

Welstandscriteria

Feanwâlden – De Bosk

September 2014



GEWOAN BYSÛNDER

Welstandscriteria Feanwâlden-De Bosk

1. Inleiding

Voor de realisatie van het uitbreidingsplan Feanwâlden – De Bosk, een bijzondere bebouwingslocatie ten oosten van Feanwâlden, zijn specifieke richtlijnen voor de welstandstoetsing opgesteld. Deze richtlijnen, de welstandscriteria, vervangen het beleid zoals dat voor dit gebied is geformuleerd in de welstandsnota, aangezien door de realisatie van een woongebied een nieuwe ruimtelijke situatie ontstaat, waarop in de huidige welstandsnota het toetsingskader op deze locatie niet is toegesneden.

Naast welstandscriteria zijn ook beleidsdocumenten bepalend voor de beeldkwaliteit in het plan Feanwâlden – De Bosk. Voor een effectief en praktisch hanteerbaar kwaliteitsbeeld is het zaak zorg te dragen voor een goede afstemming tussen de verschillende beleidsdocumenten. Daarbij is vooral de relatie met het bestemmingsplan van belang, maar ook de inhoud en de systematiek van de welstandsnota.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan regelt de ruimtelijke ordening van ondermeer de functie en het ruimtebeslag van bouwwerken. Wat door het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, kan niet door welstandseisen worden doorkruist.

Architectonische vormgeving valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan. Welstandscriteria kunnen, aanvullend op de algemene kwaliteitsbepalingen in het bestemmingsplan, nader ingaan op de gewenste ruimtelijke kwaliteit van het plangebied.

Welstandsnota

Welstandstoezicht is op basis van artikel 12 van de Woningwet ingesteld om te voorkomen dat bouwwerken de openbare ruimte kunnen ontsieren. Bij iedere aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen wordt beoordeeld of het betreffende bouwwerk niet in strijd is met “redelijke eisen van welstand”.

De welstandsbeoordeling is volgens artikel 12 van de Woningwet gericht op het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk. Het bouwwerk moet zowel op zichzelf als ook in zijn omgeving worden beoordeeld, waarbij ook verwachte veranderingen van die omgeving een rol kunnen spelen. De welstandsnota vormt hierbij het toetsingskader.

De welstandsnota, waarin het welstandsbeleid is vastgelegd, bevat geen uitgewerkte welstandscriteria voor ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Dergelijke uitwerkingen kunnen namelijk niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt.

In de welstandsnota wordt aangegeven dat voor een ontwikkelingslocatie, zoals Feanwâlden – De Bosk, een welstandstoetsingskader dient te worden opgesteld. Voor dit kader gelden dezelfde eisen als voor de welstandsnota: vaststelling in de vorm van beleidsregels door de gemeenteraad, inspraak conform de gemeentelijke inspraakverordening en welstandscriteria die “zoveel mogelijk” zijn toegespitst op het individuele bouwwerk en die specifieke aspecten van het bouwwerk normeren. Het toetsingskader is daarmee onderdeel van het welstandsbeleid. In de praktijk zullen de criteria van het welstandstoetsingskader door inpassing worden toegevoegd aan in de welstandsnota.

2. Kenmerken plangebied

Zoals in veel dorpen wordt ook in Feanwâlden de dorpsrand bepaald door sportvelden. De kwaliteiten van de dorpsrand en de gebiedskwaliteiten van het buitengebied kunnen hierdoor niet worden aangewend voor het wonen.

Direct ten oosten van de sportvelden, in het plangebied Feanwâlden – De Bosk is sprake van een klassiek woudenlandschap. Bij het toevoegen van bebouwing aan dit landschap is er in de planvorming naar gestreefd om bij de vormgeving van het wonen, de gebiedseigenschappen van dit landschapstype toe te passen in het ontwerp.

De opstreckende verkaveling, de lange rechte dwarswegen vanaf de hoofdweg, de omzoming van de weilanden door singelbeplanting en de ruim in het groen gelegen woningen zijn de ingrediënten die de sfeer van het nieuwe woongebied moeten bepalen.

