Beeldkwaliteitsplan

Landschappelijk duurzaam wonen aan de Boschoordweg / Boijl



initiatiefnemer:
Dorpsbelang Boijl

opdrachtgever:
Coöperatie Boijl Energieneutraal

datum:
11 september 2023

adviseur:
interra/ joure

Beeldkwaliteitsplan

1. inleiding
- **1.1. aanleiding**
- **1.2. juridisch kader**
- **1.3. plangebied**

2. uitgangspunten
- **2.1. duurzaam leven**
- **2.2. programma**
- **2.3. coöperatie**

3. stedenbouwkundig plan
- **3.1. hoofdopzet**
- **3.2. ontmoetingszone**
- **3.3. randen**

4. welstandsaspecten
- **4.1. openbare ruimte**
  - **- toegangspad**
  - **- verlichting, nuts en trafo**
  - **- hemelwater/ wadi/ schouwsloten**
  - **- groenstructuur**
  - **- overig (speelaanleidingen e.d.)**
- **4.2. opstallen**
  - **- vrijstaand**
  - **- twee-onder-een-kap**
  - **- rijtje**
  - **- trafo**
- **4.3. tuinen**
  - **- erfscheidingen**
  - **- parkeren**

5. gebiedskenmerken en criteria

6. beheer

1. inleiding

1.1. aanleiding

Aan de oostzijde van de Boschoordweg in Boijl wordt, op circa 1 hectare, aansluitend aan bestaande woonbebouwing, een woongebiedje ontwikkeld. Opdrachtgever Coöperatie Boijl Energieneutraal is in overleg met de omwonenden en de overheden om tot de realisatie van 12 woningen te komen, waaronder een bouwblokje met 4 sociale huurwoningen.
Onder het motto ‘duurzaam wonen in Boijl’ hanteert de coöperatie duurzame principes die zij zoveel als mogelijk wil laten uitstralen. Hiertoe zijn specifieke stedenbouwkundige uitgangspunten gehanteerd en ontwerpkeuzes gemaakt die dit mogelijk maken. Dit beeldkwaliteitsplan verwoordt en verbeeldt de beoogde beeldkwaliteit en biedt het kader om concrete plannen hierop te toetsen.

1.2. juridisch kader

Het welstandsbeleid van de gemeente is neergelegd in de Welstandsnota Weststellingwerf (2004). Zij beoogt daarmee de aantrekkelijkheid van de bebouwde omgeving, zowel woningen als openbare ruimte, te behartigen.
Omdat de verschijningsvorm van bouwwerken en een verzorgde en veilige openbare ruimte iedereen aangaat, en deze bovendien de waarde van het onroerend goed mede bepaalt, is het vooraf vastleggen van welstandscriteria een goede zaak.

Tijdens tussentijds overleg met Welstand op 3 april 2023 lijkt de logische keuze voor Welstandsgebied 7 -Uitbreidingen (individueel)overleg voor de hand te liggen. Maar het gemeentelijk welstandbeleid is vooral gericht op het behouden van de huidige kwaliteiten. De eerste woningen die gebouwd gaan worden zijn lastig te toetsen onder het welstandsgebied 7 - Uitbreidingen (individueel) omdat er ook wordt getoetst aan de samenhang met de omgeving. Omdat er een nieuwe woonbuurt wordt gerealiseerd die niet direct aansluit bij de omliggende buurten is tussen gemeente en opdrachtgever overeengekomen te gaan werken met een plaatsvervangend apart beeldkwaliteitsplan voor deze ontwikkeling. In dit beeldkwaliteitsplan is een omschrijving van de omgeving en het landschap opgenomen en een omschrijving van de toekomstige situatie (veel groen en zo duurzaam mogelijk). Het lijkt de gemeente een goed idee om in het beeldkwaliteitsplan zoveel mogelijk te werken met referentiebeelden met voorbeelden en materialen, waaraan Welstand later kan toetsen. “Het hoeft niet een heel uitgebreid beeldkwaliteitsplan te worden, maar het moet wel genoeg handvaten geven voor Welstand om de bouwaanvragen (nu en in de toekomst) goed te kunnen toetsen”.



1.3. plangebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van de zuidelijke dorpsrand van Boijl en ligt tussen woonbuurt De Daoken met 2-onder-1-kappers en vrijstaande woningen uit de jaren ‘80 en later en verblijfsrecreatiegebied De Groene Zoom uit de jaren ‘70.
Het beslaat circa 2 hectare waarvan 1 hectare (fase 1) een woonbestemming krijgt.

