KROON

ad fontem
RUIMTELIJK ADVIES
STEDENBOUW
LANDSCHAP



WONINGBOUW WASKEMEER

BEELDKWALITEITSPLAN

27-11-2023 | 22AF250

Wij maken plannen binnen uw ruimte!

AD FONTEM RUIMTELIJK ADVIES | 'HET SPANJAARD' | STATIONSSTRAAT 37 | 7622 LW BORNE | T 074-2557020 | E INFO@AD-FONTEM.NL

colofon

Naam:
Woningbouw Waskemeer
Plantype:
Beeldkwaliteitsplan
Status:
Definitief

Datum:
27-11-2023

Projectnummer:
22AF250

Opdrachtgever:
Kroon B.V.

Opsteller:
Ad Fontem Ruimtelijk Advies

Contactpersoon:
Rob Kersing

ad fontem

Ad Fontem
'Het Spanjaard'
Stationsstraat 37
7622 LW Borne
T 074-2557020
E info@ad-fontem.nl
www.ad-fontem.nl



Het Spanjaard

INHOUDSOPGAVE

01	**INLEIDING**		**04**
	1.1	Aanleiding	04
	1.2	Plangebied	04
	1.3	Begrenzing	04
02	**RUIMTELIJKE ANALYSE**		**08**
	2.1	Historie	08
	2.2	Provinciaal beleid	10
	2.3	Gemeentelijk beleid	10
03	**ONTWERP**		**11**
	3.1	Toekomstige situatie	11
	3.2	Ontwerp	11
	3.3	Landschappelijke inpassing	12
04	**TOETSING EN CRITERIA**		**15**
	4.1	Beeldkwaliteitsplan	15
	4.2	Welstandsnota	15
	4.3	Aspecten	15

01 INLEIDING

1.1 Aanleiding

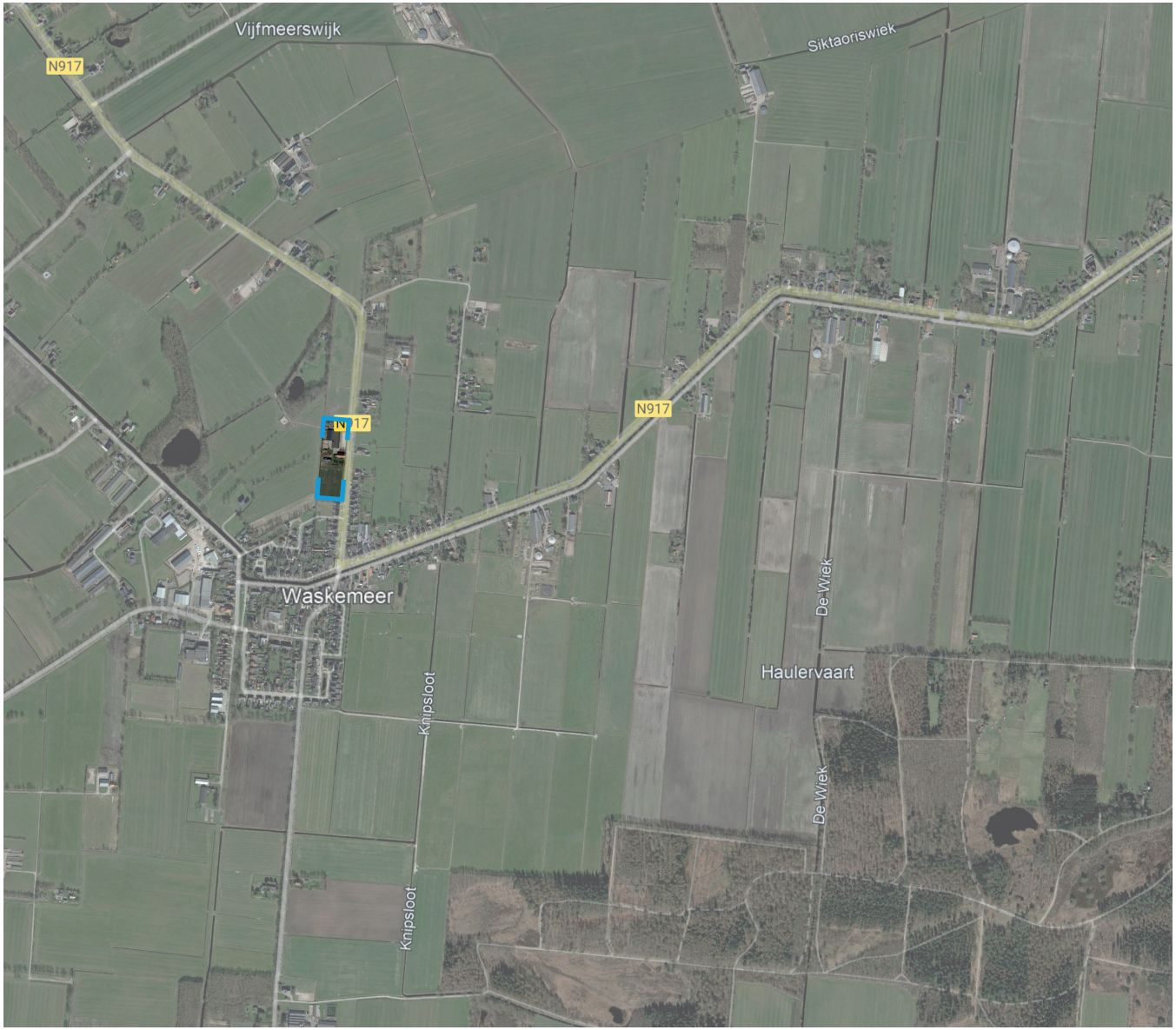
Voor de locatie aan de Bakkeveensterweg 13 en een perceel tussen de percelen Bakkeveensterweg 11 en 13 in Waskemeer is een plan ontwikkeld. De initiatiefnemers willen op het weiland tussen Bakkeveensterweg 11 en 13 woningbouw realiseren, in de vorm van 7 woningen, waarvan drie twee-onder-een-kap-woningen en één vrijstaande woning. De bestaande boerderij (Bakkeveensterweg 13) krijgt een reguliere woonbestemming. Daarnaast maakt het leegstaande agrarische bedrijfsbebouwing plaats voor de bouw van vier (rijen)woningen.

