

Woudsend

Beeldkwaliteitseisen

It Skar fase 2

Dit betreft een wijziging van de Welstandsnota.

November 2023



I
N
H
OUD



1. Inleiding
2. Visie op hoofdlijnen
3. Gewenste beeldkwaliteit
4. Criteria bebouwing

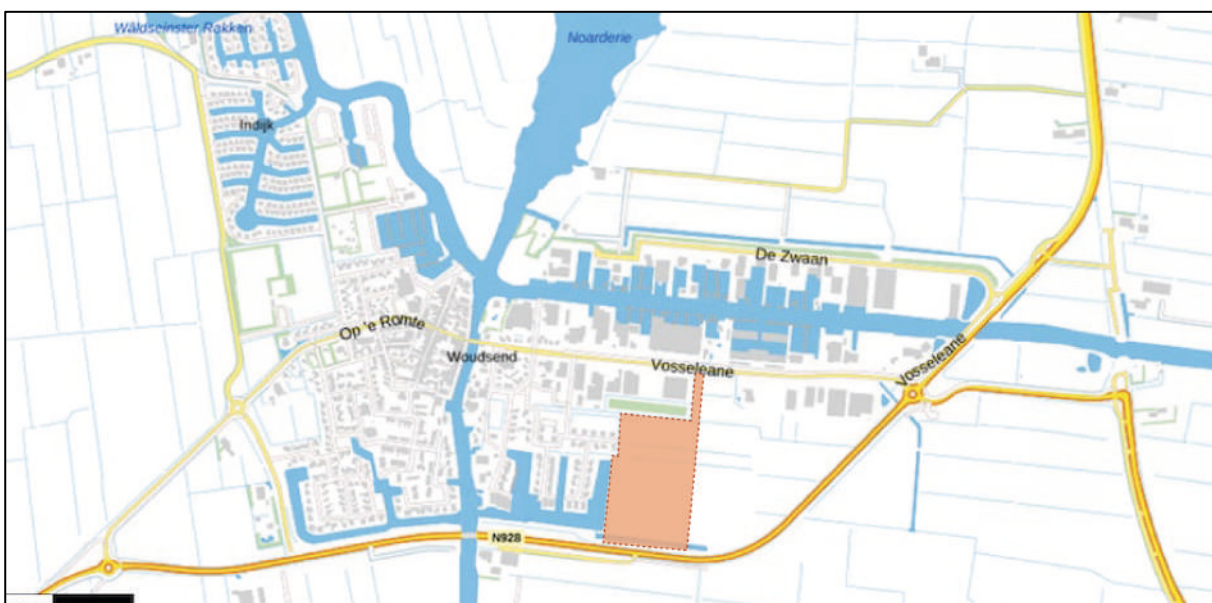
1. INLEIDING

Aan de zuidwestzijde van Woudsend ligt de recentste woningbouwlocatie it Skar fase één. In 2021 heeft de gemeenteraad ingestemd met de uitbreiding van het woongebied it Skar in Woudsend, met een tweede fase van maximaal 30 woningen aan de oostzijde van fase één. Hierbij dient ook een goede landschappelijke inpassing te worden gerealiseerd om de overgang naar de rondweg en het buitengebied op goede wijze vorm te geven. Het plangebied ligt aan de zuidoostzijde van het dorp Woudsend. Het plangebied omvat agrarische gronden, die grenzen aan de bedrijvenszone aan de Vosseleane en ten oosten van de bebouwing van it Skar fase één liggen. Er is een bestemmingsplan opgesteld om de ontwikkeling van woningen mogelijk te maken. Voor de toetsing van de toekomstige woningen aan beeldkwaliteit, is dit beeldkwaliteitsdocument opgesteld en dit is ook een wijziging van de vastgestelde Welstandsnota. Het document geeft welstandsrichtlijnen voor de bebouwing en geeft aan welke ambitie wordt voorgestaan en hoe de verkaveling en woningen zullen worden vormgegeven.

Het document is opgesteld om:

- een aantrekkelijk woonmilieu tot stand te brengen;
- de ontwikkelende partijen te inspireren en vooraf informatie te geven over de welstandscriteria;
- de welstandscommissie een kader aan te bieden waarbinnen de toetsing van bouwplannen dient plaats te vinden.

