

# Willemstrjitte 27 Damwâld

Beeldkwaliteitsplan

# Inhoudsopgave

<b>1. Inleiding</b>	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Doel	2
1.3 Juridisch kader	2
1.4 Welstandsnota	2
1.5 Leeswijzer	3
<b>2. Ruimtelijke context</b>	4
2.1 Situering plangebied	4
2.2 Beeld van de locatie	5
2.3 Ontstaansgeschiedenis	6
2.4 Stedenbouwkundig ontwerp	7
<b>3. Beeldkwaliteit</b>	8
3.1 Woningbouw	8
3.2 Beleid	8
3.3 Welstandsambitieniveau	8
3.4 Oriëntatie	8
3.5 Welstandskader woningbouw	9
3.6 Inspiratiebeelden woningbouw	10

# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Aan de Willemstrjitte 27 aan de zuidkant van Damwâld, ook wel 'De Woudhof' genoemd, hierna te noemen plangebied, bevindt zich een toekomstig bouwlocatie. Het terrein van ca. 1,4 hectare bestaat nu nog uit een voormalig woon- zorgcomplex en valt binnen het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Damwâld - Willemstrjitte 27". De locatie heeft binnen het bestemmingsplan een bestemming 'Wonen - zorg' die met het voorliggende plan gewijzigd zal worden naar wonen. Binnen het plangebied worden totaal 10 woningen gerealiseerd. In dit beeldkwaliteitsplan worden de randvoorwaarden en spelregels voor de toekomstige architectuur en de buitenruimte vastgelegd. Ten behoeve van de bestemmingsplanwijziging is dit beeldkwaliteitsplan opgesteld.

## 1.2 Doel

Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld om de nieuwe bebouwing zorgvuldig in te passen in het plangebied. Het beeldkwaliteitsplan heeft daarmee tot doel de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling te waarborgen door een toevoeging

van kwaliteit en een zekere herkenbare samenhang te vragen. In het beeldkwaliteitsplan zijn duidelijke keuzes gemaakt om een hoogwaardige ontwikkeling van het plangebied te waarborgen. De kwaliteit van het plangebied wordt bepaald door enerzijds de ruimtelijke opzet en anderzijds door de architectonische kwaliteit van de bebouwing. In het plan wordt rekening gehouden met de kwaliteiten van de omgeving. De in het beeldkwaliteitsplan opgenomen randvoorwaarden geven richting aan de verdere uitwerking van het plan. De bouwinitiatieven en verdere terreininrichting in het plangebied worden getoetst aan dit beeldkwaliteitsplan.

## 1.3 Juridisch kader

Volgens de Woningwet moet welstandstoezicht gebaseerd zijn op door de gemeenteraad vastgesteld beleid. Zonder vastgesteld welstandsbeleid mag er geen welstandstoets meer plaatsvinden. Dit beeldkwaliteitsdocument dient als gemeentelijk beleid voor de toekomstige welstandsbeoordeling van bouw- en verbouwplannen en vormt een aanvulling op de vastgestelde welstandsnota. Het document geeft welstandsrichtlijnen voor de bebouwing en geeft aan welke ambitie voor de inrichting van de openbare ruimte wordt voorgestaan en hoe de openbare ruimte zal worden ingericht. Het

kwaliteitsdocument 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.

De beschreven criteria hebben niet het karakter van bestemmingsplanregels. Dat wil zeggen: ze zijn bedoeld als inspirerend kader. Incidenteel kan gemotiveerd van de criteria worden afgeweken, mits er sprake is van een overtuigende kwaliteiten 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.

## 1.4 Welstandsnota

In de Welstandsnota Dantumadiel, herziening 2016 (vastgesteld 4 juli 2016) wordt ten aanzien van een nieuwe woningbouwlocatie de volgende procedurele en inhoudelijke benadering gehanteerd:

Indien projecten op grond van vastgestelde beleidsdocumenten zoals een gemeentelijke structuurvisie, een gemeentelijk woonplan en een op ontwikkeling gericht bestemmingsplan worden uitgewerkt, gelden de volgende algemene criteria:

- a. het plan respecteert bestaande belangrijke en waardevolle hoofdkarakteristieken uit het plangebied. Dit hoeft niet per definitie te leiden tot behoud van deze karakteristieken maar kan ook nieuwe en frisse interpretaties opleveren;
- b. het plan zorgt voor een zorgvuldige aansluiting en overgang naar de omliggende gebieden. Dit komt in ieder geval tot uiting door een passende plaatsing en hoofdvorm en zorgvuldig gekozen uitwerking van de aanzichten en opmaak van de gebouwen.

