

stedenbouwkundige visie IT PRIKKEBOSK DAMWÂLD



stedenbouwkundige visie IT PRIKKEBOSK DAMWÂLD

Project

datum: 2-12-2019
versie: definitief
projectnummer: 19003

Roenom

Zaailand 106 - Offiz C-1
8911 BN Leeuwarden
www.roenom.nl

Opdrachtgever

Gemeente Dantumadiel

In het zuidoosten van Damwâld ligt een karakteristiek stukje Friese Woudenlandschap: de Prikkebosk. Kenmerkend voor het gebied zijn de bebouwingslinten die de randen vormen en de houtsingels die er voor zorgen dat de percelen als landschappelijke kamers in het gebied liggen.

Voor de Prikkebosk heeft de gemeente Dantumadiel in het verleden al plannen gehad om woningen te bouwen. Ook in het woningbehoefte-onderzoek van 2018 komt naar voren dat de Prikkebosk wordt gezien als geschikte locatie voor woningen. Maar daarin blijkt ook, dat er bewoners zijn die wonen geen geschikte invulling vinden voor dit gebied.

Omdat de Prikkebosk veel kwaliteiten heeft en omdat er meerdere meningen zijn over de invulling ervan, heeft de gemeente besloten om samen met de omgeving na te denken over de planvorming. Hiervoor is een aantal maal gesproken met het dorp en zo zijn meerdere ideeën naar voren gekomen over de toekomst van dit aantrekkelijk stukje Damwâld.

De visie voor de Prikkebosk houdt rekening met de karakteristieken van het gebied, de woningbehoefte van het dorp én de wensen van de omwonenden.



Doniawei

Fermanjepaad

Plangebied

Dammeloane

T.E. Teunissenwei

Halepaad

Fermanjebosk

KARAKTERISTIEKEN VAN HET PLANGEBIED

3.

De Prikkebosk heeft de typische kenmerken van het Friese Woudenlandschap: kleine percelen met houtsingels als afrastering. Deze houtsingels zorgen er voor dat de percelen als kamers in het landschap liggen. Oude kaarten van het gebied laten zien dat deze structuur al lang aanwezig is. Alleen net ten zuiden van het plangebied zijn delen van de singels verwijderd, waardoor een grotere ruimte is ontstaan. De beplanting van de houtsingels bestaat vooral uit elzen en lagere begroeiing. Onderdeel van de singels zijn de sloten die het gebied ontwateren. Dit gebeurt van noord naar zuid, omdat het terrein naar het zuiden toe een ruime meter afloopt.

De meeste percelen in het gebied worden nu gebruikt voor landbouw. Aan de randen worden enkele percelen gebruikt voor het kleinschalig houden van schapen, paarden of voor moestuintjes.

Het plangebied is min of meer de open ruimte die gelegen is achter de lintbebouwing van de Doniawei, de Dammeloane en het Fermanjepaad. De Doniawei is de oorspronkelijke weg door het landschap, waarlangs de dorpen die nu Damwâld vormen, zijn ontstaan. Dit is dan ook het meest dicht bebouwde lint van de drie.

De Dammeloane en het Fermanjepaad zijn onderdeel van de rechte ontginningslijnen in zuidelijke richting, waardoor het kenmerkende Woudenlandschap is ontstaan. De Dammeloane is een doorgaande route en daarom breder en dichter bebouwd dan het Fermanjepaad. Het lint is echter wisselend open en dicht, waardoor het Prikkebosk tussen de bebouwing door te ervaren is. Het Fermanjepaad heeft veel meer het karakter van een pad door het bos, maar aan de noordzijde van dit pad zijn de 'open' kamers van het plangebied goed te ervaren.

