



Beeldkwaliteitplan Winsum Oost

27 november 2015

R
—

INHOUD

1. Inleiding 5
2. Stedenbouwkundig plan 7
3. Beeldkwaliteit 11
4. Deelgebieden 13
 - *Winsumerdiep*
 - *Lombok*
 - *Potmaar*
 - *Ontwikkelvelden*
5. Erfscheidingen langs openbaar gebied 23
6. Wateroevers 24
7. Openbaar gebied 29



Plangebied

1 INLEIDING

Aan de oostzijde van Winsum zal de kern worden uitgebreid en een nieuwe woonwijk worden gerealiseerd. De woningbouwontwikkeling heeft waarschijnlijk een lange doorlooptijd. Om de samenhang en de beeldkwaliteit van het totaal te kunnen waarborgen is een beeldkwaliteitplan voor de gehele uitbreiding opgesteld. Dit beeldkwaliteitplan is een beeldende vertaling van de ruimtelijke aspecten uit het stedenbouwkundig schetsplan met aanvullende beeldkwaliteitsaspecten die de beoogde ruimtelijke kwaliteit en uitstraling bij de verdere ontwikkeling moeten waarborgen.

De sfeerbeelden van materialen en boomsoorten in het beeldkwaliteitplan zijn indicatief.

Ligging projectgebied

Het plangebied ligt aan de oostzijde van Winsum en omvat het (min of meer) vierkante gebied tussen de Trekweg naar Onderdendam, Lombok / Munsterweg en de Potmaar.

Procedure

Het beeldkwaliteitplan is gericht op ontwikkeling en wordt gehanteerd als een sturend instrument om het ruimtelijke beeld actief te beïnvloeden. Het gaat erom de architecten, particulieren en (eventuele) ontwikkelaars te inspireren. Als aanvulling op het gemeentelijke welstandsbeleid, moet het beeldkwaliteitplan in ieder geval voldoende houvast bieden om als toetsingskader te dienen voor concrete omgevingsvergunningaanvragen. Daarnaast zal het beeldkwaliteitplan ook moeten doorwerken op andere beleidsterreinen zoals de inrichting en het beheer van de openbare ruimte en het gemeentelijke groenbeleid.

In het bestemmingsplan worden rooilijnen, bouwhoogten en bouwdiepten voorgeschreven. Het beeldkwaliteitplan en het bestemmingsplan vullen elkaar aan. Zo ontstaat een direct toetsingskader voor omgevingsvergunningaanvragen.

In het beeldkwaliteitplan worden dus criteria opgenomen waaraan een omgevingsvergunningsaanvraag zal worden getoetst. Dit gebeurt door het vaststellen van het beeldkwaliteitplan als partiële herziening van de welstandsnota.



Deelgebieden

2

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

De uitbreiding die is gepland aan de oostzijde van Winsum zal in de uiteindelijke vorm circa 150 woningen bevatten. De bebouwingsopzet is gericht op een relatief lage dichtheid, passend bij de omgeving en met een dorpse schaal.

Hoofdplanopzet

Het plangebied bestaat uit acht kavels voortkomend uit het bestaande slotenpatroon in het plangebied. De blokverkaveling van sloten en kavels is landschappelijk bijzonder karakteristiek. In noordzuidrichting lopen de sloten rechtdoor, in oostwestrichting verspringen de sloten. Deze kavels die hierdoor zijn ontstaan, vormen het uitgangspunt van de ontwikkeling.

