

B i j l a g e 2 :
L o c a t i e o n d e r z o e k
B o k s u m

gemeente
Menameradiel



BügelHajema

Plek voor ideeën

Locatieonderzoek Boksum

148.00.05.03.00.00

11 juni 2014





Inhoud

1	Inleiding	
	1.1 Algemeen	05
	1.2 Leeswijzer	05
2	Ruimtelijke analyse	
	2.1 Wegen- en bebouwingsstructuur	07
	2.2 Monumenten	07
	2.3 Groenstructuur	09
	2.4 Waterstructuur	09
	2.5 Doorzichten	09
	2.6 Conclusie	11
3	Functionele analyse	
	3.1 Belemmeringen	13
4	Locatieonderzoek	
	4.1 Mogelijke locatie voor woningbouw	15
	4.2 Locaties voor herontwikkeling	15
	4.3 Afweging locatie	15
	4.4 Conclusie	17

Bijlage - Inrichtingsschetsen





Inleiding

1.1 Algemeen

Dit document gaat in op de mogelijkheden voor woningbouw binnen het bestaand bebouwd gebied (BBG, zie afbeelding hiernaast) van Boksum. Dit onderzoek gaat specifiek in op de onbebouwde plekken in het BBG, de zogenaamde 'open gaten'. Om te komen tot een goede afweging van de onderscheiden locaties, is eerst een ruimtelijke en functionele analyse van Boksum gemaakt (hierbij is gebruik gemaakt van het Bestemmingsplan Boksum). Deze analyse vormt het kader waarbinnen de locaties zijn beoordeeld.

1.2 Leeswijzer

Hoofdstuk 1 bestaat uit een algemene inleiding. Hoofdstuk 2 geeft een analyse van de ruimtelijke structuur van Boksum. In hoofdstuk 3 worden kort de functionele belemmeringen benoemd. Hoofdstuk 4 gaat in op de mogelijk woningbouwlocaties en sluit af met een conclusie. De bijlage geeft inrichtingsschetsen voor de mogelijke woningbouwlocaties.



Bebouwingsstructuur

Oude kern rondom de terp en verspreid liggende oudere bebouwing



Planmatige uitbreidingen in fasen

Veel (oudere) boerderijen in Boksum



2

Ruimtelijke analyse

2.1 Wegen- en bebouwingsstructuur

In de ruimtelijke ontwikkeling van Boksum zijn meerdere bouwperiodes te onderscheiden die hun eigen specifieke structuren hebben meegebracht.

Het dorp kenmerkt zich door een lineair gedeelte (Tiltsjedyk/Oedsmawei) met afwisselend open en meer gesloten bebouwing dat eindigt in een meer komvormig gedeelte op de terp (de Buorren) met als eindpunt de N.H.-kerk. In de kom van het dorp (rond de Buorren) is de bebouwing in een meer geconcentreerde vorm aanwezig. Deze bouwwijze wordt in veel terpdorpen aangetroffen. In de tijd dat de terpen als vluchtplaats voor het hoge water dienst deden (tot in de middeleeuwen) moest men zuinig zijn met de beschikbare ruimte.

De N.H.-kerk, aan drie zijden omgeven door open land en omzoomd door een dubbele rij geknotte linden, neemt zowel historisch als landschappelijk een bijzondere plaats in. Al vanaf grote afstand wordt het beeld van het dorp door de kerk bepaald. Ook via doorzichten tussen de bebouwing is de kerk vanaf de weg door het dorp zichtbaar.

Aan het lineaire deel van het dorp (Tiltsjedyk/Oedsmawei) is een aantal zijwegen aangetakt die naar verschillende bestemmingen aan de rand of buiten het dorp voeren. Bedoeld worden hier het Blessumerpaed, It Reedtsje, het Hylaerderpaed en het Scheltemahiem. Het Blessumerpaed bevindt zich in de bocht op de plaats waar de Tiltsjedyk overgaat in de Oedsmawei. Het weggetje voert naar de boerderij die ten noorden van de N359 (Westergoawei) ligt. Vanaf de boerderij voert een voet-/fietspad door de weilanden dat de dorpen Boksum en Blessum met elkaar verbindt.

It Reedtsje is de toegangsweg naar de voormalige Kerk der Afgescheidenen, gebouwd in 1847 en inmiddels verdwenen. Het Hylaerderpaed, waarmee het sportveld is ontsloten, valt samen met de toegang naar een boerderij tussen Boksum en Hylaard. Vanaf de boerderij loopt een voet-/fietspad door de weilanden richting Hylaard.

Het Scheltemahiem is een uitstulping van het lintvormig dorpsdeel van recentere datum en geeft toegang tot een zevental nieuwe woonhuizen.

