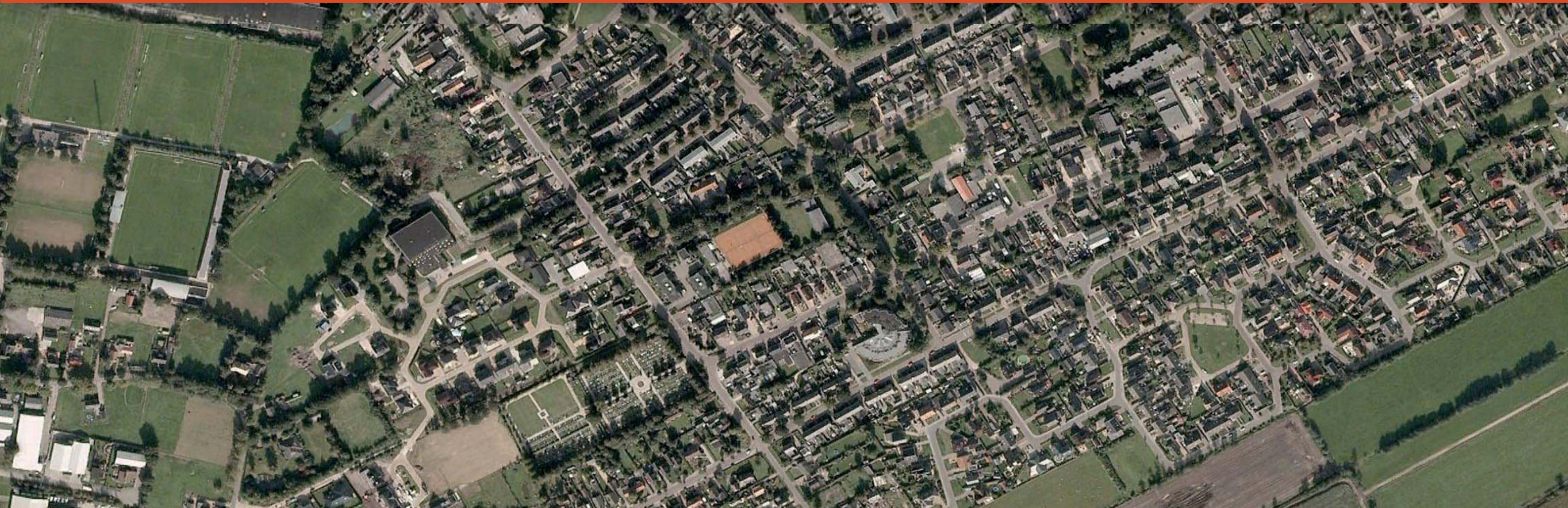


B i j l a g e 1 :
W e l s t a n d s c r i t e r i a
C e n t r u m p l a n



Ontwikkelingsvisie en Welstandskader Harkema centrum

11 mei 2011





Ontwikkelingsvisie en welstandskader Harkema centrum

11 mei 2011





't Postwinkel

BOUDA

P



Inhoudsopgave

<u>1</u>	Inleiding	
	1.1	Algemeen 07
	1.2	Relatie met het bestemmingsplan 07
<u>2</u>	Analyse bestaande situatie	
	2.1	Ontstaansgeschiedenis 09
	2.2	Functionele structuur 11
	2.3	Ruimtelijke structuur 13
<u>3</u>	Ruimtelijk perspectief	15
<u>4</u>	Deelgebieden voor welstandsbeleid	17



1.0 Inleiding

1.1 Algemeen

Binnen de gemeente Achtkarspelen is Harkema één van de grootste dorpen. Het dorp heeft een belangrijke taakstelling op het gebied van voorzieningen, werkgelegenheid en volkshuisvesting. Met name in en rondom het dorpscentrum is dat te merken. Het beeld van een traditioneel samenhangend dorpslint is daarbij aan het veranderen naar een veel pluri-former beeld. De diversiteit in bebouwing is daardoor aan het veranderen en vormt daarmee in zekere zin, een afspiegeling van de ondernemingsgeest van het dorp en haar inwoners.

De gemeentelijke inzet is om voorwaardenscheppend ruimte te bieden voor die ontwikkelingen. Daarbij hanteert ze voor wat betreft de ruimtelijk-functionele koers vooral het bestemmingsplan en voor wat betreft de vormgeving van gebouwen de welstandsnota.

