Welstandsnota gemeente Leeuwarden 2016

Vastgesteld op 30-11-2015

Inhoudsopgave

Inleiding

1. Welstandsnota Leeuwarden

a. Blitsaerd – toetsingskaart Waterland
b. Wiardaplantage Zuiderburen
c. Businesspark
d. Techum – Lommerrijk
e. Wirdum – Hikkemieden
f. Jabikswoude
g. Newtonpark 4
h. Blitsaerd – toetsingskaart Miedwei
i. Vrijheidswijk – Tolhuis
j. Blitsaerd – toetsingskaart De steigers
k. Wytgaard – Nij Wingerd
l. Nieuw Vossepark
m. Blitsaerd – toetsingskaart Eilanden
n. Overijsselselaan
o. Lekkum – 't Ei
p. Oostergoplein
q. Blitsaerd welstandsrichtlijnen
r. Blitsaerd – toetsingskaart Houtland
s. Blitsaerd – toetsingskaart Haven
t. Woonarken en woningen Techum – Wergeasterdyk
u. Wiarda
v. Sint Bonifatiuspark
w. Parkhove
x. Comenius – Sporthal Bilgaard
y. Schieringen Zuid
z. Harmonieplein

2. Welstandsnota Boarnsterhim

a. Meinga 2, fase 3-Grou
b. Frisia en Biensma
c. De terp Jirnsum
d. Wergea - Grut Palma
e. Grou – Nesserdyk
f. Reduzum – It swinlân
g. Grou – Prinsessenbuurt
h. Grou – School
i. Jirnsum – Molehiem
j. Jirnsum – It String

Inleiding

Harmonisatie
Voor u ligt de Welstandsnota gemeente Leeuwarden 2016.

Per 1 januari 2014 is het noordelijk deel van de gemeente Boarnsterhim samengevoegd met de gemeente Leeuwarden. In het kader van deze herindeling dienden de welstandsregels van de gemeente Leeuwarden en de gemeente Boarnsterhim binnen twee jaar op elkaar te worden afgestemd omdat de welstandsregels anders zouden komen te vervallen. Deze vaststelling moet gezien worden als een noodzakelijke handeling in het kader van de herindeling.

In de Welstandsnota gemeente Leeuwarden 2016 zijn de afzonderlijke welstandsregels (van de voormalig gemeente Leeuwarden en de voormalig gemeente Boarnsterhim noordelijk deel) nog niet geïntegreerd maar ongewijzigd samengevoegd. Naast de beide Welstandsnota's (Boarnsterhim 2004 en Leeuwarden 2013) zijn er in de loop der jaren diverse welstandsrichtlijnen vastgesteld. Er is inmiddels de nodige ervaring opgedaan met het gebruik van de beide Welstandsnota's en 'losse' welstandsrichtlijnen. In de dagelijkse praktijk van de afgelopen twee jaar blijken de beide Welstandsnota's en –richtlijnen goed naast elkaar bruikbaar.

Vooruitlopend op de herindeling met de gemeente Leeuwarderadeel en een deel van de gemeente Littenseradiel zal de integratie van de Welstandsnota's en welstandsrichtlijnen in een later stadium ter hand worden genomen, om op zo efficiënt mogelijke wijze te kunnen harmoniseren en in 2018 de nieuwe Welstandsnota integraal vast te kunnen laten stellen. Hierbij zal er nog een inhoudelijke slag gemaakt worden ten aanzien van de welstandseisen om de verschillende gebiedstypen op elkaar aan te laten sluiten.

Welstandsbeleid in relatie tot andere beleidsstukken
Het geharmoniseerde (vigerende) reclamebeleid vervangt de reclamenota 'Oog voor reclame' (2010) en maakt onderdeel uit van de Welstandsnota.

Binnen de gemeente Leeuwarden zijn op moment van schrijven, alleen in het gebiedsdeel dat voor 1-1-2014 bij Boarnsterhim hoorde, welstandscriteria voor woonboten en –schepen van kracht. Deze welstandscriteria vervallen per 1-1-2016 van rechtswege. Het vaststellen van welstandscriteria voor woonboten en -schepen is in voorbereiding en is een bevoegdheid van het college. Het geharmoniseerde (vigerende) ligplaatsenbeleid vervangt de 'Beleidsregel welstand ligplaatsen Leeuwarden' (2005) en maakt tevens onderdeel uit van de welstandsnota.

1. Welstandsnota Leeuwarden

Welstandsnota Leeuwarden

2013

Gemeente Leeuwarden

dienst Stadsontwikkeling en -beheer september 2013

Voorwoord

Voor u ligt de nieuwe welstandsnota van de gemeente Leeuwarden. Het toetsen van bouwplannen aan redelijke eisen van welstand draagt bij aan het in stand houden en verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van onze stad. Met deze nota scheppen we een duidelijk kader voor de welstandsadvisering.

De evaluatie van de nota uit 2004 en de discussie met de gemeenteraad, wijkpanels en belangengroepen, hebben geleid tot de wens om met de nieuwe nota alleen belangrijke zaken te regelen en daarin zo concreet mogelijk te zijn. De nota maakt gebruik van een indeling in gebieden met vergelijkbare kenmerken. In gebieden waar de omgeving hoog gewaardeerd wordt, zoals de binnenstad en de vooroorlogse wijken, zijn de regels uitgebreider en strenger. In andere gebieden zoals de woonerfbuurten en bedrijventerreinen zijn de regels beperkter van aard. Op deze manier krijgt elke omgeving de criteria die het verdient.

We hebben geprobeerd de nota op een overzichtelijke manier in te delen en goed leesbaar te houden. In vergelijk met de nota uit 2004 is de nieuwe nota een stuk eenvoudiger van opzet en in omvang vier keer zo klein. De informatie is ook digitaal te raadplegen via de gemeentelijke website, zodat u snel kunt zien waar een bouwplan in de gemeente Leeuwarden aan moet voldoen.

Leeuwarden, september 2013

De Welstandsnota Leeuwarden 2013 is op 2 september 2013 vastgesteld door de gemeenteraad.

Inhoud

Voorwoord **3**

1 Inleiding **7**

2 Bestuurlijke en juridische aspecten **9**

2.1 Ruimtelijk kwaliteitsbeleid *9*

2.2 Bestuurlijke en juridische kaders *10*

2.3 Procedurele kaders *11*

2.4 Handhaving *11*

2.5 Excessen *11*

2.6 Verantwoording *12*

2.7 Randvoorwaarden bij gebruik *12*

2.8 Hardheidsclausule *13*

3 Routeplanner bouwplannen en welstand **15**

4 Algemene welstandscriteria **17**

4.1 Inleiding *17*

4.2 Algemene criteria *17*

5 Criteria voor het kleine bouwen **19**

5.1 Vergunningvrij *19*

5.2 Vergunning nodig *19*

5.3 Hoofdlijnen *19*

5.4 Afwijken *19*

5.5 Monumenten en beschermd stadsgezicht *19*

5.6 Bijbehorende bouwwerken *20*

5.6.1 Aan- of uitbouwen 20

5.6.2 Vrijstaande bijgebouwen 21

5.6.3 Carports en overkappingen 22

5.7 Erfafscheidingen *23*

5.8 Dakkapellen *24*

5.8.1 Dakkappellen aan de voorzijde 24

5.8.2 Dakkappellen aan de achterzijde 25

5.9 Dakramen *26*

5.10 Rolhekken, luiken en rolluiken *27*

5.11 Terrasschermen *28*

5.12 Terrasoverkappingen *29*

5.13 Luifels aan de gevel t.b.v. terras *30*

5.14 Schotelantennes aan de voorgevel *31*

6 Welstandscriteria per gebiedstype **33**

6.1 Binnenstad *35*

6.2 Historische fragmenten *37*

6.3 Bebouwing eind 19e en begin 20e eeuw *39*

6.4 Planmatige uitbreidingen van het Interbellum *41*

6.5 Planmatige uitbreidingen uit de jaren 50-70 *43*

6.6 Informele uitbreidingen uit de jaren 70-85 *45*

6.7 Recente uitbreidingen en transformaties *47*

6.8 Gemengde gebieden *49*

6.9 Bedrijventerreinen *51*

6.10 Stedelijke groengebieden *53*

6.11 Buitengebied *55*

7 Specifieke welstandscriteria **57**

7.1 Beschermde stadsgezichten *59*

7.2 Monumenten en beeldbepalende panden *61*

7.3 Ontwikkelingsgebieden *63*

7.4 Kop-hals-rompboerderij *65*

7.5 Stelpboerderij *67*

7.6 Nieuwe agrarische gebouwen *69*

1 Inleiding

Het welstandsbeleid is opgesteld vanuit de overtuiging dat de overheid niet alleen verantwoordelijk is voor de inrichting van de openbare ruimte, maar ook voor de gebouwde omgeving. Het aanzicht van gebouwen en andere bouwwerken is onderdeel van de leefomgeving van de inwoners en bezoekers van Leeuwarden. Het uiterlijk van een bouwwerk is daarom geen zaak van de eigenaar alleen; ook bewoners, buren en voorbijgangers spelen een rol.

Doel

De **Welstandsnota 2013** is een belangrijk instrument om te sturen op aspecten van welstand voor de gebouwde omgeving, het breedst uit te drukken in het begrip ruimtelijke kwaliteit. De nota geeft vooraf inzicht in de criteria die worden gehanteerd bij de toetsing op welstand. De nota is daarbij niet een beperking, maar juist een bron van informatie en ideeën die de kwaliteit van bouwplannen helpt verhogen. Initiatiefnemers van bouwwerken krijgen de mogelijkheid te anticiperen op de welstandstoetsing, niet als keurslijf maar als bron van inspiratie.

Aanleiding

Vóór de introductie van de vorige welstandsnota in 2004 baseerde de welstandscommissie haar oordeel op deskundigheid en ervaring. Daarbij werd regelmatig verwezen naar beleid dat is vervat in ruimtelijke plannen, beeldkwaliteitsplannen of ander sectoraal beleid. Met de introductie van de welstandsnota beschikt de welstandscommissie over een formeel kader waaraan zij moet toetsen en op basis waarvan zij een welstandsadvies moet motiveren. Welstandstoetsing is door deze werkwijze meer transparant geworden.

Actualisering

Deze nota vervangt de vorige welstandsnota die op 5 juli 2004 is vastgesteld. De nieuwe nota is eenvoudiger van opzet zodat het makkelijker te raadplegen valt. Ook is in de opzet van de nota rekening gehouden met het digitaal kunnen raadplegen via de website van de gemeente Leeuwarden. In de afgelopen jaren zijn voor meerdere bouwlocaties aparte welstandscriteria vastgesteld. Een deel van deze locaties is afgebouwd waardoor de aparte criteria komen te vervallen. Voor een overzicht van deze locaties zie hoofdstuk 7.2.
Tot slot zijn er op 1 oktober 2010 een groot aantal wijzigingen in de wet doorgevoerd die aanpassingen van de nota vergen.

Gebiedstypecriteria

Voor welstandstoetsing is een beeld van de bestaande situatie van belang. Veel wijken en buurten in de stad vertonen overeenkomsten voor wat betreft bouwperiode, stedenbouwkundige opzet en architectuur. Deze wijken en buurten zijn in één gebiedstype ondergebracht. In de nota zijn op deze wijze elf gebiedstypen onderscheiden.

Specifieke criteria

Voor een aantal gevallen is gekozen om meer specifieke criteria te hanteren. Bij monumenten en beeldbepalende panden in de beschermde stadsgezichten is een scherpe omschrijving van de criteria wenselijk om de architectonische kwaliteit van de bebouwing te waarborgen. Bijzondere gebouwtypen, zoals boerderijen, vragen ook om meer toegespitste criteria.

Welstandsvrij

In de nota zijn geen grote welstandsvrije gebieden opgenomen. Wel zijn op kleine schaal vrije kavels in nieuwe uitleggebieden welstandsvrij verklaard. Het biedt ruimte aan een specifieke doelgroep. Het gaat om een ruimtelijk afgebakend gebied waar een bonte mengeling van bouwstijlen kan ontstaan. In Zuiderburen is Molenplaat welstandsvrij ontwikkeld en gebouwd. Voor Yndyk, een onderdeel van Jabikswoude, is in 2011 een welstandsvrijgebied vastgelegd. Dit is opgenomen in de specifieke criteria voor ontwikkelingsgebieden (hoofdstuk 7.3). In het geval van nieuwe uitleggebieden zal gezocht worden naar goede mogelijkheden om onderdelen als afgebakend gebied welstandsvrij te verklaren.

Leeswijzer

In **hoofdstuk 2** worden de bestuurlijke en juridische kaders weergegeven waarbinnen de welstandstoetsing opereert.

Hoofdstuk 3 bevat een routeplanner voor welstandstoetsing. Aan de hand van een schema is

aangegeven wanneer welke welstandscriteria van toepassing zijn.

Hoofdstuk 4 geeft inzicht in de algemene welstandscriteria die universeel van aard zijn, gebaseerd op architectonische en stedenbouwkundige kwaliteitsprincipes.

In **hoofdstuk 5** worden de criteria voor kleine bouwwerken behandeld. Deze criteria gelden voor veel voorkomende bouwwerken zoals kleine bijgebouwen, dakkapellen en erfafscheidingen.

Hoofdstuk 6 bevat de gebiedstypebeschrijvingen en de daarbij behorende criteria. Voor elk gebiedstype zijn de gebiedskenmerken weergegeven en de welstandscriteria uitgewerkt. De gebiedstypebeschrijvingen en de gebiedstypecriteria vormen het toetsingskader voor aanvragen in gebieden waarop het reguliere welstandsniveau van toepassing is en die niet getoetst kunnen worden aan de criteria voor kleine bouwwerken.

Hoofdstuk 7 gaat in op de specifieke criteria. Hieronder vallen monumenten en beeldbepalende panden in beschermde stadsgezichten. Ook voor boerderijen en nieuwe agrarische vestigingen zijn aparte criteria. Tot slot komen ook ontwikkelingsgebieden met eigen criteria aan bod.

2 Bestuurlijke en juridische aspecten

De Woningwet bepaalt dat welstandstoetsing van bouwplannen alleen mag plaatsvinden aan de hand van vooraf gestelde criteria. Met de **Welstandsnota 2013** voldoet Leeuwarden aan deze eis. De bestuurlijke en juridische kaders leggen vast welke procedures er bij de welstandstoetsing gevolgd dienen te worden. De criteria uit de welstandsnota en de bestuurlijke en juridische kaders zorgen ervoor dat welstandstoetsing voor een ieder die ermee te maken krijgt transparant en navolgbaar is.

2.1 Ruimtelijk kwaliteitsbeleid

Welstandstoetsing is een belangrijk strategisch instrument in het kader van het ruimtelijke kwaliteitsbeleid. Deze paragraaf geeft op hoofdlijnen aan op welke wijze in Leeuwarden het ruimtelijk kwaliteitsbeleid wordt gevoerd en welke samenhang er bestaat met het welstandsbeleid.

2.1.1 Stadsvisie

Leeuwarden groeit in de richting van de 100.000 inwoners en meer. Groei is noodzakelijk om een breed draagvlak te houden voor de voorzieningen en de economische en culturele activiteiten in de stad. Groei is ook nodig om de werkgelegenheid op peil te houden. De hoofdlijnen voor het ruimtelijke beleid voor Leeuwarden zijn vastgelegd in de Stadsvisie ‘Leeuwarden, fier verder 2008 – 2020’.
De Stadsvisie zet in op vijf pijlers van beleid, te weten:

1. Tijd voor schoonheid: Aandacht voor de historie van de stad gaat samen met nieuwe ontwikkelingen op het gebied van kunst, cultuur, ontspanning en architectuur.
2. Cure & Care: Aandacht voor de toenemende behoefte aan zorg, hulp en dienstverlening.
3. Kennisstad: Investeren in opleidingen en kennisontwikkeling, met een belangrijke rol voor de watertechnologie-instituten.
4. Werken & ondernemen: Leeuwarden is de banenmotor van Fryslân en biedt ondernemers de ruimte.
5. Water: Benutten van de vele kansen die het water in en rond de stad biedt.

Het welstandsbeleid speelt onmiskenbaar een rol bij het creëren en in stand houden van een aantrekkelijke woon- en werkstad. Voor investeerders is het van belang dat de overheid waarborgen biedt ten aanzien van de kwaliteit van gebouwen, gebieden en buitenruimte. Het welstandsbeleid is zo’n waarborg.

2.1.2 Binnenstad

De kwaliteit van de buitenruimte van de binnenstad krijgt veel aandacht. Het eind vorige eeuw geïntroduceerde 'Masterplan openbare ruimte' heeft door de jaren heen gefungeerd als inhoudelijke kompas voor de vernieuwing van de binnenstad. Het beoogt een meer eenvormige en aansprekende standaardkwaliteit in de buitenruimte van de binnenstad te bewerkstelligen.
In de afgelopen 15 jaar zijn meerdere straten (Nieuwestad, Wirdumerdijk), pleinen (Oldehoofsterkerkhof, Gouveneursplein) en groene plekken (Jacobijnerkerkhof, Prinsentuin) opnieuw ingericht. De meest recente vernieuwing is het Zaailandproject met het Fries Museum en het Wilhelminaplein.

2.1.3 Manifestatie en prijsvragen

In de afgelopen jaren zijn diverse architectuurprijsvragen georganiseerd. Hiermee wil Leeuwarden de aandacht voor architectuur en ruimtelijke kwaliteit vergroten. Met de architectuurprijs 'De gouden Oldehove' (2010) is extra aandacht geschonken aan duurzame en betaalbare woningbouw. In 2012 heeft Leeuwarden met een locatie aan het Van Harinxmakanaal geparticipeerd in de Europanprijsvraag waaraan een internationaal gezelschap van architecten heeft ontworpen. Met de manifestatie 'Kloppend Hart' (2012) stimuleert Leeuwarden vernieuwende plannen voor de binnenstad. De welstandsnota ondersteunt deze ambities.

2.2 Bestuurlijke en juridische kaders

2.2.1 Bestemmingsplannen

Het bestemmingsplan regelt de functie en het ruimtebeslag van bouwwerken 'ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening' (artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening). Bouwplannen worden eerst aan het bestemmingsplan getoetst vóór ze naar de welstandscommissie gaan. Plannen die afwijken van een bestemmingsplan worden in principe niet voorgelegd aan de welstandscommissie. Eerst geeft de gemeente aan of en in hoeverre een plan past binnen het bestaande of voorgenomen planologische beleid. Datgene wat door het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt kan niet door welstandscriteria worden tegengehouden. De architectonische vormgeving van bouwwerken valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en wordt door de welstandsbeoordeling geregeld.

2.2.2 Beleidsregels

De Welstandsnota geeft zo concreet mogelijk aan welke criteria bij de beoordeling een rol spelen. Initiatiefnemers en ontwerpers kunnen daarmee een zo goed mogelijke inschatting maken van het te verwachten welstandsadvies. Omdat welstandscriteria het karakter hebben van beleidsregels, garanderen ze een zekere mate van flexibiliteit. Inherent aan beleidsregels is dat het bestuur – binnen de wettelijke kaders – de mogelijkheid heeft om in bijzondere situaties af te wijken, mits daaraan een goede motivering ten grondslag ligt.
Plannen van bijzondere kwaliteit, op dit moment nog niet voorziene ontwikkelingen en concepten die niet helemaal passen binnen de vastgestelde welstandscriteria kunnen daardoor toch doorgang vinden. Met deze aanpak kunnen plannen die op een goede manier met de stad omgaan te allen tijde op goedkeuring en steun van de gemeente blijven rekenen.

2.2.3 Specifiek kwaliteitsbeleid

De gemeente voert voor een aantal gebieden een specifiek kwaliteitsbeleid, waarnaar ook vanuit deze nota verwezen wordt. Voor een aantal nieuwe woningbouwlocaties zijn of worden welstandscriteria opgesteld en door de gemeenteraad vastgesteld. Voorbeelden zijn de uitbreidingslocaties De Zuidlanden en Blitsaerd, Wirdum en Lekkum, maar ook herstructureringsgebieden zoals de Vrijheidswijk, Bonifatiuspark en Nieuw Erasmushiem.

Het reclamebeleid voor Leeuwarden is vastgelegd in de nota 'Oog voor reclame' (2010). Voor woonschepen is de 'Beleidsregel welstand ligplaatsen Leeuwarden (2005)' van toepassing. De ruimtelijke regels op locaties voor woonwagens worden in het betreffende bestemmingsplan geregeld.

2.2.4 Monumentenzorg

Welstandsadvisering en monumentenzorg zijn verwante beleidsvelden. Beide hebben betrekking op de culturele waarde van de gebouwde omgeving en de openbare ruimte. Vanuit beide beleidsvelden wordt geadviseerd over aanvragen voor wijziging van monumenten. In 2010 heeft de gemeenteraad de 'Erfgoedverordening Leeuwarden' vastgesteld. Hierin worden de belangrijkste zaken met betrekking tot gemeentelijke monumenten en rijksmonumenten geregeld.
Voor de beoordeling van wijzigings- en verbouwingsplannen van monumenten is de Centrale Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (CARK) van Hûs en Hiem aangewezen. De meeste bouwplannen die betrekking hebben op een monument worden getoetst door deze commissie.

2.3 Procedurele kaders

2.3.1 De gemeenteraad stelt vast

Na vaststelling van de welstandsnota door de gemeenteraad wordt de welstandsbeoordeling gebaseerd op de criteria uit de welstandsnota. De werking van de welstandsnota wordt jaarlijks in de gemeenteraad geëvalueerd aan de hand van het jaarverslag van de welstandscommissie en een rapportage van burgemeester en wethouders. De gemeenteraad stelt ook tussentijds aanvullingen op de welstandsnota vast, zoals bij grotere nieuwe projecten waarvoor specifieke welstandscriteria opgesteld worden. Voor dergelijke aanvullingen geldt dat de inspraak wordt gekoppeld aan de reguliere inspraakregeling bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding.

2.3.2 Burgemeester en wethouders voeren uit

De verantwoordelijkheid voor de afgifte van een omgevingsvergunning ligt bij burgemeester en wethouders. Zij vragen bij elke reguliere omgevingsvergunningaanvraag advies aan de welstandscommissie, tenzij bij voorbaat vaststaat dat de vergunning reeds op een andere grond moet worden geweigerd. Naast de formele vergunningaanvraag kan de aanvrager vooroverleg voeren met de welstandscommissie door middel van een principeaanvraag.
Burgemeester en wethouders volgen in het algemeen het advies van de welstandscommissie. Zij kunnen echter bij uitzondering afwijken op inhoudelijke gronden of op andere gronden, zoals economische en maatschappelijke gronden. Een afwijking van het welstandsadvies wordt altijd bij de vergunningverlening gemotiveerd.

2.3.3 De welstandscommissie adviseert

De gemeenteraad van Leeuwarden heeft het welstandstoezicht opgedragen aan de **Gemeenschappelijke Regeling Hûs en Hiem**. De **Centrale Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit** van Hûs en Hiem verzorgt de welstandsadvisering voor vrijwel alle gemeenten in Friesland. Doel is een zo groot mogelijke transparantie en inzichtelijkheid voor de burger en het bedrijfsleven te bereiken. Daarom is in het Reglement op de Commissie het volgende geregeld:

- Vooroverleg met de welstandscommissie;
- De openbare vergadering van de welstandscommissie;
- Het welstandsadvies: inhoud en uitkomsten;
- Taakomschrijving welstandscommissie;
- Benoeming, samenstelling en mandaat welstandscommissie.

2.4 Handhaving

De gemeente geeft met de Welstandsnota regels voor het welstandstoezicht en zal zich ook inspannen voor de naleving daarvan. Het handhavingsbeleid is in 2009 vastgelegd in de nota ‘Gericht handhaven in Leeuwarden’. Hierin zijn de prioriteiten, aanpak en werkwijze vastgelegd.

2.5 Excessen

Ook bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning hoeft te worden aangevraagd moeten aan minimale welstandseisen voldoen. Burgemeester en wethouders kunnen de eigenaar van een bouwwerk dat ‘in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand’ aanschrijven om die strijdigheid op te heffen. De criteria hiervoor zijn in de Welstandsnota opgenomen. In Leeuwarden geldt dat bij ernstige strijdigheid met redelijke eisen van welstand sprake moet zijn van een exces, dat wil zeggen een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident is. Het gaat hierbij dus om zaken waaraan een groot deel van de mensen zich ergert. Vaak heeft dit betrekking op:

- het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor de omgeving waarin het zich bevindt;
- het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk;
- armoedig materiaalgebruik;
- toepassing van felle of contrasterende kleuren;
- te opdringerige reclames of een grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie daarvoor de gebiedstype- en gebiedsgerichte criteria);
- ernstige verwaarlozing van het uiterlijk van een bouwwerk.

De excessenregeling is niet bedoeld om de plaatsing van het bouwwerk tegen te gaan.

2.6 Verantwoording

De welstandscommissie stelt jaarlijks een verslag op van haar werkzaamheden. In dit jaarverslag komt aan de orde op welke wijze de welstandscommissie toepassing heeft gegeven aan de in de gemeentelijke Welstandsnota opgenomen welstandscriteria. Het jaarverslag signaleert waar de Welstandsnota als beleidskader voldoende dan wel onvoldoende houvast heeft kunnen bieden bij de welstandsbeoordeling en geeft aan waarom in specifieke gevallen is afgeweken van het vastgestelde beleid.
Ten minste eenmaal per jaar vindt een gesprek plaats tussen vertegenwoordigers van het gemeentebestuur en de welstandscommissie.

Burgemeester en wethouders zijn verplicht jaarlijks een rapportage op te stellen voor de gemeenteraad over hoe zij met het welstandstoezicht zijn omgegaan. In deze rapportage komen in ieder geval de volgende punten aan de orde:

- de wijze waarop burgemeester en wethouders zijn omgegaan met de welstandsadviezen;
- hoe vaak zij tot een handhavingsactie zijn overgegaan.

Mede op grond van de evaluatieresultaten in de jaarverslagen kunnen het welstandsbeleid en de welstandscriteria, eventueel tussentijds, worden aangepast. In die gevallen zullen de procedures van de gemeentelijke inspraakverordening worden gevolgd.

2.7 Randvoorwaarden bij gebruik

Bij het gebruik van de Welstandsnota kan er in bepaalde gevallen twijfel ontstaan over de interpretatie ervan. In deze paragraaf is aangegeven op welke manier de Welstandsnota in bepaalde situaties dient te worden uitgelegd.

2.7.1 Volledigheid

Bij de indeling in gebiedstypen is geen sprake van absolute volledigheid of correctheid. De typeaanduiding ‘planmatige stedelijke uitbreidingen’ bijvoorbeeld betekent niet dat alle andere typen niet gepland zouden zijn, maar geldt voor een in periode duidelijk afgebakend gebiedstype, waarin de eerste op stedelijk niveau geplande stadsuitbreidingen uit het begin van de 20ste eeuw vallen, die gekenmerkt worden door een specifieke morfologie.

2.7.2 Kaartbeeld

Er kan twijfel bestaan over het gebiedstype waarin een bepaald bouwinitiatief zich bevindt, bijvoorbeeld langs de omgrenzing van een vlak van een bepaald type, of waar het gebiedstype niet klopt vanwege de grofschaligheid. De kaarten, zoals afgedrukt in deze nota, zijn indicatief van aard en er zijn geen rechten aan te ontlenen. De gebiedsindeling is precies te raadplegen via de website van de gemeente Leeuwarden of op een grotere afdruk van het kaartbeeld dat apart van deze nota beschikbaar is. Aan het kaartbeeld op de website en de afdruk daarvan kunnen wel rechten ontleend worden.

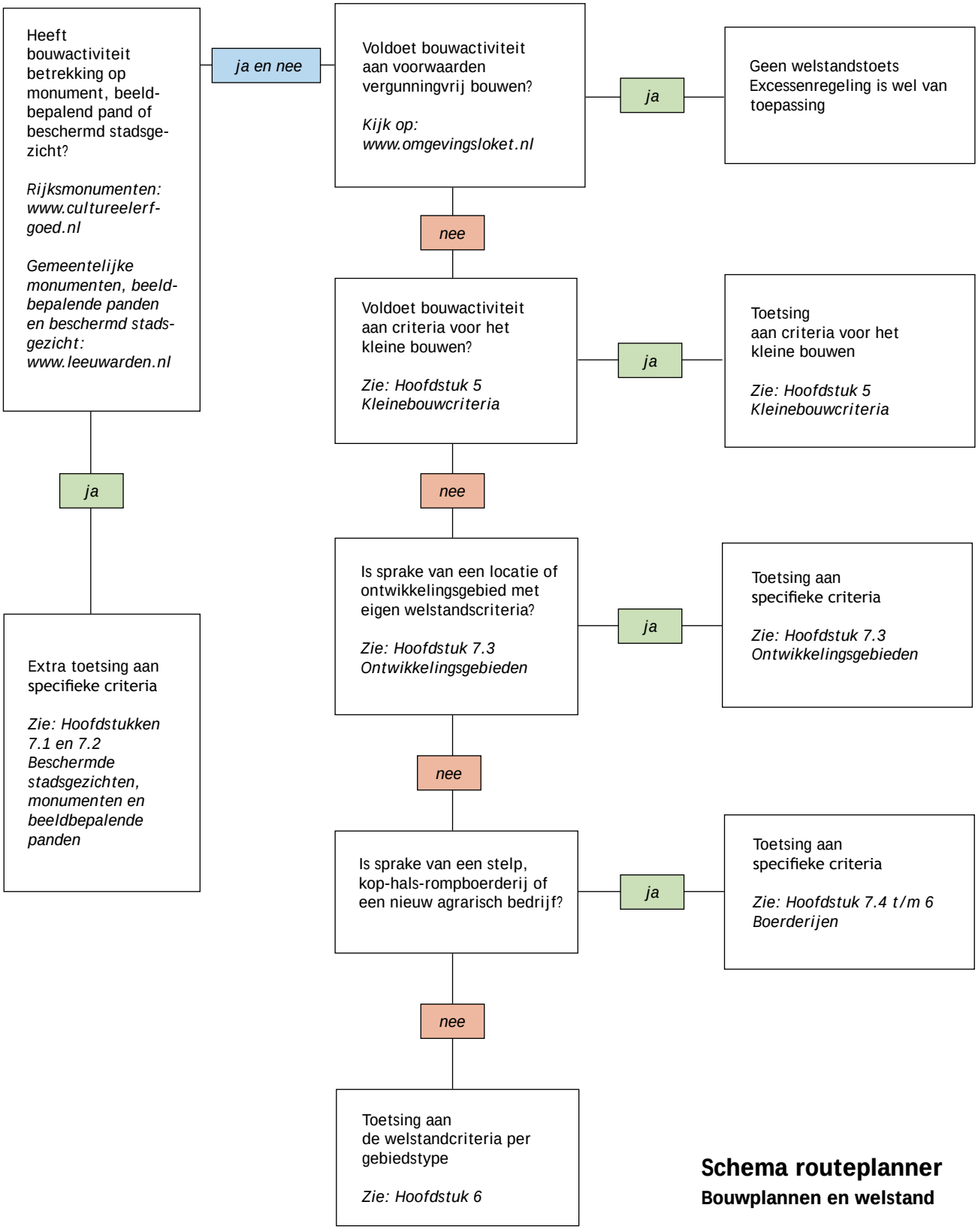
2.7.3 Afwijkingen

Per gebiedstype gaat het om uitspraken die het hele gebiedstype dekken. Indien blijkt dat de (historische) stedenbouwkundige karakteristieken ter plaatse anders zijn dan bepaalde gebiedspecifieke welstandscriteria voorschrijven dan kan er, mits daar goede argumenten voor zijn, afgeweken worden van deze criteria. Met andere woorden, een vlak aangegeven als 'Planmatige uitbreidingen uit de jaren 50/70' kan een deelgebied bevatten van een ander gebiedstype, dat bijvoorbeeld onder 'Informele uitbreidingen uit de jaren 70-85' zou moeten vallen. Bij een kleine omvang of 'korrelgrootte' is zo'n deelgebied niet uit het kaartbeeld af te lezen. In deze situatie kan de commissie besluiten om bij nieuwbouw en verbouw uit te gaan van de karakteristiek van de overheersende context en de daaraan verbonden welstandscriteria. In het hierboven genoemde voorbeeld kan de commissie besluiten om te toetsen aan de criteria die horen bij het gebiedstype 'woningbouw 1970-1985'.

2.8 Hardheidsclausule

In geval van bijzondere bouwinitiatieven kan blijken dat de gebiedsgerichte of specifieke criteria niet toepasselijk zijn. Burgemeester en wethouders kunnen, na schriftelijk en gemotiveerd advies van de welstandscommissie, afwijken van de gebiedsgerichte of specifieke welstandscriteria. Dit betekent dat het betreffende plan dan alleen op grond van de algemene welstandscriteria wordt beoordeeld. De bijzondere architectonische kwaliteit moet aan de hand deze criteria worden beargumenteerd.

De hardheidsclausule kan niet te pas en te onpas worden gebruikt. Ze dient ervoor om onverwachte, originele of opvallende bouwwerken mogelijk te maken. Het is redelijk dat de gemeente hogere eisen stelt aan de zeggingskracht en het architectonisch vakmanschap naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt.



Schema routeplanner

Bouwplannen en welstand

3 Routeplanner bouwplannen en welstand

Om uit te vinden aan welke criteria een bouwplan getoetst wordt is de hiernaast afgebeelde routeplanner gemaakt.

3.1 Toelichting routeplanner

Als eerste moet worden nagegaan of een bouwinitiatief betrekking heeft op een monument. Indien het bouwplan betrekking heeft op een monument, is meestal een omgevingsvergunning nodig. Daarna moet bekeken worden of het voorgenomen bouwplan wel of niet vergunningvrij is. Op **www.omgevingsloket.nl** is dit eenvoudig te achterhalen.

Vervolgens gaat het om de omvang van het bouwplan. Voor veel voorkomende kleine bouwplannen zijn aparte criteria opgesteld. Voor bijvoorbeeld een dakkapel of een eenvoudige aanbouw kunnen de zogenaamde kleinebouwcriteria uit hoofdstuk 5 van toepassing zijn.

Voor alle niet-vergunningvrije bouwwerken die ook niet vallen onder de kleinebouwcriteria gelden de gebiedstypecriteria uit hoofdstuk 6. De gebiedstypecriteria zijn meer beschrijvend van aard en daardoor iets minder concreet. Ze laten enige ruimte voor interpretatie in het licht van het concrete bouwplan. Aan de hand van de omgeving en het bouwplan worden de criteria door de welstandscommissie geïnterpreteerd.

Indien een bouwplan betrekking heeft op een pand in een beschermd stadsgezicht gelden ook aanvullende criteria. Deze zijn te vinden in hoofdstuk 7.1. In hoofdstuk 7.2 zijn de aanvullende criteria te vinden voor de beeldbepalende panden in de beschermde stadsgezichten en voor rijks- en gemeentelijke monumenten.