Het woongebied krijgt op deze wijze de eigenschappen van wat in provinciaal beleid wordt aangeduid met de term wooncluster in het kader van landelijk wonen:

“De woonclusters sluiten aan bij landschappelijke kwaliteiten en structuren. Een hoge beeldkwaliteit is uitgangspunt. De clusters zijn gelegen bij een bestaande kern.

Het gaat hierbij om een min of meer afzonderlijke ruimtelijke en functionele eenheid met circa 20 tot 50 wooneenheden per cluster”.



Kleinschaligheid als gebiedskwaliteit

Het historische woudenlandschap kent smalle rechte landweggetjes die vanaf de hoofdweg het gebied ontsluiten (halepaden). Zij zijn veelal gesitueerd langs perceelsscheidingen en gaan mede daardoor vaak vergezeld van een enkele of dubbele houtsingel. Om deze sfeer te benaderen in de nieuwe

ontsluiting, is er gekozen voor een situering van de wegen langs bestaande houtsingels en is er in het plangebied gekozen voor een relatief smalle rijbaan. De bermen zijn, direct langs de rijbaan, uitgevoerd in grasbeton voor een groen karakter en zijn bedoeld om passeren mogelijk te maken binnen het smalle wegprofiel.

Uitgangspunt bij het ontwikkelen van het woongebied is het behoud van de singels en het beeld van weiden en singels, de karakteristiek van dit gebied. Het wonen wordt op een traditionele wijze, langs twee nieuwe smalle rechte wegen mogelijk gemaakt. Om de opstreckende verkaveling in het gebied te benadrukken, wordt een “langs-situering” langs de wegen van de woningen (de nokrichting van het hoofdgebouw parallel aan de weg) als beeldkwaliteitskenmerk voorgestaan.

Het groene, agrarische karakter van het landschap waarin het woongebied is voorzien, wordt in de eerste plaats in het nieuwe woongebied zichtbaar door het open middegebied. Deze te behouden agrarische percelen vormen in het licht van beeldkwaliteit de kern van het plan. Een tweede middel om de landelijke setting te benadrukken is het plaatsen van de woningen op grote percelen. Daarbij kunnen de kavels voldoende breed worden vormgegeven zodat de onderlinge afstand van de woningen ruim kan zijn en tegelijkertijd ook flexibel.



Plangebied

3. Welstandscriteria en bestemmingsplan

Voor het bepalen van de welstandscriteria voor het woongebied Feanwâlden – De Bosk zijn allereerst de ruimtelijke voorwaarden van belang die genoemd worden in het bestemmingsplan.

Het uitgangspunt bij het ontwikkelen van het woongebied is het behoud van het beeld van weiden en singels, de karakteristiek van dit gebied. Dit uitgangspunt is vertaald in de Planregels en de Toelichting van het bestemmingsplan.

In de Planregels is het uitgangspunt als volgt tot uitdrukking gebracht:

In de bestemming Agrarisch:

- De bescherming en instandhouding van houtsingels zijn in de bestemmingsomschrijving expliciet aangegeven;
- In de bouwregels staat vermeld dat alleen bouwwerken ten behoeve van de agrarische bestemming, geen gebouwen zijnde, tot een maximale hoogte van 2 meter mogen worden gebouwd;
- Het is verboden om zonder omgevingvergunning houtsingels te rooien of te kappen en water te dempen of te graven.

In de bestemming Groen:

- De bescherming en instandhouding van houtsingels zijn in de bestemmingsomschrijving expliciet aangegeven;
- Op de gronden met de bestemming Groen mogen alleen gebouwen ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- Het is verboden om zonder omgevingvergunning houtsingels te rooien of te kappen en water te dempen of te graven.

In de bestemming Woongebied:

- Ten hoogste 50% van een bouwperceel mag worden bebouwd;
- Maximale goot- en bouwhoogte en minimale dakhelling zijn in de bouwregels aangegeven;
- Er mag alleen worden gebouwd indien tevens voldoende parkeer- of stallingsruimte voor motorvoertuigen wordt gerealiseerd.
- De bescherming en instandhouding van houtsingels zijn in de bestemmingsomschrijving expliciet aangegeven;
- Het is verboden om zonder omgevingvergunning houtsingels te rooien of te kappen en water te dempen of te graven.