Openbare ruimte

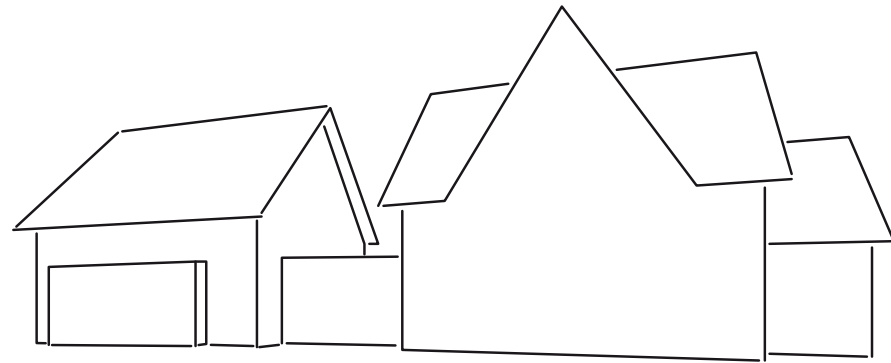
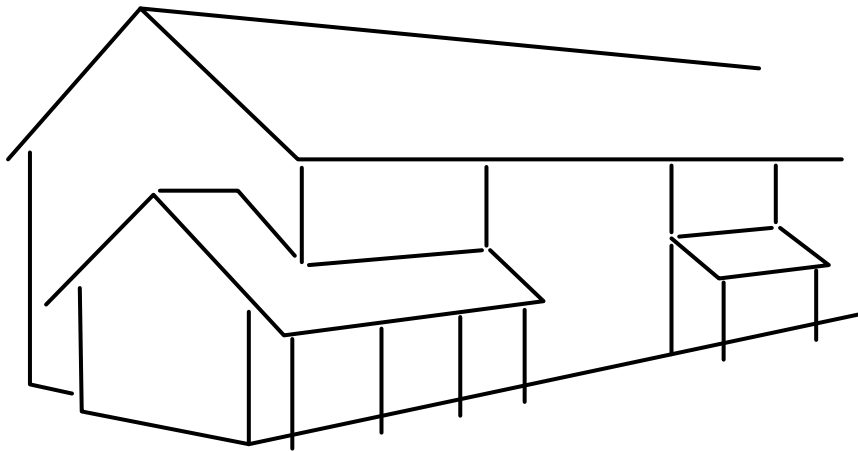
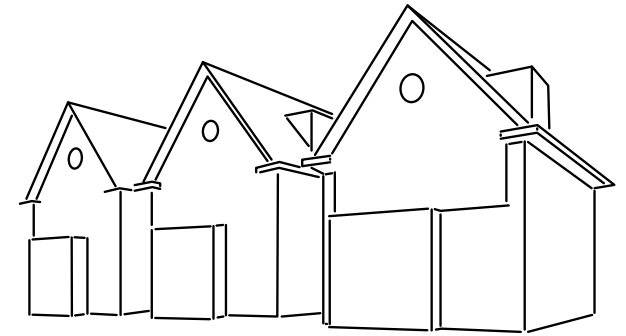
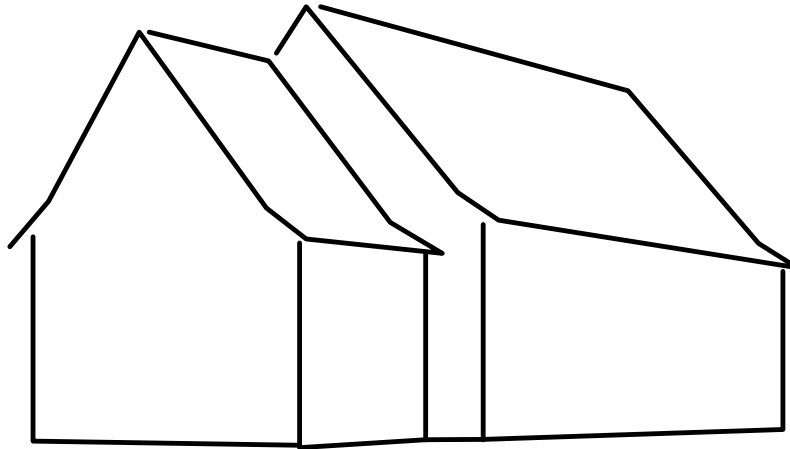
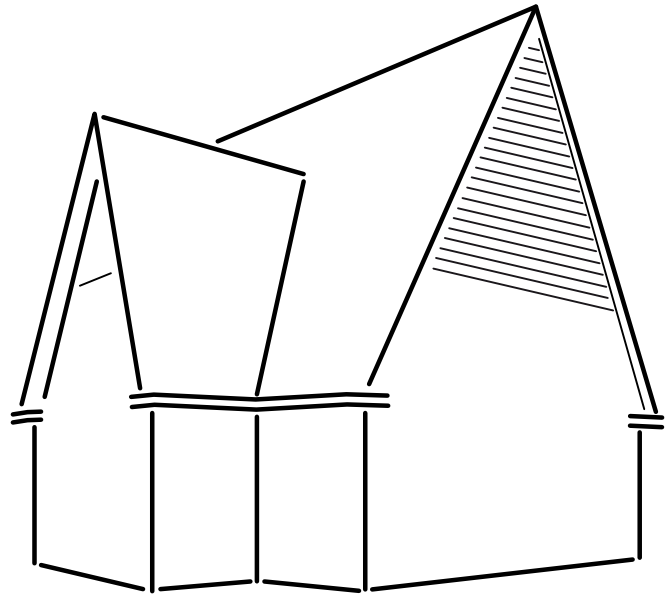
De uitbreiding van Winsum wordt rondom door water en groen begrensd. In het ontwikkelgebied langs de Potmaar wordt een wandelpad aangelegd. Deze zorgt ervoor dat padenstructuur aan de zuidoostzijde van Winsum door een nieuwe brug voor langzaam verkeer, via de nieuwe wijk met de Trekweg naar Onderdendam wordt verbonden conform de ambities uit de gebiedsvisie.



Flexibiliteit

Het stedenbouwkundig schetsplan laat een voorbeeldverkaveling zien binnen de stedenbouwkundige opzet van de uitbreidingswijk (zie pagina 8). De verkaveling gaat uit van een gedifferentieerd woningbouwprogramma (vrijstaande woningen, starterswoningen, twee-onder-eenkappers, etc.). Bij de ontwikkeling van de uitbreidingswijk is rekening gehouden met (enige mate van) flexibiliteit in de woningdifferentiatie, zodat de daadwerkelijke te bouwen woningen afgestemd kunnen worden op feitelijke marktsituatie of wensen van de deelnemende partijen en/of de woonconsumenten.





3

BEELDKWALITEIT

Dit beeldkwaliteitplan heeft als doel een samenhangende ruimtelijke kwalitatieve inrichting van het nieuwe woongebied aan de oostzijde van Winsum te stimuleren. Het beeldkwaliteitplan is richtinggevend bij de verdere uitwerking van het verkavelingsplan en geeft aanwijzingen voor de architectonische uitwerking van de gebouwen. Het biedt een pakket van concrete aanbevelingen, ook voor de inrichting en vormgeving van de openbare ruimte.

Het is de inzet om enerzijds gemakkelijke herhaling en monotone beelden te voorkomen en anderzijds op het lagere schaalniveau grenzen te stellen aan de individuele expressie.

Er wordt gestreefd naar een samenhangende en authentieke dorpse structuur met een herkenbare identiteit van het gebied waarbinnen voldoende ruimte voor verscheidenheid op kavels wordt geboden.

De verbinding tussen de Trekweg naar Onderdendam en de Munsterweg in het westelijk deel met haaks daarop de verschillende ontwikkelvelden is een belangrijk uitgangspunt van het ontwerp. Door de inzet van ontwikkelvelden ontstaan herkenbare bouwblokjes met een dorpse schaal.

Aan elk ontwikkelveld worden passend bij de stapsgewijze ontwikkeling bijzondere en onderscheidende kenmerken meegegeven. Dit resulteert in een gevarieerde verkavelingopzet en architectonisch ontwerp.