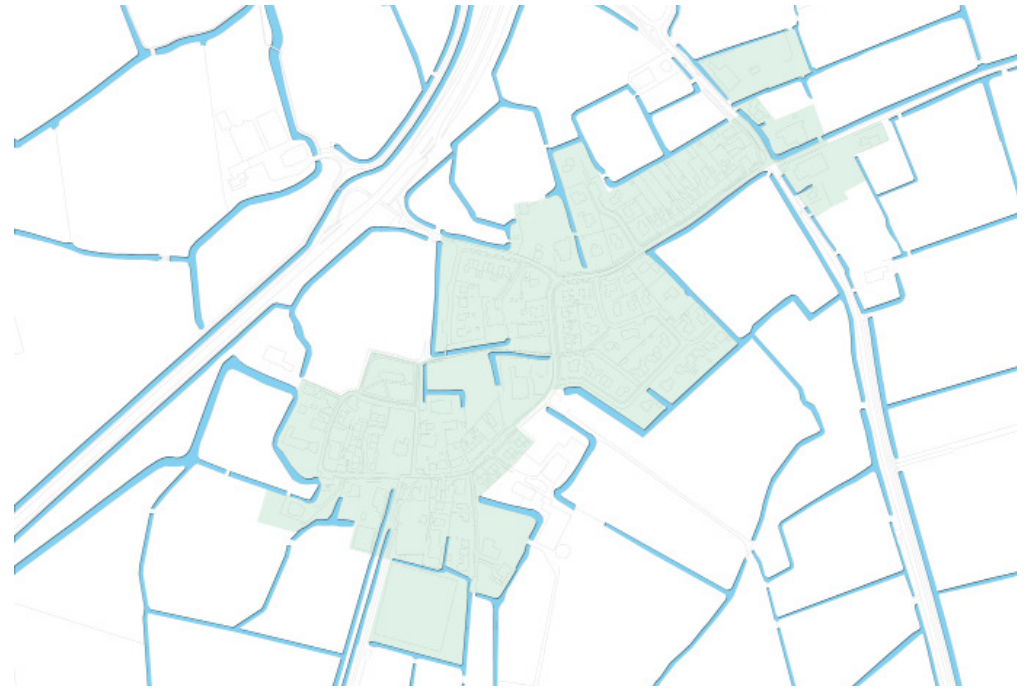
Kenmerkend voor het dorp is enerzijds de gevarieerdheid in bebouwing en anderzijds een zekere eenheid die ontstaat door overeenkomsten in situering (langs de weg), schaal, type en materiaalgebruik. Qua type kan onderscheid worden gemaakt in boerderijen, vrijstaande woningen, rijenwoningen en bijzondere bebouwing (kerken, school, dorps huis en bedrijfsbebouwing). Opvallend is het grote aantal (voormalige) oudere boerderijen.

2.2 Monumenten

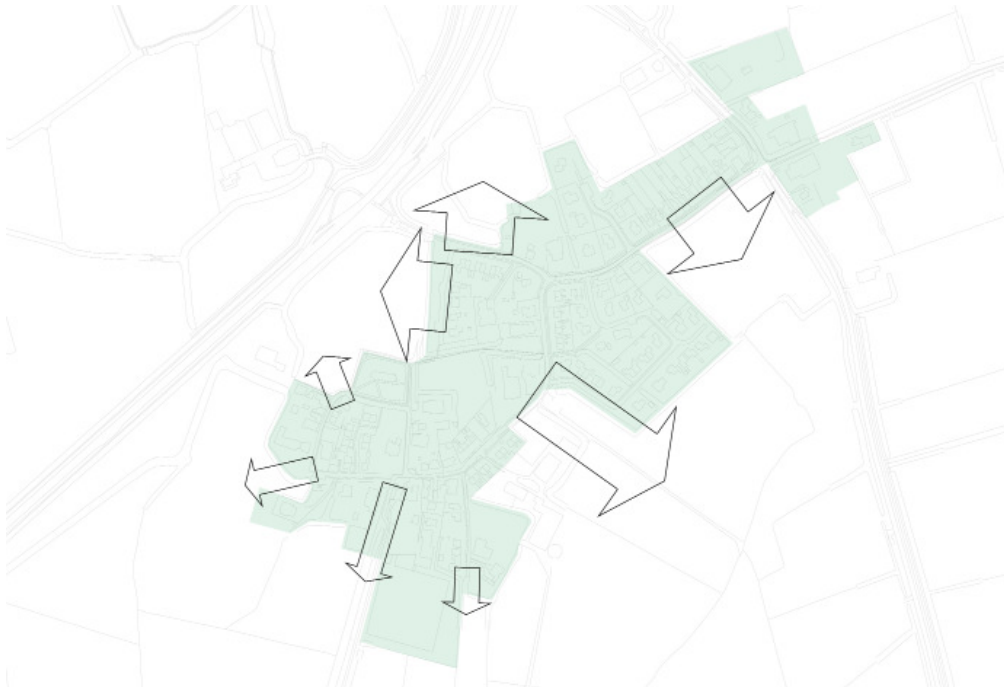
Het merendeel van de bebouwing is, hoewel vaak wel karakteristiek voor het dorpsbeeld, niet van dien aard dat het in de zin van de Monumentenwet 1988 beschermd wordt. Binnen het plangebied bevinden zich twee rijksmonumenten, de N.H.-kerk aan de Sint Margrietwei 1 en de boerderij aan de Oedsmawei 11. Daarnaast komen in en nabij Boksum drie archeologische rijksmonumenten voor.