Incidenteel kan met toepassing van de in de welstandsnota opgenomen hardheidsclausule gemotiveerd van de criteria worden afgeweken, mits er sprake is van een overtuigende kwaliteit en van gevoel voor de omgeving. In dergelijke incidentele gevallen wordt expliciet aan de welstandscommissie voorgelegd of een uitzonderingssituatie vanwege de kwaliteit van het bouwplan gerechtvaardigd is waarbij toetsing aan de in de welstandsnota opgenomen algemene welstandscriteria (hoofdstuk 9) volstaat.



Figuur 1: ligging van de locatie

2. Visie op hoofdlijnen

De achtergrond

Vanaf 2007 is de eerste fase van de woningbouwlocatie aan it Skar ingevuld. In de plannen is altijd sprake geweest van een tweede fase en in 2021 heeft de gemeenteraad ingestemd met de uitbreiding van het woongebied in Woudsend, aan de oostzijde van fase één. De tweede fase zal ook de verdere landschappelijk inpassing betekenen aan de rondweg van Woudsend, om de overgang naar het buitengebied op goede wijze vorm te geven en de bedrijvigheid aan de Vosseleane aan het zicht te onttrekken. Het plangebied omvat lager gelegen agrarische gronden met een cultuurhistorische en landschappelijke waardevolle slotenstructuur.

De oorspronkelijke opzet van het totale plan

Uitgangspunten in het beeldkwaliteitsplan van 2005, was de dorpsrandvisie voor de gehele zuidoostelijke rand van Woudsend. Deze dorpsrandvisie had als thema: "Van groen en blauw, naar rood". De dorpsrandvisie geeft een indicatie van de toekomstige functies en het toekomstige beeld dat zal ontstaan tussen de bestaande bebouwing en de te realiseren zuidelijke rondweg.



Figuur 2: dorpsrandvisie 2002

Ten zuiden van de Welle is een afwisseling gewenst van opgaand groen en bedrijvigheid. De schaal van de totale bedrijfsontwikkeling is groot en vraagt om geleiding in de vorm van structureel groen. Dit groen is toegepast op de kop van het bedrijventerrein en in de vorm van langgerekte bospercelen in de richting van de verkaveling. Tussen de stevige groenelementen kan representatieve

bedrijfsbebouwing een plaats krijgen. De afslag naar Woudsend-oost vormt de overgang van toekomstige bedrijvigheid naar toekomstig wonen. Een opeenvolging van een meer natuurlijke naar een meer door bebouwing bepaalde omgeving is hier uitgangspunt. Het beeld kan hier bestaan uit vrijstaande woningen omgeven door water en riet. Vanaf de rondweg gezien zullen de kappen tussen bijvoorbeeld wilgen en oevervegetatie het beeld gaan vormen. Dichter naar de kern van Woudsend ontstaat een fraai uitzicht op een cluster woningen aan breed open vaarwater.

