



# BEELDKWALITEITSPLAN

## Recreatiewoningen passantenhaven de Westereen

09 februari 2023

Dit document is het beeldkwaliteitsplan voor de passantenhaven aan de Lange Reed in de Westereen. In dit document worden de uitgangspunten voor de beeldkwaliteit uiteen gezet. Het document tracht vooral ook een inspiratiebron te zijn om te komen tot een onderscheidend plan voor de passantenhaven. Het plan vestigt aandacht op de mogelijkheden, illustreert dit aan de hand van voorbeelden en geeft de spelregels voor de beeldkwaliteit.

Dit beeldkwaliteitsplan is een aanvulling op de welstandsnota van de gemeente Dantumadiel en heeft als doel de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen.

Het beeldkwaliteitsplan biedt een welstandskader voor de beoordeling van toekomstige bouwplannen.

In 2007 is door de gemeente Dantumadiel de passantenhaven bij De Westereen aangelegd met als doel het toerisme en waterrecreatie een impuls te geven. Er kon gratis overnacht worden.

De haven ligt ten zuidwesten van het dorp De Westereen aan de vaarweg de Nije Feart en direct naast de plaatselijke watersportvereniging. Het terrein is ruim 9.000 m<sup>2</sup> groot.

In maart 2021 heeft de gemeente het terrein aangeboden voor verkoop. De Gemeente Dantumadiel heeft hiertoe een prijsvraag uitgeschreven voor de invulling van het terrein. Tijdens deze verkoopprocedure in de vorm van een prijsvraag zijn er acht plannen ingediend.

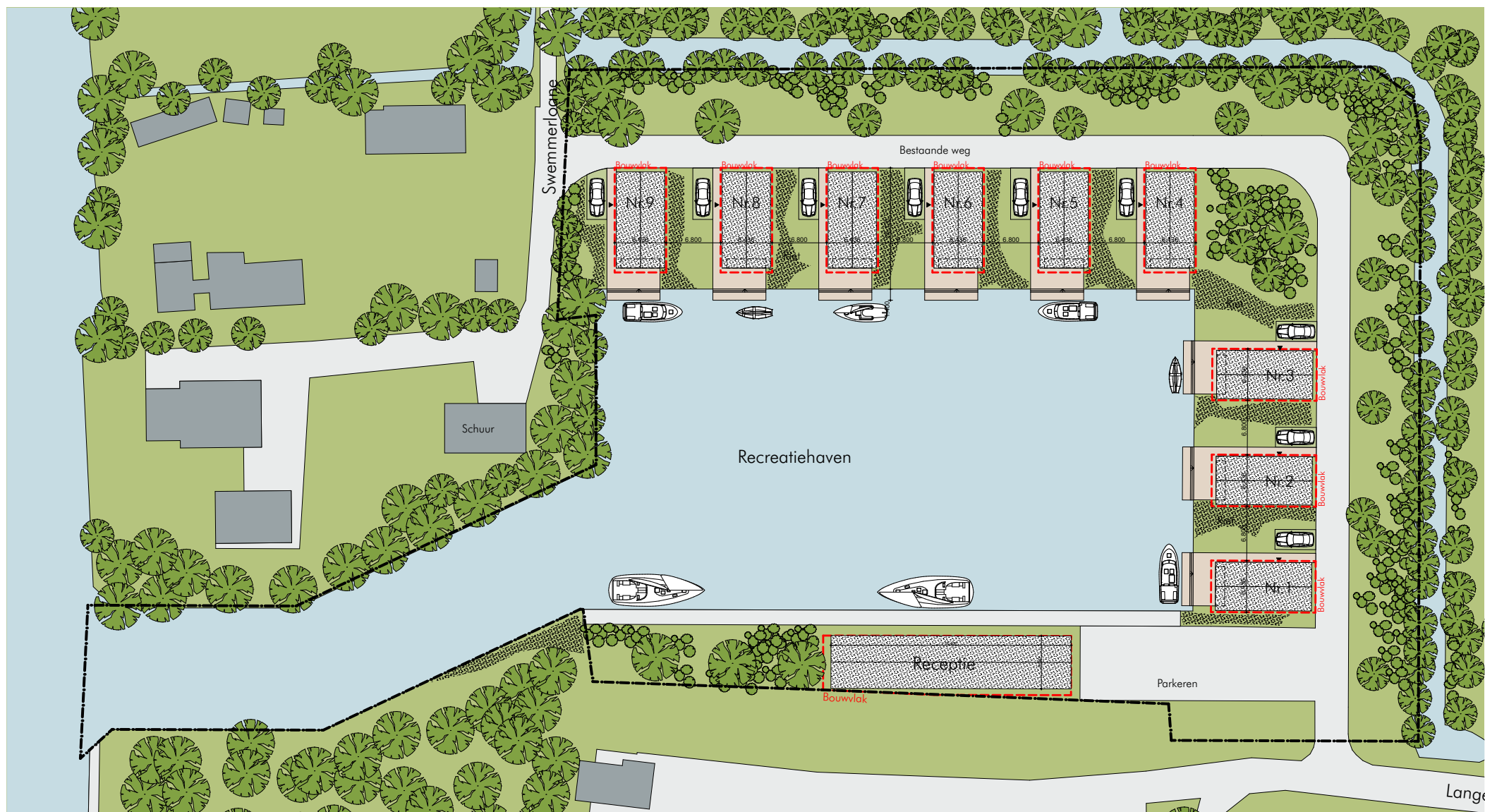
Het college heeft het plan van Rienk en Annie de Jager beoordeeld als het beste plan met de grootste meerwaarde voor de buurt. Het realiseren van een kleinschalig recreatiepark past het beste in de omgeving.