Voor ontwikkelingsgebieden zijn vaak aparte criteria door de raad vastgesteld. Een overzicht van deze gebieden is te vinden in hoofdstuk 7.3.

Tot slot gelden voor boerderijen en nieuwe agrarische bedrijven ook specifieke criteria. Deze specifieke criteria staan in hoofdstuk 7.4 t/m 7.6.

3.2 Voorbehandeling

Het verdient aanbeveling om al in een vroeg stadium van de planvorming de eerste schetsen of ideeën voor te leggen aan de welstandscommissie (een zogenaamde voorbehandeling). Dit kan voordelig zijn en de beoordeling van de definitieve aanvraag vergemakkelijken.

4 Algemene welstandscriteria

4.1 Inleiding

De algemene welstandscriteria richten zich op de zeggingskracht en het vakmanschap van het architectonisch ontwerp en zijn terug te voeren op universele kwaliteitsprincipes. Deze welstandscriteria liggen (haast onzichtbaar) ten grondslag aan elke planbeoordeling omdat ze het uitgangspunt vormen voor de uitwerking van de gebiedsgerichte en specifieke welstandscriteria.

Wie iets bouwt of verbouwt, verandert iets aan het bestaande omgevingsbeeld. In het algemeen is een bouwplan aanvaardbaar als het de bestaande karakteristiek van een gebied in stand houdt of versterkt. Om te kunnen beoordelen of het nieuwe past bij het bestaande moet het bestaande bekend zijn. Op grond van de gebiedstypebeschrijvingen uit hoofdstuk 6 wordt aangegeven aan welke criteria een bouwplan in het betreffende gebied moet voldoen. De criteria zijn echter gericht op de bebouwing die de regelmaat tot stand brengt, niet op de uitzonderingen, ongeacht of het nieuwe dan wel bestaande uitzonderingen betreft.

Een uitzondering kan zich bijvoorbeeld voordoen wanneer in een gebied een ontwikkeling plaatsvindt waarin niet voorzien is. In een dergelijk geval moet de commissie gemotiveerd kunnen èn willen afwijken van de gebiedsgerichte criteria.
Een andere situatie ontstaat in geval van bijzondere functies, zoals een school of een sportzaal, die meestal gehuisvest zijn in gebouwen met een voor de omgeving afwijkend gebouwtype. Dergelijke gebouwen laten zich vaak lastig beoordelen aan de hand van de gebiedsgerichte criteria.

In de praktijk kan dan bij uitzondering het betreffende bouwplan op grond van de algemene criteria door de welstandscommissie worden beoordeeld.

4.2 Algemene criteria

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat:

1. de verschijningsvorm een relatie heeft met het gebruik ervan en de wijze waarop het gemaakt is, terwijl de vormgeving daarnaast ook zijn eigen samenhang en logica heeft;
2. het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de zichtbaarheid van het bouwwerk of van de omgeving groter is;
3. verwijzingen en associaties zorgvuldig worden gebruikt en uitgewerkt, zodat er concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit, er structuur is aangebracht in het beeld, zonder dat de aantrekkingskracht door simpelheid verloren gaat;
4. het een samenhangend stelsel van maatverhoudingen heeft dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen;
5. materiaal, textuur, kleur en licht het karakter van het bouwwerk zelf ondersteunen en de ruimtelijke samenhang met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan duidelijk maken.

De algemene welstandscriteria zijn gebaseerd op 'Architectonische kwaliteit, een notitie over architectuurbeleid' (1985) van prof. ir. Tj. Dijkstra, voormalig Rijksbouwmeester.

5 Criteria voor het kleine bouwen

5.1 Vergunningvrij

In veel gevallen is voor kleine bouwplannen geen vergunning nodig. Het gaat bijvoorbeeld om aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, erfafscheidingen, dakkapellen en kozijnvervangingen. De huidige regelgeving over het vergunningvrije bouwen is te vinden op: www.omgevingsloket.nl.
In dit hoofdstuk staan de welstandscriteria voor kleine bouwplannen waarvoor wel een omgevingsvergunning nodig is, de zogenaamde 'kleinebouwcriteria'.

5.2 Vergunning nodig

Indien een omgevingsvergunning nodig is worden kleine bouwwerken getoetst aan redelijke eisen van welstand. In de 'kleinebouwcriteria' zijn ondubbelzinnig de plaats, de vorm en de maat, het materiaal en de kleur van het bouwwerk vastgelegd. Vanuit welstandsoogpunt zijn het minimale visuele kwaliteitseisen: beter kan, slechter niet. De aanvrager van een omgevingsvergunning kan aan de hand van de 'kleinebouwcriteria' zien of zijn bouwwerk in beginsel voldoet aan redelijke eisen van welstand. 'Kleinebouwcriteria' zijn een verzameling standaardoplossingen die doorgaans geen bezwaren zullen oproepen.

5.3 Hoofdlijnen

De basisregel voor de 'kleinebouwcriteria' is dat het bouwplan zo min mogelijk afwijkt van de bestaande situatie van zowel het bouwwerk als de bouwkundige omgeving.
De 'kleinebouwcriteria' met betrekking tot de voor- en de achterzijde van een gebouw zijn in het algemeen niet gelijk. De voorkant van het gebouw is deel van de publieke ruimte van de gebouwde omgeving. Deze kant is voor veel mensen zichtbaar en daarom van groter algemeen belang dan de achterzijde, waarop minder mensen zicht hebben.
Daarom gelden er strengere criteria voor de voorkant dan voor de achterkant. Bovendien kunnen bouwwerken aan de achterzijde vaker vergunningvrij worden geplaatst.

Als er voor een bepaald type bouwwerk geen 'kleinebouwcriteria' zijn opgenomen, zal het bouwplan worden getoetst op basis van de gebiedsgerichte en/of de algemene welstandscriteria opgenomen in de welstandsnota.

5.4 Afwijken

Het is goed mogelijk dat een aanbouw passend is met juist een afwijkend kleur- of materiaalgebruik, terwijl de 'kleinebouwcriteria' eenzelfde kleur- of materiaalgebruik voorschrijven. Ook kan gekozen worden om aan te sluiten bij soortgelijke bouwwerken in de directe omgeving. In zo'n geval kan het beter zijn een volgens de criteria niet geheel passend model te herhalen dan er weer een ander model naast te zetten. Het is aan de welstandscommissie om te bepalen of in deze situaties mag worden voorbijgegaan aan de 'kleinebouwcriteria'.

5.5 Monumenten en beschermd stadsgezicht

Voor rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en/of panden gelegen in een beschermd stadsgezicht gelden, naast de 'kleinebouwcriteria', ook de aanvullende criteria uit hoofdstuk 7.1 en/of 7.2. In geval van tegenstrijdigheid van genoemde criteria of wanneer de 'kleinebouwcriteria' de monumentale waarden van de panden verstoren zijn de criteria in hoofdstuk 7.1 en 7.2 leidend.

Kleinebouwcriteria

5.6 Bijbehorende bouwwerken

Het begrip 'bijbehorend bouwwerk' wordt als verzamelnaam gehanteerd voor uitbreidingen van een hoofdgebouw: aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en andere soorten bouwwerken met een dak. Kort gezegd gaat het om bouwwerken die leiden tot een uitbreiding van het bouwvolume van of bij een hoofdgebouw.

Voor bijbehorende bouwwerken die niet vergunningsvrij zijn gelden de kleinebouwcriteria, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen drie categorieën, namelijk:

- Aan- of uitbouwen
- Vrijstaande bijgebouwen
- Carports en overkappingen

5.6.1 Aan- of uitbouwen

Een aan- of uitbouw is een grondgebonden toevoeging van één bouwlaag aan een gevel van een gebouw. In de tekst wordt het woord aanbouw gebruikt. De aanbouw dient qua volume en uitstraling ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw. Het silhouet van het oorspronkelijke gebouw of bouwblok dient zichtbaar te blijven.

Zie voor vergunningvrije bouwwerken: *www.omgevingsloket.nl.*

Kleinebouwcriteria aanbouwen

Algemeen	▫	Het bouwwerk is in maat, schaal en verschijningsvorm ondergeschikt aan het hoofdgebouw
Standaardplan	▫	Het plan komt in plaatsing, vormgeving, indeling, materiaal en kleur overeen met een eerder vergund plan in een zelfde soort situatie en bij een zelfde woningtype. Het positieve welstandsadvies is maximaal 5 jaar geleden afgegeven
Plaatsing	▫	Er is geen sprake van plaatsing in het voorerfgebied
	▫	De afstand van de aanbouw aan de zijgevel tot de zijerfgrens is minimaal 1m
	▫	De afstand tot voorgevellijn gaat volgens het 45°-principe: • indien bijbehorend bijgebouw minder dan 3 meter breed is: minimaal gelijk aan breedte • indien bijbehorend bijgebouw meer dan 3 meter breed is: minimaal 3 meter
Vorm	▫	Het bouwwerk vormt een eenheid met mogelijk bestaande bijbehorende bijgebouwen
	▫	Bij een hoeksituatie sluiten de achter- en zijaanbouw op elkaar aan; er is geen sprake van een 'sprong' in de achter- of zijgevel van de aanbouw
	▫	Het bouwwerk heeft een overwegend rechthoekige plattegrond met plat dak of een van het hoofdgebouw afgeleide kapvorm
Maatvoering	▫	De goothoogte of hoogte plat dak is maximaal 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw èn maximaal gelijk aan goot/dakrand hoofdgebouw indien daaraan grenzend.
	▫	De diepte ten opzichte van achtergevel hoofdgebouw is maximaal 5 meter, voorzover gelegen binnen afstand van 1 meter van de zijdelingse erfgrens.
	▫	De totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken is maximaal 100% van de oppervlakte van het hoofdgebouw
Materiaal en kleur	▫	De naar de openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijde: • steen: gelijk aan hoofdgebouw • hout of gelijkwaardig: naturel vergrijzend of gedekte, donkere kleur
	▫	Het naar het voorerf gekeerde gevelvlak dient een gevelopening te bevatten met een oppervlakte van minimaal 10% van het totale gevelvlak en de gevelopening kan bestaan uit een raam, toegangsdeur of garagedeur

Een aan- of uitbouw is doorgaans niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan bovenstaande kleinebouwcriteria wordt voldaan.
Voor rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en/of panden gelegen in een beschermd stadsgezicht gelden ook de aanvullende criteria uit hoofdstuk 7.1 en/of 7.2.
Indien de voorschriften uit het bestemmingsplan strijdig zijn met de bovenstaande criteria, dan prevaleren de voorschriften uit het bestemmingsplan.

Kleinebouwcriteria

5.6.2 Vrijstaande bijgebouwen

Een vrijstaand bijgebouw is een grondgebonden gebouw in één bouwlaag. Een vrijstaand bijgebouw staat los op het erf van het hoofdgebouw.

Zie voor vergunningvrije bouwwerken:
www.omgevingsloket.nl

Kleinebouwcriteria vrijstaande bijgebouwen

Algemeen	▫	Het bouwwerk is in maat, schaal en verschijningsvorm ondergeschikt aan het hoofdgebouw
Standaardplan	▫	Het plan komt in plaatsing, vormgeving, indeling, materiaal en kleur overeen met een eerder vergund plan in een zelfde soort situatie en bij een zelfde woningtype. Het positieve welstandsadvies is maximaal 5 jaar geleden afgegeven
Plaatsing	▫	Er is geen sprake van plaatsing in het voorerfgebied
	▫	De afstand van het bouwwerk aan de zijgevel tot de zijerfgrens is minimaal 1m
	▫	De afstand tot voorgevellijn is minimaal 3 meter
Vorm	▫	Het bouwwerk vormt een eenheid met mogelijk bestaande bijbehorende bouwwerken
	▫	Het bouwwerk heeft een overwegend rechthoekige plattegrond met plat dak of een van het hoofdgebouw afgeleide kapvorm
Maatvoering	▫	De goothoogte of hoogte plat dak is maximaal 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw èn maximaal gelijk aan goot/dakrand hoofdgebouw indien daaraan grenzend.
	▫	De diepte ten opzichte van achtergevel hoofdgebouw is maximaal 5 meter, voorzover gelegen binnen afstand van 1 meter van de zijdelingse erfgrens.
	▫	De totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken is maximaal 100% van de oppervlakte van het hoofdgebouw
Materiaal en kleur	▫	De naar de openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijde: • steen: gelijk aan hoofdgebouw • hout of gelijkwaardig: naturel vergrijzend of gedekte, donkere kleur
	▫	Het naar het voorerf gekeerde gevelvlak dient een gevelopening te bevatten met een oppervlakte van minimaal 10% van het totale gevelvlak en de gevelopening kan bestaan uit een raam, toegangsdeur of garagedeur

Een vrijstaand bijgebouw is doorgaans niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan bovenstaande kleinebouwcriteria wordt voldaan.
Voor rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en/of panden gelegen in een beschermd stadsgezicht gelden ook de aanvullende criteria uit hoofdstuk 7.1 en/of 7.2.
Indien de voorschriften uit het bestemmingsplan strijdig zijn met de bovenstaande criteria, dan prevaleren de voorschriften uit het bestemmingsplan.

Kleinebouwcriteria

5.6.3 Carports en overkappingen

Een carport of overkapping is een grondgebonden gebouw in één bouwlaag. Een carport of overkapping heeft minimaal twee open zijden.

Zie voor vergunningvrije bouwwerken: *www.omgevingsloket.nl.*

Kleinebouwcriteria carports en overkappingen		
Algemeen	▫	Er is geen sprake van plaatsing in het voorerfgebied
Plaatsing	▫	De afstand van een carport of overkapping tot de gevel die grenst aan een openbare straat of openbaar groen, bedraagt minimaal 1m
	▫	De afstand van een carport of overkapping tot de erfgrens is minimaal 1m
Maatvoering	▫	De hoogte van een carport of overkapping met plat dak is maximaal 3 m
	▫	Bij een kap is de goothoogte maximaal 3 m en de nokhoogte maximaal 5m
	▫	Het grondoppervlak is maximaal 30m² en in totaal is maximaal 50% van het oorspronkelijk achter- of zijerf bebouwd
Vormgeving	▫	Vormgegeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond
	▫	Een carport of overkapping is plat afgedekt in één vlak of heeft een enkelvoudige kap met een gelijke dakvorm, dakhelling en nokrichting als het hoofdgebouw
Materiaal en kleur	▫	De detaillering en het kleur- en materiaalgebruik is vergelijkbaar met of ondergeschikt aan het hoofdgebouw

Een carport of overkapping is doorgaans niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan bovenstaande kleinebouwcriteria wordt voldaan. .
Voor rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en/of panden gelegen in een beschermd stadsgezicht gelden ook de aanvullende criteria uit hoofdstuk 7.1 en/of 7.2.
Indien de voorschriften uit het bestemmingsplan strijdig zijn met de bovenstaande criteria, dan prevaleren de voorschriften uit het bestemmingsplan.

Kleinebouwcriteria

5.7 Erfafscheidingen

Een erfafscheiding is een bouwwerk, bedoeld om het erf af te bakenen van een buurerf of van de openbare weg. Erfafscheidingen aan de openbare weg zijn van grote invloed op de ruimtelijke kwaliteit. Door een te grote verscheidenheid kan een rommelig beeld ontstaan. Dit is vooral in nieuwbouwwijken van belang, omdat het groen er de eerste jaren nog niet volgroeid is.

Erfafscheidingen moeten passen bij het karakter van de omgeving. Het buitengebied vraagt bijvoorbeeld om andere erfafscheidingen dan de woongebieden. Erfafscheidingen moeten op een zorgvuldige en professionele manier worden geplaatst en moeten worden gemaakt van duurzame materialen. Een lange, gesloten, slecht onderhouden schutting roept bij velen een gevoel op van verloedering en sociale onveiligheid. Begroeide hekwerken en beplantingen hebben een open en vriendelijke uitstraling.

Zie voor vergunningvrije bouwwerken: *www.omgevingsloket.nl.*

Kleinebouwcriteria erfscheidingen

Algemeen	▫	Erfafscheidingen behorend bij het oorspronkelijke ontwerp blijven intact
Maatvoering	▫	Hoogte van de erfscheiding in het gebied gelegen voor de voorgevellijn is maximaal 1m
	▫	Hoogte van de erfscheiding in het gebied gelegen achter de voorgevellijn is maximaal 2m
Materiaal en kleur	▫	Hoogwaardig materiaal en zorgvuldige detaillering
	▫	Hekwerken zijn van hoogwaardig materiaal en grotendeels transparant vormgegeven
	▫	Kleurgebruik is ondergeschikt aan het hoofdgebouw
	▫	Als er metselwerk in de erfscheiding voorkomt én het hoofdgebouw is opgetrokken uit metselwerk, dan is het metselwerk conform het hoofdgebouw
	▫	Zo veel mogelijk aansluiten bij belendende, goedgekeurde erfafscheidingen

Een erfscheiding is doorgaans niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan bovenstaande kleinebouwcriteria wordt voldaan.

Voor rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en/of panden gelegen in een beschermd stadsgezicht gelden ook de aanvullende criteria uit hoofdstuk 7.1 en/of 7.2.

Indien de voorschriften uit het bestemmingsplan strijdig zijn met de bovenstaande criteria, dan prevaleren de voorschriften uit het bestemmingsplan.

Kleinebouwcriteria

5.8 Dakkapellen

Een dakkapel is een bescheiden uitbouw in de kap, bedoeld om de lichttoetreding te verbeteren en het bruikbare woonoppervlak te vergroten. Als dakkapellen zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte zijn ze bepalend voor het straatbeeld. In de tabel behorend bij paragraaf 5.7.1 zijn de criteria vermeld voor plaatsing aan de zichtbare zijde.

Aan de achterzijde geplaatste dakkappellen zijn vaak vergunningvrij. In 5.7.2 is een verruiming van de mogelijkheden opgenomen voor dakkapellen aan de achterzijde.

5.8.1 Dakkapellen aan de voorzijde

Dakkapellen dienen een ondergeschikte toevoeging te zijn aan een dakvlak en niet domineren in het silhouet van het dak.
Bij meerdere dakkapellen op hetzelfde dakvlak streeft de gemeente naar uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn. Herhaling binnen een blok geeft rust en samenhang.

Zie voor vergunningsvrije bouwwerken: *www.omgevingsloket.nl.*

Kleinebouwcriteria dakkapellen aan de voorzijde

Algemeen	▫	Met voorzijde wordt bedoeld op het voordakvlak of de naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde dakvlak
	▫	De dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw
	▫	Er is geen sprake van een dakkapel op bijbehorende bouwwerken
	▫	Er is geen sprake van een dakkapel in een dakvlak met een dakhelling minder dan 30º
Standaardplan	▫	Het plan komt in plaatsing, vormgeving, indeling, materiaal en kleur overeen met een eerder vergund plan in een zelfde soort situatie en bij een zelfde woningtype. Het positieve welstandsadvies is maximaal 5 jaar geleden afgegeven
Plaatsing	▫	Er is sprake van maximaal 1 dakkapel per woning per dakvlak
	▫	Bij meerdere dakkapellen in hetzelfde bouwblok is sprake van een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn
	▫	Bij een vrijstaande woning of een rijenwoning is de dakkapel in het midden van het dakvlak geplaatst, tenzij er een afwijkend standaardplan is
	▫	Bij twee-onder-een-kapwoning is de plaatsing symmetrisch t.o.v. de gezamenlijke bouwmuur
	▫	Er blijft minimaal 1 meter dakvlak over boven en ter weerszijden van de dakkapel, ook ten opzichte van hoek- en kilkepers en woningscheidende bouwmuren
	▫	De verticale afstand van dakvoet tot onderzijde dakkapel bedraagt 0,8 tot 1,2 meter
Vorm	▫	De dakkapel is plat afgedekt.
Maatvoering	▫	De hoogte van voet dakkapel tot bovenzijde boeiboord of daktrim is maximaal 50% van de verticale hoogte van het dakvlak, met een maximum van 1,50 meter; bij meerdere dakkapellen in hetzelfde bouwblok: gelijke hoogte en breedte
	▫	De breedte is maximaal 50% van de breedte van het dakvlak met een maximum van 4 meter, gemeten tussen eindgevels of midden woningscheidende bouwmuren (bij hoek- of kilkepers respectievelijk te meten aan boven- of onderzijde dakkapel)
Materiaal en kleur	▫	Kleur en materiaal is afgestemd op hoofdgebouw
	▫	Onder glasvlak(ken) bevinden zich geen dichte panelen of borstwering
	▫	De detaillering is binnen eenzelfde rij of bouwblok identiek

Een dakkapel is doorgaans niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan bovenstaande kleinebouwcriteria wordt voldaan.

Voor rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en/of panden gelegen in een beschermd stadsgezicht gelden ook de aanvullende criteria uit hoofdstuk 7.1 en/of 7.2.

Indien de voorschriften uit het bestemmingsplan strijdig zijn met de bovenstaande criteria, dan prevaleren de voorschriften uit het bestemmingsplan.

Kleinebouwcriteria

5.8.2 Dakkapellen aan de achterzijde

In vergelijking met vergunningsvrije dakkapellen wordt hier ruimte geboden aan dakkapellen die dichter dan 0,5 meter bij de nok aankappen alsmede aan dakkapellen met een schuine afdekking.

Zie voor vergunningsvrije bouwwerken: *www.omgevingsloket.nl.*

Kleinebouwcriteria dakkapellen aan de achterzijde		
Algemeen	▫	Met achterzijde wordt bedoeld op het achterdakvlak of de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd dakvlak
	▫	De dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw
	▫	Er is geen sprake van een dakkapel op bijbehorende bouwwerken
	▫	Er is geen sprake van een dakkapel in een dakvlak met een dakhelling minder dan 30º
Standaardplan	▫	Het plan komt in plaatsing, vormgeving, indeling, materiaal en kleur overeen met een eerder vergund plan in een zelfde soort situatie en bij een zelfde woningtype. Het positieve welstandsadvies is maximaal 5 jaar geleden afgegeven
Plaatsing	▫	Bij meerdere dakkapellen in hetzelfde bouwblok is sprake van een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn
	▫	De dakkapel blijft minimaal onder de nokvorst en er blijft minimaal 0,5 meter dakvlak ter weerszijden van de dakkapel over, ook ten opzichte van hoek- en kilkepers, en bij eindsituaties een afstand van minimaal 2 meter tot de zijkant van het dakvlak.
	▫	De verticale afstand van dakvoet tot onderzijde dakkapel is 0,8 tot 1,2 meter
Vorm	▫	De dakkapel is plat afgedekt.
	▫	Bij een dakhelling groter dan 45° is aangekapte dakkapel met dakhelling groter dan 25° mogelijk mits hoogte van voet dakkapel tot druiplijn minder dan 1,3 meter bedraagt en de dakkapel minimaal 1,0m onder de nok blijft
Maatvoering	▫	De hoogte van de voet van de dakkapel tot bovenzijde van de boeiboord of daktrim is maximaal 50% van de (verticale) hoogte van het dakvlak, met een maximum van 1,75 meter.
Materiaal en kleur	▫	Kleur en materiaal is afgestemd op hoofdgebouw
	▫	Onder glasvlak(ken) bevinden zich geen dichte panelen of borstwering

Een dakkapel is doorgaans niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan bovenstaande kleinebouwcriteria wordt voldaan.
Voor rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en/of panden gelegen in een beschermd stadsgezicht gelden ook de aanvullende criteria uit hoofdstuk 7.1 en/of 7.2.
Indien de voorschriften uit het bestemmingsplan strijdig zijn met de bovenstaande criteria, dan prevaleren de voorschriften uit het bestemmingsplan.

Kleinebouwcriteria

5.9 Dakramen aan de voorzijde

Een dakraam en andere daglichtvoorzieningen in het dak zijn bedoeld voor extra lichtinval in een zolder of woonkamer. De gemeente streeft er naar dat dakramen en andere daglichtvoorzieningen in het dak aan de voorzijde de uitstraling van een pand niet negatief beïnvloeden.

Zie voor vergunningsvrije bouwwerken: *www.omgevingsloket.nl.*

Kleinebouwcriteria dakramen aan de voorzijde		
Algemeen	▫	Met voorzijde wordt bedoeld op het voordakvlak of de naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde dakvlak
Plaatsing	▫	Bij meerdere dakramen in hetzelfde bouwblok is er een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn, dus ze zijn niet boven elkaar gerangschikt
	▫	Er is een minimaal 0,50m dakvlak rondom het dakraam, de afstand tot zijkant wordt gemeten aan de bovenzijde van het dakraam
	▫	Bij meerdere dakramen is er een tussenruimte van minimaal 0,50m
	▫	Er zijn maximaal twee dakramen op het voordakvlak en maximaal vier ramen op achter- of zijdakvlak
Maatvoering	▫	De oppervlakte bedraagt maximaal 1,50m² per dakraam
	▫	Bij meerdere dakramen dient de maatvoering gelijk te zijn
	▫	Bij een schuin dak mag het dakraam of de daglichtvoorziening maximaal 20 cm boven het dakvlak uitsteken
Materiaal en kleur	▫	De kleur contrasteert niet met het hoofdgebouw

Een dakraam is doorgaans niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan bovenstaande kleinebouwcriteria wordt voldaan.
Voor rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en/of panden gelegen in een beschermd stadsgezicht gelden ook de aanvullende criteria uit hoofdstuk 7.1 en/of 7.2.
Indien de voorschriften uit het bestemmingsplan strijdig zijn met de bovenstaande criteria, dan prevaleren de voorschriften uit het bestemmingsplan.

Kleinebouwcriteria

5.10 Rolhekken, luiken en rolluiken

Rolhekken, luiken en rolluiken zijn voorzieningen om ruiten van gebouwen tegen inbraak en vandalisme te beschermen. Deze voorzieningen kunnen de omgeving een rommelig aanzien geven. Daarom stimuleert de gemeente in de eerste plaats het toepassen van alternatieve oplossingen, zoals geweldbestendig glas of elektronische beveiligingssystemen.
Voor woningen is het toepassen van rolhekken, luiken en rolluiken vergunningsvrij. Voor gebouwen anders dan woningen en woongebouwen echter niet. Juist in winkelgebieden zijn de problemen met deze anti-inbraak- en antivandalismevoorzieningen het grootst. De gemeente streeft er naar dat rolhekken, luiken en rolluiken de uitstraling van een pand niet negatief beïnvloeden.

Zie voor vergunningsvrije bouwwerken: *www.omgevingsloket.nl.*

Kleinebouwcriteria rolhekken, luiken en rolluiken

Plaatsing	▫	Plaatsing aan buitenzijde is alleen toegestaan indien plaatsing aan binnenzijde om bouwtechnische redenen niet mogelijk is
Vormgeving	▫	Het geheel is minimaal 75% transparant
Materiaal en kleur	▫	Aan de buitenzijde worden schalmrol-, striprol- of stalen schuifhekken toegepast
	▫	Er wordt ten behoeve van de transparantie geen plexiglas gebruikt
	▫	De zijgeleiders zijn geminimaliseerd en zo veel mogelijk weggewerkt in de penanten
	▫	Aan buitenzijde is het geheel donkergekleurd en/of passend bij de kleuren van de kozijnen

Een rolhek, luik of rolluik is doorgaans niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan bovenstaande kleinebouwcriteria wordt voldaan.
Voor reclame uitingen gelden de regels uit de nota *"Oog voor reclame"* uit 2010
Voor rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en/of panden gelegen in een beschermd stadsgezicht gelden ook de aanvullende criteria uit hoofdstuk 7.1 en/of 7.2.
Indien de voorschriften uit het bestemmingsplan strijdig zijn met de bovenstaande criteria, dan prevaleren de voorschriften uit het bestemmingsplan.

Kleinebouwcriteria

5.11 Terrasschermen

Terrassen zijn tijdelijke en weersafhankelijke uitbreidingen van inpandige horecaruimtes. Terrassen zijn als het ware te gast in de openbare ruimte. Met de situering van terrassen moet rekening houden worden met de andere gebruiksfuncties van die ruimte. In het terrassenbeleid van de gemeente Leeuwarden staan de voorwaarden voor het verlenen van een terrasvergunning. De nota “Levendigheid in de Binnenstad” geeft aan welke gebieden in de stad belangrijk zijn voor evenementen. Voor terrasaanvragen in deze gebieden is een nadere stedenbouwkundige toets nodig.

Een terrasscherm is een scherm, bedoeld om het terras af te bakenen van de openbare ruimte of van een aangrenzend terras. Voor terrasschermen die op de ondergrond bevestigd zijn of langer dan 31 dagen blijven staan is een omgevingsvergunning vereist. Terrasschermen dienen een transparant karakter te hebben en zodanig geplaatst te zijn dat er een uitnodigend beeld ontstaat en interactie tussen openbare ruimte en het terras.

Zie voor vergunningsvrije bouwwerken: *www.omgevingsloket.nl.*

Kleinebouwcriteria terrasschermen		
Plaatsing	▫	Plaatsing haaks op de gevel van het horecapand en/of haaks op de gracht, maximaal twee per terras
	▫	Bij een terras aan de gracht mag een derde scherm parallel aan de gracht worden geplaatst
	▫	Bij een terras op een overkluizing van de gracht mag geen scherm op de overkluizing geplaatst worden; de zichtlijn over het water blijft vrij
	▫	Bij een terras vrij in de ruimte mogen maximaal twee terrasschermen worden geplaatst, zodanig dat het terras zo uitnodigend mogelijk is gericht op de meest openbare zijde
Maatvoering	▫	Hoogte maximaal 1,50m
	▫	De terrasschermen dienen horizontaal te worden gesteld, ongeacht het eventueel aflopende straatpeil
	▫	De eventuele bevestiging in het straatwerk dient na verwijdering van het terrasscherm geen uitstekende delen te hebben
Vormgeving	▫	Het terrasscherm is transparant en mag aan de onderzijde tot maximaal 0,60m hoogte gesloten zijn; de schermen langs de gracht dienen geheel transparant te zijn
	▫	Het glas dient aan de bovenzijde een horizontale belijning te hebben
Materiaal en kleur	▫	De transparante delen zijn helder doorzichtig; bij voorkeur gehard blank glas en in elk geval geen plexiglas
	▫	De kleur van het terrasscherm is terughoudend en afgestemd op het terrasmeubilair en eventuele luifels aan de gevel en/of terrasoverkappingen

Een terrasscherm is doorgaans niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan bovenstaande kleinebouwcriteria wordt voldaan.
Voor reclame uitingen gelden de regels uit de nota *"Oog voor reclame"* uit 2010
Indien de voorschriften uit het bestemmingsplan strijdig zijn met de bovenstaande criteria, dan prevaleren de voorschriften uit het bestemmingsplan.

Kleinebouwcriteria

5.12 Terrasoverkappingen

Terrassen zijn tijdelijke en weersafhankelijke uitbreidingen van inpandige horecaruimtes. Terrassen zijn als het ware te gast in de openbare ruimte. Met de situering van terrassen moet rekening houden worden met de andere gebruiksfuncties van die ruimte. In het terrassenbeleid van de gemeente Leeuwarden staan de voorwaarden voor het verlenen van een terrasvergunning. De nota “Levendigheid in de Binnenstad” geeft aan welke gebieden in de stad belangrijk zijn voor evenementen. Voor terrasaanvragen in deze gebieden is een nadere stedenbouwkundige toets nodig.

Een terrasoverkapping is bedoeld ter bescherming tegen regen en overvloedige zon. Voor overkappingen die op de ondergrond bevestigd zijn of langer dan 31 dagen blijven staan is een omgevingsvergunning vereist. Overkappingen bestaan bij voorkeur uit parasols; in ingeklapte toestand is alleen sprake van gebundelde verticale delen. Bij uitzondering kan een terrasoverkapping ook bestaan uit vrijstaande dubbele luifels op twee staanders. In ingeklapte toestand is dan sprake van twee verticale delen met en horizontale bovenbalk. Dit type kan alleen indien de constructie zich goed voegt in het straatbeeld.

Zie voor vergunningsvrije bouwwerken: *www.omgevingsloket.nl.*

Kleinebouwcriteria terrasoverkappingen		
Plaatsing	▫	Een parasol is in uitgeklapte vorm niet groter dan het terras en steekt niet uit over voetpad of rijbaan
	▫	Geen parasol op een overkluizing van de gracht; de zichtlijn over het water moet vrij blijven
	▫	Dubbele luifels op twee staanders zijn niet toegestaan aan de grachten en op pleinen
		Dubbele luifels op twee staanders staan parallel aan de gevel of langs de straat en voegen zich in het ritme van bomen, verlichtingsmasten of andere verticale elementen
Maatvoering	▫	Hoogte maximaal 3,50m, doorloophoogte minimaal 2,30m
	▫	De dubbel luifels op twee staanders dienen horizontaal te worden gesteld, ongeacht het eventueel aflopende straatpeil
	▫	De eventuele bevestiging in het straatwerk dient na verwijdering van de terrasoverkapping geen uitstekende delen te hebben
Vormgeving	▫	Een parasol is in uitgeklapte vorm in breedte en lengte gelijk (vierkant of rond)
Materiaal en kleur	▫	Het materiaal is duurzaam en verweert niet snel
	▫	De kleur van de terrasoverkapping is terughoudend en afgestemd op het terrasmeubilair en eventuele luifels aan de gevel en/of terrasschermen

Een terrasoverkapping is doorgaans niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan bovenstaande kleinebouwcriteria wordt voldaan.
Voor reclame uitingen gelden de regels uit de nota *"Oog voor reclame"* uit 2010
Indien de voorschriften uit het bestemmingsplan strijdig zijn met de bovenstaande criteria, dan prevaleren de voorschriften uit het bestemmingsplan.

Kleinebouwcriteria

5.13 Luifels aan de gevel t.b.v. terras

Terrassen zijn tijdelijke en weersafhankelijke uitbreidingen van inpandige horecaruimtes. Terrassen zijn als het ware te gast in de openbare ruimte. Met de situering van terrassen moet rekening houden worden met de andere gebruiksfuncties van die ruimte. In het terrassenbeleid van de gemeente Leeuwarden staan de voorwaarden voor het verlenen van een terrasvergunning. De nota *"Levendigheid in de Binnenstad"* geeft aan welke gebieden in de stad belangrijk zijn voor evenementen. Voor terrasaanvragen in deze gebieden is een nadere stedenbouwkundige toets nodig.

Een luifel aan de gevel is bedoeld ter bescherming tegen regen en overvloedige zon.

Zie voor vergunningsvrije bouwwerken: *www.omgevingsloket.nl.*

Kleinebouwcriteria luifels aan de gevel t.b.v. terras		
Plaatsing	▫	De luifel staat in evenwichtige verhouding tot de schaal van het pand waaraan deze wordt opgehangen
Maatvoering	▫	De maatvoering is afgestemd op het onderliggende kozijn
	▫	Doorloophoogte minimaal 2,30m
Vormgeving	▫	vormgeving is afgestemd op het gevelbeeld met respect voor architectonische bijzonderheden
Materiaal en kleur	▫	Het materiaal is duurzaam en verweert niet snel
	▫	De kleur van de luifel is terughoudend en afgestemd op het terrasmeubilair en eventuele terrasoverkappingen en/of terrasschermen

Een luifel is doorgaans niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan bovenstaande kleinebouwcriteria wordt voldaan.
Voor reclame uitingen gelden de regels uit de nota *"Oog voor reclame"* uit 2010
Voor rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en/of panden gelegen in een beschermd stadsgezicht gelden ook de aanvullende criteria uit hoofdstuk 7.1 en/of 7.2.
Indien de voorschriften uit het bestemmingsplan strijdig zijn met de bovenstaande criteria, dan prevaleren de voorschriften uit het bestemmingsplan.