1.2 Plangebied

Het gebied waar het plan wordt uitgevoerd, bevindt zich aan de Bakkeveensterweg in Waskemeer, aan de noordkant van het dorp, op de grens tussen de bebouwde kom en het landelijke gebied (Afbeelding 1). Een aanzienlijk deel van het gebied valt binnen de bebouwde kom, terwijl een ander deel buiten de bebouwde kom ligt. Direct naast het gebied ligt een boerenerf. Aan de overkant en aan de zuidkant bevinden zich vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen. De Bakkeveensterweg fungeert als een belangrijke verbindingsweg in de omgeving en leidt naar het dorp Bakkeveen.

1.3 Begrenzing

In afbeelding 2 is de begrenzing van het plangebied weergegeven met een blauwe omlijning. Op deze luchtfoto is de locatie aan de Bakkeveensterweg duidelijk zichtbaar. Het plangebied omvat zowel het agrarische bedrijf, inclusief het bouwvlak, als de grond waarop de woningbouw gepland is.



Afbeelding 1: Luchtfoto Waskemeer + ligging plangebied (bron: Google Earth)



Afbeelding 2: Begrenzing plangebied (bron: Google Earth)

Zicht op (bedrijfs)woning Bakkeveensterweg 13



Afbeelding 3: Bakkeveensterweg 13 (bron: Google Maps)

Zicht op perceel Bakkeveensterweg 13 vanaf Bakkeveensterweg



Afbeelding 4: Perceel Bakkeveensterweg 13 (bron: Google Maps)

Zicht op het plangebied vanuit Bakkeveensterweg



Afbeelding 5: Plangebied Bakkeveensterweg (bron: Google Maps)

‘Waskemeer is vernoemd naar het ven Waskmar’

