

Reactie- en antwoordnota inspraakreacties ontwerp 'Welstandsrichtlijnen Stiens - Beeldkwaliteitsplan Steenslan II'

Het ontwerp beeldkwaliteitsplan met welstandsrichtlijnen 'Welstandsrichtlijnen Stiens - Beeldkwaliteitsplan Steenslan II' heeft van 14 december 2023 tot en met 8 februari 2024 ter inzage gelegen voor inspraak. Gedurende deze periode is één inspraakreactie van WoonFriesland ontvangen.

Inspraakreactie 1

WoonFriesland

Inspraakreactie 1A

Vanuit het beeldkwaliteitsplan (hierna: BKP) worden er diverse aanvullende eisen gesteld die niet kostenverhogend werken voor de sociale woningbouw. Wordt dit in mindering gebracht op de kavelprijzen?

Reactie:

We streven ernaar om voor koop- en huurwoningen dezelfde beeldkwaliteitseisen te stellen. Dit is ook passend in de Nederlandse stedenbouwkundige traditie waarin je geen opvallend onderscheid ziet tussen de architectuur van vrije sector- en koopwoningen. We stellen aan koop- en huur dezelfde beeldkwaliteitseisen. Ons inziens stellen we geen onredelijke eisen. Er is dan ook geen aanleiding om de kavelprijzen te verlagen. Gelet op uw overige inspraakreacties zullen wij een aantal aanvullende beeldkwaliteitseisen wel achterwege laten (zie reactie op inspraakreactie 1B, 1D, 1E en 1G).

Inspraakreactie 1B

Gevelmateriaal

Er wordt als uitgangspunt gekozen dat er dieptewerking in gevels verwacht wordt door accenten aan te brengen in de gevel. Vervolgens worden er beelden getoond die niet in lijn liggen met sociale woningbouw.

Naast het feit dat het qua investeringsniveau acceptabel moet zijn is het ook wenselijk dat we detailleringen toepassen die niet leiden tot aanvullend onderhoud. Bloemkozijnen zijn geen voorbeeld van minder en/of acceptabele onderhoudskosten.

Daarnaast wordt gesteld dat in deelgebied Wonen aan Water de woningen voor 90% uit hout moeten bestaan. In dit deel van het gebied staan ook woningen van WoonFriesland. Uitgangspunt is 1 laag met kap. En als dan 90% van de gevel uit hout moet bestaan, dan is dat in principe eigenlijk de gehele woning. Er is ook geen alternatief. Wat valt er binnen de definitie van hout? Is verduurzaamd of bewerkt hout ook hout? Wij zijn op voorhand niet gelukkig met een uitgangspunt van minimaal 90% hout. Zeker ook niet als kopgevels geheel uit hout moeten bestaan.

Reactie:

Dieptewerking en accentuering in baksteengevelarchitectuur is een betaalbare- en beproefde methode om karakter en identiteit toe te voegen aan de woning (ook voor sociale woningbouw). Hiermee voorkomen we dat we er een buurt met een eentonig gevelbeeld ontstaat.

Een bloemkozijn, erker of serre is als beeldkwaliteitseis voorgeschreven als 'special' voor twee beeldbepalende woningen op de hoeken van de entree van de wijk. Een verbijzondering van de beeldbepalende locaties geeft karakter en identiteit aan de wijk. Dit betreffen vrije sector woningen. Geen sociale huurwoningen.

We zullen een aantal referentiebeelden wijzigen die specifiek wijzen naar sociale huurwoningen. Dit om aan te tonen dat dieptewerking en accentuering in baksteengevelarchitectuur ook voor sociale huurwoningen een passende beeldkwaliteitseis is (zie pagina 8 en 14 in BKP).

In deelgebied Wonen aan het Water gaan we voor natuurlijke- (en biobased) houtbouw. De gevel moet minimaal 90% hout zijn (vanwege vochtonttrekking is een houten gevel boven een stenen strip aan onderzijde soms gewenst, vandaar geen 100%). Een volledig houten gevel is ook akkoord. We maken geen onderscheid tussen bewerkt- of onbewerkt hout.

