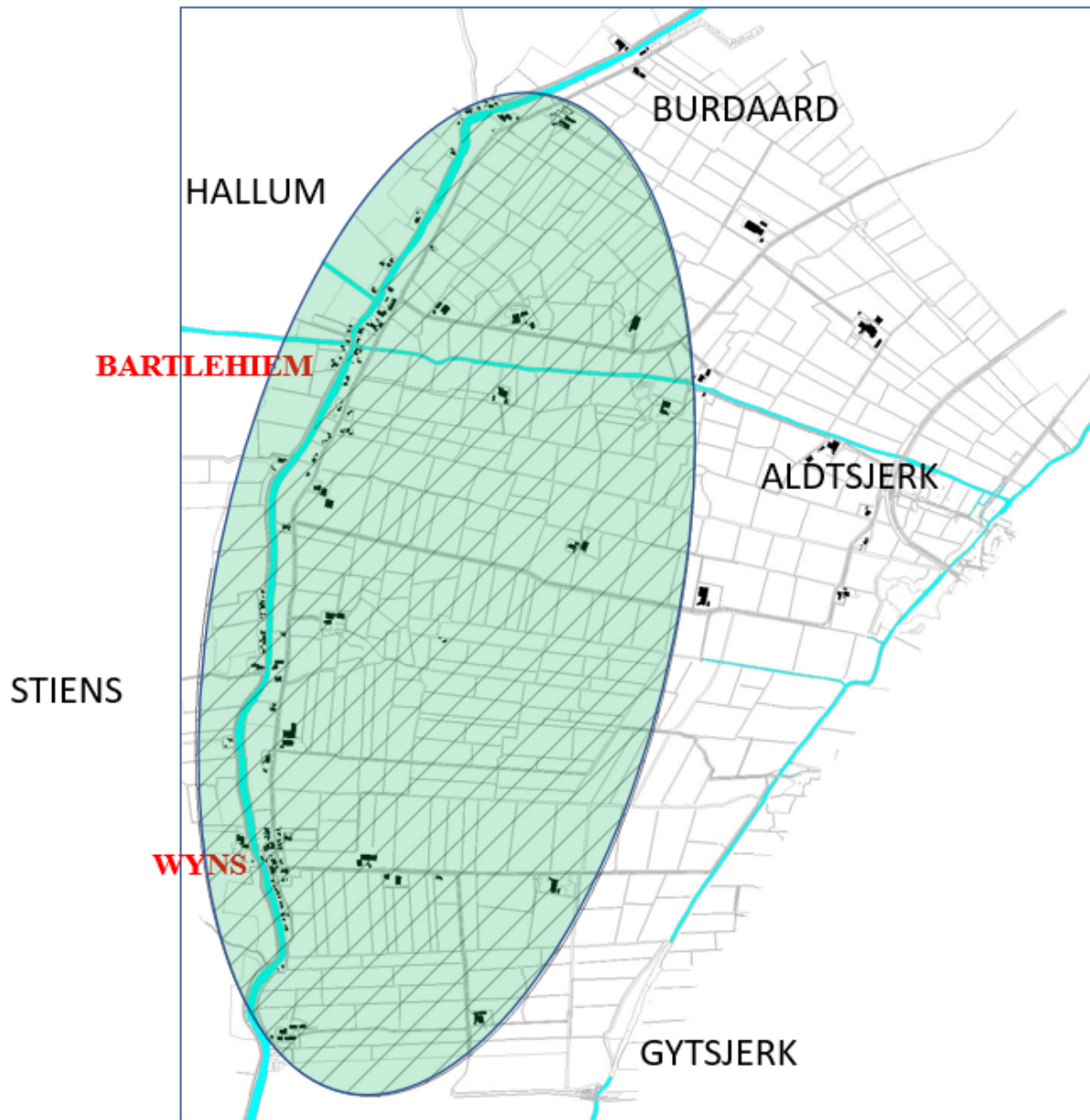


Landschapsanalyse dorpsgebied Wyns/Bartlehiem



November 2023

P. Braam
Landschapsarchitect

Landschapsanalyse dorpsgebied Wyns/Bartlehiem

Een ruimtelijke studie naar mogelijke bouwlocaties in Wyns en Bartlehiem

Inhoud :

1. Inleiding	3
2. Landschapsanalyse dorpsgebied Wyns/Bartlehiem	4
2.1 Wyns	4
2.2 Bartlehiem	5
3. Uitkomst locatiestudie	6
4. Beleidsuitgangspunten	8
4.1 Omgevingsvisie Tytsjerksteradiel 2021-2040	8
4.2 Bestemmingsplan Aldtsjerk, Wyns en Bartlehiem 2011	9
4.3 Bestemmingsplan buitengebied 2013	9
4.4 Woonvisie 2019-2024	9
4.5 Provinciaal beleid : Omgevingsverordening 2022	10
5. Ruimtelijke onderbouwing	12
5.1 Visie op toevoegen van woonbebouwing bij boerderijen	12
5.2 Visie op woningtoevoeging op herbouwlocaties	13
5.3 Visie op ligplaatsen voor woonboten (categorie varende woonschepen)	15
5.4 Visie op lintbebouwing langs de noordelijke ontsluitingsweg	16
5.5 Visie op uitbreiden van Wyns tussen de noordelijke ontsluitingsweg en de Dokkumer Ee	17
5.6 Visie op uitbreiden van Wyns door bebouwing langs de oostelijke ontsluitingsweg	18
5.7 Visie op uitbreiden bebouwing tegenover de lintbebouwing aan het Wynser binnepaad	19
5.8 Visie op uitbreiden van Wyns op/rond speelveldlocatie	20
5.9 Visie op inbreiden door bebouwen 'lege' kavels in de lintbebouwing van Bartlehiem	21
5.10 Samenvattende conclusie en prioritering	22
6. Beeldkwaliteit	24

1. Inleiding

Voor het bepalen van toekomstige bouw mogelijkheden in de dorpsgebieden van Wyls en Bartlehiem worden in het daartoe gestarte planproces specifieke richtlijnen voor de plantoetsing opgesteld. Deze richtlijnen hebben specifiek betekenis voor de gekozen nieuwe bouwlocatie(s) en zijn aanvullend op het beleid zoals dit tot dusver voor de dorpsgebieden is geformuleerd in het bestemmingsplan, de welstandsnota en andere beleidsdocumenten. Er ontstaat namelijk door de realisatie van een nieuwe bouwlocatie een nieuwe ruimtelijke situatie, waarop het huidige toetsingskader voor deze locatie niet is toegesneden. Na 1 januari 2024 zal het ruimtelijk beleid bovendien grotendeels vervangen worden door beleidsdocumenten die hun basis vinden in het op dat moment in werking treden van de Omgevingswet.