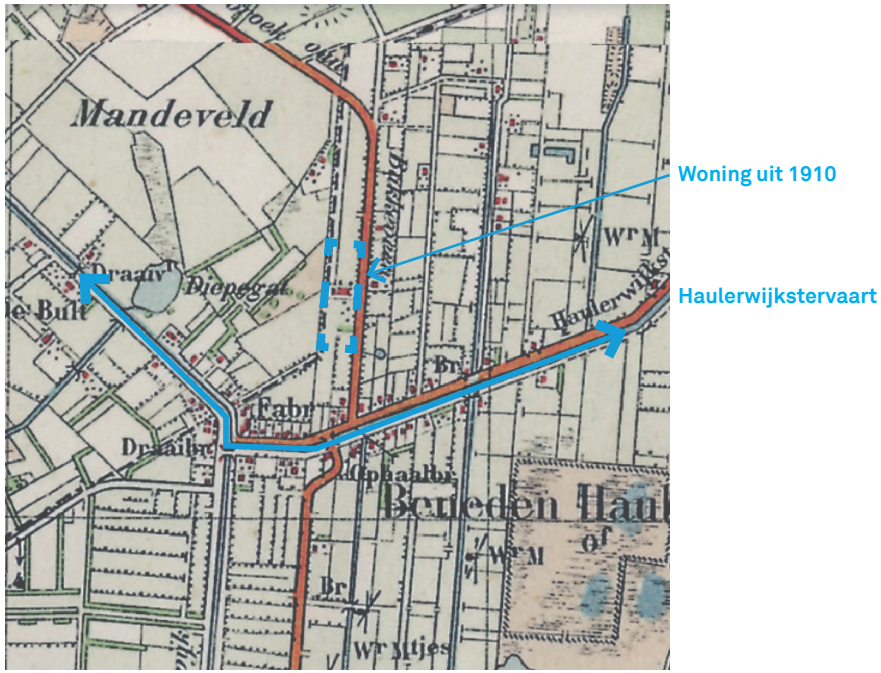
02 RUIMTELIJKE ANALYSE

2.1 Historie

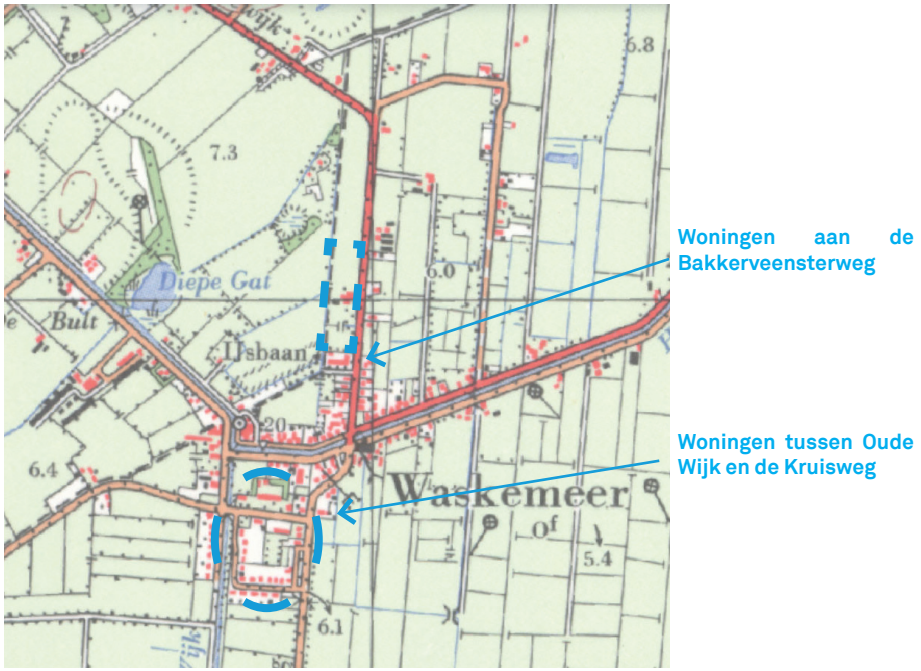
De naam Waskemeer vindt zijn oorsprong in het oudfriese woord 'Weaze', wat verwijst naar modderig water. De ontginning van dit veengebied begon vanuit Drachten, en in de eerste helft van de 18e eeuw werd een dwarsvaart aangelegd die later de basis zou vormen voor het dorp Haulerwijk. Dit markeerde het begin van de geschiedenis van Waskemeer, destijds nog bekend als de "Kromten". In 1758 begon men al met het ontginnen van veen in Waskemeer, waarbij grond beschikbaar werd gesteld voor landbouwdoeleinden.

Afbeelding 6 toont een kaart uit 1930 waarop het dorp nog bekend staat als Haulerwijk-Beneden, en de bebouwing langs de Haulerwijkstervaart zichtbaar is. Binnen het plangebied is de woning aan de Bakkeveensterweg 13 al te herkennen, deze werd gebouwd in het jaar 1910.

Vanaf het jaar 1954 verkreeg het dorp zijn officiële dorpsstatus en werd de naam gewijzigd naar Waskemeer, ter ere van het ven 'Waskmar', dat zich op ongeveer 2 kilometer ten oosten van het dorp bevindt. Dit ven diende vroeger als wasplaats voor schapen, wat de naam verklaart, aangezien "wask" staat voor "wassen" en "meer" verwijst naar een watergebied.



Afbeelding 6: 1930 (bron: Topotijdreis)