De invulling voldoet aan de bovengenoemde punten. Het beeldkwaliteitsplan geeft de welstandscommissie een kader waarbinnen de toetsing van bouwplannen dient plaats te vinden.

#### **1.4 Leeswijzer**

Hoofdstuk 1 vormt de inleiding op de opgave. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de ruimtelijke context en analyse daarvan, waaronder de situering en de ontstaansgeschiedenis. Hoofdstuk 3 gaat in op de richtlijnen voor beeldkwaliteit. Zowel voor de architectuur en de landschappelijke terreininrichting.

## 2. Ruimtelijke context

### 2.1 Situering plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidrand van Damwâld in een karakteristiek stukje Fries Woudenlandschap tussen Damwâld en Broeksterwâld. Kenmerkend voor het gebied zijn de kleine percelen, afgebakend met houtsingels. Kleine ontsluitingswegen waaraan gewoond en gewerkt wordt. Ook vinden we diverse doodlopende kleine zijwegen waaraan ook gewoond wordt. Deze vormen een soort woonerven waarbij woningen achter elkaar liggen. Hoewel het plan op zichzelf staat wordt er ruimtelijk en qua typologie aansluiting gezocht bij de bestaande lintbebouwing.

Het plangebied is omsloten met houtsingels. Aan de zuidzijde is een brede bosstrook van 15 meter aanwezig. Het plangebied grenst aan de noordzijde aan de Willemstrjitte. Op de luchtfoto hiernaast is de kadastrale ligging van het plangebied te zien.



## 2.2 Beeld van de locatie



Zicht op het plangebied vanaf de Willemstrjitte richting het zuidoosten



Zicht op het plangebied vanaf de Willemstrjitte richting het zuidwesten



Zicht op de Willemstrjitte richting het oosten



Kenmerkende bebouwing aan de Willemstrjitte

## 2.3 Ontstaansgeschiedenis

Dit gebied heeft een bijzondere waarde op het gebied van stedenbouw door de in de tweede helft van de 19de eeuw in cultuur gebrachte laatste deel van het voormalig heide/veengebied ten zuidwesten van Damwâld, waarin door de woningbouwvereniging Patrimonium in 1919 een aantal woningen van het krimpjestyte werden gebouwd.

Relatief laat ontgonnen gebied met daardoor ten opzichte van de omgeving een afwijkende inrichting en verkaveling in wat grotere, rechthoekige percelen. De infrastructuur wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door lange, rechte en smalle klinkerweggetjes met brede groene bermen. Ondanks wijzigingen en afbraak vormt de resterende bebouwing, voornamelijk bestaande uit woningen van het krimpjestyte, nog een fraai geheel en geeft het enige indruk van de oorspronkelijke situatie. De identieke woningen waren op een klein eigen perceel, op een min of meer vaste afstand van elkaar gelegen.