Ten zuiden van het plangebied ligt het Halepaad, een door Damwâldsters gerestaureerd pad. Het Halepaad is een historische, spontaan ontstane route van aan elkaar gekoppelde informele paadjes. Nu loopt het Halepaad vanaf de Dammeloane naar de gereformeerde kerk, maar vroeger liep het nog veel verder door naar het oosten. Samen met de rechte bebouwingslinten Dammeloane en het Fermanjepaad vormt het Halepaad een onderdeel van de wandelrondjes die veel Damwâldsters maken. Een ander belangrijk deel van deze wandelrondjes is ook het Fermanjebosk dat ten zuidwesten van het plangebied is aangelegd eind jaren '70 van de vorige eeuw.



Plangebied vanaf Dammeloane



Fermanjepaad



Dammeloane



Plangebied vanaf het Fermanjepaad

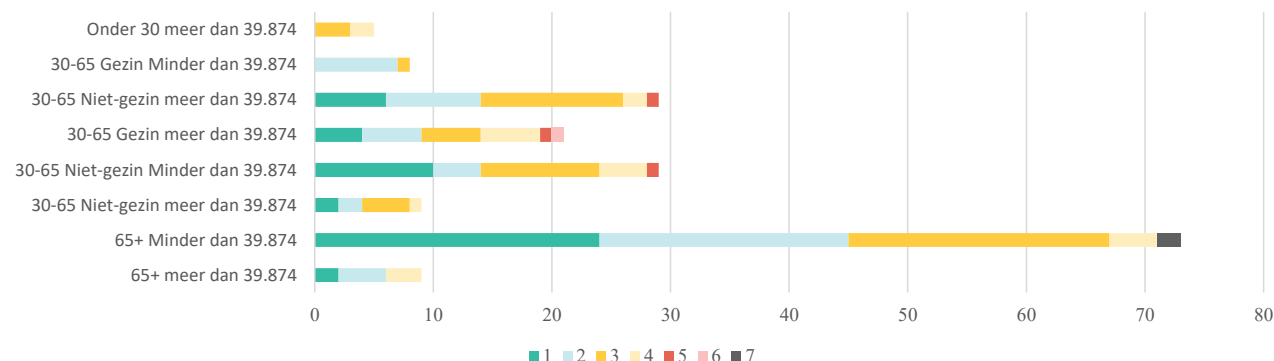
In 2018 heeft KAW een woningbehoefte-onderzoek gedaan in Damwâld. Dit bestond onder andere uit een enquête onder de inwoners en een onderzoek naar de bevolkingsontwikkeling. Uit dit onderzoek blijkt dat voor Damwâld in elk geval de komende 10 jaar nog behoefte is aan 15 tot 85 woningen. Daarnaast is het dorp een regionaal (sub)centrum en heeft het een goed aanbod aan voorzieningen en woningen, die het dorp aantrekkelijk maken. Nieuwe woningen dragen bij aan het behoud van de centrumfunctie van het dorp.

Binnen het onderzoek zijn er meerdere locaties voor woningbouw onderzocht, waaronder locaties binnen het bestaand bebouwd gebied van Damwâld, zoals de Mûnetille en de vrijgekomen schoollocaties. Daarnaast zijn ook locaties buiten het dorp, zoals de Prikkebosc, onderzocht. Veel bewoners van Damwâld gaven in de enquête van het onderzoek aan de Prikkebosc als geschikte 'nieuwe bouwlocatie' te zien. Toch zijn er ook enkele bewoners die het als een locatie zien waar vooral niet gebouwd moet worden.