Er staat 1 woonblok voor sociale huur in 'deelgebied wonen aan het water'. Dit woonblok staat haaks op de weg as en ligt daardoor met één kopgevel aan een openbare groenstrook die grenst aan het water. Hierdoor is het logischer dit woonblok onderdeel uit te laten maken van het deelgebied 'wonen op de terp'. In deelgebied 'wonen op de terp' is een bakstenen gevelarchitectuur voorgeschreven.

Uw inspraakreactie 1B geeft daarmee aanleiding om het BKP te wijzigen, in dat het sociale huurwoonblok, dat nu in deelgebied 'wonen aan het water' is gelegen, onderdeel gaat uitmaken van deelgebied 'wonen op de terp'. Tevens zullen er meer referentiebeelden van sociale huurwoningen worden toegevoegd.

Inspraakreactie 1C **Erfafscheidingen**

Op basis van welk uitgangspunt worden er eisen gesteld aan het materiaal en de kleur van een gaashekwerk? Zeker als er vervolgens ook nog eisen worden gesteld aan het feit dat het begroeid moet zijn.

Reactie:

Op hoekkavels zullen bewoners, omwille van de privacy in de achtertuin, hoge erfafscheidingen willen plaatsen. We willen voorkomen dat het straatbeeld op deze hoekpercelen wordt gedomineerd door schuttingen, waardoor een achterkant situatie ontstaat in de openbare ruimte. Op hoekkavels zijn dus groen erfafscheidingen voorgeschreven. Dat kunnen hagen zijn. Of doorzichtige hekwerken (die mensen vervolgens zullen laten begroeien om hun privacy te borgen).

In het BKP is voorgeschreven dat dit antracietkleurige matstaven hekwerken moeten zijn. De materiaalkeuze van deze hekwerken is om meerdere redenen van belang. Allereerst waarborgt het voorgeschreven kleur- en het materiaalgebruik de beeldkwaliteit van de openbare ruimte zolang deze hekwerken nog niet begroeid zijn. Deze hekwerken ogen robuust en solide. Door voor één kleur- en materiaalkeuze te kiezen ontstaat er eenheid en rust in het straatbeeld. Eenheid, rust en matte kleurstelling voorkomen dat hekwerken te opvallend worden in het straatbeeld.

We willen voorkomen dat er houten palen met betonijzer geplaatst worden. Deze hekwerken hebben geen fraaie uitstraling en ogen rommelig. Bovendien zijn dergelijke hekwerken niet solide. De levensduur van het materiaal is namelijk ook van belang. Want een niet solide materiaal moet snel vervangen worden als daar heder op groeit. Met het voorgeschreven materiaal kan de erfafscheiding voor minimaal 50 jaar begroeid blijven. En daarmee een groen straatbeeld worden geborgd.

Uw inspraakreactie 1C geeft geen aanleiding om het BKP te wijzigen.

Inspraakreactie 1D

Delftse stoep

Bij een aantal woonblokken [die dicht op de straat staan] zijn Delftse stoepen voor de voorgevel voorgeschreven. In het BKP staat dat het volgende:

“Het initiatief ligt bij de bewoners, met uitzondering van het hofje in deelgebied de Terp. Hier wordt een geveltuintje geïntegreerd in de Delftse stoep.”

Waarom pakt de gemeente het werk wel op bij het hofje maar niet bij de andere Delftse stoepen? Mogen wij ervan uitgaan dat niet de bewoners maar de gemeente de Delftse stoep en geïntegreerde tuin gaan realiseren?

Daarnaast wordt op pagina 5 omschreven dat er per voorgevel met Delftse stoep een bankje in de gevel geïntegreerd dient te worden in de gevel. Of betekent dit ook een gemetselde oplossing gecombineerd met een geveltuintje?