In de Toelichting van het bestemmingsplan wordt meer zicht op de beeldkwaliteit van het nieuwe woongebied gegeven. In de beschrijving van de toekomstige situatie wordt in hoofdstuk 3 van het bestemmingsplan ten aanzien van de beeldkwaliteit vermeld:

“Bij het maken van de plannen zijn verschillende “bouwstenen” gebruikt om een goede ruimtelijke kwaliteit in en rond het toekomstige woongebied tot stand te brengen. De landschappelijke dragers in de vorm van elzensingels zijn daar een onderdeel van.

Andere aspecten hebben betrekking op de toekomstige architectuur van de woningen en de inrichting van de openbare ruimte. Om daar sturing aan te geven wordt bij de verdere uitwerking van het inrichtingsplan een beeldkwaliteitsplan opgesteld, waarin criteria worden opgenomen die leidend zijn voor toekomstige bouwers”.

De uit te werken onderwerpen worden ook in hoofdstuk 3 van het bestemmingsplan beschreven. Achtereenvolgens komen aan de orde: het verkavelingsplan, groen en water, de verkeersontsluiting en duurzaamheid.

Verkavelingsplan

De stroken met woningbouwpercelen worden tussen de elzensingels gepositioneerd en voegen zich naadloos in het bestaande landschap. De beoogde bebouwing is wisselend georiënteerd op het singellandschap, soms met de voorgevel, soms met de achtergevel. Op deze manier wordt optimaal gebruik gemaakt van de bestaande landschappelijke kwaliteiten en is er sprake van een mooie overgang van het stedelijke naar het landelijke gebied.

Groen en water

De elzensingels en andere karakteristieke inheemse beplanting vormen samen met de weiden en de grasbermen het groen van het plangebied. Uitgangspunt in het planontwerp is, dat te onderhouden groen en water grenzen aan de openbare weg, zodat onderhoud door de gemeente mogelijk is. Vanuit de principes van waterberging en –beheersing moet rekening worden gehouden met mogelijkheden om watergangen in het plangebied te onderhouden. Voorgesteld wordt om water van de woongebieden binnen het plan naar sloten aan de buitenkant van het plangebied te laten afwateren. Deze sloten kunnen allemaal goed worden onderhouden door de gemeente (west) en andere grondeigenaren (oost).

Er is in het plan een oplossing gevonden om de bestaande elzensingels achter de particuliere terreinen die door de nieuwe verkaveling moeilijker in stand kunnen worden gehouden, te behouden en te beheren als één geheel. Bij het woongebied aan de oostzijde van het plan is daartoe achter de particuliere kavels een bermstrook met een breedte van 10 meter gepland. In deze bermstrook wordt een wadi aangelegd, waardoor infiltratie en berging van het hemelwater kan plaatsvinden. Verder dient de bermstrook als schouwpad voor het onderhouden van de bestaande elzensingel en sloot.

Verkeersontsluiting

Het historische landschapskenmerk van grillig verlopende hoofdwegen op de zandruggen en, in de lengterichting langs de percelen, rechte zijwegen, is ook de nieuwe ontsluitingsstructuur van het plangebied.

Op de oude bestaande hoofdroute aan de noordkant van het plangebied, het Oastein, worden twee nieuwe wegen vanuit het nieuwe woongebied aangesloten. De twee wegen zijn aan de zuidzijde met elkaar verbonden door een smalle weg, voornamelijk bestaand uit open-verharding. Hierdoor wordt ontmoedigd dat er doorgaand autoverkeer langs gaat. Fietzers en wandelaars kunnen wel gemakkelijk gebruik maken van deze route.