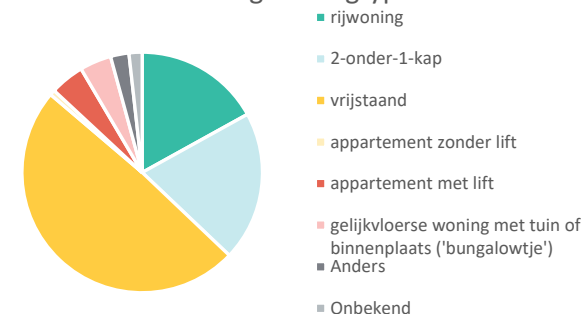
Voor de locaties binnen het dorp worden op dit moment concrete plannen gemaakt. Deze plekken lijken geschikt voor bepaalde doelgroepen zoals starters en ouderen. Bijvoorbeeld omdat hier de nodige voorzieningen dichtbij liggen. Op deze locaties is ruimte voor een deel van de woningbehoefte, in totaal circa 40 woningen. Potentieel ligt er behoefte voor meer woningen in Damwâld. Daarom komen ook locaties zoals de Prikkebosc in beeld en is een visie op de toekomst van dit gebied gewenst.

Op de locatie van de Prikkebosc is ruimte om buiten de basis-behoefte én voor andere doelgroepen te bouwen. Dit past ook bij het unieke karakter van het gebied. De gemeente heeft in het verleden al plannen gehad met veel woningen voor de Prikkebosc, maar omdat er nu minder behoefte is, voorziet de gemeente nu ongeveer 10 tot 20 woningen op deze locatie. Verder blijkt uit het onderzoek van KAW dat de Prikkebosc als locatie gewild is bij alle doelgroepen en vooral bij bewoners met een grote verhuishwens. Als geschikte woningtypes voor het gebied gaven bewoners vooral 'vrijstaande koopwoningen' aan, maar ook 'gelijkvloerse koop-en huurwoningen'.

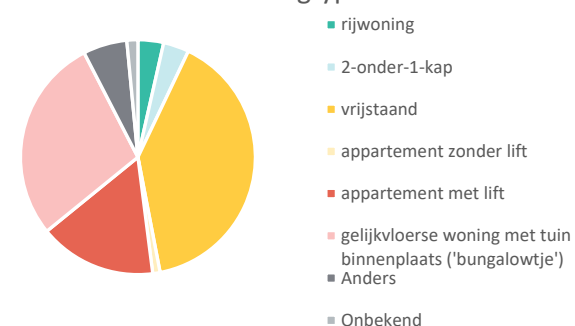
Gewenste locatie bij denken over verhuizen



Huidig woningtype



Gewenst woningtype - 1e keuze



Het woningbehoefte-onderzoek van KAW uit 2018 laat zien, dat de Prikkebosk gewild is bij de meeste doelgroepen en daarom geen eenduidig profiel kent. De vraag naar typen woningen in Damwâld verschuift onder invloed van de vergrijzing naar gelijkvloerse woningen. Toch blijft een vrijstaande woning de grootste wens.

Een belangrijke wens van de gemeente was dat de omgeving een stem zou krijgen bij de planvorming. De omgeving is op twee manieren betrokken bij deze visie:

1. In een werkgroep van (lokale) professionals, dorpsbelangen, omwonenden en de gemeente.
2. In een interactieve bijeenkomst met de direct omwonenden.

Met de werkgroep zijn ideeën besproken over de invulling van de locatie en over de uitwerking hiervan. Professionals kwamen onder andere met ideeën en voorbeelden voor bijzondere woningbouw en voor welke doelgroepen er kansen liggen. Dorpsbelangen vertegenwoordigden de belangen van de omwonenden en heel Damwâld en de gemeente stelde de randvoorwaarden voor de planontwikkeling.

Tijdens de omwonendenbijeenkomst is met zo'n 50 Damwâldsters gesproken over de kwaliteiten van het gebied, ideeën voor de invulling van het gebied met woningen en over ideeën waarmee het gebied nog meer ingevuld kan worden. Aan de hand hiervan hebben de bewoners hun eigen ideeën en wensen geschetst voor de Prikkebosc. Deze ideeën en schetsen zijn de input voor scenario's voor de Prikkebosc.