Groenstructuur
Doorzichten



Waterstructuur





2.3 Groenstructuur

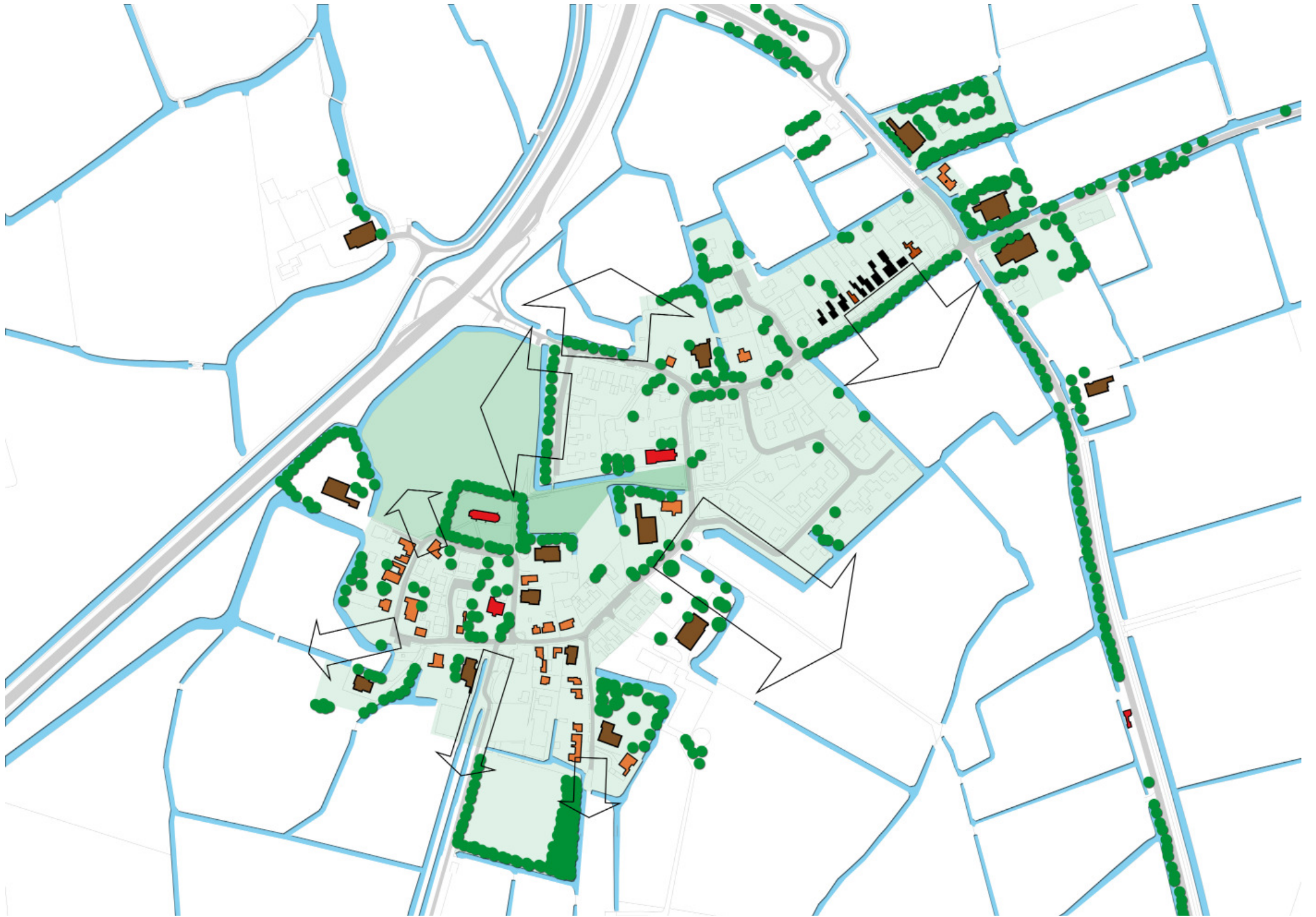
In belangrijke mate bepalend voor het dorpsbeeld van Boksum is het groene karakter dat wordt gevormd door de open erven, het agrarisch gebied dat op verschillende plaatsen tussen de bebouwing door zichtbaar is, de open groene ruimte rond de terp en de rijkelijke hoeveelheid boombeplanting. De gemeente heeft de boombeplanting in de loop der jaren langs de openbare wegen flink uitgebreid waardoor het groene karakter nog verder is versterkt. Ook is hier en daar de inrichting van de wegen op onderdelen aangepast, zodat het wegbeloop is verbeterd. Behoudens bomen langs de openbare weg, bevinden veel bomen zich op particulier terrein die in hoge mate bijdragen aan het intieme karakter van Boksum. Met name de bomen rond de kerk, de open ruimte om de terp en op het erf van de voormalige pastorie drukken een bijzonder stempel op het geheel.

2.4 Waterstructuur

De vaart aan de westzijde van het dorp en de Boksumer Soal waar deze in uitmondt, zijn structuurbepalend. De Boksumer Soal staat enerzijds in verbinding met de Hilaarder Feart, die uitmondt in de Boalserter Trekfeart en anderzijds met De Swette, de voormalige trekvaart tussen Sneek en Leeuwarden. Via deze vaarten was het dorp vroeger tevens voor de beroepsvaart bereikbaar. Tegenwoordig worden waterlopen als de Boksumer Soal en de Hilaarder Feart nog uitsluitend bevaren door de recreatievaart en zijn ze voor schaatsers van belang.