De werkgroep 'Wenjen' van dorpsbelang Wyls en Bartlehiem heeft in het licht van dit planproces een locatiestudie uitgevoerd. Deze locatiestudie heeft een aantal potentiële bouwlocaties opgeleverd. Deze locaties kennen elk voor zich positieve kanten en ook belemmeringen zoals onderstaande matrix laat zien:

	Beoordelingsmatrix Nieuwbouw Wyls	Extra infrastructuur door gemeente ?	Passen d in structuur dorp?	Passen d in het silhouet Dorp?	Passend in landschap ?	Klein- schalig ?	Verhuur - baar?	Doelgroepen? -starters -ouderen -eengezinswoning -kleine huishouding	Optie nu?	Optie later
1	Historische locaties opnieuw benutten									
3	Invalsweg Noord *Langs beide zijden= 2x?									
	*1 pleats + woning naast J&J									
	*1 of 2 woningen naast J&J									
4	Locatie H&E *1 pleats + 1 woning									
	*1 pleats + x woningen									
4a	Woonboten									
5	Invalsweg Oost									
	*noordzijde 1x2							2 onder 1 kap		
	*1 pleats + 1 woning aan zuidzijde									
	*zuidzijde 1x2							2 onder 1 kap		
6	Wynser Binnenpaed (meerdere locaties!)									
	1 of 2 woningen aan oostzijde (of 2 onder 1 kap)									
	1 pleats +1 woning aan oostzijde									
8	Sportveld									
	*1 pleats + 1 woning									
	*geschakelde woningen									
	*tiny houses									

De matrix maakt ook duidelijk (in de vierde kolom) dat de landschappelijke impact van de mogelijk te bebouwen locaties nog niet onderscheidend heeft gewerkt. De hierna volgende landschappelijke analyse maakt dit onderscheid wel en leidt op landschappelijke gronden tot grotere of kleinere voorkeuren voor de verschillende onderscheiden locaties. Mede op basis hiervan kan vervolgens door prioritering een verantwoorde ontwikkeling van de dorpsbeelden in het karaktervolle omringende landschap geborgd worden.

2. Landschapsanalyse dorpsgebied Wyns/Bartlehiem

In het bestemmingsplan Aldtsjerk, Wyns en Bartlehiem 2011 is de ruimtelijke karakteristiek van het dorpsgebied van Wyns/Bartlehiem:als volgt omschreven:

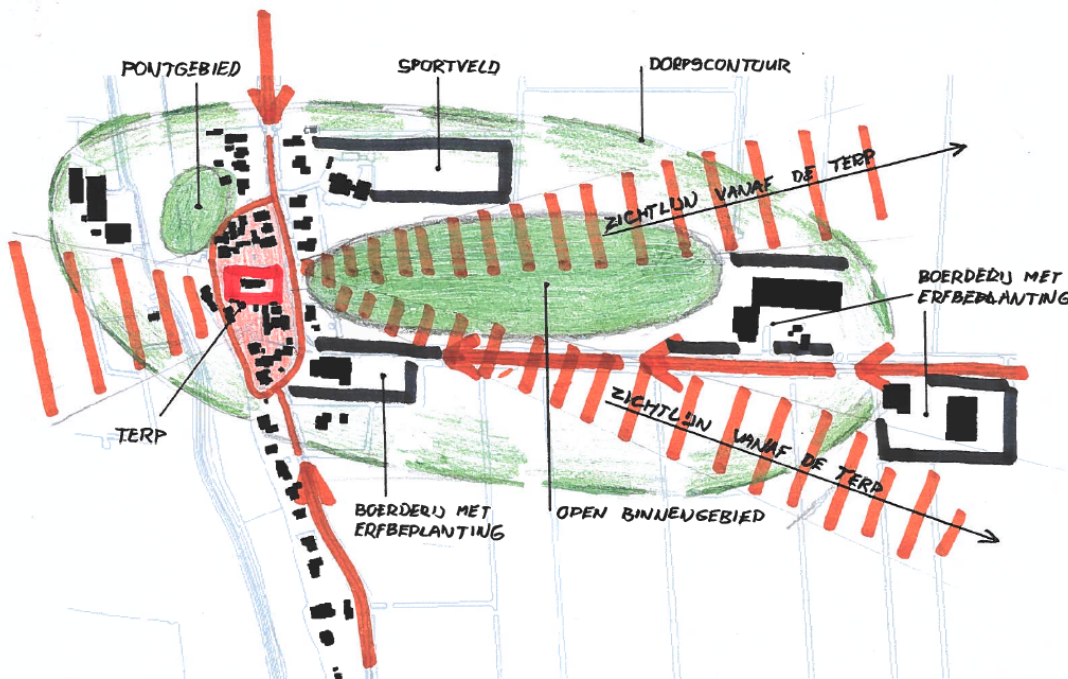
“Het terpdorp Wyns vormde al vroeg een centrumplaats voor een wijde omgeving, mede dankzij de directe ligging aan de Ee. De kerk staat centraal op de terp. Door de afgravingen van verschillende percelen rond de kerk komen hoogteverschillen voor. De verkaveling is enigszins willekeurig en heeft radiale kenmerken. De bebouwing is zowel in beeld, grootte, situering als bouwtijd, sterk variabel. De latere uitbreidingen zijn in eerste instantie aan de noordzijde van het dorp gebouwd. Dit cluster heeft daarna een oostwaartse uitbreiding gekregen door de bouw van de school, het multifunctioneel centrum en het sportveld.

De beleving aan de oostzijde van het dorp wordt bepaald door de directe relatie met het open landschap en de kern van het terpdorp Wyns. Het is wenselijk om het zicht op het open landschap te handhaven. Daartoe wordt met name het zicht op de kerk open gehouden en wordt de oorspronkelijke terp, die voor een deel was afgegraven, ter plaatse van deze zichtlijn hersteld”.

“Bartlehiem is ontstaan als een incidentele groepering van bebouwing rond een kruising van waterwegen: de Dokkumer Ee, de Finkumervaart en de Oudkerkervaart. De oorspronkelijke bebouwing was vooral eenzijdig langs het water gelegen (met een aantal gemengde functies die van het water als verbinding gebruik maakten) en aan enkele insteekhavens. Later ontwikkelde zich ter plaatse enige industrie (zuivelfabriek) met daarbij behorende arbeiderswoningen die op de weg georiënteerd zijn. De buurtschap is gelegen in het open en grootschalige zeekleilandschap dat door terpen, paden/wegen en vaarten wordt gestructureerd. Het landschap kent een onregelmatige blokverkaveling waarbij de beplanting is geconcentreerd rondom boerderijen en woningen. Het gebied bestaat voornamelijk uit grasland”.

2.1 Wyns

De bovenstaande beschrijving van het dorpskarakter hinkt op twee gedachten. Enerzijds wordt het historische beeld van de terp in het open landschap als kenmerkend beeld geschetst. Anderzijds worden de latere ontwikkelingen onderkend waarmee het terpdorp de omgeving is ‘ingegroeid’. Tenslotte wordt met zichtlijnen getracht de historisch directe relatie tussen terp en het open landschap te behouden, kennelijk omdat de directe relatie daartussen, naar het oosten toe grotendeels niet (meer) aanwezig is.



Schets bestaande dorpsstructuur

Vanuit het noorden en westen gezien vormt het oorspronkelijke compacte terpdorp door de latere ontwikkelingen een relatief breed front van bebouwing en beplanting (zie bovenstaande schets). Ook vanuit zuidelijke richting is de terp door de bebouwingsontwikkelingen aan het Wynser binnepaad niet direct in beeld. Vanuit oostelijke richting zijn de beplantingen rond het sportveld/speelveld en om de boerderij-erven langs de invalsweg de landschappelijke blikvangers die van afstand de terp aan het oog onttrekken. Door de ligging direct aan de Dokkumer Ee toont de oorspronkelijke kern van het dorp zich nog wel duidelijk in westelijke richting.

Gezien het bovenstaande is de dorpscontour de afgelopen decennia zodanig uitgebreid, dat niet meer kan worden gesproken over een historisch gaaf terpbeeld in een open landschap. Het dorpsbeeld van Wyls neemt nu een grotere ruimte in. Binnen de huidige dorpscontour is nog wel de oorspronkelijke terpstructuur zichtbaar. Dit wordt in bovenstaande bestemmingsplanbeschrijving ook verwoord door de vermelding van de zichtlijnen op de kerk en enkele zichtlijnen vanaf de kerk het open landschap in. Voor het in beeld houden van de oorspronkelijke terpstructuur is het ook op basis van de analyse van de huidige landschappelijke context van belang dat de ruimte direct ten oosten van de kerk, tussen de oostelijke invalsweg en de beplantingsclusters rond het speelveld en rond de boerderij, open blijft en, evenals de openheid van het pontgebied, als open dorpsgebied in de toekomst meer betekenis gaat krijgen voor openbare gebruik door het dorp.