De huidige welstandsnota is vrij sterk gericht op een bebouwingsbeeld van het traditionele dorpslint en dat correspondeert niet met de feitelijke situatie en ontwikkelingen. Het is daarom nodig om een herijking te maken.

De herijking wordt ingeleid door een analyse van de huidige situatie en een ruimtelijke visie voor de toekomst. Op die manier moet duidelijk worden welke koers de gemeente gaat hanteren bij komende veranderingen.

1.2 Relatie met het bestemmingplan

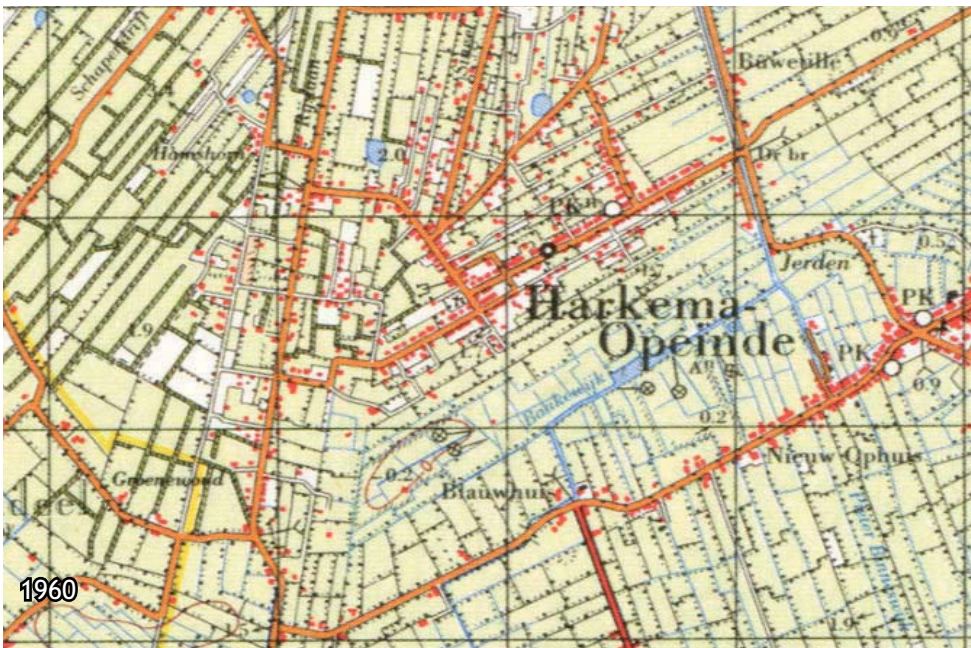
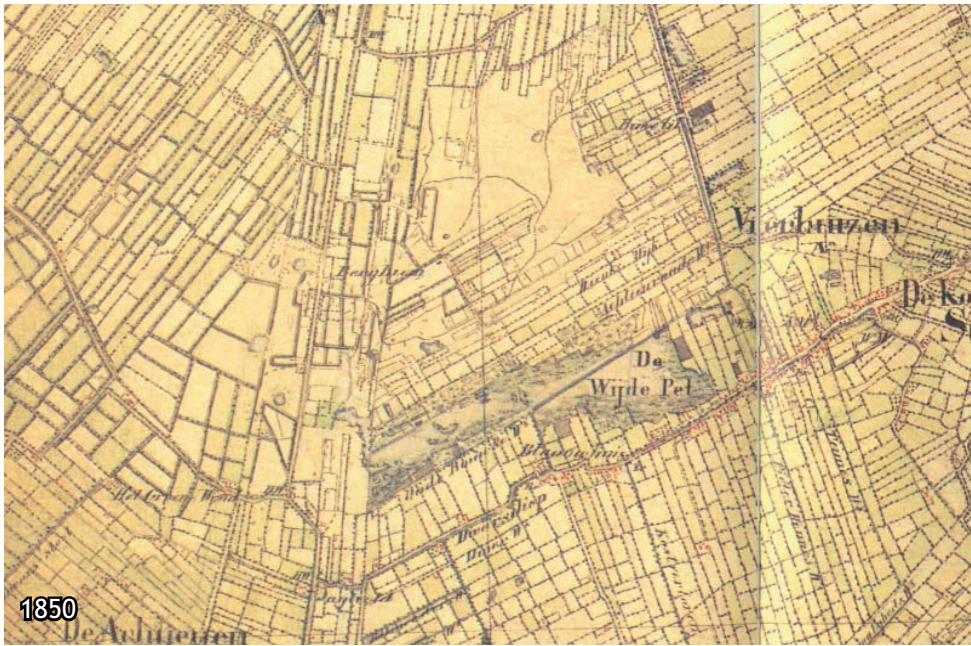
De ontwikkeling van Harkema toont aan dat er voortdurend nieuwe ontwikkelingen in het centrumgebied aan de orde zijn. Juist daarom geeft het bestemmingsplan ruimte in de maatvoering zodat er tenminste gebouwd kan worden tot 2 bouwlagen met een kap. Ook zijn er plekken aangewezen waarop een verdere ontwikkeling voorzien wordt. Middels

