
Wirdum - Hikkemieden

Welstandsrichtlijnen

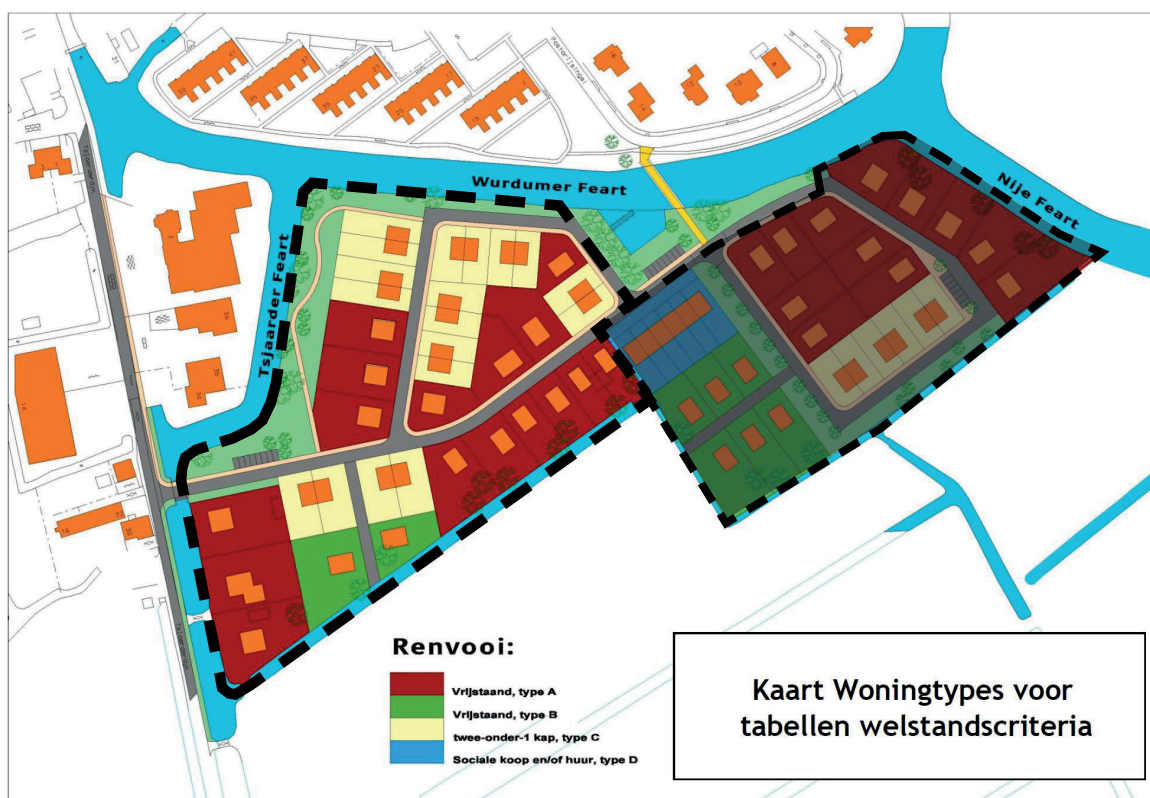


april 2023



Stedenbouwkundig plan met Beeldkwaliteitsplan
Plan Hikkemieden (Wirdum)

Voorblad van de in 2009 vastgestelde
welstandsrichtlijnen voor Hikkemieden



Kaart van woningtypes uit de in 2009 vastgestelde welstandsrichtlijnen voor Hikkemieden. Het donker getinte deel van het plangebied aan de oostzijde is bebouwd. Voor het westelijke deel van het plangebied is de planopzet gewijzigd.

Inleiding

Aan de zuidkant van Wirdum zijn in de afgelopen jaren woningen gebouwd in het uitbreidingsplan 'Hikkemieden'. Voor dit uitbreidingsplan zijn in 2009 welstandsrichtlijnen vastgesteld door de gemeenteraad.

De geprojecteerde woningen in het oostelijke deel van het plangebied zijn - op een paar na - gebouwd. In het westelijke deel zijn nog geen woningen gebouwd. Voor dit deel geldt in het bestemmingsplan de bestemming 'Woondoeinden uit te werken'. Voor dit plandeel moet eerst een uitwerkingsplan vastgesteld worden voordat er gebouwd kan worden. Dit uitwerkingsplan 'Wirdum Hikkemieden' is in 2023 in procedure gebracht.