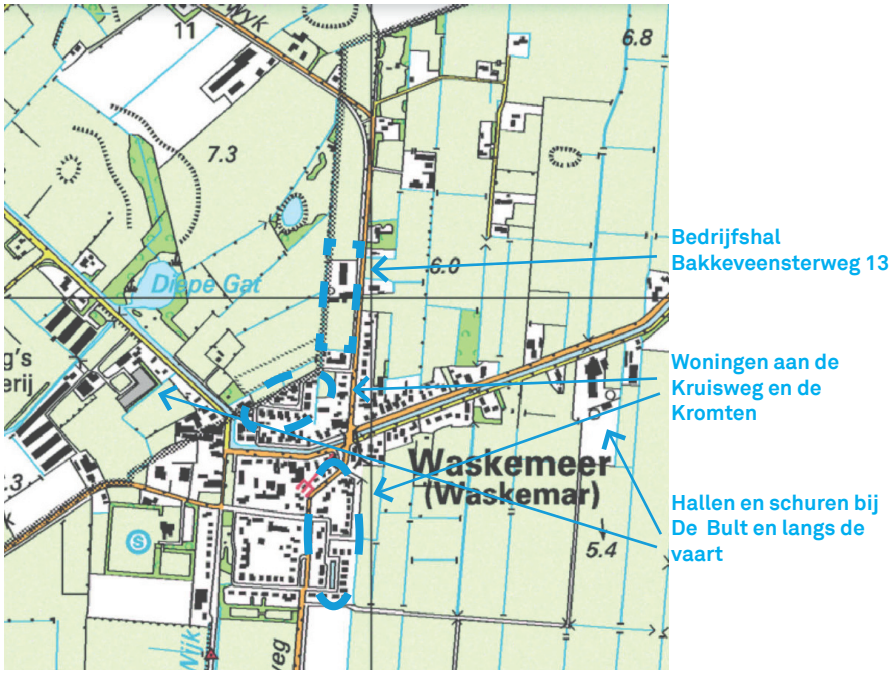


Afbeelding 7: 1970 (bron: Topotijdreis)

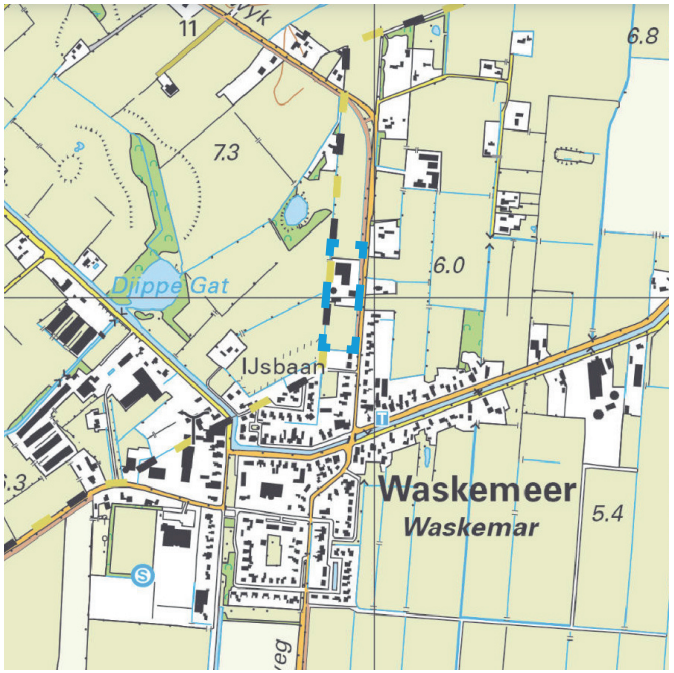
Op afbeelding 7 wordt een kaart uit 1970 weergegeven, waarop duidelijk te zien is dat het dorp naar het zuiden is uitgebreid tussen de Oude Wijk en de Kruisweg. Bovendien zijn de woningen aan de Bakkeveensterweg op deze kaart ingetekend.

Afbeelding 8 toont een kaart uit het jaar 2000, waarop duidelijk zichtbaar is dat er woningbouw is uitgebreid ten oosten van de Kruisweg en langs de Kromten. Bovendien zijn er schuren en hallen opgetrokken bij De Bult, evenals enkele langs de Haulerwijkstervaart. Ook de bedrijfshal aan de Bakkeveensterweg 13 is nu duidelijk zichtbaar op deze kaart.

Afbeelding 9 laat een kaart uit 2022 zien, en in vergelijking met het jaar 2000 zijn er maar weinig veranderingen en ontwikkelingen opgetreden gedurende deze periode.



Afbeelding 8: 2000 (bron: Topotijdreis)



Afbeelding 9: 2022 (bron: Topotijdreis)

2.2 Provinciaal beleid

Op 23 september 2020 heeft de provincie Fryslân de Omgevingsvisie “de romte diele” vastgesteld. De voornaamste doelstelling van de provincie is het bevorderen van algemene welvaart in een levendig, flexibel, authentiek en gezond Fryslân, ter verbetering van de leefomgeving voor de Friese bevolking.

De geplande ontwikkeling omvat woningbouw in Waskemeer, met als doel het dorp aantrekkelijker te maken door diverse woningtypen aan te bieden voor verschillende doelgroepen, waaronder senioren en starters. De transformatie van voormalige agrarische gronden en de uitbreiding van de woonwijk van Waskemeer zijn nodig om aan de vraag te voldoen, aangezien andere geschikte locaties op korte termijn niet beschikbaar zijn. Deze ontwikkeling wordt zorgvuldig uitgevoerd met aandacht voor de natuurlijke omgeving en landschapskwaliteit, en voldoet aan provinciale beleidsrichtlijnen.