2.5 Doorzichten

Karakteristiek in Boksum is de directe relatie tussen het dorpsgebied en het agrarische landschap, dat plaatselijk tussen de bebouwing door zichtbaar is. Een groot aantal huizen is met de voorkant naar de straat gericht, terwijl men aan de achterkant uitzicht heeft over de weilanden. Op verschillende locaties in het dorp is zodoende sprake van doorzichten naar het open landschap rondom.

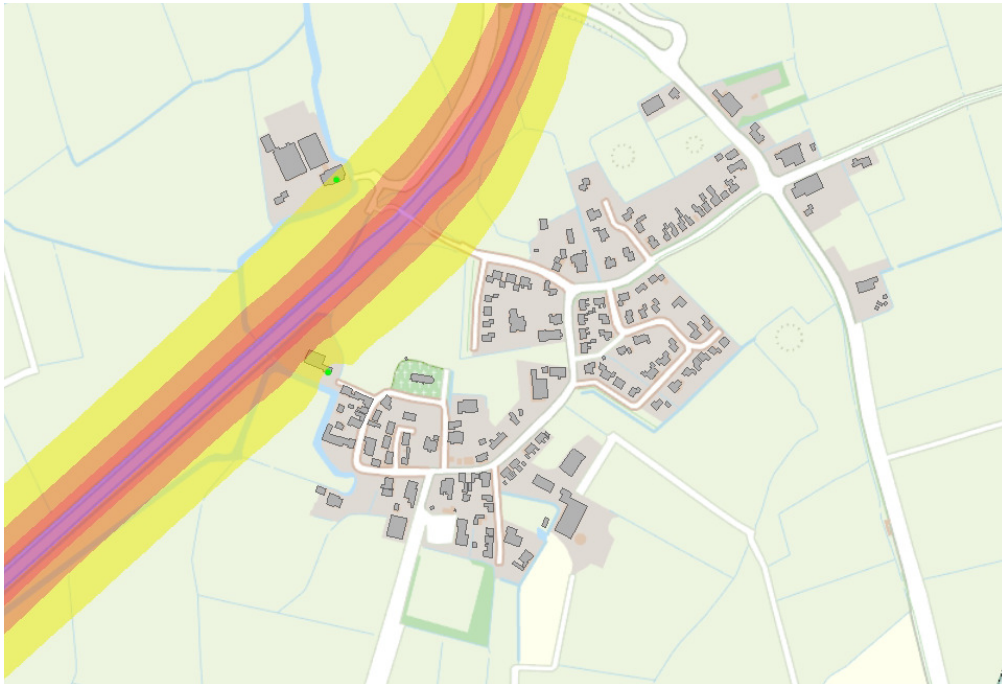




2.6 Conclusie

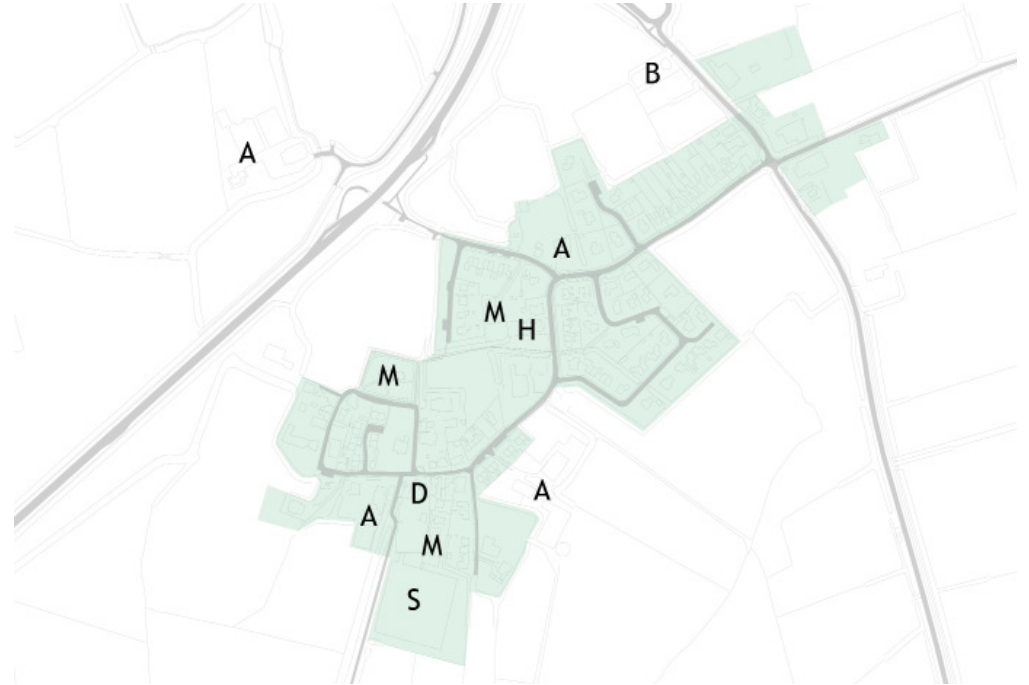
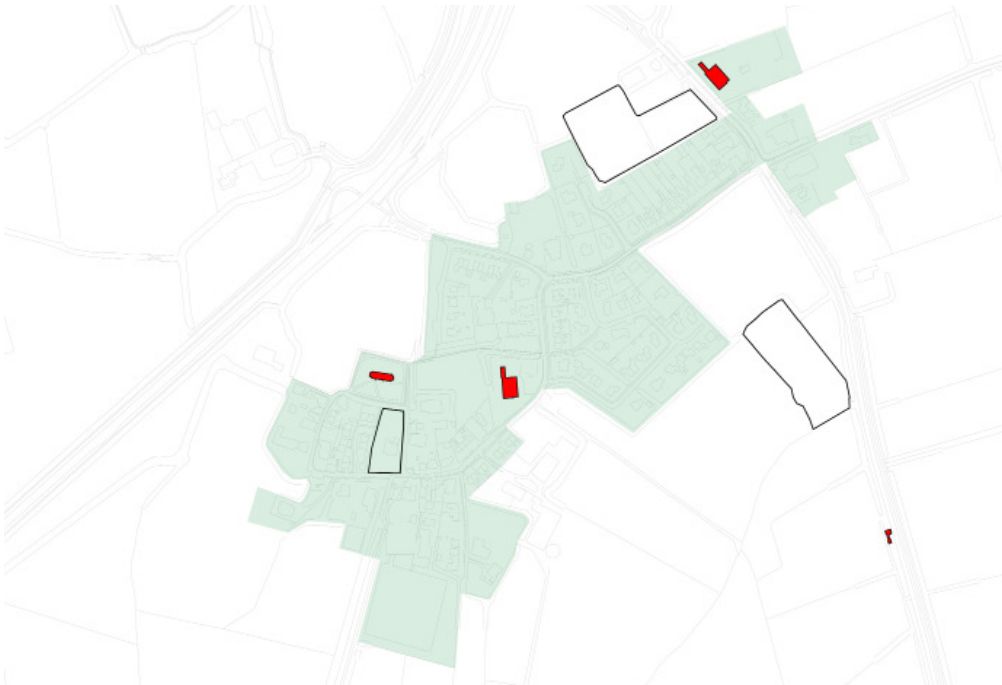