Het uitwerkingsplan is gebaseerd op een stedenbouwkundig plan dat afwijkt van de opzet uit de welstandsrichtlijnen uit 2009. Het speelt in op de huidige behoefte aan doelgroepen en woningtypen. Het programma bestaat uit een combinatie van vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen op het schiereiland De Koai (noordelijk deel) en It Blauleech (zuidelijk deel). In de zuidwesthoek van het plangebied (werknaam Tsjaerderhof) worden woningen voor bijzondere doelgroepen voorzien, waarbij gedacht kan worden aan jongeren, ouderen of starters.

Stedenbouwkundige opzet

Het programma bestaat uit een combinatie van vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen op De Koai (noordelijk deel) en It Blauleech (zuidelijk deel). In de zuidwesthoek van het plangebied (werknaam Tsjaerderhof) is ruimte voor een geclusterde opzet van (kleinere) woningen. Dit cluster leent zich voor sociaal woonprogramma.

De stedenbouwkundige opzet sluit aan bij de voorfase van Hikkemieden die al bebouwd is. De ontsluitingsweg (It Blauleech) - krijgt aan beide zijden bebouwing. Hikkemieden is ook verbonden met de dorpskern van Wirdum via een fietsbrug naar de Pastorijfinne.

Aan de zuidkant grenzen de tuinen aan het open landschap. Net als in de voorfase wordt op elke kavel aan de zuidrand een boom aangeplant. De bomen worden zoveel mogelijk geclusterd, zodat een beeld ontstaat van kavels met boomgroepen. Deze combinatie van woningen en bomen zorgen voor een soort 'rafeligheid' die kenmerkend is voor het aanzicht van Friese plattelandsdorpen.

Ten noorden van It Blauleech wordt een watergang gegraven waardoor er een soort schiereiland ontstaat. Hier is ruimte voor wonen aan vaarwater. De westrand van het schiereiland bestaat uit een groene rand die een visuele afschermende werking heeft tussen de woningen en de bestaande bedrijfspanden langs de Tsjaerderdyk. De groene zone wordt ingericht met een geluids- en zichtwerende grondwal en leent zich verder voor het maken van een natuurvriendelijke speelvoorziening, wandelpaden, groen en parkeren.

In de zuidwesthoek (Tsjaerderhof) worden de woningen geclusterd en vormen als ensemble één architectonisch object waardoor het totaal in maat en schaal past bij de gebouwen van de voormalige zuivelfabriek aan de Tsjaerderdyk. Het ensemble richt zich naar buiten en vormt een hoeksteen bij de entree van Hikkemieden en het aanzicht van het plan vanaf de snelweg.

De drie delen zijn in het kaart op de pagina hiernaast aangegeven:

1. It Blauleech;
2. De Koai;
3. Tsjaerderhof (*werknaam*)

De welstandscriteria van de drie gebieden worden op de volgende pagina's beschreven. Op pagina 13 worden criteria beschreven die te maken hebben met beeldkwaliteit en duurzaamheid. Op pagina 15 wordt beschreven hoe om te gaan met de oevers en aanlegvoorzieningen.



Het plandeel 'It Blauleech'



De woningen aan de Pastorijsfinne zijn een goede referentie

1 It Blauleech

Beschrijving

Lintbebouwing van vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen.

Intentie

Het creëren van een informele reeks woningen langs de hoofdontsluiting en een groene overgang van de dorpsuitbreiding naar het open land.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan stelt o.a. de volgende eisen:

- het hoofdgebouw is maximaal 150 m²;
- woningen hebben een kap;
- de dakhelling ligt tussen de 30° en 60°;
- de goothoogte is maximaal 7 meter;
- de bouwhoogte is maximaal 12 meter.
- *de punten hierboven zijn niet volledig en slechts informatief, check altijd het bestemmingsplan zelf*

Criteria

ruimtelijke inpassing

- twee-onder-een-kapwoningen aan de oostzijde vormen de overgang naar de bestaande rijwoningen;
- vrijstaande woningen zijn gesitueerd aan de westzijde;
- woningen zijn georiënteerd op It Blauleech;
- incidentele twee-onder-een-kap-woning aan de zuidwestzijde is georiënteerd op de zijstraat

verschijningsvorm

- de nokrichting van de kap van de vrijstaande woningen staat haaks op It Blauleech;
- bij de twee-onder-een-kapwoningen is de nokrichting haaks op de weg of evenwijdig;
- kappen zijn uitgevoerd als zadeldak of schilddak;
- gevelcompositie is traditioneel en evenwichtig van opbouw.

detaillering, materiaal- en kleurgebruik

- gevel is uitgevoerd in baksteen;
- kleur baksteen van bruin tot roodbruin en vergelijkbaar met Pastorijfinne en de voorfase van Hikkemieden;
- dak is uitgevoerd in gebakken materiaal;
- kleur pannen in gesmoord zwart;
- geen geglazuurde pannen.



