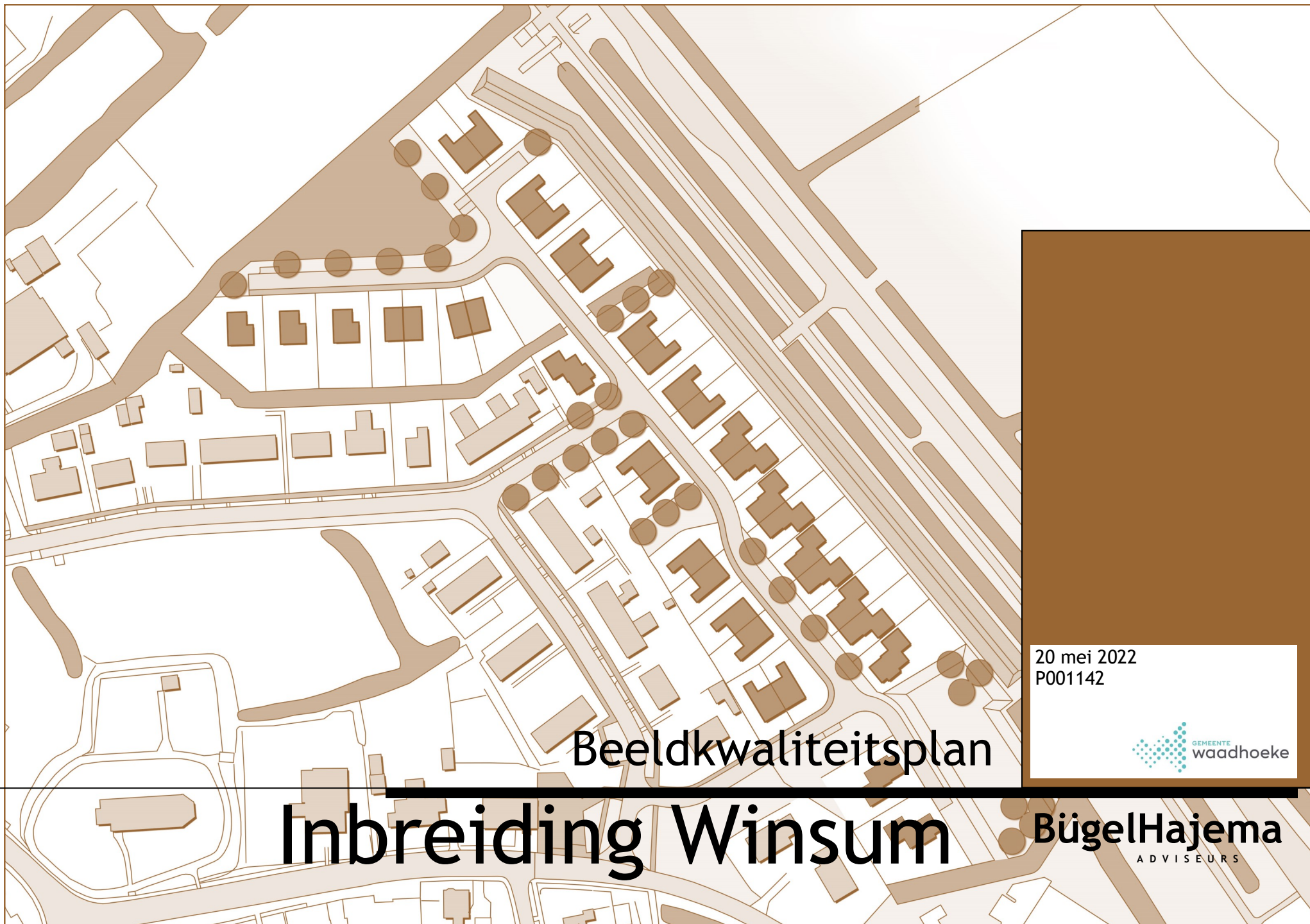




Beeldkwaliteitsplan

Inbreiding Winsum

20 mei 2022
P001142



BügelHajema
ADVISEURS

1	Inleiding	3
2	Karakterschets van het gebied	4
3	Het plan	5
4	Beeldkwaliteit	7

Algemeen

Dit beeldkwaliteitsplan heeft betrekking op het 'Inbreidingsplan Fikarusleane/Froonackerdyk' te Winsum. Het plangebied is gesitueerd aan de noordzijde van het dorp Winsum (zie onderstaande luchtfotofragment).