Begin juni 2021 is men begonnen met het opstarten van de procedures om het plan voor de 9 recreatiewoningen en een receptiegebouw te kunnen realiseren.

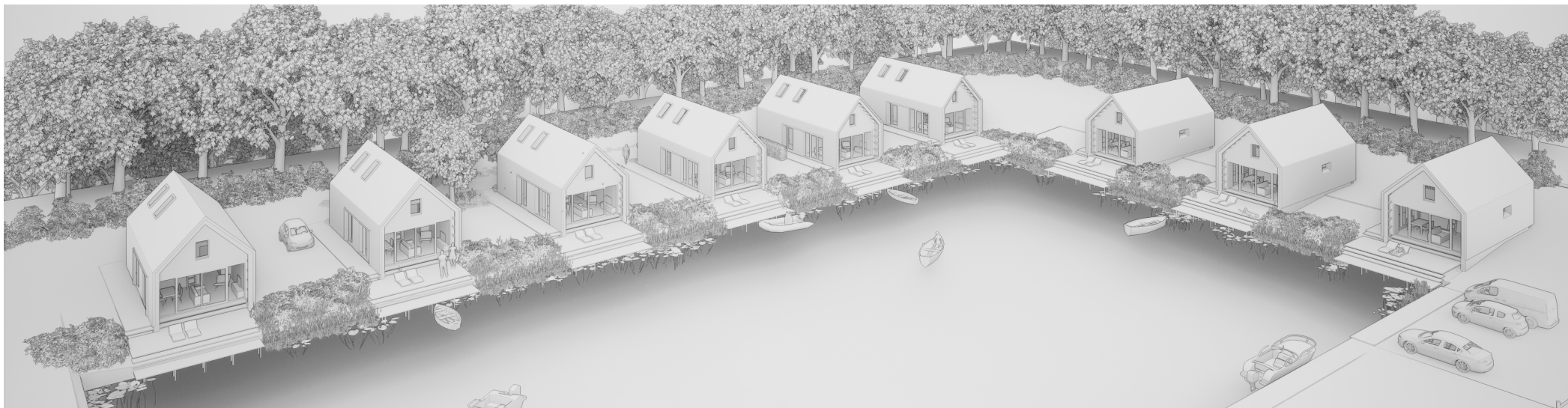


impressie van het plan - 2021





Situatietekening. Schaal 1:750

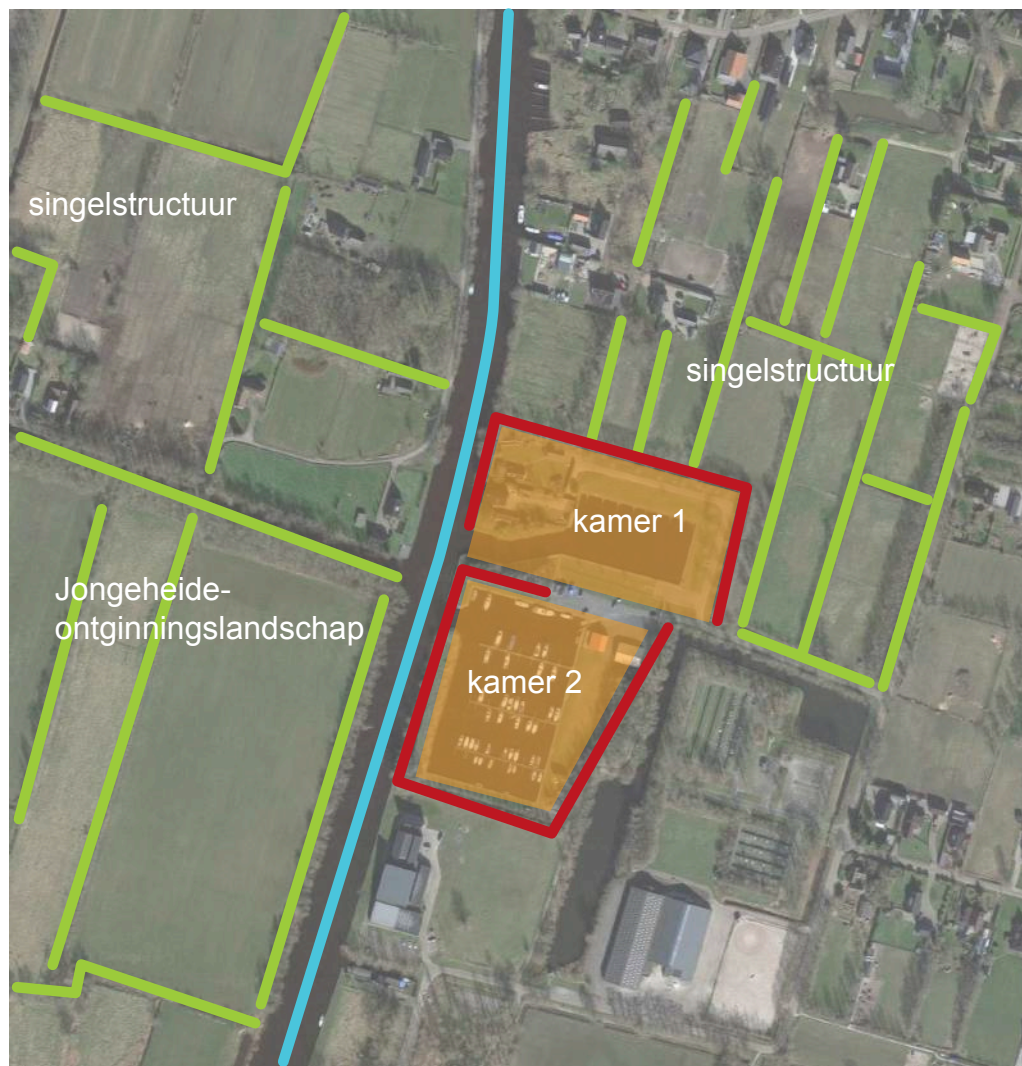


Impressie met de stedenbouwkundige uitgangspunten



Referentieproject bakkeveen: vakantiewoningen in het groen, aan het water

Het plangebied maakt deel uit van het deelgebied Noordelijke Wouden, gedeeltelijk een heideontginningsgebied. Kenmerkend voor dit gebied zijn de kleinschaligheid en de hoge dichtheid aan opstreckende percelen die het landschap richting geven. Verder zijn de grensbeplanting van houtwallen en singels kenmerkend. Het plangebied betreft een terrein waarin deze kenmerken niet of nauwelijks herkenbaar aanwezig zijn doordat het gebied in het



verleden is ingericht als jachthavengebied. Dit gebied vormt, net als de naastgelegen watersportvereniging, een “kamer” in de kenmerkende singelstructuur en is daarmee een op zichzelf staand onderdeel van dit heideontginningsgebied. De ontwikkeling wordt ingepast binnen de bestaande kamerstructuur waarbij het water van de passantenhaven wordt gevolgd.

De kamer wordt aan de buitenzijde van het kavel al omzoomd door een singel en een forse boomstructuur, waardoor deze enigszins aan het zicht onttrokken wordt.

### Uitgangspunten inrichting terrein.

Aan de binnenzijde van het kavel wordt het effect van de kamer versterkt door het aan de randen toevoegen van gevarieerd robuust hoog groen, bomen en bosschages.