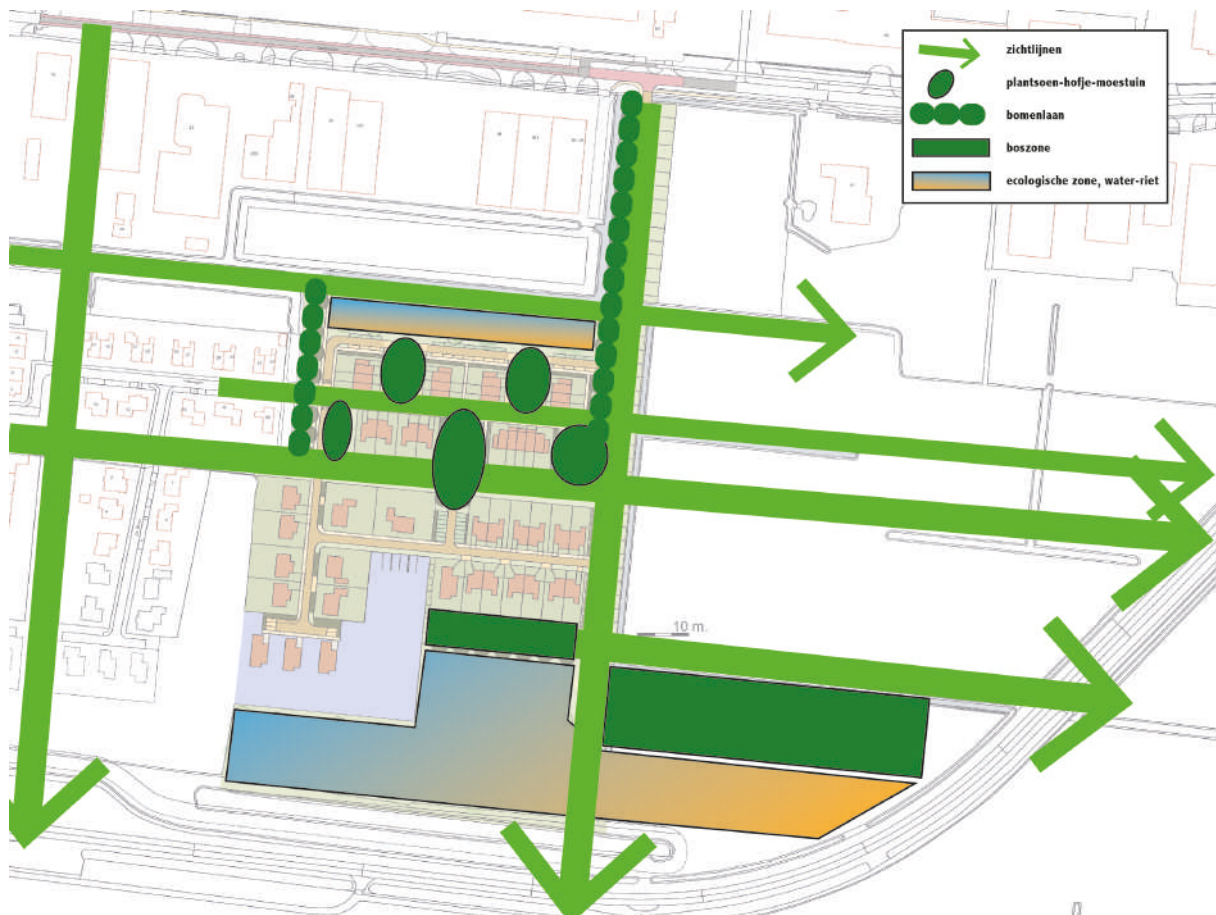


Figuur 3: Masterplan Woudsend 2010-2020

In 2001 is er een vervolg gegeven aan de dorpsrandvisie in de vorm van masterplan Woudsend 2010-2020. Hierin wordt een nadere verfijning gedaan van de basis/landschappelijke onderlegger van de nieuwbouw. Met een padenstructuur en de verandering in kavelrichting van loodrecht op de rondweg, naar een evenwijdige richting. En van watergebonden naar nieuwe groene elementen gebaseerd op de landschapsstructuur.

Het beeldkwaliteitsplan van de eerste fase, deelt de eerste fase op in zeven verschillende gebieden met hun eigen beeldeisen. Voor de tweede fase is het belangrijk hierop aan te sluiten. Opgemerkt dient te worden, dat het bedrijventerrein nog niet in ontwikkeling is, waar een belangrijk deel van de landschappelijke inpassing zal plaatsvinden.

Algemene uitgangspunten beeldkwaliteit it Skar fase twee



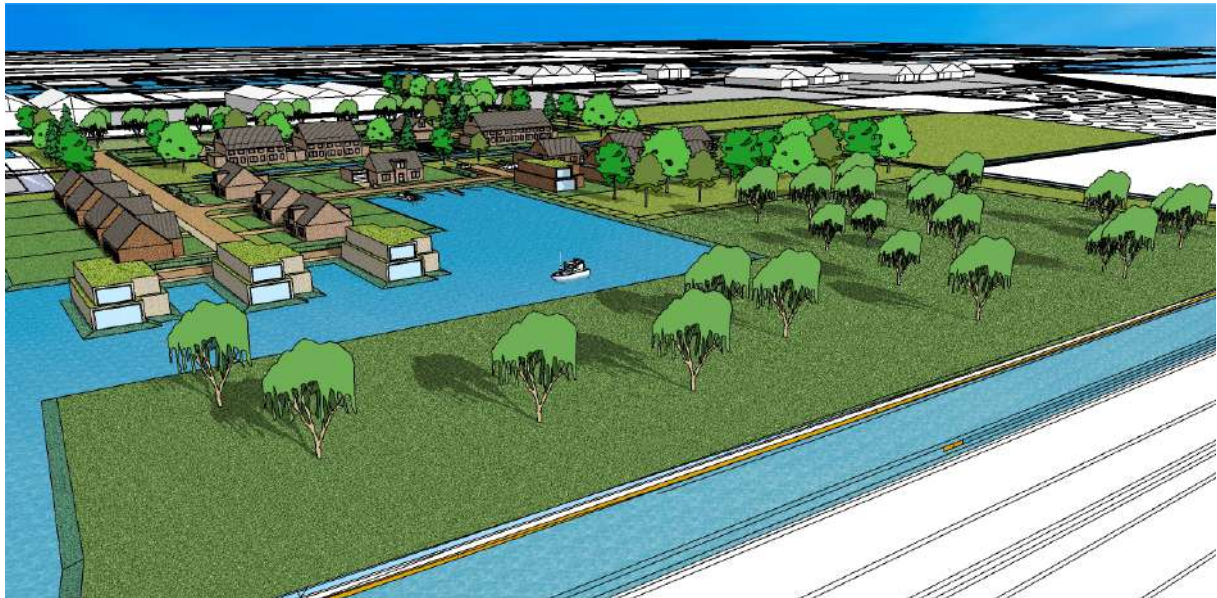
Figuur 4: landschappelijke en groenstructuur