Deze scenario's zijn besproken in een tweede sessie met de werkgroep en uiteindelijk is gekozen voor een combinatie van verschillende opties. Uit de gesprekken kwam vooral naar voren dat de Prikkebosc plek moet bieden voor 'iets bijzonders' qua woningen, dat ten goede komt voor de ontwikkeling en het imago van Damwâld. De bestaande kwaliteiten van het gebied moeten zoveel mogelijk worden behouden en waar mogelijk versterkt. De omgeving wordt daarom niet aangepast ten behoeve van het wonen, maar de woningen worden ingepast in de bestaande structuren van het landschap. Dit zijn dan ook de hoofduitgangspunten van de planvorming.



RANDVOORWAARDEN EN HOOFDWENSEN

Uit de bewonersbijeenkomst en de werkgroep kwam veel input over de invulling van het gebied. Deze input is onder te verdelen in randvoorwaarden voor het gebied, wensen vanuit de omgeving en ideeën/concepten voor de planvorming.

Een harde randvoorwaarde is de bestaande riolering die door het gebied ligt, want hierop kan niet worden gebouwd. Daarnaast is het verkeerskundig ongewenst om een autoverbinding te creëren tussen de west- en oostkant van het plangebied. De bewoners langs de Dammeloane ervaren wateroverlast op hun kavels. De ontwikkeling van de Prikkebosk biedt mogelijk kansen om de waterhuishouding te verbeteren.

De wensen van de omwonenden zijn niet altijd verenigbaar met elkaar. Ook zijn er wensen die maar één keer genoemd zijn en/of weinig bijval krijgen. Daarentegen zijn er ook wensen die veelvuldig voorkomen of door iedereen onderschreven worden. Zo gaven veel mensen aan de nieuwe woningen graag op wat afstand van de huidige woningen te willen. De zone tussen oud en nieuw kan dan groener worden: minder landbouw, meer bomen of ecologisch beheer. Het uitbreiden van het wandelnetwerk of het aanleggen van ruiterspaden wordt als grote kans gezien. Meerdere omwonenden gaven aan wel wat extra grond bij hun kavel te willen. Om de tuin uit te breiden of om hobbymatig dieren te houden.

Meest genoemde wensen		Kansen en randvoorwaarden	
	behoud elzensingels / landschapsstructuur		uitbreiding wandelnetwerk
	ecologisch versterken gebied / geen mais		verbetering waterhuishouding
	nieuwe woningen op afstand bestaande woningen		bestaande riolering
	extra grond bij bestaande kavels		geen doorgaande autoverbinding



OOK GENOEMD

Naast de hoofdwensen zijn veel andere ideeën geopperd. Bij een verdere uitwerking van de plannen kan gekeken worden of dit soort wensen passend zijn bij het totaalplaatje. Natuurlijk moet dan ook bekenen worden of er breder draagvlak voor is en of plannen (financieel) haalbaar zijn. Interessante ideeën waren onder andere:

- Het bos vergroten;
- Realisatie van een speelbos; een boartersplak;
- Voedselbos;
- Outdoorfitness;
- Moestuin uitbreiden;
- Wel koopwoningen maar niet met eigen grond, bijvoorbeeld Tiny Houses;
- Woonboerderij, meerdere woningen in één volume, bijvoorbeeld starters of seniorenwoningen in een soort boerderij.



PLANCONCEPTEN

9.

Meerdere ideeën zijn aangedragen als woonconcepten. Niet altijd verenigbaar met elkaar, maar op grote lijnen is wel een richting te beschrijven.

De uitstraling van het wonen moet passen bij de omgeving. Een landelijke stijl waarbij de woningen en infrastructuur opgaan in de bestaande landschappelijke kamers. Het mag best anders worden dan wat gebruikelijk is in Damwâld, maar kwaliteit en samenhang moeten voorop staan. Het ligt voor de hand om in de Prikkebosk vrijstaande woningen op ruime kavels te maken, maar de ruime opzet van het gebied biedt ook kansen voor bijzondere woonvormen of specifieke wensen. Omdat de realisatie waarschijnlijk wat verder weg in de toekomst ligt, zou het goed zijn om flexibiliteit in de plannen te houden.