De oorspronkelijke orthogonale verkaveling, ontstaan vanuit de woudveen-ontginningen, biedt nog steeds structuur aan Boijl en wijde omgeving. De schaal, vorm en richting van het plangebied zijn resultanten van deze onderliggende verkavelingsstructuur. Deze structuur is zichtbaar in het landschap door een patroon van parallelle sloten en bijbehorende houtsingels. Naast houtsingels zijn kleine bospercelen kenmerkend voor het gebied, ze dragen bij aan een besloten, lommerrijk landschap.
De laanbeplanting langs de Boschoordweg, de opgaande beplanting van De Groene Zoom en van het noordelijk private perceel dragen zorg voor een stevige groene omlijsting van het plangebied.
Doordat een relatief lage bouwdichtheid van 12 woningen per hectare wordt voorgestaan, bestaan meerdere ruimtelijke concepten om het plangebied te ontwikkelen.



2. uitgangspunten

2.1. duurzaam leven

De coöperatie stelt zich tot doel om een gezonde en veilige leefomgeving te realiseren. Doordat zij geen winstoogmerk heeft, zij de gronden tegen aantrekkelijke condities verwerft en een twaalftal woningen mag worden gerealiseerd, is een gezonde (grond)exploitatie mogelijk en is ruimte voor het realiseren van de duurzame doelstellingen.

Om ook minder vermogenden een kans te bieden op een woning in een duurzame entourage wordt een viertal van de woningen uitgevoerd als sociale huur- en/of starterswoning.

De relatief lage bouwdichtheid maakt een stevige, openbare groenstructuur mogelijk alsmede ruime kavels in een ongedwongen, speelse setting.

De ruimtelijke opzet van De Groene Zoom, met haar ontspannen recreatieve entourage, is dan ook mede inspiratiebron voor de stedenbouwkundige opzet van het plangebied. Als zodanig vormt het plangebied een stedenbouwkundig-landschappelijke intermediair tussen de bestaande traditionele woonbuurt en het verblijfsrecreatieterrein.

2.2. programma

Op grond van uitvoerige gesprekken met kandidaat-eigenaren is een deelnemerslijst ontstaan van toekomstige eigenaren en huurders, gekoppeld aan kavels.

1 keer 664 m2 (4 huurwoningen) , 2x 400m2 (2-onder-1-kap), 4x 500m2 en 2x 800 m2. Onderzoek is gedaan naar de stedenbouwkundig opzet, naar de typen woningen waarvoor belangstelling bestaat, alsmede de wijze waarop de Vereniging van Eigenaren gaat functioneren.

Circa 50% van de beschikbare grond blijft beschikbaar voor openbare verkeers-, water- en groenfuncties.
Parkeren wordt overwegend op de woonkavels gerealiseerd, daarnaast zijn er voldoende openbare p-plaatsen voor bezoek en bewoners van de huurwoningen; alles binnen de gemeentelijke parkeernorm.

2.3. coöperatie

Teneinde de doelstellingen en de gezamenlijk belangen van de eigenaren te behartigen wordt een Vereniging van Eigenaren opgericht. Iedere eigenaar is hier lid van en verplicht zich te committeren aan afspraken en besluiten aangaande de gronden (groenstructuur, wadi's, sloten, speelvoorzieningen, verlichting e.d.) die onder de V.v.E. vallen.
Het heeft de voorkeur dat het toegangspad en/of de nutsstrook / verlichting in eigendom over gaat naar de gemeente. Zo niet dan valt deze ook onder de VvE.


P-plaatsen boven de P-norm; dus vooralsnog niet realiseren
0 5 10 15 20 25

3. stedenbouwkundig plan

3.1. hoofdopzet

Basisgedachte is om een leefgebied te ontwikkelen dat door haar vormgeving en gebruik de beoogde mate van duurzaamheid waarmaakt. Dit door zo veel als mogelijk duurzame principes te hanteren, zowel bij de stedenbouwkundige als de architectonisch te maken keuzes. Door bijvoorbeeld de auto nadrukkelijk te gast te laten zijn in een omgeving waar de voetganger de norm is, dient de dimensionering en materialisatie van de rijloper dit ondubbelzinnig uit te stralen. We vinden dat vanuit duurzaamheid houtbouw prevaleert boven betonbouw en daarom moet hout (eventueel in combi met gebakken steen) de norm zijn. Omdat plaatsing van woningen niet persé strikt in-de-rij noodzakelijk is, kunnen verdraaiingen juist leiden tot waardevollere oriëntaties (die t.a.v. het blok rijwoningen nog nader bepaald kan worden). Indien materialen niet persé nieuw hoeven te zijn kan, door hergebruik, milieuwinst worden behaald, mogelijk kosten worden bespaard en de duurzaamheidsboodschap worden uitgedragen.