Het beeldkwaliteitplan geeft richtlijnen aan voor:

- de oriëntatie van bouwblokken ten opzichte van de openbare ruimte;
- architectonische uitstraling en vormgeving;
- het daklandschap – afdekking van gebouwen;
- kleur- en materiaalgebruik;
- overgangen openbaar en privé;
- algemene beeldkwaliteiteisen voor de inrichting van de openbare ruimte.

Winsumerdiep

Deelgebieden



Lombok



Potmaar



4

DEELGEBIEDEN

Voor de beschrijving van de beeldkwaliteit is het plangebied opgedeeld in drie logische bij elkaar horende en herkenbare randen. Per deelgebied worden verschillende specifieke beeldkwaliteiteisen aan de bebouwing gesteld.

1. Winsumerdiep

Een samenhangend deelgebied door de ligging langs het Winsumerdiep. De woningen staan in een vaste rooilijn en hebben een statige uitstraling.



2. Nieuw lint

De nieuwe buurt komt aan de noordzijde van de Lombok (Munsterweg) te liggen in een losse informele setting. Smalle slootjes, groene voortuinen en wisselende architectuur bepalen het beeld. Er wordt ingezet op vrijstaande en geschakelde woningen.



3. Potmaar

Aan de Potmaar ligt de overgang naar het buitengebied. De kavels zijn wat ruimer opgezet. De tuinen grenzen aan een brede watergang. De woningen hebben een verschillende oriëntatie en uitstraling.

Sfeerbeelden aan het Winsumerdiep

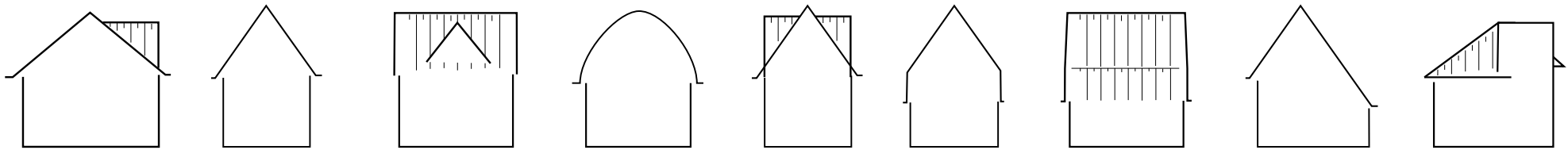


Toetsingstabel Winsumerdiep

Beoordelingsaspecten	Omschrijving
Type bebouwing	Grondgebonden woningen, rijwoningen, vrijstaand en geschakeld, eenduidige of verwante vormgeving per blokje / cluster of bouwenvelop.
Plaatsing, oriëntatie	Eenduidige rooilijn (5m), op de weg georiënteerd.
Massaopbouw	2 of 3 bouwlagen met kap.
Gevelopbouw	Hedendaags dorps, zorgvuldig gedetailleerd, accenten georiënteerd op het water.
Materiaalgebruik (hoofdvlakken)	Baksteen en hout. Afwijkende materialen voor accenten, zoals hout, beton, glas en staal, geen pleisterwerk of kunststoffen.
Detailering	Uitgebreid en zorgvuldig met hoogwaardige materialen: geen herkenbaar kunststof goten of kozijnen e.d.
Daklandschap	Hoge kap of volledige 3de bouwlaag. Vrijstaande en geschakelde woningen: hellingshoek dak vanaf 45°.
Hoeksituaties	Nok haaks of evenwijdig, gecombineerde nok toegestaan (mits hoofdmassa herkenbaar). Hoeksituaties op de koppen en aan de groene strips: tweezijdige oriëntatie met raampartij, erker of entree in zijgevel.



Sfeerbeelden voor de Lombok



Bandbreedte dorps kappenspel



Groene voortuinen



Rho adviseurs

Toetsingstabel Lombok (Munsterweg)

Beoordelingsaspecten	Omschrijving
Type bebouwing	Grondgebonden woningen vrijstaand, twee-onder-één-kap of geschakeld, individuele vormgeving, individueel herkenbaar, afwijkend van naastgelegen panden.
Plaatsing, oriëntatie	Licht verspringende rooilijn (ca. 3 - 5m). Op de weg georiënteerd.
Massaopbouw Gevelopbouw	1 of 2 bouwlagen met kap. Hedendaags dorps, zorgvuldig gedetailleerd, accenten zoals erkers, loggia's of kleine serre's.
Materiaalgebruik (hoofdvlakken)	Baksteen (rood, bruin, aarde- en zandtinten) en afwijkende materialen voor accenten, zoals hout, beton, glas en staal, geen pleisterwerk of kunststoffen.
Detailering	Uitgebreid en zorgvuldig met hoogwaardige materialen: geen herkenbaar kunststof goten of kozijnen e.d.
Daklandschap	Kap verplicht, vorm is vrij. Vrijstaande en geschakelde woningen: hellingshoek dak mini-maal 45°. Twee-onder-één-kapwoningen: hellingshoek dak hellingshoek dak minimaal 35°.
Hoeksituaties	Nok haaks of evenwijdig, gecombineerde nok toegestaan (mits hoofdmassa herkenbaar), hoogwaardig zwart of rood pannendak (kera-misch of bijvoorbeeld Glazuron in matte afwerking). Hoeksituaties op de koppen en aan de groene strips: tweezijdige oriëntatie met raampartij, erker of entree in zijgevel.



Bandbreedte kleur hoofdvlakken gevels van zand- en aardetinten tot rode en bruine tinten. Baksteen en voeg worden aan de welstandscommissie voorgelegd.