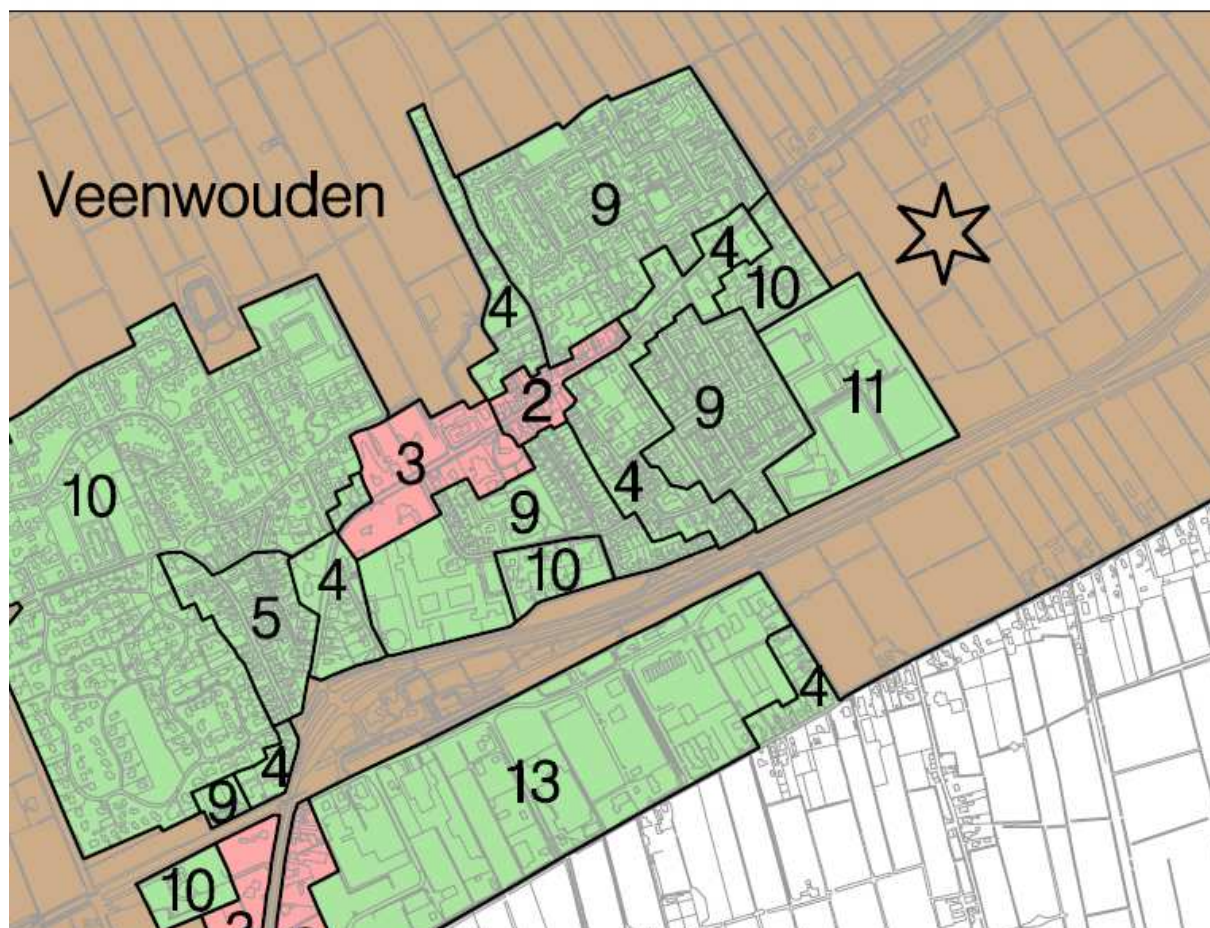
Duurzaamheid

Duurzaamheid krijgt in dit plan aandacht in zowel de openbare ruimte als op de particuliere terreinen. Het begrip duurzaamheid wordt vaak, zonder het expliciet te noemen, grotendeels opgehangen aan bouwkundige zaken. In dit plan wordt er echter uitgegaan van duurzaamheid als een breder begrip, waarbij ook waterhuishoudkundige, ecologische en beheertechnische aspecten (groen en wegverharding) aan de orde zijn.

4. Welstandscriteria en welstandsnota

De toetsing van bouwplannen, in het kader van het omgevingsvergunningenbeleid, dient plaats te vinden op basis van voor het plangebied geldende welstandscriteria.

Feanwâlden kent, wat de bestaande dorpsbebouwing betreft, in de welstandsnota verschillende deelgebieden met elk een eigen welstandsambitie. Het plangebied Feanwâlden – De Bosk is aangegeven als Buitengebied woudengebied (Gebiedsnummer 16). Op deze locatie is op het kaartblad voor Feanwâlden met een ster aangegeven dat hier een beeldkwaliteitsplan geldt of dat het een locatie betreft, waar veranderingen verwacht worden. Deze veranderingen zullen mogelijk leiden tot een bouwwerk of complex van bouwwerken die afwijken van de ter plekke geldende gebiedsgerichte criteria.