2.2 Bartlehiem

De bovenstaande landschappelijke beschrijving van Bartlehiem uit het bestemmingsplan ademt een sfeer van een bebouwingslint op een smalle grondstrook begrensd door enerzijds de Dokkumer Ee en anderzijds de parallel daarmee lopende weg, dit te midden van een open weids landschap. Binnen het bebouwingslint zelf is echter sprake van een situatie die qua landschapsbeeld de in het bestemmingsplan geschetste sfeer niet ondersteunt.

Zo is ten zuiden van de voormalige melkfabriek de aanwezigheid van bosschages op de percelen zodanig en de afstand tussen weg en Ee zo groot dat er in westelijke richting van openheid en uitzichten over de Ee geen sprake is. Alleen in het noordelijk deel van Bartlehiem, rond de voormalige melkfabriek, is er de situatie dat het bebouwingbeeld dat van de beplanting overheerst. Dit laatste wordt vooral veroorzaakt door de schaal en maat van de bedrijfsgebouwen van de voormalige melkfabriek.

De van oorsprong aangebrachte verkaveling langs de Ee stond vroeger geheel in het teken van agrarische en (vroeg-)industriële bedrijvigheid. De afgelopen jaren zijn deze functies ingewisseld voor diverse vormen van wonen, binnen een verkaveling die geen wijzigingen heeft ondergaan. Daardoor kenmerkt Bartlehiem zich nu door grotendeels wonen in het groen op dermate grote percelen dat hier en daar ook bebossing kon ontstaan.

3. Uitkomst locatiestudie

Uit de locatiestudie van dorpsbelang is onderzocht welke ruimtelijke opties er in het dorpsgebied van Wyna/Bartlehiem zijn voor woningbouw (zie voor uitgebreide informatie de locatiestudie zelf). Dit heeft geleid tot de volgende gebiedseigen woonsituaties/-typologieën en bouwlocaties:

- Toevoegen van woningen bij boerderijen met een historische referentie naar arbeiders- en renteniershuizen die hier vroeger aan werden toegevoegd;
- Heroprichten van huizen op historische plekken, waar die ooit zijn gesloopt;
- Woonboten op enkele locaties in de Dokkumer Ee;

Specifiek voor Wyna

- Wyna uitbreiden door lintbebouwing langs noordelijke ontsluitingsweg;
- Wyna uitbreiden door bebouwing tussen de noordelijke ontsluitingsweg en de Dokkumer Ee;
- Wyna uitbreiden door bebouwing langs de oostelijke ontsluitingsweg;
- Wyna uitbreiden door bebouwing tegenover de lintbebouwing aan het Wynser binnepaad;
- Wyna uitbreiden op/rond de speelveldlocatie



Specifiek voor Bartlehiem:

- Bartlehiem inbreiden door bebouwen 'lege' kavels in de lintbebouwing



De locatiestudie vermeldt dat het dorpsgebied zich in haar ruimtelijke typologie laat omschrijven als een bebouwingszône met een wisselende bebouwingsdichtheid tussen de Ee en de weg er langs. Hierbinnen zijn twee woonkernen te onderscheiden : Wyns en Bartlehiem. Het omringende dorpsgebied wordt omschreven als een agrarisch gebied met boerderijen.

Opgemerkt dient te worden dat in de locatiestudie een derde bebouwingsconcentratie, Tichelwurk, niet wordt meegenomen. In de ruimtelijke analyse is deze bebouwingslocatie op de westoever van de Ee echter wel van betekenis.

Evenals Bartlehiem (melkfabriek) dankt Tichelwurk als bebouwingslint haar oorsprong aan de industriële ontwikkeling (baksteenindustrie). Meer dan in Bartlehiem is de bebouwing in ruimtelijk en functioneel opzicht direct gekoppeld aan het water van de Ee en het jaagpad. Opvallend zijn hier ook de relatief kleine percelen. Dit maakt dat Tichelwurk ten opzichte van Bartlehiem een sterkere koppeling heeft met de Dokkumer Ee en het open omringende landschap.



4. Beleidsuitgangspunten

Beleidsuitgangspunten en hun achtergrond zijn in beginsel richtinggevend voor ruimtelijke ontwikkelingen. Zij vormen een eerste afbakening van de mogelijkheden voor ontwikkeling van ruimtelijke plannen.

Op gemeentelijk niveau zijn de belangrijkste informatiebronnen hiervoor:

- de omgevingsvisie Tytsjerksteradiel 2021-2040
- het bestemmingsplan Aldtsjerk, Wyns en Bartlehiem 2011
- het bestemmingsplan buitengebied 2013
- de woonvisie 2019-2024

Op provinciaal niveau komt het ruimtelijk kader voor ontwikkelingen vooral tot uitdrukking in de omgevingsverordening 2022 en de hiervoor gebruikte landschapsanalyse getiteld Grutsk op 'e Romte. Deze landschapsanalyse vormt ook de onderlegger voor de landschappelijke afweging voor mogelijke bouwlocaties in het dorpsgebied van Wyns/Bartlehiem. Een samenvatting is vermeld in [bijlage 1](#).

In dit hoofdstuk is uit de bovenstaande beleidsstukken een samenvatting gemaakt van onderwerpen gericht op woningbouwontwikkeling. Een meer uitgebreide samenvatting is aanwezig in [bijlage 2](#).

4.1 Omgevingsvisie Tytsjerksteradiel 2021-2040

De omgevingsvisie ademt en sfeer van mogelijkheden en levert geen concrete beperkingen t.a.v. dorpsontwikkeling en woningbouw



Begin hoofdstuk 5 van de Omgevingsvisie Tytsjerksteradiel 2021-2040

Een lichte groei van het aantal huishoudens (voornamelijk eenpersoonshuishoudens in de vorm van alleenstaande jongeren en ouderen) wordt verwacht. Door deze ontwikkelingen is er de komende 20 tot 30 jaar nog behoefte aan extra en ook andersoortige woonruimte. Bestaande ruimtelijke waarden, cultuurhistorie en identiteit vormen de basis voor alle ontwikkelingen. Dat betekent dat ontwikkelingen voortbouwen op de bestaande kwaliteiten en deze zo mogelijk

versterken of verder ontwikkelen. Ook een goede milieukwaliteit van het water en de bodem in de gemeente is belangrijk.

Initiatieven uit de samenleving worden integraal benaderd en dienen gericht te zijn op meervoudig ruimtegebruik en koppelkansen in de leefomgeving. Kansen en ruimte wordt geboden aan ontwikkelinitiatieven, zodat de samenleving zich kan aanpassen aan de ontwikkelingen die gaande zijn (uitnodigingsplanologie).

4.2 Bestemmingsplan Aldtsjerk, Wyls en Bartlehiem 2011

In dit bestemmingsplan is met name de ruimtelijke karakteristiek die al in hoofdstuk 2 werd vermeld, treffend voor het dorpsgebied van Wyls/Bartlehiem:

4.3 Bestemmingsplan buitengebied 2013

Bebouwingsconcentratie en kleinschalige bebouwingsvormen als contrast met het open weidse landschap zijn in de visie van dit bestemmingsplan leidend:

Ontwikkelingen in het landschap zijn mogelijk, maar alleen wanneer zij zich voegen naar en passen in maat en schaal van het landschap.

