

Beeldkwaliteitsplan Boslust Zuidwest



Inleiding

In dit beeldkwaliteitsplan worden handreikingen gedaan waarmee de opdrachtgever/architect /ontwikkelaar een passende invulling kan geven aan het bouwen in Boslust Zuidwest. Daarnaast worden principes gegeven voor de invulling van de openbare ruimte. Dit beeldkwaliteitsplan geeft hiermee aan hoe de beoogde kwaliteit en de nagestreefde sfeer vertaald dienen te worden in de architectuur en vormgeving van de gebouwen en in de inrichting van de (openbare) ruimten.

Uitgangspunt is dat Boslust Zuidwest vraagt om een op de kavel afgestemd ontwerp. Er dient op de kavels onder architectuur te worden ontworpen. Aan het toepassen van zogenaamde. 'ladeplannen' zal niet worden meegewerkt. Er is voor dit gebied gekozen om de architectonische uitwerking niet als een keurslijf strak vast te leggen maar veel meer om een inspirerend kader te bieden voor passende, samenhangende architectuur op deze plek.

Boslust Zuidwest zal volledig door middel van particulier opdrachtgeverschap ontwikkeld worden. Het plangebied sluit aan op de bestaande bebouwing van Boskrânne. In het verlengde van de Klaas van Houtstrijtte kan in de lijn van het beeld van de bestaande bebouwing worden ontwikkeld. In totaliteit wordt voor Boslust Zuidwest en Boslust Noordoost gestreefd naar een samenhangend bebouwingsbeeld.

Status en proces

Het beeldkwaliteitsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Omdat het plan rechtsgevolgen heeft wordt een openbare voorbereidingsprocedure gevolgd overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het conceptplan zal met de Welstandscommissie worden besproken. Vervolgens wordt het plan 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kan een ieder een inspraakreactie op het plan geven. De reacties en het gemeentelijk commentaar daarop zullen met het Beeldkwaliteitsplan Boslust Zuidwest aan de gemeenteraad ter vaststelling worden aangeboden.

Na vaststelling heeft het beeldkwaliteitsplan de status van een beleidsdocument waarin de regels voor de kwaliteit van dit woongebied zijn vastgelegd. Het plan wordt na het doorlopen van de procedure opgenomen in de Welstandsnota van de gemeente Gaasterlân- Sleat en zal daarmee ook gebruikt worden als toetsingskader door de Welstandscommissie.

Het beeldkwaliteitsplan zal daarnaast een directe relatie krijgen met het bestemmingsplan. In de voorschriften van het bestemmingsplan wordt aangegeven dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn nadere eisen te stellen aan de plaats en afmeting van gebouwen indien dit naar hun oordeel noodzakelijk is voor het waarborgen van een goede ruimtelijke kwaliteit.

Als het beeldkwaliteitsplan is vastgesteld kan het als toetsingskader ter waarborg van die ruimtelijke kwaliteit worden toegepast. Toekomstige bouwers en de gemeente voor de inrichting van het openbaar gebied zullen zowel met het bestemmingsplan als met het beeldkwaliteitsplan rekening moeten houden.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het stedenbouwkundig plan. Verwezen wordt ook naar het bestemmingsplan waarin een meer uitgebreide toelichting is opgenomen.

Voor het project Bouwen aan Balk is voor geheel de kern Balk een ruimtelijk raamwerk opgesteld waarin de beoogde ontwikkeling van Balk voor de middellange termijn is aangegeven. In het kader van Bouwen aan Balk worden op verschillende locaties woningen gebouwd. Een van die locaties is Boslust. Deze woningbouwlocatie plan vormt een eerste aanzet voor een nieuwe woonwijk die zich op termijn zal uitstrekken tot aan de Munnikeleane. Het plan betreft een invulling van een deel van de strook grond die in het verleden is aangekocht om er een verbindingsweg op aan te leggen. In de huidige plannen is die verbindingsweg ongeveer 250 meter richting Munnikeleane opgeschoven. Het gebied tussen de nieuwe randweg/Munnikeleane is open en kent nu nog een agrarisch gebruik.