In de huidige situatie is er een relatief open structuur tussen de twee afzonderlijke kamers / havens. Om de kamerstructuur te versterken is het mogelijk om hiertussen de groenstructuur als natuurlijke erfscheiding door te trekken. Er moet hierbij worden gekozen voor een afscheiding met een natuurlijke uitstraling.

De inrichting van het terrein aan de binnenzijde van de omzoming van de kamer gebeurt op een natuurlijke, luchtige manier. Door afwisseling van middelhoge en lage begroeiing en het gebruik van glooiende lijnen in plaats van strakke lijnen wordt het gewenste natuurlijke karakter van het terrein versterkt. De inrichting vormt een eenheid.

In tegenstelling tot het beperken van het zicht op en vanuit het omliggende landschap wordt het zicht tussen de woningen naar het water toe relatief open gehouden. Hier kan wel lage begroeiing zoals riet toegepast worden om auto's aan het zicht te onttrekken. Binnen de contouren van de kamer wordt daardoor het zicht op het water gehandhaafd.

Naast het terrein, dat met weinig verharding en gevarieerd groen wordt ingevuld, worden de recreatiewoningen zo veel mogelijk gerealiseerd volgens de natuurinclusieve gedachte. Dit wil zeggen dat de relatie van het gebouw tot zijn directe en indirecte natuurlijke omgeving versterkt zal worden. Dit kan door gebruik van natuurlijk materialen voor de gebouwen en/of door rekening te houden met het bestaande ecosysteem en er bijvoorbeeld maatregelen worden genomen voor het huisvesten van o.a. vleermuizen. De gedachte hierachter is dat de biodiversiteit zal toenemen.