De verkavelingsstructuur van de tweede fase is gebaseerd op het behouden van de bestaande waardevolle oostwest landschapsrichting. Het groen en de zichtlijnen in de buurt volgen deze richting. Er komt ook een noord-zuid zichtlijn gekoppeld aan de toegangsweg, voor een relatie met het open landschap aan de zuidzijde van de rondweg.



Figuur 5: Artist Impression, zicht op het westen

Het inpassen van de nieuwbouw aan de rondweg vindt plaats met water plus een riet en bijvoorbeeld wilgen zone. Een groene struweel/bomenzone schermt de achterkant van de meest oostelijke woningen af. De toekomstige groenstructuur voor de bedrijfvenzone is indicatief aangegeven, aangezien dit nog niet concreet is.



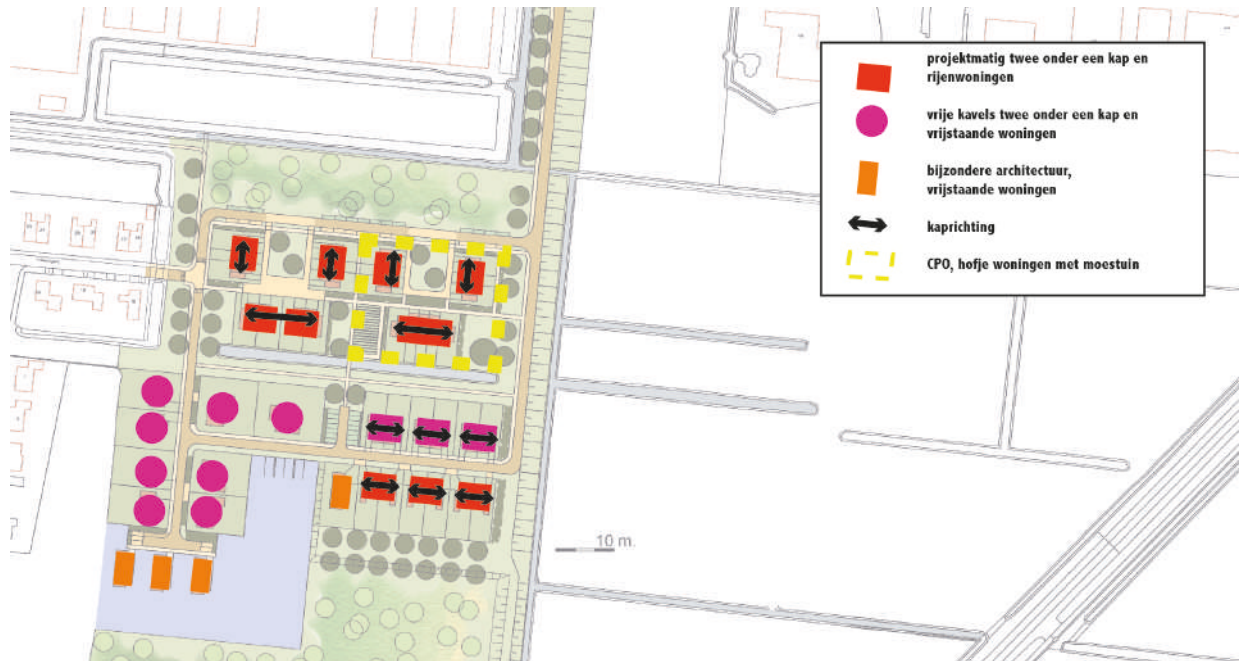
Figuur 6: Artist Impression, zicht op het noorden

De kleinere groenplekken in de buurt zijn gekoppeld aan de oost-west structuur. Ook de langzaam verkeer routes bevinden zich in de oost-west groenstructuur en zijn gekoppeld aan de routes in fase één. De aangegeven routes in de eerste fase zijn indicatief en nog niet aangelegd.