Op stedenbouwkundig niveau is er dan ook voor gekozen om:

- een organische lijnvoering voor te staan;
- de ontsluiting als informeel toegangspad, éénrichting verkeer voor auto's;
- de positionering van woningen individueel en optimaal op de kavel;
- hemelwater op te slaan en te gebruiken in 'grijs watercircuit' in de woning;
- overtollig hemelwater te lossen op wadi's met overstort op schouwsloten;
- stevige kavelgrensbeplantingen in eigendom te houden bij de V.v.E.
- kavelvormen resultanten te laten zijn van de ruimtelijke mogelijkheden;

Op architectonisch niveau is er voor gekozen om :

- de woningen familie van elkaar te laten zijn;
- het concept 'schuurwoning' te omarmen;
- de gebouwen een houten uitstraling te geven in combi met baksteen;
- hoofdzakelijk gedekte en/of natuurlijke tinten toe te passen;
- daken zo veel als mogelijk te beleggen met zonnepanelen;
- eventuele carports zo mogelijk uniform (keuze uit 2) uit te voeren in combi met begroeiing wanden, sedum-daken en/of p.v.

3.2. ontmoetingszone

Alle woningen zijn gericht op de gezamenlijk ruimte bestaande uit het toegangspad met bermen en de wadi's. Door de voor-erfgrens niet te markeren met harde materialen, maar uitsluitend met 'groene' erfscheidingen, loopt de privézone organisch over in de gezamenlijke open ruimte en vice versa waardoor de parkachtige ambiance wordt versterkt. Door bomen van de 1e en 2e grootte aan te planten in de tuinen en de openbare ruimte ontstaat op termijn waardevolle groenmassa met positieve invloed op het lokale klimaat.

De sociale cohesie wordt gestimuleerd door de realisatie van gemeenschappelijke, gezamenlijk te gebruiken en te beheren, voorzieningen in de openbare ruimte.

3.3. randen

Woningen zijn in principe intern gericht op de gezamenlijke openbare ruimte.

De achtertuinen zijn besloten doordat de achtergrenzen zijn voorzien van minimaal 2 meter inheems struweel met boomvormers, in bezit en beheer van de V.v.E. Onderhoud in overleg met aanwonenden.

4. welstandsaspecten

4.1. openbare ruimte

- toegangspad

Een wegprofiel van 3,50 m in natuurlijke kleuren betonstraatsteen (eventueel als reduton, minder cement en meer betongranulaat ipv grind) op één oor met een molgoot aan de lage kant en grasbetonstenen in de berm [Onder de grasbetonstenen kunnen de nutsvoorzieningen komen (voorstel gemeente) en liggen ze na overname in gemeentelijke grond]. Daar waar het wegprofiel naar c.q. langs een wadi loopt hemelwater opvangen in kolken en afvoeren naar de wadi. In andere gevallen kan het water over de weg in de wadi afstromen.

- nuts, trafo en verlichting

De trafo is opgenomen in de parkeerstrook aan de noordzijde van het plan. LED- verlichting op lage palen wordt door licht- en bewegingssensors gestuurd waardoor ze zo min mogelijk lichthinder veroorzaakt.

- hemelwater/ wadi/ schouwsloten

Regenwater op de daken wordt opgevangen en hergebruikt. Al het overige regenwater,-wordt direct (via maaiveld) of indirect via goten en buizen geloosd op de wadi. Via overstorten in de wadi wordt het surplus aan water geloosd op de schouwsloten aan de oost- en zuidzijde. Kruising met toegangspad kan op informele wijze plaatsvinden. Bijvoorbeeld enkele hergebruikte rioleringsbuizen en/of een doorwaadbare ondiepte met stapstenen.



wadi droog



overstort wadi

- groenstructuur

Een belangrijk deel van de gezamenlijke openbare ruimte komt in eigendom en beheer bij de V.v.E. Deze draagt er zorg voor dat, op basis van een professioneel beheerplan, de groenstructuur en de overige openbare ruimte duurzaam in stand en vitaal blijft. Bijzondere aandacht vragen de groenstroken tussen de woonkavels. Deze zijn minimaal 2 meter breed op de bodem en bestaan uit inheemse bomen en struiken die veel breder uitgroeien dan 2 meter. Door het beheer en onderhoud af te stemmen op de wensen van de

aanwonenden kan een sterke groenstructuur worden ontwikkeld die veel privacy levert en belangrijke ecologische waarden vertegenwoordigd.
In het uiterste geval wordt een strook (plaatselijk) teruggesnoeid tot een gemengde, zogenaamde ‘Zeeuwse haag’, met een breedte van 2 meter en hoogte van minimaal 2 meter.