In bijlage 3 wordt nader gespecificeerd op welke kavels een Delftse stoep is voorzien. Moet dit natuursteen zijn of gebakken klinkers? En wordt de bestrating van de openbare ruimte in dezelfde type bestrating uitgevoerd?

Reactie:

De voorgevel van een aantal woonblokken staan dicht op de openbare ruimte. Hierdoor ontstaat een intiem straatbeeld passend in dorpse setting. Het gaat om stroken van 0,5 m tot 1,0 m tussen voorgevel en de straat. Dit is privégrond die mensen als gevel(voor)tuin mogen inrichten. Voor het hofje (sociale huurwoningen in deelgebied de Terp) hadden we aanvullende eisen opgenomen, namelijk een geïntegreerd gevelbankje en geveltuintje. Deze beeldkwaliteitseisen waren niet voorgeschreven voor de andere Delftse stoepen. Het materiaalgebruik voor de Delftse stoepen was inderdaad nog niet nader gespecificeerd in het BKP.

In het BKP zal als beeldkwaliteitseis worden opgenomen dat de Delftse stoepen worden uitgevoerd in gebakken klinkers. De Delftse stoep is erg bepalend voor het straatbeeld en door een hoogwaardig bestratingmateriaal voor te schrijven borgen we de beeldkwaliteit.

Het geïntegreerde gevelbankje en geveltuintje gaan we voorschrijven voor alle Delftse stoepen binnen de wijk, niet alleen bij de hofwoningen. Zo bevorderen we de sociale interactie voor alle woningen met een Delftse stoep. En hopelijk stimuleren we bewoners daarmee ook om geveltuintjes aan te gaan leggen (mede t.b.v. de biodiversiteit)’.

Hoewel het in beginsel om privégrond gaat zullen wij nog overwegen of wij de Delftse stoepen zelf in eigendom nemen en gaan aanleggen. Voor het BKP heeft dit verder geen gevolgen, want de eisen blijven hetzelfde.

Uw inspraakreactie 1D geeft aanleiding om het BKP aan te passen, in die zin dat de beeldkwaliteitseis van een geïntegreerd zitelement in de voorgevelarchitectuur voor alle Delftse stoepen voorschrijven. En de beeldkwaliteitseis dat de Delftse stoepen worden uitgevoerd in gebakken klinkers.

Inspraakreactie 1E

Nestkasten

Als er een standaard fabriekswoning gekozen zou worden, dan zitten er geen nestkasten in de gevel. Dit is ook al eerder gedeeld en gecommuniceerd, maar dit zien we telkens weer terugkomen. Een uitgangspunt van nestkasten is prima, echter aan de gevel en niet in de gevel. Dit geldt ook voor andere fauna.

Daarnaast wordt een oplossing aangereikt voor een nestkast in de goot, maar is de traditionele oplossing van het openlaten van de onderste 2 pannen geen geboden mogelijkheid. Hierdoor kunnen vogels over de gehele lengte onder de pannen in plaats van in 1 gat voor een huismus. Ik ga er vanuit dat dit ook tot de mogelijkheden behoort. Zeker in onze biobased daken is dit de meest toegepaste oplossing in plaats van allemaal kastjes toe te voegen. Omschrijving zou moeten zijn nestvoorziening i.p.v. nestkast.

Reactie:

Wij hechten er waarde aan dat Steenslân II een buurt wordt met een rijke biodiversiteit zodat een woonmilieu voor mens én dier ontstaat. Ook voor gebouw-wonende soorten (mussen en vleermuizen) willen we een thuis bieden. Om dit te borgen schrijven we voor dat er minimaal 1 nestvoorziening per woning moet worden gerealiseerd. Afhankelijk van de situering en oriëntering van de woning moet dit een nestvoorziening voor een mus of vleermuis zijn.