De ontsluiting van Boslust Zuidwest zal geschieden via de Klaas van Houtstrjitte. Deze weg zal iets worden doorgetrokken en een aftakking krijgen waaraan de nieuwe kavels gesitueerd worden.

Op termijn zal de Klaas van Houtstrjitte ook gebruikt worden om (een deel van) de woonwijk tussen de nieuwe randweg en Boskrânne te ontsluiten. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling, ook niet op termijn, via deze weg een snelle doorgaande, alternatieve ontsluitingsroute voor Boskrânne naar de nieuwe randweg te creëren.

Boslust Zuidwest krijgt in het algemeen een straatopbouw die vergelijkbaar is met Boskrânne. Het wegprofiel bestaat daarbij uit een rijloper en een rabatstrook waarop door bezoekers ook geparkeerd kan worden. Tussen de bestaande bebouwing en de weg met daaraan de nieuwe bebouwing komt een groen tussengebied waarin water ook een belangrijke rol speelt. Bij het ontwikkelen van dit gebied wordt de mogelijkheid onderzocht en waar mogelijk ook benut om een waterverbinding te leggen rond het Balksterbos om de waterpartijen in dit deel van Balk ook te kunnen doorspoelen.

Het gedeelte van de strook dat overblijft tussen de bebouwing en de provinciale weg krijgt een 'groene invulling'. Deze locatie is in beeld als terrein waarop compensatie in het kader van de Boswet kan plaats vinden voor bomen die elders, onder meer voor het project Bouwen aan Balk verwijderd moeten worden. Bij de invulling van dit gebied zal rekening gehouden moeten worden met de ecologische waarden van het Balksterbos en met name de geleidelijke overgang van het bos naar het open agrarisch gebied. Tussen de zuidelijkst gelegen woningen en de aan te brengen opgaande beplanting zal als een breder corridor eerst een open zone en daarop aansluitend een gradiëntvolle overgang aangelegd moeten worden.

Landelijk doet zich een ontwikkeling voor om naast de 'gecultiveerde' speelplekken het vrijere, meer avontuurlijke spelen te stimuleren. Het hiervoor genoemde gebied zou daarvoor op een eenvoudige wijze geschikt gemaakt kunnen worden. Het aanbrengen van glooiingen kan meegenomen worden tijdens het graven van het water. Beplanting wordt aangebracht en als speelelementen kunnen enkele elders gekapte grote bomen en bijvoorbeeld rioolbuizen in het gebied worden gelegd. Mocht dit idee uitgevoerd worden dan mag dit de beleving van het gebied vanaf de bestaande een nieuwe woongebieden en de provinciale weg niet negatief beïnvloeden.

Plaatsing bebouwing

Voor de situering van de woning op de kavel gelden de begrenzingen van de bouwvlakken zoals aangegeven in het bestemmingsplan. De voorgevel van de woning dient in de rooilijn geplaatst te worden. Vrijstaande woningen moeten aan beide zijden minimaal 3 meter uit de zijdelingse perceelgrens blijven. Voor twee-onder-een-kap woningen geldt deze bepaling voor één zijde. Met deze voorwaarden wordt een landelijk en open bebouwingsbeeld gecreëerd.

Oriëntatie woningen

Voor een optimaal woonmilieu is het noodzakelijk dat er een relatie tussen de openbare ruimte en de woning wordt gerealiseerd. De woning moet daartoe straatgericht worden ontworpen. Dat wil zeggen dat er minimaal één verblijfsfunctie aan de straatzijde moet worden gesitueerd.

Op die plekken waar de kavel niet alleen aan de voorzijde (straatzijde) grenst aan het openbaar gebied geldt een tweezijdige oriëntatie. Een volledig gesloten zijgevel moet hier worden voorkomen. Op deze plekken wordt een extra inspanningsverplichting verwacht om een duidelijke relatie tussen de woning en de openbare ruimte te creëren.