een wijzigingsgrens zijn die plekken begrensd en voorzien van regels voor verandering.

Daarnaast kan het gebeuren dat zich een ontwikkeling aandient waarvoor het geldend bestemmingsplan geen mogelijkheden biedt. Wordt de ontwikkeling gewenst geacht dan zal daarvoor een bestemmingsplanherziening noodzakelijk zijn.

Voorgaande leidt tot de volgende hoofdbenadering:

1. ontwikkelingen die bij recht geregeld zijn in het vigerend bestemmingsplan kunnen in principe gerealiseerd worden;
2. ontwikkelingen binnen de grenzen van de wijzigingsbevoegdheid, zijn in principe eveneens mogelijk;
3. ontwikkelingen die van bovenstaande afwijken worden per situatie afzonderlijk beoordeeld.



2.0 Analyse bestaande situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Voordat de eerste bewoners hier neerstreken, bestond de streek van Harkema vooral uit uitgestrekte en onbebouwde heidevelden. Mede door de geografische ligging waren het niet de meest aantrekkelijke gebieden waar de ontginningsactiviteiten van de grond kwamen. Het zijn met name landarbeiders geweest die hier kansen zagen om zich te vestigen. Zij brachten grond in cultuur en bouwden kleine woningen. Aanvankelijk waren dit schamele onderkomens als heidehutten en spitketen maar geleidelijk verbeterde de situatie. In de loop van de 19e en 20e eeuw is de structuur van het dorp, die voornamelijk bestond uit bebouwing langs uit elkaar liggende wegen, verdicht en compacter geworden.

Vanouds heette de buurtschap Opein of Opeynde. Het hoorde bij het dorpsgebied van Augustinusga. In 1252 werd het Buweklooster (alias Maria's Graf) gesticht door Buwe Harkema. Een decanaatsregister uit de 15e eeuw noemt voor het eerst de namen van de dorpen van Achtkarspelen. Het waren er toen negen, waaronder Harkema-Opeynde.