2.3 Gemeentelijk beleid

Op 23 november 2021 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie Ooststellingwerf goedgekeurd. Deze visie is het richtinggevende document van de gemeente met betrekking tot de leefomgeving en vervangt de voorgaande gemeentelijke structuurvisie. De Omgevingsvisie schetst het toekomstbeeld van de gemeente, waarbij zij een blik werpen op de komende 15 jaar. De visie benadrukt de ambities en de concrete uitdagingen waaraan in de nabije toekomst gewerkt wordt. Deze uitdagingen vormen de eerste stappen in het proces om de ambities te verwezenlijken.

Wat betreft Waskemeer staat het volgende in de visie:
Waskemeer is vooral een woondorp. Goed wonen in een groene omgeving staat hier voorop. In dit dorp wil de gemeente zorgen dat er passende woningen zijn voor jong en oud. Lokale initiatieven voor woningbouw voor jongeren en ouderen worden van harte ondersteund. Het liefst zelfs in combinatie zodat zorgen voor en ‘omtinke foar elkoar’ meer natuurlijk wordt. Daarbij wordt eerst ruimte gezocht in het omvormen van bestaande panden en erven of het beperkt toevoegen van nieuwe woningen in de bestaande linten. Daarna wordt naar uitbreiding op kleine schaal bij het dorp gekeken.

Het plan heeft betrekking op de realisatie van woningen waarbij nadrukkelijk wordt gekeken naar de doelgroepen senioren en starters. De tweekappers zullen, als variant, met een seniorenplattegrond worden aangeboden (baden en slapen op de begane grond). In het bouwblok ten noorden van de boerderij worden binnen één bouwvolume, vier rijenwoningen gerealiseerd. Deze eengezinswoningen zullen worden aangeboden in het goedkopere marktsegment.



Afbeelding 10: Wolkom yn Fryslân (bron: Provinsje Fryslân)

03 ONTWERP

3.1 Toekomstige situatie

Het geplande project omvat de bouw van elf nieuwe woningen. Hiervan zullen vier woningen worden gebouwd op het boerenerf als rijtjeshuizen. De overige zeven woningen worden gerealiseerd op het grasland, waarvan drie twee-onder-een-kapwoningen en één vrijstaande woning. Deze woningen zullen zich richten op de Bakkeveensterweg.

3.2 Ontwerp

Het ontwerp omvat een diversiteit aan woningtypen. Het noordelijke deel van het plan bestaat uit een rijtjeswoning met vier eenheden binnen één bouwvolume, waarvan de oostelijk wooneenheid richting de weg is gesitueerd en als voorhuis dient. De bergingen zijn aan de noordzijde gepland. Er zijn 4 vaste parkeerplekken in de berging gesitueerd. Verder is er extra ruimte naast de berging om te parkeren. De tuinen zijn via een achterpad bereikbaar. De rijtjeswoningen worden ontworpen met een uiterlijk dat doet denken aan een schuur.

De woningen in het zuidelijke deel van het plan hebben directe toegang door een lange oprit tot en vanaf de Bakkeveensterweg. De aanwezige sloten en een nieuwe toegevoegde watergang achter de woningen zullen dienen voor waterberging. De groenstrook tussen de nieuw te realiseren woningen en de rijbaan zal worden ingericht als wadi. Naast de te graven watergang aan de westzijde van het plan zal deze wadi een waterbergende functie vervullen.

Het ontwerp is in lijn met het bescheiden dorpskarakter van Waskemeer, met een focus op woningen met een lage dakrand en ruime dakvormen. Een grondige analyse van het gebied is uitgevoerd en heeft geleid tot een schetsontwerp met specificaties over het woningtype, de locatie, parkeervoorzieningen en toegankelijkheid.

Bovendien is in dit stedenbouwkundig plan een analyse van het landschap geïntegreerd, die als basis dient voor de harmonieuze inpassing van de woningen in de omringende natuurlijke omgeving.



Afbeelding 11: Toekomstige situatie (bron: Ad Fontem)

3.3 Landschappelijke inpassing

Elzensingel

De noordzuidelijke richting van de oorspronkelijke kavel zal aan de westzijde van het plangebied benadrukt worden met de aanplant van een elzensingel. Voor de aanplant wordt vaak gekozen voor een zogeheten bewortelde stek. De aanplant vindt plaats in een enkele rij met zwarte elzen (Alnus glutinosa). De onderlinge afstand voor aanplant is minimaal 1 meter.