Figuur 7: Verkeersstructuur

De autoverkeerstructuur gaat uit van een nieuwe aansluiting op de Vosseleane en een aansluiting op de Folkertsgrêft. Daarnaast is er een rondrijroute bedacht, voor een optimale ontsluiting van de buurt en het ophalen van afval in de buurt. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein, langs de weg en op geconcentreerde plekken in de buurt.



Figuur8: Bebouwingsstructuur

Direct naast de eerste fase, komt nog een vierde eiland met vrijstaande woningen in dezelfde richting als in fase één van het plan. Wel is de afstand groter vanaf de rondweg, zodat er een rafelige rand ontstaat die meegaat in de bocht van de weg. Daarna draait de verkavelingsrichting in oost-west richting passend in de originele agrarische verkaveling. Hier zijn twee onder een kap woningen gedacht. In het noordelijk deel van het plan, wordt meer uitgegaan van hofjeswoningen; pleintjes met omringende bebouwing van hetzij twee of drie onder kap woningen hetzij rijtjeswoningen.

De vrijstaande bebouwing op het eiland sluit qua architectuur aan bij het beeld van de eilanden van fase één. Vooral voor de woningen georiënteerd op de rondweg. Dezen worden projectmatig uitgevoerd, zodat ze duidelijk familie van elkaar zijn. Dat geldt ook voor de vrijstaande woning aan de oostzijde van de waterinsteek. De andere woningen zijn vrije zelfbouw kavels.

De twee onder een kap woning aan de oostzijde van het plan aan de rondwegzijde worden projectmatig uitgevoerd, waarbij de kap overheersend is aan de zuidzijde voor een goede inpassing in het open landschap. De twee onder een kap aan de andere kant van de weg zijn vrije zelfbouw kavels.

De hofjeswoningen kunnen bestaan uit twee verschillende gebieden met een eigen karakter. Ze omsluiten het hofje/pleintje en de kaprichtingen zijn daarop gebaseerd.

De toe te passen hoofdkleuren in de gevels – geelbruinig, beige, licht rode baksteen, donkere houtkleur en de hoofdkleur van de daken rood en incidenteel grijs, sluiten goed aan bij de historische bebouwing van Woudsend en dragen bij aan een goede landschappelijke inpassing.

De vrijstaande woningen kunnen daarbij variëren in eigentijdse kleurstelling. Daarbij kunnen de woningen aan de rondwegzijde (waterwoningen) plat afgedekt worden en een moderne uitstraling krijgen. Platte daken van deze woningen en van bijvoorbeeld garages en uitbouwen, worden zoveel mogelijk met groen, sedum, gras, uitgevoerd.



3. Gewenste beeldkwaliteit

Voor de beeldkwaliteit is it Skar fase 2 verdeeld in de volgende deelgebieden:

1. Hofjewonen
2. Straatwonen
3. Bijzondere woningen



Figuur 7: Kaart met deelgebieden

Gebied 1 - Hofjewonen

Twee hofjes, waarbij één hofje waarschijnlijk via een CPO tot stand gaat komen. De architectuur bestaat uit baksteen of hout, met natuurlijke (lichte) kleuren en voornamelijk rode daken. Het is mogelijk één, anderhalf tot twee lagen met kap te bouwen mits het hofje een eenheid vormt. De openbare ruimte kan een gezamenlijk hofje worden, een beweegtuin hebben of een moestuin zijn.



Gebied 2 – Straatwonen

De woningen zijn vrijstaand of twee onder een kap en kan eigen bouw zijn en projectmatig. De projectmatige woningen kennen gezamenlijk eenzelfde architectuur, waarbij de kap overheerst in het zicht vanaf de rondweg. De architectuur bestaat uit lichte kleuren en rode daken. Accenten in donkere houtkleur mogelijk.



Gebied 3 Bijzondere woningen

Deze projectmatige woningen sluiten aan bij het beeld van de woningen aan de rondweg van fase 1, maar is afwijkend in dakvorm en kleur. De woningen hebben lichte (geen witte) kleuren die opgaan in het landschap.

Het is mogelijk de woningen plat af te dekken en twee of drie bouwlagen te realiseren.