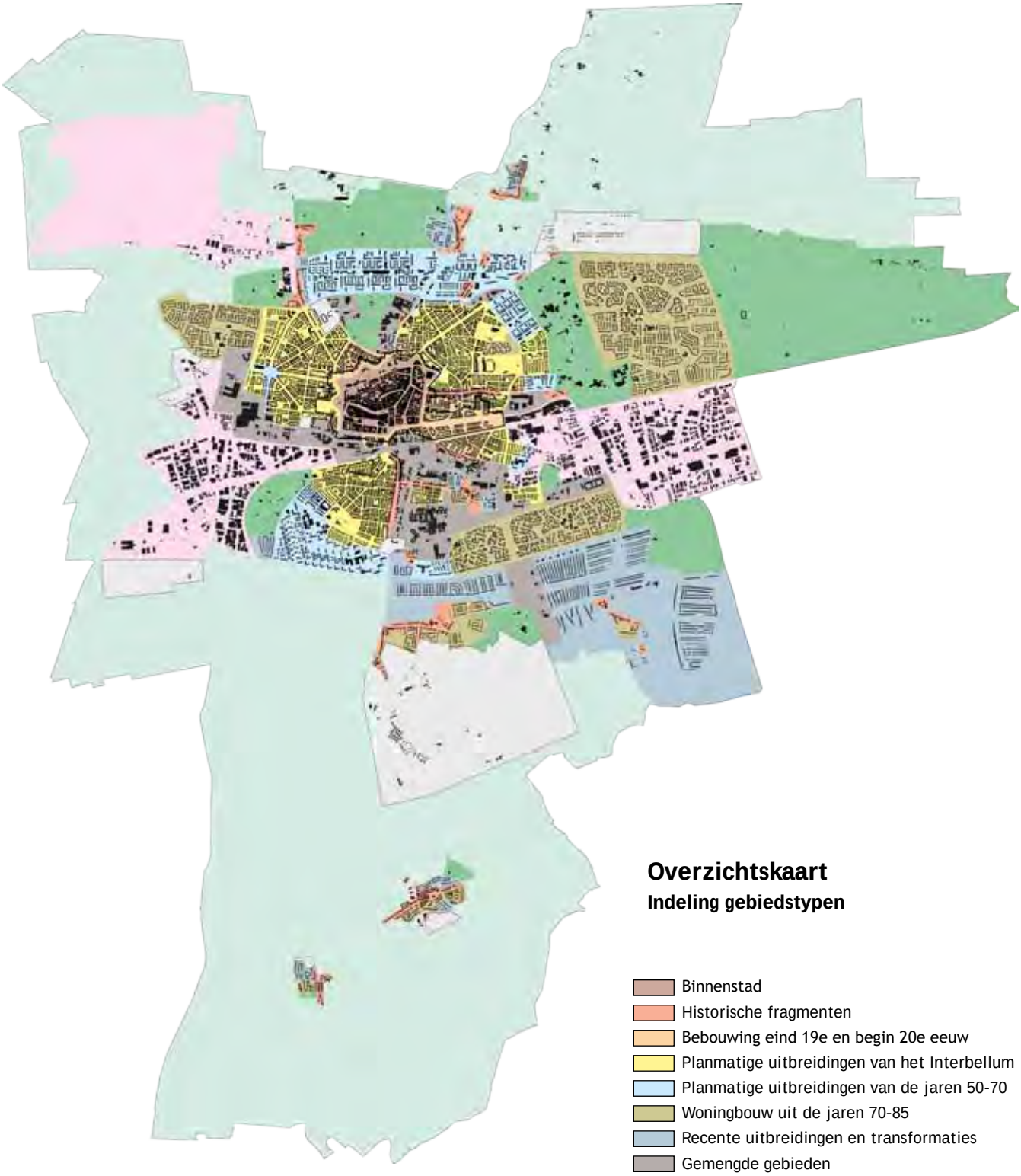
5.14 Schotelantennes aan de voorgevel

Een schotelantenne wordt gebruikt voor het ontvangen van signalen. Het plaatsen van een antenne is een recht, gebaseerd op de vrijheid van meningsuiting. Dat recht kan slechts beperkt worden wanneer belangen van derden onevenredig in het geding zijn. Een aspect daarbij kan zijn of de schotelantenne de omgeving aantast.

Zie voor vergunningsvrije bouwwerken:
www.omgevingsloket.nl.

Kleinebouwcriteria schotelantennes aan de voorgevel		
Standaardplan	▫	Het plan komt in plaatsing, vormgeving, indeling, materiaal en kleur overeen met een eerder vergunde schotelantenne in een zelfde soort situatie en bij een zelfde woningtype. Het positieve welstandsadvies is maximaal 5 jaar geleden afgegeven
Plaatsing	▫	Er is sprake van maximaal één schotelantenne per woning
	▫	De schotelantenne is bevestigd aan het gevelvlak
	▫	Bij woonblokken is sprake van een regelmatige rangschikking in horizontale richting
	▫	Er blijft minimaal 1 meter ruimte uit de erfgrens of woningscheiding
Maatvoering	▫	De doorsnede van de schotelantenne bedraagt maximaal 0,8 meter
Materiaal en kleur	▫	Het materiaal en de detaillering is onopvallend
	▫	Toepassing van een gedekte kleur (b.v. antraciet of donkergrijs)

Een schotelantenne is doorgaans niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan bovenstaande kleinebouwcriteria wordt voldaan.
Voor rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en/of panden gelegen in een beschermd stadsgezicht gelden ook de aanvullende criteria uit hoofdstuk 7.1 en/of 7.2.
Indien de voorschriften uit het bestemmingsplan strijdig zijn met de bovenstaande criteria, dan prevaleren de voorschriften uit het bestemmingsplan.



Overzichtskaart

Indeling gebiedstypen

- Binnenstad
- Historische fragmenten
- Bebouwing eind 19e en begin 20e eeuw
- Planmatige uitbreidingen van het Interbellum
- Planmatige uitbreidingen van de jaren 50-70
- Woningbouw uit de jaren 70-85
- Recente uitbreidingen en transformaties
- Gemengde gebieden
- Bedrijventerreinen
- Stedelijke groengebieden
- Buitengebied
- Ontwikkelingsgebieden met aparte criteria

6 Welstandscriteria per gebiedstype

Voor bouwplannen, die niet passen binnen de criteria voor het kleine bouwen uit hoofdstuk 5, is het van belang in welk gebied gebouwd wordt. Deze bouwplannen hebben een grotere invloed op hun directe omgeving. Een bouwplan kan bijvoorbeeld prima passen in een naoorlogse wijk, maar detoneren in een meer historische omgeving.
Omdat de gebouwde omgeving heel divers kan zijn, is in deze nota een verdeling gemaakt in gebiedstypen, elk met hun eigen set criteria. In het ene gebied zijn de eisen uitgebreider dan in het andere gebied. Dit is afhankelijk van 'hoeveel de omgeving kan hebben'. Elk gebied of elke buurt krijgt daarmee de welstandscriteria die passen bij de karakteristieken van de omgeving.

Interpretatie

Gekozen is voor 11 gebiedstypen. Bij de indeling is overzichtelijkheid nagestreefd en is geen sprake van een verfijning tot op gebouwniveau. Als gevolg van de beperking van het aantal gebiedstypen en hanteren van grotere aaneengesloten gebieden vindt binnen de aangegeven vlakken op de kaart geen differentiatie plaats. De kleur die een vlak op de kaart krijgt, geeft dus de overheersende context daarbinnen aan. Met andere woorden, een vlak aangegeven als 'vroeg planmatige uitbreidingen' kan gebouwen bevatten van een ander gebiedstype, die bijvoorbeeld beter onder de criteria behorend bij het gebiedstype 'woningbouw 1970-1985' zou kunnen vallen.

Indien blijkt dat de (historische) stedenbouwkundige karakteristieken ter plaatse anders zijn dan dat bepaalde gebiedspecifieke welstandscriteria voorschrijven dan kan er, mits daar goede argumenten voor zijn, afgeweken worden van deze criteria. Het is in dan aan de commissie om te bepalen of de criteria van het gebiedstype die wel passen bij de bebouwingskarakteristiek kunnen worden gebruikt. Zie ook hoofdstuk 2.7.3.

Gebiedstypen

De gebiedstypen zijn:

1. Binnenstad
2. Historische fragmenten
3. Bebouwing eind 19e en begin 20e eeuw
4. Planmatige uitbreidingen van het Interbellum
5. Planmatige uitbreidingen van de jaren 50-70
6. Woningbouw uit de jaren 70-85
7. Recente uitbreidingen en transformaties
8. Gemengde gebieden
9. Bedrijventerreinen
10. Stedelijke groengebieden
11. Buitengebied

Kaart 1
Binnenstad

beschermde stadsgezichten: zie kaart 12

6.1 Binnenstad

Beschrijving

De stad Leeuwarden is ontstaan aan de oever van de voormalige Middelzee, waar het Vliet, de Dokkumer Ee en de Potmarge uitmondden. Er werden terpen opgeworpen die nu nog herkenbaar zijn. De belangrijkste groei vond in de 15e en 16e eeuw plaats, terwijl in de 17e tot de 19e eeuw de stad nauwelijks groeide. In de tweede helft van de 17e eeuw behoorde Leeuwarden tot de 10 belangrijkste steden van het land. De middeleeuwse binnenstad wordt gekenmerkt door de lange lijnen van de grachten, (voormalige) waterlopen en dijken met een bochtig verloop met daartussen smalle straten. Rond de middeleeuwse stad werden vestingwerken opgeworpen die in de 19e werden omgevormd tot parken met losse bebouwing en de formele stadsuitbreiding aan de zuidkant van de binnenstad.

In de binnenstad zijn in het verleden grote ingrepen gedaan onder invloed van schaalvergroting en het autoverkeer. Herwaardering van de binnenstad als woon- en winkelgebied heeft in de afgelopen 25 jaar geleid tot een kwalitatief herstel.
De specifieke historische kenmerken van de openbare ruimte en de ruimtelijke structuur van de binnenstad vormen de uitgangspunten voor herstel, vernieuwing en nieuwbouw in de binnenstad.

De bebouwing in de binnenstad is zeer divers, met veel details en ornamenten, en de maatverhouding is vaak gebaseerd op de gulden snede. De gebouwen bestaan overwegend uit twee of drie lagen met wisselende verdiepingshoogte, pannendaken en baksteenarchitectuur. De details in de gevel worden bepaald door de historische stijlkenmerken uit de verschillende bouwperioden. Gezien de bijzondere historische waarde hebben veel gebouwen een monumentale status. De binnenstad is door de eeuwen heen steeds vernieuwd en aangepast waardoor er een rijke mengeling bestaat tussen contrast en overeenkomst, zowel in schaal, vorm, volume, geleding, textuur als in kleur.

Beleidsintentie

De specifieke historische kenmerken van de openbare ruimte en de ruimtelijke structuur van de binnenstad vormen de uitgangspunten voor herstel, vernieuwing en nieuwbouw in de binnenstad. Contrastrijke en eigentijdse toevoegingen zijn mogelijk mits zij een verrijking vormen en zich voegen in de stedenbouwkundige structuur.

Beschermd stadsgezicht

De binnenstad heeft de status van rijksbeschermd stadsgezicht (1983). Het nieuwe bestemmingsplan Binnenstad beschermt de historische stedenbouwkundige structuur. In het bestemmingsplan zijn de volgende zaken vastgelegd:

- de situering (onder andere rooilijn);
- de bouwmassa (goothoogte, individualiteit, nokhoogte en korrelmaat);
- de kap;
- de inrichting en het profiel van waardevolle buitenruimten.

Binnen een zo gevarieerd gebied als de binnenstad zijn de belangen van het beschermde stadsgezicht zeker niet overal gelijk. De onderstaande criteria gelden voor alle panden in de binnenstad. Voor rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden in de beschermde stadsgezichten gelden ook de specifieke criteria uit hoofdstuk 7.2.

Criteria

ruimtelijke inpassing

- bouwinitiatieven houden de bestaande structuur herkenbaar
- gebouwen 'staan stevig op de grond'

verschijningsvorm

- de bestaande schaal van de bebouwing in de omgeving is uitgangspunt
- massa en vorm sluiten aan bij de belendende bebouwing
- de gevel aan de straatzijde is het meest uitgesproken vormgegeven en is gericht op de straat
- de opbouw van de gevels is consequent en evenwichtig van verhouding

detaillering, materiaal- en kleurgebruik

- de detaillering bij aanpassing, verbouw of renovatie krijgt eenzelfde mate van aandacht als die bij de bestaande architectuur

Kaart 2

Historische fragmenten

1 Lekkum
2 Snakkerburen
3 Troelstraweg
4 Lekkumerweg
5 Dokkumer Ee
6 Groningerstraatweg
7 Vliet
8 Schrans-Huizum-dorp
9 Goutum
10 Hempens-Teerns
11 Wirdum
12 Wytgaard

beschermde stadsgezichten: zie kaart 12

6.2 Historische fragmenten

Beschrijving

Historische fragmenten zijn vóór 1900 ontstaan en lagen buiten het toenmalige stedelijke gebied. Routes, linten en kernen zijn in de loop der tijd als historisch fragment in het stedelijk gebied opgenomen. Het bebouwingspatroon is vaak grillig en hangt vaak samen met de onderliggende landschappelijk structuur. Soms is de oude route of waterloop nog herkenbaar. Het geheel onderscheidt zich daardoor duidelijk van de stadsuitbreiding er om heen. Dorpen zoals Huizum en Goutum liggen nu in het stedelijk gebied. Snakkerburen ligt aan de rand van de stad en de dorpen Wirdum, Wytgaard en Lekkum liggen buiten de stad.

Historische bebouwing langs oude wegen vinden we bijvoorbeeld langs de Schrans, Huizumerlaan, Hempenserweg en Lekkumerweg. De bebouwing bestaat uit voormalige boerderijen, burgerwoningen en kleine bedrijvigheid. Ook het gedempte Vliet kan aangemerkt worden als historisch fragment. Hier is een gevarieerde aaneengesloten bebouwing met pakhuizen te vinden. Veel linten zijn naderhand steeds verder verdicht, vaak met bedrijvigheid en woningen.

Beleidsintentie

Historische fragmenten houden de geschiedenis van de stad afleesbaar en zijn van groot belang voor de identiteit van het stadsdeel waarin ze liggen. Uitgangspunt is het herkenbaar houden en/of herstellen van de historische routes, linten en kernen, het tegengaan van te forse schaalvergroting en het vasthouden aan het bindende element: de rooilijn en de continue openbare ruimte; de weg of de straat.

Beschermd stadsgezicht en monumenten

Het westelijke deel van het Vliet is onderdeel van het rijksbeschermde stadsgezicht Binnenstad. Hier gelden ook de specifieke criteria uit hoofdstuk 7.1. Voor beeldbepalende panden gelden ook de specifieke criteria uit hoofdstuk 7.2. Voor rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten gelden ook de specifieke criteria uit hoofdstuk 7.2.

Criteria

ruimtelijke inpassing lineaire bebouwing

- bouwinitiatieven houden de bestaande structuur herkenbaar
- bouwinitiatieven dragen bij aan het ontspannen en afwisselende karakter van het lint
- bouwinitiatieven laten de onbebouwde ruimte tussen de hoofdmassa's intact

ruimtelijke inpassing historische kernen

- bouwinitiatieven dragen bij aan het compacte karakter van de kern
- een bouwinitiatief vormt een toevoeging aan de diversiteit binnen de reeks

verschijningsvorm

- nieuwbouw is vormgegeven als een compacte hoofdmassa
- de gevel aan de straatzijde is het meest uitgesproken vormgegeven en is gericht op de straat
- bouwinitiatieven in afwijkende vormentaal zijn mogelijk, indien dit niet ten koste gaat van het historische karakter
- de opbouw van de gevels is consequent en goed van verhouding
- erfafscheidingen maken deel uit van het ontwerp

detaillering, materiaal- en kleurgebruik

- de detaillering is verfijnd en benadrukt de kleinschaligheid van de bebouwing
- materiaal- en kleurgebruik dissoneert niet

Kaart 3
Bebouwing eind 19e en begin 20e eeuw

1 Emmakade e.o.
2 Westersingel
3 Transvaalwijk

beschermde stadsgezichten: zie kaart 12

6.3 Bebouwing eind 19e en begin 20e eeuw

Beschrijving

Tussen circa 1860 en circa 1905 vonden stadsuitbreidingen plaats die vaak direct zijn afgeleid van het prestedelijk sloten-, kaden- en wegenpatroon. Rechte en gebogen straten wisselen elkaar af. Ze zijn fragmentarisch ingevuld door particulieren, investeerders en bouwbedrijven. Het gesloten bouwblok overheerst en de rooilijn zorgt voor enige eenheid. Hoewel sommige straten op één hoogte zijn gerealiseerd, kan de bebouwingshoogte ook sterk wisselen: van enkellaagse bebouwing tot twee- en drielaagse bebouwing. Onderling verspringen de daklijnen. Projectmatige ensembles van minimaal twee of meer panden staan naast individueel gebouwde woningen. Hier en daar is ruimte voor afwijkende functies en bebouwing: kerken, scholen, bedrijfs- en/of winkelpanden.

De openbare ruimte is doorgaans krap bemeten met weinig groen, waardoor de buurten een stenig karakter kunnen hebben. Pleinen en plantsoenen hebben de vorm van een uitgespaard (deel van een) bouwblok of liggen op de afsnijdingen van het stratenpatroon met prestedelijke structuurlijnen. Voortuinen komen minder vaak voor en zijn vaak klein.

De panden en ensembles zijn globaal variaties op hetzelfde thema en de expressie in de gevelwanden vertonen daardoor sterke overeenkomsten. De consequente toepassing van baksteen, met soms hardstenen accenten of geveldelen (basement), draagt bij aan de eenheid in het gevelbeeld. De opbouw van de gevels komt grotendeels overeen met die van de binnenstad. De geleding is klassiek: plint, middendeel, gevelbeëindiging. In de gevel is sprake van verticale geleding. De plasticiteit van de gevels komt voort uit portieken, erkers, balkons, loggia's en dakkapellen. Over het algemeen geldt: hoe minder plasticiteit hoe goedkoper de oorspronkelijke bouw. Hoekwoningen zijn soms verbijzonderd als afsluiting van het bouwblok.

Beleidsintentie

De architectonische eenheid is het individuele pand of een kleiner ensemble en dient herkenbaar te blijven. Grotere woonblokken met een gemeenschappelijke hoofdingang hebben niet de voorkeur. Het behoud of herstel van de duidelijke scheiding tussen openbaar en privé is gewenst, zowel bij ingrepen in de openbare ruimte als bij bouwinitiatieven.

Beschermd stadsgezicht en monumenten

Het westelijke deel van het Vliet is onderdeel van het rijksbeschermde stadsgezicht Binnenstad. Hier gelden ook de specifieke criteria uit hoofdstuk 7.1. Voor beeldbepalende panden gelden ook de specifieke criteria uit hoofdstuk 7.2. Voor rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten gelden ook de specifieke criteria uit hoofdstuk 7.2.

Criteria

ruimtelijke inpassing

- bouwinitiatieven houden de bestaande stedenbouwkundige structuur herkenbaar en reageren op de bebouwingshoogte(n) in het gebied
- bouwinitiatieven houden rekening met de schaal van de omgeving

verschijningsvorm

- nieuwbouw heeft een compacte, eenduidige hoofdvorm
- de voorgevel is representatief en gericht op de straat
- driedeling van de gevel is gewenst (basement, middendeel, gevelbeëindiging)
- bouwinitiatieven sluiten aan bij de verwevenheid van verticale en horizontale elementen in het gevelbeeld als geheel, waarbij de verticaliteit van de vensters overheerst
- hoekbebouwing krijgt een meer dan gemiddelde aandacht en zoekt naar een architectonische vertaling van de bouwblokbegrenzing
- dichte (berging)gevels aan de straat zijn ongewenst

detaillering, materiaal- en kleurgebruik

- details en ornamentiek zijn verfijnd en ondersteunen het ontwerp
- de overgang privé-openbaar is ook op detailniveau van bijzonder belang; aan bijvoorbeeld de voordeur, het bellentableau en de gevel van de begane grond worden hoge eisen gesteld
- materiaal- en kleurgebruik dissoneert niet

Kaart 4
Planmatige uitbreidingen van het Interbellum

1 Vossepark, Muziek- en Vogelwijk e.o.
2 Bloemenbuurt, Tjerk Hiddes en Cambuursterhoek e.o.
3 Huizum-west
4 Huizum-oost
5 Achter de Hoven
6 Wielenpolle

beschermde stadsgezichten: zie kaart 12

6.4 Planmatige uitbreidingen van het Interbellum

Beschrijving

De wijken en buurten zijn ontworpen met een visie op de stad als geheel, waarbij straten, pleinen en groen een sterk samenhangende ruimtelijke compositie vormen. Er is een heldere, hiërarchische hoofdstructuur van hoofdwegen en secundaire straten, weerspiegeld in maatvoering en groene aankleding van de straatprofielen.

De bouwblokken zijn als een geheel ontworpen, waardoor er een sterke samenhang bestaat tussen stedenbouw en architectuur. Op hoeken of op strategische plekken zijn vaak bijzondere bebouwing of accenten aanwezig. De nadruk ligt niet op de afzonderlijke woningen maar op de compositie van het blok als geheel. Binnen de blokken liggen privé-tuinen of gemeenschappelijke ruimten. De grens tussen openbaar en privé is helder; de grens wordt gevormd door de gevel of door de voortuin met mee ontworpen erfafscheiding.

De architectuur is expressief met een nadruk op horizontale geleding, waarbij veelal lang doorlopende kappen met overstekken een rol spelen. Herhaling, samenhang en ritmiek bepalen de kwaliteit van de gevel. Naast kozijnen en voordeuren bepalen ook balkons of erkers de gevelcompositie. Tot slot is er vaak sprake van een rijke detaillering in het metsel- en voegwerk.

Een bijzondere categorie is de vroeg naoorlogse bouwperiode. Ondanks de latere bouwperiode en moderne stijlkenmerken valt deze bebouwing onder dit gebiedstype vanwege de verwantschap in verkaveling (halfgesloten bouwblokken), hoofdvorm (kappen) en kleur en materiaalgebruik (baksteen en pannen). Voorbeelden zijn het Valeriuskwartier en een deel van Schieringen.

Beleidsintentie

De samenhang tussen bebouwing, openbare ruimte en groenstructuur is bepalend bij de beoordeling van initiatieven. De collectieve visuele kwaliteit gaat boven de individuele uiting.

Beschermd stadsgezicht en monumenten

Het westelijke deel van het Vliet is onderdeel van het rijksbeschermde stadsgezicht Binnenstad. Hier gelden ook de specifieke criteria uit hoofdstuk 7.1. Voor beeldbepalende panden gelden ook de specifieke criteria uit hoofdstuk 7.2. Voor rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten gelden ook de specifieke criteria uit hoofdstuk 7.2.

Criteria

Ruimtelijke inpassing

- bouwinitiatieven versterken de stedenbouwkundige structuur (rooilijn, maat en schaal)
- nieuwe gevelwandenzijn afgestemd op de omringende blokken

Verschijningsvorm

- nieuwbouw heeft een heldere hoofdvorm
- nieuwbouw binnen een bestaande gevelwand is afgestemd aan de buurpanden en herstelt de gevelwand
- dakkapellen en dakopbouwen zijn per architectonische eenheid identiek en ondergeschikt en in samenhang met het hoofdgebouw ontworpen
- veel aandacht voor hoekbebouwing, verbijzondering van de hoek is gewenst
- in- en uitspringende delen van de gevel (balkons, erkers en loggia's) blijven ondergeschikt aan de hoofdmassa en maken deel uit van het gevelontwerp

Detaillering, materiaal- en kleurgebruik

- entreepartijen, deur- en kozijngeleding sluiten aan bij de architectuur en zijn (mede) bepalend voor de totale gevelgeleding
- terughoudend kleurgebruik (gedekte kleuren), afgestemd op de omliggende bebouwing
- details zijn verfijnd met aandacht voor het metsel- en voegwerk.

Kaart 5

Planmatige uitbreidingen uit de jaren 50-70

1 Bilgaard/Vrijheidswijk
2 Heechterp
3 Schieringen
4 Schepenbuurt
5 Aldlân-west
6 ‘t Nijlân
7 Stadsring-west/Europaplein

6.5 Planmatige uitbreidingen uit de jaren 50-70

Beschrijving

De wijken en buurten uit deze periode zijn planmatig tot stand gekomen en zijn karakteristiek voor de wederopbouwperiode. De woningblokken staan veelal vrij in het groen en zijn georiënteerd op de zon, zodat zij licht, lucht en ruimte in huis brengen. De centraal geclusterde voorzieningen, zoals winkels, kerken en scholen komen voort uit de naoorlogse wijkgedachte. De wijk is de primaire, veilige woonomgeving, waarbinnen voor alle bewoners de dagelijkse voorzieningen aanwezig zijn.

De bebouwing bestaat uit lage en middelhoge blokken, met hier en daar een hoogteaccent: lage eengezinswoningen, (portiek-)etageflats en hoge galerijflats. De blokken zijn op een doordachte wijze geplaatst in vaste configuraties die worden herhaald, de zogenaamde stempels. De landschappelijke ondergrond speelt een ondergeschikte rol. Op het kaartbeeld zijn de wijken als autonome ruimtelijk eenheden goed te herkennen. Groene zones, vaak gecombineerd met gericht geplaatste bebouwing, markeren de grens van de wijk. Hoogbouwaccenten en andere bijzondere bebouwing markeren soms ook entree of centrum. Sommige wijken, zoals Bilgaard en ‘t Nijlan kennen een ‘gouden rand’ van vrijstaande woningen. Waar het rigide stempelpatroon raakt aan bestaande structuren zijn variaties in de verkaveling zichtbaar.

Bebouwing, openbare ruimte en groen zijn in samenhang met elkaar ontworpen. De onderdelen van de openbare ruimte lopen naadloos in elkaar over. De nadruk ligt op het collectieve gebruik en er is, afgezien van de tuinen van eengezinswoningen, weinig particuliere buitenruimte.

De architectuur kenmerkt zich door een doordachte herhaling van gestandaardiseerde elementen, waarbij ritmiek en lijnenspel essentieel zijn. Materialisatie, etagescheidingen, puien, balkons en kozijnen bepalen de geleding. De gestapelde bouw heeft veelal een duidelijke plint waarin de entrees, bergingen of souterrains zijn opgenomen. Daarboven bevinden zich de repeterende gevelvlakken.

Beleidsintentie

Nieuwe ontwikkelingen doorbreken zo min mogelijk het stempelpatroon van hoge en lage bebouwing, de openbare ruimte en de groenstructuur. Op locaties nabij voorzieningen of aan de hoofdstructuur van de wijk is wel ruimte voor verbijzonderingen. Vanwege de veel voorkomende alzijdigheid van de bebouwing zijn alle gevels van belang, waarbij de voorkeur uit gaat naar een repeterende architectuur met grote gevelopeningen.

Criteria

ruimtelijke inpassing

- bouwinitiatieven worden beoordeeld op de schaal van het gehele ensemble
- nieuwe invullingen houden rekening met de bestaande planmatig aangebrachte maat, schaal en hooglaag verhoudingen in het gebied
- bouwinitiatieven versterken het onderscheid tussen repeterende stempelbebouwing en zones met bijzondere (centrum)functies

verschijningsvorm

- een nieuw bouwvolume heeft een heldere hoofdvorm (strook, blok, rechthoek)
- wanneer het binnengebied een openbaar karakter draagt zijn de nieuwe invullingen alzijdig
- dakopbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa en per architectonische eenheid gelijk
- strookbebouwing is een architectonische eenheid en heeft hoofdzakelijk een horizontale geleding, zowel in vorm als aanzicht
- gestapelde strookbebouwing krijgt een duidelijk herkenbare plint die bijdraagt aan de kwaliteit van de openbare ruimte

detaillering, materiaal- en kleurgebruik

- het materiaalgebruik wordt afgestemd op de materialen van de belendende bebouwing
- samenhang in detaillering en materiaalgebruik met de gehele stedelijke eenheid is gewenst
- terughoudend kleurgebruik, afgestemd op de omliggende bebouwing; in de voorzieningenzone of aan de hoofdstructuur is ruimte voor afwijkend materiaal- en kleurgebruik

Kaart 6

Informele uitbreidingen uit de jaren 70-85

1 Westeinde
2 Camminghaburen
3 Oldegalileën
4 Dr. Zamenhofpark
5 Oostergoweg
6 Huizum-dorp
7 Aldlân
8 Goutum
9 Wirdum
10 Wytgaard

6.6 Informele uitbreidingen uit de jaren 70-85

Beschrijving

Het merendeel van de wijken uit deze periode is gebaseerd op het woonerfconcept, waarmee het doorgaande verkeer uit de woonbuurten gehouden werd. De hiërarchie bestaat uit wijkontsluitingswegen voor doorgaand verkeer en diffuse vertakkingen via straten, erven en paden. Plattegronden laten vaak geknikte vormen zien met korte zichtlijnen en een hoge mate van beslotenheid als gevolg van voortdurend verspringende rooilijnen, zowel tussen als in blokken.

De plaatsing van gebouwen is informeel en er zijn geleidelijke overgangen tussen privé, semiopenbaar en openbaar. Er is veel aandacht besteed aan de inrichting van de (groene) woonomgeving. Laagbouw en kleinschaligheid is de norm en monumentaliteit wordt vermeden. Alleen in de wijkcentra zijn hoogbouwaccenten en andere gestapelde gebouwen te vinden. Deze winkelcentra zijn veelal gecombineerd met andere wijkvoorzieningen, waaronder scholen en gezondheidscentra.

De kleinschaligheid uit zich de gebroken muur- en dakvlakken met wisselende kapvormen binnen een rij. Als gevolg van de willekeurige opeenstapeling van vlakken en elementen wordt de hoofdvorm niet benadrukt en ontstaat een zekere schaalloosheid.

De kleinschaligheid kan ook leiden tot onoverzichtelijkheid. De woningen hebben achtertuinen, afwisselend voortuinen of kleine groenstrookjes. Soms zijn bergingen aan de straatzijde gesitueerd. Als ook de keuken aan de voorzijde is gesitueerd is de sociale controle op het openbaar gebied minimaal. De nieuwbouw die in deze periode van de stadsvernieuwing is gerealiseerd in de bestaande stad behoort tot dit type.

Beleidsintentie

De verwevenheid van bebouwing en de groene openbare ruimte is leidend. Verbeteringen kunnen gezocht worden in het vergroten van contrastverschillen, het verhelderen van de overgangen privé – openbaar en doorlopende erfafscheidingen toevoegen in samenhang met het ontwerp van de bebouwing.

Criteria

Ruimtelijke inpassing

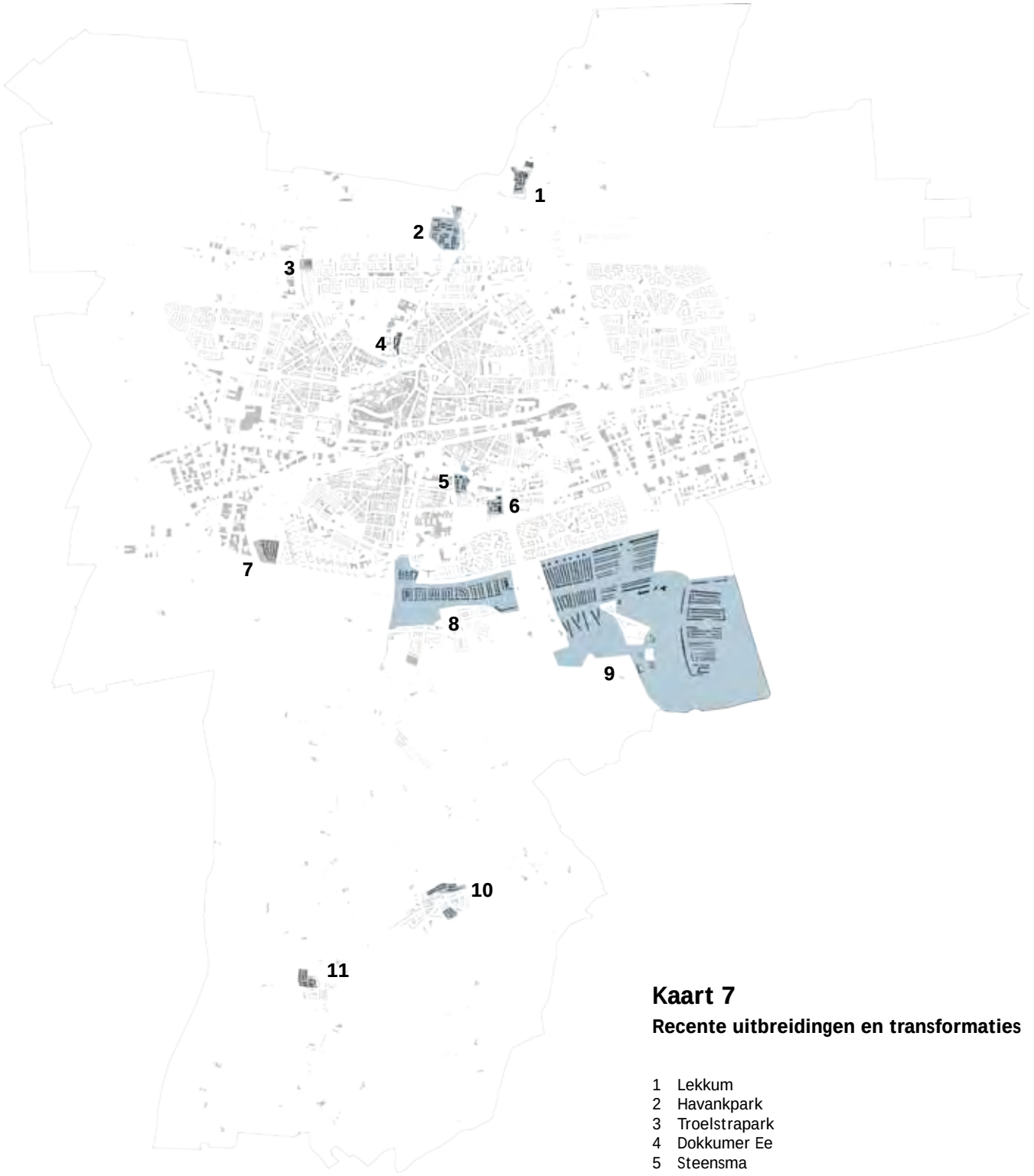
- bouwinitiatieven versterken of verbeteren de bestaande stedenbouwkundige structuur

Verschijningsvorm

- dakopbouwen en nieuwe kappen zijn per architectonische eenheid gelijk;
- de opbouw van de gevels is consequent en evenwichtig van verhouding
- dichte (berging)gevels aan de straat zijn ongewenst

Detaillering, materiaal- en kleurgebruik

- materialisering en detaillering zijn kwalitatief ten minste gelijk aan het bestaande
- kleurgebruik wordt afgestemd op de bestaande bebouwing



Kaart 7

Recente uitbreidingen en transformaties

1 Lekkum
2 Havankpark
3 Troelstrapark
4 Dokkumer Ee
5 Steensma
6 Drachtsterplein
7 ‘t Nijlân-west
8 Goutum-noord
9 Zuiderburen
10 Wirdum
11 Wytgaard

6.7 Recente uitbreidingen en transformaties

Beschrijving

Als reactie op de kleinschalige woonerven, die als onoverzichtelijk worden ervaren, vindt halverwege de jaren ’80 een omslag plaats in stedenbouw en architectuur. De wijken en buurten krijgen een meer formele en hiërarchische opzet en meer monumentaliteit wordt niet geschuwd. De veelal gefaseerde planvorming staat onder sterke gemeentelijke regie, gericht op het bereiken van vooraf bepaalde thema’s en kwaliteitsdoelen. Veel aandacht is besteed aan de inrichting en aankleding van de openbare ruimte. Wonen aan het water is populair. Architectuur, stedenbouw en maaiveldinrichting zijn in sterke samenhang tot elkaar ontwikkeld. Ordening vindt onder meer plaats op grond van bebouwingshoogte en typologie.