Naar verwachting zal het aantal agrarische bedrijven de komende jaren fors afnemen. Vrijkomende bedrijfsbebouwing zal veelal een andere functie krijgen: wonen, lichte vorm van bedrijvigheid, recreatie of zorg.

Naast woningbouw in de kernen wordt in de gemeente ook enige gelegenheid geboden aan wonen in het buitengebied. Ook hier ligt de nadruk op inbreiding of het bouwen van woningen op bestaande bebouwde erven. Ook de 'Ruimte voor Ruimte regeling' is hier van toepassing

Gekozen dient te worden voor herbouw in of aansluitend op een bestaand bebouwingslint of een bestaande bebouwingscluster in het landelijk gebied, dan wel aansluitend op, of binnen, een los geheel van woonbebouwing.

Bij ruimtelijke ingrepen zorgvuldig wordt omgegaan met de schaal en maat van de te realiseren ontwikkeling in het gebied. Mits aan deze voorwaarde wordt voldaan mag hierbij lef getoond worden, bijvoorbeeld in vormgeving, maar ook in type en functie. Het mag vernieuwend en bijzonder zijn. Speciale aandacht verdient nieuwbouw (vorm, kleur en hoogte) in het buitengebied en de randen tussen bebouwd en onbebouwd gebied.

4.4 Woonvisie 2019-2024

De woonvisie geeft de grote diversiteit aan woonvormen aan en legt de nadruk op betaalbaarheid van nieuwbouw. Wonen voor jongeren en zorggerichte woonvormen staan speciaal in de aandacht als ook een groene woonomgeving:

De Woonvisie ligt ten grondslag aan het afwegingskader waarmee ruimtelijke initiatieven getoetst worden op behoefte en kwaliteit. De visie is daarom vertaald naar vijf speerpunten voor de komende jaren: 1. Investeren in onze bestaande voorraad 2. Zorgvuldige inzet op nieuwbouw 3. Voldoende betaalbare en beschikbare sociale huurwoningen 4. Wonen met zorg 5. Streven naar leefbare dorpen

In de visie zijn diverse acties opgenomen om de bestaande woningvoorraad beter aan te passen aan de wensen van starters. Toch blijft het daarnaast van belang om ook direct te bouwen voor de doelgroep starters. Door ruimte te houden om in elke kern van onze gemeente nieuwe woningen te bouwen (weliswaar onder bepaalde voorwaarden), blijft het mogelijk om voor een stukje verjonging in de kernen te zorgen.

De vraag naar levensloopgeschikte woningen zal de komende jaren, als gevolg van de vergrijzing, verder toenemen. Ook vormen van zelfstandig wonen met enige vorm van zorg zal toenemen. Binnen de gemeente bestaat een toename aan particuliere initiatieven op het gebied van wonen en zorg.

Een levende groenomgeving is cruciaal voor behaaglijk wonen. De gemeente ziet daarom graag initiatieven die leiden tot meer biodiversiteit in de bebouwde leefomgeving.

4.5 Provinciaal beleid : Omgevingsverordening 2022

De regels van deze nieuwe verordening gelden voor het hele dorpsgebied van Wyns/Bartlehiem. In de onderbouwing van ruimtelijke plannen stelt de verordening de omgevingskwaliteiten centraal:

Het dorpsgebied Wyns/Bartlehiem valt geheel buiten het door de provincie onderscheiden bestaand stedelijk gebied.

Aangetoond moet worden dat een omgevingsplan voorziet in een behoefte, dat er geen bestaande bouwpercelen benut kunnen worden, dat er geen ruimte gevonden kan worden gevonden binnen de dorpskernen en dat mogelijk meervoudig ruimtegebruik kan worden benut.

Hergebruik, verbouw of vervanging van vrijkomende gebouwen, dient wat betreft aard en schaal passend zijn bij de omgeving. Enige aanvullende bebouwing kan worden toegestaan, mits deze ondergeschikt is aan de bestaande bebouwing.

Op een perceel in of aansluitend op een bestaand bebouwingslint of -cluster kan worden gebouwd wanneer daarmee een afronding of verdichting van een bebouwingslint of bebouwingscluster wordt gerealiseerd.

Ruimte-voor-ruimte regeling

Op een bestaand voormalig agrarisch bouwperceel of een voormalig niet-agrarisch bouwperceel kan maximaal één nieuwe woning worden opgenomen, wanneer sprake is van sloop van 1000 m² aan bijgebouwen. Maximaal twee nieuwe woningen kunnen worden gebouwd wanneer sprake is van sloop van 3000 m²

Ten gevolge van landbouwkundige ontwikkelingen bieden in de toekomst vrijkomende boerderijen ook ontwikkelingsruimte voor woningbouw.

In een omgevingsplan wordt gemotiveerd op welke wijze het plan rekening houdt met de landschappelijke- en cultuurhistorische kernkwaliteiten, zoals omschreven in Grutsk op 'e Romte en de bijbehorende kaarten, en het bevat regels die nodig zijn om deze kernkwaliteiten zo veel mogelijk te behouden en te versterken.

Een omgevingsplan dat voorziet in nieuwe functies of uitbreiding van bestaande functies buiten het bestaand stedelijk gebied bevat voor die functies een onderbouwing van de wijze waarop het plan de omgevingskwaliteiten benut als ontwerpbasis, en het borgt het zorgvuldig situeren en inrichten van nieuwe functies of uitbreiding van bestaande functies op basis van de omgevingskwaliteiten.



De onderscheiden kernkwaliteiten voor het dorpsgebied Wyns/Bartlehiem:

Bodem en ondergrond: kleidek (tot 40 cm) op laagveen (kleidikte varieert)

Maat en schaal: grootschalig open landschap

Structuren: Dokkumer Ie en plaatselijk ijle bebouwingslinten

Dorpen: verspreid enkele terpdorpen

Boerenerven: bij terpdorpen en schaars losliggende of langs dijken en wegen geordend

Wegen: voornamelijk opstreckende en plaatselijk haaks hierop ruilverkavelingswegen

Water: kanalen, (op)vaarten, kronkelige voormalige kreken, ringvaarten (Dokkumer Ee)

Verkaveling: van onregelmatig blok- tot een opstreckende verkaveling

Beplanting: vooral rond erven en bewoningslinten schaars langs wegen

Conclusie m.b.t. bestaand beleid

Op grond van het bestaande gemeentelijke beleid worden in ruimtelijke zin mogelijkheden geboden om woningen toe te voegen in en aan de rand van dorpen. Ook (vrijkomende) agrarische erven en woonboerderijen bieden mogelijkheden. Het provinciale beleid biedt hier ook mogelijkheden voor maar is meer terughoudend van aard.

Leidend op het gebied van landschappelijke ontwikkelingen op provinciaal niveau is de landschappelijke onderlegger voor het provinciaal beleid Grutsk op 'e Romte. Op basis van dit document kan voor het dorpsgebied van Wyns/Bartlehiem worden gesteld:

In het dorpsgebied van Wyns en Bartlehiem is de nederzettingsstructuur fijnmazig en vrijwel geheel gerelateerd aan de aanwezigheid van de Dokkumer Ee. Direct buiten de Ee-oever is het landschapsstructuur zeer open en grootschalig en daarmee in groot contrast met de nederzettingenzone langs de Ee. Ruimtelijk levert dit, gezien vanaf de Ee-zone, aantrekkelijke vergezichten op. Vanuit het grootschalige buitengebied gezien zijn de nederzettingen langs de Ee ruimtelijk compacte massa-elementen bestaand uit geconcentreerde bebouwing met beplantingen. Buiten de Ee-zone komen puntsgewijs en spaarzaam ook massa-elementen voor in de vorm van boerderijen met hun erfbebouwing en -beplanting

Het respecteren van dit karakteristieke landschapsbeeld is het belangrijkste criterium voor de afwegingen bij planontwikkeling. Specifiek voor Wyns komen hier de dorpskarakteristieken van een terpdorp nog bij.