Zeeuwse haag niet geschoren


Zeeuwse haag geschoren

- overig

De ‘openbare’ parkeerplaatsen kunnen in een groene verharding worden aangelegd (bijvoorbeeld: Gradiënt van v/d Bosch Beton).
In de openbare ruimte is plaats voor tal van gemeenschappelijke voorzieningen (speelaanleidingen, sluippaadjes/ plukweitje/ bijenkast/ insectenhotel/ composthoop/ takkenrillen/ barbecue-picknickbank/ dierenweitje/ kruidentuin/ enz.) die onder auspiciën van de V.v.E. worden ontwikkeld en beheerd.

4.2. woningen

- algemeen

Zoals eerder aangegeven gaat de initiële belangstelling van de aspirant kopers (verenigde in een CPO) uit naar een woonhuis van de familie ‘schuurwoningen’ (waarbinnen -zonder verbreking van de relationele band- vele typeringen mogelijk zijn).
Deze woningen worden gekenmerkt door een initieel enkelvoudig bouwvolume (schuurmodel) met een stevige kap en een basale bekleding van overwegend hout en deels gebakken steen (en soms gecombineerd met duurzaam houtgelijkend plaatmateriaal).
De kleurstelling beweegt zich tussen vergrijzend hout- (donker-)bruin hout dat zijn natuurlijke kleur behoudt en antraciet/zwart (bv hout dat bewerkt is en daarmee beschermd is met schimmel). De voorgevel bestaat in de meeste gevallen uit een glazen pui eventueel gecombineerd met metselwerk, bij grotere woningen eventueel teruggelegd waardoor een riant terras ontstaat.
Daken zijn van hout, (geïsoleerde) golfplaten, zink(-look) of platte pannen.
Over het algemeen donker tot zwart (behalve de zink (-look) roefdaken natuurlijk), voorzien van zwarte p.v.-panelen.
Binnen dit palet zijn veel mogelijkheden om een woning naar individuele wens te ontwikkelen waarbij de woningen toch ‘familie van elkaar’ kunnen zijn.

Zoals in het Wijzigingsplan voldoende toegelicht, realiseren we 12 duurzame en betaalbare woningen voor starters, 1-/2-persoonhuishoudens en jonge gezinnen. Met de mogelijke toename de omvang van het huishouden, zullen

de woonwensen en zo mogelijk ook de financiële mogelijkheden zich ontwikkelen. We willen daartoe de toekomstige mogelijkheid openhouden tot het uitbreiden/bijbouwen/aanbouwen van woonoppervlak.



Schuurwoning met ‘platte dakpan’



Schuurwoning met ‘golfplaat’



Schuurwoning met roefdak/felsdak

Om te borgen dat er voldoende gemeenschappelijkheid in de verschijningsvorm wordt gerealiseerd wordt voorgesteld om:

- de woning initieel uit één enkelvoudig volume te laten bestaan;
- de kap relatief stijl laten zijn (tussen 25 en 52 graden)
- de hoofdkleur zwart/ antraciet / grijs (vergrijzend hout)/(donker-)bruin te laten zijn;
- de kopgevel(s) deels of geheel uit glas te laten bestaan;
- een overstek mogelijk te maken t.b.v. een terras;
- de plaatsing van de woningen onafhankelijk van elkaar te maken;

- bijgebouwen en latere uitbreidingen in identieke vormgeving en materialen op te trekken in aansluiting op ontwerp woonhuis.

- vrijstaand klein/middel






- vrijstaand groot






- twee-onder-een-kap

Het type schuurwoning leent zich tevens voor een twee-onder-een-kapper met dien verstande dat de naar de openbare ruimte gericht gevel niet een kopgevel zal zijn.

