

Beeldkwaliteitsplan 'Locatie De Geasten Jistrum'

Inhoudsopgave

1. Inleiding	blz. 3
2. Welstandscriteria en omgevingsplan	blz. 3
3. Welstandseisen, Bopa en besluitvorming	blz. 4
4. Ligging projectgebied	blz. 4
5. Het Stedenbouwkundig plan	blz. 5
* Schetsontwerp indicatieve verkavelingsschets	blz. 6
6. Welstandscriteria 'Woongebieden, gerealiseerd na 2020'	blz. 7
* Welstandscriteria (idem blz. 7): tabelvorm	blz. 8



1. Inleiding

Het beeldkwaliteitsplan beschrijft de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing en de publieke buitenruimte en bevat toetsbare welstandscriteria. Het is een verbindend element tussen landschap, architectuur en stedenbouw. Het plan geeft aanbevelingen en richtlijnen voor de vormgeving van bebouwing en de inrichting van de ruimte.

In dit Beeldkwaliteitsplan worden de specifieke ambities voor de beeldkwaliteit omschreven. Er is een explicite relatie met de beschrijving van de 'beeldkwaliteit', zoals deze wordt genoemd in de BOPA voor dit plangebied. De BOPA wordt door het College van B & W vastgesteld. Voor het stedenbouwkundig plan wordt het kader voor de welstandstoetsing geregeld binnen dit beeldkwaliteitsplan en moet besluitvormend worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

2. Welstandscriteria en omgevingsplan

Volgens de welstandsnota valt de planlocaties onder het welstandsgebied 'Woongebieden gerealiseerd na 1950 en Bebouwing BG'. De criteria die hier gelden zijn niet dekkend om toegepast te worden voor het te ontwikkelen gebied. Om te kunnen sturen op de 'beeldkwaliteit' is er voor het woningbouwplan binnen het plangebied 'De Geasten' een beeldkwaliteitsplan opgesteld, waarin het gewenste 'uiterlijk van de bouwwerken' omschreven is.

Het 'beeldkwaliteitsplan' geldt als een aanvulling op de Welstandsnota Tytsjerksteradiel. Ieder bouwplan (tenzij vergunningsvrij) wordt getoetst aan 'redelijke eisen van welstand'. Het gaat dan over 'vorm, materiaal- en kleurgebruik' en de manier waarop een gebouw zich voegt in de omgeving (de 'plaat-sing'). Het beeldkwaliteitsplan gaat niet over maatvoering, bouwhoogtes en de functies van de bouwwerken. Deze bouwregels zijn verankerd in de BOPA.



3. Welstandseisen, Bopa en besluitvorming

De gemeente Tytsjerksteradiel heeft, gelet op de enorme vraag naar woningen, de wens om een nieuwe woningbouwlocatie te ontwikkelen. Hiermee kan (deels) aan de vraag van haar inwoners worden voldaan.

De huidige regelgeving van de gemeente Tytsjerksteradiel staat deze woningbouwontwikkeling niet toe (bestemming 'Agrarisch - cultuurgrond'). Door middel van het verlenen van een vergunning voor een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA) kan het voornemen wel worden toegestaan. Bij een BOPA is het college van burgemeester en wethouders (B&W) het bevoegde gezag, maar de gemeenteraad kan via een bindend adviesrecht invloed uitoefenen.

Onze gemeente bewaakt graag de kwaliteit en het karakter van de leefomgeving. Daarom beoordelen we bouwplannen ook op het uiterlijk van gebouwen. Zo zorgen we er samen voor dat nieuwe bouwwerken goed passen in hun omgeving en bijdragen aan een prettige, herkenbare kwaliteit van onze dorpen en wijken.

Onder de Omgevingswet (2024) maken welstandsregels geen apart toetsingskader meer uit, maar vormen zij onderdeel van de bouwregels in het omgevingsplan. De verantwoordelijkheid voor het opstellen en vaststellen van deze welstandsregels ligt bij de gemeenteraad. Het college van burgemeester en wethouders is het bevoegd gezag dat bouwplannen toetst. In Tytsjerksteradiel wordt het college hierin geadviseerd door een (ambtelijke) Commissie Omgevingskwaliteit (voorheen werd dat gedaan door 'Hûs en Hiem').