Lintbebouwing is specifiek voor Bartlehiem, evenals het kruispunt van vaarwegen en de aanwezigheid van het bebouwingscomplex van de voormalige melkfabriek zijn hier te behouden karakteristieken.

5. Ruimtelijke onderbouwing

Om de verschillende potentiële bouwlocaties, in hoofdstuk 2 genoemd, nader te onderzoeken op hun ruimtelijke betekenis, worden korthedshalve de onderstaande vetgedrukte benamingen in de landschapsanalyse gehanteerd:

- Toevoegen van woningen bij boerderijen met een historische referentie naar arbeiders- en renteniershuizen;
(Bij boerderijen)
- Heroprichten van huizen op historische plekken, waar die ooit zijn gesloopt;
(Herbouwlocaties)
- Woonboten op enkele locaties in de Dokkumer Ee;
(woonboten)
- Wyns uitbreiden door lintbebouwing langs noordelijke ontsluitingsweg;
(Wyns noord lint)
- Wyns uitbreiden door bebouwing tussen de noordelijke ontsluitingsweg en de Dokkumer Ee;
(Wyns noord Ee)
- Wyns uitbreiden door bebouwing langs de oostelijke ontsluitingsweg;
Wyns oost)
- Wyns uitbreiden door bebouwing tegenover de lintbebouwing aan het Wynser binnepaad;
(Wyns zuid)
- Wyns uitbreiden op/rond speelveldlocatie;
(Wyns speelveld)
- Bartlehiem inbreiden door bebouwen 'lege' kavels in de lintbebouwing
(Bartlehiem)

5.1 Visie op toevoegen van woonbebouwing bij boerderijen

Ruimtelijke ontwikkelingen bij boerderijen zijn mogelijk binnen het agrarisch bouwvlak van het bedrijf, ook al wordt uit landschappelijk oogpunt gestreefd naar een beperking van de omvang van de bebouwing op boerderijlocaties. In principe zijn hier alleen bedrijfswoningen toegestaan. Extra woningen zijn niet mogelijk, omdat woonbebouwing in beginsel een belemmering vormt voor het agrarisch functioneren van het bedrijf.

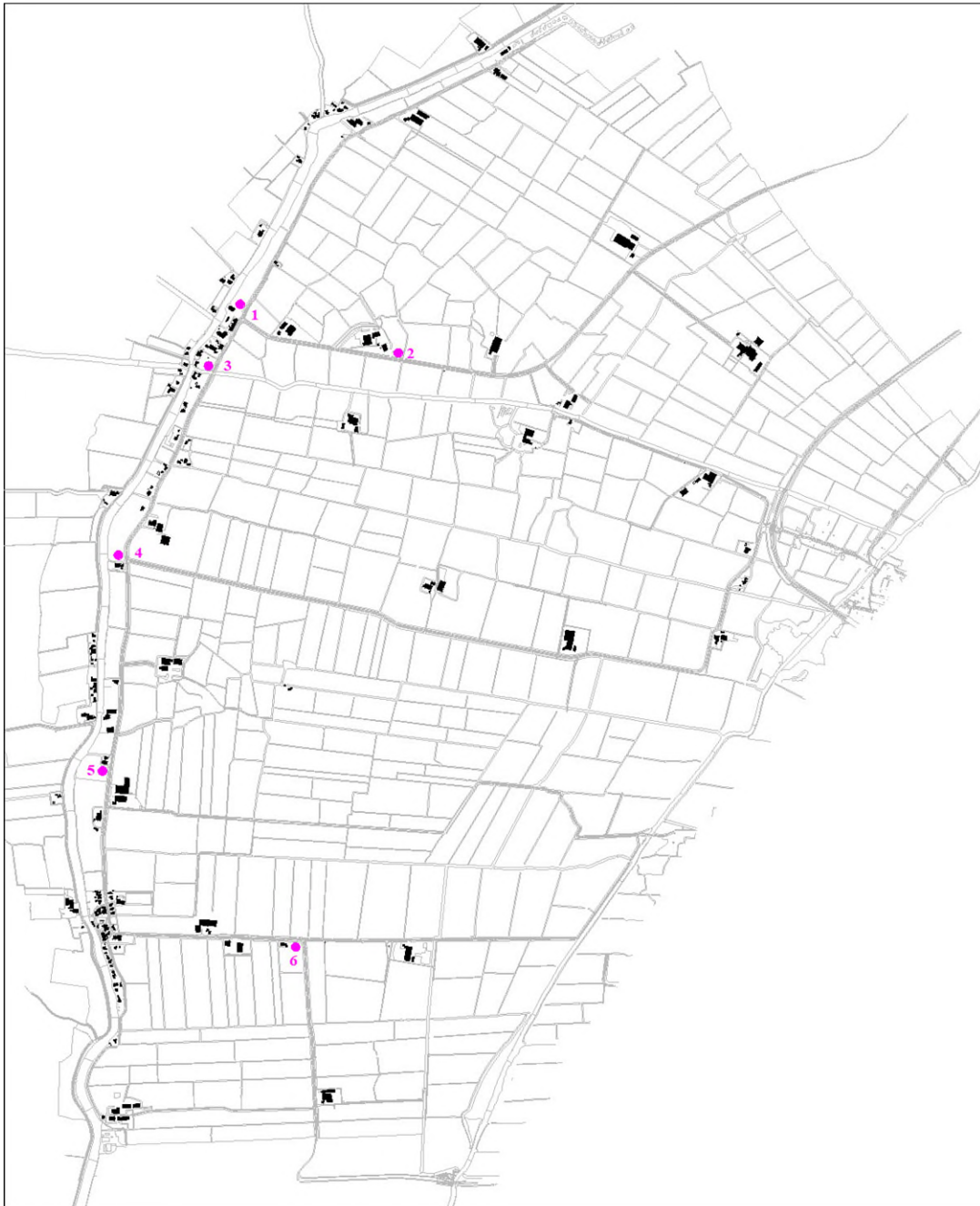
In het geval een agrarisch bedrijf de werkzaamheden staakt, is er in principe ruimte voor regulier wonen op de locatie van de boerderij. Allereerst in de dan voormalige bedrijfswoning. Binnen het boerderijcomplex kan dan ook gezocht worden naar ruimte voor meerdere huishoudens in de bestaande bebouwing.

Afbraak van bedrijfsbebouwing biedt in bepaalde gevallen ook een mogelijkheid om een woning toe te voegen op de locatie van de voormalige boerderij (ruimte voor ruimte regeling).

Omdat de mogelijkheden grotendeels afhankelijk zijn van toekomstige agrarische ontwikkelingen, is een mogelijke bouwlocatie bij boerderijen geen concreet te hanteren middel om woningbouwlocaties in het dorpsgebied van Wyns/Bartlehiem aan te wijzen. In beginsel komt elk nu nog functionerend agrarisch bedrijf als toekomstige woningbouwlocatie in aanmerking.

Aangezien beperking van bouwmassa in het buitengebied een belangrijke landschappelijke doelstelling is, zal het toevoegen van woonbebouwing aan een voormalig agrarisch erf maatwerk zijn en zal op de planlocatie de landschappelijke inpassing een belangrijke ontwerpactiviteit zijn. De gevonden potentiële toevoegingen in het bebouwingslint van Bartlehiem zijn hiertoe een goed voorbeeld. Hier kunnen mogelijk met het toevoegen van bebouwing aan een aantal percelen tegelijk

ook de aanwezige bosschages zodanig worden teruggedrongen, dat de in de loop der jaren dichtgegroeide zichtrelaties tussen de weg en de Dokkumer Ee weer worden hersteld.