Sfeerbeelden voor de Potmaar



Landschappelijke inpassing langs Potmaar met inheemse soorten



Robuuste vormgeving met kloekke samengestelde kap



Optie: moderne vormgeving woning op landschapskavel



Toetsingstabel Potmaar

Beoordelingsaspecten	Omschrijving
Type bebouwing	Grondgebonden woningen vrijstaand, twee-onder-één-kap of geschakeld, individuele vormgeving, individueel herkenbaar, afwijkend van naastgelegen panden.
Plaatsing, oriëntatie	Verspringende rooilijn. Op de weg en op de Potmaar georiënteerd.
Massaopbouw	1 of 2 bouwlagen met kap.
Gevelopbouw	Hedendaags dorps, zorgvuldig gedetailleerd, accenten zoals erkers, loggia's of kleine serre's.
Materiaalgebruik (hoofdvlakken)	Baksteen (rood, bruin, aarde- en zandtinten) en afwijkende materialen voor accenten, zoals hout, beton, glas en staal, geen pleisterwerk of kunststoffen. Geen gekeimde of beplate gevels.
Detailering	Uitgebreid en zorgvuldig met hoogwaardige materialen: geen herkenbaar kunststof goten of kozijnen e.d.
Daklandschap	Kap verplicht, vorm is vrij. Vrijstaande en geschakelde woningen: lage goot aan de zijde van Potmaar.
Hoeksituaties	Nok haaks of evenwijdig, gecombineerde nok toegestaan (mits hoofdmassa herkenbaar). Hoeksituaties op de koppen en aan het water: tweezijdige oriëntatie met raampartij, erker of entree in zijgevel.



oriëntatie straatzijde en kap



Landschappelijk ingerichte rand met water en natuurlijk vormgegeven oevers langs Potmaar

Sfeerbeelden van de ontwikkelvelden



Duidelijke voorgevellijn met verspringing op de hoek



Bijzondere kop en verrassende gevelelementen



Verbijzonderingen op de koppen door entree, nokverdraaiing of raampartij

Streefbeeld ontwikkelvelden

Beoordelingsaspecten	Omschrijving
Type bebouwing	Grondgebonden woningen vrijstaand, twee-onder-één-kap, geschakeld of rijwoningen. Appartementen in de schaal van de grondgebonden woningen. Max. 3 laags. Individuele vormgeving gewenst.
Plaatsing, oriëntatie	Op de weg georiënteerd.
Massaopbouw	1 -3 bouwlagen
Gevelopbouw	Hedendaags dorps
Materiaalgebruik (hoofdvlakken)	Vrij
Detailering	Uitgebreid en zorgvuldig met hoogwaardige materialen: geen herkenbaar kunststof goten of kozijnen e.d.
Daklandschap	Kap is vormvrij
Hoeksituaties	Hoeksituaties op de koppen: tweezijdige oriëntatie met raampartij, erker of entree in zijgevel.



Referentiebeelden erfscheidingen langs openbaar gebied



Hagen voorzijde geven groen beeld



Ondiepe voortuinen met haag



Combinatie muur en groen

5

ERFAFSCHEIDINGEN LANGS OPENBAAR GEBIED

Bij de ontwikkeling van woningen in Winsum Oost wordt veel vrijheid geboden. Bij de vormgeving van de overgang van de kavels naar de openbare ruimte is het belangrijk aandacht te besteden aan de beeldkwaliteit. Dit blijkt bij veel nieuwbouwwontwikkelingen een kwetsbaar onderdeel. Juist op de schaal van de erfafscheidingen kan door een beperkt aantal beeldkwaliteitsregels een rommelig beeld worden voorkomen.

Vanwege de verkaveling met relatief smalle profielen en kleine bouwblokken die met zijgevels en daarmee ook zijtuinen aan de openbare ruimte grenzen, is een eenduidige vormgeving van erfafscheidingen belangrijk.

De erfafscheidingen vragen om een specifiek ontwerp en zorgvuldige inpassing. Het is van belang dat de erfafscheidingen, wanneer deze langs de openbare ruimte staan, worden meeontworpen met de architectuur van de woning. Door groen in de erfafscheidingen toe te passen ontstaan zachte overgangen van openbaar naar privé die bijdragen aan de groene en dorps sfeer van Winsum.

Bij de voortuinen worden lage hagen ingezet om de overgang te maken van het openbaar gebied naar de kavel. Woningen aan groene hoven kunnen ook vrij direct aan de openbare ruimte worden gezet.

Bij kopgevels maakt de combinatie van de toepassing van de gevelbaksteen

in de erfafscheiding langs de zijtuin (eventueel gecombineerd met hagen) de koppeling met de architectuur van de woningen. Houten schuttingen langs de openbare ruimte zijn niet gewenst. Dit om een verrommeld beeld met veel verschillende schuttingen en een wisselend onderhoudsniveau te voorkomen.

Uitgangspunten bij het ontwerp van de erfafscheidingen zijn:

- Aan de zijkanten van rijwoningen grenzend aan het openbaar gebied wordt gewerkt met een combinatie van tuinmuren en metalen (begroeide) hekwerken en groen zoals hagen en klimplanten;
- Aan zij- en achterkanten van de grotere percelen, grenzend aan de openbare ruimte, worden hoge hagen of andere beplanting ingezet (tot 2.00 m) die het groene beeld versterken en eventuele schuttingen maskeren. Indien er een zij- of achteringang aanwezig is, dient er een loopstrook van circa 1 m wordt aangebracht tussen de erfafscheiding en de openbare ruimte;
- Bergingen aan de zijde van de openbare ruimte worden uitgevoerd in metselwerk;
- Lage hagen ter afscheiding van de voortuin (tot max. 1.00 m hoog).