Als er aandacht is voor kwaliteit, duurzaamheid, biodiversiteit en ecologie en wanneer mensen wat vrijheid krijgen om invulling te geven aan hun woonwens, dan kan hier een aantrekkelijke woonomgeving ontstaan die voor meerdere doelgroepen kansen biedt. Of dit nu mensen uit het dorp zelf zijn, of van buitenaf.

Kortom, de Prikkebosk is een aantrekkelijk gebied waar een kans ligt om kleinschalig iets bijzonders te maken. Met ruimte voor zowel woningen, als voor andere ideeën. Met mogelijkheden voor meerdere doelgroepen. Een plan dat goed ingepast wordt in de karakteristieke omgeving en een positieve ontwikkeling is voor heel Damwâld.

VISIE

VISIE OP DE PRIKKEBOSK

De opzet van het plan is om een bijzondere woonomgeving te creëren binnen de huidige structuren van het landschap. Hiervoor worden in vier van de landschappelijke kamers in de Prikkebosk woningen geplaatst. Eén van deze woonkavel-kamers wordt volledig gebruikt voor wonen. De andere drie worden slechts deels gebruikt. Dit wordt ook gedaan om de nieuwe woningen op afstand te houden van de bestaande woningen.

Er is nog geen definitieve verkaveling gemaakt, om aan te geven dat er ingespeeld kan worden op de toekomstige vraag. Het uitgangspunt is om kavels van 1.000 tot 1.800 m² aan te bieden in de woonkavel-kamers. Per woonkavel-kamer staat aangegeven hoeveel woningen dit dan betreft. Voor het gehele plangebied gaat het dus om een totaal van 10 tot 19 woningen.

Het wonen krijgt een landelijke uitstraling door de kleinschaligheid, de landelijke architectuur en een afwisseling van wonen en agrarisch gebruik. Door het toepassen van eenvoudige verharding, weidehekken en lage beplanting voor de erfbegrenzing wordt het huidige karakter van het landschap zo min mogelijk aangetast.

Er ontstaan kansen om het wandelnetwerk uit te breiden en de waterhuishouding te verbeteren. Ook is er ruimte voor omwonenden om het perceel te vergroten of om hobbymatig dieren te houden.

- | | |
|--|--|
|  zone voor woningen |  opties wandelpaden |
|  kampen / ecologisch beheer |  hekwerk wonen - kampen |
|  mogelijkheid voor uitbreiding tuinen |  klaphek |
|  hoofdpad |  bestaande riolering |
|  ontsluiting door elzensingel |  verbetering waterhuishouding |



LANDELIJK WONEN

Er zal gestuurd worden op kwaliteit en samenhang in de architectuur van de woningen. Waarbij wordt ingezet op landelijke stijlen met een moderne uitstraling, zoals schuurwoningen of moderne toepassingen van riet en hout.

Afstemming is vooral nodig binnen één woonkavel-kamer. Tussen de woonkavel-kamers onderling kunnen verschillen zijn. Hierdoor ontstaan ook kansen voor afwijkende woonvormen. Het uitgangspunt is vrijstaande woningen op ruime kavels, maar andere oplossingen zijn mogelijk zolang het beeld een landelijke uitstraling heeft en er afstemming is binnen de kamer. Met name op de twee noordelijke woonkavel-kamers kunnen voorstellen als een boerderij-achtig gebouw met meerdere woningen of een groepje Tiny Houses een plek krijgen. Dit is mede de reden dat het aantal woningen per kamer nog niet vastligt: zodat de mogelijkheid open blijft om bijzondere woonvormen toe te staan waar vraag naar is.



BUFFERZONE

13.