### Typologie

Met de verschijningsvorm van de recreatiewoningen wordt aansluiting gezocht met het water. Tussen de woningen wordt zo veel mogelijk zicht op het water gerealiseerd. Daartoe hebben de woningen een plattegrond met een langgerekte smalle verhouding. Het programma van de recreatiewoningen bevindt zich hoofdzakelijk op de begane grond.

### Plaatsing

De woningen worden geplaatst aan het water met voldoende tussenruimte zodat er zichtlijnen richting het water ontstaan. De tussenruimte wordt met laag groen ingevuld zoals een lage haag of riet. Vanuit de woning is er toegang tot het water mogelijk via steigers.

### Orientatie

De orientatie is vooral op het water gericht. De entree kan zich bevinden aan de zijkant.

### Hoofdvorm

De woningen hebben een rechthoekige plattegrond en zijn 1 laag hoog met kap.

Ze hebben een zadeldak met de nokrichting haaks op het water en de toegangsweg (dwarskap). Het dakvlak loopt door in de zijkanten om

de hoofdvorm te versterken. Er worden geen dakgoten toegepast. De nokhoogte is maximaal 6 meter en de goothoogte is maximaal 3,5 meter. Door overstekken aan de kopse kanten kan rekening gehouden worden met de zoninval: natuurlijke verwarming door de zon in de winter en schaduw in de zomer.

### Gevelindeling

De orientatie van gevelopeningen bevindt zich voornamelijk aan de kopse kanten van de woning. De kopgevels zijn meer open, terwijl de zijgevels een meer gesloten karakter hebben. Gevelopeningen in de langsgevels worden als "gat in de wand" vormgegeven.

### Materiaalgebruik

Er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van sobere, natuurlijke materialen, bij voorkeur biobased, zodat de woningen goed passen bij de natuurlijke omgeving. Hier kan gedacht worden aan houten gevels, keramische dakpannen of een groendak.



Om het plan geschikt en comfortabel te maken voor een duurzame toekomst zijn er maatregelen nodig. Er wordt rekening gehouden met de Omgevingsvisie De Romte Diel en de maatregelen die een positief ecologisch effect sorteren.

Het hoofddoel hierachter is het tegengaan van de uitputting van grondstoffen en fossiele brandstoffen en het beperken van klimaatverandering. De Rijksoverheid heeft tot doelstelling een volledig circulaire economie te bereiken in 2050. Dit wordt bereikt door rekening te houden met o.a. de SDG doelen, de energietransitie, klimaatadaptief en biodivers ontwerpen.

## Trias Energetica:

1. Beperk de energievraag: gebruik een hoge isolatiewaarde.
2. Gebruik duurzame energie
3. Indien noodzakelijk, gebruik fossiele brandstoffen en materialen efficient.

## Circulair bouwen in plaats van lineair

De doelstelling om de belasting voor het milieu zo laag mogelijk te houden, zowel tijdens de bouw, gedurende het gebruik, maar ook na afloop van de levensduur van een gebouw. Gebouwen worden remontabel ontworpen met zorgvuldig uitgekozen circulaire materialen.

## Aanplanten bomen: Duurzame bosbouw

Zorgt voor CO<sub>2</sub> opslag en CO<sub>2</sub> compensatie en voor extra zuurstof in de lucht.

## Biodiversiteit

Zorg voor gevarieerde, liefst locatiespecifiek beplanting en verblijfplaatsen voor vogels en vleermuizen.



Byggeriets Materiaalpyramide

### Bouwen met hout

Het bouwen met hernieuwbare grondstoffen zoals hout zorgt voor een positief effect op de CO2 uitstoot.