Toevoegen van woningen bij boerderijen met een historische referentie naar arbeiders- en renteniershuizen

5.2 Visie op woningtoevoeging op herbouwlocaties

Deze categorie bouwlocaties is grotendeels gesitueerd in het bebouwingszône langs de Dokkumer Ee. Deze zône is de afgelopen decennia, met name door de ontwikkelde beplanting op de ruime percelen tussen weg en water, verdicht geraakt. In het licht van contrastwerking en doorzichten dienen de nog aanwezige vrije doorzichten over de Dokkumer Ee hun landschappelijke betekenis te behouden.

Benutting van de verdwenen bebouwingslocaties die hier een historische grondslag heeft, zal in de regel deze historische relatie veelal ondergraven door de grotere omvang en ruimtelijke werking van de nieuwbouw ten opzichte van de voormalig aanwezige bebouwing. Daarom komen deze

bouwlocaties met een historische verwijzing alleen in aanmerking voor een nieuwe invulling met woonbebouwing als de nieuwe bouwvolumes overeenstemmen met de omvang van de vroegere, nu verdwenen bebouwing



Heroprichten van huizen op historische plekken, waar die ooit zijn gesloopt

5.3 Visie op ligplaatsen voor woonboten (categorie varende woonschepen)



Het woonschip vormt door de direct aan het water gekoppelde positie, zowel gezien vanaf het water als vanaf de wegen en paden langs de oever, een bijzonder bouwkundig element dat in de meeste gevallen door een geringe hoogte als object geen grote ruimtelijke impact heeft in het open landschap. Door de inrichting van een vaste ligplaats zal echter de bij het schip behorende kwaliteit van mobiliteit beperkt zijn en zullen de voorzieningen die noodzakelijkerwijs op de oever worden gerealiseerd (toegang, parkeerplaatsen, berging) het informele karakter van een dergelijke woonlocatie negatief kunnen beïnvloeden. Zeker omdat hier de aangegeven locaties veelal in de 'lege', landschappelijk open zônes zijn gekozen.

De locaties tegen de dorpsbebouwing aan hebben het nadeel dat ze bestaande gekoesterde uitzichten vanuit het dorp negatief zullen beïnvloeden en in een aantal gevallen aan particuliere oevers grenzen. Problemen inzake privacy en ontsluiting maken deze locaties dan niet gewenst. Mogelijk zal deze vorm van wonen mogelijk door vaarwegenregelgeving, zoals de gemeentelijke vaarwegenverordening, zijn ingeperkt.

Samengevat kleven er aan nieuwe woonschiplocaties in het dorpsgebied van Wyns/Bartlehiem een aantal inpassingsproblemen. In historische zin is deze woonvorm echter wel met de Dokkumer Ee verbonden en zijn er mogelijk wel enkele locaties, mits landschappelijk ingepast (geen oevervoorzieningen) realiseerbaar.



Woonschepen op enkele locaties in de Dokkumer Ee

5.4 Visie op lintbebouwing langs de noordelijke ontsluitingsweg



De noordelijke ontsluitingsweg geeft zicht op het Wyns in haar volle breedte. De overgang van het weidse open landschap naar de dichte woonbebouwing zorgt ruimtelijk voor het contrast dat zo karakteristiek is voor het dorp in het open landschap. Vanuit het dorpscentrum is langs de invalsweg een aanzet van lintbebouwing aanwezig die echter sterk verweven is met de dorpsstructuur.



Toevoegen van lintbebouwing zal het compacte dorpsbeeld in het landschap negatief beïnvloeden zowel vanaf de noordelijke invalsweg gezien als ook, van afstand, in oost-westelijke richting. De mate van beïnvloeding is uiteraard wel afhankelijk van de lengte van het toe te voegen lint. De afstand tussen de invalsweg en de Dokkumer Ee en de opgave om compact te bouwen leidt er toe dat er achter de lintbebouwing naar de Ee toe, ruimte aanwezig is om aldaar het water van de Ee toegankelijk te maken en functies, anders dan wonen, aan het water te koppelen. De kavels van de lintbebouwing dienen daartoe een geringe kaveldiepte te krijgen.

5.5 Visie op uitbreiden van Wyls tussen de noordelijke ontsluitingsweg en de Dokkumer Ee



Vanaf de noordelijke ontsluitingsweg is er zowel in westelijke als in oostelijke richting de ervaring van de weidsheid van het landschap. Door ontwikkeling van bebouwing tussen de weg en de Dokkumer Ee zal de ruimtelijke aanwezigheid van het dorp en ook de ruimte die het inneemt langs de Ee, toenemen. In welke mate dit gebeurt is afhankelijk van het aantal woningen dat hier zal worden gebouwd.

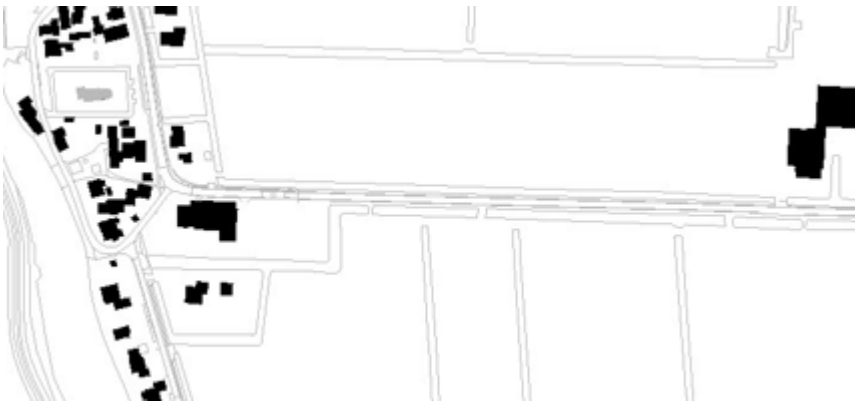


Ten opzichte van het beeld van lintbebouwing langs de weg kan hier de nadruk gelegd worden op het contrast van de karakteristieke (terp-)dorpsbebouwing en het omliggende open landschap. De afstand tussen de invalsweg en de Dokkumer Ee biedt mogelijkheden om ter plaatse een nieuwe kleinschalige bebouwingsschil om de bestaande dorpsbebouwing te realiseren. Dit in het licht van de opgave om compact te bouwen. Andere compacte bouwvormen zijn hier ook mogelijk, maar dan alleen wanneer ze, zoals boerderijen, als ruimtelijk autonome elementen in het landschap kunnen worden gesitueerd.

5.6 Visie op uitbreiden van Wyns door bebouwing langs de oostelijke ontsluitingsweg



Deze potentiële bouwlocatie kent een specifiek benoemd doel: de ruimtelijke kwaliteit van de terp met kerk. Deze dient in contact te blijven met de open ruimte ten oosten er van. Dit houdt in dat er aan de oostkant van de terp geen bebouwing mogelijk is. In ruimtelijk opzicht vloeit hier ook uit voort dat deze ruimtelijke kwaliteit beleefbaar dient te zijn. De oostelijke ontsluitingsweg de aangewezen route om een goed beeld van het terpdorp te ervaren. Op basis van de in hoofdstuk 2 beschreven dorpscontour ligt dan ook nieuwe bebouwing ten noorden van de weg niet voor de hand, aangezien de in deze paragraaf aangegeven zichtlijn vanaf de terp niet moet worden belemmerd.