Welstandsnota: Gebiedsnummer 16

Zoals in hoofdstuk 1 al is aangegeven, bevat de welstandsnota geen uitgewerkte criteria voor (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Dergelijke uitwerkingen kunnen namelijk niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt. Zouden er wel vooraf gedetailleerde uitwerkingen gemaakt worden dan kan het welstandskader zo star zijn dat het een blokkade vormt voor een goed stedenbouwkundig plan.

Maar er doet zich een juridisch en praktisch probleem voor indien er helemaal geen welstandskader is. Immers, het planproces kan dan worden verstoord omdat er dan geen basis is om plannen te beoordelen. Het risico bestaat dat er daardoor onduidelijkheid en vertraging ontstaat. Om hierop te kunnen inspelen en tegelijkertijd voldoende rechtszekerheid te bieden naar burgers en bouwers, wordt in de vigerende welstandsnota de volgende procedurele en inhoudelijke benadering gehanteerd:

Indien projecten op grond van vastgestelde gemeentelijke beleidsdocumenten zoals een op ontwikkeling gericht bestemmingsplan (in dit geval Feanwâlden – De Bosk) worden uitgewerkt, gelden de volgende algemene criteria:

- a. het plan respecteert bestaande belangrijke en waardevolle hoofdkarakteristieken uit het plangebied. Dit hoeft niet per definitie te leiden tot behoud van deze karakteristieken maar kan ook nieuwe en frisse interpretaties opleveren.
- b. het plan zorgt voor een zorgvuldige aansluiting en overgang naar de omliggende gebieden (bijvoorbeeld doordat gebruik gemaakt wordt van de principes Duurzaam Bouwen aan Dorpsranden). Dit komt in ieder geval tot uiting door een passende plaatsing en hoofdvorm en zorgvuldig gekozen uitwerking van de aanzichten en opmaak van gebouwen.

De uitwerking naar meer concrete kaders wordt, met inachtneming van bovenstaande twee punten, opgedragen aan Burgemeester en wethouders die daarbij de volgende werkwijze hanteren:

- a. de uitwerking levert stedenbouwkundige randvoorwaarden en beeldkwaliteitseisen op die gebruikt kunnen worden bij het opstellen van de bouwplannen,
- b. op basis van deze randvoorwaarden/beeldkwaliteitseisen kan de welstandscommissie een beoordeling van de bouwplannen geven,
- c. zonodig volgt verdere uitwerking van de randvoorwaarden of beeldkwaliteitseisen en worden deze eventueel in samenhang met een nieuw planologisch kader voor besluitvorming voorgelegd,
- d. in samenhang met punt c wordt beoordeeld in hoeverre het plangebied in de beheersfase ondergebracht kan worden bij één van de bestaande gebiedsgerichte welstandskaders. Dit leidt tot een uiteindelijk voorstel tot wijziging van de welstandskaart aan de gemeenteraad.

Bovenstaande algemene criteria en handelingen vormen een vast onderdeel van de stedenbouwkundige planvoorbereiding. Voor uiteindelijke wijzigingen op de welstandsnota geldt dat de inspraakmogelijkheden voor derden zoveel mogelijk worden gekoppeld aan de reguliere inspraakregelingen bij de stedenbouwkundige planvoorbereidingen.

5. Welstandskader

Bij het opstellen van een welstandskader voor het plangebied Feanwâlden - De Bosk is afstemming gezocht op de systematiek van Hûs en Hiem en de gebiedsindeling zoals die in de welstandsnota aanwezig zijn. Kenmerkende aspecten voor bebouwing op de planlocatie worden als criteria omschreven. Hierbij wordt naar de volgende vormgevingsaspecten gekeken:

- plaatsing: de situering van gebouwen ten opzichte van elkaar en ten opzichte van de weg
- hoofdvorm: de massa-opbouw en vormgeving van de bouwmassa's;
- aanzichten: de indeling van de gevels;
- opmaak: de detaillering en het kleur- en materiaalgebruik.

In het plangebied Feanwâlden – De Bosk wordt aan de toekomstige bewoners ruimte geboden om binnen een relatief weinig beperkend of sturend welstandskader tot woningbouw te komen. Hiermee wordt een welstandsluwe situatie voorgestaan.