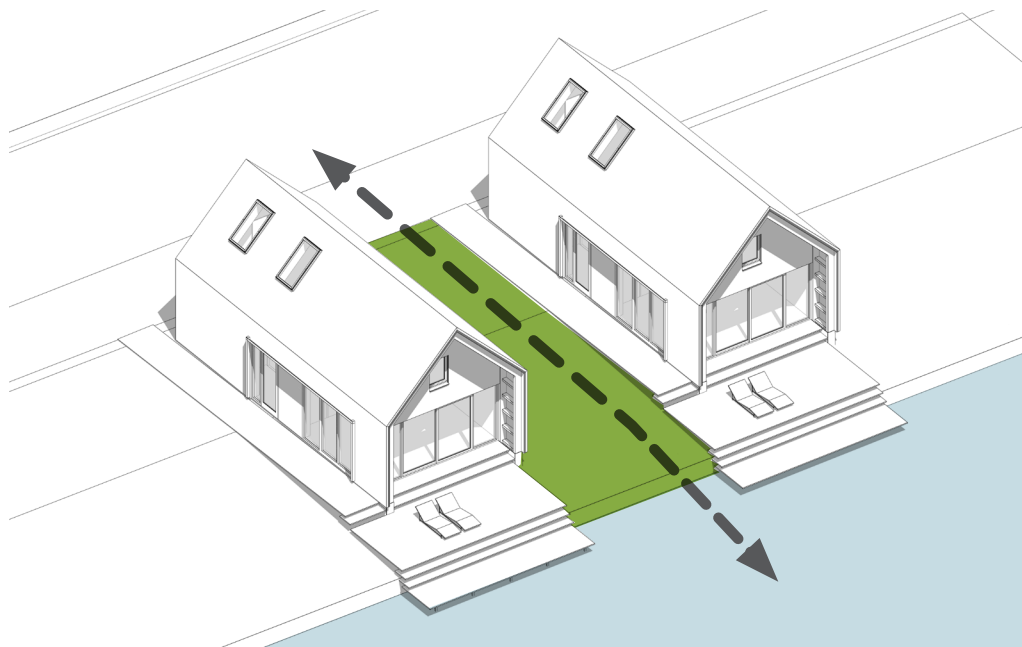
### Lokaal in plaats van globaal

Doe lokaal wat lokaal kan. Gebruik lokale materialen in plaats van bijvoorbeeld hardhout uit Zuid-Amerika.

### Biobased of Biodegradable

Gebruik zo veel mogelijk hernieuwbare biobased materialen die niet gemaakt zijn van fossiele, eindige grondstoffen, zoals bijvoorbeeld isolatie van hennep of vlas. Dit zorgt voor een lage of negatieve CO2 uitstoot.





### Plaatsing in het groen.

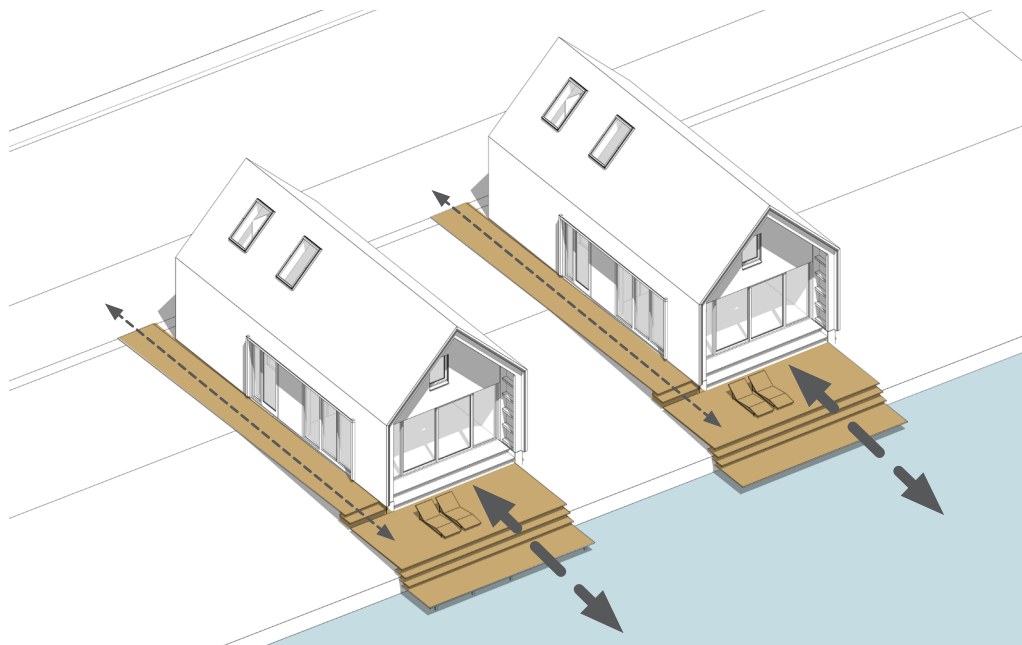
De woningen hebben een zodanige afstand tot elkaar dat het landschap er tussenin kan doorlopen. Het groen van het achterland wordt zo via natuurlijke oevers verbonden met het water. De ruimte tussen de woningen wordt zo groen mogelijk vormgegeven. Hogere beplanting zoals rietkragen aan het water zijn mogelijk om op een natuurlijke manier privacy te waarborgen. Het regenwater wordt geïnfiltreerd en/of afgevoerd naar het water. Het verbergen van geparkeerde auto's kan gebeuren door het toepassen van hagen of hoge beplanting zoals riet of grassen.