Bestaande
gevelwand aan
de rondweg



4. CRITERIA BEBOUWING

Gebied 1: Hofjewonen

Twee of drie onder een kap en vijf onder een kap

Plaatsing

- De woningen vormen samen een hofje en worden in een omvattende rooilijn geplaatst en zijn in één hofje een eenheid.
- Bij de twee onder een kap woningen is er op eigen erf ruimte voor minimaal 1 parkeerplaats per woning.
- Bijgebouwen staan ten minste 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van de woningen.

Hoofdvorm

- De hoofdvorm van alle gebouwen is kantig.
- De woningen zijn uitgevoerd in één, anderhalf of twee bouwlagen met kap.
- Kapvorm en dakhelling zijn vrij, maar sluiten aan bij de gewenste nokrichting (zie figuur 8)
- Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn ondergeschikt. De hoogte van de bijgebouwen is beperkt tot één bouwlaag of één bouwlaag met een kap.

Gevel

- Bebouwing is op het hofje georiënteerd en in hoeksituaties is dit een tweezijdige oriëntatie.
- Bij woningen van vijf en drie onder een kap, wordt de lengte van het bouwblok onderbroken met een verbijzondering/verhoging in de gevel.

Detailering en materiaalgebruik

- Hoofdmateriaal van de woningen is metselwerk of hout. Kleur is geelbruin, licht rood. Accenten met donkere houtkleur.
- Materiaalgebruik van de aan- en uitbouwen is afgestemd op het hoofdmateriaal.
- De dakbedekking uitvoeren in rode gebakken pannen.

Overige

- Op de grens met het openbaar gebied is geen sprake van dichte, hoge afscheidingen zoals metselwerk wanden of (houten) schuttingen.
- Groene erfafscheidingen zoals hagen of staal met hедера hebben de voorkeur.

Gebied 2: straatwonen

Vrijstaande woningen en twee onder een kap zelfbouw en twee onder een kap projectmatig

Plaatsing

- De woningen grenzen aan de toegangsweg en liggen los van de kant. Ze hebben eenzelfde rooilijn en eenzelfde korrelmaat.
- De entree van de woning bevindt zich aan de toegangsweg en er wordt 1 parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd.
- Bijgebouwen staan ten minste 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van de woningen.

Hoofdvorm

De hoofdvorm van alle gebouwen is kantig en de twee onder een kap woningen het dichtst bij de rondweg kennen eenzelfde architectuur met een overheersende kap in het zicht (projectmatig).

- De woningen zijn uitgevoerd in één tot anderhalve bouwlaag met kap.
- Kapvorm en dakhelling zijn vrij voor de vrijstaande woningen, voor de twee onder één kap woningen volgt de kap de richting van de weg (zie figuur 8)
- Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn ondergeschikt. De hoogte van de bijgebouwen is beperkt tot één bouwlaag of één bouwlaag met een kap.

Gevel

- Bebouwing is op de straat georiënteerd en in hoeksituaties is dit een tweezijdige oriëntatie.

Detailering en materiaalgebruik

- Hoofdmateriaal van de woningen is metselwerk of hout. Kleur is geel, geelbruin, licht rood. Accenten met donkere houtkleur mogelijk.
- Materiaalgebruik van de aan- en uitbouwen is afgestemd op het hoofdmateriaal.
- De dakbedekking uitvoeren in rode gebakken pannen.

Overige

- Op de grens met het openbaar gebied is geen sprake van dichte, hoge afscheidingen zoals metselwerk wanden of (houten) schuttingen.
- Groene erfafscheidingen zoals hagen of staal met hедера hebben de voorkeur.

Gebied 3

Bijzondere woningen projectmatig

Hoofdvorm

- De hoofdvorm van alle gebouwen is kantig en de woningen kennen eenzelfde architectuur (projectmatig).
- De woningen kunnen plat afgedekt worden en zijn uitgevoerd in 2-3 bouwlagen

Gevel

- Bebouwing is op de weg en op de rondweg plus vaarwater georiënteerd, een tweezijdige oriëntatie.

Detailering en materiaalgebruik

- Hoofdmateriaal van de woningen is hout.
- De toe te passen kleuren in de gevels zijn geelbruinig, beige, houtkleur en projectmatige opzet, zodat de woningen opgaan in het landschap.

Overige

- Op de grens met het openbaar gebied en het water is geen sprake van dichte, hoge afscheidingen zoals metselwerk wanden of (houten) schuttingen.