Het schiereiland 'De Koai'



Referentiebeeld van een volledig houten woning aan het water (Wiarda)

2 De Koai

Beschrijving

Vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap-woningen omringd door water.

Intentie

Het realiseren van een cluster van woningen die een eigen karakter hebben ten opzichte van de woningen aan It Blauleech. We streven naar een mix van woningen die dicht op het water staan of dicht op de straat staan.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan stelt o.a. de volgende eisen:

- het hoofgebouw is maximaal 150 m²;
- woningen hebben een kap;
- de dakhelling ligt tussen de 30° en 60°;
- de goothoogte is maximaal 4 meter;
- de bouwhoogte is maximaal 12 meter;
- het bebouwingsvlak ligt aan de zuid-, oost en noordkant dicht op het water.
- *de punten hierboven zijn niet volledig en slechts informatief, check altijd het bestemmingsplan zelf*

Criteria

ruimtelijke inpassing

- waar de indicatieve woning dicht op het water ligt zijn de woningen georiënteerd op het water (kavels met aanduiding **W**);
- waar de indicatieve woning minder dicht op het water ligt zijn de woningen georiënteerd op de straat (kavels met aanduiding **S**);
- de woning in de zuidwesthoek heeft de aanduiding W, maar is ook georiënteerd op de straat;
- bijgebouwen die tussen de waterlijn en het hoofgebouw op de met W aangeduide kavels geplaatst worden zijn bescheiden van omvang en passen in een goede compositie van water, tuin en hoofgebouw.

verschijningsvorm

- enkelvoudig of samengesteld volume;
- variatie in hoofdvorm en volume;
- er zijn veel kapvormen mogelijk, zoals zadeldak, schilddak of samengesteld dak;
- de nokrichting van de kap staat haaks op of evenwijdig aan de straat, het water of de zijerfgrens;
- gevelcompositie is gevarieerd van opbouw.

detaillering, materiaal- en kleurgebruik

- gevel is uitgevoerd in baksteen, hout of een combinatie van beide;
- stucwerk of ander natuurlijk materiaal is als ondergeschikt gevelmateriaal mogelijk;
- gevelkleuren bestaat uit een palet van natuurlijk tinten van (licht)-bruin tot donkerbruin en mangaan. Rode tinten altijd gemengd met bruin, geen helder rood. Ondergeschikt is wit en zwart mogelijk;
- gevelkleuren afwijkend van Pastorijfinne en de voorfase van Hikkemieden;
- dak is uitgevoerd in gebakken materiaal, riet of leien;
- kleur pannen in gesmoord zwart;
- geen geglazuurde pannen;



Het plandeel 'Tsjaerderhof'



Beeld van de voormalige zuivelfabriek

3 Tsjaerderhof *(werknaam)*

Beschrijving

Een samenhangend cluster van woningen aan een gemeenschappelijk hof.

Intentie

Het maken van een samenhangend gebouwcomplex dat op eigentijdse wijze verwijst naar de naastgelegen voormalige zuivelfabriek.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan stelt o.a. de volgende eisen:

- woningen hebben een kap;
- de dakhelling ligt tussen de 30° en 60°;
- de goothoogte is maximaal 4 meter;
- de bouwhoogte is maximaal 12 meter;
- het bebouwingsvlak ligt centraal op de kavel en mag tot 70% bebouwd worden.
- *de punten hierboven zijn niet volledig en slechts informatief, check altijd het bestemmingsplan zelf*

Criteria

ruimtelijke inpassing

- woningen vormen gezamenlijk een ensemble dat oogt als een samenhangend gebouwcomplex;
- het ensemble heeft een alzijdig karakter met een hoofd-oriëntatie op de Tsjaerderdyk;
- aan- en bijgebouwen zijn waar mogelijk geclusterd en ondersteunen de totaalcompositie van het plan.

verschijningsvorm

- afzonderlijke woonblokken ogen als 1 ensemble;
- samenhang in hoofdvorm en volumes;
- het ensemble richt zich 'naar buiten'. De nokrichting is langsgerecht en dient ter versterking van het beeld van het ensemble.
- bijzondere aandacht voor oriëntatie en expressie van hoeken (geen gesloten hoekgevels)
- gevelcompositie is een eigentijdse interpretatie van de industriële architectuur van de eind 19e eeuw (zoals de voormalige zuivelfabriek van Wirdum).