De architectuur is veelal uitgesproken en expressief, de stijl varieert van neo-modern tot retro jaren ‘30. In stedenbouwkundige zin varieert het type van lange lijnen (Zuiderburen), introverte clusters (Goutum-noord) en dorpsachtig (Zuidlanden). Het resultaat is een veelkleurig palet: rechte en gebogen straatwanden, stenige en groene buitenruimtes, losstaande en rijtjeshuizen, strakke en speelse, ingetogen en uitbundige architectuur.

Beleidsintentie

De ensembles zijn een samenhangend ontwerp van plattegrond, bebouwing, openbare ruimte en groen. De aanwezige kwaliteiten en de samenhang tussen de verschillende onderdelen zijn leidend. De stijl van de wijk of het complex is uitgangspunt.

Criteria

ruimtelijke inpassing

- bouwinitiatieven versterken of verbeteren de bestaande hiërarchische stedenbouwkundige structuur

verschijningsvorm

- nieuwbouw heeft een heldere hoofdvorm
- dakopbouwen en nieuwe kappen zijn per architectonische eenheid gelijk en uitdrukkelijk in samenhang met het ontwerp van het hoofdgebouw
- de opbouw van de gevels is consequent en evenwichtig van verhouding
- de gevels grenzend aan de openbare ruimte zijn representatief van aard
- erfafscheidingen maken deel uit van het ontwerp

detaillering, materiaal- en kleurgebruik

- kleur en materiaalvariatie ondersteunen de gevelgeleding en de architectonische eenheid
- detaillering, materiaal en kleur worden afgestemd op de omliggende bebouwing

Kaart 8

Gemengde gebieden

1 Blauwe Golf e.o.
2 Kenniscampus
3 Groningerstraatweg
4 WTC-Tesselschadestraat
5 Lange Marktstraat-Stationsgebied
6 De Centrale
7 Potmarge-Van Hall
8 MCL
9 Aldlânsdyk
10 Drachsterweg

6.8 Gemengde gebieden

Beschrijving

In de gemengde gebieden bevinden zich kantoren, bedrijven, detailhandel, voorzieningen, al dan niet gemengd met wonen. Het zijn vaak dynamische zones gekoppeld aan infrastructuur. Door de veranderende betekenis van de infrastructuur veranderen de gebouwen en functies mee. Tot de gemengde gebieden behoren de onder andere de Kantorenhaak, het ziekenhuis MCL, en het winkelgebied De Centrale.

De context van de individuele gebouwen en functies bepaalt veelal de ruimtelijke structuur en het gebruik van het gebied. De samenhang in het gebied is sterk afhankelijk van de ontsluiting. De bebouwing is divers in gebruik en oriëntatie en wisselt sterk in grootte en hoogte.

De schaal van de bebouwing, zowel horizontaal als verticaal, wordt bepaald door de ligging in de totale stedelijke structuur. Belangrijk is de identiteit en uitstraling van het gebouw en de relatie met de openbare ruimte. Er is vaak sprake van een goede ligging en bereikbaarheid in de stad. Instellingen en bedrijven gebruiken de locaties als representatieve en functionele vestigingsplaats.

Door de schaalvergroting en veranderingen in de markt en/of en veranderende belang van ontsluitingsroutes, vinden er vaak grote of kleine transformaties plaats in de gemengde gebieden.

Beleidsintentie

De ruimtelijke kwaliteit van de gebieden handhaven, versterken en zo nodig omvormen. De diversiteit van de gebouwen en gebouwenensembles respecteren, verrijken en het versterken van de relatie met de openbare ruimte, infrastructuur en stedelijke structuur.

Criteria

ruimtelijke inpassing

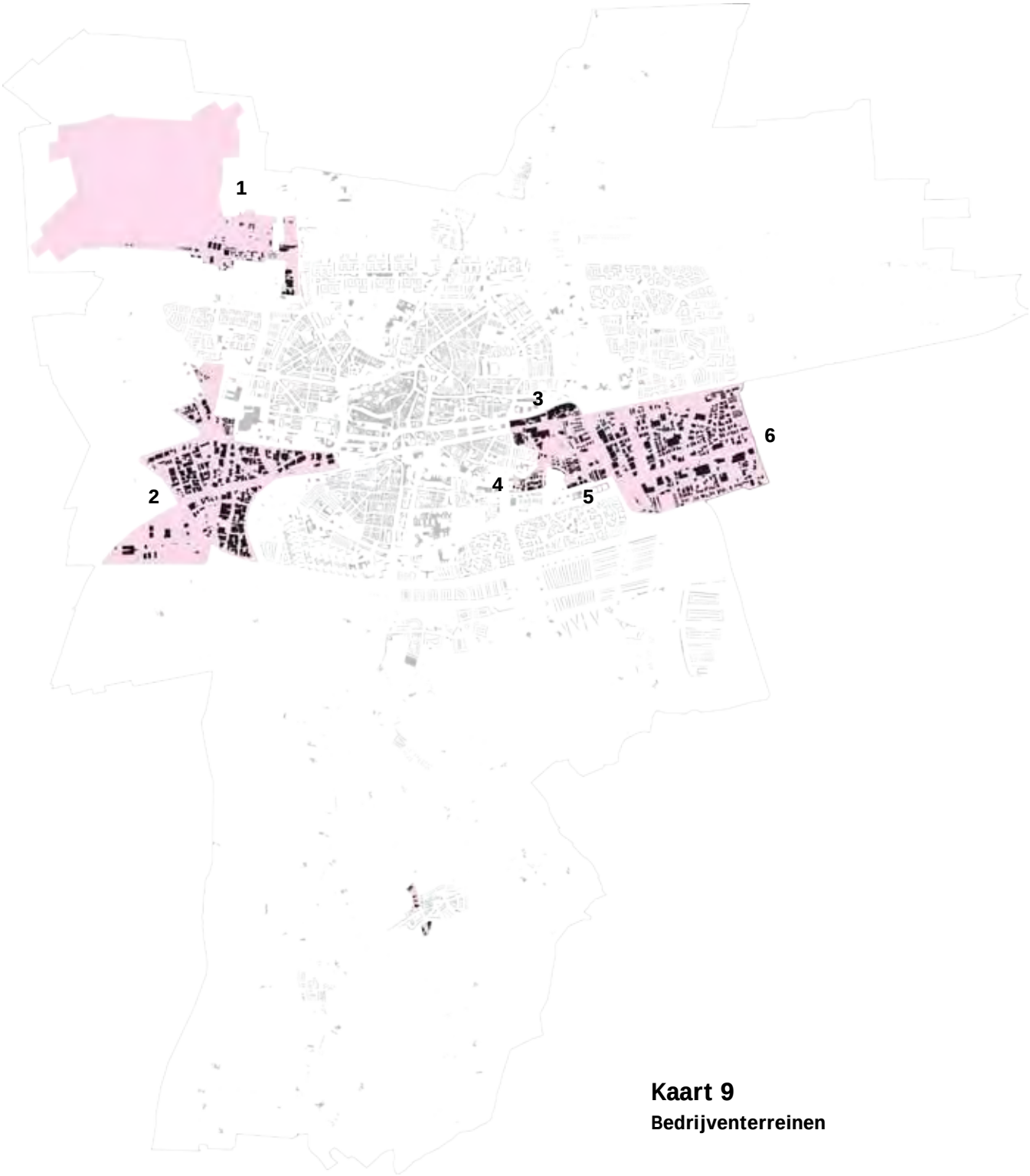
- gebouwen oriënteren zich meerzijdig op de openbare ruimte
- de entreezijde van de bebouwing is herkenbaar vormgegeven en oriënteert zich op de openbare ruimte

verschijningsvorm

- in het bouwwerk bestaat samenhang tussen de samenstellende delen van dat bouwwerk
- bijgebouwen en aanbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa
- er is eenheid in architectuur van de gehele gevel

detaillering, materiaal- en kleurgebruik

- kleur en materiaalvariatie ondersteunen de gevelgeleding en de architectonische eenheid



Kaart 9

Bedrijventerreinen

1 Vliegbasis-Troelstraweg
2 Zwetteparken
3 Friesland-Campina
4 Ouddeel
5 De Greuns
6 De Hemrik

6.9 Bedrijventerreinen

Beschrijving

Bedrijventerreinen kennen een veelal rationele inrichting en zijn sterk monofunctioneel van aard. Ze zijn primair gericht op de huisvesting van bedrijven. Oudere terreinen hebben vaak een duidelijke relatie met water- en/of spoorweginfrastructuur, terwijl de meer recente terreinen sterk gericht zijn op het wegverkeer. De oudere bedrijventerreinen zijn overwegend kleinschalig van omvang en bebouwing. Meer recente terreinen zijn grootschaliger van aard.

De onderlegger voor bedrijventerreinen bestaat over het algemeen uit een hoofdontsluitingsas waaraan volgens een rasterstructuur zijstraten zijn gekoppeld. De bedrijven zijn aan zowel de primaire hoofdas als de secundaire wegenstructuur gevestigd, meestal volgens een rechte rooilijn. De randen van de bedrijventerreinen die grenzen aan het landelijk gebied vormen een contrast door het verschil in schaal en materiaal.

De gebouwen bestaan veelal uit meerdere volumes waarin de diverse bedrijfsonderdelen zijn ondergebracht, zoals opslag, productie en kantoor. De bebouwing wisselt sterk in grootte en hoogte. De grote volumes zijn vaak bekleed met plaatmateriaal.

Op bijzondere locaties, zoals op knooppunten en langs de hoofdinfrastructuur presenteren bedrijven zich op een representatieve wijze.
Op bedrijventerreinen kan sprake zijn van leegloop, intensivering en functieverandering. Functieverandering leidt tot het voortdurend aanpassen van gebouwen, waarbij ook bij bepaalde bedrijventerreinen gestreefd wordt naar een opwaardering.

Beleidsintentie

De ruimtelijke kwaliteit van de gebieden handhaven, versterken en zo nodig omvormen. De diversiteit van de gebouwen en gebouwenensembles respecteren, verrijken en het versterken van de relatie met de openbare ruimte, infrastructuur en stedelijke structuur.

Criteria

ruimtelijke inpassing

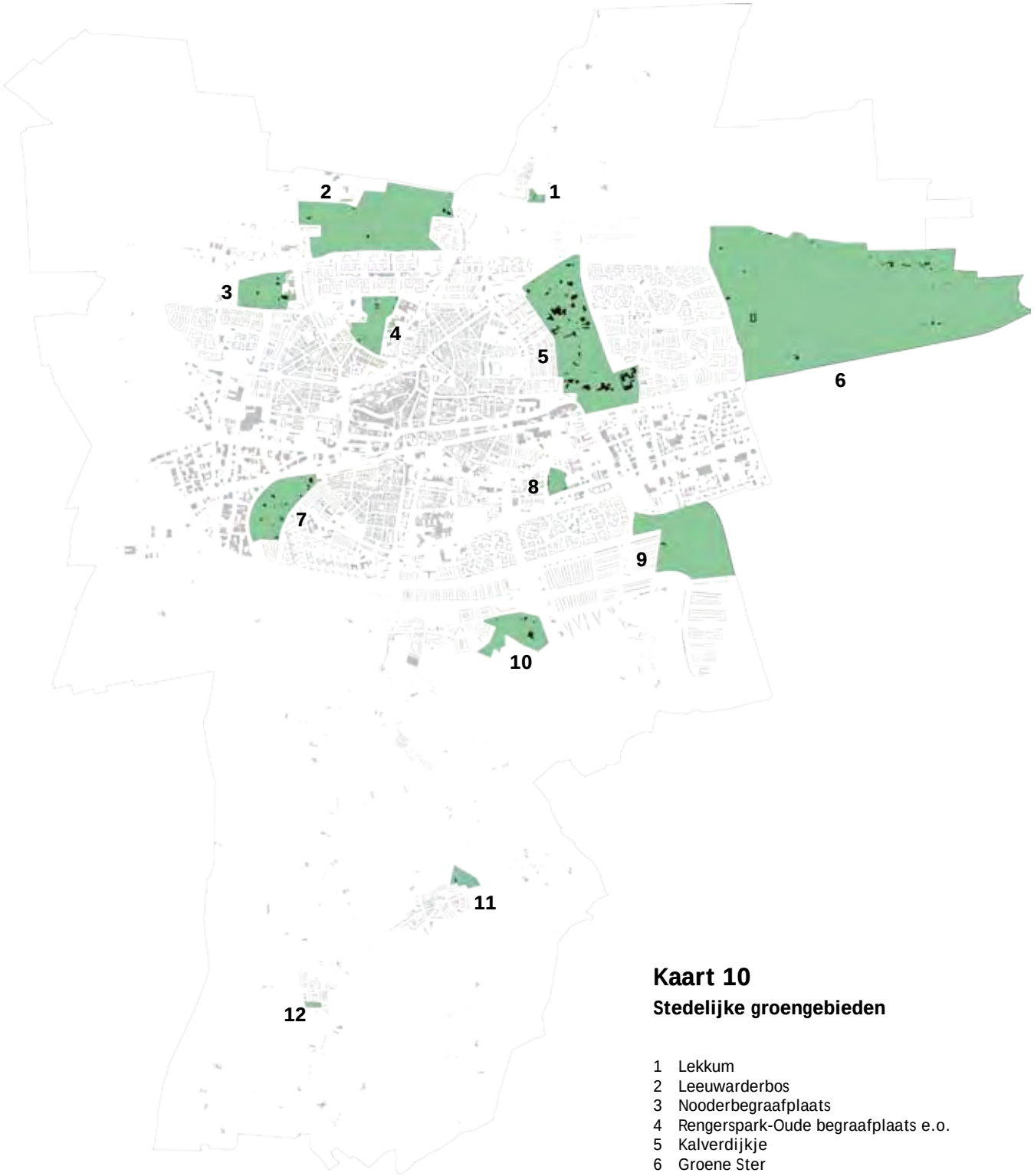
- bouwplannen respecteren de rationele stedenbouwkundige structuren van hoofdas en secundaire wegen
- gebouwen aan de hoofdinfrastructuur of nabij knooppunten liggen hebben een representatieve uitstraling en een zorgvuldige plaatsing op de kavel
- gebouwen die goed zichtbaar zijn vanuit het omliggende landschap presenteren zich onnadrukkelijk en hebben een terughoudend kleurgebruik met gedekte kleuren

verschijningsvorm

- in het bouwwerk bestaat samenhang tussen de samenstellende delen van dat bouwwerk
- er is eenheid in architectuur van de gehele gevel
- bijgebouwen zijn ondergeschikt gezien vanaf de hoofdinfrastructuur

detaillering, materiaal- en kleurgebruik

- kleur en materiaalvariatie ondersteunen de gevelgeleding en de architectonische eenheid



Kaart 10

Stedelijke groengebieden

1 Lekkum
2 Leeuwarderbos
3 Nooderbegraafplaats
4 Rengerspark-Oude begraafplaats e.o.
5 Kalverdijkje
6 Groene Ster
7 Sportpark Nijlân
8 Abbingapark
9 Froskepôlle-Zuiderburen
10 Sportpark Wiarda e.o.
11 Wirdum
12 Wytgaard

6.10 Stedelijke groengebieden

Beschrijving

De stedelijke groengebieden in Leeuwarden zijn de stadsparken, recreatiegebieden, sportcomplexen en begraafplaatsen. Naast de recreatieve functie is ook sprake van waterhuishoudkundige, educatieve en ecologische functies. De groengebieden zijn groot of klein en in verschillende perioden ontworpen en aangelegd.

Stadsparken zoals het Rengerspark, Westerpark en het Julianapark zijn vooral als wandelpark ontworpen met slingerende paden, waterpartijen en zichtlijnen.

Nieuwere parken zoals het Kalverdijkje en Nylân zijn meer multifunctioneel opgezet met sportvelden en andere recreatieve voorzieningen. Het recreatiegebied Groene Ster is een grootschalig dagrecreatiegebied aan de rand van de stad.

Beleidsintentie

Stedelijke groengebieden vormen de contramal van de bebouwde stad en zijn vaak bepalend voor het stadsbeeld. In stedelijke groengebieden is de bebouwing ondergeschikt en in de regel van beperkt volume. Nieuwbouw van en ingrepen in bestaande parkbebouwing laten de herkenbaarheid van het parkontwerp, de stijl en de ontwikkeling van het park intact.
Bij sportcomplexen gaat het vooral om de randen die zichtbaar zijn vanuit de omgeving en het handhaven van de basiskwaliteit. Voor begraafplaatsen geldt dat de bebouwing zich goed voegt in het totaalontwerp; eigentijdse toevoegingen zijn mogelijk.

Criteria

ruimtelijke inpassing

- bouwplan sluit qua situering, massa en vorm aan op de kenmerken van de gebouwen in de omgeving
- bebouwing is geclusterd of heeft een relatief grote onderlinge afstand
- oriëntatie en bebouwingsrichting zijn per gebouw of cluster op elkaar afgestemd

verschijningsvorm

- bebouwing wordt in beginsel als alzijdig volume ontworpen
- de opbouw van de gevels is consequent en evenwichtig van verhouding

detaillering, materiaal- en kleurgebruik

- kleur en materiaalvariatie ondersteunen de gevelgeleding en de architectonische eenheid
- hekwerken zijn van hoogwaardig materiaal en grotendeels transparant
- hekwerken, leuningen en afrasteringen zijn op elkaar afgestemd

Kaart 11
Buitengebied

6.11 Buitengebied

Beschrijving

De voormalige Middelzee en haar kwelderruggen bepalen het landschap van de gemeente Leeuwarden. Op de noord-zuid gerichte kwelderruggen verrezen de eerste nederzettingen. Terpen boden een veilige woonplaats voor de bewoners tegen de grillen van de zee. De stad Leeuwarden is ontstaan uit een tweetal terpen aan de oever van de voormalige Middelzee, op de plaats waar het Vliet, de Ee en de Potmarge in zee stroomden.

Aan de westzijde is de stad voor een groot deel in de voormalige Middelzee gebouwd, net als de militaire vliegbasis. Het niet bebouwde deel van de Middelzee wordt gekenmerkt door de openheid en regelmatige blokverkaveling.

De kwelderwallen ten oosten van de Middelzee vormen een landschap met terpdorpen, beplantingen en onregelmatige verkavelingspatronen. De silhouetten van de dorpen met hun kerktorens en daartussen de verspreid liggende boerderijen zijn beeldbepalend.

Beleidsintentie

In het bestemmingsplan Buitengebied is het ruimtelijk beleid vastgelegd. Delen van het buitengebied zullen in de toekomst door verstedelijking van karakter gaan veranderen, met name ten zuidwesten van de stad rondom de Haak van Leeuwarden. Voor dit gebied zijn de ruimtelijke kaders uitgezet in de Structuurvisie Nieuw Stroomland.
In het buitengebied wordt het ruimtelijk beeld gerespecteerd, kenmerkende karakteristieken van waardevolle bestaande bebouwing zoveel mogelijk behouden en nieuwe bebouwing goed ingepast.

Criteria

Onderstaande criteria gelden voor bestaande bebouwing en ondergeschikte bijgebouwen op het erf. Voor kop-hals-rompboerderijen, stelpboerderijen, nieuwe agrarische bedrijfsvestigingen en het toevoegen van grote bouwwerken op bestaande agrarische erven gelden de criteria in de hoofdstukken 7.4 t/m 7.6.

ruimtelijke inpassing
- bouwplan is op een vergelijkbare manier gesitueerd ten opzichte van de openbare weg en de verkavelingsrichting als de bestaande bebouwing in de omgeving
- het erf is ingepast met streekeigen erfbeplanting
- bijgebouwen zijn wat betreft de positie op het erf ondergeschikt aan waardevolle boerderijen en/of panden

verschijningsvorm
- bebouwing heeft in de regel een traditionele kapvorm
- bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt aan en in samenhang met de hoofdvorm

detaillering, materiaal- en kleurgebruik
- detaillering, materiaal- en kleurgebruik van de bestaande bebouwing vormt het uitgangspunt bij verbouwingen en nieuwbouw van bijbehorende bouwwerken
- voor (nieuwe) bebouwing van ondergeschikte aard geldt een eenvoudige, maar verzorgde detaillering
- afwijkend materiaal- en kleurgebruik is mogelijk, mits ondergeschikt in het totale gevelbeeld
- opvallende terreinafscheidingen, zoals hekwerken en muren, vermijden; bij voorkeur gebruik maken van beplanting en/of sloten

7 Specifieke welstandscriteria

In een aantal situaties zijn de criteria per gebiedstype ontoereikend om de gewenste ruimtelijke kwaliteit te bereiken.

Beschermde stadsgezichten

In de beschermde stadsgezichten is het wenselijk om met scherper geformuleerde welstandscriteria te omschrijven wat wordt nagestreefd. Immers, de beschermde stadsgezichten verdienen deze extra aandacht en zorgvuldigheid. Dit wordt nader uitgewerkt in hoofdstuk 7.1.

Monumenten en beeldbepalende panden

Monumenten (rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten) en beeldbepalende panden (in de beschermde stadsgezichten) zijn aangewezen vanwege onder meer hun architectonische verschijningsvorm. Zij zijn vaak zeer beeldbepalend voor hun omgeving. Dit maakt het belangrijk om voor deze panden aanvullende welstandscriteria op te stellen. Deze staan in hoofdstuk 7.2.

Ontwikkelingsgebieden

Sinds de inwerkingtreding van de vorige welstandsnota op 5 juli 2004 zijn bouwplannen op grotere locaties tot stand gebracht. Op deze nieuwbouw en/of herontwikkelingslocaties werd een bepaald ruimtelijke beeld of karakteristiek nagestreefd. Aangezien de in de welstandsnota opgenomen criteria te algemeen werden bevonden en er voldoende sturing op de planontwikkeling wenselijk werd geacht, heeft de gemeenteraad per gebied aparte welstandcriteria vastgesteld. Nu een groot deel van de locaties gereed is, kunnen de aparte criteria komen te vervallen en zal deze bebouwing onder de nieuwe nota gaan vallen. In hoofdstuk 7.3 staat een overzicht van de vervallen ontwikkelingsgebieden en de ontwikkelingsgebieden waar nog gebouwd wordt of gaat worden en waar de criteria van kracht blijven.

Boerderijen

Boerderijen zijn beeldbepalende bouwwerken, vaak op in het oog springende plekken. Voor twee boerderijtypen, te weten de kop-hals-rompboerderij en de stelpboerderij zijn specifieke criteria opgesteld om bij bouwplannen de karakteristieke kenmerken van dit gebouwtype zo goed mogelijk te waarborgen. Ook voor geheel nieuwe agrarische bedrijfsvestigingen en het toevoegen van grote bouwwerken op bestaande agrarische erven zijn welstandscriteria opgesteld. Deze criteria worden in de hoofdstukken 7.4 t/m 7.6 behandeld.

Kaart 12
Beschermde stadsgezichten

7.1 Beschermde stadsgezichten

De binnenstad en enkele jongere buurten hebben de status van rijkswege beschermd stadsgezicht. Een beschermd stads- of dorpsgezicht is een landelijke erkenning van de bijzondere stedenbouwkundig-historische, architectuurhistorische en andere cultuurhistorische waarden van een gebied. In de beschermde stadsgezichten staan veel rijks- en gemeentelijke monumenten. Er zijn ook panden aangeduid als beeldbepalend (zowel monumenten als niet-monumenten). Tot slot staan er binnen de beschermde stadsgezichten ook panden zonder status, waaronder moderne panden.

Bovenstaande indeling geeft aan dat binnen het gebied van een beschermd stadsgezicht de bestaande panden niet allemaal van even groot belang zijn. Daarom zijn de welstandscriteria in deze gebieden opgedeeld. Dit hoofdstuk bevat aanvullende welstandscriteria die gelden voor alle vooroorlogse panden in de beschermde stadsgezichten. In hoofdstuk 7.2 staan vervolgens de aanvullende welstandscriteria die gelden voor de beeldbepalende panden in de beschermde stadsgezichten en voor monumenten (nota bene: monumenten staan zowel in als buiten de beschermde stadsgezichten).

De bescherming van de aangewezen stadsgezichten is in belangrijke mate geregeld in bestemmingsplannen. In het bestemmingsplan zijn hiervoor onder meer de volgende zaken vastgelegd:
- situering (onder andere rooilijn)
- bouwmassa (goothoogte, individualiteit, nokhoogte en korrelmaat)
- kapvorm;
- inrichting en profiel van waardevolle buitenruimten

Voor naoorlogse panden binnen de beschermde stadsgezichten verwijzen wij naar de criteria per gebiedstype in hoofdstuk 6.

Beleidsintentie

De regels in het bestemmingsplan dienen vooral ter bescherming van de stedenbouwkundige structuur. Om ook andere aspecten van de ruimtelijke kwaliteit en identiteit te kunnen borgen, zijn aanvullende welstandscriteria nodig. Deze gelden voor alle vooroorlogse panden in de beschermde stadsgezichten.

Criteria

Onderstaande criteria zijn aanvullend op de gebiedscriteria uit hoofdstuk 6 die gelden in het gebied waar het pand staat. Onderstaande criteria gelden voor alle vooroorlogse panden in de beschermde stadsgezichten.

Let op: voor beeldbepalende panden in de beschermde stadsgezichten en voor rijks- en gemeentelijke monumenten binnen én buiten de beschermde stadsgezichten gelden bovenop de onderstaande criteria ook de aanvullende criteria in hoofdstuk 7.2.

verschijningsvorm
- gebouwen staan ‘stevig op de grond’

detaillering, materiaal- en kleurgebruik
- materialen en kleuren zijn ingetogen, verouderen mooi en passen in het traditionele straatbeeld

aan-, uitbouwen en bijgebouwen
- materiaalgebruik en detaillering, al dan niet eigentijds, van vergelijkbare kwaliteit als het hoofdgebouw

zonwering en luifels
- luifels en markiezen alleen bedoeld als zonwering
- maatvoering luifels en markiezen afgestemd op de afmetingen van bestaande muuropeningen

erfscheidingen
- erfscheidingen in natuurlijke materialen afgestemd op de bebouwing

zonne- en/of pv panelen
- zonnepanelen of -collectoren bij voorkeur plaatsen op een (bij) gebouw op een achterterrein
- zonnepanelen of -collectoren geplaatst op een schuin dakvlak mogen niet nadrukkelijk zichtbaar zijn vanaf openbaar gebied
- zonnepanelen of -collectoren in een goede verhouding en ordening tot het schuine (achter)dakvlak, en op ruime afstand van de daknok, schoorstenen, hoek- en kilkepers, kapellen en de dakramen
- per pand dient op minimaal 50% van een

7.1 Beschermde stadsgezichten

schuin dakvlak de (historische) dakbedekking zichtbaar te blijven
- op platte daken mag de hoogte van het schuinstaande paneel niet meer dan 65 cm boven het dakvlak uitsteken en de afstand tot de dakrand moet tenminste gelijk zijn aan de hoogte van de zonnepaneel of de zonnecollector

antennes, pijpen en andere toevoegingen
- antennes en schotelantennes niet aan de naar de openbare weg gekeerde gevel of dakvlakken
- antennes en installatieonderdelen voor mobiele telefonie vanaf de straat gezien onopvallend aangebracht
- ventilatie- afvoer- en andere pijpen en airco-installaties vanaf de straat gezien onopvallend aangebracht

7.2 Monumenten en beeldbepalende panden

Leeuwarden is met ruim 900 rijks- en gemeentelijke monumenten een grote monumentengemeente. Een groot deel van de monumenten staat in de beschermde stadsgezichten en in de schil van jongere wijken daar omheen, maar ook in de dorpen en het buitengebied staan monumenten.

In de beschermde stadsgezichten bevindt zich ook een groot aantal beeldbepalende panden. Dit kunnen monumenten zijn, maar ook panden zonder monumentstatus. Deze panden zijn aangeduid als beeldbepalende onderdelen, omdat ze meer dan gemiddelde stedenbouwkundige waarde of architectonische kwaliteit hebben binnen de beschermde gezichten.

Bescherming

De bescherming van rijks- en gemeentelijke monumenten is geregeld in de Monumentenwet 1988, de Erfgoedverordening gemeente Leeuwarden en de Wabo. Deze wetgeving is gericht op de instandhouding van de monumentale waarden van het monument. De bescherming van beeldbepalende panden is geregeld in bestemmingsplannen. Aanvullend heeft de gemeente Leeuwarden als onderdeel van de genoemde Erfgoedverordening de Uitvoeringsrichtlijnen Monumentenzorg Leeuwarden (UML) vastgesteld.

De onderstaande aanvullende welstandscriteria gelden bij wijziging van monumenten en beeldbepalende panden.

Beleidsintentie

Monumenten en beeldbepalende panden worden gekenmerkt door een samenhangend en al dan niet gaaf geheel van architectuurhistorische kenmerken. Zij kunnen tezamen representatief zijn voor een bepaalde bouwstijl, maar ook een verhaal van eeuwen gebruiksgeschiedenis vertellen met stilistische verwijzingen naar uiteenlopende bouwperioden.
Monumenten en beeldbepalende gebouwen worden in hoge mate gewaardeerd en dragen in belangrijke mate bij aan de kwaliteit en identiteit van de leefomgeving. Het beleid is gericht op het behoud en herstel van de historisch-architectonische kenmerken van het pand.

Criteria

De onderstaande criteria zijn aanvullend op:
- de criteria per gebiedstype uit hoofdstuk 6 (die gelden in het gebied waar het pand staat);
- en de aanvullende criteria uit hoofdstuk 7.1 (voor alle panden binnen beschermde stadsgezichten).

verschijningsvorm
- de specifieke historische kenmerken van het monument en/of beeldbepalende pand vormen het uitgangspunt voor herstel, verbouw of functieverandering
- toevoegingen aan, op of bij een monument of beeldbepalend pand worden vormgegeven óf onnadrukkelijk óf op een herkenbare manier. Dit laatste kan op eigentijdse wijze, mits de historische stijlkenmerken de inspiratiebron vormen en het historische karakter van het pand in zijn omgeving gerespecteerd wordt
- gevels hebben in beginsel een compositie met een verticale hoofdgeleding (in sterkere mate in de binnenstad dan in de andere beschermde stadsgezichten) en een horizontale subgeleding, waarin kozijnen, dakgoten, daklijsten, windveren en dergelijke een logische plaats krijgen
- dakkapellen staan op een evenwichtige plaats in het dakvlak: dicht boven de goot en niet dicht bij de hoek- en kilkepers, en ze zijn in goede maatverhouding met het dakvlak
- dakramen staan op een evenwichtige plaats in het dakvlak: niet dicht bij de goot, nok, hoek- en kilkepers en niet boven elkaar, en ze zijn in goede maatverhouding met het dakvlak
- geen loggia's in dakvlakken die zichtbaar zijn vanaf openbaar toegankelijk gebied

winkelpuien
- behoud en herstel van een bestaande historische pui geniet de voorkeur boven vervanging
- de nieuwe pui heeft een visueel-ruimtelijke relatie met de gevel op de verdieping(en) en brengt geen nadrukkelijke scheiding teweeg
- geen kunststof puien
- de detaillering van de pui is passend bij het pand

7.2 Monumenten en beeldbepalende panden

detaillering, materiaal- en kleurgebruik
- behoud gaat voor vernieuwing
- materialen en kleuren zijn ingetogen, verouderen mooi, harmoniëren met belendingen en passen in het traditionele straatbeeld, tenzij op basis van onderzoek een historische kleurstelling kan worden toegepast
- gevels in hoofdzaak uitvoeren in baksteen (geen strips), natuursteen of een vergelijkbaar steenachtig materiaal
- stralen van metselwerk is niet toegestaan
- reparatie van metselwerk verdient de voorkeur boven algehele vervanging
- voegwerk in de bestaande historische voegdiepte en kleur
- met het schilderen en pleisteren van schoon metselwerk dient zeer terughoudend worden omgegaan
- deuren en vensters (kozijnen en ramen) uitvoeren in natuurlijke materialen (hout of indien passend staal)
- nieuw kozijnhout qua maatvoering en detaillering in overeenstemming met de historische maatvoering en detaillering
- bij isolerende beglazing historische onderverdeling van ramen zoveel mogelijk handhaven, geen roeden tussen isolatieglas en geen plakroeden
- ventilatievoorzieningen aan de straatzijde onopvallend aangebracht
- ramen met transparant glas
- hellende daken dekken met keramische pannen, leien, zink of riet
- panden vóór 1900 hebben geglazuurde zwarte pannen op het voorschild en deels op het zijschild, terwijl (overwegend) ongeglazuurde oranje pannen liggen op de overige dakdelen.
- dak- en gootlijsten, boeiboorden en uilenborden uitvoeren in hout of andere natuurlijke, bij het pand passende, materialen

zonne- en/of pv panelen
- zonnepanelen of -collectoren bij voorkeur plaatsing op een (bij) gebouw op een achterterrein
- zonnepanelen of -collectoren geplaatst op een schuin dakvlak mogen niet nadrukkelijk zichtbaar zijn vanaf openbaar gebied
- zonnepanelen of -collectoren in een goede verhouding en ordening tot het schuine (achter)dakvlak, en op ruime afstand van de daknok, schoorstenen, hoek- en kilkepers, kapellen en de dakramen
- per pand dient op minimaal 50% van een schuin dakvlak de (historische) dakbedekking zichtbaar te blijven
- op platte daken mag de hoogte van het schuinstaande paneel niet meer dan 65 cm boven het dakvlak uitsteken en de afstand tot de dakrand moet tenminste gelijk zijn aan de hoogte van de zonnepaneel of de zonnecollector
- de kleur van een zonnepaneel of –collector op een schuin dakvlak is zwart of donkergrijs

Kaart 13

Ontwikkelingsgebieden waar aparte welstandscriteria van kracht zijn

1	Blitsaerd	Woningbouw
2	Vrijheidswijk-Tolhuis	Woningbouw
3	Lekkum, ‘t Ei	Woningbouw
4	Sint Bonifatiuspark	Woningbouw
5	Businesspark	Bedrijventerrein
6	Nieuw Vossepark	Woningbouw
7	Newtonpark 4	Bedrijventerrein
8	Oostergooplein	Woningbouw
9	De Zuidlanden	Woningbouw
10	Wirdum, Hikkemieden	Woningbouw
11	Wytgaard, Nij Wingerd	Woningbouw

7.3 Ontwikkelingsgebieden

Vanaf 2004 zijn voor een aantal gebieden aparte welstandscriteria vastgesteld door de gemeenteraad.