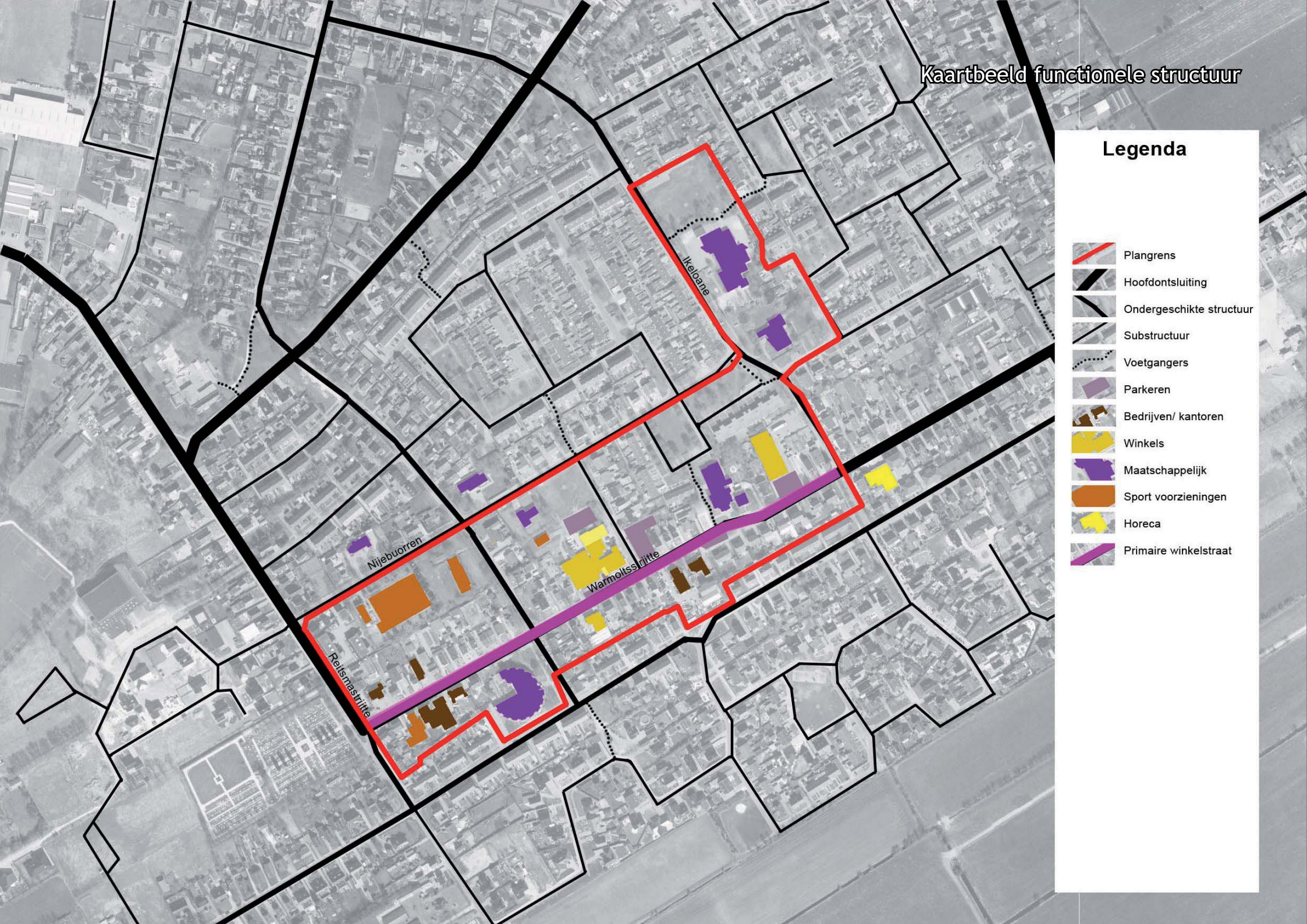
Harkema-Opeynde was een langgerekt dorpsgebied. Vanaf de 19e eeuw begint het heidedorp zijn vorm te krijgen. Het ontstaan van heidedorpen hangt samen met het aflopen van de veenontginning. De toenmalige bevolking moest, toen het veen was afgegraven, op zoek naar nieuwe (vruchtbare) woongebieden.

Op basis van historische topografische kaarten wordt duidelijk dat Harkema door de tijd heen flink is gegroeid. Concentreerde de bebouwing zich aanvankelijk langs het dorpslint van de Warmoltsstrjitte, Reitsmastrjitte en Nijewei, geleidelijk aan werd een sterkere uitbreiding in met name de noordelijke richting ingezet.

Kaartbeeld functionele structuur

Legenda

-  Plangrens
-  Hoofdontsluiting
-  Ondergeschikte structuur
-  Substructuur
-  Voetgangers
-  Parkeren
-  Bedrijven/ kantoren
-  Winkels
-  Maatschappelijk
-  Sport voorzieningen
-  Horeca
-  Primaire winkelstraat



2.2 Functionele structuur

In het plangebied kan er vanuit functioneel opzicht een onderscheid worden gemaakt tussen een noord- en een zuidzijde. Het noordelijke deel van het plangebied, de zone langs de Nijeboorren en de Ikeloane biedt ruimte aan vooral maatschappelijke functies. Ook zijn er enkele woningbouwclusters. De functies liggen wat onsamenhangend maar krijgen door de groene ruimten en de laanbeplanting van de Nijeboorren enig verband. Het zuidelijke deel, de zone langs de Warmoltsstrjitte kent een gemengd functioneel karakter met een duidelijk detailhandelscluster nabij de kruising met de Bouwe Harkemastrjitte.

