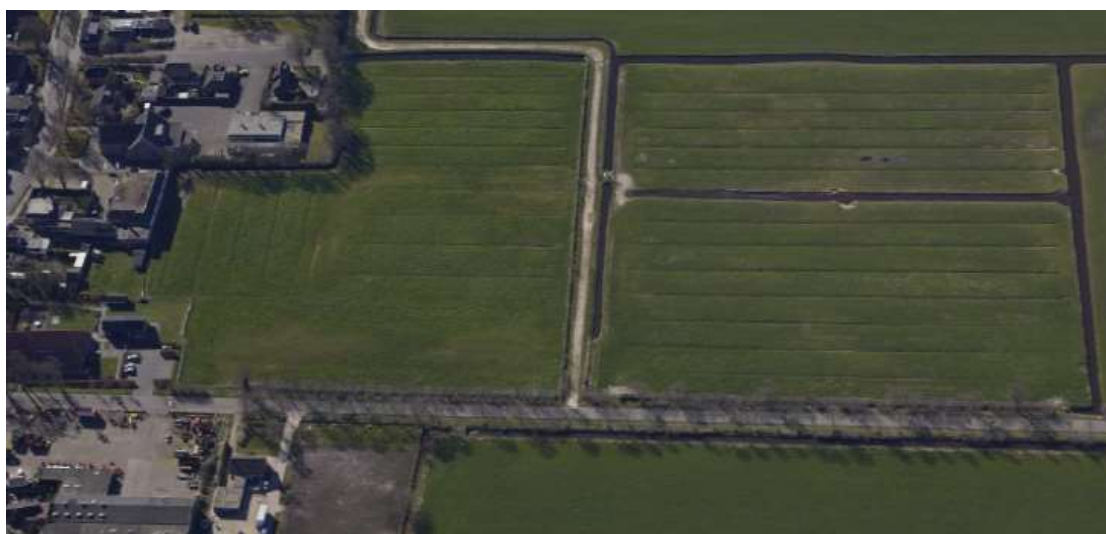


Supplement welstandsnota Sanjesfjild



Inleiding

Met het herzien van het bestemmingsplan ten behoeve van het bedrijventerrein Sanjesfjild zal ook moeten worden gekeken wat passende welstandscriteria zijn.

Op grond van artikel 12a lid 1 van de Woningwet stelt de gemeenteraad een welstandsnota vast, inhoudende beleidsregels waarin in ieder geval criteria zijn opgenomen die het bevoegd gezag toepast bij de beoordeling of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk waarop de aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op zichzelf als in verband met de omgeving in strijd is met de redelijke eisen van welstand.

Het welstandsadvies wordt uitsluitend op deze criteria gebaseerd.

Voor het gebied geldt nu het welstandsgebied "bebouwing buitengebied, open landschap".

Stedebouwkundig concept

Er zijn twee stedebouwkundige plannen voor het gebied gemaakt. Een beoordelingscommissie waarvan de dorpsbelangen Gytsjerk, Oentsjerk en de Zakenclub Trynwâlden deel hebben uitgemaakt, hebben het plan van Drive!3d en MBY Landschapsarchitectuur als beste plan voorgedragen. Op 14 juli 2010 is dit in de raad behandeld.

Er is in het gekozen stedebouwkundig plan veel aandacht besteed aan de landschappelijke inbedding van dit bedrijventerrein maar ook aan de aansluiting van dit nieuwe bedrijventerrein op de bestaande bebouwing. Op inventieve wijze wordt het nieuwe plan verweven met het bestaande stedenbouwkundige dorpse weefsel. Het plan introduceert een zichtlijn naar het buitengebied (een groene langgerekte scheg) die verbonden is met de bestaande openbare ruimte rondom de kerk en de voormalige school. Aan de oostzijde van het nieuwe plan wordt aansluiting gezocht met de bestaande bebouwing, bouwvolume en functies en ontstaat een erf met een bijzondere uitstraling.

Om te voorkomen dat het nieuwe bedrijventerrein als een gesloten blok in open weidegebied verschijnt, is een geleiding in kleinere ruimtelijke eenheden gemaakt. De groene lobben bevinden zich ter hoogte van de bestaande kwelsloten aan de zuid- en westrand en hierdoor oogt het bedrijventerrein kleinschaliger en is het beter ingebed in het landschap. Het idee is om deze lobben alleen langs de waterlopen te beplanten met Zwarte Els. Deze gebieden komen lager te liggen zodat ze ook nog de functie van Wadi krijgen (waterberging en natte natuur).