Een beeldkwaliteitsplan biedt concrete richtlijnen en schetsen voor architectuur, vormgeving en inpassing in de omgeving. Binnen de Omgevingswet is een beeldkwaliteitsplan vormvrij (elke gemeente heeft de vrijheid hier zijn eigen vorm aan te geven). In Tytsjerksteradiel worden de beeldkwaliteitsplannen besluitvormend aan de raad voorgelegd en in een later stadium opgenomen in het (nog op te stellen) Omgevingsplan. Hiermee wordt volgens artikel 4.19 van de Omgevingswet, een wettelijk kader geboden voor de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwbouw.

4. Ligging projectgebied

Het projectgebied is gelegen aan de noordwestelijke dorpsrand van Jistrum. Het grootste deel van plangebied De Geasten te Jistrum is begin deze eeuw aangelegd. Het is een woongebied met overwegend traditioneel gebouwde woningen overéénkomstig de architectuurkarakteristieken van Jistrum.

Het plangebied 'De Geasten', waar de nieuwe ontwikkeling plaats zal vinden, sluit aan bij de laatste projectmatige woonuitbreiding. De locatie is gelegen in de bebouwde kom van het dorp en is daarmee volgens de provinciale verordening een zogenaamd 'binnenstedelijk gebied'.



5. Het Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan is via een participatieproces met een diverse samenstelling van bewoners uit het dorp, tot stand gekomen. Het plan voorziet in de uitgifte van enkele beschikbare locaties aan de bestaande weg De Geasten in Jistrum. De bestaande woningbouw aan De Geasten is een woningbouwgebied dat begin deze eeuw is gerealiseerd en bestaat voornamelijk uit twee-onder-één-kap- en vrijstaande woningen.

Het plangebied bestaan uit twee plandelen. Bij het binnenrijden van het woongebied De Geasten ligt aan de linkerkant een particulier woningbouwterrein voor 3 vrijstaande woningen. Aan de rechterkant van de Geasten (ten zuiden van de weg) bevindt zich een gemeentelijk terrein. Hier zullen 7 woningen worden gerealiseerd. De zeven woningen worden gerealiseerd als één vrijstaande woning, één twee-onder-één kapwoning en een bouwstrook van 4 aanéengesloten woningen met een beukmaat van minimaal 6,5 meter. Hierdoor is de indeling van de strokenbouw ook geschikt te maken als 'nultredewoning' of als woning voor iemand met een specifieke zorgvraag (slaapkamer op de begane grond).

Het initiatief van beide plandelen gaat uit van 10 woningen op kavels van verschillende groottes. Met de beoogde ontwikkeling wordt de landschappelijke structuur gehandhaafd en wordt de bestaande bebouwing van De Geasten afgerond.

De beoogde woningen moeten aansluiten bij de bestaande stedenbouwkundige opzet en woontypes conform de welstandsnota van de gemeente Tytsjerksteradiel. Deze locatie is geschikt voor de uitbreiding van het dorp Jistrum, omdat de ontwikkeling zorgt voor een afronding van de bebouwing in De Geasten. Parkeren wordt geregeld in een parkeerkoffer van 10 parkeerplaatsen, daarnaast kan er bij de vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen geparkeerd worden op eigen terrein.

De belangrijkste uitgangspunten voor de beeldkwaliteit van het plangebied, zoals ze tot stand zijn gekomen tijdens het participatieproces, zijn:

- Bestaand groen moet worden ingepast in het stedenbouwkundig ontwerp;
- Aansluiting zoeken bij de bebouwingskarakteristieken van Jistrum;
- Voor water en riolering is het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) 'waterzorg' van toepassing en het door de raad vastgestelde scenario daarbij is 'scenario-C': Klimaat robuust'. Dat houdt in dat er ruimte moet zijn voor water (minimaal de watertoets), maar het liefst robuuster. Dit heeft als doel het voorkomen van wateroverlast, maar ook om (tijdelijke) waterberging te creëren voor periodes van droogte tegen, een groenwateraanvulling;
- Het geniet de voorkeur om de afvoer van hemelwater zoveel mogelijk rechtstreeks vanaf de percelen naar het oppervlaktewater en de openbare verharding (bovengronds) af te laten voeren;
- Geanticipeerd moet worden op klimaat robuust bouwen. Klimaat robuust bouwen betekent met name: voldoende groen en water in de wijk en een minimale hoeveelheid verharding (of het stimuleren van 'open verharding'), zodat hittestress in het plangebied wordt geminimaliseerd;
- Het door de raad vastgestelde beleid 'Grondwaterbeleidsplan' is van toepassing voor de woonuitbreiding. Hierin is het een ander opgenomen over 'ontwateringsdiepte' bij nieuwbouw;
- Er is meer behoefte aan betaalbare woningen en woningen voor jonge mensen, starters en senioren die kleiner willen wonen;
- Uit het regionale woningbehoefte onderzoek blijkt dat er - in lijn met voorgenomen ontwikkeling - behoefte is aan nieuwbouw binnen Jistrum. Het project draagt bij aan de woningbouwopgave die is vastgelegd met provincie en rijk in de regionale woondeal 2022-2030 en is passend binnen de uitgangspunten van de regionale woningbouwafspraken uit 2020, ook ten aanzien van de verhouding binnenstedelijke - en buitenstedelijke projecten. Het toevoegen van 10 woningen draagt bij aan de kwaliteit van de woningvoorraad, het terugdringen van het woningtekort en aan het leefbaar houden van het dorp.