Positie hoofd- en bijgebouwen

Voor bijgebouwen zoals garages, bijkeukens e.d. geldt dat zij niet aan de openbare zijde van de woning gesitueerd mogen worden. Aan de openbare zijde van de woning mag uitsluitend een aanbouw worden gerealiseerd als aangetoond wordt dat de woning met die aanbouw aan die zijde een representatieve uitstraling zal krijgen. Aangebouwde garages dienen ten minste 5 meter terugliggend ten opzichte van de voorgevel van de woningen gesitueerd te blijven (de auto kan daarmee uit het straatbeeld verdwijnen om dat deze binnen de rooilijnen geparkeerd wordt).

Eventuele bergingen en opstelruimtes voor containers dienen verzorgd te worden vormgegeven en afgestemd te zijn op de architectuur van de woning.

Waar carports worden geplaatst mogen deze het onderscheid tussen hoofd- en bijgebouwen niet vertroebelen. Carports dienen terugliggend ten opzichte van de voorgevel te blijven en zij mogen geen grotere breedte hebben dan 3 meter.

Erfscheidingen

Perceelafscheidingsen tussen de particuliere kavels en het openbare gebied dienen of achterwege te blijven of zeer bescheiden te worden uitgevoerd. Als een erfscheiding gewenst wordt geacht heeft een groene scheiding door middel van erfbeplanting de voorkeur. Op de grens van openbaar en privé mag dat alleen een laagblijvende haag zijn. Omwille van de privacy kan de hoogte tussen de particuliere kavels achter de voorgevel oplopen tot 2 meter.

Beeldkwaliteit en architectuur

Voor Boslust Zuidwest geldt een behoorlijke bebouwingsvrijheid. Er wordt geen strak architectonisch thema voorgeschreven. De bebouwing zal in karakter, materiaalgebruik en uitstraling echter wel moeten passen binnen het landschappelijke en dorpse karakter van Balk waar traditionele bouwmaterialen zoals baksteen en hout de samenhang in het beeld bepalen. Binnen de keuzevrijheid in architectuurstijl kan inspiratie gevonden worden uit bestaande bebouwing om te komen tot een passende eigentijdse invulling.

Bouwmassa

De kavels bieden ruimte aan woningen met een maximale gevelbreedte van 12 meter. De hoofdmassa is enkelvoudig opgebouwd. Met ondergeschikte nevenbouwmassa's kan de hoofdmassa verbijzonderd worden. Als voorbeeld hiervoor gelden: uitbouwen, erkers en serres. Belangrijk hierbij is dat de hoofd- en nevenmassa's een samenhangende totaalcompositie opleveren en dat de hoofdbouwmassa daarbij als zodanig herkenbaar blijft.

Bouw- en goothoogte

De absolute bouw- en goothoogte in meters wordt geregeld in het bestemmingsplan. In verschijningsvorm wordt één bouwlaag met een kap nagestreefd. Op onderdelen kan bijvoorbeeld bij insnijdingen een grotere goothoogte worden toegestaan.

Kapvorm en –richting

Als uitgangspunt geldt dat voor een zadeldak gekozen dient te worden. De toegestane dakhelling is vastgelegd in het bestemmingsplan. Elke woning heeft een duidelijk herkenbare kaprichting haaks op de weg die de hoofdbouwmassa vorm geeft. Bijgebouwen worden bij voorkeur ook voorzien van een kap die de kaprichting van de hoofdbouwmassa volgt. Een tweede kaprichting en/of het combineren van verschillende dakhellingen (een asymmetrische kap) is niet wenselijk.

Gevelcompositie

De positie van de openingen in de gevel dient bij te dragen aan de (horizontale) geleding van de gevels. Door middel van bijvoorbeeld erkers en detaillering kan die gevel een bijzondere uitstraling krijgen. Daar waar perceelgrenzen aan het openbaar gebied liggen worden in de bebouwing geen blinde gevels toegestaan.