Perceelrandbegroeiing

Aan de oostzijde zal kavelrichting benadrukt worden met perceelrandbegroeiing in de vorm van diverse inheemse bomen. Aanplant met de soorten linde (Tilia cordata), berk (Betula pubescens/betulus) of zwarte els (Alnus glutinosa).

Erfbomen

Op veel boeren erven zijn erfbomen te vinden. Aangeplant als solitair of juist in groepsverband met een praktisch doel of als statussymbool zijn de bomen belangrijk voor het aanzicht van het landschap. Voor het boerenerf kan een toekomstboom worden geplant te midden van de bebouwing, met keuze uit de soorten Kastanje (Castanea), Walnoot (Juglans regia) of Linde (Tilia cordata). Aan de achterzijde van de tuinen kan een houtwalletje worden aangelegd als rugdekking en camouflage.

Fruitbomen

Hoogstamfruitbomen zijn kenmerkend voor boerenerven en kunnen williekeurig en langs de noordelijke en oostelijke perceelsgrens aangebracht voor een erfuitstraling. De aanplant van Malus, Pyrus en Prunus wordt geadviseerd.

Hagen

Hagen kunnen zorgen voor een groene structuur op het voormalig boerenerf en het woonwijkje met nieuwbouwwoningen. De haag kan gebruikt worden als groene erfafscheiding. De soorten Meidoorn (Crataegus monogyna), Beuk (Fagus sylvatica) of Veldesdoorn (Acer campestre) worden geadviseerd.

Voor de erfinrichting is er geen zeggenschap, maar de voorgaande punten worden beschouwd als suggesties.