Aan de Warmoltsstrjitte komt de woonfunctie veelvuldig voor. Kenmerkend is het woongebouw 'De Bôge'. Nabij de hoek van de Warmoltsstrjitte en de Ikeloane is een supermarkt gevestigd. Naast detailhandelsfuncties liggen hier ook een aantal maatschappelijke functies, waaronder een kerk en een jongerencentrum. Met het oog op de verschillende functies die in het plangebied aanwezig zijn, is het plangebied ingedeeld in een aantal deelgebieden, te weten:

- het concentratiegebied; dit betreft het gebied ten noorden van de Warmoltsstrjitte vanaf de kruising met de Nijkamp tot de kruising met de Ikeloane;
- het aanloopgebied; dit betreft het gebied langs de Warmoltsstrjitte tussen de Reitsmastrjitte en de Nijkamp;
- langs de groene laan; dit betreft de zone aan de Nijeboorren waar diverse woonclusters en maatschappelijke functies voorkomen.

Kaartbeeld ruimtelijke structuur

Legenda

-  Plangrens
-  Beeldbepalende wegen
-  Ondersgeschikte structuur
-  Substructuur
-  Voetgangers
-  Openbare groenzone
-  Bestaande beplanting
-  Kleinschalige bebouwing
-  Middelgrote bebouwing
-  Grootchalige bebouwing
-  Lintbebouwing/individuele bebouwing
-  Groene zone
-  Laanbeplanting



2.3 Ruimtelijke structuur

In het kaartbeeld ruimtelijke structuur blijkt dat het oorspronkelijke dorpse en kleinschalige lintbebouwingsspatroon grotendeels nog aanwezig is maar concurrentie heeft gekregen van een andere typologie. Zo is er in het centrumgebied meer complexmatige bebouwing ontstaan die qua schaal en vormgeving een meer stedelijke sfeer uitstralen. Inmiddels is sprake van een wat onsamenhangend bebouwingsbeeld in het centrumgebied.

Aan de noordkant van de Warmoltsstrjitte en langs de Nijebuorren wordt de ruimte bepaald door een afwisseling van bebouwing en groene ruimtes. De groene ruimtes zijn of bewust aangelegd als grasvelden en opgaand groen maar deels ook ontstaan omdat andere invulling uitbleef. Die ruimte wordt dan wel gebruikt, bijvoorbeeld voor de kermis.

De zone tussen de Warmoltsstrjitte en de Nijebuorren behoort duidelijk tot het centrumgebied van het dorp maar kent een wat onsamenhangende structuur.

Het bebouwingsbeeld wordt aan de Warmoltsstrjitte bepaald door een dorpse maat van hoofdzakelijk vrijstaande woningen van één bouwlaag met kap afgewisseld met twee-onder-één-kapwoningen van twee bouwlagen met kap. Er is overwegend sprake van een duidelijk herkenbare lintbebouwing hoewel dat beeld hier en daar verstoord wordt als gevolg van aan- en uitbouwen met luifels. Aan de Warmoltsstrjitte zijn enkele verbijzonderingen aanwezig zoals een kerk, het woongebouw 'De Bôge' en een winkelcluster.

In de zone achter de Warmoltsstrjitte, aan de Nijebuorren en langs de Ikeloane wordt het bebouwingsbeeld mede bepaald door meer seriematige woningbouw (twee-onder-één-kapwoningen en rijenwoningen) afgewisseld met vrijstaande bouwwerken voor de maatschappelijke functies.

Verder valt er op dat de Warmoltsstrjitte een versteend karakter heeft terwijl langs de Nijebuorren juist veel groen ligt en deels is voorzien van

een laanbeplanting. Tevens is de Warmoltsstrjitte verkeerskundig ingericht wat niet overeenkomt met de voorkeur voor een verblijfsgebied in het centrumgebied.

Legenda

-  Plangrens
-  Beeldbepalende wegen
-  Ondergeschikte structuur
-  Substructuur
-  Voetgangers
-  Groene verbinding
-  Laanbeplanting
-  Intensieve bebouwing/ Lintbebouwing
-  Parkeren centrumgebied
-  Beeldbepalend kruispunt
-  Versterken samenhang