Ten zuiden van de weg zijn daarentegen in samenhang met de uitwerking van de in hoofdstuk 2 vermelde structuurschets ook mogelijkheden. Historisch gezien heeft Wyns zich ontwikkeld vanuit de terp in noordelijke en zuidelijke richting langs de Dokkumer Ee. Dit was een logische ontwikkeling vanwege de aanwezigheid van het water als belangrijkste infrastructuur. De wegontsluiting in oostelijke richting is later voor de ontwikkeling van Wyns van belang geworden, maar heeft tot nu toe geen groei van het dorp langs deze weg veroorzaakt, terwijl het wel, een logische ontwikkelingsrichting is. Zeker nu er ook mee kan worden bijdragen aan de verdere omkadering van het in hoofdstuk 2 beschreven binnengebied. Een nieuwe bouwlocatie zal in nauwe samenhang met het boerenerf aan het begin van het dorp moeten worden ontwikkeld en zorgvuldig landschappelijk worden ingepast.

5.7 Visie op uitbreiden bebouwing tegenover de lintbebouwing aan het Wynser binnepaad



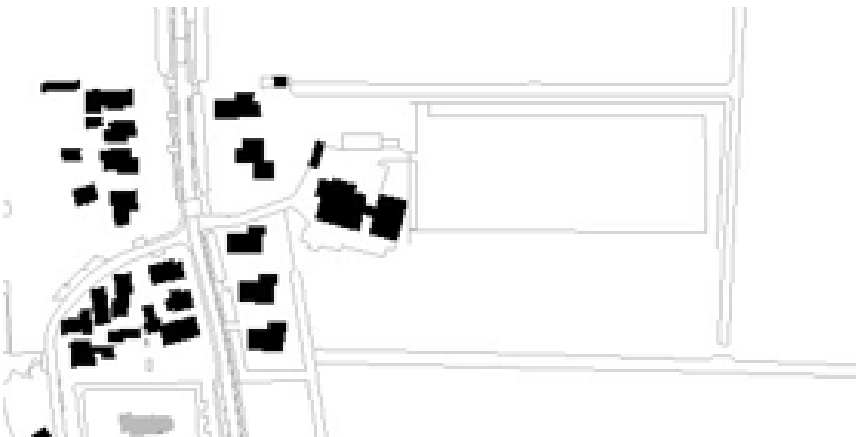
Even ten zuiden van de geconcentreerde bebouwing van de dorpskern is vooral ten gevolge van het aan het eind van de vorige eeuw aantrekkelijk geworden 'wonen aan het water', eenzijdige lintbebouwing ontstaan langs de Dokkumer Ee aan het Wynser binnepaad. Deze ontwikkeling heeft tot gevolg gehad dat langs de oever van de Dokkumer Ee een verdichting heeft plaatsgevonden die de landschappelijke kwaliteit van het compacte beeld van het terpdorp heeft doen vervagen. Om een toename van dergelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied tegen te gaan wordt beleidsmatig dan ook een verdere bebouwingstoename langs de Dokkumer Ee of een verdichting van het nu nog relatief open bebouwingslint ruimtelijk niet voorgestaan. Het verlengen van het bebouwingslint of het aan beide zijden bebouwen van het Wynser binnepaad is om deze reden niet wenselijk.



5.8 Visie op uitbreiden van Wyna op/rond speelveldlocatie



De aanwezigheid van het speelveld met omringende beplanting heeft, van een afstand gezien, in ruimtelijk opzicht gezorgd voor een ontwikkeling van het dorp in oostelijke richting. Dit is een ontwikkeling geweest die de ligging van het terpdorp in het open landschap geen goed heeft gedaan. Echter gegeven de aanwezigheid van de speelveldlocatie, zou het een goede ontwikkeling van de dorpsstructuur in kwalitatief opzicht zijn wanneer deze voor het dorp belangrijke plek meer verknoopt kan raken met de rest van het dorp. Ontwikkeling van woningbouw is daar een aantrekkelijk middel voor.



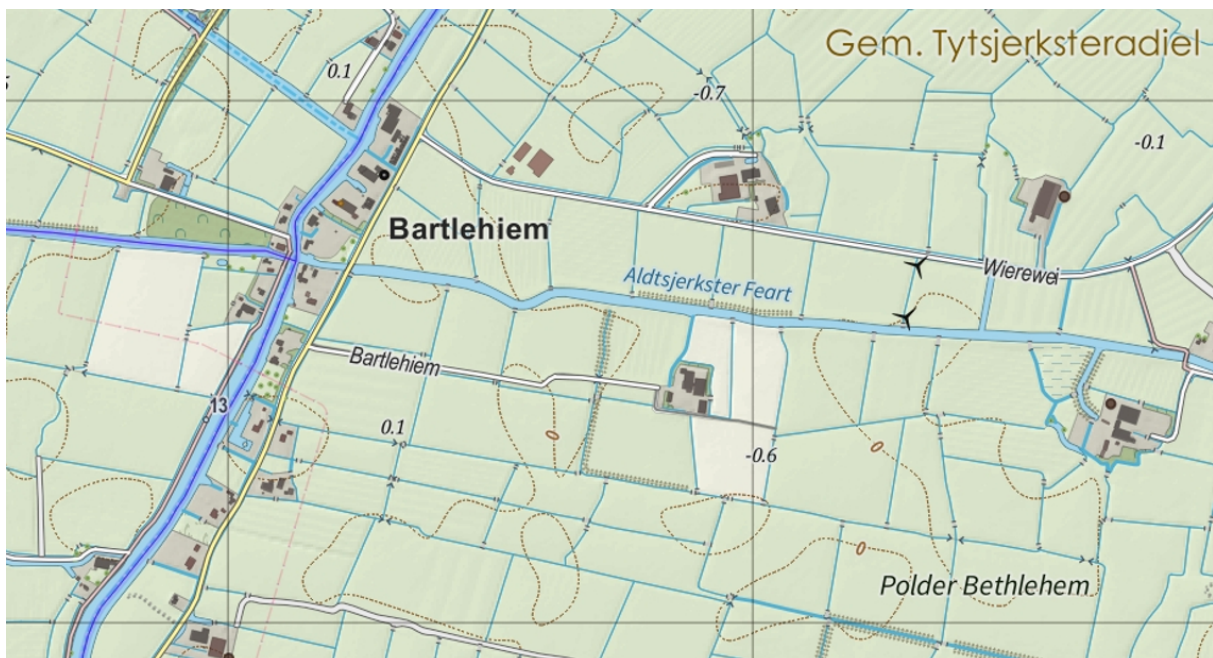
Het bouwen aan de zuidkant van het speelveld, biedt mogelijk alleen perspectief wanneer planvorming plaatsvindt op basis van uitwerking van de in hoofdstuk 2 aangegeven structuurschets. Ontwikkeling van woningbouw tegen de noordrand van het sportveld, qua infrastructuur gekoppeld aan de noordelijke invalsweg, is landschappelijk inpasbaar. De wijze van bouwen is vergelijkbaar met de situatie beschreven in paragraaf 5.5. Op basis van de structuurschets in hoofdstuk 2 zou op termijn mogelijk het open te laten binnengebied ten oosten van de terp ook voor dorpsactiviteiten kunnen worden ontwikkeld. Binnen de huidige speelveld locatie is er dan ook een mogelijkheid voor woningbouw. Ook deze optie is eerst aan de orde na uitwerking van de structuurschets. Om de betrokkenheid van de speelveldlocatie op het dorp te vergroten is het wenselijk dat in deze uitwerking niet alleen ruimtelijk meer samenhang wordt bewerkstelligd, maar dat ook functioneel hier meer verbondenheid ontstaat door ondermeer de aanleg van recreatieve paden.