Materialisatie

Er moeten hoofdzakelijk traditionele materialen zoals baksteen, gebakken pannen en houten kozijnen en beton en natuursteen worden toegepast. De hoofdmaterialisatie van de gevels is baksteen of hout. Andere materialen als hoofdmateriaal zijn niet toegestaan. Voor aanvulling in ondergeschikte, omliggende vlakken zijn houten schroten toegestaan. Voor de dakbedekking van hellende daken dient een keramische- of een betonpan te worden toegepast.

Kleurgebruik

De nadruk ligt op een beheerst kleurgebruik, er moet zoveel mogelijk gebruik gemaakt worden van de eigen kleur van de toegepaste materialen. Het gebruik van sterk afwijkende 'signaalkleuren' om accenten aan te brengen is niet wenselijk.

Ten aanzien van de kleur van baksteen geldt een ruime bandbreedte van warme aardse tinten. Het toepassen van grote vlakken met sterk contrasterende baksteenkleuren is niet wenselijk. Ten aanzien van de dakpannen geldt een antraciet tot zwarte kleur.

Het toegepaste kleurgebruik is met de geboden ontwerpvrijheid een belangrijk verbindend middel om een samenhangend straatbeeld te verkrijgen. De beoordeling van ieder individueel bouwplan zal daarom in samenhang met de naastliggende bouwplannen geschieden. Als die plannen nog niet zover zijn is het eerste plan richtinggevend bij de beoordeling van de andere plannen.

Beeldkwaliteit openbare ruimte

Het overgangsgebied tussen de bestaande bebouwing en de nieuwbouw krijgt een openbaar groen karakter met een parkachtige inrichting. Centraal in het gebied is water opgenomen dat functioneel een verbinding legt tussen de waterpartijen in Boskrânne en de vijvers langs de provinciale weg maar ook ruimtelijk een meerwaarde aan dit plandeel oplevert.

De groene ruimte vormt de aanzet van het eerste 'groene lint' dat evenwijdig aan de Munnikeleane door de nog te ontwikkelen toekomstige woonwijk gaat lopen. In die linten zullen diverse langzaamverkeersroutes worden opgenomen.

De noordwestzijde van dit groene binnengebied wordt gevormd door bestaande woningen die ondanks dat het feitelijk een achtergevel betreft voor een belangrijk deel (ook) georiënteerd zijn op dit gebied. Voor de nieuwe woningen geldt de oriëntatie op het openbare groengebied als vanzelfsprekend.

Ontsluiting

Ten behoeve van de ontsluiting van Boslust Zuidwest zal een weg moeten worden aangelegd. Vanaf de iets doorgetrokken Klaas van Houtstrjitte wordt een aftakking gemaakt richting provinciale weg. Voorlopig is deze aftakking doodlopend. Bij realisatie van de volgende fase kan de aftakking op verschillende plaatsen worden doorgetrokken aan een volgende bebouwingsstrook.

Het profiel van de ontsluitingsweg is afgestemd op de toekomstige functie en bestaat uit een rijloper en een loopstrook waarop incidenteel ook geparkeerd kan worden. Het parkeren dient in eerste instantie op eigen erf plaats te vinden. Specifieke parkeerplaatsen worden niet aangelegd.

Voor langzaam verkeer wordt vanuit het plangebied een verbinding gemaakt naar het Balksterbos. Hiertoe zal een duiker in of een brug over de aan te leggen watergang worden opgenomen.

Waterbeheer

De relatief hoge ligging van het gebied gekoppeld aan de wens om doorspoeling van de bestaande vijvers in Boskrânne te realiseren resulteren op het smalste gedeelte van het plan in relatief steile oevers. De directe beleving van het water is hier wat minder. Iets noordelijker in Boslust Zuidwest wordt dat echter gecompenseerd. Hier kan ook breder water gemaakt worden.

Het spreekt voor zich dat het relatief schone regenwater dat in het plangebied op verharding en/of dakvlakken valt rechtstreeks op de waterpartijen wordt afgevoerd.

20-11-2010