In het oorspronkelijke stedebouwkundig plan is ook gekeken naar rooilijnen, gebouwhoogtes, gebouwworm, compositie en materiaalkeuze. Omdat veel van dit soort criteria uiteindelijk in deze welstandsnota thuishoren, wordt hieronder op de oorspronkelijk geformuleerde uitgangspunten en de besluitvorming die hierna heeft plaatsgevonden ingegaan.

Rooilijnen en bouwhoogtes

De rooilijnen zijn op de planverbeelding overgenomen zodat duidelijke wandvorming en ook gerichtheid ontstaat. Op de plankaart zijn bouwschema's opgenomen waarin de in het stedenbouwkundig plan vermelde bouwhoogtes zijn overgenomen.

Gebouwworm en compositie

Als gebouwworm is in het stedenbouwkundig plan gekozen voor een schuurvorm. Een eenvoudige basisvorm (vierkant of rechthoek) met een kap/zadeldak. Dit is omdat dit een gebouwworm is die zowel in een agrarische setting als in een dorp als passend wordt beoordeeld.

De planvoorschriften sluiten hierop aan door een dakhelling voor te schrijven en te eisen dat een eventuele bedrijfswoning in dit volume wordt geïntegreerd. Aanvullend zal in de welstandsnota de eenvoudige blokvormige grondvorm, het zadeldak en de kaprichting (oost-west) als criterium worden opgenomen om de samenhang van het ensemble van de bedrijfsgebouwen nog verder te vergroten.

Materialisatie

In het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan zijn eisen opgenomen over het materiaalgebruik. Zo werd voor het noordelijke dakvlak gedacht aan een ecologisch dak in de vorm van gras- of sedumdak omdat dit gunstig is voor de energiebalans (isolatie) maar ook zorgt voor de eerste demping van de hemelwaterafvoer. Daarnaast zou dit zorgen voor een ecologisch statement en bijdragen aan een groene setting van het terrein.

Om eenheid te bevorderen is in het oorspronkelijke plan voor de gevel uitgegaan van hout en baksteen (donkerrood) als hoofdmateriaal.

Mee door de nasleep van de economische crisis heeft de raad in november 2015 besloten om voor dit bedrijventerrein minder zware welstandseisen aan het materiaalgebruik te stellen. De extra kosten van een sedumdak en de kosten van een zwaardere constructie en fundering hebben een negatieve invloed op de verkoopbaarheid van de kavels. Daarnaast is in dit plan de buffering van hemelwater niet noodzakelijk omdat in het plangebied ook al veel groen en wadi's worden aangelegd die al voor voldoende waterbuffer en verkoeling zorgen. Ook blijkt de isolerende werking van een sedumdak beperkt. Een argument om een sedumdak te blijven eisen zou dan het groene karakter zijn. Het gaat dan meer om de ecologische uitstraling dan om de groene kleur omdat een sedumdak vaak rood verkleurd. De eis van een sedumdak is daarom niet in de welstandsnota als verplichting opgenomen.

De eis om op het zuidelijk dakvlak verplicht zonnepanelen voor te schrijven is ook niet als welstandscriterium opgenomen. In 2010 is al besloten dit niet te doen. Dit kan als volgt gemotiveerd worden. In de welstandsnota horen eisen te staan die betrekking hebben op de architectonische aanvaardbaarheid van een bouwwerk op zichzelf en in zijn omgeving. In de nota hoort een eis dat zonnepanelen moeten worden toegepast niet thuis omdat dit geen architectonische eis is maar het een energetische voorkeur betreft. Op grond van de Woningwet en het Bouwbesluit mag de gemeente in het kader van de energiezuinigheid en –

duurzaamheid noch publiek- als privaatrechtelijk zwaardere bouweisen te stellen dan in het Bouwbesluit zijn gegeven.

Dat betekent niet dat zonnepanelen zijn verboden maar dat het een eigen keuze moet zijn van de ondernemer. Wij denken dat in de meeste situaties deze keus ook wel zal worden gemaakt vanwege het feit dat geen nieuwe G40 gasaansluitingen worden aangelegd en daarom gasvrije oplossingen moeten worden gezocht en de bedrijven vanwege de gerichtheid van het dakvlak een goede mogelijkheid hebben om eigen elektriciteit op te wekken.