Het beeldkwaliteitsplan heeft een tweeledig doel. Het document dient als informatie- en inspiratiebron (om bij te dragen aan het realiseren van een aantrekkelijke nieuwe woonbuurt) en als toetsingskader.

De wettelijke status

Volgens de Woningwet dient welstandstoezicht gebaseerd te zijn op door de gemeenteraad vastgesteld beleid. Zonder vastgesteld welstandsbeleid mag er geen welstandstoets meer plaatsvinden.

Dit beeldkwaliteitsplan vervangt het beleid dat is geformuleerd in de welstandsnota voor dit plangebied. Het welstandsbeleid in de welstandsnota voor dit gebied was gericht op het "landelijk gebied". Dit beleid is niet passend voor de wooninbreiding.

Dit beeldkwaliteitsplan is het welstandsbeleid voor de inbreiding in de zin van artikel 12a van de Woningwet. Het dient als bindend gemeentelijk beleid voor de toekomstige welstandsbeoordeling van bouw- en verbouwplannen in het plangebied. Dit beeldkwaliteitsplan wordt door de gemeenteraad vastgesteld als het beeldkwaliteitsplan bij de wooninbreiding Winsum.





Het gebied

Het gebied kent in de huidige situatie een agrarisch gebruik als grasland. Het gebied wordt aan de noordoostzijde begrensd door de Froonackerdyk en een geluidswal. De Froonackerdyk kent een verhoogde ligging ten opzichte van het plangebied, maar is door de geluidswal nauwelijks zichtbaar vanuit het plangebied.

De westelijke zijde van het plangebied wordt gekenmerkt door de achtertuinen van de rijenwoningen langs de Fikarusleane en de Boskdyk (1). In het noordelijke deel van het plangebied wijkt de bebouwing langs de Boskdyk in westelijke richting, waardoor ter plaatse de ruimte opener wordt.

De gronden gelegen ten noorden van het plangebied kennen een hobbymatig agrarisch gebruik. Deze ruimte wordt doorsneden door de Alde Rewerterfeart, die de noordelijke grens van het plangebied vormt (2).

De zuidelijke grens van het plangebied wordt gevormd door achterzijden van percelen die grenzen aan de van de zuidelijke entree van Winsum. Deze entree wordt voornamelijk gemarkeerd door de COOP-supermarkt (3).



Ontstaansgeschiedenis

De oorspronkelijke bebouwing van Winsum is voornamelijk ontstaan op de terpen Winsum en Brêgebuorren. Vanaf de 19^e eeuw werd van de bouw op de terpen afgeweken door de bouw langs de Kleasterdyk, de realisatie van de Gereformeerde Kerk en de coöperatieve boterfabriek.

Na de Tweede Wereldoorlog is het aantal woningen in de kern fors uitgebreid. Deze zijn ten westen van de Hegeterp gerealiseerd. Ook de bebouwing aan de Fikarusleane is in deze periode gerealiseerd. Gelijktijdig vond de industriële ontwikkeling van de bedrijven als Miedema en Tinga ten zuidwesten van de Kleasterdyk plaats.

De laatste woonuitbreiding heeft plaatsgevonden aan Sint Jacobsvaart, waarvan de realisatie eind jaren '90 is gestart.



Programma

Het plan behelst de realisatie van in totaal 36 woningen. Het betreft woningen in de segmenten goedkope tot middeldure koop en goedkope huur. Hierbij wordt uitgegaan van 30 twee-onder-één-kapwoningen en 6 vrijstaande woningen. Van de twee-onder-één-kap-woningen zullen 8 worden gerealiseerd als levensloopbestendige woning of seniorenwoning. 3 vrijstaande woningen worden projectmatig ontwikkeld en 3 kavels voor vrijstaande woningen worden door de gemeente volgens de daarvoor opgestelde regels uitgegeven.

Uitgangspunten stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan (zie afbeelding hier naast) is gebaseerd op de volgende hoofduitgangspunten:

- de ligging van het plangebied nabij de voormalige terp Harlingen;
- de Alde Rewerterfeart, die de noordelijke grens van het plangebied vormt;
- kansen die de omgeving van het plangebied biedt op het gebied van ecologie;
- de invloed van het wegverkeerslawaai van de provinciale weg de Froomackerdyk en de geluidswal.

