

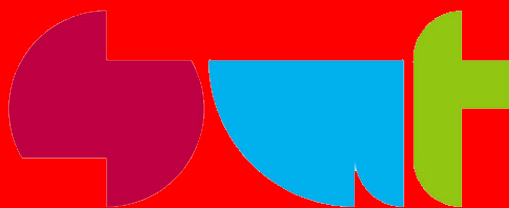
Boazum

Beeldkwaliteitseisen woningbouw Boazumerfeart

Dit betreft een wijziging van de Welstandsnota.



vastgesteld, 23 mei 2024



Inhoud

1. Inleiding	3
2. Stedenbouwkundig plan	4
3. Beeldkwaliteitscriteria	9

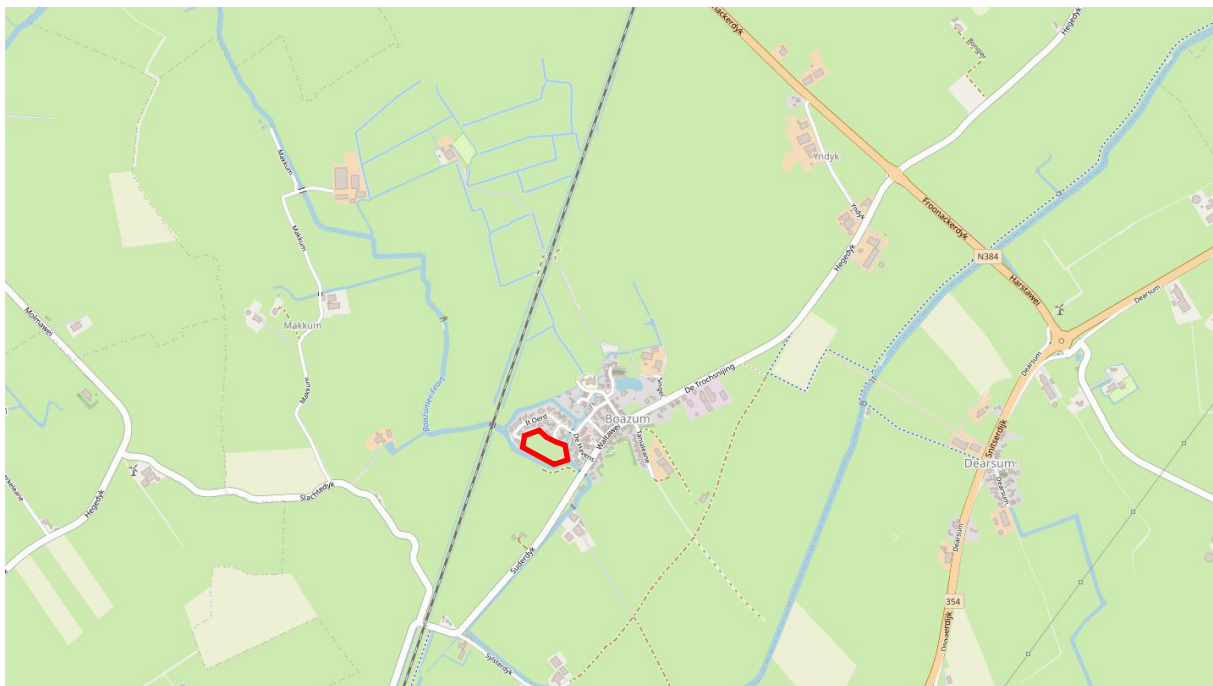
1. Inleiding

Voor de toetsing van de toekomstige woningen aan beeldkwaliteit, is dit beeldkwaliteitsdocument opgesteld en dit is ook een wijziging van de vastgestelde Welstandsnota. Tegelijk met dit beeldkwaliteitsplan wordt een bestemmingsplan opgesteld om de ontwikkeling van woningen mogelijk te maken. Het document geeft welstandsrichtlijnen voor de bebouwing en geeft aan welke ambitie wordt voorgestaan en hoe de verkaveling en woningen zullen worden vormgegeven.

Het document is opgesteld om:

- een aantrekkelijk woonmilieu tot stand te brengen;
- de ontwikkelende partijen te inspireren en vooraf informatie te geven over de welstandscriteria;
- de welstandscommissie een kader aan te bieden waarbinnen de toetsing van bouwplannen dient plaats te vinden.

Incidenteel kan met toepassing van de in de welstandsnota opgenomen hardheidsclausule 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 waarbij toetsing aan de in de welstandsnota opgenomen algemene welstandscriteria (hoofdstuk 9) volstaat.