In het BKP schrijven we niet voor wat voor type nestvoorzieningen het exact moet zijn. Zolang het maar onderdeel uitmaakt van de architectuur. Losse nestkasten zijn niet gewenst. Deze hebben een beperkte levensduur en kunnen makkelijk worden weggehaald. Nestvoorzieningen die onderdeel uitmaken van de gevelarchitectuur zijn daarentegen bewezen effectief.

Vleermuizen

Zo is de effectiviteit van uitwendige winter- en kraamverblijven voor vleermuizen niet aangetoond. Dit heeft met het klimaat van deze kasten te maken (te koud in de winter, te warm in de zomer). Wij zien niet goed in waarom deze inwendige nestvoorzieningen gestandaardiseerde fabrieksbouw zouden bemoeilijken. Het is een kwestie van ruimte tussen de spouw en de muur creëren. En gaasmateriaal (gripgas / GG2) tegen het isolatiemateriaal te bevestigen. En als entree naar de nestvoorziening is een open stootvoeg voldoende. Dat is een kwestie van een beetje metselspecie achterwegen laten of nadien verwijderen. Er kan ook een speciale steen ingemetseld worden.

Mussen

Voor de mussen hebben we alleen handreikingen voor inbandige nestvoorzieningen voorgeschreven. Bijvoorbeeld speciale dakpannen of een aangepaste dakgoot. Maar het openlaten van de onderste 2 pannen is ook (meer dan) akkoord.

Het moet inderdaad nestvoorziening zijn i.p.v. nestkast. Dit betreft een kennelijke verschrijving.

Uw inspraakreactie geeft aanleiding om het beeldkwaliteitsplan aan te passen, in die zin dat er per woning één nestvoorziening wordt voorgeschreven. Gelet op bovenstaande zullen dit wel inwendige nestvoorzieningen moeten zijn die onderdeel maken van de architectuur.

Inspraakreactie 1F

Deelgebied Het Lint

Wij waren in de veronderstelling dat voor sociale huurwoningen rijwoningen zijn voorzien van één bouwlaag met kap is. In deelgebied 'Het Lint' zien wij nu dat de goothoogte maximaal 6 meter bedraagt voor de sociale huur. Als dit het maximum is, dan is het geen probleem.

De referentiebeelden laten voor dit deelgebied overigens enkel rijwoningen zien van twee bouwlagen met kap. Terwijl rijwoningen van één bouwlaag met kap ook zijn toegestaan.

In een ander referentiebeeld van de rijwoning staat dat individuele woningen zichtbaar moeten zijn. De vraag is dan wel hoe de individuele woningen herkenbaar moeten zijn. Een unieke voordeur of regenpijp doet dit in principe. Het referentiebeeld dat wordt weergegeven doet juist het tegenovergestelde vermoeden. Deze rijwoningen ogen juist totaal niet uniek.

In deelgebied 'Het Lint' zijn de zijgevels van woningen aan parkeerplaatsen gesitueerd. In een zijgevel grenzend aan het parkeerterrein is een open gevel met raamopeningen voorgeschreven. Dit

is niet wenselijk. Hier zit geen enkele ruimte tussen waardoor auto's direct naar binnen schijnen met lampen etc. Een verbijzondering in het metselwerk is ons inziens hier goed denkbaar, maar geen raamopeningen. Hiermee willen we ook voorkomen dat onze bewoners er gordijnen voor gaan hangen en deze altijd dichtlaten. De meerwaarde is er dan niet. Dit geldt eigenlijk ook voor de situatie aan de overzijde waarbij het voetpad [postbode pad] tegen de zijgevel aanloopt.