3.0 Ruimtelijk perspectief

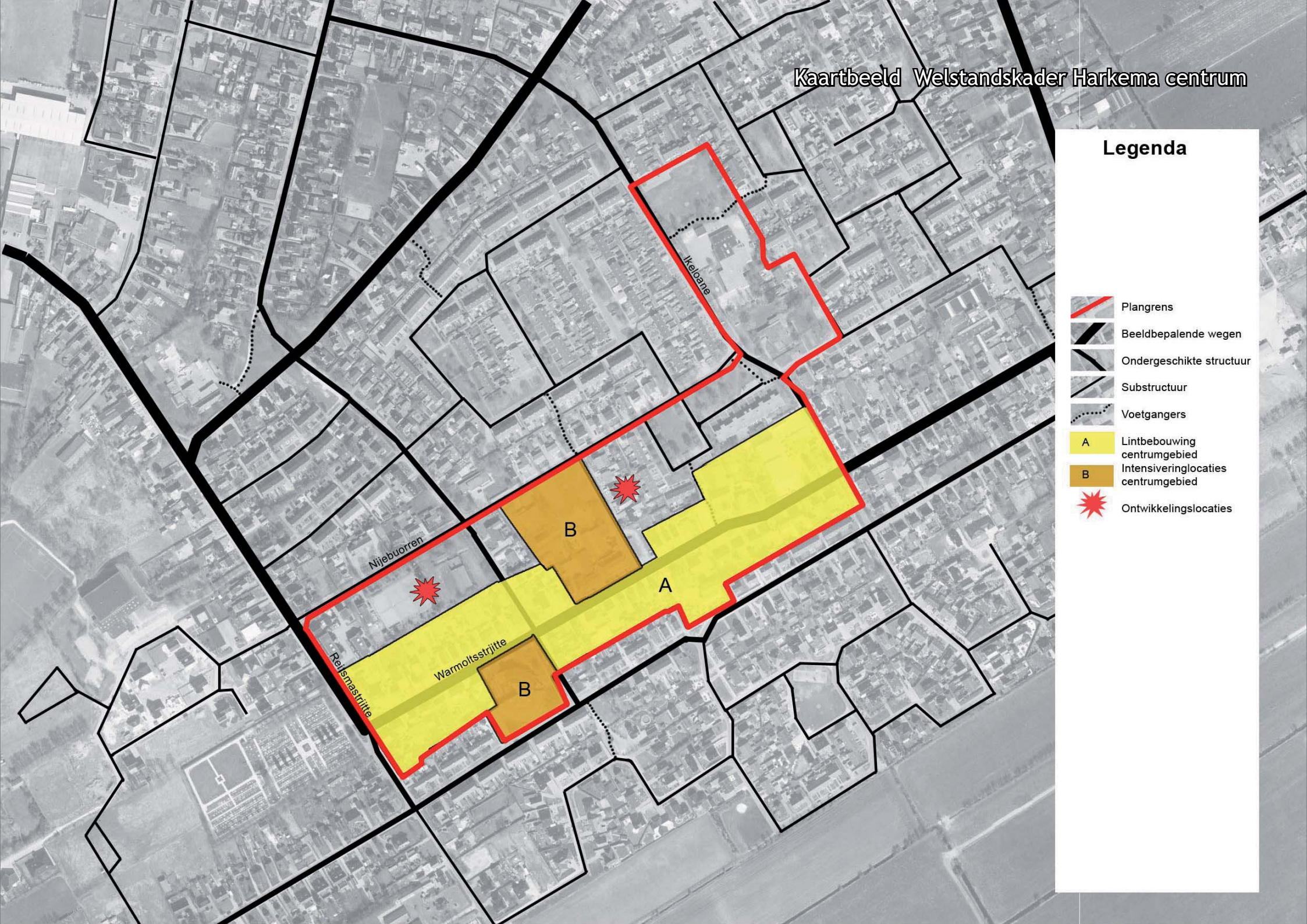
Als hulpmiddel voor het werken met deze benadering is een ruimtelijk perspectief opgesteld. Met het ruimtelijk perspectief wordt het volgende beoogd:

1. de identiteit van het centrumgebied van Harkema wordt grotendeels bepaald door een verdicht patroon van lintbebouwing (donkergrijs met symbool van lintbebouwing). Voor de zones 'Intensieve bebouwing/lintbebouwing' geldt dat hier tenminste een herkenbare parcellering aanwezig is en daarmee een zekere kleinschaligheid wordt ondersteund. Dat wil zeggen hier zal de identiteit van een individueel gebouw per individuele kavel van belang zijn. Ook de zones waar in de huidige situatie de lintbebouwing minder zichtbaar is, zou op termijn weer een bijdrage kunnen leveren aan het patroon.
 2. de maatschappelijke functies aan de Ikeloane en Nijeboorren staan in een groene verbindingzone. Deze groene zone handhaven en versterken.
 3. meer samenhang brengen in het gebied met de tennisbanen en de gymzaal aan de Nijeboorren.
 4. voor wat betreft de openbare inrichting zijn enkele aanduidingen opgenomen die de gemeentelijke intentie voor het dorpscentrum markeren. Het gaat dan om het volgende:
 - het beeldbepalende kruispunt is aanleiding voor verbijzondering van de inrichting;
 - uitbouw van parkeervoorzieningen zoveel mogelijk in samenhang met nieuwe ontwikkelgebieden;
 - stimuleren van zorgvuldige randen in de overgang tussen parkeren en erven;
 - stimuleren van langzaamverkeerroutes naar de winkelstraat;
- uitbreiden van groen middels laanbeplanting en handhaven en versterken bestaande groene verbindingzones.