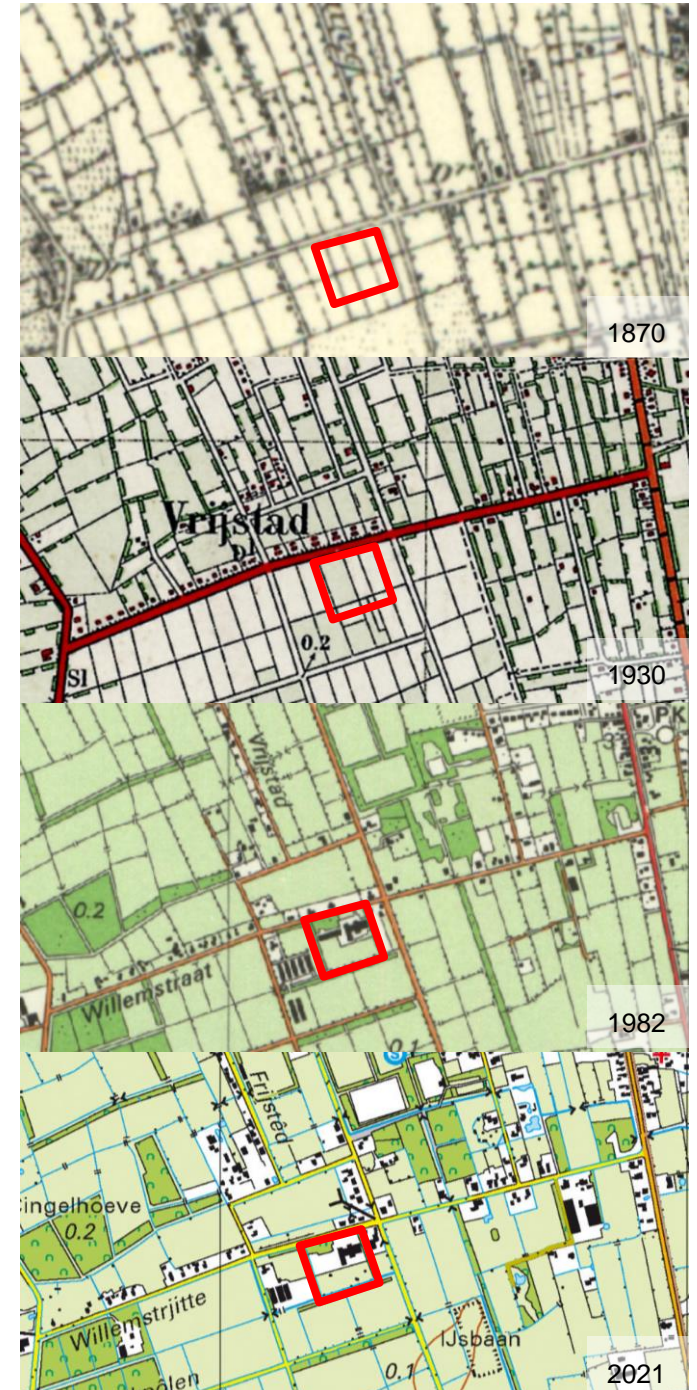
Het gebied was het laatste deel van het veen/heidegebied bij Damwâld dat nog ontgonnen moest worden. Aan het begin van de 20e eeuw werden op veel plaatsen in het oostelijke deel van

de provincie Friesland de betrekkelijk verspreid gelegen plaggenhutten (spitketen) vervangen door groepjes aan wegen gesitueerde, eenvoudige, in steen opgetrokken woningen. De sociale woningbouw aan de Willemstrjitte is daar een mooi voorbeeld van.

Het gebied is min of meer een enclave in de omgeving maar sluit vanuit landschappelijk oogpunt bezien aan op het omringende agrarische gebied.

De hoofdvorm en de structuur van het gebied is gaaf bewaard gebleven. Van de oorspronkelijke bebouwing is een deel afgebroken terwijl sommige woningen in detail zijn gewijzigd. Na 1950 werden enkele woningen bijgebouwd en in de Noordoosthoek enkele grote complexen (waaronder deze locatie en pluimveehouderij). Het bouwland dat aanvankelijk in dit gebied overheerste is thans geheel omgezet in weiland en, in het westelijke deel, enkele bospercelen. Waarschijnlijk zijn in het kader van de ruilverkaveling de percelen vergroot.

In de uitsnede van historische topografische kaarten hiernaast is de ontstaansgeschiedenis van de verkavelingsstructuur en wegen goed te zien.



## 2.4 Stedenbouwkundig ontwerp

De opzet van het plan is om een bijzondere woonomgeving te creëren binnen de huidige structuren van het landschap.

De stedenbouwkundige lay-out is ruim van opzet, met het terugbrengen van een boomsingel en sloot bij de nieuwe weg worden de bestaande structuren nog eens ondersteund. Aan de Willemstrjitte worden de woningen in het bestaande lint gezet. Aan de nieuwe ontsluitingsweg wordt de nieuwe bebouwing haaks en in de rooilijn geplaatst.