Tenslotte is de eis om hout als gevelbekleding voor te schrijven niet in de welstandsnota overgenomen. Wel was al eerder als kleur voor het materiaal voor zwart/antraciet gekozen. In de welstandsnota is nu als criterium opgenomen dat voor de gevels ook glad plaatmateriaal (zonder profiel) is toegestaan in een donker antraciet of zwarte kleurstelling. De verbeterde kwaliteit van plaatmateriaal zorgt voor een uitstraling die voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Dit, in combinatie met de goede isolerende eigenschappen, de prijs van het materiaal en de verminderde onderhoudskosten hebben geleid tot een aanpassing van dit welstandscriterium.



Aanpassing van de welstandsnota

Het gebied waar het bedrijventerrein zal komen heeft in de huidige welstandsnota de gebiedsaanduiding "bebouwing in buitengebied – open landschap" met de daarbij behorende welstandscriteria. Het gebied wordt in de welstandsnota aangewezen als "Ontwikkelingsgebied Sanjesfjild" met de begrenzing zoals die op bijlage 1 bij deze nota is opgenomen met de volgende hierbij behorende specifieke criteria:

Ontwikkelingsgebied Sanjesfjild		
Bij verbouwing, vervanging, of nieuwbouw van individuele gebouwen op dit bedrijventerrein dienen de volgende kenmerken als uitgangspunt te worden gehanteerd.		
Aspecten		Kenmerken
Ruimte	*	<i>gebouwen dragen met hun uiterlijk bij aan het algemene beeld van de ruimtelijke eenheid waarin ze zich bevinden.</i>
	*	<i>Gebouwen hebben een grote mate van eenheid en zorgen voor een samenhangend ensemble door o.a. de plaatsing, vorm, richting en materiaalgebruik.</i>
Plaatsing	*	<i>De plaatsing is in de rooilijn. Bij gebouwen aan het "nieuwe erf" ligt de rooilijn tegen de openbare ruimte om een duidelijke wand te creëren;</i>
	*	<i>De kaprichting is oost-west;</i>
Hoofdvorm	*	<i>De gebouwen hebben een eenvoudige rechthoekige of vierkante grondvorm;</i>
	*	<i>De vorm van het hoofdgebouw is een schuurtype (zie ook bijlage 2 voor referentiebeelden);</i>
	*	<i>Alle functies bevinden zich onder één gemeenschappelijk dak, ook de bedrijfswoning; Zijn voor een bouwperceel twee bouwschema's opgenomen (bij gemengde doeleinden) dan is een (aangebouwd) zelfstandig element mogelijk;</i>
	*	<i>De dakvorm is een zadeldak met een dakhelling tussen de 15-30 graden;</i>
Aanzichten en opmaak	*	<i>Het materiaalgebruik van de gevels kan bestaan uit hout, glad plaatmateriaal (zonder oppervlakteprofiel) of een combinatie hiervan. Platen met damwandprofiel zijn niet toegestaan. Ondergeschikt is metselwerk mogelijk;</i>
	*	<i>De gevels gesitueerd aan de openbare ruimte dienen representatief te worden vormgegeven;</i>

	*	<i>De kleur van de gevels is (donker)antraciet of zwart. In combinatie met hout mag het hout ook zijn eigen natuurlijke tint houden. Wordt op ondergeschikte wijze metselwerk toegepast, dan is een donkerrode of donkere steen toegestaan. Grote kleurcontrasten tussen onderdelen van het bouwwerk die niet bijdragen tot een samenhangend ensemble zijn niet toegestaan;</i>
	*	<i>De kleur van de dakbedekking / de dakplaten is (donker) antraciet of zwart. Worden zonnepanelen toegepast, dan moeten deze dezelfde kleurtint hebben als de dakbedekking zodat ze niet opvallen.</i>

BIJLAGE 1 ONTWIKKELINGSGEBIED SANJESFJILD



In rood de contour van het ontwikkelingsgebied Sanjesfjild

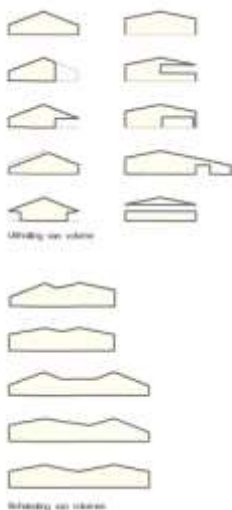
BIJLAGE II: REFERENTIEBEELDEN



schuurtypes en materiaalgebruik



Indicatie van planstructuur



Volumestudie



Referentiebeeld: bebouwing aan erf