Op de afbeelding hiernaast zijn de belangrijkste ruimtelijke kwaliteiten van Boksum op een kaart weergegeven. Bij de invulling van open gaten moeten deze kwaliteiten gehandhaafd dan wel gerespecteerd worden. De kwaliteiten zijn:

- de terp met daarop de kerk en de oude compacte dorpskern;
- de open groene ruimte rondom de kerk;
- het zicht op de terp en de kerk;
- de vele boerderijen met bijbehorende groene erven;
- de gevarieerde en vaak historische bebouwing;
- de lintbebouwing aan de Oedsmawei;
- de Hegedyk;
- de doorzichten vanuit het dorp op het open landschap;
- de groene rafelige dorpsranden.



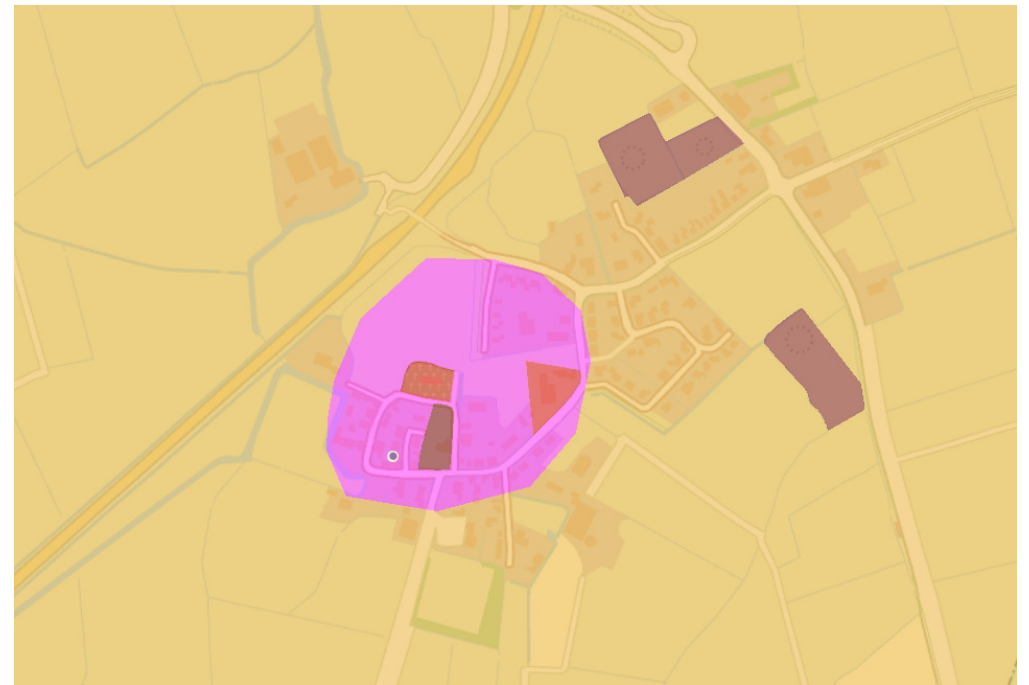
Geluidcontour N359 (Provincie Fryslân)