Natuurlijke oevers



Parkeren in het groen



### Steigers

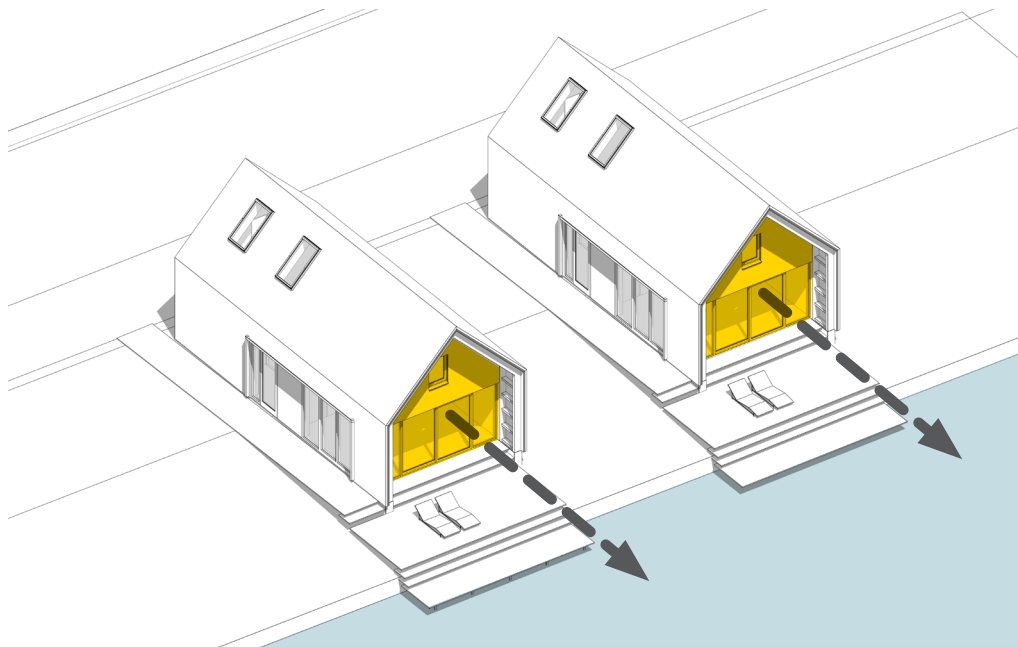
De toegang vanuit de woning tot het water gebeurt met steigers. Aan de steigers kunnen boten worden aangemeerd. Het bestaande hoogteverschil wordt in de steigers op een vanzelfsprekende manier overbrugd door het landschap geleidelijk te volgen. Het contact met het water is op deze manier visueel en fysiek optimaal. De toegang tot de steiger en de entree vanaf de toegangsweg wordt zo smal mogelijk gehouden om zo het groen te maximaliseren.



Toegang tot het water



Overbruggen hoogteverschil

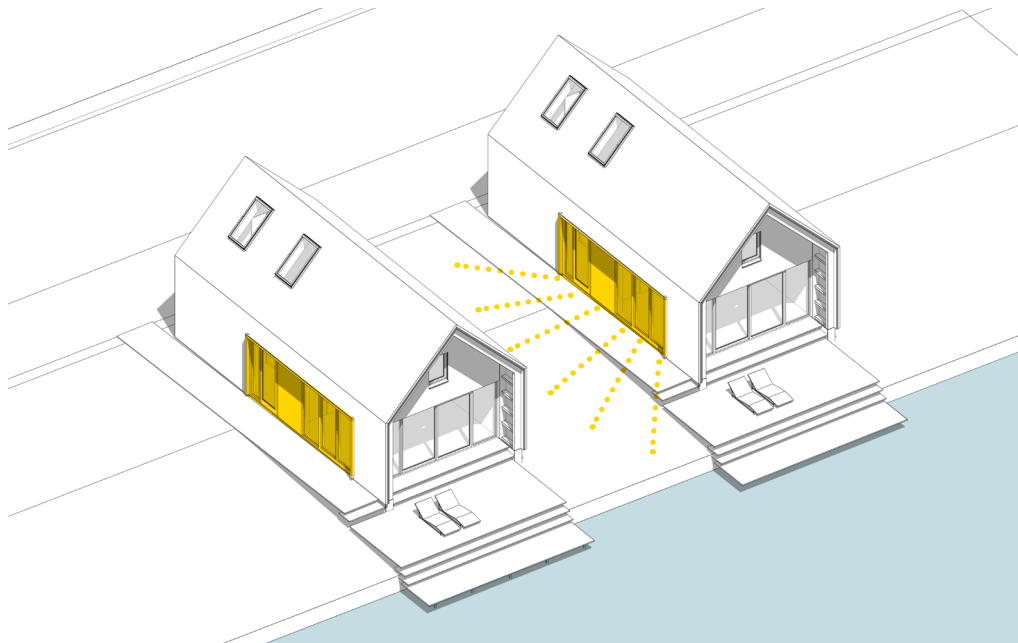


### Oriëntatie

De woningen zijn tweezijdig georiënteerd op het water en op het landschap, de beleving van het landschap vanuit de woning is op deze manier optimaal en daarnaast zal de privacy tussen de woningen onderling grotendeels gewaarborgd blijven. Deze richting wordt geaccentueerd door het zadeldak met dwarskap welke een dakoverstek kan hebben.