Van deze locaties zijn de volgende (vrijwel) geheel afgerond en daarmee vervallen deze apart vastgestelde welstandscriteria:

- Vrijheidswijk - Noordoost
- Vrijheidswijk - Noordwest
- Fruitstraat
- Tramstraat - Pier Panderstraat
- Zuiderburen 2e fase
- Westelijke Invalsweg
- Douna locatie - Johannesbuurt
- Zuiderburen - boslocatie 3 - Johannesleane
- Zuiderburen - boslocatie 5 - Nicolaasleane
- Zuiderburen - Noorderstienplaat
- Nieuwbouw NHL
- Nieuw Erasmushiem

Er zijn ook gebieden nog niet afgebouwd. Voor deze gebieden blijven de aparte welstandscriteria wel van kracht. Deze locaties zijn:

1. Blitsaerd
2. Vrijheidswijk - Tolhuis
3. Lekkum - ‘t Ei
4. Sint Bonifatiuspark
5. Businesspark
6. Nieuw Vossepark
7. Newtonpark 4
8. Oostergooplein
9. De Zuidlanden
10. Wirdum - Hikkemieden
11. Wytgaard - Nij Wingerd

7.4 Kop-hals-rompboerderij

Beschrijving

De kop-hals-rompboerderij is een boerderijtype dat veel voorkomt in Friesland. Hierbij is het woonhuisgedeelte de kop, het middengedeelte de hals en de schuur de romp. De kop-hals-rompboerderij zonder hals of kop-rompboerderij is een variant, waarbij de kop en de hals niet zichtbaar gescheiden zijn, maar waarbij de woon- en leeffuncties zo gescheiden zijn in de kop, dat er toch sprake is van een gedeelte met halsfunctie.

Beleidsintentie

Behoud van de karakteristieke hoofdvorm en stijlkenmerken, terwijl aanpassingen bij functiewijzigingen mogelijk moeten zijn.

Criteria

ruimtelijke inpassing

- op zich zelf staand van belendende functionele bebouwingscluster
- woongedeelte aan de zijde van de openbare (water-) weg ; bedrijfsdeel naar het bijbehorende land geplaatst
- de richting loodrecht op de openbare (water-) weg, evenwijdig met verkavelingstructuur

verschijningsvorm

- hoge goot, steil zadeldak voor de kop; lage goten voor hals en romp, hoog steil schilddak voor romp
- samenstel van enkelvoudige bouwmassa's, rechthoekige overwegend symmetrische grondvormen
- forse maatvoering
- in elkaar overgaande hoofdvormen met hoofdzakelijk kantige belijning
- aan – en uitbouwen alsmede kleine bijgebouwen zijn ondergeschikt en/of kennen een bijzondere vormgeving
- evenwicht tussen verticaal gerichte gevelopeningen in de kop en hals en horizontale accenten (goten, lijsten, plinten)
- gebouwen hebben een traditionele gevelcompositie
- gevel- en dakvlakken van het schuurdeel hebben een gesloten karakter (kleine openingen)
- dakkapellen beperken zich tot het woongedeelte
- geen loggia's of andere grote openingen in het dakvlak

detaillering, materiaal- en kleurgebruik

- materiaal gevels: baksteen; materiaal daken: gebakken pannen, de romp ook wel riet
- de duurzaamheid en uitstraling van de toegepaste materialen neemt af van kop naar romp
- kleur gevels rood, de hals/romp ook wel geel; kleur daken: kop: zwart/donkerblauw; hals: zwart/rood; romp: zwart tot rood, riet
- gedekte traditionele kleuren
- kop kent versieringen t.p.v. specifieke metselverbanden, boeiborden, luiken en dakkapel aan de voorzijde; hals en romp ontberen ornamentiek m.u.v. uilenbord
- aandacht voor de inrichting en beplanting van het erf

7.5 Stelpboerderij

Beschrijving

De stelpboerderij ontstond in de minder rijke delen van Friesland. De stelpboerderij was goedkoper dan de oudere kop-hals-rompboerderij, omdat bij de stelp de woon- en werkruimtes zich onder één dak bevinden. De stelpboerderij kwam in de tweede helft van de 19e eeuw pas echt op, waardoor het uiteindelijk in Friesland het meest voorkomende boerderijtype werd. Bij de stelpboerderij liggen de woongedeelten en de melkkelder direct achter de voorgevel, en boven de melkkelder bevindt zich de opkamer. De opzet van de schuur is vrijwel hetzelfde als bij de kop-hals-rompboerderijen.

Beleidsintentie

Behoud van de karakteristieke hoofdvorm en stijlkenmerken, terwijl aanpassingen bij functiewijzigingen mogelijk moeten zijn.

Criteria

ruimtelijke inpassing

- op zich zelf staand van belendende functionele bebouwingscluster
- woongedeelte aan de zijde van de openbare (water-) weg ; bedrijfsdeel naar het bijbehorende land geplaatst
- de richting loodrecht op de openbare (water-) weg, evenwijdig met verkavelingstructuur

verschijningsvorm

- lage goot, hoog steil schilddak; voorgevel hoger dan de overige gevels
- enkelvoudige bouwmassa, rechthoekige grondvorm, symmetrisch geplaatste dakkapel(len) aan voorzijde
- forse maatvoering
- heldere vloeiende hoofdvorm met kantige belijning
- aan – en uitbouwen alsmede kleine bijgebouwen zijn ondergeschikt en/of kennen een bijzondere vormgeving
- evenwicht tussen verticaal gerichte gevelopeningen in de kop en hals en horizontale accenten (goten, lijsten, plinten)
- gebouwen hebben een traditionele gevelcompositie
- gevel- en dakvlakken van het schuurdeel hebben een gesloten karakter (kleine openingen)
- dakkapellen beperken zich tot het woongedeelte
- geen loggia's of andere grote openingen in het dakvlak

detaillering, materiaal- en kleurgebruik

- materiaal gevels: baksteen; materiaal daken: gebakken pannen en/of (deels) riet
- de duurzaamheid en uitstraling van de toegepaste materialen neemt af van voorzijde naar achterzijde
- kleur gevels rood, zijgevels rood en geel;
- gedekte traditionele kleuren
- kop kent versieringen t.p.v. specifieke metselverbanden, boeiborden, luiken; schuurdeel ontbeert ornamentiek m.u.v. uilenbord
- aandacht voor de inrichting en beplanting van het erf

7.6 Nieuwe agrarische gebouwen

Beschrijving

In de ontwikkeling van de landbouw vindt al geruime tijd schaalvergroting plaats. Veelal speelt dit zich af op het bestaande erf en in het gebouwencluster van een bestaande boerderij. Daarnaast vinden ook geheel nieuwe bedrijfsvestigingen plaats, meestal in een open landschap. Dergelijke nieuwbouw heeft grote invloed op de beleving van de omgeving. Daarom zijn voor deze beide categorie een aantal specifieke welstandscriteria opgesteld.

Beleidsintentie

Het verantwoord inpassen van nieuwbouw van agrarische bedrijvigheid. Het bouwplan dient in goede verhouding te staan tot de omgeving en omliggende bebouwing, met een goede oriëntatie. De inrichting van de buitenruimte (erfbeplanting) maakt onderdeel uit van het plan.

Criteria voor nieuwe agrarische bedrijven

ruimtelijke inpassing

- op zich zelf staand van belendende functionele bebouwingscluster
- solitaire woning en werkgebouwen vormen een samenhangend functioneel cluster
- woongedeelte aan de zijde van de openbare (water-) weg; bedrijfsgebouwen achter de woning gesitueerd
- de richting loodrecht op de openbare (water-) weg, evenwijdig met verkavelingstructuur

verschijningsvorm

- woning rijzig t.o.v. de bedrijfsgebouwen, kappen van woning en bedrijfsgebouwen domineren; dakhellingen woning gelijk of steiler dan die van bedrijfsgebouwen
- (Samenstel van) enkelvoudige bouwmassa('s), rechthoekige overwegend symmetrische grondvormen
- forse maatvoering
- zelfstandige hoofdvormen met hoofdzakelijk kantige belijning
- aan – en uitbouwen alsmede kleine bijgebouwen zijn ondergeschikt en/of kennen een bijzondere vormgeving
- evenwichtige gevelcompositie
- gebouwen hebben een traditionele gevelcompositie
- dakvlakken hebben een gesloten karakter (kleine openingen)
- dakkapellen beperken zich tot het woongedeelte
- geen loggia's of andere grote openingen in het dakvlak

detaillering, materiaal- en kleurgebruik

- materiaal gevels: woonhuis: baksteen; bedrijfsgebouwen baksteen, hout, geprofileerde beplating
- materiaal daken: woonhuis: gebakken pannen; bedrijfsgebouwen gebakken pannen, geprofileerde beplating
- gedekte kleuren en matte uitvoering
- aandacht voor de inrichting en beplanting van het erf

Criteria voor grootschalige bebouwing op bestaande agrarische bedrijven

ruimtelijke inpassing

- bouwplan is in dezelfde richting gesitueerd ten opzichte van de openbare weg en de verkavelingsrichting als de bestaande bebouwing
- bedrijfsgebouwen is achter de woning gesitueerd
- bouwplan vormt samen met bestaande bebouwing een functioneel bebouwingscluster
- het oorspronkelijke hoofdgebouw blijft herkenbaar in de nieuwe configuratie
- het erf is ingepast met streekeigen erfbeplanting

verschijningsvorm

- bebouwing heeft een traditionele kapvorm,
- (Samenstel van) enkelvoudige bouwmassa('s),rechthoekige overwegend symmetrische grondvormen
- zelfstandige hoofdvormen met hoofdzakelijk kantige belijning
- evenwichtige compositie van gevels en dakvlakken
- dakvlakken hebben een gesloten karakter
- bij afwijkende staltypen zoals een serrestal is een platte afdekking of een afdekking met gebogen elementen toegestaan

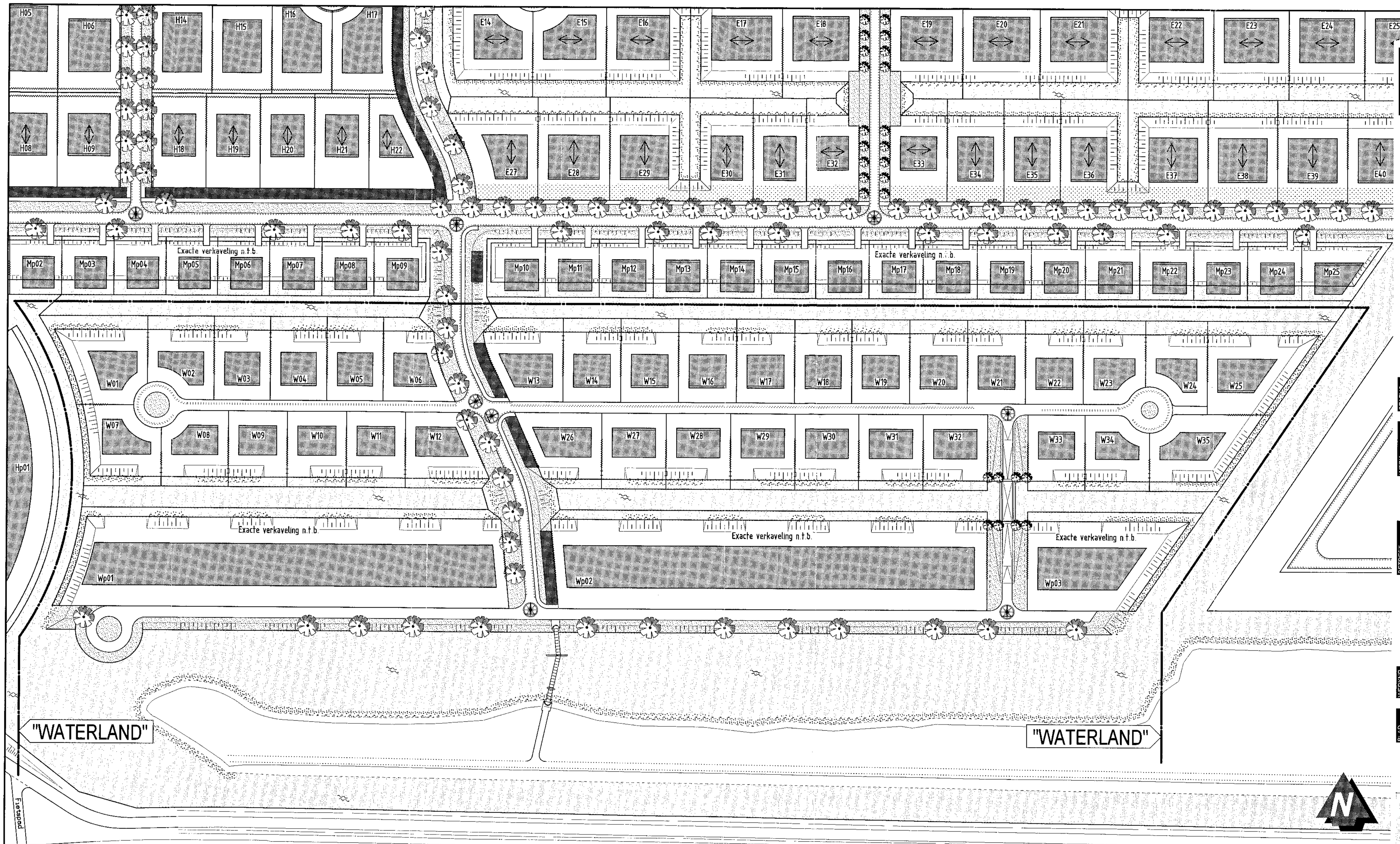
7.6 Nieuwe agrarische gebouwen

detaillering, materiaal- en kleurgebruik
- materiaal gevels: woonhuis: baksteen; bedrijfsgebouwen baksteen, hout, geprofileerde beplating
- materiaal daken: woonhuis: gebakken pannen; bedrijfsgebouwen gebakken pannen, geprofileerde beplating
- gedekte kleuren
- aandacht voor de inrichting en beplanting van het erf

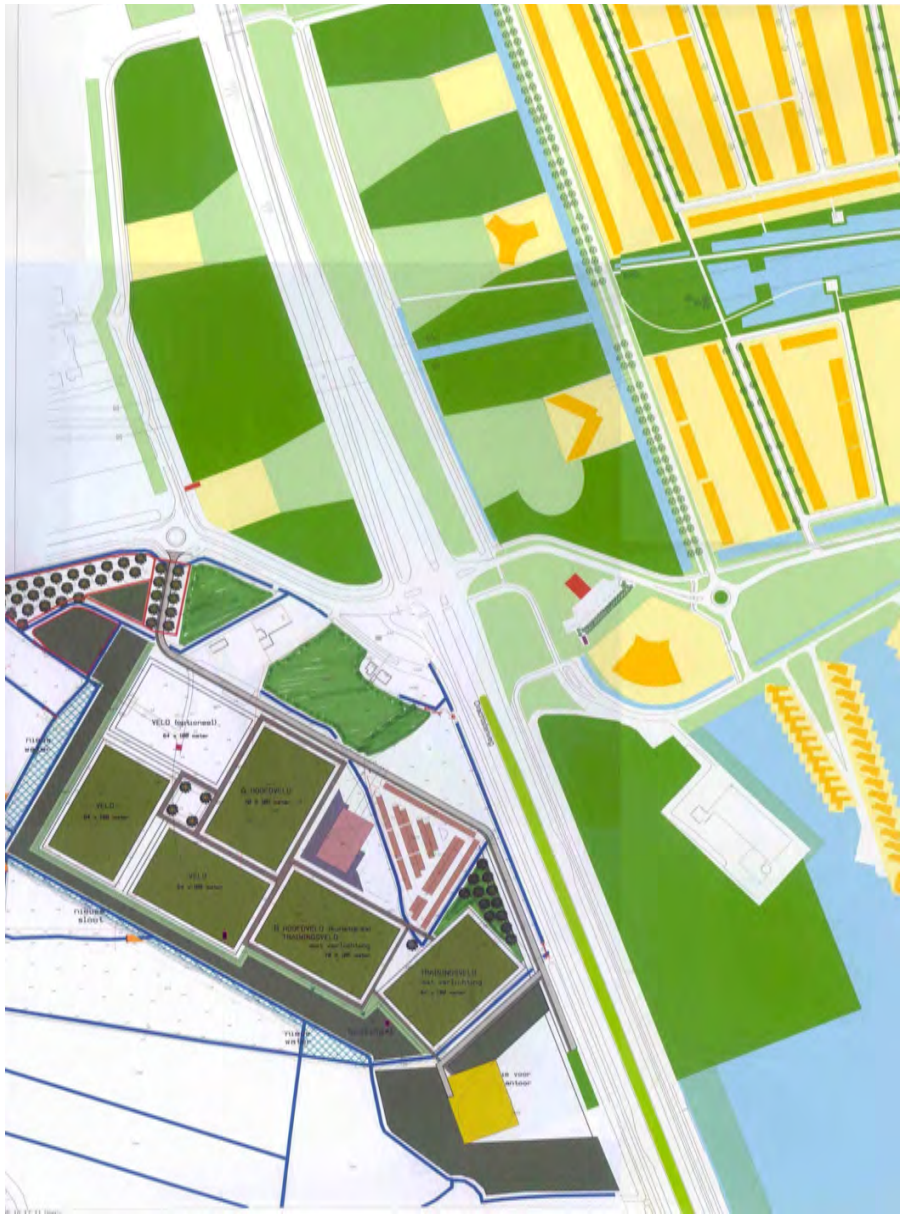
Nije Pleats

Schaalvergroting en nieuwbouw van agrarische bedrijven is vaak een ruimtelijk ingrijpende zaak in het Friese landschap. Om te komen tot het beste bouwplan op de beste plek is de werkwijze 'Nije Pleats' ontwikkeld. Hierbij komen in een vroeg stadium opdrachtgever en zijn adviseurs samen met externe landschaps- en welstandsdeskundigen in een interactieve sessie, veelal op het betreffende bedrijf. Hier worden gezamenlijk de ontwerpprincipes vastgelegd. In de meeste gevallen vergemakkelijkt dit de planvorming en verbetert het eindresultaat. De uitvoering van 'Nije Pleats' is in handen van Hûs en hiem.

a. **Blitsaerd – toetsingskaart Waterland** (1. Welstandsnota Leeuwarden 2013)


H05
H06
H14
H15
H16
H17
H08
H09
H18
H19
H20
H21
H22
E14
E15
E16
E17
E18
E19
E20
E21
E22
E23
E24
E25
E26
E27
E28
E29
E30
E31
E32
E33
E34
E35
E36
E37
E38
E39
E40
Exacte verkaveling n.t.b.
Exacte verkaveling n.t.b.
Mp02
Mp03
Mp04
Mp05
Mp06
Mp07
Mp08
Mp09
Mp10
Mp11
Mp12
Mp13
Mp14
Mp15
Mp16
Mp17
Mp18
Mp19
Mp20
Mp21
Mp22
Mp23
Mp24
Mp25
W01
W02
W03
W04
W05
W06
W13
W14
W15
W16
W17
W18
W19
W20
W21
W22
W23
W24
W25
W07
W08
W09
W10
W11
W12
W26
W27
W28
W29
W30
W31
W32
W33
W34
W35
Hp01
Exacte verkaveling n.t.b.
Exacte verkaveling n.t.b.
Exacte verkaveling n.t.b.
Wp01
Wp02
Wp03
"WATERLAND"
"WATERLAND"
Fietspad
RENVOOI
A23
- rooilijn
- bouwkavelnummer
- bouwvlak voor hoofd- en bijgebouwen
- erfscheiding max. 1.80m hoog
- erfscheiding max. 1.00m hoog
- nokrichting (indien geen nokrichting in het bouwvlak is aangegeven, dan is de nokrichting vrij)
- groene loper
- bomen in boomrand in stand houden
- haag
- groenstrook volgens groenplan
- openbaar groen
- solitaire bomen
- fietsbegroeiing
- water
-erfscheiding:
- t.p.v. groene loper: geen
- erfscheiding vanaf 5m achter de rooilijn tot achterzijde kavel max. 1,80m hoog. Bij begr. openbaar gebied mogen alleen groene erfscheidingen gemaakt worden.
- erfscheiding langs en tot een afstand van 5m uit de oevers max. 1m hoog.
- Maximaal 2m "buiten" de bouwvlakken van kavels Sp en Mp incidenteel stelgortje en balkon toegestaan.
- Plaats bruggen en inritten "Miedwal" indicatief, exacte plaats nader te bepalen
STATUS
WERK
BLITSAERD
OPDRACHTG.
C.V. BLITSAERD
BETREFT
VERKAVELINGSTEK./
TOETSINGSKAART
"WATERLAND"
SCHAAL
1:1000
GETEKEND
SSC
DATUM
31-03-2005
GEWIJZIGD
PARAAF
A
B
C
D
E
F
G
H
I
J
K
L
WERKNR
990040
BLAD
TT - 06
ARCHITECT
ir. SÁNDOR I. WEERSTRA ARCHITECT BNA
PIETER SCHIEVINK ARCHITECT Av8 BNA
Wind GROEP
ARCHITECTEN ONTWIKKELAARS
Burg. Wuitsweg 31-37
Postbus 160
9200 AD Drachten
T (0512) 571 471
F (0512) 523 192
cad file: F:\PROJECTV1999\990040\B\990040TT06 waterland.s01

b. **Wiardaplantage Zuiderburen** (1. Welstandsnota Leeuwarden 2013)



ZUIDERBUREN

welstandsrichtlijnen Wiardaplantage
maart 2005

INLEIDING

De Drachtsterweg is één van de twee zuidelijke invalswegen van Leeuwarden.
In het landschappelijk concept van het plan Zuiderburen is er voor gekozen om het noordelijke deel van deze stadspoort te accentueren door het aanleggen van een bos: de Wiardaplantage.
In dat bos is een aantal open plekken voorzien, o.a. voor enkele kantoorvestigingen. Ook het winkelcentrum en enkele bestaande (voormalige) boerderijen en woningen zullen op termijn omsloten worden door bomen.
Inmiddels is ook de hoofdopzet van het plan De Zuidlanden bekend. Dit heeft geleid tot enige aanpassingen in het zuidwestelijke deel van de Wiardaplantage, mede door het besluit om het complex van de voetbalclub Blauw-Wit naar deze plek te verplaatsen.

De welstandsbeoordeling van de diverse bouwplannen in dit gebied zal moeten gebeuren aan de hand van door de gemeenteraad vast te stellen criteria.
Met dat doel zijn deze *Welstandsrichtlijnen Wiardaplantage* opgesteld.

OMSCHRIJVING VAN DE GEBRUIKTE BEGRIPPEN

Algemeen

Thema
Sfeerbeschrijving per straat, zone of bebouwingsgroep

Gradatie
De mate waarin de gebouwen de in de rubriek aangegeven beeldcomponent uitdrukken (*bepalend, overwegend, gevarieerd*) . Hiermee wordt de mate van samenhang of juist verscheidenheid in het straatbeeld bepaald.

De beeldcomponenten

Plaatsing
- **Onderlinge positie**
  De plaatsing van de bebouwing ten opzichte van de rooilijn (codering: in de *rooilijn*, binnen een *marge*, *onbepaald*).
- **Onderlinge afstand**
  De mate van geslotenheid van de straatwand (codering: *gesloten, half open, open*)
- **Richting**
  Plaatsing van de bebouwing ten opzichte van de straat; dit is vaak de nokrichting (codering: *langs, dwars, onbepaald*)

Hoofdvorm
- **Bebouwingscontour**
  De vorm van de bebouwing aangeduid met het aantal bouwlagen en de kapvorm
- **Massaopbouw**
  De mate van samengesteldheid van de bouwmassa alsmede de hoogte-breedteverhoudingen (codering: *enkelvoudig, samengesteld, rijzig e.d.)*
- **Relatieve omvang**
  De afmetingen (met name de breedte) van de hoofdmassa van een gebouw in relatie tot de overige gebouwen in de straat (codering*: klein, middelgroot, groot, zeer groot*)
- **Vormbehandeling**
  De modellering, belijning van met name de contour van de bebouwing (codering: *kantig, hoofdzakelijk kantig, vloeiend*)

Aanzichten

- **Gerichtheid**
  De gezichtsbepalende zijde van het gebouw (codering: *georienteerd op de straat, op de achterzijde* e.d.)
- **Geleding**
  Het beeldbepalende accent in de gevelindeling (codering*: horizontaal, verticaal, evenwichtig, figuratief*)
- **Compositie**
  De vorm en indeling van de open en gesloten vlakken met name aan de straatof andere openbare ruimte (codering: *traditioneel, gestileerd, geschakeerd, evenwichtig* e.d.)

Opmaak

- **Materiaal**
  De materialen van gevels en daken
- **Kleur**
  De soort kleur van gevels en daken (rood, grijs e.d.)

WIARDA-PLANTAGE

THEMA

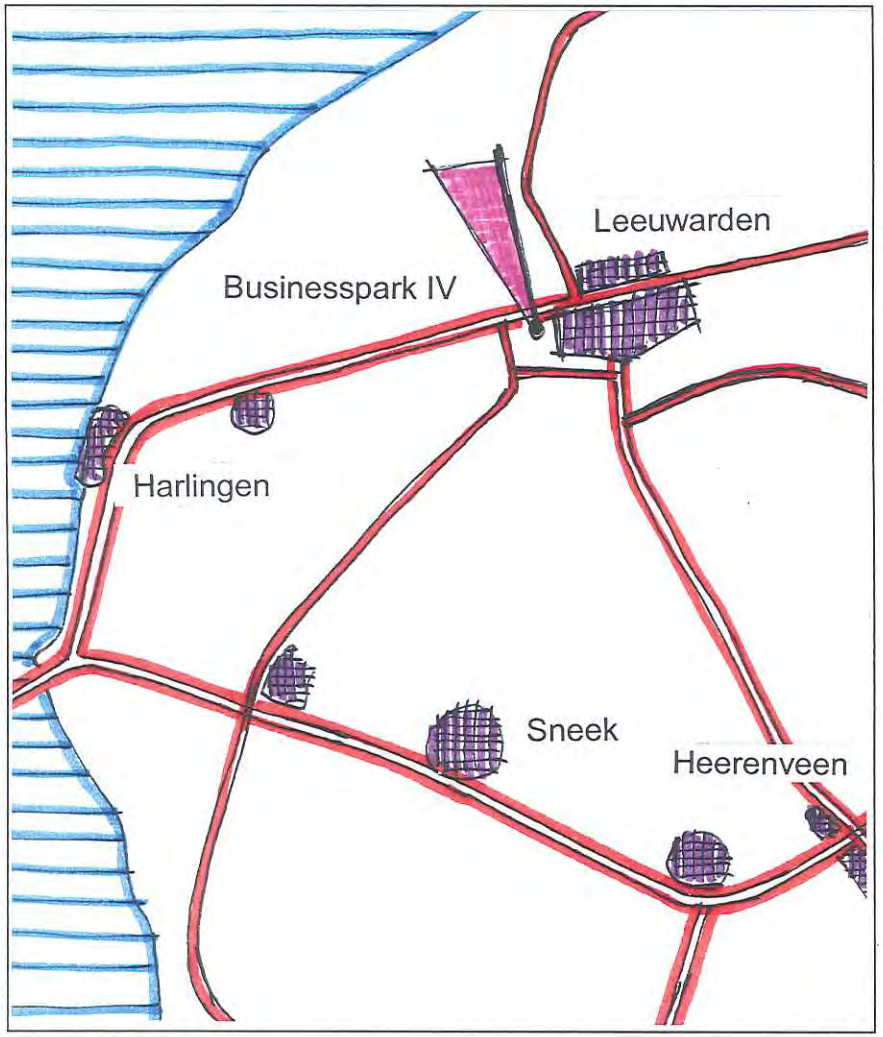
De Wiarda-plantage is een bosstrook van inheemse houtsoorten, gelegen ter weerszijden van de Drachtsterweg. Op deze wijze krijgt Leeuwarden een entree met een sterke eigen identiteit. Op termijn zal het bos uitgroeien tot een transparant ‘bomendak’ waarmee een representatief kader gegeven is voor een aantal hoogwaardige bedrijfsvestigingen. De oostelijke begrenzing wordt gevormd door de brede watergang om de ‘polder’. Deze singelgracht versterkt het representatieve karakter van de locatie.
Tussen de bedrijven en de Drachtsterweg zijn vista’s (zichtvelden) uitgespaard, zodat de gebouwen zich kunnen presenteren in de richting van de Drachtsterweg.

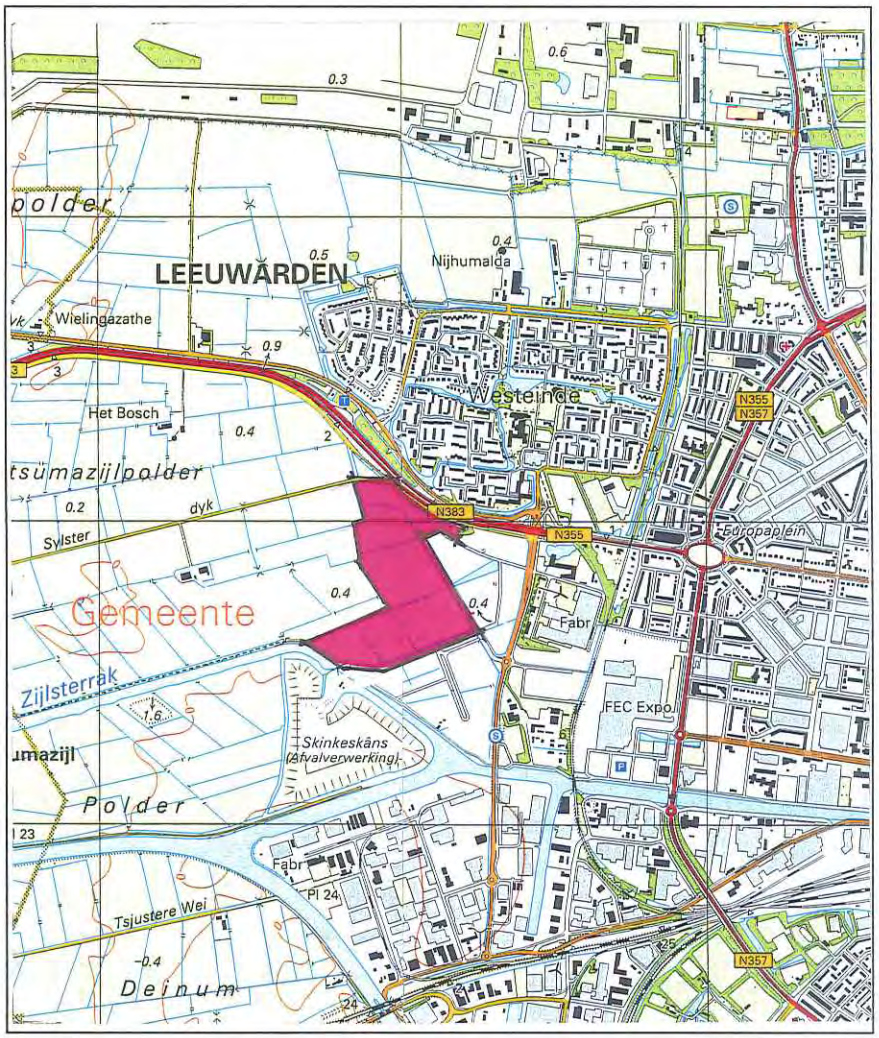
In het zuidelijk deel worden o.a. sportvoorzieningen en een buurtwinkel gerealiseerd, die eveneens passen in het hierboven beschreven beeldthema.