De omwonenden van de Prikkebosk gaven aan graag een buffer te willen houden tussen de huidige woningen aan het Fermanjepaad, de Dammeloane, de Doniawei en de nieuwe woningen in de Prikkebosk. De bebouwingsvrije zone kan ingevuld worden met andere opties c.q. wensen. Het uitgangspunt hierbij is dat er geen hoogopgaande beplanting of bebouwing wordt toegevoegd, zodat de huidige landschappelijke kamers herkenbaar blijven.

Direct achter de bestaande tuinen liggen mogelijkheden voor de omwonenden om stukken land aan te kopen, waardoor zij hun tuin kunnen uitbreiden. Een voorwaarde hierbij is dat de inrichting van de tuin past bij het landschap en dat ook hier de afrastering natuurlijk overgaat in het landschap.

In het overige deel van de bufferzone kan de agrarische functie worden behouden, waarbij het accent verschuift van landbouw naar agrarisch natuur-/ ecologisch beheer en het kleinschalig, hobbymatig houden van dieren. Hiervoor kunnen er kampjes worden ingericht die worden afgesloten van de andere delen met houten weidehekken.

Voor andere wensen en ideeën, zoals een uitbreiding van de moestuintjes of het toevoegen van bos en outdoor fitness-faciliteiten, blijft potentieel ruimte beschikbaar. De gemeente kan in de uitwerking bepalen of aanvullende plannen van huidige en/of toekomstige bewoners passend zijn bij de nieuwe functies en de karakteristiek van de Prikkebosk.



OVERGANGEN EN AFSCHIEDINGEN

14.

De kracht van het plan is het huidige landschap. Bij de inrichting van de kavels kan veel gedaan worden om het landschap in zijn waarde te laten. Bijvoorbeeld door geen schuttingen toe te passen, maar lage heggen en lage beplanting. De ruime kavels bieden ook de mogelijkheid om helemaal geen erfafscheidingen toe te passen. Vooral waar de kavels grenzen aan het landelijk gebied is dit wenselijk. Hoe meer het lijkt alsof de woningen gewoon in het huidige landschap zijn neergezet, hoe aantrekkelijker het beeld.

Omdat er ook dieren worden gehouden op de agrarische gronden, zal afkadering van percelen nodig zijn. Door hiervoor alleen houten weidehekken toe te passen ontstaat een eenduidig en landelijk beeld. De weidehekken kunnen ook ingezet worden als begrenzing/overgang van de kavels naar de agrarische gronden, waarbij de weide onder het hek doorloopt op de kavel.

Bewoners komen bij het Fermanjepaad het gebied binnen. Daar komt waarschijnlijk ook een weidehek. Door hier een verbijzondering aan/van het hek te maken, wordt de entree van het gebied gemarkeerd.