In de welstandsnota is voor vormen van welstandsluw bouwen een toetsingsstandaard ontwikkeld. In de welstandsnota staat dit kader vermeld onder Gebiedsnummer 17:

Gebiedsnummer 17 welstandsluw

Gebiedsbeschrijving

Voor enkele gebieden kan het voldoende zijn om met slechts een paar welstandscriteria te werken.

Het gaat om de volgende situaties:

- het gebied is middels een stedenbouwkundig plan zo opgezet dat de structuur van wegen, groen en water in samenhang met de kavelgrootte toelaat dat er weinig eisen gesteld worden
- voor het gebied gelden voldoende sturingsmogelijkheden op grond van het bestemmingsplan.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Het beleid in deze gebieden is gericht op het toelaten van ruime mogelijkheden voor de vormgeving van bouwwerken.

Welstands ambitieniveau

De inzet voor deze gebieden is gericht op minimale welstandsbemoeienis.

De onder Gebiedsnummer 17 aanwezige beschrijving vermeldt het bestemmingsplankader nadrukkelijk als de basis van de welstandstoetsing, alsmede de vormgeving van het stedenbouwkundig plan. Dit kader wordt verder aangevuld met de gebiedskenmerken en criteria uitgaande van het volgende overzicht:

Gebiedsnummer: 17		Gebiedsnaam: Welstandsluw		
Foto's	Gebiedskenmerken en criteria	Algemene gebiedsintentie: U _i Re Iv		
 Woningen met individuele uitstraling	Plaatsing			
	Conform het bestemmingsplan	◆		
	Hoofdgebouwen staan in een rooilijn		◆	
	Gebouwen staan overwegend haaks op of evenwijdig aan de weg, de gebouwen zijn met de voorgevel georiënteerd op de openbare ruimte	◆		
	Hoofdvorm			
	Conform het bestemmingsplan	◆		
	Eén tot twee bouwlagen met een kap		◆	
	Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt		◆	
	Aanzichten			
	Geen nadere eis	◆		
	Opmaak			
	Gevels hebben een stenig karakter of zijn van hout. Accenten kunnen in moderne materialen	◆		
	Bij verbouw dient een zorgvuldige afstemming op de bestaande kwaliteit van het gebouw plaats te vinden			◆
	Traditionele tot moderne kleurstelling		◆	
	Overige			
	Voor reclame-uitingen geldt bescheidenheid.	◆		

Het bestemmingsplan van Feanwâlden – De Bosk geeft in beginsel voldoende sturingsmogelijkheden voor de beeldkwaliteit in een welstandsluwe sfeer. Op twee punten echter zijn de sturingsmogelijkheden van het bestemmingsplan onvoldoende om de nieuwe woonwijk met nadruk op bouwvrijheid en duurzaamheid vorm te geven:

- In het bestemmingsplan wordt niet ingegaan op de relatie tussen de kavelvorm en de nokrichting van een hoofdgebouw. In het inrichtingsplan van Feanwâlden – De Bosk speelt deze relatie echter wel een belangrijke rol. Als aanvulling op de gebiedskenmerken en criteria wordt daarom onder de plaatsingscriteria het volgende toegevoegd:
 - *Nokrichting hoofdgebouw overwegend evenwijdig aan de weg op percelen die met hun langste zijde aan de weg zijn gelegen (uitgangspunt).*
 - *Gebouwen staan overwegend haaks op de weg op percelen die met hun smalste zijde aan de weg zijn gelegen (respecteren en interpreteren).*
- In het bestemmingsplan wordt een dakhelling voorgeschreven van minimaal 30° en een goothoogte van 5,5 meter. In het geval van energiebesparend bouwen is een platte afdekking van de woning echter een groot voordeel. Uit oogpunt van de duurzaamheidsbeeldvorming en de architectonische beeldkwaliteit, is bij de vaststelling van de welstandscriteria door de raad op 23 september 2014 besloten deze woningen mogelijk te maken in het gehele plangebied. Door in de betreffende gevallen af te wijken van het bestemmingsplan kan de realisatie van energiebesparende woningen met een platte afdekking in het gehele plangebied mogelijk worden gemaakt.