Monumenten



Huidige functies (A-agrarisch bedrijf, B- bedrijf, D-detailhandel, H-horeca en M-maatschappelijk)

Archeologische waarden (FAMKE)



3

Functionele analyse

3.1 Belemmeringen

Met betrekking tot de invulling van open gaten gelden enkele belemmeringen, of is ter plekke nader onderzoek noodzakelijk. Het gaat hierbij om:

- de geluidcontour van de N359. Binnen deze contour is bebouwing in principe niet mogelijk;
- milieuzones rond (agrarische) bedrijven, de sportvelden en het dorps-huis. Bestaande functies mogen in hun functioneren niet gehinderd worden door de inpassing van woningbouw;
- enkele gebieden die aangewezen zijn als Rijksmonument. Verstoring van deze gebieden is niet gewenst;
- archeologische waarden. Op de terp is waarderend onderzoek (terpen) noodzakelijk; daarbuiten karterend onderzoek.



Locatie 1



Locatie 2



Locatie 3

Locatie 4



Locatie 5



Locatie 6



4

Locatieonderzoek

4.1 Mogelijke locaties voor woningbouw

Boksum kent een aantal 'open gaten' in de ruimtelijke structuur. Open gaten zijn plekken waar eventueel woningbouw binnen bestaand bebouwd gebied (BBG) mogelijk is. Binnen het BBG hebben zes locaties voldoende oppervlak om deze aan te merken als mogelijke bouwlocatie (zie afbeeldingen hiernaast). Het gaat hierbij om de onderstaande locaties:

- locatie 1 - hoek Tiltsjedyk en Hegedyk;
- locatie 2 - naast de voormalige kerk aan de Oedsmawei;
- locatie 3 - speelplek aan de Oedsmawei;
- locatie 4 - groene ruimte ten oosten van de terp;
- locatie 5 - noordzijde bestaand erf 't Reedtsje;
- locatie 6 - Hylaerderpaed.

4.2 Locaties voor herontwikkeling

Naast 'open gaten' kent Boksum twee locaties waarbij de bebouwing niet goed past in de ruimtelijke structuur van het dorp en herontwikkeling een meerwaarde kan betekenen (zie afbeeldingen op pagina 16). Een herontwikkeling op deze locaties geeft de mogelijkheid om de ruimtelijke structuur te herstellen/te verbeteren en tegelijkertijd het woonprogramma beter af te stemmen op de huidige vraag. Locatie 1 betreft seniorenwoningen aan de Diorremahiem en locatie 2 betreft rijenwoningen, dubbele woningen en de speelplek aan de Oedsmawei.

Daarnaast is het, gezien de landelijke trend van dalende leerlingenaantallen, denkbaar dat de school in de toekomst sluit. De schoollocatie kan vanuit deze optiek dan ook als derde, potentiële herontwikkelingslocatie beschouwd worden.

4.3 Afweging locaties

In het navolgende wordt beoordeeld of bebouwing van de 'open gaten' mogelijk en/of wenselijk is.

Locatie 1 - hoek Tiltsjedyk en Hegedyk

Locatie 1 is in de huidige situatie ingevuld met parkeerplaatsen, een grasveldje en een zitplek. Hoewel de locatie voldoende groot is en er geen planologische beperkingen zijn, anders dan het verplicht uit te voeren karterend archeologisch onderzoek, wordt de locatie niet geschikt geacht voor woningbouw. De Oedsmawei wordt gekenmerkt door lintbebouwing met een rooilijn die evenwijdig aan de weg is gesitueerd. Een invulling van deze locatie zou leiden tot een onderbreking in deze rooilijn (nieuwe bebouwing zou aanzienlijk dichterbij de weg komen te liggen) en is daarom niet gewenst. Bovendien komt een invulling van deze locatie de verkeersveiligheid niet ten goede.

Locatie 2 - naast de kerk aan de Oedsmawei

Locatie 2 is in de huidige situatie ingevuld met een grasveldje. Opvallend aan deze locatie zijn de ligging van een kerkepad in het gebied, het zicht op de terp en de kerk en de markante bebouwing van de aangrenzende voormalige kerk met een horecafunctie. Bebouwing van deze locatie is ruimtelijk gezien niet gewenst, omdat invulling van de locatie afbreuk doet aan de zichtlijn op de kerk vanaf de Oedsmawei.

Locatie 3- speelplek aan de Oedsmawei

Locatie 3 is bijna volledig ingericht als (verharde) speelplek met speeltoestellen. De ruimtelijke kwaliteit van deze plek is door de wijze van inrichting beperkt. Het gebied grenst aan een waardevolle open groene ruimte, maar maakt hiervan geen onderdeel uit. Planologisch zijn er geen beperkingen, anders dan het verplicht uit te voeren waarderend archeologisch onderzoek. Bebouwing van deze locatie is zowel ruimtelijk als planologisch gezien mogelijk en kan leiden tot een verbetering van de ruimtelijke structuur en kwaliteit van de directe omgeving. Gezien de beperkte kwaliteit van de directe omgeving is het gewenst om ook de ruimere omgeving in de planvorming te betrekken (op visieniveau of concrete planvorming) bij een eventuele ontwikkeling (zie ook locatie voor herontwikkeling 2).