Ligging locatie in Boazum

Relatie met het bestemmingsplan

Tegelijk met dit beeldkwaliteitsplan wordt een bestemmingsplan opgesteld. Bepalingen uit het bestemmingsplan zijn leidend boven bepalingen uit het bkp.

2. Stedenbouwkundig plan

De achtergrond

In 1996 zijn de eerste woningen op het eiland van Boazum gebouwd. Dat was toen nog geen eiland, maar een uitbreiding in de weilanden aan de overzijde van de Boazumerfeart. Pas later, in 2004 is de Boazumerfeart omgelegd. Dat gebeurde in het kader van het Friese Merenproject en het verbeteren van de Middelseeroute, de vaarroute tussen Leeuwarden en Sneek. Deze omlegging zorgde voor het ontstaan van een eiland aan de rand van Boazum.

Tussen 2011 en 2017 is een volgende dorpsuitbreiding op dit eiland gerealiseerd. Het plan van deze dorpsuitbreiding heette “Boazum oan e’feart” waarvan maar een deel daadwerkelijk is gebouwd. Dit plan bestond uit twee delen: een relatief groen en ruim opgezet woongebied De Groene Erven, en een compact bebouwd gebied Waterbuurt. De woningen die gerealiseerd zijn vielen onder het deel De Groene Erven.

Het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan van destijds zijn geïnspireerd op de karakteristieken van Boazum. Daar borduren we met dit nieuwe plan op voort.



Boazum in 2000



Boazum oan e'feart

Totstandkoming

Het stedenbouwkundig plan is tot stand gekomen middels een uitgebreide participatie, gestart in 2021 met een woningbehoefteonderzoek door de Doarpsmienskip Boazum. Er zijn gesprekken geweest met direct omwonenden, een algemene bijeenkomst voor het dorp en expertbijeenkomsten met diverse deskundigen van de gemeente en andere instanties. Op basis daarvan zijn drie ontwerpschetsen gemaakt die gepresenteerd zijn aan het dorp. Tijdens deze bijeenkomst en via een enquête kon men zijn voorkeuren bekend maken. De uitkomsten hebben geleid tot het uiteindelijke stedenbouwkundig plan, nog aangescherpt in overleg met de Doarpsmienskip Boazum.

Programma woningbouw

Het woningbouwplan Boazum omvat 14 nieuwe woningen. Het aantal van (om en nabij) 14 woningen is altijd uitgangspunt geweest voor het stedenbouwkundig plan, ingegeven vanuit het woningbouwprogramma, passend bij de behoefte van Boazum. Ook is uitgangspunt geweest om de het buurtje nu af te ronden en niet nog een deel te reserveren voor later.

De volgende woningtypologieën zijn in het plan opgenomen:

- 4 vrijstaande woningen, waarvan 3 met de tuin grenzend aan bevaarbaar water. Van deze 3 woningen hebben er 2 de mogelijkheid voor een aanlegplek in het water.
- 2 2[^]1-kap woningen (totaal van 2 woningen)
- 8 rijenwoningen, waarvan 4 een wat duurdere hoekwoning en waarvan circa 3 met een levensloopbestendige afmeting.



Stedenbouwkundig plan Boazumerfeart

Uitgangspunten stedenbouwkundig plan

Boazum heeft een hoge kwaliteit en een sterke samenhang door de historische, compacte dorpse bebouwing van individuele panden in afwisseling met grotere groene kavels, bescheiden straatjes en informele parkeeroplossingen. De nieuwbouw op het eiland heeft een meer formele, groene en ruime opzet. Het stedenbouwkundig plan gaat voort op de ingezette weg van de nieuwbouw, én brengt meer dorpse variatie en informele plekken in. Dat gebeurt onder meer door de wisselende woningbouwtypologieën, wisselende oriëntatie van de woningen en parkeerpleintjes.

Grote kwaliteit van de nieuwbouwlocatie is de relatie met het open landschap aan de zuidzijde. Deze werkt twee kanten op: vanuit het landschap is de dorpsrand goed te zien, anderzijds zijn er zichtlijnen vanuit het buurtje over de weilanden. Verschillende zichtlijnen liggen aan de basis van het plan. Een deel van de dorpsrand is vrij gebleven van bebouwing. Op die manier biedt dit plan extra meerwaarde voor het hele dorp. Hier kan van het open landschap genomen worden en kunnen mensen elkaar ontmoeten, een ommetje lopen. In de inrichting zal gewerkt worden met open zichtlijnen enerzijds en beplanting anderzijds. De mate waarin zal nog bepaald moeten worden. Door de afwisseling van tuinen, woningen en openbare ruimte aan deze zijde ontstaat een gedifferentieerd en daarmee zacht beeld. Met deze afwisseling van open en dicht ontstaat een zachte overgang naar het landschap, zoals ook de andere dorpsranden van Boazum een meer lommerrijke beplanting hebben waar de bebouwing deels achter schuil gaat.