6. Welstandscriteria 'Woongebieden, gerealiseerd na 2020' (tekstvorm)

Ruimte en plaatsing

- Gebouwen dragen met hun uiterlijk bij aan het algemene beeld van de ruimtelijke eenheid waarin ze zich bevinden;
- De woningen zijn steeds van de straat gescheiden door voortuinen en/of groenvoorzieningen;
- Gericht op de straat, dan wel op andere openbare verblijfsruimtes, zoals pleinen;
- Bijzondere gebouwen als scholen en winkels, en andere van het woongebied deel uitmakende bijzondere gebouwen hebben een specifieke, functioneel bepaalde plaatsing;

Hoofdvorm

- De maatvoering is overwegend één laag met kap, waarbij de stedenbouwkundige context bepalend is;
- Zowel rijen, als vrijstaande en halfvrijstaande woningen komen voor;
- Bij rijenwoningen van 5 of meer aanééngesloten woningen, dient de langskap te zijn voorzien van één of meer kap-accenten in de vorm van een dwarskap. Het aantal accenten is afgestemd op het architectuurbeeld, op de totale kaplengte van de rijwoningen;
- Bij rijwoningen is de noklijn evenwijdig aan de straat geplaatst;
- De noklijn van woningtypes anders dan rijwoningen, kan wisselend geplaatst zijn ten opzichte van het straatbeeld;
- De bouwmasa heeft hoofdzakelijk een kantige hoofdvorm;
- Dakkapellen in kappen aan de straatzijde zijn uitsluitend toegestaan als zij ondergeschikt zijn in het dakvlak en architectonisch verantwoord zijn ingepast of anderszins overtuigend bijdragen aan de architectuur van het bouwwerk en het straatbeeld;
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdbouwmasa en kennen een eenvoudige hoofdvorm;
- De kapvorm is symmetrisch en voorzien van een hellende kap (35°–55°);
- Accenten binnen de massa zijn proportioneel afgestemd tot het volume als geheel en worden geïntegreerd opgelost in het hoofdvolume en de daarbij behorende architectuur;
- Bijzondere gebouwen als scholen en winkels, en andere van het woongebied deel uitmakende bijzondere gebouwen hebben een specifieke, functioneel bepaalde, hoofdvorm;

- De kapvorm is symmetrisch en voorzien van een hellende kap (35°–55°);
- Accenten binnen de massa zijn proportioneel afgestemd tot het volume als geheel en worden geïntegreerd opgelost in het hoofdvolume en de daarbij behorende architectuur;
- Bijzondere gebouwen als scholen en winkels, en andere van het woongebied deel uitmakende bijzondere gebouwen hebben een specifieke, functioneel bepaalde, hoofdvorm;

Aanzichten en opmaak

- De woningen hebben een duidelijke gevelritmiek (door gevelopeningen en/of materiaaltoepassingen);
- Er is een variatie in gerichtheid van gevel- en gevelopeningen, hetgeen een monotoon straatbeeld voorkomt;
- Woningen hebben geen gesloten wanden naar de openbare ruimte;
- Gevels zijn van veelal van steenachtig materiaal. Het gebruik van hout in het gevelbeeld is toegestaan;
- In het kleurgebruik zijn witte of felle kleuren in de gevels en/of gevelvlakken niet toegestaan, wel een gedekte kleurstelling, afgestemd op de context van de omgeving;
- Kozijnen en ramen mogen als grafische elementen wel uitgevoerd worden in een witte kleurstelling;
- Het kleurgebruik voor gevels is hoofzakelijk in (gedekte) aardetinten;
- Hellende daken worden afgedekt als dak met riet, leien, met pannen (kleur antraciet-zwart), of uitgevoerd als groen (sedum-)dak;
- Bijzondere gebouwen zoals scholen en winkels, en andere van het woongebied deel uitmakende bijzondere gebouwen hebben een specifieke, functioneel bepaalde, architectonische uitvoering.