Herontwikkelingslocatie 1



Herontwikkelingslocatie 2



Herontwikkelingslocatie 3

Bestaande bebouwing herontwikkelingslocatie 1 (Google Earth)



Bestaande bebouwing herontwikkelingslocatie 2 (Google Earth)



Bestaande bebouwing herontwikkelingslocatie 3 (Google Earth)



4

De (te verplaatsen) speelvoorzieningen zouden in de openbare groenvoorziening aan de Muontsehiem en/of nabij het dorps huis ingepast kunnen worden.

Locatie 4 - groene ruimte ten oosten van de terp

Locatie 4 is de onbebouwde groene ruimte ten oosten van de terp. De belangrijkste kwaliteit van deze ruimte is de openheid ervan, waardoor zicht op de terp bestaat en de contour van de terp en de kerkomgang goed herkenbaar zijn. Planologisch zijn er geen beperkingen, anders dan het verplicht uit te voeren waarderend archeologisch onderzoek. Een beperkte mate van bebouwing is op deze locatie ruimtelijk en planologisch gezien mogelijk, mits voldoende rekening wordt gehouden met de specifieke kwaliteiten van de plek. De ontsluiting van deze locatie is lastig (maar niet onmogelijk) te realiseren en vraagt nader onderzoek. Het betrekken van locatie 3 in de planvorming zou deze mogelijkheid kunnen geven.

Locatie 5 - noordzijde bestaand erf 't Reedtsje

Locatie 5 is gesitueerd op de noordzijde van een fors particulier erf. Woningbouw is op deze locatie ruimtelijk gezien mogelijk, mits rekening wordt gehouden met het groene karakter van dit (voormalige) boerenerf. Planologisch zijn er waarschijnlijk enige beperkingen voor het erf gezien de nabijheid van een agrarisch bedrijf. Daarnaast moet karterend archeologisch onderzoek uitgevoerd worden.

Locatie 6 - Hylaerderpaed

Locatie 6 betreft het plein voor het dorps huis. Planologisch en milieukundig gezien gelden voor deze locatie meerdere beperkingen door de nabijheid van een agrarisch bedrijf, detailhandel, een maatschappelijke functie (dorps huis) en de sportvelden. Woningbouw is op deze plek uit het oogpunt van milieu en planologie lastig in de passen. Daarnaast is het de vraag of woningbouw op deze plek wenselijk is, gezien de functie die deze plek heeft voor het dorp.

4.4 Conclusie

Woningbouw is op de locaties 3, 4 en 5 denkbaar, mits rekening wordt gehouden met de bestaande ruimtelijke kwaliteiten en de voorkomende belemmeringen. Gezien de ruimtelijke samenhang worden locatie 3 en 4 ook in combinatie met herontwikkelingslocatie 2 beschouwd. De locaties 4 en 5 zijn kwetsbare locaties. Een invulling zal zeer locatiespecifiek zijn. Een ontwikkeling op de herontwikkelingslocatie is gezien de eigendomsituatie waarschijnlijk lastig.

In de bijlage van dit document zijn mogelijke invullingen van de locaties weergegeven. Per locatie wordt kort ingegaan op ruimtelijke randvoorwaarden en is een referentiebeeld weergegeven. De hoofduitgangspunten per uitwerking/locatie zijn hieronder weergegeven.

- Locatie 3 is onderdeel van het lint aan de Oedsmawei. De structuur van het lint is ter plekke van het plangebied enigszins verstoord doordat woningen op relatief grote afstand van de weg zijn gesitueerd. Een invulling op deze plek moet bijdragen aan versterking van het lint.
- Locatie 4 wordt gekenmerkt door de terp, boerderijen en een groene open ruimte. Door de landelijk setting van het plangebied, is een invulling die gebaseerd is op een boerderij of boerenschuur, het meest passend.
- Locatie 5 is gesitueerd op het voorerf van een boerderij. Een invulling zal enerzijds afgestemd moeten worden op de bebouwing van 't Reedtsje en anderzijds rekening moeten houden met het de groen inrichting van het voorerf van de boerderij, alsmede de oriëntatie van de bestaande boerderij.
- Wanneer locatie 3 en 4 in combinatie met herontwikkelingslocatie 2 worden beschouwd, is versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het lint van de Oedsmawei mogelijk. Ook wordt de ontsluiting van locatie 4 eenvoudiger. Een invulling van locatie 3 en 4 in combinatie met herontwikkelingslocatie 2 leidt echter slechts tot de toevoeging van één woning aan het woningbestand.



Bijlage - Inrichtingsschetsen

Locatie 3

Referentiebeeld



Randvoorwaarden bebouwing

- Hoofdvorm is 1,5 - 2 bouwlagen met een kap.
- De nokrichting is haaks op de weg.
- De dakhelling is 30-40 graden.
- Er is sprake van een smalle, diepe woning. De voorgevel heeft een maximale breedte van 6,5 meter.
- De voorgevel van de woning is 6-6,5 meter vanaf de voorste perceelsgrens gesitueerd.
- De woning is met een voorgevel op de openbare weg georiënteerd.
- Bijgebouwen liggen minimaal 3 meter terug t.o.v. de voorgevel van de woning.
- Kleur- en materiaalgebruik is afgestemd op de aangrenzende woningen.
- Aantal woningen: maximaal 1.