In feite bestaat de verkaveling van het eiland uit ringweg met aan weerszijden woningen. De huidige beleving van licht en lucht wordt erg gewaardeerd door aanwonenden. Voor hen is gepoogd waar mogelijk voldoende afstand te creëren tot de nieuwbouw. Toch kan niet voorkomen worden dat het vrije uitzicht op enkele plekken verdwijnt. Met de ruime opzet van het plan wordt dit wat verzacht.





Water

De Boazumer Feart blijft in de huidige vorm als een blauw lint in het landschap behouden. Er wordt invulling gegeven aan de wateropgave door het afgraven van een stukje land aan de oostzijde van het plangebied. Daarmee ontstaat wat meer afstand tot de bestaande woningen aan die zijde. Hiermee wordt ook tegemoet gekomen aan de wens van omwonenden om het water te verbreden en bevaarbaar te maken/houden. De natuurlijke oever in het openbare gebied zal kunnen meedoen in de wateropgave die vanuit het waterschap wordt opgelegd. Daarnaast draagt een natuurlijke, flauwe oever bij aan een goede waterkwaliteit.

Groen

De rand met woningen aan het water wordt onderbroken door een gedeelte waarbij de woningen wat naar binnen zijn geschoven. Hierdoor ontstaat een openbare plek aan het water met ruimte voor wandelen en recreëren. Dit was ook een wens van veel dorpsbewoners. Het openbare groen staat in verbinding met elkaar en met het water waardoor ommetjes, ontmoeten en bewegen gestimuleerd worden. Daarnaast zal in de verdere invulling van de openbare ruimte gekeken worden naar mogelijkheden voor natuur en biodiversiteit zoals een natuurvriendelijke oever, voldoende bomen en struiken.

Straatprofielen

De straatprofielen sluiten aan op de bestaande inrichting. Dat wil zeggen een rijbaan met afwisselend brede groene bermen en/of een stoep. De bestaande rijbaan is van asfalt maar tegenwoordig is gebakken klinkers een meer gangbare bestrating voor dit soort woonwijken. De stoepen zullen worden bestraat met 30x30 betontegels. Het parkeren gebeurt niet langs de straat maar op eigen terrein en op twee parkeerpleintjes. De parkeerpleintjes hebben een zichtbaar andere inrichting, door bijvoorbeeld een andere kleur klinker en een ander legverband.

Spelen

Het is mogelijk dat er een speelaanleidingen of een speelvoorziening komt op het eiland. De precieze locatie en invulling daarvan zijn nog niet bekend. In samenhang met het verdere inrichtingsplan en in afstemming met bewoners wordt hier indien gewenst verder invulling aan gegeven.

3. Beeldkwaliteitscriteria

Algemeen architectuurbeeld

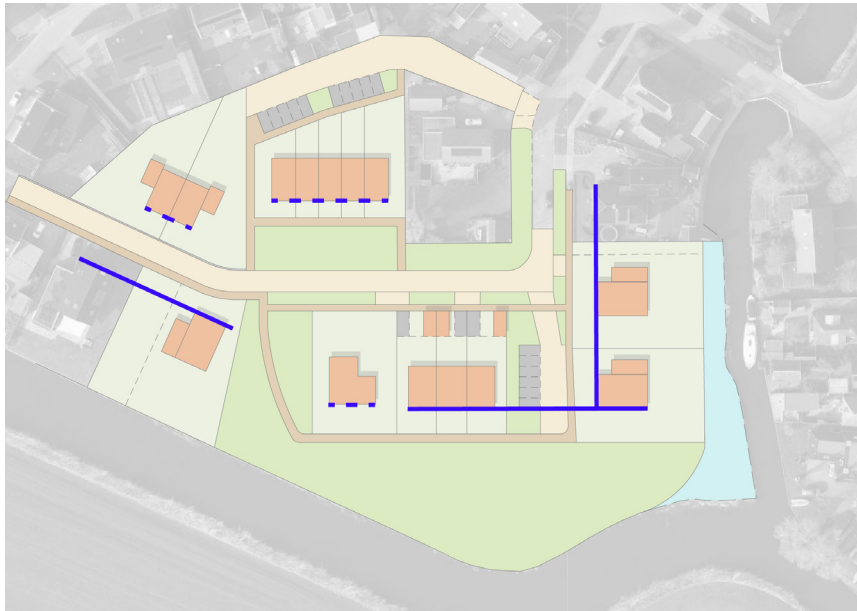
De woningen van de dorpsuitbreidingen uit 1996 en 2011-2017 laten een divers en tijdgebonden architectuurbeeld zien. Deze diversiteit is een mooie aanvulling op de rustige en dorpse uitstraling door de ruime opzet, de lage goothoogtes en op elke woning een kap. Het nieuwe stedenbouwkundig plan is minder eenduidig in opzet dan de eerste fasen. De volgende beeldkwaliteitscriteria beogen dan ook eenheid en rust te brengen in het geheel. Basisprincipes voor de architectuur zijn daarbij:

- Aansluiten bij en voortbouwen op de traditionele architectuur van Boazum (dorps, traditioneel).
- In de architectuur komt een zachte overgang naar het landschap tot uiting: zachte vormgeving en detaillering.
- Eenvoudige hoofdopzet, zorgvuldigheid en verbijzondering in de detaillering



Plaatsing

- Zie kaartbeeld voor waar er vaste rooilijnen gelden.
- Elke woning heeft een voortuin van minimaal 4m diep. Dit is de minimale maat, het kaartbeeld geeft een indicatie van de gewenste voortuin.



Rooilijnen en oriëntatie

- rooilijn
- - - wisselende rooilijn

Hoofdvorm (bouwhoogte en kapvorm)

- De woningen bestaan uit 1 laag met kap. Het rijtje van 5 met betaalbare rijwoningen kan ook bestaan uit 2 lagen met kap.
- De rijwoningen en de tweekapper hebben een langskap, de vrijstaande woningen zijn vrij om de nokrichting te kiezen.
- De hoofdvorm is enkelvoudig (eventueel ondergeschikte aan- en uitbouwen zijn mogelijk) en kent in de basis een rechthoekige plattegrond (niet vierkant).
- De kap is een zadeldak.
- De kappen hebben een klein overstek aan alle zijden.



Bouwhoogte en kapvorm

- 1 laag met kap
- 2 lagen met kap
- nokrichting

Aanzichten

- Hoekwoningen hebben een tweezijdige oriëntatie. Dat komt tot uitdrukking door middel van gevelopeningen, een erker of een vergelijkbaar gevelement. Ook is het mogelijk om de voordeur om de hoek te plaatsen.
- De 2e laag van de betaalbare rijwoningen (rij van 5 woningen) heeft een sterk horizontaal karakter met afwijkende, ingetogen kleurstelling.
- Dakkapellen en doorgetrokken gevels zijn mogelijk maar in rustige en ondergeschikte vorm en kleurstelling.

Materiaalgebruik en detaillering

- In hoofdropzet aansluiten op de karkarakteristiek van Boazum met 'gedekte' tinten en traditionele materialen (baksteen, hout, dakpannen).
- Passende baksteentinten zijn roodbruine baksteen, bruin, zwartbruin. Een houten gevel en houten geveldelen zijn toegestaan in natuurlijke kleuren, van middentoon tot donker.
- De 2e laag van de betaalbare rijwoningen (rij van 5 woningen) heeft een sterk horizontaal karakter met afwijkende, ingetogen kleurstelling.
- Dakbedekking bestaat uit een keramische, matte antraciete of rode dakpan.
- Binnen de traditionele hoofdvorm en hoofdropzet is een meer moderne detaillering denkbaar.
- Modern toegepaste, overgedimensioneerde brede witte boeiboorden/daklijsten zijn niet wenselijk.

Erf en bijgebouwen

- Aan- en uitbouwen en bijgebouwen ogen ondergeschikt aan de hoofdwoning.
- De hoogte is beperkt tot één bouwlaag of één bouwlaag met kap.
- De verdere vormgeving van de bijgebouwen is vrij.

Bij het rijtje van 3 woningen is een carportconstructie met geïntegreerde bergingen voorgescreven. De bedoeling is om een nette situatie aan de straat te krijgen ondanks dat het om achtertuinen gaat. Zie de kaart voor de locatie van dit element. Voor deze carportconstructie geldt:

- de carportconstructie wordt ontworpen als één doorlopend element aan de straat met een representatieve uitstraling.
- vormgeving en materialisatie passend bij de uitstraling en sfeer van de woningen.
- vormgegeven als ondergeschikt aan de hoofdwoning.