Oriëntatie op het water



### Toegang en privacy

De entree bevindt zich aan de zijkant, tussen de woningen in. De gevel met de entree kan meer gevelopeningen bevatten dan de tegenoverliggende gevel. Door het naast elkaar plaatsen van de woningen zal de afwisseling tussen open en dichte gevels voor een vanzelfsprekende afscheiding zorgen.



Opening met entree aan de zijkant

De architectuur kenmerkt zich door een eenduidig volume en een symmetrische kap.

De archetypische huisvorm wordt versterkt door het dakvlak in de langsgevels door te trekken tot aan het maaiveld. Er wordt geen goot toegepast. De kopgevels worden anders vormgegeven dan de langsgevels door het toepassen van grotere gevelopeningen, een andere materiaalkeus en/of een afwijkende kleur.

Om het contrast tussen de kop en langsgevels te vergroten kan een dakoverstek toegepast worden.



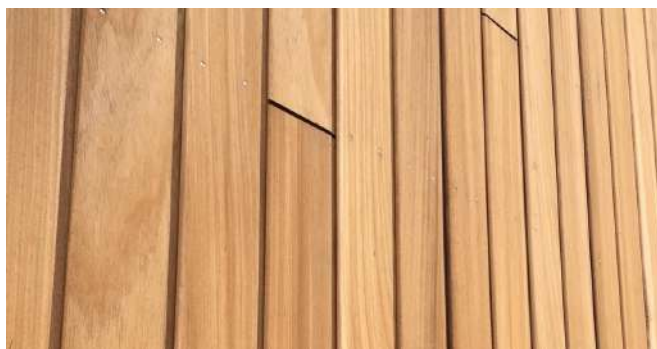
### Detail

Strakke minimalistische detaillering. Aandacht voor de aansluitingen van gevelopeningen in het dakvlak.



### Gevel

Natuurlijke materialen zoals naturel, vergrijsd of gebrand hout.



### Dak

Keramische vlakke dakpannen in een mat zwarte of antraciet tint. Een natuurlijk materiaal zoals mos-sedum of turfdak is mogelijk. Eventuele zonnepanelen dienen integraal met het dakvlak ontworpen worden. (indak systeem)



### Receptiegebouw

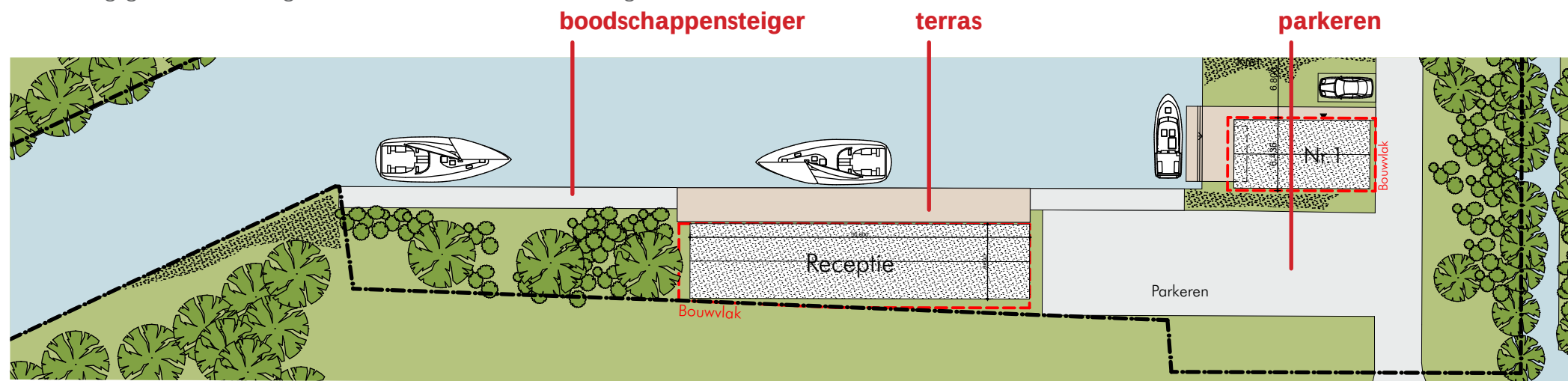
Naast de woningen is er ook plaats voor een receptiegebouw. Hierin kan o.a. een indoor speelgelegenheid, winkeltje, opslag, beheer of koffiebar gerealiseerd worden. Voor het receptiegebouw kan zich een terras aan het water bevinden. Het receptiegebouw wordt in eenheid met de woningen vormgegeven zowel in volume als in materiaalkeuze. De nokrichting loopt hierbij parallel aan het water.