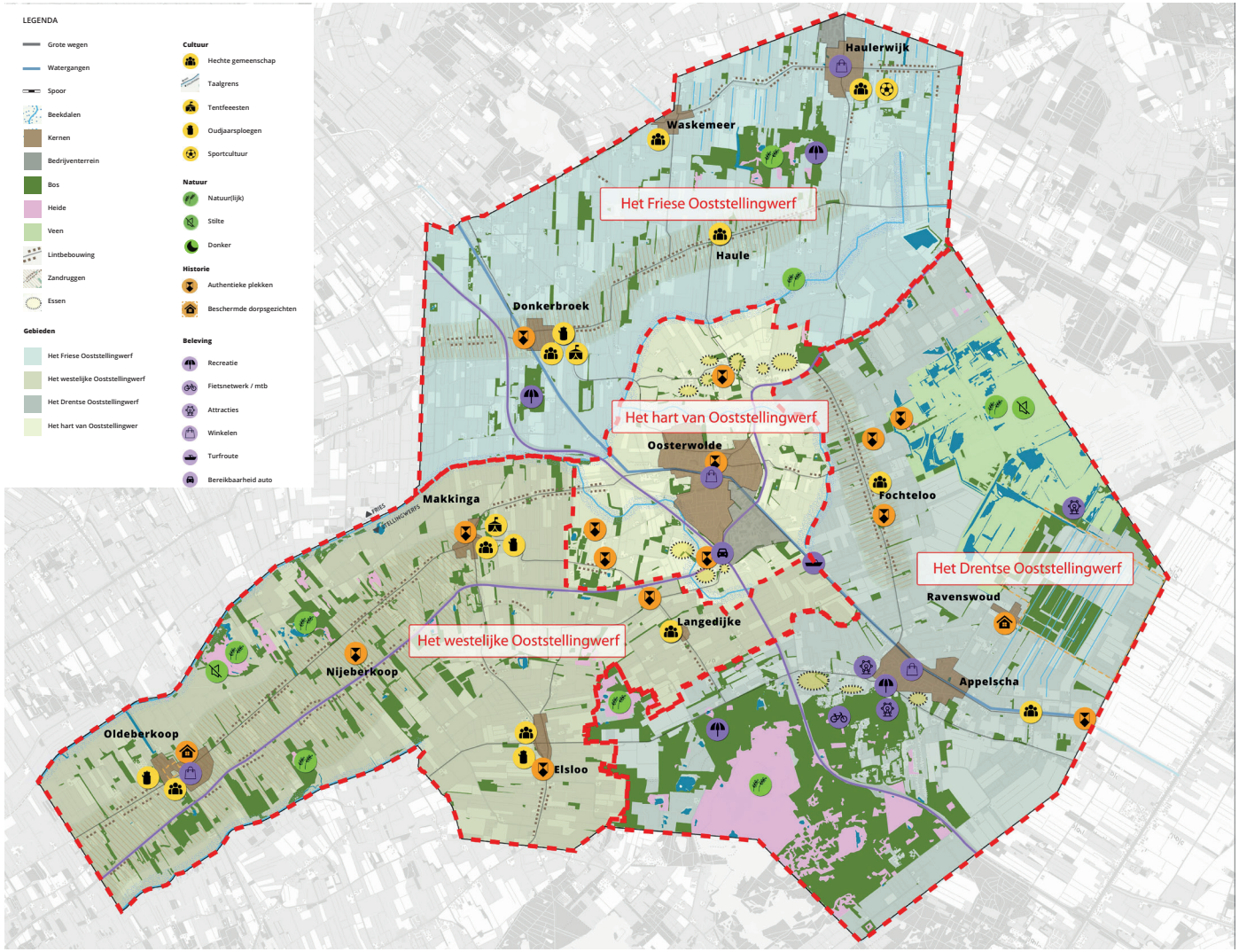


Afbeelding 12: Toekomstige situatie (bron: Ad Fontem)

Omgevingsvisie

De oude veenontginningen in dit gebied zijn nog goed te zien door een ritme van wijken haaks op de vaart. De vaart ligt duidelijk herkenbaar in het landschap door de bomen aan weerszijden. Langs de vaart liggen de halfopen en dichte bebouwingslinten van Haulerwijk en Waskemeer. De bebouwing is sober en eenvoudig, het is nooit een rijk gebied geweest.

Waskemeer zijn vooral woondorpen. Goed wonen in een groene omgeving staat hier voorop. In deze dorpen zorgen we dat er passende woningen zijn voor jong en oud.



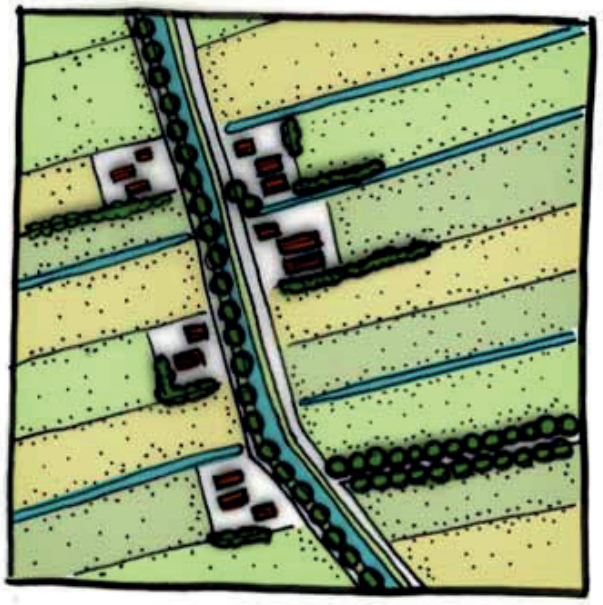
Afbeelding 13: Waardenkaart (bron: Gemeente Ooststellingwerf)

Ambitie 1
Uniek
Ooststellingwerf

- Ontwikkelingen passen in het landschap en versterken de kwaliteiten van het landschap;
- Verder bouwen aan de bestaande lintstructuren;

Ambitie 2
Vitaal
Ooststellingwerf

- Ruimte geven voor nieuwe woningen binnen de dorpen door inbreiding;
- Stimuleren van lokale initiatieven voor woningbouw voor jongeren en ouderen.



Afbeelding 14: Landschapkarakteristiek 1 (bron: Handleiding inpassing erven Ooststellingwerf)



Afbeelding 15: Landschapkarakteristiek 2 (bron: Handleiding inpassing erven Ooststellingwerf)

Landschapstype en typering bestaande erven

Het plangebied is onderdeel van het kleinschalig hoogveen-ontginningslandschap. De ruimtelijke kwaliteit van dorpen Waskemeer en omgeving wordt mede bepaald door het omliggende landschap. Voor veel streekdorpen geldt dat het van belang is de doorzichten naar het open landschap te behouden.

- Doorzichten vanuit de bebouwing naar het buitengebied zorgen voor een relatie tussen dorp en landschap en moeten daarom behouden blijven
- Hout- en elzensingels in de lengterichting van de verkaveling
- De erfbeplanting loopt over in de perceelsrandbeplanting in het buitengebied en versterkt zo de structuur van het landschap
- Het kleinschalige patroon van sloten en beplanting zorgt voor een duidelijke identiteit.

04 TOETSING EN CRITERIA

4.1 Beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan heeft betrekking op hoe de gebouwen eruitzien en hoe de tuinen en erven worden ingericht. De onderlinge samenhang tussen de gebouwen en de relatie tussen de gebouwen en de openbare ruimte zijn essentieel voor de beoogde kwaliteit van de locatie. Door van tevoren beeldkwaliteitseisen vast te stellen, krijgen initiatiefnemers en de omgeving duidelijkheid over de kwaliteitsnormen waaraan de bebouwing moet voldoen. De welstandscommissie vervult een deskundige rol door tijdens de ontwikkeling van het bouwproject toezicht te houden, te beoordelen en advies te geven op basis van het beeldkwaliteitsplan.