Erfafscheidingen

- Aan de voorzijde van woningen mag de erfafscheiding maximaal 1m hoog zijn. Bij voorkeur bestaat deze erfafscheiding uit een haag.
- Bij hoeksituaties moet ook langs het zij-erf de erfafscheiding maximaal 1m hoog zijn (vergunningvrije bouw mogelijkheden). Hier mag nog maximaal 1m bovenop (gemeentelijk afwijkingenbeleid) als deze extra meter voor minimaal 90% open of groen (beplanting) is.
- Aan de waterzijde geldt een bebouwingsvrije zone van 5m diep. Dit is overgenomen van het vigerende bestemmingsplan Boazum dat geldt voor de huidige bebouwing op het eiland.



Energie

Zonnepanelen en warmtepompen zijn onderdeel van het ontwerp. Ze worden zorgvuldig ingepast en zijn niet storend in het beeld.

Natuurinclusief bouwen

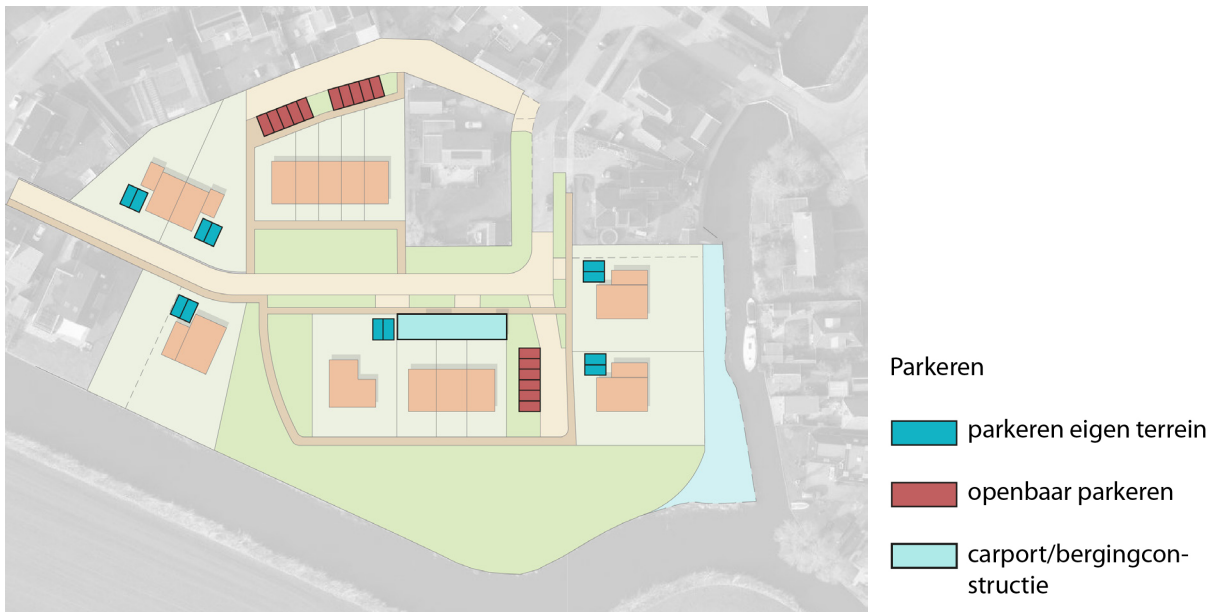
Er worden maatregelen genomen die ten goede komen aan de biodiversiteit. Keuze is uit een of meerdere van onder andere deze maatregelen: nestkasten voor mussen of zwaluwen of een andere doelsoort, insectenstenen, groene daken (op bijgebouwen, bergingen). Denk bij inpassing aan de juiste gevelzijde ten opzichte van zon en wind.



Parkeren

Op de vrijstaande kavels en de tweekapper is naast de hoofdwoning (niet ervoor), ruimte voor 2 parkeerplaatsen. Voor deze woningen zijn ook 2 parkeerplaatsen voor bezoekers beschikbaar in de openbare ruimte (norm 0,3 parkeerplaats per woning).

Voor de rijwoningen is een norm aangehouden van 2 parkeerplaatsen per woning. Van deze 16 benodigde parkeerplaatsen, zijn er 3 beschikbaar in de carportconstructie op eigen terrein en daarnaast nog 13 in de openbare ruimte.



Opgesteld door: Gemeente Sudwsest Fryslan
Datum: mei 2024