WIARDA-PLANTAGE

rubriek	***codering***	***gradatie***	***opmerkingen***
Plaatsing			
onderlinge positie	vrije plaatsing binnen het bebouwingsvlak	bepalend	
onderlinge afstand	open	bepalend	
richting	onbepaald	-	
Hoofdvorm			
bebouwingscontour	3 (kantoor)lagen, max. 10 m., +dakopbouw t.b.v technische installaties, plat afgedekt	bepalend	geldt voor kantoren, niet voor buurtwinkel en sportcomplex
massaopbouw	enkelvoudig of op heldere wijze samengesteld; toevoegingen ondergeschikt	overwegend	
relatieve omvang	groot, aangepast aan specifieke situatie	overwegend	
vormbehandeling	onbepaald	-	
Aanzichten			
gerichtheid	georiënteerd naar publieke ruimte (Drachtsterweg en ontsluitingsweg)	bepalend	buurtwinkel gericht op ontsluitingsweg
geleding	onbepaald	-	
compositie	onbepaald	-	
Opmaak			
materiaal	voornamelijk steenachtig	overwegend	
kleur	donker; rood en/of bruinachtig	overwegend	
Diversen			
terreininrichting	integraal mee ontworpen met hoofdgebouw , aandacht voor parkeren	bepalend	
bijgebouwen	integraal mee ontworpen met hoofdgebouw , aandacht voor containers	bepalend	
dakopbouwen	integraal mee ontworpen met hoofdgebouw	bepalend	

c. Businesspark (1. Welstandsnota Leeuwarden 2013)





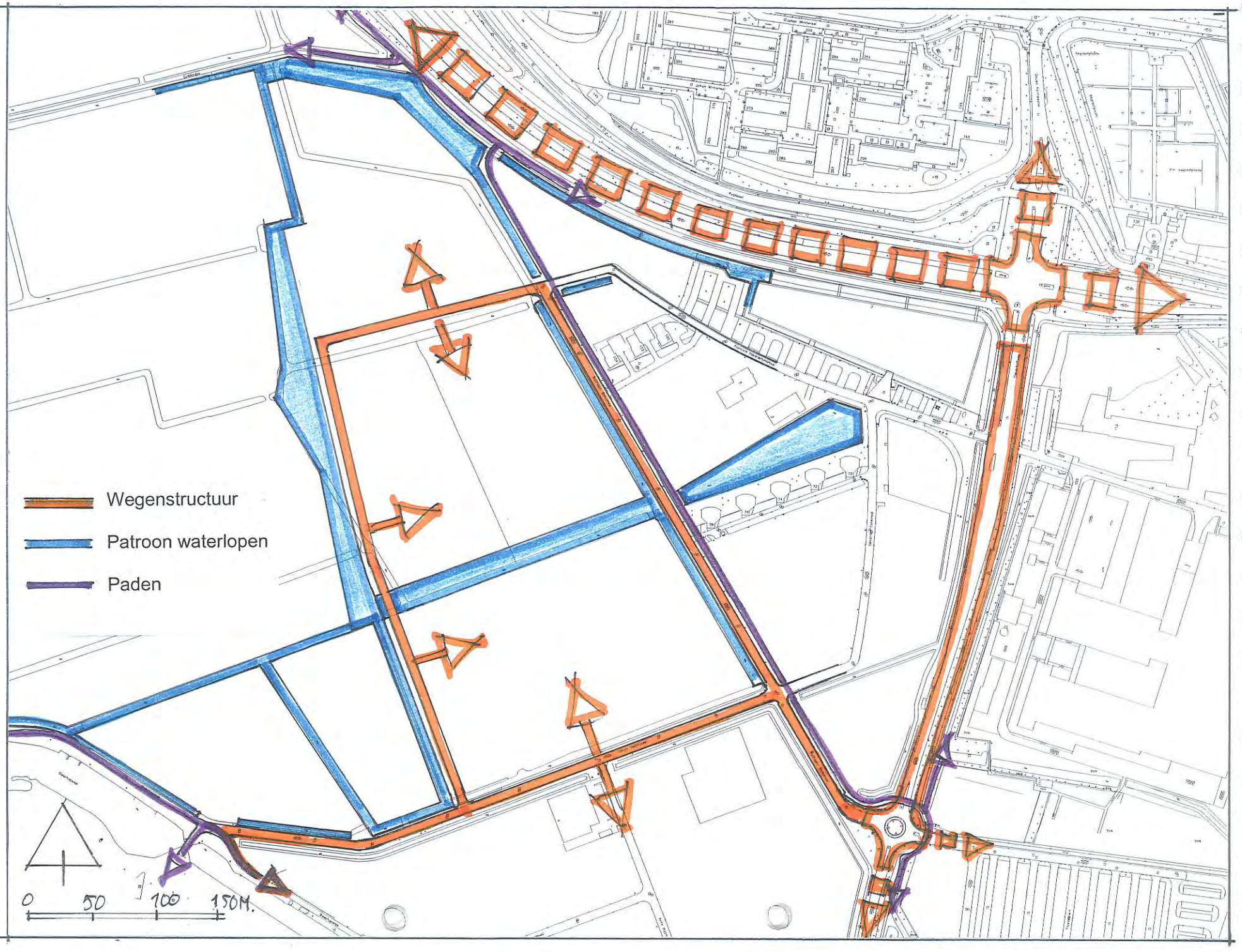
BEELDKWALITEITPLAN

Bedrijventerrein Businesspark IV Leeuwarden

gemeente Leeuwarden
juni 2005

2

LIGGING EN HOOFDINDELING



Inleiding

Dit beeldkwaliteitplan gaat over de te realiseren ruimtelijke kwaliteit van het bedrijventerrein Businesspark IV. Het beeldkwaliteitplan is gericht op het realiseren van de toekomstige situatie met bedrijfsgebouwen en ingerichte bedrijfspercelen. Daartoe bevat het plan richtlijnen en criteria over de vormgeving van gebouwen en de vormgeving van de terreininrichting. Met het hanteren van deze richtlijnen en criteria wordt het tot stand komen van een samenhangend bebouwingsbeeld nagestreefd en gestimuleerd.

Een goede, cq. voldoende kwaliteit van het ruimtelijke beeld van een bedrijventerrein is van belang voor het werkklimaat. Een plezierige werkomgeving wordt mede in stand gehouden door een weldoordachte en goede vormgeving van gebouwen en terreinen. In de tweede plaats is het in het algemeen voor bedrijven gewenst dat zij zich middels hun gebouwen en terreinen op een verzorgde en passende wijze kunnen presenteren. Een derde belang tenslotte heeft te maken met de herkenbaarheid van het bedrijventerrein als ruimtelijke eenheid binnen het geheel van de stedelijke bebouwing. Met een samenhangend bebouwingsbeeld, 'een eigen gezicht', draagt Businesspark IV bij aan het totaalbeeld van stad en stadsrand.

Met het beeldkwaliteitplan wordt een ambitieniveau voor de te realiseren beeldkwaliteit vastgelegd en inzichtelijk gemaakt. De ambitie richt zich naast het bereiken van samenhang in het ruimtelijke beeld vooral op de beeldkwaliteit van de nieuwe stadsrand die met de realisering van het plan ontstaat. Van belang zijn het zicht op de stad komend over de autosnelweg vanuit het westen, en de visuele relatie tussen de nieuwe stadsrand en het aangrenzende open agrarische gebied. Daartoe zijn drie beeldzones in het plangebied onderscheiden, te weten de stedelijke randstrook langs de Harlingerstraatweg en de Balthasar Bekkerwei, het binnengebied en de landschappelijke westelijke randstrook. Vooral voor de randstroken zijn meer specifieke beeldkwaliteitrichtlijnen opgesteld. Overigens bieden de richtlijnen en criteria voldoende vrijheid voor een functioneel ontwerp van bedrijfsgebouwen en –percelen, uitgaande van het soort bedrijven waarvoor het bedrijventerrein wordt ontwikkeld.

Ter uitvoering van de nota "bedrijventerreinen Leeuwarden, Ontwikkelingskader 2001-2010" wordt Businesspark IV ontwikkeld als logische voortzetting van de bedrijventerreinen Businesspark I, II en III. Het gaat om ruim 9 hectare uitgeefbaar bedrijventerrein waar bedrijven in de VNG-categorieën 1 tot en met 3 zijn toegestaan. Businesspark IV voorziet in het geconstateerde tekort aan kavels voor modern gemengde bedrijven. Een modern-gemengd bedrijventerrein is een terrein waarop bijna alle soorten bedrijven zich kunnen vestigen. Op de zichtlocatie langs de Harlingerstraatweg wordt, onder strikte voorwaarden, ook de mogelijkheid van invulling met een PDV-vestiging gecreëerd.

welstandscriteria
De in dit beeldkwaliteitplan opgenomen welstandscriteria hebben betrekking op gebouwen en bouwwerken die vergunningplichtig zijn. Ook de reclame-uitingen vallen hieronder. De welstandscriteria vormen met elkaar het gedeelte van het beeldkwaliteitplan (hoofdstuk 3), dat als onderdeel van de welstandsnota door de gemeenteraad wordt vastgesteld. De criteria worden gehanteerd bij de welstandsbeoordeling van gebouwen en bouwwerken.

richtlijnen
Naast welstandscriteria zijn in het beeldkwaliteitplan richtlijnen opgenomen (hoofdstuk 2). Deze richtlijnen hebben betrekking op:

* de oriëntatie van bedrijfspercelen met voor- en achter- of zijkant, en de situering en maatvoering van bedrijfsgebouwen op de percelen;
* de verdere vormgeving en inrichting van de bedrijfspercelen, waaronder parkeren en erfafscheidingen; en
* de verlichting.

ZONE – INDELING

Stedelijke randstrook

Binnengebied

Landschappelijke randstrook

0 50 100 150M.

1 Stedenbouwkundige structuur

Het bedrijventerrein heeft een overzichtelijke stedenbouwkundige structuur en sluit aan op de eerdere fasen van het businesspark.
Het ontwerp houdt rekening met de ligging aan de rand van stad, direct grenzend aan de voormalige Middelzee: een tamelijk grootschalig open landelijk gebied. Aan deze zijde zijn nadrukkelijk de voorzijden van de bedrijven georiënteerd, en is de ontsluitingsweg langs de rand van het plan en langs het water gelegd. Het beeld vanuit het landschap zal hier worden bepaald door de weg met zijn beplanting en de representatieve gedeelten van de verschillende bedrijfsgebouwen.
Het plan biedt verder de mogelijkheid om langs de Harlingerstraatweg bedrijfsbebouwing op te richten die ligt in het verlengde van het zogenaamde Crystalic, en samen met dit bijzondere bedrijfsverzamelgebouw een stedenbouwkundig ensemble vormt dat als baken kan dienen bij de toegang tot de stad via de autosnelweg.

Businesspark IV wordt voor alle verkeer ontsloten via de reeds bestaande Balthasar Bekkerwei, die op zijn beurt via een rotonde aansluit op de Slauerhofweg en zo vervolgens op het interne en externe wegenpatroon van de stad. Zowel de Bekkerwei als de Slauerhofweg worden geflankeerd door een fietspad. Per fiets is er ook een directe relatie tussen Businesspark IV en de Harlingerstraatweg.

Aan de zuidzijde ligt op het grensvlak met het aangrenzende businesspark reeds de Simon Vestdijkwei. Deze weg gaat in westelijke richting over in een landelijke weg en een pad langs het Bisschopsrak. Aan de overzijde van het Bisschopsrak bevindt zich een voormalige vuilstort, thans een landschap element als verhoging in het verder open gebied.
Het patroon van waterlopen borduurt voort op de structuur van het reeds aangelegde deel van Businesspark . Verder is er water als westelijke begrenzing.

De ligging van het plangebied ten opzichte van de Harlingerstraatweg, de bestaande delen van het Businesspark en de westelijke rand, bepalen de stedenbouwkundige context van het plangebied en vormen de aanleiding voor een indeling in drie beeldzones. De stedenbouwkundige context is op bladzijde 2 in beeld gebracht. De indeling in beeldzones is hiernaast weergegeven en kan als volgt worden toegelicht:

De stedelijke randstrook
De stedelijke randstrook geldt voor de kavels die georienteerd zijn op de Harlingerstraatweg, en de kavels die grenzen aan de Balthasar Bekkerwei.
De bebouwing op de op de Harlingerstraatweg georiënteerde kavels heeft een bijzondere positie als baken bij een belangrijke toegang tot de stad.

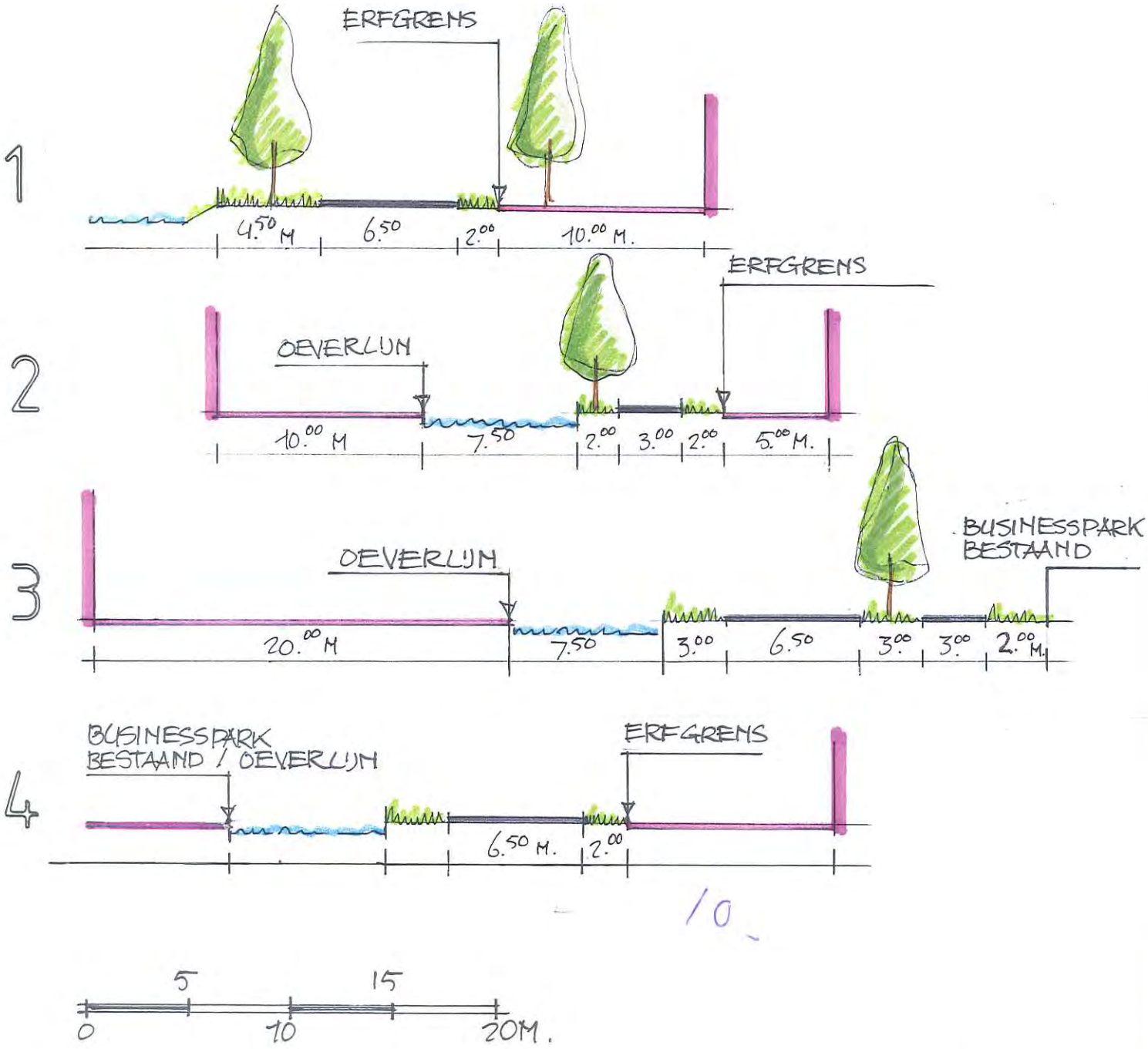
Het binnengebied
De kavels die zijn gelegen in het binnengebied hebben geen directe relatie met omliggende gebieden. De uitstraling van de kavels aldaar is echter wel van het belang voor de sfeer op en de identiteit van het bedrijventerrein zelf.

De landschappelijke randstrook
De landschappelijke randstrook geldt voor de kavels die liggen aan de stadsrand. Uitgangspunt is dat de stadsrand gezien mag worden. Dit impliceert tegelijk dat het beeld dat door de bedrijfsgebouwen wordt gevormd ook het aanzien waard moet zijn.

DWARSPROFIELEN (de randen)

De randen en de landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing

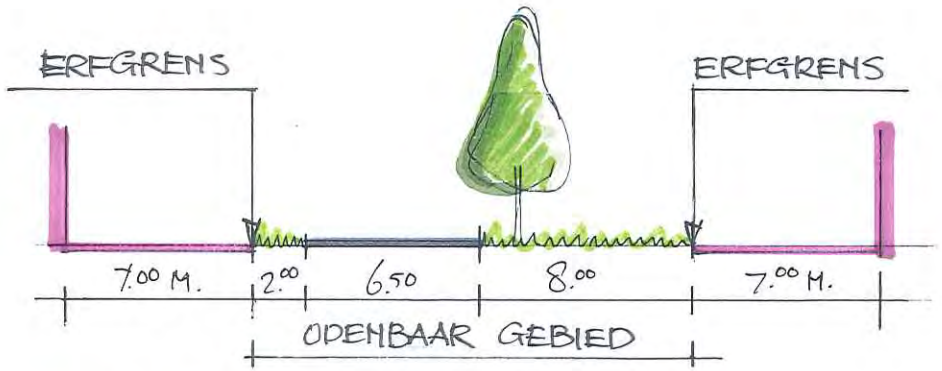
Langs de westrand zal een weg met laanbeplanting het kader vormen, waarachter de bedrijven zich middels hun bedrijfsgebouwen naar het landschap toe kunnen presenteren. Een strook ter breedte van 10 meter van het bedrijfsperceel blijft hier vrij van bebouwing. Aan de zuidzijde vormt een bestaande weg met waterloop de overgang naar het bestaande deel van het Businesspark. Aan de oostzijde wordt het bedrijventerrein eveneens middels water en een bestaande weg gekoppeld aan het bestaande (kantoren)deel van het Businesspark.


1
ERFGRENS
4.50 M
6.50
2.00
10.00 M.
2
OEVERLIJN
ERFGRENS
10.00 M
7.50
2.00
3.00
2.00
5.00 M.
3
OEVERLIJN
BUSINESSPARK
BESTAAND
20.00 M
7.50
3.00
6.50
3.00
3.00
2.00 M.
4
BUSINESSPARK
BESTAAND / OEVERLIJN
ERFGRENS
6.50 M.
2.00
10
5
15
0
10
20M.

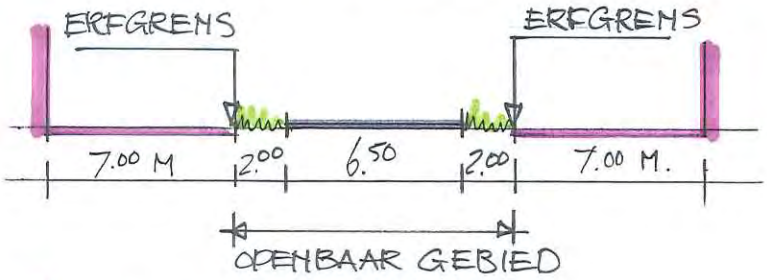
DWARSPROFIELEN (binnengebied)

De aankleding binnen het businesspark.
Hier geven de dwarsprofielen de inrichtingsprincipes van de openbare ruimte binnen het bedrijvenpark aan.
De overige wegen binnen het plangebied zijn eenvoudig uitgevoerd: een weg van 6,5 meter breed en bermen waarin de leidingen een plaats vinden.

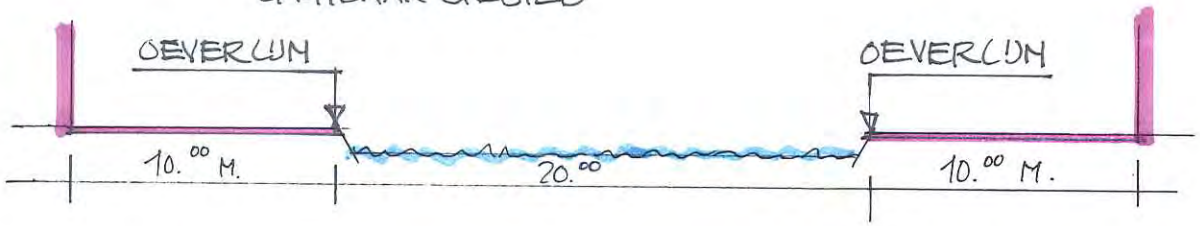
5

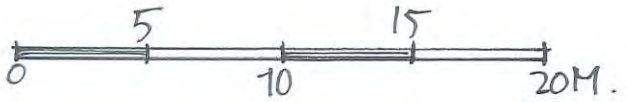

ERFGRENS
ERFGRENS
7.00 M.
2.00
6.50
8.00
7.00 M.
OPENBAAR GEBIED

6

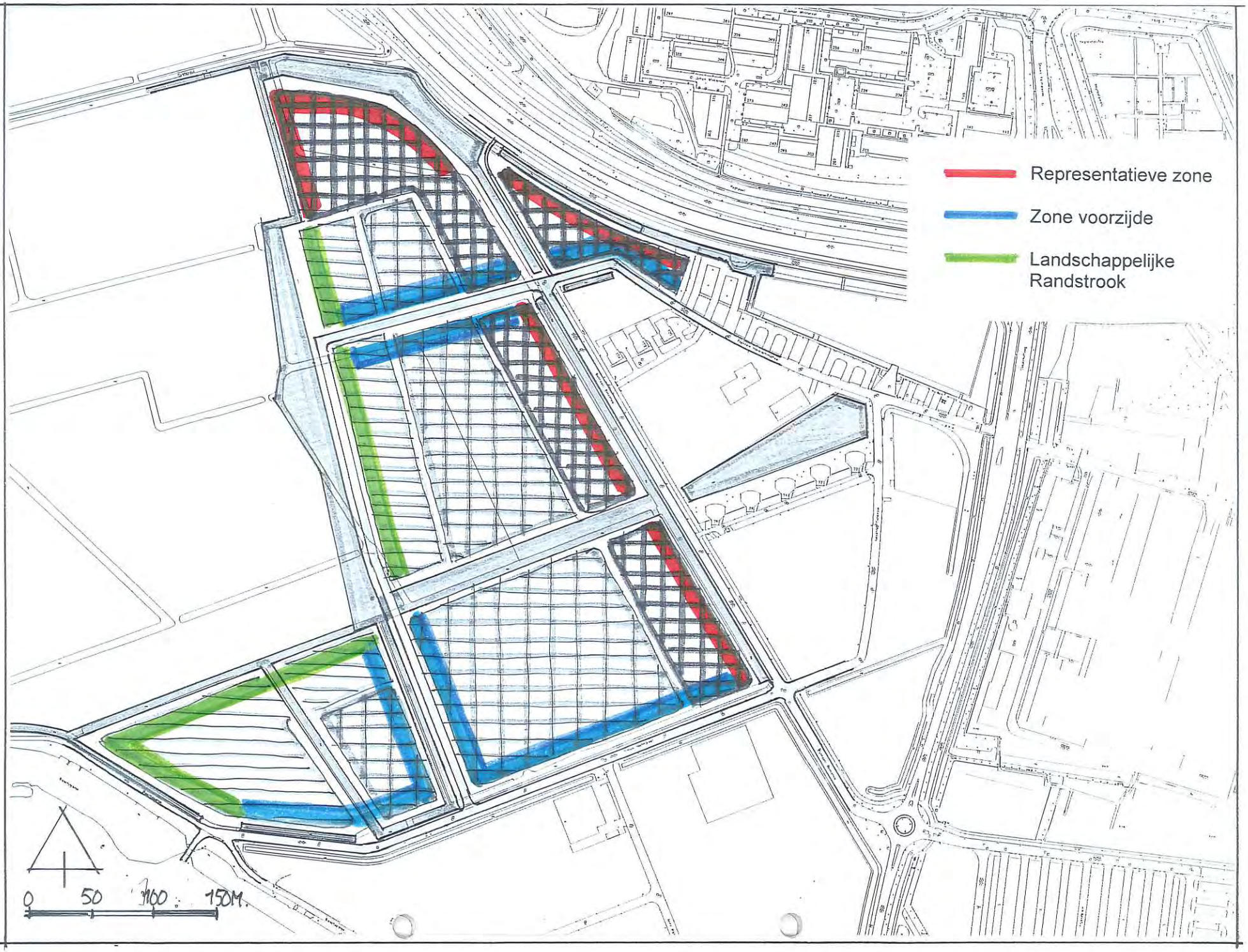

ERFGRENS
ERFGRENS
7.00 M
2.00
6.50
2.00
7.00 M.
OPENBAAR GEBIED

7


OEVERLIJN
OEVERLIJN
10.00 M.
20.00
10.00 M.


5
15
0
10
20M.

RICHTLIJNEN ERFRANDEN



2 Richtlijnen

2. 1. Inrichtingsplan perceel

Om de juiste interpretatie van het beeldkwaliteitplan te kunnen toetsen dient bij de aanvraag van de bouwvergunning tevens een inrichtingsplan voor het perceel ter beoordeling te worden ingeleverd.

2. 2. Zonering van de bedrijfspercelen

algemeen
Bij de inrichting van de bedrijfspercelen en het ontwerp van de gebouwen dient een onderscheid gemaakt te worden in een tweetal perceelzones, te weten:

- Zone voorzijde
- Zone achter- of zijkant

Door de ligging aan de openbare weg bepaalt de 'zone voorzijde' in belangrijke mate de identiteit van het bedrijventerrein en is beeldbepalend. In de 'zone voorzijde' dient de aansluiting te worden bewerkstelligd tussen de openbare ruimte en de inrichting van het perceel. Door een onderlinge afstemming wordt samenhang en eenheid in de beeldvorming verkregen. Daar waar een perceel aan meer dan één zijde aan de openbare weg is gelegen, is er sprake van meer dan één 'zone voorzijde'. Dit is het geval bij de kavels langs de Harlingerstraatweg en de kavels langs de Balthasar Bekkerwei. Verder doet de situatie van meerzijdige voorkanten zich voor bij kavels op hoekpercelen. Laad- en losactiviteiten en opslag vinden hoofdzakelijk plaats in de "zone achter- of zijkant'.

2. 3. Beeldzones

Stedelijke randstrook
De stedelijke randstrook geldt voor de kavels die georiënteerd zijn op de Harlingerstraatweg, en de kavels die grenzen aan de Balthasar Bekkerwei.
Door de ligging ten opzichte van het bestaande deel van het Businesspark, met onder meer kantoorbebouwing, en door de ligging langs een ruimtelijk gezien belangrijke toegangsweg, geflankeerd door water, zullen de bedrijven langs de Balthasar Bekkerwei een representatief stedelijke uitstraling aan de zijde van deze weg moeten krijgen. De bedrijven worden ontsloten vanaf een weg aan de westzijde van de percelen in het binnengebied, zodat er sprake is van een tweezijdige gerichtheid. De zijde aan de Balthasar Bekkerwei is daarbij voor het ruimtelijk beeld de meest belangrijke. Het is gewenst dat langs deze weg terreininrichting en bedrijfsbebouwing op elkaar worden afgestemd zodat een samenhangend beeld ontstaat.

De bebouwing op de kavels die op de Harlingerstraatweg georiënteerde zijn zal tevens een relatie hebben met het Crystalic. Er kan hier sprake zijn van architectonische accenten, zodanig dat samen met het Crystalic een samenhangend bebouwingsbeeld ontstaat dat representatief is voor de bijzondere plek bij een belangrijke toegang tot de stad.

De representatieve zone op een bedrijfsperceel wordt gevormd door het overgangsgebied tussen de openbare ruimte en het gebouw. In de representatieve zone ligt het accent op een verweving van de openbare ruimte met de private ruimte (de bedrijfskavels). In de representatieve zone mag niet worden gebouwd maar dient een groene inrichting te worden gemaakt. Er is maximaal 40% verharding toegestaan. Vanaf de aanliggende wegen bepaalt de inrichting van de representatieve zone samen met de uitstraling van de gebouwen het aanzicht van het bedrijventerrein.

Landschappelijke randstrook
De landschappelijke randstrook geldt voor de kavels die liggen aan de westelijke rand van het plan. Door de ligging tegen het landelijk gebied ten westen van Leeuwarden, het open voormalige Middelseegebied, zal deze strook ook functioneren als stadsrand.

Er is bewust voor gekozen om hier de bedrijfsbebouwing met de representatieve voorzijde te richten naar buiten: de stad mag hier gezien worden. Het aanzien waard impliceert hier voor de bedrijfsbebouwing een kwalitatief hoogwaardige en beschaafde vormgeving met een daarbij passende materialisatie en kleurstelling.

Binnengebied
De kavels die zijn gelegen in het binnengebied hebben geen relatie met omliggende gebieden. De uitstraling van de kavels aldaar is echter wel van het belang voor de sfeer op en de identiteit van het bedrijventerrein zelf. Voor deze zone dient te worden aangesloten bij de algemene richtlijnen, er worden naast de eisen voor terreininrichting voor deze zone geen specifieke eisen gesteld.

2. 3. maatvoering en situering van de bebouwing

In de tabel zijn de bebouwingsregels opgenomen ten aanzien van situering en maatvoering van de bebouwing. Met elkaar geeft deze maatvoering de ruimte aan waarbinnen de gebouwen kunnen worden ontworpen. De welstandscriteria in hoofdstuk 3 geven aan op welke wijze van deze ruimte gebruik kan worden gemaakt bij de vormgeving van de gebouwen.
De maatvoering wat betreft de situering en bouwhoogte is afgestemd op het verkrijgen van een kwalitatief goed en samenhangend ruimtelijk beeld. Een wat grotere bebouwingshoogte kan op beeldbepalende plekken gewenst zijn. Tegelijk speelt ook de functionaliteit een rol. Wat betreft de afstanden van bebouwing tot aan de erfgrenzen zijn de aangegeven maten de minimummaten. Zo kan bijvoorbeeld een grotere maat tussen voorgevel en perceelgrens wenselijk zijn in verband met de benodigde ruimte voor parkeren op het eigen voorterrein. De minimum maatvoering tussen gebouwen garandeert veiligheid en bereikbaarheid voor de gebouwen. Voor kleinere bedrijfspercelen (kleiner dan 3.200 m2) kan de voorgeschreven maatvoering leiden tot een onevenwichtige benutting van het perceel. Als aan eisen van veiligheid en bereikbaarheid is voldaan kan hier voor de afstanden tot de zijdelingse perceelgrens, en de perceelgrens tot aan de weg, worden volstaan met een kleinere maat.

Voor het binnengebied kan tevens worden volstaan met een kleinere afstand tot aan de weg, mits er voldoende parkeerruimte (ontsloten vanaf eigen terrein) kan worden gerealiseerd.

bebouwingsregels	Als regel voor alle percelen	voor percelen < 3.200 m2
	maatvoering	*maatvoering*
Algemeen		
bebouwingshoogte	max. 15.00 m	max. 15.00 m
bebouwingspercentage	max. 70%	max. 70%
afstand van gebouwen tot aan de perceelgrens of oeverlijn aan de zijde van de weg.	min. 7.00 m	**min. 5.00 m**
afstand van gebouwen tot een zijdelingse perceelgrens en de achterperceelgrens	min. 5.00 m	**min. 3.00 m**
Aanvullend representatieve zone		
Bebouwingshoogte bij vrijstelling in het gebied georiënteerd op de Harlingerstraatweg.	max. 30.00 m	max. 30.00 m
afstand van gebouwen tot de perceelgrens of oeverlijn langs de Harlingerstraatweg	min. 10.00 m	min. 10.00 m
afstand van gebouwen tot de perceelgrens of oeverlijn langs de Balthasar Bekkerwei afstand van gebouwen tot de perceelgrens of oeverlijn langs het fietspad in het verlangde van de de Balthasar Bekkerwei	min. 10.00 m min. 3.00 m	min. 10.00 m min 3.00 m
verhardingspercentage voorterrein in representatieve zone	max. 40%	max. 40%
Aanvullend landschappelijke randstrook		
afstand van gebouwen tot de perceelgrens of oeverlijn in de landschappelijke strook	min. 10.00 m	min. 10.00 m

2. 4. Terreininrichting

Parkeren
Parkeervoorzieningen voor personenauto's, bestelauto's en vrachtwagens mogen aan alle zijden van het gebouw worden gesitueerd. Indien de parkeervoorzieningen worden aangebracht in de zone voorzijde, dienen de parkeervoorzieningen te worden geïntegreerd met het beplantingsplan, dan wel gecamoufleerd met groen. Parkeerplaatsen dienen te allen tijde te worden ontsloten vanaf eigen terrein.

Parkeren representatieve zone
Parkeren in de representatieve zone is in beperkte mate toegestaan. Zoals vermeld mag er maximaal 40% van de representatieve zone worden verhard, eventuele parkeervoorzieningen dienen zoveel mogelijk uit het zicht te worden onttrokken. Het is toegestaan laad- en losruimten en dockshelters te oriënteren op de representatieve zone, mits de vrachtauto's te allen tijde achter de voorgevelrooilijn kunnen worden opgesteld. Zodoende kunnen de ruimtes ook als parkeerruimte worden gebruikt zonder het ruimtelijk en overwegend groene beeld te domineren.

Inritten
Om in de straten een zo rustig mogelijk beeld te bewerkstelligen wordt het aantal inritten per kavel beperkt. Er zijn per kavel maximaal 2 inritten toegestaan met een maximale breedte van elk 9 meter. Indien 2 inritten worden toegepast dient er tussen de inritten een minimale afstand te bestaan van twee maal de gekozen inritbreedte.

Erfafscheidingen
Omwille van veiligheid en criminaliteitspreventie is het belangrijk om terreindelen af te kunnen sluiten, erfafscheidingen zijn daarom, tenzij anders vermeld, noodzakelijk. De zone voorzijde dient een geleidelijke overgang naar de openbare ruimte te vormen. Indien in de zone voorzijde een erfafscheiding wordt toegepast, zowel voorerfafscheiding als zijdelingse afscheiding, zal deze geplaatst moeten worden op de perceelsgrens en mag niet hoger zijn dan 1 meter. Om de overige terreindelen af te kunnen sluiten mag er evenwijdig aan de voorgevelrooilijn op een afstand van minimaal 0,5 meter achter de achterste voorgevel een hekwerk worden geplaatst. Dit hekwerk heeft een maximale hoogte van 2 meter en in het hekwerk kunnen poorten worden aangebracht. Overige afscheidingen in de zone achter- en zijkant dienen te worden geplaatst op de perceelsgrens en hebben ook een maximale hoogte van 2 meter. Het type erfafscheiding en de kleur ervan moet aansluiten op de overige elementen op het perceel.

Erfafscheidingen representatieve zone
In de representatieve zone langs de Harlingerstraatweg dienen de erfafscheidingen qua vormgeving bij te dragen aan het gewenste samenhangende bebouwingsbeeld. In de representatieve zone langs langs het water zijn geen erfafscheidingen toegestaan. Zijdelingse perceelbegrenzingen met een erfafscheiding zijn hier wel toegestaan. Zij dienen te worden geplaatst op de perceelsgrens en hebben een transparant karakter met een maximale hoogte van 2 meter.

Erfafscheidingen landschappelijke randstrook
In de Landschappelijke randstrook zijn daar waar percelen grenzen aan het Bisschopsrak en daar waar achterzijden van percelen grenzen aan het landschap geen erfafscheidingen toegestaan. Het aanliggende wateroppervlak zorgt hier voor een natuurlijke erfafscheiding. Zijdelingse perceelbegrenzingen met een erfafscheiding zijn toegestaan, echter een groene aankleding is gewenst.

Opslag
Het is niet toegestaan de ruimte in de representatieve zone en in de zone voorzijde te gebruiken voor enige vorm van opslag van goederen en materialen. Deze richtlijn wordt gegeven ter voorkoming van een rommelige aanblik in deze zone. Het is wel toegestaan de zone zij- en achterkant te gebruiken voor opslag. Er dient te worden gestreefd opslag zoveel mogelijk onder te brengen in gebouwen. Opslag buiten de gebouwen dient zoveel mogelijk te worden onttrokken van het zicht vanaf de openbare weg.

2. 5. verlichting

Het verlichten van gebouwen, gebouwdelen, reclame-uitingen en naamsaanduidingen kan plaatsvinden door aanstraling middels inbouw-, grond of gevelarmaturen. Indien verlichting noodzakelijk is in verband met laad- en losactiviteiten dan wel overige buitenactiviteiten, moet deze vooral functioneel zijn. Eventueel noodzakelijke verlichting dient uniform te zijn.