### Boodschappensteiger

Voor het receptiegebouw bevindt zich een boodschappensteiger. Naast de prive-steigers van de woningen zal deze steiger zorgen voor een semi-openbare mogelijkheid om de verbinding met het dorp te behouden. Passerende boten kunnen hier tijdelijk aanleggen. De steiger kan ofwel een kade-achtig (steen) of een houten uiterlijk krijgen.

### Parkeren

Parkeren gebeurt op eigen terrein. Naast elke woning is er 1 stuks parkeerplek voorzien. Naast het receptiegebouw is er voldoende ruimte voor bezoekersparkeren. Bij voorkeur wordt er waterdoorlatende bestrating gebruikt zoals grasbetonsteen of halfverharding.



## RECREATIEWONINGEN

### PLAATSING

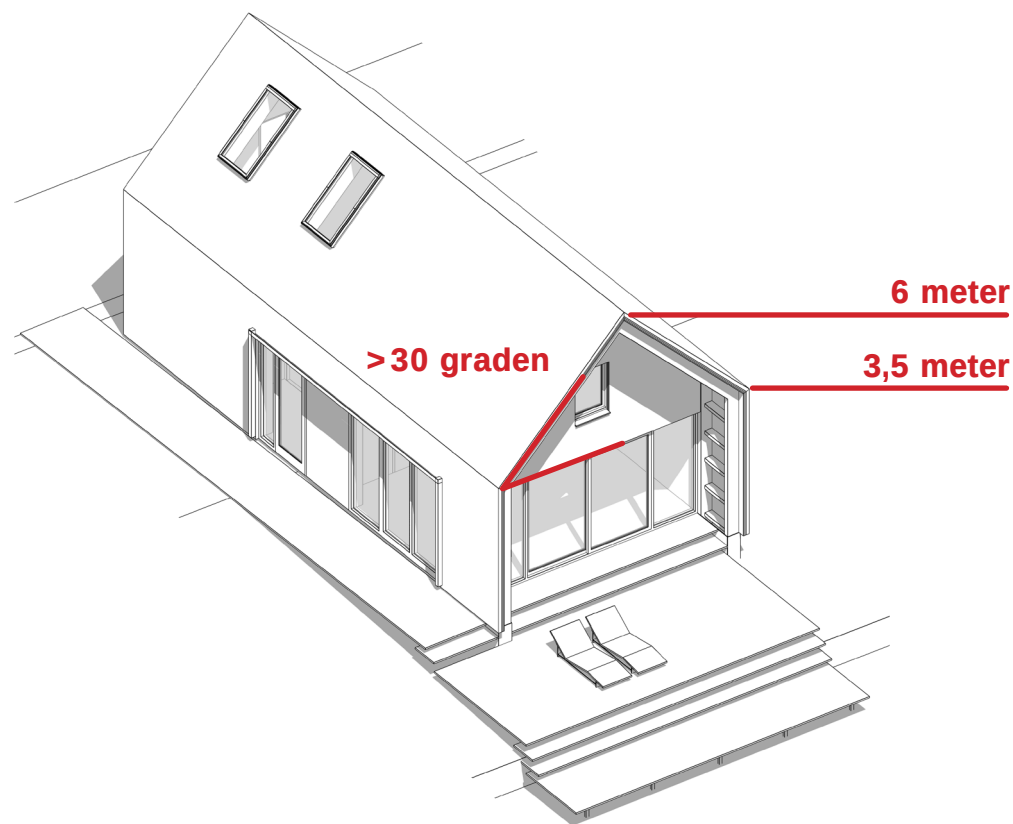
|              |                                            |
|--------------|--------------------------------------------|
| Situering:   | Tussen de toegangsweg en het water         |
| Type:        | Vrijstaand                                 |
| Orientatie:  | Tweezijdige orientatie aan de kopse kanten |
| Nokrichting: | Haaks op de weg                            |

### HOOFDVORM

|                     |                                                        |
|---------------------|--------------------------------------------------------|
| Bouwlagen:          | 1 bouwlaag met kap                                     |
| Kapvorm:            | Symmetrisch zadeldak,<br>dakhelling minimaal 30 graden |
| Goothoogte:         | 3,5 meter                                              |
| Nokhoogte:          | 6,0 meter                                              |
| Vormkarakteristiek: | Enkelvoudig volume                                     |

### OPMAAK

|                            |                                                                                                 |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kleur en materiaalgebruik: | Naturel, een terughoudend en rustig palet<br>Dakpannen of groendak met houten<br>gevelbekleding |
| Detailering:               | Ingetogen, minimalistische detailering,<br>het dak kent aan de kopse kant overstekken           |





## COLOFON

OPDRACHTGEVERS  
Gemeente Dantumadiel  
Familie de Jager

BEELDKWALITEITSPLAN  
Achterbosch Architecten Leeuwarden