Reactie

Steenslân II moet een wijk worden met een diversiteit aan woontypologieën. Voor rijwoningen (zowel sociale huur als vrije sector) zijn twee type woningen voorzien. Rijwoningen van één bouwlaag met kap. En rijwoningen van twee bouwlagen met kap. De rijwoningen van één bouwlaag met kap zijn met name geschikt voor kleinere huishoudens die op zoek zijn naar een levensloopbestendige woning. De rijwoningen van twee bouwlagen met kap zijn met name geschikt als gezinswoning. Voor rijwoningen van één bouwlaag met kap geldt een maximaal voorgeschreven goothoogte van 4 meter. Voor rijwoningen van twee bouwlagen met kap geldt een maximaal voorgeschreven goothoogte van 6 meter. De maximaal voorgeschreven goot- en nokhoogtes zijn vastgelegd in het bestemmingsplan, en zijn één op één overgenomen uit het reeds door de raad vastgestelde stedenbouwkundig plan.

Op hoekpercelen is het voor het straatbeeld van belang dat er ook in de zijgevels gevelopeningen worden gesitueerd. Hiermee wordt voorkomen dat het straatbeeld wordt gedomineerd door blinde muren. Daar waar zijgevels aan parkeerplaatsen grenzen zullen wij echter alleen ramen op de verdiepingvloeren worden voorgeschreven. Uw inspraakreactie geeft daarmee aanleiding om het beeldkwaliteitsplan te wijzigen.

Inspraakreactie 1G

Deelgebied Wonen op de Terp

Voor het hofje in deelgebied 'Wonen op de Terp' zijn gemetselde tuinmuren voorgeschreven. Wij waren in de veronderstelling dat er nette / groene erfafscheidingen moesten komen op hoekpercelen. Daarbij komt dat dichte / gemetselde erfafscheidingen de biodiversiteit en flora & fauna niet ten goede komen.

Daarnaast wordt op het gehanteerde referentiebeeld een afwijkende dwarskap [met symmetrische gevel] geïntroduceerd. Deze toevoeging zal een dusdanig effect op de huurprijs hebben, waardoor we van het principe van seniorenwoningen af kunnen stappen. De huurprijs die we voor een dergelijke woning zullen moeten vragen is niet bereikbaar voor de senioren. Onderstaande afbeelding is wel mogelijk en sluit aan bij het beoogde beeld, maar zonder de dwarskap.



Referentiebeeld uit het ontwerp BKP van het hofje met rijwoningen met een afwijkende drarskap / symmetrische gevel



Referentiebeeld aangedragen door WoonFriesland

Reactie:

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het van belang om de eenheid van een hofje met bakstenenarchitectuur met gemetselde tuinmuren op de hoeken te benadrukken. Een gemetselde tuinmuur zal op deze locatie geen nadelige gevolgen hebben voor de flora en fauna.

Dit hofje staat bovendien op een beeldbepalende locatie. Voor het straat- en bebouwingsbeeld is het van belang dat alle zijden een hoge beeldkwaliteit heeft (vier voorkanten). Een gemetselde tuinmuur en gevelopeningen in de zijgevels borgen deze gewenste beeldkwaliteit aan alle vier de zijden. We begrijpen dat de tuinmuur extra kosten met zich meebrengt t.o.v. standaard erfafscheidingen. We hebben de minimale hoogte van de tuinmuur daarom verlaagt van 70cm naar 50cm.

De dwarskap met een symmetrische gevel zou het geheel nog meer smoel geven. En een mooie knipoog zijn naar de architectuur van tuindorpen. Maar als dit betekent dat de deze woningen daarmee niet langer haalbaar- en betaalbaar zijn voor de beoogde doelgroepen dan laten we dit beeld los. Het referentiebeeld is vervangen voor een nieuw beeld, zonder dwarskap.



Referentiebeeld in het gewijzigde BKP

Uw inspraakreactie 1G geeft daarmee aanleiding om het BKP aan te passen, in die zin dat we het referentiebeeld van het hofje aanpassen en de minimale hoogte van de tuinmuur verlaagt hebben.

Conclusie:

Uw inspraakreactie 1B, 1E, 1D, 1F en 1G geven aanleiding om het BKP te wijzigen. Uw inspraakreactie 1A en 1C geven geen aanleiding om het BKP te wijzigen.