5.9 Visie op inbreiden door bebouwen 'lege' kavels in de lintbebouwing van Bartlehiem



De ruimtelijke karakteristieken van Bartlehiem, te weten de waterkruising, het melkfabriek- complex en de lintbebouwing langs de Dokkumer Ee, zijn door hun schaal en maat zeer kwetsbaar en verdragen alleen (verdere ver-)nieuwbouw als de betekenis van genoemde karakteristieken er door wordt versterkt.

In hoofdstuk 2 en ook in 5.1 is al naar voren gekomen dat de karakteristieke kenmerken van het bebouwingslint van Bartlehiem nauwelijks open ruimtes meer kent door de veelheid aan beplantingen die er in de loop der jaren op de diverse percelen tot ontwikkeling zijn gekomen. Bouwinitiatieven die mede inhouden dat bosschages worden opgeruimd, kunnen er voor zorgen dat er binnen het dorp weer meer contact tussen de weg en de Dokkumer Ee ontstaat en dat er langs de weg weer meer dorpsbebouwing zichtbaar zal worden.



5.10 Samenvattende conclusie en prioritering

Uit bovenstaande wordt duidelijk dat in landschappelijk opzicht de meeste van in de locatiestudie van de werkgroep 'Wenjen' van dorpsbelang Wyns en Bartlehiem voorgestelde bouwlocaties in beeld kunnen blijven.

Gezien de geschetste mogelijkheden in dit hoofdstuk, maar ook op basis van de structuurschets uit hoofdstuk 2, kan Wyns zich binnen haar karakteristieke landschappelijke context als compact dorp ontwikkelen. Dit houdt voor de potentiële bouwlocaties in dat de ontwikkeling ruimtelijk 'tegen het dorp aangeplakt' dient plaats te vinden, als een dorpsrand. Dit is al eerder qua locatie en architectuur vorm gegeven door de drie nieuwe woningen die enige tijd geleden naast de terp zijn gebouwd. Incidenteel kan het compacte bouwen worden vormgegeven door een compacte grootschaliger bouwmassa zoals aangegeven in paragraaf 5.5, maar dan als ruimtelijk autonoom element in het landschap.

De toevoeging van woonbebouwing aan voormalige boerderijen wordt alleen concreet voorgestaan in het lint van Bartlehiem, onder de voorwaarde dat daarbij tegelijk ook de aanwezige bosschages zodanig worden teruggedrongen, dat zichtrelaties tussen de weg en de Dokkumer Ee weer worden hersteld. Dit geldt ook voor de 'lege' kavels in Bartlehiem potentiële bouwlocatie.

Lintbebouwing langs de noordelijke ontsluitingsweg zal inhouden dat nieuwbouw moet worden uitgedrukt in een kort lint met smalle en ondiepe kavels.

Bebouwing tussen de noordelijke ontsluitingsweg en de Dokkumer Ee kan als een afsluitende dorpsrand worden vorm gegeven die dicht tegen de bestaande bebouwing aan ligt en daarmee het compacte dorpsbeeld, vanuit het noorden gezien, versterkt.

Andere compacte bouwvormen zijn hier ook mogelijk, maar dan alleen wanneer ze, zoals boerderijen, als ruimtelijk autonome elementen in het landschap kunnen worden gesitueerd.

Bebouwing langs de oostelijke ontsluitingsweg kan in nauwe samenhang met aan het boerenerf ter plaatse, tegen het dorp aan worden vorm gegeven en zal zorgvuldig landschappelijk moeten worden ingepast.

De noordrand van de speelveldlocatie zal bij voorkeur ook het afsluitende bebouwingsbeeld moeten opleveren zoals tussen de ontsluitingsweg en de Dokkumer Ee. Bij voorkeur zouden beide locaties, vanuit de noordelijke ontsluitingsweg als centraal aanhakingspunt, kunnen worden opgestart.

Prioritering

In beginsel zijn binnen alle bovenstaande locaties op landschappelijke gronden mogelijkheden tot woningbouw. Daarbij hebben de locaties in de noordrand van Wyns en, onder genoemde landschappelijk randvoorwaarden ook de locaties binnen Bartlehiem, in de huidige landschappelijke situatie de voorkeur.

Bebouwing op en rond het sportveld is, evenals een locatie ten zuiden van de oostelijke ontsluitingsweg op dit moment minder geëigend omdat hier een samenhang is met de uitwerking van de structuurschets (hoofdstuk 2) voor het binnengebied ten oosten van de kerk. Pas als de mogelijkheid zich voordoet om dit gebied meer ruimtelijk te verankeren in het dorp, kan hier ook bebouwing een rol in gaan spelen.

6. Beeldkwaliteit



De beoogde beeldkwaliteit voor de verschillende potentiële bouwlocaties volgt het landschappelijke bouwpatroon dat in de beleids- en andere landschappelijke verhandelingen als karakteristiek wordt aangemerkt qua maat en schaal. Zo is er de grote maat en schaal van de agrarische bedrijven, meest gesitueerd in de landschappelijke openheid of als woonbebouwing, min of meer ruimtelijk geslaagd, opgenomen binnen de dorpsbebouwing. Zij vormen daar grootschalige elementen in een verder compact kleinschalig bebouwingsweefsel.

Toevoegingen aan dit compacte kleinschalige bebouwingsprincipe in kleine nederzettingvormen zoals Wyns en Bartlehiem zijn in landschappelijk opzicht het duidelijkst als zij qua schaal, bouwmassa en bebouwingstypologie en in ruimtelijk opzicht direct aansluiten op de bestaande bebouwing. Gebouwen van een grotere maat en schaal zullen juist het beste uit de verf komen als zij een zelfstandige positie in het landschap hebben los van bestaande dorpsbebouwing en qua vormtaal gericht op het buitengebied (bijvoorbeeld boerderijvormen).

De gekozen bouwlocaties hebben op basis van de visie uit hoofdstuk 5 als gemeenschappelijk kenmerk voor woningbouw dat deze qua maat, schaal en situering compact van aard dient te zijn. Naar het landschap van het buitengebied toe is het bovendien ook de afsluitende bebouwing van een dorpsrand. Dit laatste wordt in bovenstaand plaatje goed geïllustreerd met de 3 nieuwe woningen die aan de rand van de terp van Wyns onlangs werden gerealiseerd. Deze woningen zetten ook in situering en vormgeving een accent op de dorpsrand in de vorm van de goothoogtes, een lage goot aan de buitenkant, een hogere goot binnen de dorpsbebouwing.

Compact bouwen betekent enerzijds, mede gezien de doelgroepen waar de woningbouw vooral op is gericht (starters en senioren), dat kleinschaligheid een klein ruimtebeslag heeft direct aansluitend op de bestaande bebouwing.

Anderzijds is er de mogelijkheid voor grootschaliger autonome compact ogende woongebouwen met meerdere woningen, die voor een goede landschappelijke kwaliteit juist gebaat zijn bij enige afstand tot de bestaande dorpsbebouwing.

Onderstaand zijn een aantal suggesties weergegeven die voor de bouwlocaties in Wyns en Bartlehiem architectonische kwaliteit kunnen toevoegen en wat betreft maat en schaal passend zijn in het dorpsbeeld. Daarbij kan gekozen worden voor zowel een klassieke als een moderne uitstraling. Klassiek en modern binnen een zelfde bouwlocatie wordt niet voorgestaan. Een lage goothoogte gericht op het open landschap heeft in alle gevallen de voorkeur. Onderstaande beelden zijn verdeeld in individuele bouw, rijwoningen en woongebouwen.

Individuele bouw

Rijwoningen

Woongebouwen