Randvoorwaarden terreininrichting

- Een haag aanbrengen op de perceelsgrens grenzend aan de openbare ruimte.
- Streven naar een groene inrichting van het voor-erf.
- Inheemse beplanting toepassen. Sortiment beplanting afstemmen op de ondergrond.

Locatie 4

Referentiebeeld



Randvoorwaarden bebouwing

- Hoofdvorm refereert aan een boerderij of boerenschuur en is één bouwlaag met een forse kap.
- Vrijstaande bijgebouwen zijn achter de hoofdvorm gesitueerd.
- Kleur- en materiaalgebruik is traditioneel of modern maar passend bij de groene, dorps landelijke omgeving.
- De hoofdvorm is met een voorgevel op de groene ruimte georiënteerd.
- Aantal woningen: maximaal 2.

Randvoorwaarden terreininrichting

- Terreininrichting refereert aan een boerenerf.
- Erf aan de noordzijde begrenzen met een sloot. Deze sloot aansluiten op bestaande sloten.
- Aan de noord- en westzijde van het erf bomen van de 1^e orde aanplanten.
- Inheemse beplanting toepassen. Sortiment beplanting afstemmen op de ondergrond.

Locatie 5

Referentiebeeld



Randvoorwaarden bebouwing

- Hoofdvorm is één bouwlaag met een kap.
- De nokrichting is haaks op de perceelsloot.
- De dakhelling is 40-50 graden.
- De hoofdvorm heeft aan de voorzijde een breedte van 10-12 meter.
- De situering van de woning is afgestemd op de bouwrichting van de boerderij ten zuiden van het perceel.
- De woning is met een voorgevel op de openbare weg georiënteerd.
- Bijgebouwen liggen achter de woning.
- Kleur- en materiaalgebruik is afgestemd op de aangrenzende woningen.
- Aantal woningen: maximaal 2.

Randvoorwaarden terreininrichting

- Een haag aanbrengen op de perceelsgrens grenzend aan het bestaande 'boerenerf'.
- Bestaande bomen zoveel mogelijk handhaven, met name langs 't Reedtsje en de sloot.
- Streven naar een groene inrichting van het voorerf.
- Inheemse beplanting toepassen. Sortiment beplanting afstemmen op de ondergrond.

Ruimtelijk gezien is het op deze locatie ook denkbaar dat de nieuwe woning meer oostelijk op het erf gesitueerd wordt. Er ontstaat dan een situatie waarbij de bestaande en de nieuwe woning op een gezamenlijke voortuin zijn georiënteerd. De kwaliteiten van het erf worden op deze wijze meer gerespecteerd.

Locatie 3 en 4 i.c.m. herontwikkelingslocatie 2

Referentiebeeld

- Voor locatie 3 en 4 zijn de voorgaande beelden voor locatie 3 en 4 van toepassing.



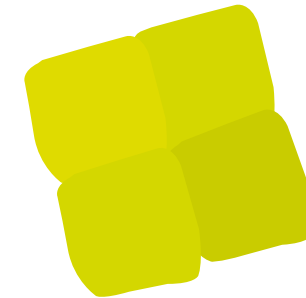
Randvoorwaarden bebouwing

- Locatie 3 en 4: zie randvoorwaarden locatie 3 en 4. Voor locatie H2 geldt:
 - Hoofdvorm is 1 tot 2 bouwlagen met een kap.
 - De nokrichting is evenwijdig aan de weg.
 - De dakhelling is 40-50 graden.
 - De hoofdvorm heeft aan de wegzijde een breedte van 10-12 meter.
 - De voorgevel is 3 meter vanaf de voorste perceelsgrens gesitueerd.
 - De woning is met een voorgevel op de openbare weg georiënteerd.
 - Bijgebouwen liggen achter de woning.
 - Kleur- en materiaalgebruik is afgestemd op de aangrenzende woningen.
 - Aantal woningen: maximaal 2.

Randvoorwaarden terreininrichting

- Locatie 3 en 4: zie randvoorwaarden locatie 3 en 4. Voor locatie H2 geldt:
 - Een haag aanbrengen op de perceelsgrens grenzend aan de openbare ruimte.
 - Streven naar een groene inrichting van het voorerf.
 - Inheemse beplanting toepassen. Sortiment beplanting afstemmen op de ondergrond.


Colofon



Opdrachtgever
Gemeente Menameradiel

BügelHajema Adviseurs bv.
Bureau voor Ruimtelijk Ordening
en Milieu BNSP

Rapport


BügelHajema Adviseurs Leeuwarden

Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE LEEUWARDEN


T 058 215 25 15

F 058 215 91 98

E leeuwarden@bugelhajema.nl

I www.bugelhajema.nl

Projectleiding


BügelHajema Adviseurs Leeuwarden

Vestigingen te Assen, Leeuwarden en Amersfoort

Projectnummer

148.00.05.03.00.00

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	23