Wegenstructuur

Het plangebied wordt ontsloten via de Fikarusleane en het gebied wordt ingericht als 30 km/uur gebied. In het plangebied is een rondrijdmogelijkheid gecreëerd, waarop vervolgens enkele doodlopende wegen zijn aangetakt. De wegenstructuur is opgevat als een nieuw lint, gerelateerd aan de structuur van de bestaande nieuwbouwwijk.

Stedenbouwkundig plan

Bebouwingsstructuur

De bebouwingstructuur sluit aan op de bestaande bebouwingsstructuur van het dorp. Langs de Froonackerdyk, achter de geluidswal, worden voornamelijk twee-onder-één-kapwoningen gerealiseerd. De woningen volgen met de voorgevelrooilijn de loop van de nieuwe weg.

Groen- en water structuur

Binnen het plangebied lag vroeger de terp "Harlingen". Deze terp is aan de zuidkant van de Froonackerdyk geheel uitgegraven (inclusief terpzool). Over of nabij de terp liep de Heilige Driekoningenweg door het plangebied heen. Het gebied ligt vrij diep omdat de terp is afgegraven. Heel vroeger was dit gebied dan ook een ijsbaan en werd het bemalen met een klein windmolentje.

Om aan te sluiten bij het vroegere gebruik (maatschappelijke voorzieningen) is in het plangebied daarom gekozen om dit verdiept gelegen gebied te accentueren met een talud en een trap in de bestrating. Dit deelgebied wordt dan ook in stand gehouden. Binnen dit gebied wordt vervolgens een speeltuintje voor de kleinere kinderen en een trapveldje voor de grotere kinderen gerealiseerd. Op deze wijze blijft de ontgraven terp "Harlingen" behouden en beter zichtbaar in het plangebied.

Aan de noordzijde van het plangebied ligt de Alde Rewerterfeart. Deze vaart liep van Winsum via het gehucht Rewert naar de Bolswarder trekvaart. Geedelten van deze vaart zijn nog in het landschap herkenbaar, maar het meeste vaarwater van destijds is nu niet breder dan een boerensloot. Ook de provinciale weg vormt een groot obstakel.

In de Alde Rewerterfeart lagen vroeger bij diverse boerderijen zogenaamde kolken (een verruiming in de vaart waar pramen en skûtsjes konden keren als de lading bij de boer was in- of uitgeladen. In het plangebied moet voor de watertoets 10% van het verharde oppervlak worden gecompenseerd in de vorm van water. Door dit water bij elkaar te brengen kan in de Alde Rewerterfeart weer een kolk worden gemaakt. Daarmee (en door een toegangsdam naar het land achter Boskdyk 2 te verwijderen) krijgt de Alde Rewerterfeart in het plangebied weer de uitstraling van vroeger terug.

Beeldkwaliteit en indeling in deelgebieden

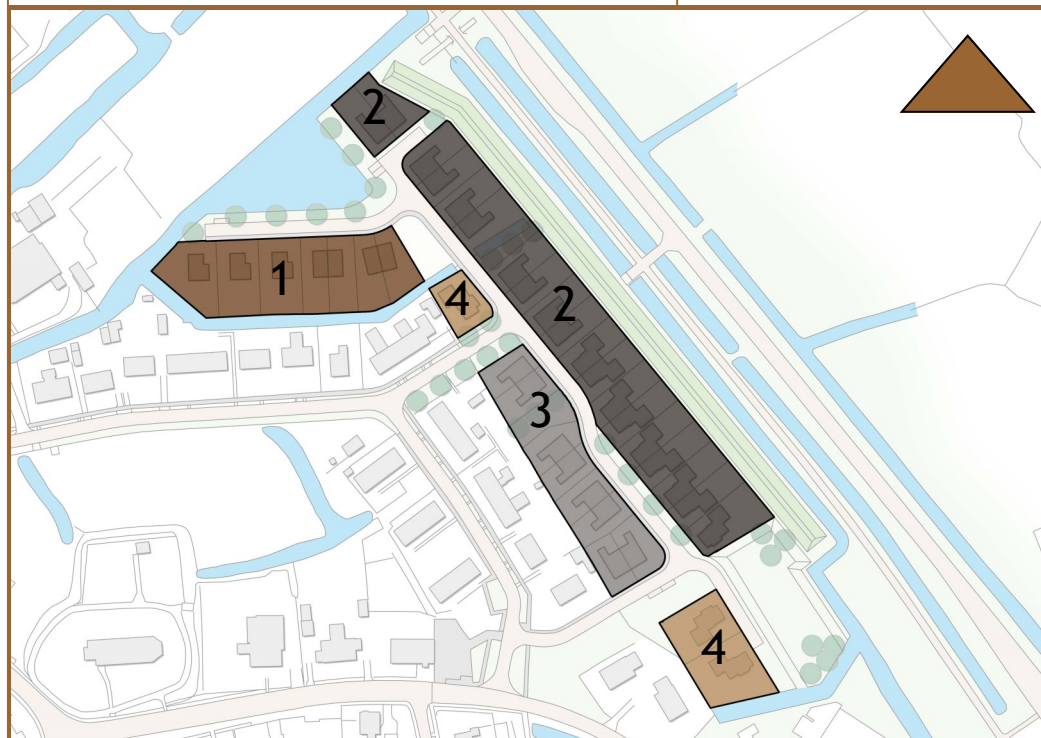
Het plangebied is gesitueerd tussen de bestaande bebouwing aan de Fikarusleane en de geluidswal langs de Froonackerdyk. Het plangebied is door de geluidswal slechts in beperkte mate zichtbaar vanuit het open landschap. Voor het plangebied geldt om deze reden een regulier ambitieniveau voor de architectuur van de bebouwing. De beeldkwaliteitsrichtlijnen van het gebied zijn gericht op het realiseren van een samenhangend architectuurbeeld, met daarbinnen ruimte voor variatie. Teven wordt ingezet op een terughoudend en gedekt kleurgebruik.