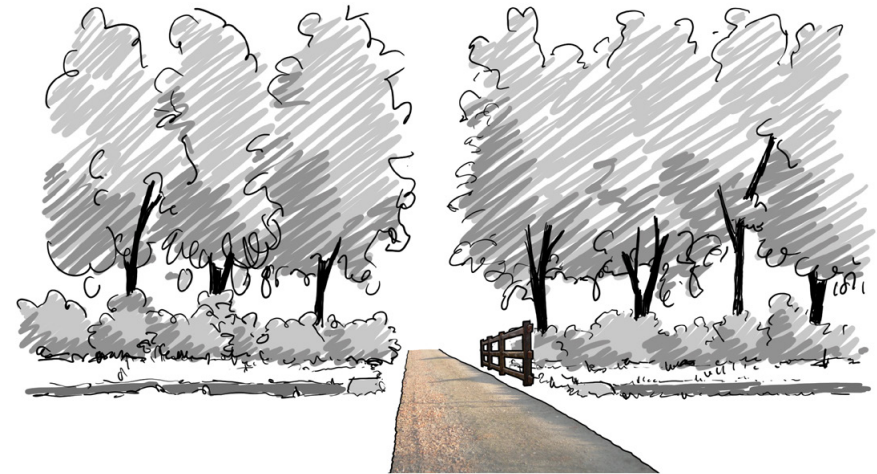


De ontsluiting van de nieuwe woningen is aan de westzijde van het plangebied via het Fermanjepaad en de T.E. Teunissenwei. Het voor auto's toegankelijke hoofdpad krijgt een landelijke uitstraling door het toepassen van halfverharding. Het pad wordt smal gehouden zodat het zoveel mogelijk wegvalt in de omgeving. Op een aantal plekken kan het pad wat breder worden gemaakt, zodat auto's elkaar kunnen passeren. Bijvoorbeeld daar waar het pad de singels kruist, omdat dit al natuurlijke afremplekken zijn waar auto's even op elkaar wachten. Dit hoofdpad ontsluit ook een bestaande woning aan het Fermanjepaad.

In de zuidwestelijke woonkavel-kamer worden de kavels direct ontsloten op het hoofdpad. De andere woonkavel-kamers worden indirect ontsloten met doorgangen door de singels. Dit zijn duikers in de watergangen waaroverheen de kavelpaden liggen. Deze worden in dezelfde stijl als het hoofdpad uitgevoerd. Op de duikers kan een houten hek worden toegevoegd zodat het gevoel van een bruggetje ontstaat.



De Prikkebosk is nu nog ontoegankelijk, maar door de komst van de nieuwe ontwikkeling ontstaat een kans om het wandelnetwerk uit te breiden. Dit kan door een aantal verbindingen tussen het hoofdpad en de bestaande wandelroutes te maken. Bijvoorbeeld een schelpenpad richting het Fermanjebosk of naar de Dammeloane. Voor dit laatste kan bijvoorbeeld de rioleringstrook worden gebruikt, waarop toch niet gebouwd mag worden. Een andere optie is informeler: wandelaars de mogelijkheid geven om een weiland of kamp te doorkruisen. Dit kan doormiddel van zelfsluitende klaphekken.



Het plan biedt wandelaars een leuke aanvulling op de bestaande routes door een afwisseling van mooie woningen, de kampjes, het hoofdpad en wat informelere verbindingen.

VOORBEELD UITWERKING

Weidehekken vormen de overgang van priveterrein naar landschap.

Ecologisch agrarisch beheer met bijvoorbeeld kruidenrijke akkerranden.

Bijzondere woonvormen zijn mogelijk in een overeenkomende architectuurstijl. De twee noordelijke woonkavel-kamers lijken hier het meest geschikt voor.