Referentiebeelden wateroevers



Groene taluds langs water met ruimte voor steigers en zitplekken, plasbermen met riet

6

WATER EN OEVERS

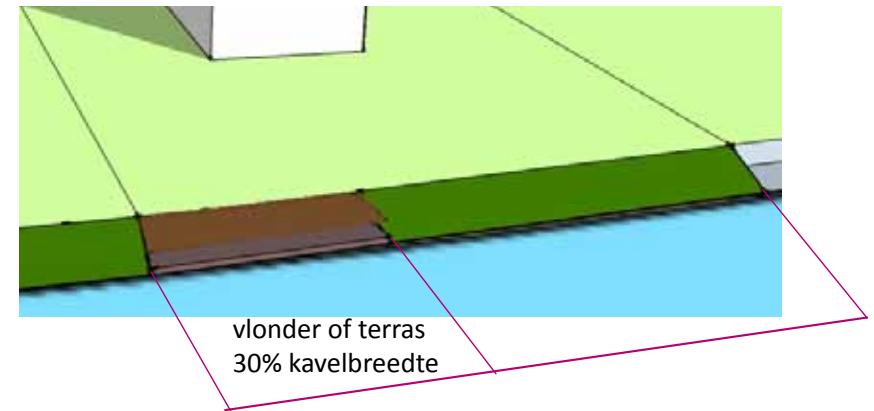
Winsum Oost wordt een waterrijke buurt. De ervaring van het water zal voor een belangrijk deel de beleving bepalen.

Met name aan zijdes waar tuinen aan het water grenzen kan een ongewenst ruimtelijk beeld ontstaan. Uitgevlakte tuinen met keerwanden als oever veroorzaken een te stedelijk en rommelig aanblik.

Enkele basisregels voor de kwaliteit van de oevers worden ingezet om het waterrijke karakter en het dorps beeld vast te houden.

Passend bij de grotere kavels op deze locatie worden de oevers in hoofdzaak groen ingericht zonder beschoeiing maar met een plasberm (breedte 150cm) als duidelijke en veilige begrenzing tussen privéterrein en water.

Over maximale 30% van de kavelbreedte mag een terras, vlonder of aanlegsteiger worden gerealiseerd tot de plek waar de plasberm (en het perceel) eindigt.



Waterstructuur



Doorvaart

Winsum Oost is een waterrijke buurt waarbij het water ook toegankelijk is met bootjes. Voor een groot deel van het water geldt dat er met bruggen en duikerbruggen op veel plekken een doorvaart van 2.00 te bereiken. In de overige brede watergangen van het plan wordt met vaarduikers een doorvaart van 1.40m nagestreefd.



Voorbeeld vaarduiker



Openbaar gebied



Woningen langs hoven kunnen worden uitgevoerd met ondiepe voortuinen



Woningen rond compacte groene ruimte

7 OPENBAAR GEBIED

De woningen staan in ieder geval georiënteerd op drie verschillende buitenzijden. De bestrating aan deze drie zijdes is in principe gelijkwaardig (behoudens de tuinen aan de Potmaar).

De verschillende onderdelen van de openbare ruimte benadrukken het idee van een 'buurt in een buurt'. Hiermee wordt bedoeld dat de sfeer van een ontwikkelveld past bij de omgeving, maar ook zelfstandig herkenbaar is.

De bestrating is eenduidig en uitgevoerd in klinkerbestrating.

De woonstraten (in de hofjes) bestaan uit een rijbaan van 5 meter breed, zonder trottoir en een groenstrook van 2 meter breed ten behoeve van kabels en leidingen. Langs de doorgaande structuur is er wel een trottoir aanwezig, de rijbaan is 5 meter breed en de bebouwing staat op 6 meter afstand van het trottoir. De trottoirband langs deze weg is laag (5cm) en overrijdbaar.



overgang rijbaan-trottoir



klinkerbestrating



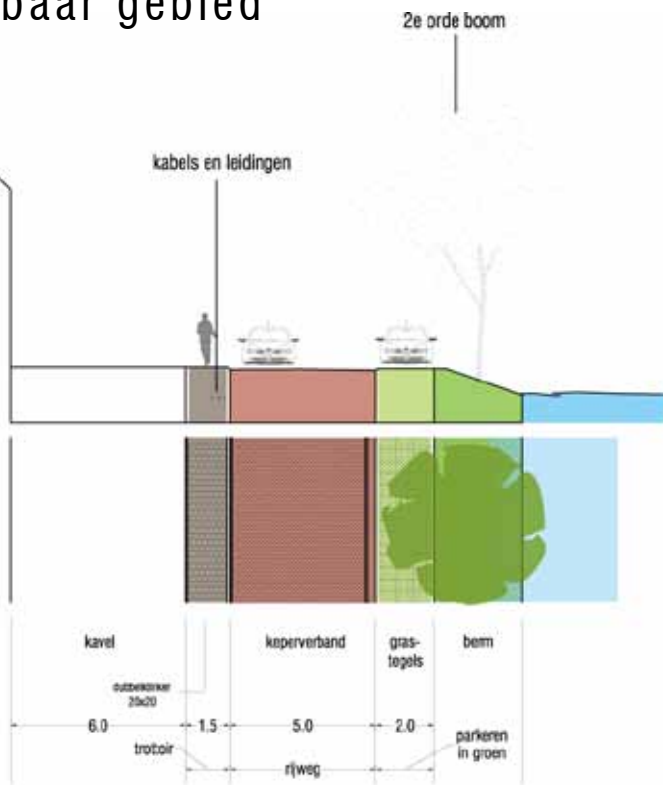
De hoofdwegen in het plan worden aangezet met opgaande beplanting (bomen, 2e ordegrootte) aan één zijde van de weg. Het ritme van de beplanting is afgestemd op accenten en aanleidingen in het plangebied (waterwegen, kruisingen). Op deze wijze blijft de gewenste transparantie en het zicht naar het omliggende landschap aanwezig.

Elders in de openbare ruimte (in de hoven) wordt een vrije bomenstructuur voorgesteld, bestaande uit verschillende inheemse boomsoorten, die ook verschillen in grootte en in los verband geplant zijn.