Met betrekking tot de beeldkwaliteit is het plan opgedeeld in 4 deelgebieden:

- 1 vrijstaande woningen en 2-onder-1-kapwoningen tegenover water;
- 2 vrijstaande woningen en 2-onder-1-kapwoningen achter de wal;
- 3 projectmatig ontwikkelde 2-onder-1-kap-seniorenwoningen;
- 4 individuele vrijstaande woningen.

Richtlijnen voor welstandstoetsing

In de schema's op de volgende pagina's is met betrekking tot een aantal toetsbare thema's aangegeven op welke wijze het gewenste bebouwingsbeeld in de vier deelgebieden dient te worden gerealiseerd. Voor indeling van de deelgebieden zie de hiernaast afgebeelde kaart 'deelgebieden'.

Deelgebieden

	Welstandscriteria	Hh	Re	Iv			Hh	Re	Iv
Plaatsing Situering Type Nokrichting Hoofdvorm Bouwvorm Kapvorm Vormkarakteristiek Aan-, uit- en bijgebouwen	De woningen staan met de voorgevel in de voorste begrenzing van het bouwvlak. Twee-onder-1-kap en vrijstaand. Haaks op de weg Twee bouwlagen met kap. Zadeldak. Straatbeeld met een herkenbare repeterende hoofdvorm. Ondergeschikt, maar in samenhang met de hoofdmassa.	□ □ □			Diversen Ambitieniveau Erfscheiding Op- en inritten	Gemiddeld. Op de erfscheiding grenzend aan de openbare ruimte, ter plaatse van de op de bestemmingsplankaart als ‘groen’ aangeduide gebieden, wordt een haagbeuk (<i>Carpinus betulus</i>) geplaatst. Situering van op- en inritten binnen de op de bestemmingsplankaart als ‘groen’ aangeduide gebieden kan in overleg met de gemeente.	□ □		
Aanzichten Oriëntatie Hoeksituatie Geleding Verhoudingen Opmaak Materiaal en kleur gevels Materiaal en kleur daken Detaillering Aan-, uit- en bijgebouwen	De woningen zijn georiënteerd op de openbare weg. Bij hoeksituaties is de gevel niet geheel gesloten. Afgestemd op vormkarakteristiek. Afgestemd op vormkarakteristiek. Kleuren: Antraciet, zwart, houtkleur. Materiaal: Baksteen, hout en/of dak-/gevelpannen Matte, antraciet of zwart gekleurde dakpannen. Ingetogen. Het kleur- en materiaalgebruik is in samenhang met het hoofdgebouw	□ □		□ □	Referentiebeeld				