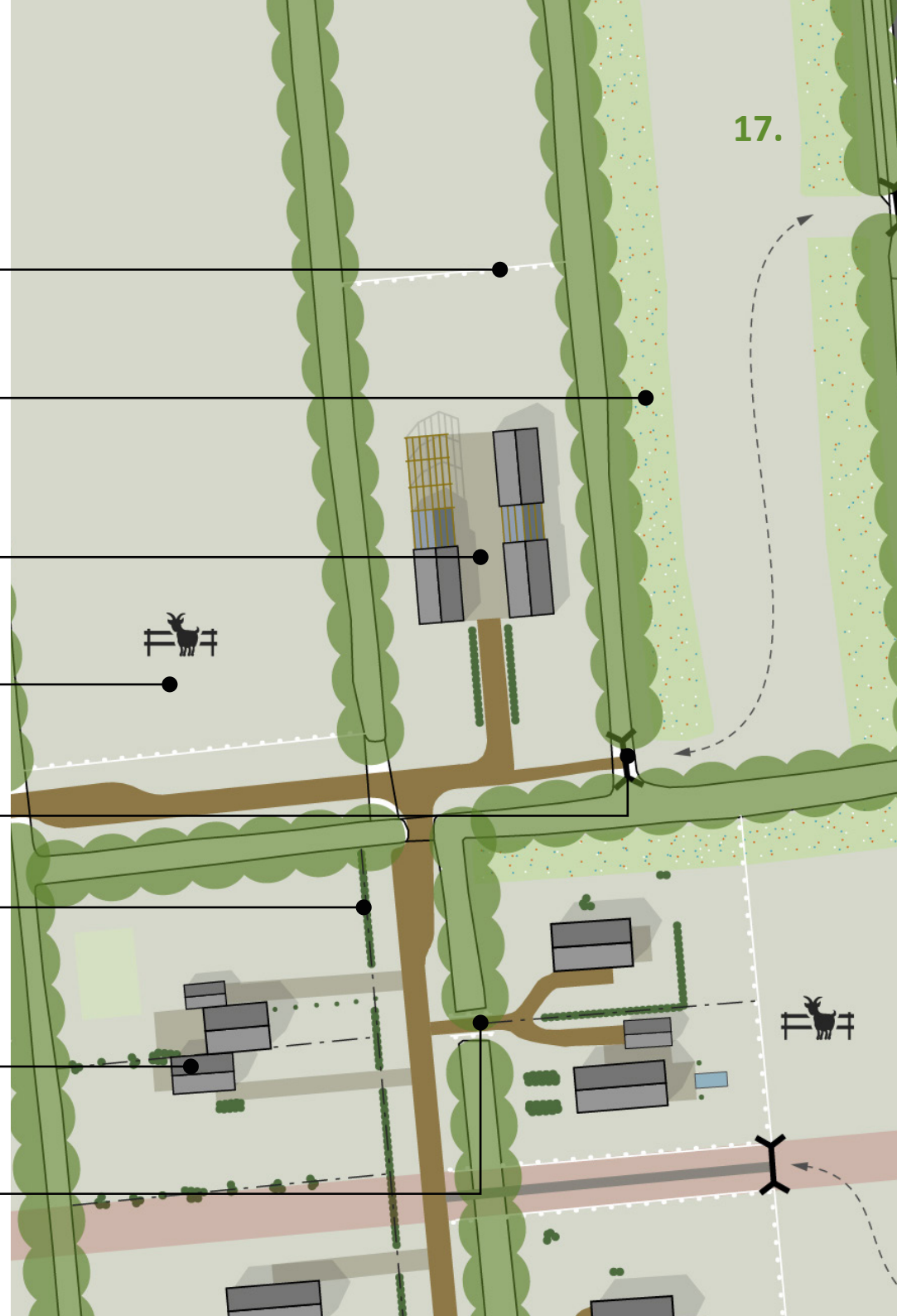
Afwisseling tussen kampen en woonkavel-kamers zorgt voor een landelijke uitstraling en gevarieerde omgeving.

Een informele wandelroute kan gecreëerd worden door klaphekken te plaatsen aan de rand van weides en geen pad aan te leggen.

Lage heggen en lage beplanting voor erfafscheidingen.

Vrijstaande woningen op kavels van circa 1.000 tot 1.800 m² is het uitgangspunt, maar andere vormen zijn mogelijk, zoals een Kangoeroewoning.

Door kavelontsluitingen te combineren hoeven er minder doorgangen door de singels te worden gemaakt.



De hiervoor beschreven planinrichting is een visie voor het gebied, de uiteindelijke invulling van de Prikkebosk staat nog niet vast. De komende tijd gaat de gemeente hierover in gesprek met de omgeving, andere belanghebbenden en geïnteresseerde partijen. Zijn er bijvoorbeeld omwonenden die hun tuin willen uitbreiden? Zijn er mensen die graag dieren willen houden in de kampjes? Zijn er misschien nog andere invullingen te bedenken in de bufferzone?

Allemaal vragen waarmee de gemeente Dantumadiel de komende jaren aan de slag gaat. De volgende stap is om tot een breedgedragen, uitgewerkt stedenbouwkundig plan te komen. Dit plan moet uiteindelijk leiden tot een aantrekkelijke woonomgeving waar Damwâld trots op kan zijn!