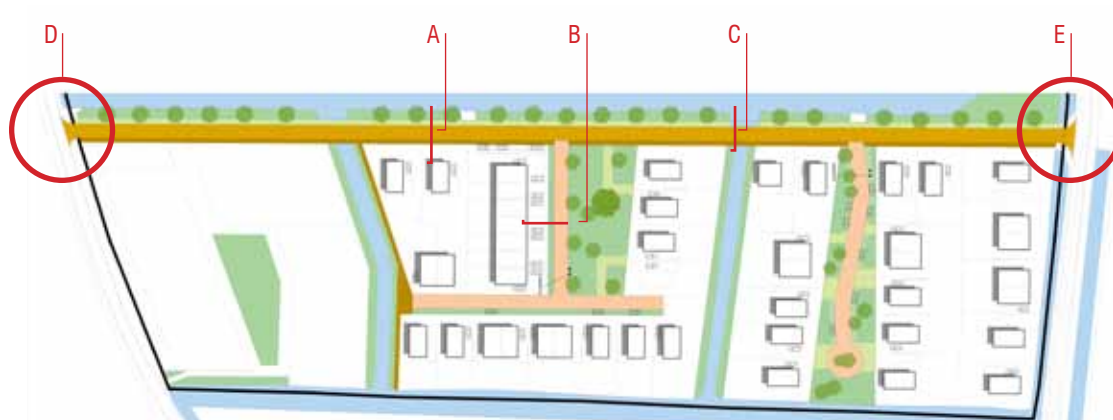
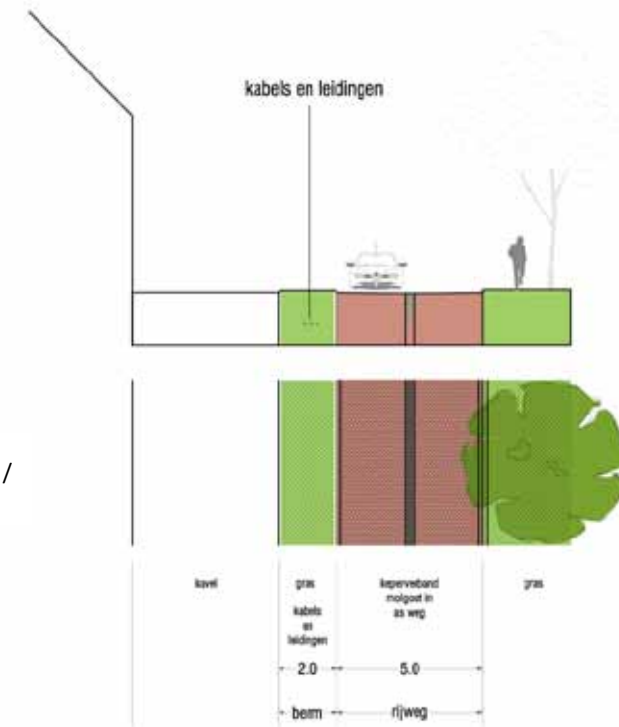
De diversiteit van boomsoorten en groottes en het schijnbaar willekeurige beplantingspatroon geven de groenstructuur een eigen dimensie los van de ontsluitingsstructuur en het bebouwingspatroon. Het groene beeld wordt in hoofdzaak door gras aangevuld, zo ontstaat openheid op het maaiveldniveau (tussen de stammen van de bomen) en worden de gewenste doorzichten benadrukt.