Onderstaand voorbeeld toont hoe een overtuigende schuurwoning ook met een (optioneel) terugliggend terras in de ‘zijgevel’ kan passen binnen het beoogde ruimtelijk concept.





twee-onder-een-kap

- rijtje huurwoningen/ vier-onder-een-kap

Ook de huurwoningen worden nadrukkelijk onderdeel van het plan als ze door onderdeel worden van een fors schuurvolume. Door qua vormgeving en materialisatie aansluiting te zoeken bij de vrijstaande woningen worden huurhuizen onlosmakelijk onderdeel van het plan. Door de vrijstaande

bergingen mee te ontwerpen in deze stijl dragen ook de huurwoningen bij aan een eigentijds en karakteristieke leefomgeving.







(even inbeelden) Een 4-onder-1-kap door 2 tweekappers te combineren

4.3. tuinen

- erfscheidingen

Naast de beplanting in de openbare ruimte heeft het privégroen grote invloed op het totaalbeeld. Gekozen is voor een stevige groenstructuur waarbij de zij- en achter-grenzen van de kavels zijn voorzien van stroken opgaand, inheems struweel. Door voortuinen lopen juist zoveel al mogelijk over in de openbare ruimte. Daar waar een fysieke afscheiding noodzakelijk zijn (bijv. in verband met in- en uitloop kinderen en huisdieren) wordt bijvoorbeeld gebruikt gemaakt van informele acaciahouten hekjes.





- parkeren





Met uitzondering van de huurwoningen beschikt elke kavel over ruimte voor twee parkeerplaatsen. Door deze te situeren onder een carport is ruimte beschikbaar om p.v. panelen te plaatsen. Vanuit beeldkwaliteit geniet het de voorkeur om gezamenlijk voor één of twee typen carport te kiezen.
Eventuele afschermingen door bij voorkeur te laten bestaan uit groenschermen/ hagen. Materiaalgebruik en kleurstelling aansluitend bij die van de hoofdgebouwen.

5. gebiedskenmerken en criteria

Voorgaande overwegeningen en keuzes ten aanzien van beeldkwaliteit zijn hieronder samengevat in een overzicht met kenmerken en criteria.

	Nadere typering 'Projectmatige nieuwbouw kenmerken en criteria *algemene gebiedsintentie*	*Hh*	*Re*	*Iv*
 gebouwen in gestrooid patroon	**Plaatsing**			
	Hoofdgebouwen staan nadrukkelijk niet in één rooilijn	X		
	Vrijstaande gebouwen zijn georiënteerd op centrale openbare ruimte, met zorg voor detaillering overgang openbaar naar privé		X	
	Gebouwen staan niet haaks op het toegangspad		X	
	Aan- uitbouwen / uitbreidingen/ carport/ schuurtje vrijstaand in achter- of zijtuin			X
	Hoofdvorm			
 verwantschap tussen hoofdgebouwen	Enkelvoudig schuurvolume (initieel)	X		
	Één bouwlaag met forse kap (tussen 25 en 52 graden)		X	
	De gebouwen zijn kantig opgezet	X		
	Aan-en uitbouwen/ uitbreidingen/ bijgebouwtje solitair in tuin			X
	Terrassen/ balkons zo mogelijk binnen het hoofdvolume (alleen bij grote woningen)		X	
	Aanzichten			
	Er is sprake van duidelijke gerichtheid naar centrale openbare ruimte		X	
 vier-onder-één -kapper neemt bijzondere plaats in	De kopgevels relatief transparant, overige gevels relatief gesloten		X	
	Bestaande hoofdopzet is uitgangspunt bij verbouwing	X		
	Opmaak			
	Gevels overwegend in hout, deels metselwerk en soms panelen		X	
	Daken in platte pannen, hout , zinken of zink gelijkende (golf) platen			
	Donkere kleurstelling (overwegend grijs, donker-bruin, anthraciet, zwart)		X	
	Sobere detailering, (beperkte) overstek zijgevels	X		
	~~Geen aan- en uitbouwen/ bijgebouwen zijn ondergeschikt en solitair.~~			~~X~~

Hh= handhaven, herstel en restauratie Re= respecteren en interpreteren Lv= incitenteel veranderbaar

6. beheer

De coöperatie heeft zich ingezet om een plan te realiseren dat voldoet aan veel duurzame principes die gedragen worden door de adspirant eigenaars/ bewoners.
Vervolgens is het van belang om tijdens de realisatie en daarna deze principes te blijven volgen en zo mogelijk nog te versterken. De V.v.E. die hiertoe wordt opgericht zal op basis van een beheerplan de locatie door ontwikkelen.