erfscheidingen

- erfscheidingen zijn onderdeel van de architectuur en versterken de samenhang van het ensemble. Bij voorkeur wordt op de hoeken en eindkavels gewerkt met tuilmuren.

detaillering, materiaal- en kleurgebruik

- gevel is uitgevoerd in baksteen;
- kleur baksteen rood tot roodbruin;
- aandacht voor detaillering;
- dak is uitgevoerd in gebakken materiaal;
- kleur pannen in gesmoord zwart;
- geen geglazuurde pannen;



panelen verwerkt in het dak



vegetatiedak



nestgelegenheid in de gevel



zwarte panelen in rustig patroon



buitenunit warmtepomp



hagen

4 Duurzaamheid

Hele gebied

Een aantal thema's die de ruimtelijke kwaliteit mede bepalen zijn voor het hele gebied van belang. Het gaat om duurzaamheid en de overgangen van openbaar naar privé.

Duurzaamheid

zonnepanelen

Zonnepanelen op daken zijn in veel situaties vergunningvrij. Bij nieuwbouw is het aan te bevelen om panelen te integreren in het ontwerp. Wanneer panelen als toevoeging op het dak worden gelegd is een rustig patroon (bij voorkeur in één rij, hoog tegen de nok) van belang. De panelen zijn zwart zonder contrasterende omranding. Bij de aanvraag zijn de plekken van de zonnepanelen aangegeven.

vegetatiedaken

Platte daken van bergingen en aan-en uitbouwen hebben een vegetatie- of grasdak. PV-panelen op het groendak zijn toegestaan.

nestkasten

Elke woning heeft minimaal 2 nestkasten waarbij gekozen kan worden voor de huis-, gierzwaluw- of vleermuiskast. Ook kan gekozen worden voor een zgn. 'vogelvide'; een 'vide' langs één kant van de dakrand vervangt één nestkast in de gevel. Het spreekt voor zich dat ook meer voorzieningen toegepast mogen worden. De voorzieningen maken deel uit van het ontwerp.

installaties

Installaties zoals de buitenunits van de warmtepompen inclusief de benodigde leidingen en ventilatieroosters staan op tekening. Zij maken deel uit van het architectonische ontwerp van de woningen.

Overgangen openbaar - privé

Erfafscheidingen

Waar de tuinen grenzen aan de openbare ruimte komen hagen op de erfscheiding, die onderbroken mogen worden voor uitwegen en een eventueel voetpad naar de voordeur. De hagen bestaan uit inheemse soorten, zoals beuk, meidoorn, sleedoorn, veldesdoorn, haagbeuk of een menging daarvan.



Voorbeeld van een oever met een steiger aan het water



Voorbeeld van een oever met een steiger aan het water

5 Oevers

In Hikkemieden grenzen de tuinen voor een deel van de woningen aan openbaar bevaarbaar water of een poldersloot.

In het geval van een poldersloot is het streven er op gericht om de oevers een groen en natuurlijk karakter te laten houden.

In het geval van bevaarbaar water is het van belang om het aanleggen van boten bij de woning mogelijk te maken én zorg te dragen voor een groen karakter van de oevers.

Oever van de poldersloot

Voor kavels die grenzen aan de bestaande zuidelijke poldersloot geldt dat de oever groen blijft. Een beschoeiing of damwand op de waterlijn is niet toegestaan. Een geheel groen talud wordt aanbevolen als overgang naar de tuin. Wanneer verticale grondkeringen toch gewenst worden zijn deze pas op minimaal 1,50 m uit de waterlijn met een maximale hoogte van +0,40 m t.o.v. polderpeil toegestaan.

Oevers aan bevaarbaar water

De kavels aan bevaarbaar water zijn voorzien van een oeverbescherming van 0,40m boven boezempeil*. Het streven is er op gericht om de oevers een groen aanzicht te laten houden.

Over maximaal de helft van de oeverlengte van de kavel kan een aanlegvoorziening aangelegd worden, zoals een steiger of een vlonder. De hoogte van de steiger of vlonder ter plaatse van de waterlijn is maximaal 0,60 m ten opzichte van het vastgestelde boezempeil*.

** Het boezempeil zoals hier bedoeld is -0,52 NAP*