3. Welstandscriteria

Bebouwingstypologie
Om een eenduidig gevelbeeld te creëren is eenheid in situering, schaal, maat en materiaalgebruik noodzakelijk. Gebouwen dienen georiënteerd te zijn op aangrenzende wegen, de oriëntatie kan tot uiting worden gebracht d.m.v. toepassing van accenten, raamvlakken, erkers en reclame-uitingen. Het toepassen van zadeldaken is uitgesloten, voor het overige zijn kap- en dakvormen vrij.
Langs de Harlingerstraatweg wordt gekozen voor een typologie die leidt tot een samenhang met de reeds bestaande op de Harlingerstraatweg georiënteerde bedrijfsbebouwing. Indien voor het noordelijke deel van het plangebied gekozen wordt voor een PDV-invulling, zullen de gebouwen zich nadrukkelijk ook moeten oriënteren, richten en presenteren naar de toegangsweg tot de stad.

Materiaalgebruik stedelijke randstrook
Door de materialisering van de bebouwing op elkaar af te stemmen wordt eenheid nagestreefd. Voor het gevelvlak is het gebruik van twee verschillende materialen verplicht. Het meest gebruikte materiaal mag niet meer dan 2/3 van het geveloppervlak beslaan. Langs de Harlingerstraatweg dient het materiaalgebruik te zijn afgestemd op de bebouwing in de directe omgeving te weten het Crystalic.

Kleurgebruik landschappelijke randstrook
Vanuit het landelijke gebied zullen vooral de kleuren van de bebouwing in het oog springen. Voor de naar het landschap gekeerde gevelvlakken dienen vooral gedekte kleuren te worden toegepast.

Reclame
Elk afzonderlijk bedrijf zal naamsaanduiding of reclame-uiting wensen. Zorgvuldig vormgegeven naamsaanduiding en reclame-uiting maken onderdeel uit van de beeldkwaliteit en de belevingswaarde van het bedrijventerrein als geheel en van de bedrijven afzonderlijk. Naamsaanduiding en reclame-uiting dient beheerst te zijn, en bij voorkeur te worden geïntegreerd met de architectuur van het gebouw, de ruimte waarin die gebouwen staan en de beleving van de gebouwen. Architectuur en vormgeving kunnen op zichzelf al herkenbaarheid geven, zodat uitbundige naamsaanduiding en reclame-uiting achterwege kunnen blijven. Alleen reclame die een functionele relatie heeft met de activiteiten die in de panden worden uitgeoefend, is toegestaan. Naamsaanduiding en reclame-uiting op daken zijn niet toegestaan, het dient te worden aangebracht aan de gevels en mag niet boven de gevelwand uitsteken. De afmetingen ervan dienen in overeenstemming te zijn met de aard en omvang van de gevels van de gebouwen. De hoogte mag niet meer bedragen dan 25% van de gevelhoogte met een maximum van 1,5 meter, de kleurtoepassing ervan is vrij.

Per bedrijf is het plaatsen van één losse naamsaanduiding toegestaan. Indien men hiervan gebruik wil maken, dient het bord te worden geplaatst ter hoogte van de inrit van de kavel nabij de erfgrens. De hoogte van het bord is maximaal 2 meter, terwijl het oppervlak niet meer dan 2 vierkante meter mag bedragen.
Het plaatsen van losse reclamemasten en/of vlaggenmasten is niet toegestaan. Alleen bij groothandel en/of detailhandel en/of vergelijkbare publieksaantrekkende functies is het ter markering van een entree toegestaan per perceel maximaal 3 vlaggenmasten te plaatsen met een maximale hoogte van 5.00 meter, conform het reclamebeleidsplan.

d. **Techum – Lommerrijk** (1. Welstandsnota Leeuwarden 2013)

Beeldkwaliteitsplan Techum/Lommerrijk

februari 2005

Palmboom & Van den Bout; Franz Ziegler
Eindredactie: DSOB Gemeente Leeuwarden

inleiding en leeswijzer

In dit document wordt de beeldkwaliteit van het voorlopig stedenbouwkundig plan voor Techum/Lommerrijk nader onder de loep genomen. Dit boekwerkje is een aanvulling op de planbeschrijving zoals die is neergelegd in het document "Voorlopig Stedenbouwkundig plan Techum/Lommerrijk".

Aangezien de architectuur van de gebouwen nog niet ontworpen is, laat de architectonische beeldkwaliteit van een stedenbouwkundig plan zich logischerwijs niet gedetailleerd beschrijven. Wel is het mogelijk de contouren van een gewenste architectonische karakteristiek te schetsen. In dit boekwerk wordt dit gedaan door het begrip beeldkwaliteit vanuit verschillende invalshoeken te benaderen.

In het eerste hoofdstuk wordt het fundament voor een architectonische thematiek gelegd, door nogmaals het concept van het verkavelingsplan centraal te stellen. Het tweede hoofdstuk voegt aan deze thematiek het verlangen toe om de architectuur een specifiek Friese kleur en identiteit te geven. In het derde hoofdstuk wordt dit verlangen naar een Friese stijl nader gepreciseerd door de stelling dat het niet zozeer moet gaan over kopiëren van een stijl alswel om het herinterpreteren en daarmee actualiseren van een traditie.

Dit boekwerkje probeert het vizier scherp te stellen op een beeldkwaliteit die veel verschillen mogelijk maakt, maar tegelijkertijd borg staat voor samenhang die deze verschillen overkoepelt. De inzet is niet om deze samenhang te forceren door een hermetisch recept voor te schrijven. Wel is het de bedoeling een smakelijke hoeveelheid ingrediënten op te dienen, die de architecten inspireert tot het koken van een smakelijke maaltijd.

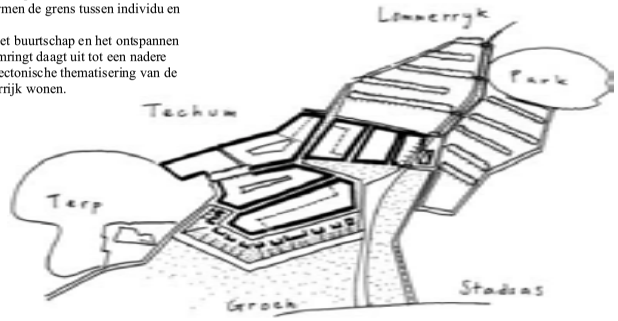
het fundament

Het fundament voor de beeldkwaliteit van het plan De Zuidlanden wordt gevormd door het verkavelingsplan voor Techum/Lommerrijk.

In het plandeel Lommerrijk is de woning op de kavel het dominante architectonische thema. De relatie van het huis met de relatief diepe voortuin zal hier een belangrijke rol spelen in het uiteindelijke beeld van het lommerrijke wonen. De begrippen openbaar en privé liggen hier dicht tegen elkaar aan.

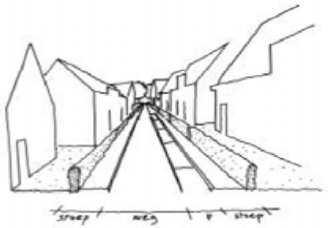
In Techum daarentegen is de relatie tussen de woning danwel de reeks woningen en de straat het centrale motief. De openbare ruimte is hier formeler van aard. De openbaarheid van de straat raakt hier slechts incidenteel aan het private domein van de individuele woning. De voorgevels vormen de grens tussen individu en collectief.

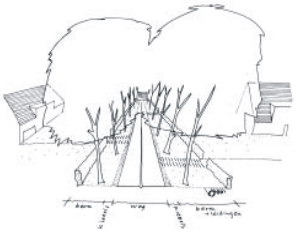
Het contrast tussen het buurtschap en het ontspannen woonmilieu dat Techum omringt daagt uit tot een nadere programmatische en architectonische thematisering van de begrippen dorps en lommerrijk wonen.



Techum

Lommerrijk





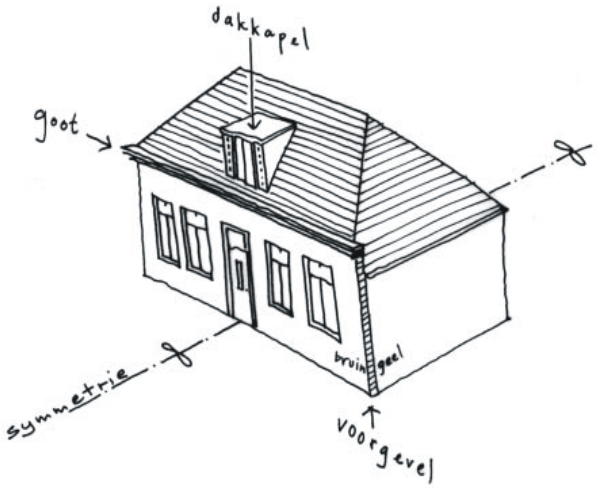
Friese stijlkenmerken

De architectonische karakteristiek van een gebouw of plan wordt in beperkte mate bepaald door de architectonische vertaling van de verkavelingsthematiek. Een villa, een woning of een schuur kunnen in zeer veel verschillende stijlen worden opgetrokken. De keuze voor een specifieke architectonische stijl is uiteindelijke zeer bepalend voor het beeld.

In dit verband is in het plan De Zuidlanden gekozen voor de stijlkenmerken van het Friese woongebouw. Met deze keuze moet De Zuidlanden zich profileren als een woonmilieu dat kan concurreren met het Friese ommeland. Met het koesteren van deze ambitie wordt duidelijk gemaakt dat het plan zich zal onderscheiden van het doorsnee beeld van de hedendaagse Vinexwijk.

Los van de kwaliteit van de veelal modernistische architectuur vertelt de beeldkarakteristiek van deze wijken zelden iets specifieks over de plaats of regio van handeling. De Zuidlanden wil dat nadrukkelijk wel.

De beeldkarakteristiek van zowel Techum als Lommerrijk moet na voltooiing de sfeer ademen van het Friese ommeland. In dit verband zijn er in dit beeldkwaliteitsplan een aantal stijlkenmerken die veel voorkomen in de Friese dorpen op een rijtje gezet. Zij kleuren de beeldkarakteristiek van de Friese ommelanden. De verzamelde voorbeelden dienen als referentie voor de toekomstige architectuur van De Zuidlanden.



Algemene kenmerken

Baksteen architectuur met dunne lichte voegen die geknipt of doorgestreken zijn.
Vast kleurenschema: donkere steen, lichte smalle voeg, wit voor de kozijnen en de goot, groen voor de bewegende delen/ luiken/ deuren.

Pannendaken zonder grote overstekken met vaak een inpandige goot.

Hoge begane grond in verband met verwarming door open houtvuur.

Staande raampartijen met smalle muurdammen (colonnade), symmetrische opbouw van de voorgevel.

verbijzonderingen.

De goot op klassieke voorbeelden gebaseerde uitgetimmerde goot met lijstwerk, bij een dwarskap verbijzondering van de windveren en boeiboorden.

De voorgevel: een hoog opgetrokken (dwars)kap of een bijzondere dakkapel., gebruik van een duurdere steen en dakpan, voorgevel bevat de meeste en grootste gevelopeningen.

De dakkapel/ kajuit: staande ramen met zijwangen, een pannendakje met windveer, roevendak of platdak met sierlijst.

De nok/schoorsteen: lijstwerk en/o fooievaarsnest.

Metselwerk: vlechtwerk in topgevels, rollagen boven de ramen, als beëindiging traanraam onder de gootlijst, sluitsteentjes voor de rollagen, monoliet spekklagen in de muurdammen voor versteviging van het metselwerk..

Kozijnen: zware houtmaat, kalf, zware natuurstenen waterslagen, soms lijstwerk of dagstukken in een lichte kleur, verbijzondering van de toegangsdeur door lijstwerk, metselwerk, dagstukken en boven- of zijlichten.

Oranje dakpannen

Blauw gesmoorde dakpannen

de opgave

Met het kopieren van stijlkenmerken ontstaat nog geen architectuur. Sterker nog, het kopieren van klassieke of historische voorbeelden levert meestal een verschraald en verarmd beeld op van het origineel.

Verwonderlijk is dit niet, wanneer je je bedenkt dat arbeid vroeger goedkoop was, en men met regionaal beschikbare materialen wekte. Er was hierdoor veel aandacht en ruimte voor hoogwaardig materiaal en ambachtelijke detaillering. Weinig standaardisatie en goedkope arbeid leidde tot decoratieve en authentieke detailleringen in de architectuur.

Deze zeer kenmerkende stijlkenmerken zijn niet meer als zodanig te kopieren. Het ambacht en de financiële ruimte is er doorgaans niet om bouwwerken op dergelijke wijze te verfraaien.

Naast deze problematiek van het verschraalde detail, stuit het simpelweg kopieren van historische voorbeelden op nog een andere grens. Het woonprogramma of liever de woonprogramma's zijn in de loop van de tijd radicaal veranderd. Het huis met een kamer, een haard, een aantal alkoven en een zolder is veranderd in een huis met een woonverdieping, slaapverdieping en een zolder. De relatie van de woonvertrekken met vroeger het erf en nu de tuin is een compleet andere. Al deze veranderingen in de omvang danwel de betekenis van het woonprogramma hebben gevolgen voor de ruimtelijke organisatie van de woning en raadmee op de proporties en de architectuur van het huis.

Om die reden levert de herinterpretatie van traditionele of regionale stijlkenmerken vaak betere en interessantere eindresultaten op dan de letterlijke kopie. De hier getoonde beelden laten hiervan een aantal voorbeelden zien.

De getoonde stijlkenmerken van het Friese huis zijn dan ook niet bedoeld als fragmenten van een letterlijk na te streven architectuurbeeld. Het zijn referentiebeelden, je kunt ernaar refereren, hetgeen iets anders is als kopieren.

Het is in De Zuidlanden de uitdaging om refererend aan de klassieke Friese woningbouw en de stijlkenmerken van deze woningbouw tot een herinterpretatie te komen van deze traditie. Een herinterpretatie die met eigentijdse materialen, bouwmethoden en woonprogramma's de Friese traditie nieuw leven inblaast.

Alvar Aalto

Bob van Reeth

Peter Zumthor

Charles van der Hoven

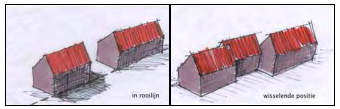
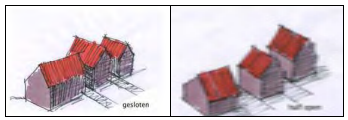
Vandkunsten refererend naar de Noorse boerenschuur

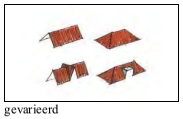
Maccreanor refererend naar dakpannen architectuur

Liesbeth van der Pol refererend naar Silo's

Welstandsrichtlijnen **TECHUM/LOMMERRIJK**

NAAM DEELGEBIED **Techum**
Auteur: Jos van Langen
Datum: 16 februari 2005

rubriek Plaatsing	codering	gradatie	opmerkingen
onderlinge positie	in de rooilijn of wisselend, afhankelijk van stedenbouwkundige context 	gevarieerd	
onderlinge afstand	gesloten en half open 	overwegend	verschijningsvormen: aaneengesloten, stegen en halve kavelbreedte
richting	rijen veelal langskap, overigen bouwmassa's onbepaald	gevarieerd	incidenteel kan afgeweken worden van een langskap

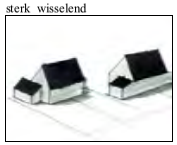
rubriek	codering	gradatie	opmerkingen
Hoofdvorm			
bebouwingscontour	één of meer bouwlagen met symmetrische kap (éénzijdig in de voorgevel)	gevarieerd	op bijzondere plekken kan worden afgeweken
			
massaopbouw	gevarieerd	overwegend	
relatieve omvang	rijen en dubbele woningen	gevarieerd	vrijstaande won. kunnen spaarzaam voorkomen
vormbehandeling	hoofdzakelijk kantig	bepalend	op bijzondere plekken zijn ondergeschikte toevoegingen mogelijk

rubriek	codering	gradatie	opmerkingen
Aanzichten			
gerichtheid	hoofdzakelijk georiënteerd naar publieke ruimte	bepalend	specifieke plekken kunnen een omkering of een tweezijdige oriëntatie vereisen
geleding	verticale gevelopeningen en beeldbepalende gootlijsten	bepalend	
compositie	traditioneel opgebouwde volumes, die een geschakeerd beeld opleveren	gevarieerd	

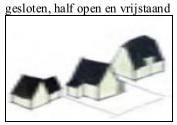
rubriek	codering	gradatie	opmerkingen
Opmaak			
materiaal	gevels: baksteen; daken: gebakken pannen	bepalend	eindgevel: kop verbijzonderen; schoon metselwerk met terug liggende voeg
kleur	gevels: rood/bruin/mangaan; kleurafwijkingen zijn incidenteel toegestaan; daken: lichtrood/terra cotta; ten behoeve van de compositie zijn kleurafwijkingen toegestaan (donkerrood/ blauw/ paars/ bruin);	bepalend	zij- en achtergevels mogen in een aantal lichtere kleuren
detail	bijzondere aandacht voor dakrand- en gootdetail	bepalend	
Diversen			
erfafscheidingen	voorzover grenzend aan doorsteken: integreren in woningontwerp	bepalend	waar de voorgevels direct aan het openbare gebied grenzen, wordt een 'Delftse stoep' aanbevolen
bijgebouwen	positie is afhankelijk van stedenbouwkundige situatie; ontwerp sluit aan op de architectuur van het hoofdgebouw; bijgebouw is ondergeschikt aan de hoofdmassa;	gevarieerd	garages en bijgebouwen voorzien van een schuine pannenkap

NAAM DEELGEBIED **Lommmerrijk**
Auteur: Jos van Langen
Versie: 16 februari 2005

rubriek	codering (voorbeeld)	gradatie	Opmerkingen
Plaatsing			
onderlinge positie	sterk wisselend	bepalend	minimaal 5 meter uit de voorerfgrens



onderlinge afstand	gesloten, half open en vrijstaand	gevarieerd	



richting	langs of dwars op de weg-as	gevarieerd	
Hoofdvorm			
bebouwingscontour	één of twee bouwlagen met kap	gevarieerd	
massaopbouw	enkelvoudig	bepalend	aan- of uitbouwen en dakkapellen mogen, zolang de hoofdvorm van het object herkenbaar blijft
relatieve omvang	middelgroot tot groot, vrijstaand en twee onder één kap	gevarieerd	
vormbehandeling	klassiek	gevarieerd	

Aanzichten

gerichtheid	georiënteerd naar publieke ruimte	overwegend	eindwoningen: kopgevel verbijzonderen
geleding	gevarieerd, afhankelijk van kavelvorm	bepalend	lange smalle kavels genereren smalle, soms diepe, woningen; brede ondiepe kavels brengen andere vormen voort
compositie	gevarieerd	bepalend	

Opmaak

materiaal	gevels: baksteen of een combinatie van baksteen met hout; daken: gebakken pannen	overwegend	incidenteel is een houten woning toegestaan
kleur	gevels: rood, bruin, oranje, oker; daken: zwart, grijs, antraciet	bepalend	
kleurtoon	vanaf midden licht tot donker	bepalend	

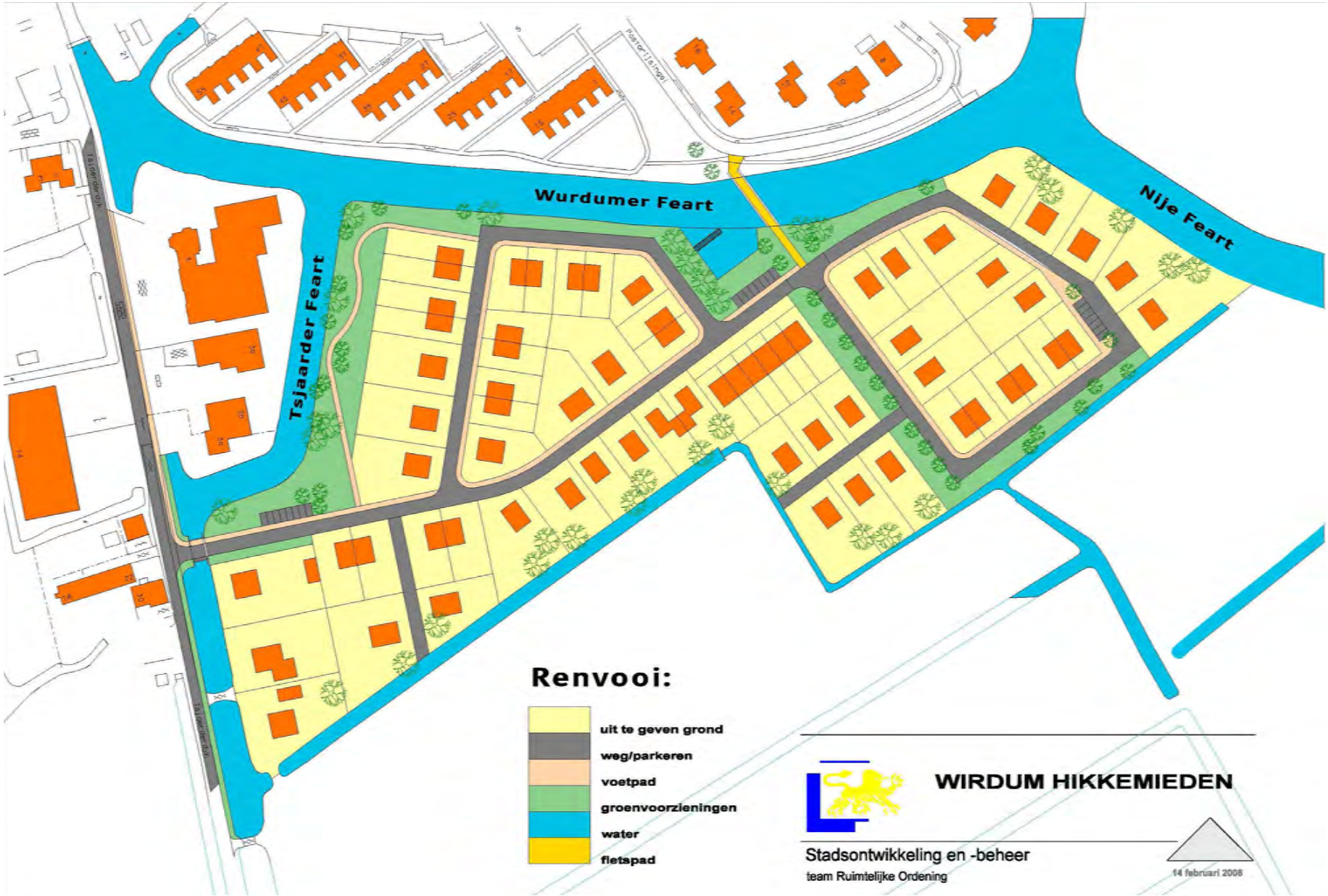
Diversen

erfafscheidingen	hagen aan de voorzijde van de kavel	overwegend	bij watergangen zijn andere oplossingen mogelijk
bijgebouwen	ondergeschikt aan de hoofdmassa	bepalend	liefst voorzien van een kap, bij voorkeur twee garages koppelen op de erfgrens
voortuinen	minimaal 5 meter diep	gevarieerd	bij diepe kavels, woning verder naar achteren plaatsen

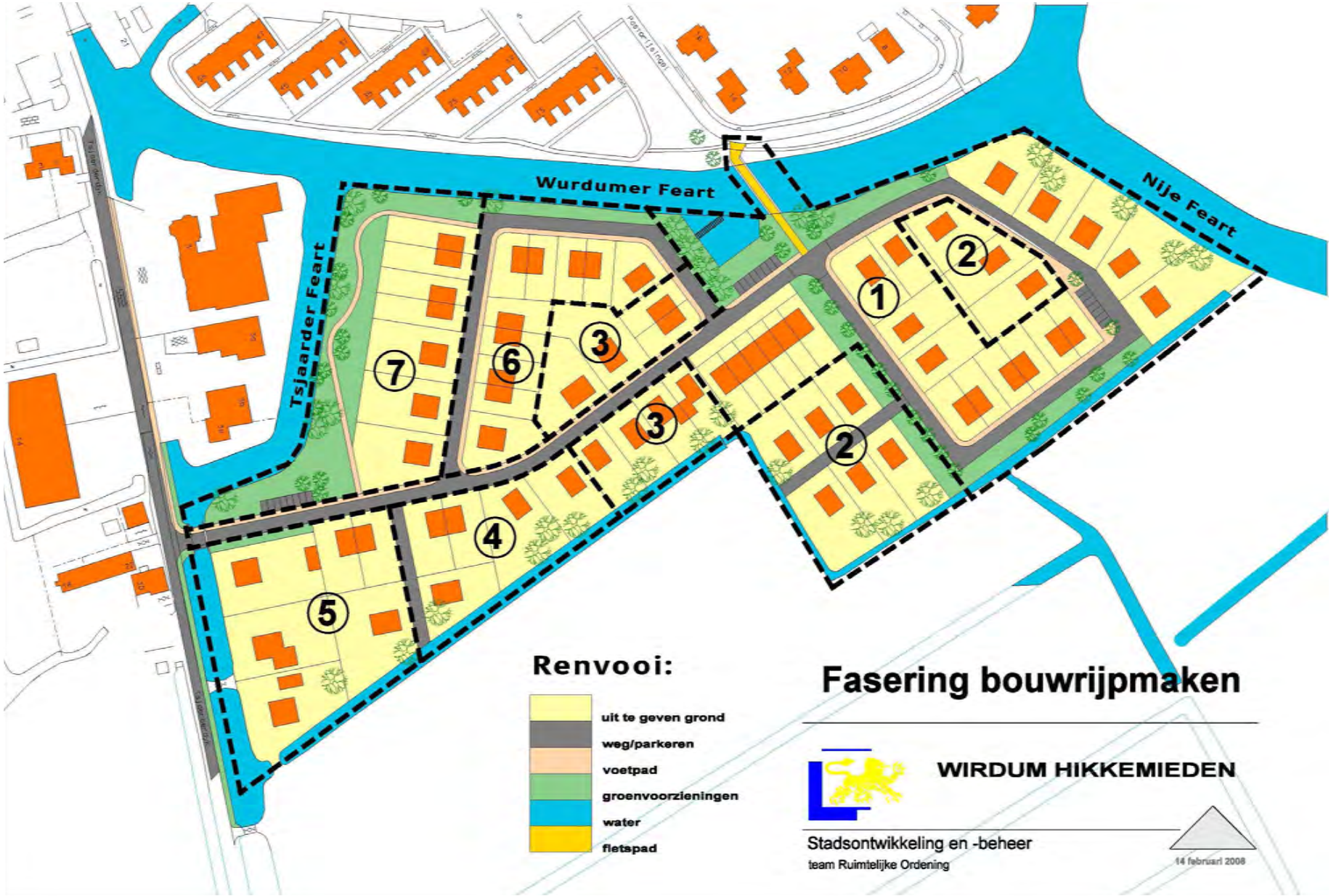
e. Wirdum – Hikkemieden (1. Welstandsnota Leeuwarden 2013)

Stedenbouwkundig plan met Beeldkwaliteitsplan
Plan Hikkemieden (Wirdum)

Stedenbouwkundig plan



Fasering bouwrijpmaken



Wirdum Hikkemieden Beeldkwaliteitplan met welstandscriteria

Februari 2008

INLEIDING

Deze nota “Stedenbouwkundig plan en kwaliteitscriteria Hikkemieden” biedt, naast de indicatieve verkavelingschets, informatie over de welstandscriteria die worden gehanteerd voor het plan Hikkemieden te Wirdum.
Naast de planbeschrijving bevat dit document een hoofdstuk beeldkwaliteit (een beschrijving van het gewenste beeld van de bebouwing) zoals dat op de informatie-avond van 19 december 2007 aan de bevolking is gepresenteerd. Het plan is als zodanig bij de beoordeling van bouwplannen een aanvulling op de bepalingen die vastgelegd zijn in het bestemmingsplan Wirdum. Bouwaanvragen voor “ Hikkemieden” worden getoetst aan het bestemmingsplan. Hierin wordt het kwaliteitsdocument van toepassing verklaard. Voor de welstandstoetsing wordt gebruik gemaakt van de welstandscriteria. De eisen van het beeldkwaliteitsplan zijn 1 op 1 vertaald naar de tabellen van de welstandscriteria, die in dit rapport zijn opgenomen.

Het plan Hikkemieden is, na het recentelijk gerealiseerde plan Pastorijfinne, de nieuwste woonlocatie in wording. Het plan ligt aan de zuidzijde van het dorp Wirdum (zie figuur 1).

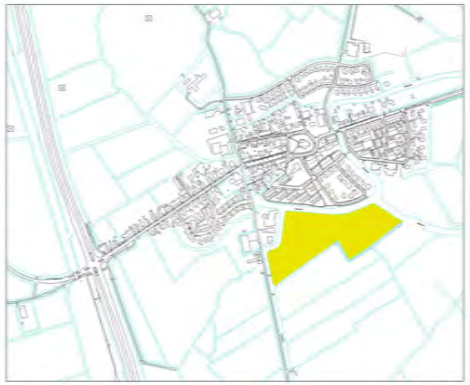


Fig.1: ligging plan Hikkemieden

HET PLAN

1.1 Stedenbouwkundige randvoorwaarden en uitgangspunten

- Op Wirdum Hikkemieden worden circa 65-70 kavels uitgegeven over een periode van circa 10 á 11 jaar.
- De aanleg van plan Hikkemieden vindt plaats in 7 fasen.
- Er worden in het plan Hikkemieden overwegend twee-onder-één-kapwoningen gebouwd en vrijstaande woningen. Een zestal woningen wordt gebouwd als sociale koop en/of sociale huur.
- Vanuit het plan Pastorijfinne kan een ommetje gemaakt worden over de nieuw aan te leggen langzaamverkeersbrug die plan Pastorijfinne met plan Hikkemieden verbindt. Dit biedt tevens de mogelijkheid om in de toekomst aan te haken op een ommetje door de landerijen zoals genoemd in de Dorpennota.
- In de Wurdumer Feart wordt een kleine haven gecreëerd voor de (kleinschalige) pleziervaart. Er zal ten behoeve van de recreatie een, lage houten aanlegsteiger wordt aangelegd in het haventje.
- Ten behoeve van de landschappelijke inpassing van Hikkemieden zullen de kavels aan de buitenzijde worden verkocht met de instandhoudingverplichting van een solitaire boom per bouwperceel.
- Een belangrijke groenstructuur in Hikkemieden ligt in de as Pastorijfinne-fietsbrug-agrarisch landschap. Deze groenstructuur wordt ondersteund door middel van een lineaire bomenrij.
- Om het gebied zoveel mogelijk in te passen in de structuur en de kleurkaart van het dorp worden er in het beeldkwaliteitplan eisen gesteld aan o.a. kleur en materiaalgebruik.

1.2. Ontsluiting

De verkeersstructuur van plan Hikkemieden bestaat uit twee ontsluitingslussen die gekoppeld zijn aan een wijkontsluitingsweg, centraal gelegen in het uitbreidingsplan.
De ontsluiting voor autoverkeer vindt plaats via de Tsjaarderdyk.
Voor het langzaamverkeer is er een extra ontsluitingsmogelijkheid binnendoor, via de fietsbrug die Hikkemieden verbindt met het plan Pastorijfinne.
Het plan Hikkemieden zal in zijn geheel worden voorzien van enkelzijdige trottoirs. De trottoirs worden uitgevoerd in betontegels van 30x30cm. De rijweg van het plan Hikkemieden wordt voorzien van bruine betonklinkers (10x10x20).

1.3. Groenvoorzieningen

De belangrijkste groenvoorziening in het plan is de groensingel aan de noordwestzijde van het plan en een groenstrook. Hier grenst Hikkemieden aan de Tsjaarder Feart en vormt de overgang naar de bebouwing naar de Tsjaarderdyk. In deze groenstrook aan de westzijde is een wandelroute opgenomen.
Daarnaast wordt de zicht-as vanuit de Pastorijsingel versterkt door een groenstructuur met lineair geplante bomen van de 1^{e} orde grootte.

Een belangrijk aspect in de landschappelijke inpassing is de vormgeving van de buitenrand van de uitbreidingslocatie. Daar waar aan de rand van het plan tuinen grenzen aan het open landschap, zal deze worden vormgegeven door het op voorhand inplanten van minimaal één solitaire boom per kavel. De planmatige inplant van deze solitaire bomen zal zoveel mogelijk met de bomen van naastgelegen percelen, geclusterd worden; in combinatie met de naastgelegen kavel zal aan de zij-erfgrens van de bouwkavel een boom/bomen worden geplant. Op deze manier zal eerder een beeld ontstaan van kavels met kleine boomgroepen. Door deze planmatige aanleg van de bomen ontstaat een zogenaamde ‘rafelige’ rand van het uitbreidingsplan dat grenst aan het open, Friese landschap. Deze ‘rafeligheid’ is kenmerkend voor het aanzicht van Friese plattelandsdorpen.

1.4. Verlichting

Uit het oogpunt van beheer en eenduidigheid in armaturen is hier gekozen voor een paaltoparmatuur van het type Industria 2050, welke ook in meest recentelijk uitbreiding Pastorijfinne geplaatst zijn. De verlichting voldoet aan de eisen van het politiekeurmerk en aan de richtlijnen volgens de NSVV.

1.5. recreatieve voorzieningen

In het plan Hikkemieden worden enkele kleinschalige recreatieve voorzieningen geplaatst. De groenstrook die de zichtlijn vanuit de Pastorijfinne versterkt heeft een breedte van circa 9 meter. In de strook zullen enkele peuter/kleuterspeeltoestellen worden geplaatst in combinatie met een zitelement voor de (toezichthoudende) ouder(s).
Daarnaast zal in de Wurdumer Feart, ten noorden van het plan Hikkemieden, een kleine haven voor de (kleinschalige) recreatievaart worden gerealiseerd. In de haven wordt een lage, houten steiger aangelegd.

1.6. Bebouwingskarakteristieken

Naast de Friese karakteristiek ten aanzien van het dorpsaanzicht (rafeligheid van de randen, zie punt 1.3) zal de bebouwingskarakteristiek van Friese dorpen ook herkenbaar zijn in de bebouwing van het plan Hikkemieden. Versterking van de zogenaamde 'kleurenkaart van de Friese woningbouw' is voor Wirdum ingezet met de realisatie van het plan Pastorijfinne. Het plan Hikkemieden zal in de beeldvorming aansluiten op de woningbouw van het plan Pastorijfinne; namelijk, woningen uitgevoerd in rode baksteen en zwarte kapvormen (zie tabellen welstandscriteria).

1.7. Beheersaspecten

De berstrating van de wegen en voetpaden wordt zodanig aangelegd dat onderhoud in de toekomst geen extra aanslag op het reguliere onderhoudsbudget pleegt. Tijdens de uitvoering, betreffende de fase van het bouwrijp maken en woonrijp maken, wordt het beheer aangepast aan het bouwtempo.

