maatregelen die bijdragen aan de duurzaamheid zijn onderdeel van de architectuur; pv-panelen en eventuele installaties worden geïntegreerd in het ontwerp
- Er worden voorzieningen opgenomen in de gebouwen ten behoeve van het versterken van de lokale fauna. Bijvoorbeeld door het integreren van nestkasten voor vleermuizen en huismussen in gevels.



RHO ADVISEURS