Woongebieden, gerealiseerd na 2020	
Bij verbouwing, vervanging, of nieuwbouw van individuele gebouwen in woongebieden, gerealiseerd na 2020, dienen de volgende kenmerken als uitgangspunt te worden gehanteerd.	
Aspecten	Kenmerken
Ruimte	Gebouwen dragen met hun uiterlijk bij aan het algemene beeld van de ruimtelijke eenheid waarin ze zich bevinden;
Plaatsing	- De woningen zijn steeds van de straat gescheiden door voortuinen en/of groenvoorzieningen; - Gericht op de straat, dan wel op andere openbare verblijfsruimtes, zoals pleinen; - Bijzondere gebouwen als scholen en winkels, en andere van het woongebied deel uitmakende bijzondere gebouwen hebben een specifieke, functioneel bepaalde, plaatsing;
Hoofdvorm	- De maatvoering is overwegend één laag met kap, waarbij de stedenbouwkundige context bepalend is; - Zowel rijen, als vrijstaande en halfvrijstaande woningen komen voor; - Bij rijenwoningen van 5 of meer aanééngesloten woningen, dient de langskap te zijn voorzien van één of meer kap-accenten in de vorm van een dwarskap. Het aantal accenten is afgestemd op het architectuurbeeld, op de totale kaplengte van de rijwoningen; - Bij rijwoningen is de noklijn evenwijdig aan de straat geplaatst; - De noklijn van woningtypes anders dan rijwoningen, kan wisselend geplaatst zijn ten opzichte van het straatbeeld; - De bouwmassa heeft hoofdzakelijk een kantige hoofdvorm; - Dakkapellen in kappen aan de straatzijde zijn uitsluitend toegestaan als zij ondergeschikt zijn in het dakvlak en architectonisch verantwoord zijn ingepast of anderszins overtuigend bijdragen aan de architectuur van het bouwwerk en het straatbeeld; - Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdbouwmassa en kennen een eenvoudige hoofdvorm;

	- De kapvorm is symmetrisch en voorzien van een hellende kap (35°–55°); - Accenten binnen de massa zijn proportioneel afgestemd tot het volume als geheel en worden geïntegreerd opgelost in het hoofdvolume en de daarbij behorende architectuur; - Bijzondere gebouwen als scholen en winkels, en andere van het woongebied deel uitmakende bijzondere gebouwen hebben een specifieke, functioneel bepaalde, hoofdvorm;
Aanzichten en opmaak	- De woningen hebben een duidelijke gevelritmiek (door gevelopeningen en/of materiaaltoepassingen); - Er is een variatie in gerichtheid van gevel- en gevelopeningen, hetgeen een monotoon straatbeeld voorkomt; - Woningen hebben geen gesloten wanden naar de openbare ruimte; - Gevels zijn van veelal van steenachtig materiaal. Het gebruik van hout in het gevelbeeld is toegestaan. - In het kleurgebruik zijn witte of felle kleuren in de gevels en/of gevelvlakken niet toegestaan, wel een gedekte kleurstelling, afgestemd op de context van de omgeving; - Kozijnen en ramen mogen als grafische elementen wel uitgevoerd worden in een witte kleurstelling; - Het kleurgebruik voor gevels is hoofdzakelijk in (gedekte) aardetinten; - Hellende daken worden afgedekt als dak met riet, leien, met pannen (kleur antraciet-zwart), of uitgevoerd als groen (sedum-)dak; - Bijzondere gebouwen zoals scholen en winkels, en andere van het woongebied deel uitmakende bijzondere gebouwen hebben een specifieke, functioneel bepaalde, architectonische uitvoering.
Bij verbouwing, vervanging, of nieuwbouw van individuele gebouwen in woongebieden, gerealiseerd na 2020, dienen de volgende kenmerken zoveel mogelijk te worden opgeheven en in ieder geval te worden vermeden.	