Kaartbeeld Welstandskader Harkema centrum

Legenda

-  Plangrens
-  Beeldbepalende wegen
-  Ondergeschikte structuur
-  Substructuur
-  Voetgangers
-  A Lintbebouwing centrumgebied
-  B Intensiveringlocaties centrumgebied
-  Ontwikkelingslocaties



4.0 Deelgebieden voor welstandsbeleid

De huidige welstandsnota geeft aan dat het centrumgebied is opgenomen in gebied 4: Lintbebouwing (regulier) en gebied 9: Seriematige bouw (regulier). De daarin genoemde criteria laten vrij weinig ruimte om een meer intensieve bebouwing te kunnen beoordelen. Plannen struikelen dan al gauw bij de welstandsbeoordeling.

Tegen de achtergrond van het ruimtelijk perspectief wordt het nu mogelijk om vanuit een samenhangende visie een herijking van het welstandskader op te stellen. Vanuit de kaart ruimtelijk perspectief zijn daarom twee deelgebieden toegevoegd in het gebied (zie kaartbeeld Welstandskader Harkema centrum):

a. Lintbebouwing in het centrumgebied (geel)



Binnen deze gebieden is een verandering mogelijk naar een intensiever bouwprogramma. De herkenbaarheid van het lintbebouwingspatroon is uitgangspunt doordat parcellering en individuele uitstraling wordt bereikt en zorg wordt besteed aan afstemming op belendingen. De ligging nabij een beeldbepalend kruispunt (kaart Ruimtelijke perspectief: blauwe cirkel) kan opgevat worden als aanleiding voor een verbijzondering.

b. Intensiveringslocaties in het centrumgebied (oranje)

Voor deze zones in het centrum geldt dat er aanleiding is om een meer complexmatige bouw toe te staan. Het gaat hier om de locatie aan de Bouwe Harkemastrjitte. Deze plek in het centrumgebied, geeft aanleiding tot verbijzondering waarbij de hoekligging en de plaatsing van de bebouwing in het lint wordt benadrukt. Wel is het nodig om een zorgvuldige overgang naar de bouw mogelijkheden van de belendingen te verzorgen.






Daarnaast biedt het ruimtelijk perspectief kansen voor twee locaties. Het gaat om de oostzijde van de Bouwe Harkemastrjitte en de omgeving van de tennisbaan/ gymzaal. Er zijn daarvoor nog geen concrete plannen bekend en daarom worden ze opgenomen als ontwikkellocatie. Bij de uitwerking van de ontwikkelingslocaties wordt de procedure gevolgd zoals is beschreven in hoofdstuk 2.5 van de gemeentelijke welstandsnota.