4.2 Welstandsnota

De welstandsnota is in juni 2009 door de gemeente Ooststellingwerf aangenomen. In deze welstandsnota worden richtlijnen vastgesteld met betrekking tot de kenmerken van de bestaande bebouwing, de openbare ruimte, het landschap, de stedenbouwkundige context, de omvang, structuur, verhoudingen, details, materialen, kleuren en de samenhang van gebouwen. Het gebiedsgerichte welstandscriteria vormt hier een integraal onderdeel van. Dit gebiedsgerichte beoordelingskader is een instrument dat de gemeente in staat stelt om met behulp van een methodologie die is ontwikkeld door Hûs en Hiem, zowel de bestaande visuele en ruimtelijke kwaliteit te beschrijven en te beoordelen, als de gewenste ontwikkeling ervan te identificeren. Op basis hiervan kunnen ook richtlijnen of criteria worden vastgesteld voor het welstandsbeleid dat wordt gevoerd.

Het gemeentelijke grondgebied is verdeeld in verschillende ruimtelijke eenheden, en het plangebied valt onder nummer 7.1, genaamd “Waskemeer dorpskern”. Hier worden aspecten als plaatsing, hoofdvorm, aanzichten, opmaak en diversen beoordeeld op handhaven, respecteren en incidenteel veranderbaar.

4.3 Aspecten

4.3.1 Rijwoningen

De rijwoningen staan haaks op de weg gesitueerd en gelegen achter de bestaande woningen op het erf net als de meeste schuren in het buitengebied. Bijgebouwen liggen achter het hoofdgebouw en zijn ondergeschikt. De panden bestaan uit 1 of 2 bouwlagen met kap. De rijwoning bestaat uit 4 wooneenheden. De gevels zijn van metselwerk, waarbij de topgevel soms van hout is. Het metselwerk is bleek en het schilderwerk is traditioneel. De nokrichting staat haaks op de weg en de daken bestaan uit antracieten pannen. Panden hebben een eenvoudige detaillering. Zonnepanelen worden geplaatst op de zuid gerichte daken net onder de nok.

4.3.2 Twee-onder-een-kap woningen

De twee-onder-een-kap woningen staan recht op de weg gesitueerd. Bijgebouwen liggen achter het hoofdgebouw en zijn ondergeschikt. De panden hebben een symmetrische opzet. De woningen in de kern zijn gericht op de openbare ruimte. De compositie van de gevels zijn traditioneel. De gevels zijn van metselwerk, waarbij de topgevel soms van hout is. Het metselwerk is bleek en het schilderwerk is traditioneel. De nokrichting staat haaks op de weg en de daken bestaan uit antracieten pannen. Panden hebben een eenvoudige detaillering. Per blok is er niet veel variatie in kleur en materiaal. Accenten in metselwerk wel mogelijk. Bijgebouwen zijn van dezelfde materiaal als het pand, soms afwijkende houten bijgebouw. Zonnepanelen worden geplaatst op de zuid gerichte daken net onder de nok.

4.3.3 Vrijstaande woningen

De vrijstaande woning staat recht op de weg gesitueerd. Bijgebouwen liggen achter het hoofdgebouw en zijn ondergeschikt. De woningen in de kern zijn gericht op de openbare ruimte. De compositie van de gevels zijn traditioneel. Zonnepanelen worden geplaatst op de zuid gerichte daken net onder de nok.

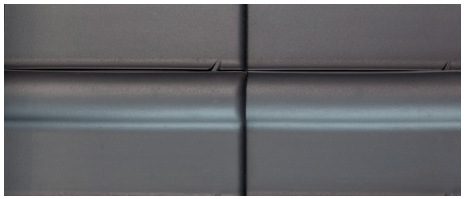
4.3.4 Overige

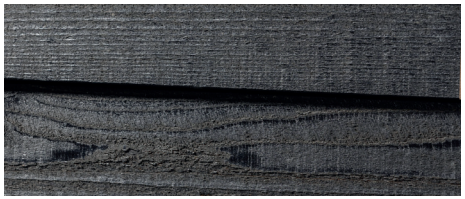
De openbare ruimte is eenvoudig ingericht.



















REFERENTIEBEELDEN
Twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen











REFERENTIEBEELDEN
Rijenwoning

ad fontem

RUIMTELIJK ADVIES
STEDENBOUW
LANDSCHAP

Wij maken plannen binnen uw ruimte!

AD FONTEM RUIMTELIJK ADVIES | ‘HET SPANJAARD’ | STATIONSSTRAAT 37 | 7622 LW BORNE | T 074-2557020 | E INFO@AD-FONTEM.NL