Hh - Handhaven
 Re - Respecteren
 Iv - Incidenteel veranderbaar

Welstandscriteria		Hh	Re	Iv			Hh	Re	Iv
Plaatsing Situering	De woningen staan met de voorgevel in de voorste begrenzing van het bouwvlak aan de openbare weg.	□			Diversen Ambitieniveau Erfscheiding	Gemiddeld. Op de erfscheiding grenzend aan de openbare ruimte, ter plaatse van de op de bestemmingsplankaart als ‘groen’ aangeduide gebieden, wordt een haagbeuk (Carpinus betulus) geplaatst.		□	
Type	Twee-onder-1-kap en vrijstaand.	□						□	
Nokrichting	Evenwijdig aan de voorgevel.	□							
Hoofdvorm Bouwvorm	Twee bouwlagen met kap.	□					Op- en inritten	Situering van op- en inritten binnen de op de bestemmingsplankaart als ‘groen’ aangeduide gebieden kan in overleg met de gemeente.	□
Kapvorm	Zadeldak.	□							
Vormkarakteristiek	Straatbeeld met een herkenbare repeterende hoofdvorm. Ingetogen uitstraling.		□						
Aan-, uit- en bijgebouwen	Ondergeschikt, maar in samenhang met de hoofdmassa.	□							
Aanzichten Oriëntatie	De woningen zijn georiënteerd op de openbare weg.	□			Referentiebeeld				
Hoeksituatie	Bij hoeksituaties aan de openbare weg is sprake van een dubbele oriëntatie, inclusief bijgebouw.	□							
Geleding	Afgestemd op vormkarakteristiek en in samenhang per straatzijde.		□						
Verhoudingen	Afgestemd op vormkarakteristiek en in samenhang per straatzijde.		□						
Opmaak Materiaal en kleur gevels	Kleuren: rood, roodbruin, bruin. Gedekt. Materiaal: overwegend steen, op onderdelen is toepassing van hout mogelijk.	□	□						
Materiaal en kleur daken	Matte, antraciet gekleurde dakpannen.	□							
Detaillering	Ingetogen.	□							
Aan-, uit- en bijgebouwen	Het kleur- en materiaalgebruik is in samenhang met het hoofdgebouw.	□							
Hh - Handhaven Re - Respecteren Iv - Incidenteel veranderbaar									

	Welstandscriteria	Hh	Re	Iv
Plaatsing				
Situering	De woningen staan met de voorgevel in de voorste begrenzing van het bouwvlak aan de openbare weg.	☐		
Type	Vrijstaand.	☐		
Nokrichting	Haaks op de voorgevel.	☐		
Hoofdvorm				
Bouwvorm	De meest noordelijke woning is maximaal 2 bouwlagen met kap. De overige woningen zijn maximaal 1 bouwlaag met kap.	☐		
Kapvorm	Zadeldak.	☐		
Vormkarakteristiek	Eenvoudige traditionele hoofdvorm met eigentijdse uitwerking en vormgeving.	☐		
Aan-, uit- en bijgebouwen	Ondergeschikt, in samenhang met de hoofd-massa of bijzonder vormgegeven.	☐		
Aanzichten				
Oriëntatie	De woningen zijn georiënteerd op de openbare weg.	☐		
Hoeksituatie	Bij hoeksituaties aan de openbare weg is sprake van een dubbele oriëntatie, inclusief bijgebouw.	☐		
Geleding	Afgestemd op vormkarakteristiek en in samenhang per straatzijde.	☐		
Verhoudingen	Afgestemd op vormkarakteristiek en in samenhang per straatzijde.	☐		
Opmaak				
Materiaal en kleur gevels	Kleuren: rood, roodbruin, bruin. Gedekt.	☐		
	Materiaal: hout en/of steen.	☐		
Materiaal en kleur daken	Matte, antraciet of oranje gekleurde dakpannen.	☐		
Detailering	Ingetogen.	☐		
Aan-, uit- en bijgebouwen	Het kleur- en materiaalgebruik is in samenhang met het hoofdgebouw.	☐		
Hh - Handhaven Re - Respecteren Iv - Incidenteel veranderbaar				

		Hh	Re	Iv
Diversen				
Ambitieniveau	Gemiddeld.	☐		
Erfscheiding	Op de erfscheiding grenzend aan de openbare ruimte, ter plaatse van de op de bestemmingsplankaart als 'groen' aangeduide gebieden, wordt een haagbeuk (<i>Carpinus betulus</i>) geplaatst.	☐		
Op- en inritten	Situering van op- en inritten binnen de op de bestemmingsplankaart als 'groen' aangeduide gebieden kan in overleg met de gemeente.	☐		
Referentiebeeld				



Opgesteld door:
BügelHajema Adviseurs Leeuwarden

Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
058 - 215 25 15
Leeuwarden@bugelhajema.nl

In opdracht van:
Gemeente Waadhoeke

Harlingerweg 18
8801 PA Franeker
0517 380 380
info@waadhoeke.nl