A. Lintbebouwing in het centrumgebied

Foto's	Gebiedskenmerken en criteria	Algemene gebiedsintentie: <i>Ui</i> Re <i>Iv</i>		
 <p data-bbox="168 790 481 837"><i>Differentiatie gerelateerd aan de historische ontwikkeling</i></p>	Plaatsing			
	Hoofdgebouwen staan overwegend in de historisch gegroeide rooilijn		◆	
	Een herkenbare, kleinschalige parcellering		◆	
	Gebouwen staan overwegend haaks op of evenwijdig aan de weg; De gebouwen zijn met de representatieve gevel georiënteerd op de openbare ruimte; Bijzondere functies nemen een opvallende en dominante plaats in	◆		
	Ligging nabij beeldbepalend kruispunt geeft aanleiding tot verbijzondering		◆	
	Hoofdvorm			
	Tot twee bouwlagen met een duidelijke kap is vertrekpunt; afwijkingen (hoger en/of platte afdekking) alleen indien er sprake is van afstemming naar belendingen		◆	
	De massa-opbouw is enkelvoudig tot samengesteld en kent individuele uitstraling		◆	
	De gebouwen zijn hoofdzakelijk kantig opgezet en refereren aan of reageren op de traditionele architectuur		◆	
	Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt en in een afgeleide architectuur of kennen een bijzondere vormgeving		◆	
 <p data-bbox="168 1284 481 1332"><i>Traditionele kleurstellingen overheersen</i></p>	Aanzichten			
	Er is sprake van een duidelijke gerichtheid op de openbare ruimte	◆		
	Duidelijk evenwicht tussen verticaal gerichte gevelopeningen en horizontale accenten (zoals plinten en daklijsten e.d.)		◆	
	Differentiatie in detaillering per bouwwerk, gerelateerd aan de historische ontwikkeling	◆		
	Opmaak			
Gevels hebben in hoofdzaak een stenig karakter; daken zijn voorzien van (gebakken) pannen; bij verbouw dient een zorgvuldige afstemming op het bestaande plaats te vinden		◆		
Traditionele kleurstellingen overheersen (afgestemd op het bestaande)		◆		
Sobere, en soms zorgvuldige (traditionele) details; nieuwe moderne invullingen zijn mogelijk, mits goed ingepast in het huidige bebouwingsbeeld		◆		
Bijgebouwen zijn ondergeschikt		◆		
Overige				
Voor reclame-uitingen geldt ingetogenheid en integratie in straat- en gevelbeeld.	◆			

Ui= uitgangspunt, Re = respecteren en interpreteren, Iv = Incidenteel veranderbaar

B. Intensiveringlocaties in het centrumgebied

Foto's	Kader voor planvorming in dorpskernen	Algemene gebiedsintentie: Ui Re Iv		
	Plaatsing			
	Het complex/gebouw schikt zich in het bestaande stratenplan		◆	
	Ligging nabij beeldbepalend kruispunt		◆	
	Extra parkeerruimte wordt zorgvuldig ingepast en afgestemd op de inrichting van de openbare ruimte		◆	
	Er is sprake van zorgvuldig vormgegeven overgangen van private naar publieke ruimte		◆	
verbijzondering hoeklocatie	Hoofdvorm			
	De massa-opbouw is enkelvoudig tot samengesteld; hoeksituaties en zichtlocaties (beeldbepalend kruispunt) vormen aanleiding voor verbijzondering	◆		
	Grote verschillen in massa-opbouw naar belendingen voorkomen		◆	
	De gebouwen zijn overwegend kantig opgezet		◆	
	Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt en voor zover zichtbaar vanaf de openbare ruimte, mee ontworpen		◆	
	Aanzichten			
	Duidelijke gerichtheid op de openbare ruimte met vooral bij publieke functies een representatieve uitstraling	◆		
	Duidelijke geleiding van de naar de openbare ruimte gerichte gevels (bijvoorbeeld door gevelopeningen en/of accenten in de gevelcompositie)	◆		
	Opmaak			
	Zorgvuldig samengestelde compositie van materialen	◆		
	Bij bouwwerken als onderdeel van bebouwingswand is het materiaalgebruik zorgvuldig afgestemd op de omgeving, bij invulling van zelfstandige plekken draagt het materiaalgebruik bij aan de individuele uitstraling		◆	
	Kleurkeuze is evenwichtige compositie van aardkleuren en lichtere tinten; geen felle en opvallende kleuren		◆	
	Detaillering is eenvoudig maar verfijnd en zorgvuldig		◆	
Referenties van elders	Overige			
Voor reclame-uitingen geldt bescheidenheid en afstemming op de vormgeving van het gebouw.	◆			

Ui= uitgangspunt, Re = respecteren en interpreteren, Iv = Incidenteel veranderbaar

Colofon



Oprachtgever
Gemeente Achtkarspelen
Rapport
A. Pool
BügelHajema Adviseurs Leeuwarden

Projectleiding
J.B.T. Kruiger
BügelHajema Adviseurs Leeuwarden

Projectnummer
005.00.07.43.00

BügelHajema Adviseurs bv.
Bureau voor Ruimtelijk Ordening
en Milieu BNSP

Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE LEEUWARDEN
T 058 215 25 15
F 058 215 91 98
E leeuwarden@bugelhajema.nl
I www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen, Leeuwarden en Amersfoort