Het bouwprogramma bestaat uit 10 vrijstaande woningen.

Voor de aanleg van de nieuwe weg en openbare ruimte wordt uitgegaan van het handboek openbare ruimte van de gemeente Dantumadiel.





### 3. Beeldkwaliteit

#### 3.1 Woningbouw

Voor een goede dorpse sfeer is het van belang de bouwvolumes te maatvoeren op een kleine stedenbouwkundige korrel: traditionele verhoudingen en een beperkte goot- en nokhoogte. Kenmerkend is het toepassen van keramische dakpannen en het gebruik van baksteen als basismateriaal van de gevels. De bebouwing heeft duidelijke gemeenschappelijke kenmerken, maar geen enkele woning is gelijk. Bij de verdere ontwikkeling is het van belang dat de bebouwing bijdraagt aan het dorpse karakter.

#### 3.2 Beleid

Het beleid is gericht op de nieuwbouw die zich dient te voegen in de kwaliteit van de bestaande omliggende bebouwing.

#### 3.3 Welstandsambitieniveau

Voor dit gebied geldt een aanduiding als regulier welstandsgebied. De criteria zijn gericht op het handhaven en respecteren van de aanwezige basiskwaliteiten.

#### 3.4 Oriëntatie

Een aantal woningen heeft een bijzondere positie in het stedenbouwkundig plan. Hoewel de toekomstige bewoners zo veel mogelijk vrijheid wordt gegund verdient de architectuur hier extra aandacht.

Dat betekent dat woningen die aan twee zijden grenzen aan de openbare ruimte een volwaardige gevel naar beide zijdes hebben. Bovenstaand punt is in de afbeelding hieronder weergegeven.



### 3.5 Welstandskader woningbouw

Gebiedskenmerken en criteria	Ui	Re	Iv
<b>Plaatsing</b>			
Het bestemmingsplan is bepalend	■		
Hoofdgebouwen staan overwegend in dezelfde rooilijn		■	
Bijgebouwen staan ten minste 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van de woningen.	■		
Gebouwen staan haaks op of evenwijdig aan de weg; gebouwen zijn met de voorgevel georiënteerd op de openbare ruimte	■		
<b>Hoofdvorm</b>			
Goot- en bouwhoogte binnen marges van het bestemmingsplan	■		
De hoofdvorm is kantig		■	
Eén bouwlaag met een duidelijke zadelpak		■	
De massa-opbouw is enkelvoudig tot samengesteld en kent individuele uitstraling		■	
Het dakvlak heeft een helling tussen de 40 en 60 graden		■	
<b>Aanzichten</b>			
Er is sprake van een duidelijke gerichtheid op de openbare ruimte	■		
De woningen op hoekkavels in het plangebied hebben een representatieve tweezijdige hoekoriëntatie.		■	
Aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn ondergeschikt en in een afgeleide architectuur.		■	
Duidelijk evenwicht tussen verticaal gerichte gevelopeningen en horizontale accenten		■	
<b>Opmaak</b>			
De opmaak zorgt voor de samenhang binnen de buurt.		■	
Gevels van de hoofdgebouwen bestaan uit metselwerk, in aardse tinten donkerbruin, bruin, donkerrood en rood	■		
Ondergeschikte delen van de gevel mogen worden uitgevoerd in een afwijkend materiaal zoals hout, in de kleuren zwart of gebroken wit.		■	
Kozijnen in wit, grijs of antraciet		■	
Dakbedekking bestaat uit keramische pannen rood, antraciet (mat) en blauw gesmoord of riet		■	
Sobere en zorgvuldige detaillering		■	
<b>Overige</b>			
Grenzend aan de openbare ruimte wordt een groene erfafscheiding toegepast (ca. 80 cm. hoge) beukenhaag		■	

Beleidsintentie: Ui – Uitgangspunt; Re - Respecteren en interpreteren; Iv - Incidenteel veranderbaar

### 3.6 Inspiratiebeelden woningbouw