Details openbaar gebied

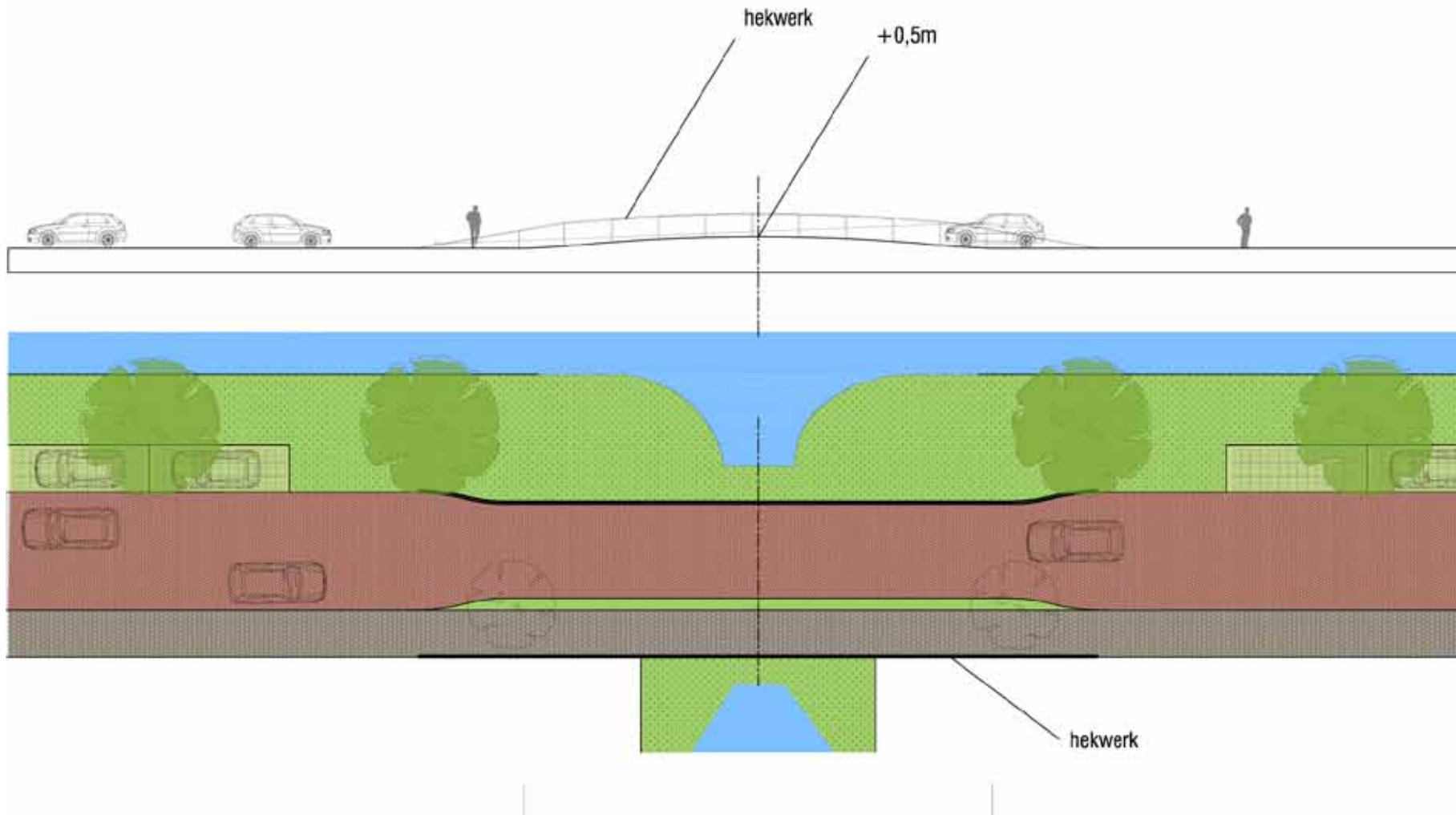
DETAIL A
hoofdwegen



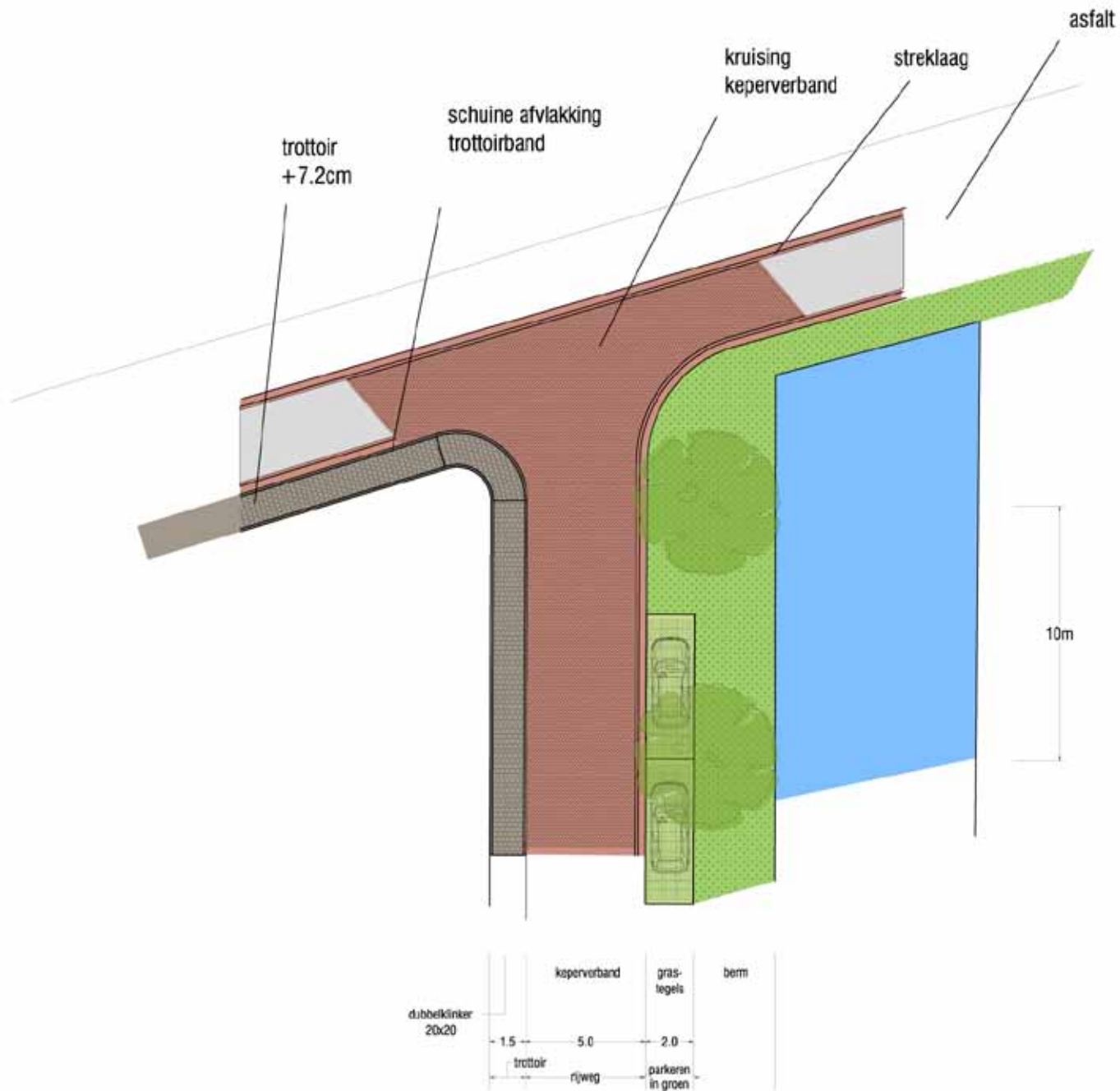
DETAIL B
woonstraten/
hofjes



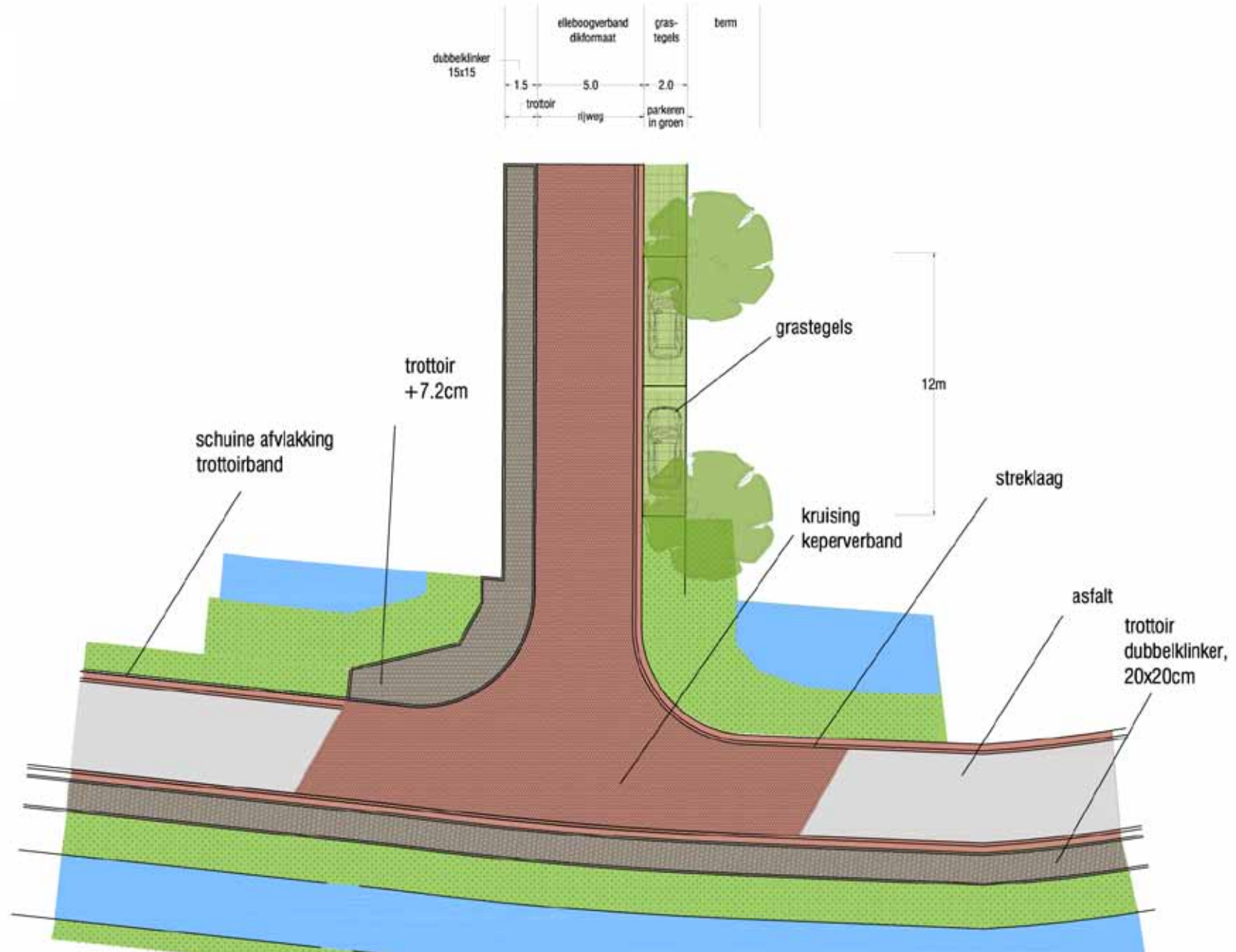
DETAIL C
wegversmalling



DETAIL D
kruising noord



DETAIL E
kruising zuid



Referentiebeelden parkeeroplossingen



parkeren in trottoirvlak

Groene inpassing van de parkeercluster met hagen, bomen en/of grasbermen

Parkeren

Het is belangrijk dat in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien zonder dat het straatbeeld van de nieuwe woonbuurt gedomineerd wordt door geparkeerde auto's. Voor elk ontwikkelveld worden de parkeeroplossingen specifiek ontworpen.

De woningen krijgen zoveel mogelijk parkeergelegenheid op eigen terrein met een overloop in het openbaar gebied voor bezoekers. Dit geldt zowel voor dure koopwoningen als rijwoningen.

Er dienen minimaal 2 parkeerplaatsen per woning gerealiseerd te worden op eigen terrein. Voor dure koopwoningen bij voorkeur 3 parkeerplaatsen per woning.

De parkeervakken worden in verharde bermen aangebracht. De verharding in de parkeervakken wordt ten behoeve van de herkenbaarheid uitgevoerd in grastegels afwijkend van de rijbaan en de trottoirs.



Referentiebeelden straatmeubilair en speelvoorzieningen



Straatmeubilair

In het plan wordt gebruik gemaakt van uniform straatmeubilair. Het heeft de voorkeur om straatmeubilair uit één ontwerpserie in te zetten: verlichting (LED), bankjes en prullenbakken. Het straatmeubilair wordt gepositioneerd aan routes, langs het water en aan/in de hoven.

In de hoven worden de zitelementen in een speelse setting toegepast en is ruimte voor bijzondere vormgeving (met zitranden of zitobjecten).

Speelvoorzieningen

De speelvoorzieningen dienen van meerwaarde te zijn voor de sfeer en beeldkwaliteit van het plan. De inrichting dient uniek te zijn en in samenhang te zijn met de vormgeving en materialisering van het straatmeubilair. De speelplekken worden sociaal veilig gesitueerd en de inrichting wordt goed afgestemd op de omgeving. De speelvoorzieningen (klim- en klautertoestellen, klein trapveldje) krijgen een centrale plek in de hoven.





R