2. BEELDKWALITEIT (in combinatie met tabellen welstandscriteria)

2.1 Doel en karakter

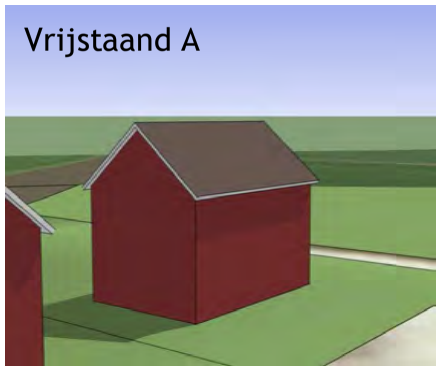
Het beeldkwaliteitplan c.q. welstandscriteria is een beschrijving van het na te streven beeld van de bebouwde omgeving van de openbare ruimte.
Bij de beoordeling van bouwplannen geldt het beeldkwaliteitplan met het bestemmingsplan als toetsingskader.

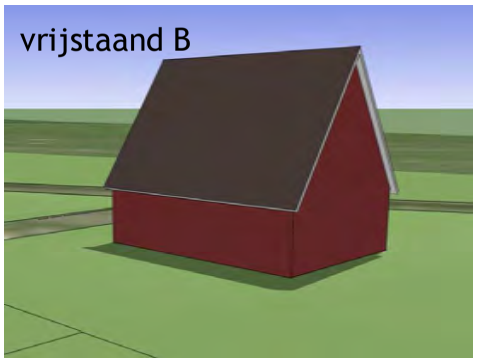
2.2 Werkwijze en procedure

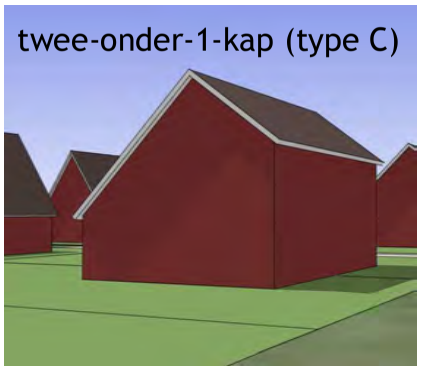
In de informatiefase is het stedenbouwkundige plan, het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan gepresenteerd. Opmerkingen uit deze informatiefase zijn verwerkt en worden met het verslag van de informatieavond(en) voorgelegd aan het college van B&W, die het ter goedkeuring voorlegt aan de Raad. Het beeldkwaliteitplan en de welstandscriteria worden na vaststelling in de Raad, actief bij de verdere planuitwerking.
Geïnteresseerden in een kavel worden nader geïnformeerd over de bouwmogelijkheden en de geldende kwaliteitscriteria/welstandsrichtlijnen. Deze criteria bestaan uit de bouwvoorschriften en de bepalingen genoemd in het bestemmingsplan en dit beeldkwaliteitplan. Naast beeldkwaliteit wordt er ook gekeken naar duurzaam bouwen, sociale veiligheid en toegankelijkheid.

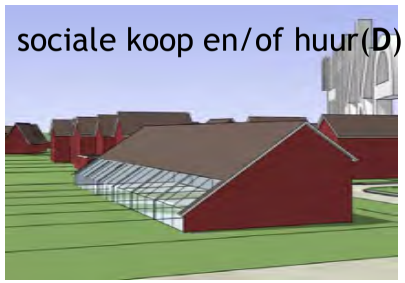
2.3. Kwaliteitscriteria

Voor het ontwerp en de realisatie van de woningen in het plangebied zullen naast de bebouwingsvoorschriften van het bestemmingsplan, de kwaliteitscriteria als toetsingskader gelden bij de beoordeling van de plannen.
Voor het plan Hikkemieden worden een viertal woningtypen onderscheiden. Het zijn vrijstaande woningen, type A en type B (significant verschil zijn het aantal toegestane bouwlagen voor deze vrijstaande woningtypes), twee-onder-éénkapwoningen (type C) en het type sociale koop- en/of huurwoningen (type D).









1.Woningtype: Vrijstaande woningen, type A

-Uitvoering: Traditionele woningbouw in baksteen, waarbij ook de verdiepingshoogten in baksteen uitgevoerd moeten worden.
-Kleurstelling:Metselwerk bruin of roodbruin. Bij de beoordeling van de bouwplannen zal gebruik gemaakt worden van een monsterselectie.
-Dakvorm: Zadeldak (zonder wolfseind)met de nokrichting loodrecht op de straat of schilddak.
-Dakbedekking:zwart (mat of glazuur).
-Situering: Wanneer een kavel grenst aan meerdere wegen dan wordt de het ontwerp afgestemd op deze ligging.
-Erfafscheiding: De aan de weg gelegen erfafscheiding wordt in metaal, metselwerk of als een haag uitgevoerd.
Zie referentiebeelden (bijlage 1) voor kleurgebruik en materialisering

2.Woningtype: Vrijstaande woningen, type B

-Uitvoering: Traditionele woningbouw in baksteen, waarbij ook de verdiepingshoogten in baksteen uitgevoerd moeten worden.
-Kleurstelling:Metselwerk bruin of roodbruin. Bij de beoordeling van de bouwplannen zal gebruik gemaakt worden van een monsterselectie.
-Dakvorm: Zadeldak (zonder wolfseind)met de nokrichting loodrecht op de straat.
-Dakbedekking:zwart (mat of glazuur).
-Situering: Wanneer een kavel grenst aan meerdere wegen dan wordt de het ontwerp afgestemd op deze ligging.
-Erfafscheiding: De aan de weg gelegen erfafscheiding wordt in metaal, metselwerk of als een haag uitgevoerd.
Zie referentiebeelden (bijlage 1) voor kleurgebruik en materialisering

3.Woningtype: Twee-onder-één-kapwoningen, type C

-Uitvoering: Traditionele woningbouw in baksteen, waarbij ook de verdiepingshoogten in baksteen uitgevoerd moeten worden.
-Kleurstelling:Metselwerk bruin of roodbruin. Bij de beoordeling van de bouwplannen zal gebruik gemaakt worden van een monsterselectie.
-Dakvorm: Zadeldak (zonder wolfseind)met de nokrichting loodrecht op de straat of evenwijdig aan de straat.
-Dakbedekking: zwart (mat of glazuur).
-Situering: Wanneer een kavel grenst aan meerdere wegen dan wordt de het ontwerp afgestemd op deze ligging.
-Erfafscheiding: De aan de weg gelegen erfafscheiding wordt in metaal, metselwerk of als een haag uitgevoerd.
Zie referentiebeelden (bijlage 1) voor kleurgebruik en materialisering

4.Woningtype: sociale koop- en/of sociale huurwoningen, type D.

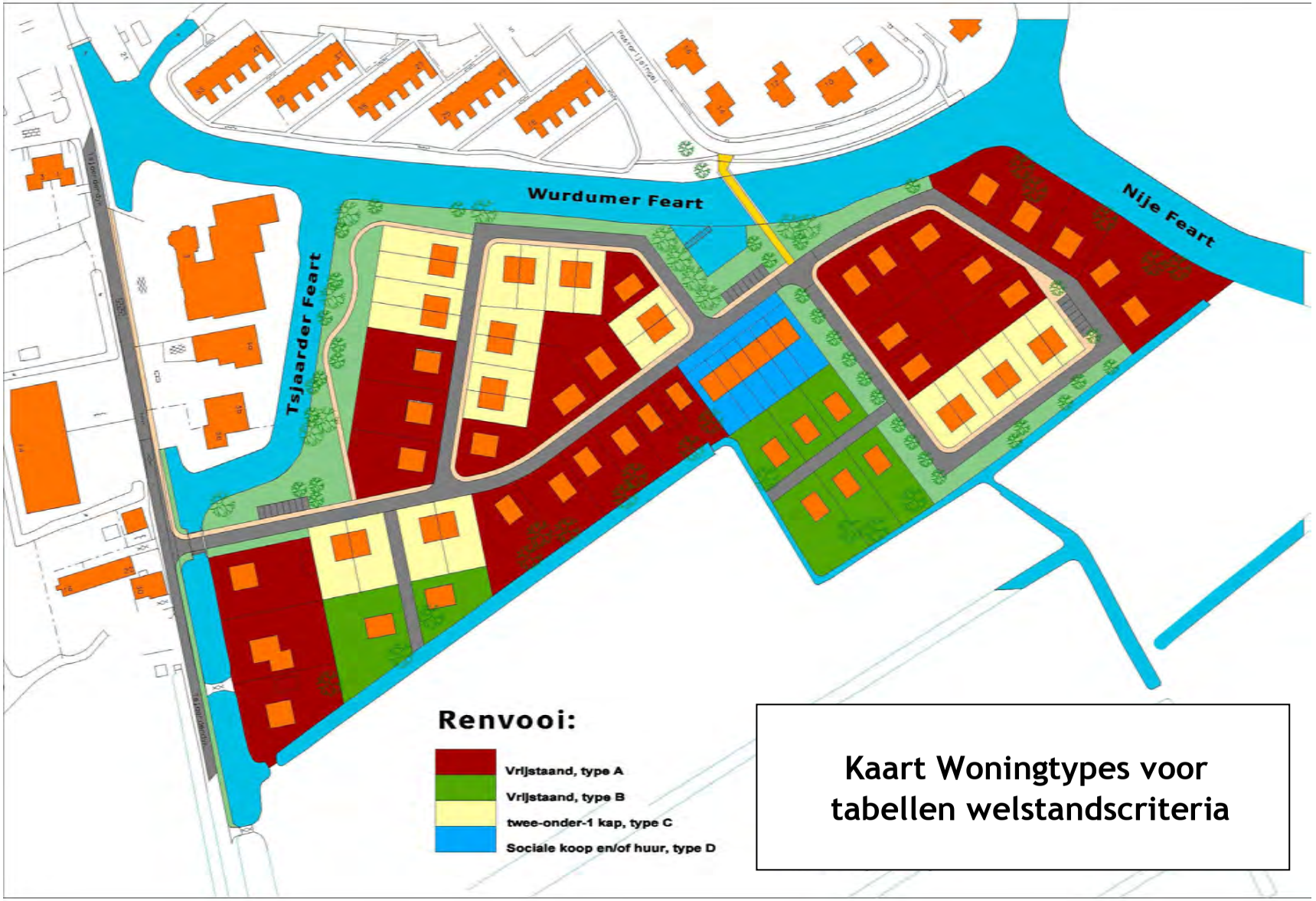
-Uitvoering: Traditionele woningbouw in baksteen, waarbij ook de verdiepingshoogten in baksteen uitgevoerd moeten worden.
-Kleurstelling: Metselwerk bruin of roodbruin. Bij de beoordeling van de bouwplannen zal gebruik gemaakt worden van een monsterselectie.
-Dakvorm: Zadeldak (zonder wolfseind)met de nokrichting loodrecht op de straat of evenwijdig aan de straat.
-Dakbedekking: zwart (mat of glazuur).
-Situering: Wanneer een kavel grenst aan meerdere wegen dan wordt de het ontwerp afgestemd op deze ligging.
-Erfafscheiding: De aan de weg gelegen erfafscheiding wordt in metaal, metselwerk of als een haag uitgevoerd.
Zie referentiebeelden (bijlage 1) voor kleurgebruik en materialisering

2.4. Duurzaam bouwen

Voor de opzet en materiaalgebruik van de woningen dient het 'Nationaal Pakket Woningbouw' te worden toegepast.
Voor wat betreft de energiebesparing dient de wettelijke norm aangehouden te worden , de zogenaamde Energie Prestatie Norm (EPN). Op dit moment (jaar 2007) is de EPN 0,8. In de komende jaren, zal met de fasering, rekening gehouden moeten worden met de op dat moment geldende normering. Deze EPN-norm zal de komende jaren worden aangeschroefd, waarbij het streven is in het jaar 2015 de zogenaamde nul-woning te bouwen.
De woningen dienen zodanig ontworpen te worden dat met het oog op het toekomstig benutten van zonne-energie (zonnecollectoren) een gedeelte dakvlak van minimaal 10m2 op het zuiden georiënteerd zal zijn. Schoon regenwater, zoals dat afstroomt van wegen en daken, wordt afgevoerd via een apart rioleringnet naar het oppervlaktewater in sloten.

Referentiebeelden uitbreiding Wirdum (welstandsrichtlijnen)

Bijlage 1



Kaart Woningtypes voor tabellen welstandscriteria

Matrix gebiedsgerichte beschrijving Wirdum plan Hikkemieden (welstandscriteria)												VRIJSTAANDE WONINGEN TYPE A
Rubriek	Codering	Gradatie				Waardering				Beleid		
		B	O	G		Po	Nu	Ne		Hh	Re	Lv	Sw
RUIMTE													
Gebiedstypering	Uitbreidingswijk	X											
Functionele typering	Bewoning	X											
Beeldtypering	Gemengd beeld		X										
Tijdsbeeld	niet van toepassing												
Projectmatig/ individueel	Projectmatig en individueel			X									
PLAATSING													
Onderlinge positie	in de rooilijn, binnen het bouwvlak	X											
Onderlinge tussenafstand	vrijstaand, gestructureerd middels bouwvlakken en rooilijnen		X										
Richting	loodrecht op de straat	X											
Overig													
HOOFDVORM													
Contour bebouwing	Twee lagen met kap	X											
Contour ruimteprofiel	A-Symmetrisch			X									
Massa opbouw	Enkelvoudig, rijzig		X										
Relatieve omvang	niet van toepassing												
Vormbehandeling	Kantig		X										
Overig	Dakvorm: zadeldak of schilddak												
AANZICHTEN													
Gerichtheid	Georiënteerd naar de publieke ruimte, hoeken tweezijdig	X											
Geleding	Evenwichtig		X										
Compositie	Traditioneel en evenwichtig		X										
Overig													
OPMAAK													
Materiaal gevels/dak	Gevels:uitsluitend metselwerk, geen hout; Dak: pannendak.	X											
kleurtoon gevels/dak	Middentoon tot donker		X										
kleur gevels/dak	Gevels: bruin of roodbruin (idem aan Pastorijsingel); Dak: zwart (mat of glazuur)	X											
detail en ornament	Strak en slanke detaillering		X										
DIVERSEN													
Aanbouwen / bijgebouwen	Bijgebouwen passend bij woningarchitectuur	X											
Terreininrichting	Buitenrandkavels: in de laatste 15 meter geen bouwwerken toegestaan	X											

GRADATIE	**B** = bepalend	**0** = overwegend	**G** = gevarieerd	**(in welke mate deze component wordt uitgedrukt)**
WAARDERING	**Po** = positief	**Nu** = neutraal	**Ne** = negatief	
BELEID	**Hh** = handhaven	**Re** = respecteren	**Lv** = incidenteel veranderbaar	**Sw** = structureel wijzigen

Matrix gebiedsgerichte beschrijving Wirdum plan Hikkemieden (welstandscriteria)		VRIJSTAANDE WONINGEN TYPE B									
Rubriek	Codering	Gradatie			Waardering			Beleid			
		B	**O**	**G**	Po	Nu	Ne	Hh	Re	Lv	Sw
RUIMTE											
Gebiedstypering	Uitbreidingswijk	X									
Functionele typering	Bewoning	X									
Beeldtypering	Gemengd beeld		X								
Tijdsbeeld	niet van toepassing										
Projectmatig/ individueel	Projectmatig en individueel			X							
PLAATSING											
Onderlinge positie	in de rooilijn, binnen het bouwvlak	X									
Onderlinge tussenafstand	vrijstaand, gestructureerd middels bouwvlakken en rooilijnen		X								
Richting	loodrecht op de straat	X									
Overig											
HOOFDVORM											
Contour bebouwing	Eén laag met kap	X									
Contour ruimteprofiel	A-Symmetrisch			X							
Massa opbouw	Enkelvoudig		X								
Relatieve omvang	niet van toepassing										
Vormbehandeling	Kantig		X								
Overig	Dakvorm: zadeldak										
AANZICHTEN											
Gerichtheid	Georiënteerd naar de publieke ruimte, hoeken tweezijdig	X									
Geleding	Evenwichtig		X								
Compositie	Traditioneel en evenwichtig		X								
Overig											
OPMAAK											
Materiaal gevels/dak	Gevels:uitsluitend metselwerk, geen hout; Dak: pannendak.	X									
kleurtoon gevels/dak	Middentoon tot donker		X								
kleur gevels/dak	Gevels: bruin of roodbruin (idem aan Pastorijsingel); Dak: zwart (mat of glazuur)	X									
detail en ornament	Strak en slanke detaillering		X								
DIVERSEN											
Aanbouwen / bijgebouwen	Bijgebouwen passend bij woningarchitectuur	X									
Terreininrichting	Buitenrandkavels: in de laatste 15 meter geen bouwwerken toegestaan	X									

GRADATIE	**B** = bepalend	**0** = overwegend	**G** = gevarieerd	**(in welke mate deze component wordt uitgedrukt)**
WAARDERING	**Po** = positief	**Nu** = neutraal	**Ne** = negatief	
BELEID	**Hh** = handhaven	**Re** = respecteren	**Lv** = incidenteel veranderbaar	**Sw** = structureel wijzigen

Matrix gebiedsgerichte beschrijving Wirdum plan Hikkemieden (welstandscriteria)		TWEE-ONDER-EEN-KAPWONINGEN									
Rubriek	Codering	Gradatie			Waardering			Beleid			
		B	O	G	Po	Nu	Ne	Hh	Re	Lv	Sw
RUIMTE											
Gebiedstypering	Uitbreidingswijk	X									
Functionele typering	Bewoning	X									
Beeldtypering	Gemengd beeld		X								
Tijdsbeeld	niet van toepassing										
Projectmatig/ individueel	Projectmatig			X							
PLAATSING											
Onderlinge positie	in de rooilijn, binnen het bouwvlak	X									
Onderlinge tussenafstand	half open, gestructureerd middels bouwvlakken en rooilijnen		X								
Richting	Evenwijdig aan of loodrecht op de straat	X									
Overig											
HOOFDVORM											
Contour bebouwing	Voorzijde (aan de openbare weg) twee lagen, achterzijde één laag met kap	X									
Contour ruimteprofiel	A-Symmetrisch			X							
Massa opbouw	Enkelvoudig, rijzig		X								
Relatieve omvang	niet van toepassing										
Vormbehandeling	Kantig		X								
Overig	Dakvorm: zadeldak										
AANZICHTEN											
Gerichtheid	Georiënteerd naar de publieke ruimte	X									
Geleding	Evenwichtig		X								
Compositie	Traditioneel en evenwichtig		X								
Overig											
OPMAAK											
Materiaal gevels/dak	Gevels:uitsluitend metselwerk, geen hout; Dak: pannendak.	X									
kleurtoon gevels/dak	Middentoon tot donker		X								
kleur gevels/dak	Gevels: bruin of roodbruin (idem aan Pastorijsingel); Dak: zwart (mat of glazuur)	X									
detail en ornament	Strak en slanke detaillering		X								
DIVERSEN											
Aanbouwen / bijgebouwen	Bijgebouwen passend bij woningarchitectuur	X									
Terreininrichting	Buitenrandkavels: in de laatste 15 meter geen bouwwerken toegestaan	X									

GRADATIE	**B** = bepalend	**0** = overwegend	**G** = gevarieerd	**(in welke mate deze component wordt uitgedrukt)**
WAARDERING	**Po** = positief	**Nu** = neutraal	**Ne** = negatief	
BELEID	**Hh** = handhaven	**Re** = respecteren	**Lv** = incidenteel veranderbaar	**Sw** = structureel wijzigen

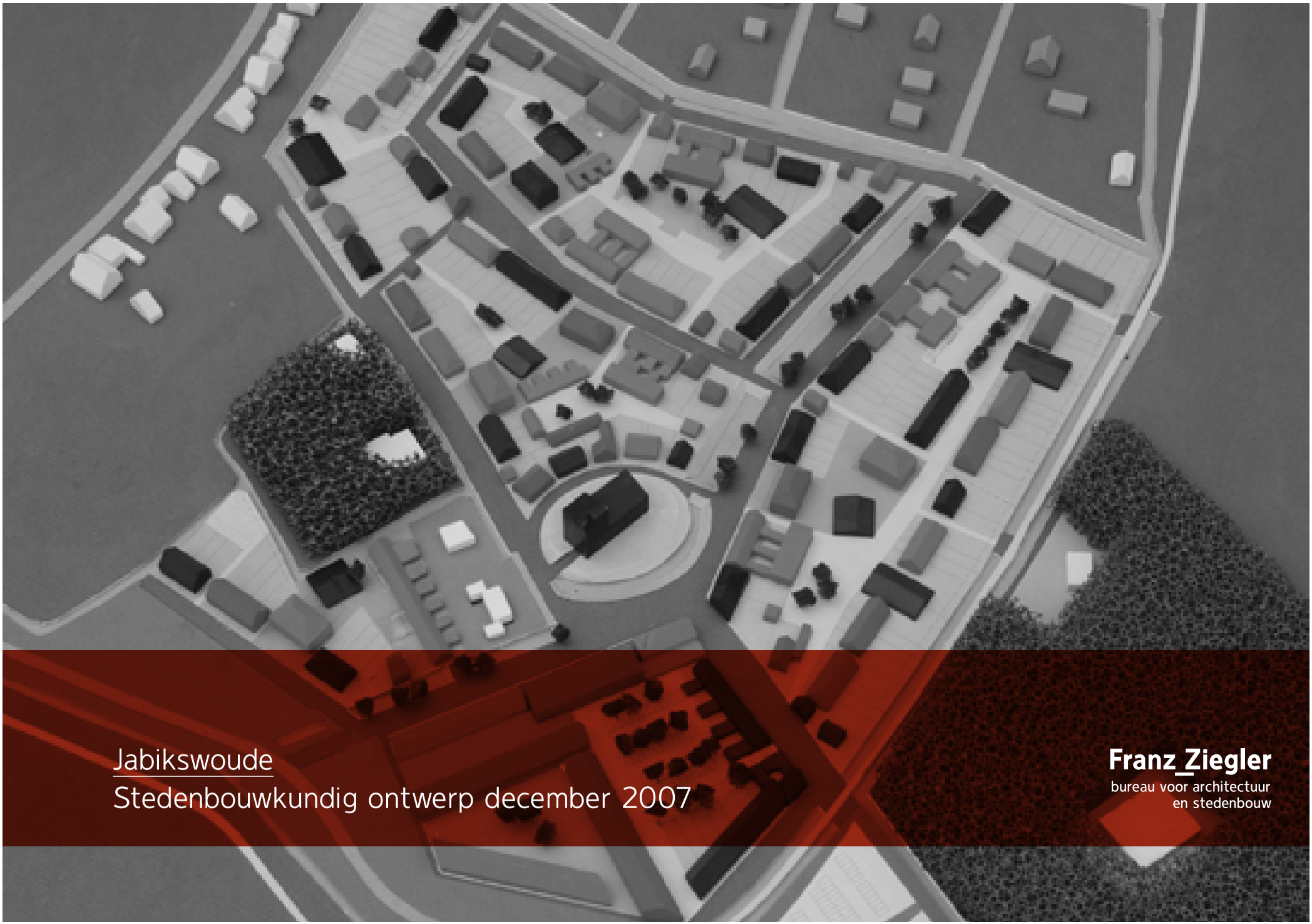
Matrix gebiedsgerichte beschrijving Wirdum plan Hikkemieden (welstandscriteria)		SOCIALE KOOP EN/OF HUUR, TYPE D									
Rubriek	Codering	Gradatie			Waardering			Beleid			
		B	O	G	Po	Nu	Ne	Hh	Re	Lv	Sw
RUIMTE											
Gebiedstypering	Uitbreidingswijk	X									
Functionele typering	Bewoning	X									
Beeldtypering	Eenduidig beeld		X								
Tijdsbeeld	niet van toepassing										
Projectmatig/ individueel	Projectmatig			X							
PLAATSING											
Onderlinge positie	in de rooilijn, binnen het bouwvlak	X									
Onderlinge tussenafstand	vrijstaand, gestructureerd middels bouwvlakken en rooilijnen		X								
Richting	Evenwijdig aan de straat of loodrecht op de straat	X									
Overig											
HOOFDVORM											
Contour bebouwing	Voorzijde (aan de openbare weg) twee lagen, achterzijde één laag met kap	X									
Contour ruimteprofiel	Symmetrisch			X							
Massa opbouw	Enkelvoudig		X								
Relatieve omvang	niet van toepassing										
Vormbehandeling	Kantig		X								
Overig	Dakvorm: zadeldak										
AANZICHTEN											
Gerichtheid	Georiënteerd naar de publieke ruimte	X									
Geleding	Evenwichtig		X								
Compositie	Traditioneel en evenwichtig		X								
Overig											
OPMAAK											
Materiaal gevels/dak	Gevels:uitsluitend metselwerk, geen hout; Dak: pannendak.	X									
kleurtoon gevels/dak	Middentoon tot donker		X								
kleur gevels/dak	Gevels: bruin of roodbruin (idem aan Pastorijsingel); Dak: zwart (mat of glazuur)	X									
detail en ornament	Strak en slanke detaillering		X								
DIVERSEN											
Aanbouwen / bijgebouwen	Bijgebouwen passend bij woningarchitectuur	X									
Terreininrichting	Buitenrandkavels: in de laatste 15 meter geen bouwwerken toegestaan	X									

GRADATIE	**B** = bepalend	**0** = overwegend	**G** = gevarieerd	**(in welke mate deze component wordt uitgedrukt)**
WAARDERING	**Po** = positief	**Nu** = neutraal	**Ne** = negatief	
BELEID	**Hh** = handhaven	**Re** = respecteren	**Lv** = incidenteel veranderbaar	**Sw** = structureel wijzigen

Toelichting op de hiervoor genoemde omschrijvingen van de welstandscriteria

RUIMTE	**Omschrijving bij CODERING**
Gebiedstypering	Omschrijving van het gebied waarvoor welstandseisen gelden
Functionele typering	Functie van het beschreven bouwwerk
Beeldtypering	Typering van het beeld
Tijdsbeeld	Plan in relatie tot de eventueel aanwezige, historische, context
Projectmatig/ individueel	Seriematigheidsbepaling
PLAATSING	
Onderlinge positie	De plaatsing van de bebouwing t.o.v. de rooilijn (bijvoorbeeld: rooilijn, marge, onbepaald)
Onderlinge tussenafstand	De mate van geslotenheid van de straatwand (bijvoorbeeld: gesloten, half open, open)
Richting	Plaatsing van de bebouwing t.o.v. de straat; vaak de nokrichting (bijvoorbeeld: langs, dwars, onbepaald)
Overig	Diverse aanvullende bepalingen t.a.v. de plaatsbepaling
HOOFDVORM	
Contour bebouwing	De vorm van de bebouwing aangeduid met het aantal bouwlagen en kapvorm
Contour ruimteprofiel	De vorm van het bouwwerk i.r.t. de bouwkavel en belendende bouwwerken (bijvoorbeeld: symetrisch op de kavel)
Massa opbouw	Mate van samengesteldheid van de bouwmassa evenals de hoogte-breedte verhouding (bijv.: enkelvoudig, samengesteld, rijzig e.d.)
Relatieve omvang	Afmetingen van de hoofdmassa of v.e. schakeling van woningen i.r.t. overige woningen in de straat (bijv.: klein, middel groot, groot)
Vormbehandeling	De modellering, belijning van met name de contour van de bebouwing (bijvoorbeeld: kantig, hoofdzakelijk kantig, vloeiend)
Overig	Diverse aanvullende bepalingen t.a.v. hoofdvorm
AANZICHTEN	
Gerichtheid	De plaatsbepaling van de gezichtsbepalende zijde van een gebouw (bijvoorbeeld: georiënteerd op straat of achterzijde)
Geleding	Het beeldbepalende accent in de gevelindeling (bijvoorbeeld: horizontaal, verticaal, evenwichtig, figuratief)
Compositie	Vorm en indeling van de open en gesloten vlakken m.n. aan openbare ruimte (bijvoorbeeld: traditioneel, gestilleerd, geschakeerd)
Overig	Diverse aanvullende bepalingen t.a.v. de aanzichten
OPMAAK	
Materiaal gevels/dak	Materialen van gevels en daken
kleurtoon gevels/dak	Extra toevoeging die bepalend kan zijn voor de kleurindruk (bijvoorbeeld: pastel-, donker- of signaalkleurig)
kleur gevels/dak	De soort kleur van gevels en daken
detail en ornament	Soort van detaillering die voor het totaalbeeld van belang kan zijn
DIVERSEN	
Aanbouwen / bijgebouwen	Indien voor aanbouwen/bijgebouwen specifieke eisen noodzakelijk zijn
Terreininrichting	Indien voor het terrein specifieke eisen noodzakelijk zijn

f. Jabikswoude (1. Welstandsnota Leeuwarden 2013)



Jabikswoude

Stedenbouwkundig ontwerp december 2007

Franz_Ziegler
bureau voor architectuur
en stedenbouw

Inhoudsopgave

01 Friese dorpen en eigentijdse woningbouw
02 Het stedenbouwkundige plan voor Jabikswoude
03 Het programma en de zorgwoningen geïntegreerd
04 De dorpskarakteristiek en de openbare ruimte

01

De Friese dorpen en eigentijdse woningbouw

In het masterplan voor de Zuidlanden worden de buurtschappen ingezet als karakteristieke woonmilieus die zijn geïnspireerd op de bijzondere historische kenmerken van Friese dorpen. Deze dorpen hebben zowel stedenbouwkundig als architectonisch zeer waardevolle en verassende aspecten, die van belang zijn voor het ontwerpen van een eigentijds Fries woonmilieu. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling deze dorpen te “kopiëren” of het historische beeld ervan na te bootsen. Het gaat om een inventieve “interpretatie” van de oude voorbeelden die in een nieuwe vorm hergebruikt kunnen worden.

De traditionele dorpen zijn door de tijd gegroeid, waardoor de structuur en het straatbeeld heel informeel zijn. Dit stedenbouwkundige ontwerp, dat deze informaliteit (in één keer) tracht te regisseren, is zeer kwetsbaar. De stedenbouw is afhankelijk van een sterke architectonische uitwerking die de principes van het informele (en niet chaotische) beeld ondersteunt. Het overgangsgebied van openbaar naar privé verdient heel veel aandacht, omdat de charme van het informele straatbeeld hiervan afhankelijk is. Zeer eenvoudige bebouwingsregels, zoals het vermijden van lange rijen woningen en het minimaliseren van de goothoogte, leveren een belangrijke voorwaarde. Op een aantal zichtbare punten zal ook een krachtige architectonische vertaling van de informele stedenbouw nodig zijn om het concept van een buurtschap (een nieuw dorp) te doen slagen.

In dit hoofdstuk wordt een aantal historische dorpsgezichten geanalyseerd op stedenbouwkundige principes en karakteristieke details. Vervolgens wordt er een aantal “valkuilen” voor de uitwerking van deze principes benoemd door middel van referentiebeelden. De principes uit deze analyse vormen de basis voor het ontwerpen van een karakteristiek woonmilieu voor Jabikswoude. Sommige cruciale details zijn onlosmakelijk met het concept verbonden.

symmetrische voorgevel aan de straat

informele boerderijgevel aan de zijstraat

stegen geven toegang tot een beschutte binnenwereld
gevels, adressen en hagen begeleiden de route
groot pannendak markeert de plek en biedt orientatie

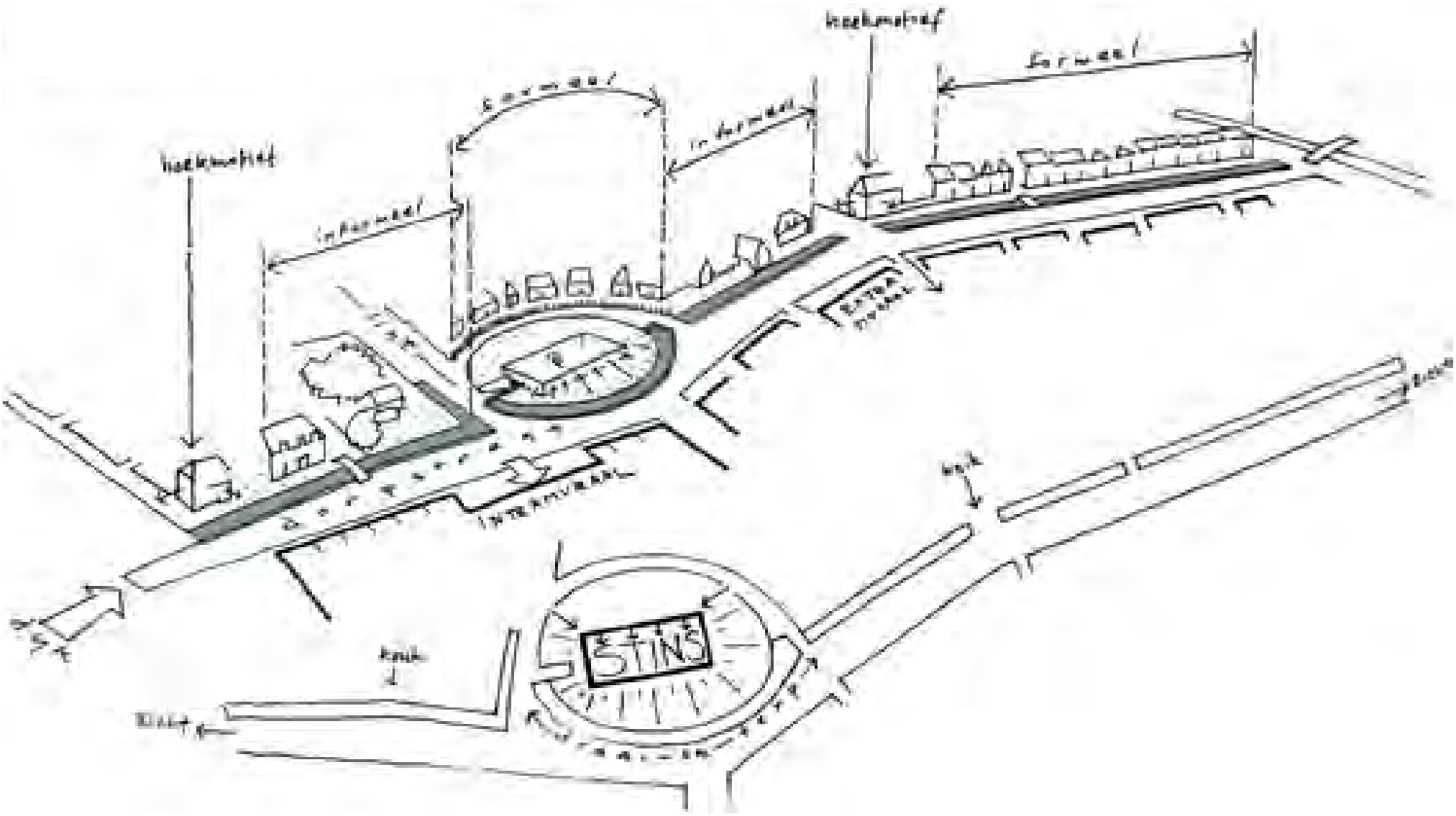
Het stedenbouwkundige plan voor Jabikswoude

02

Het buurtschap Jabikswoude is als bijzonder woonmilieu herkenbaar doordat het markante silhouet van de buurtschap zich aftekent tegen de omgeving. Het zicht op Jabikswoude toont, door de menging van verschillende bebouwingstypen in een samenhangende compositie, een rijk en afwisselend beeld.

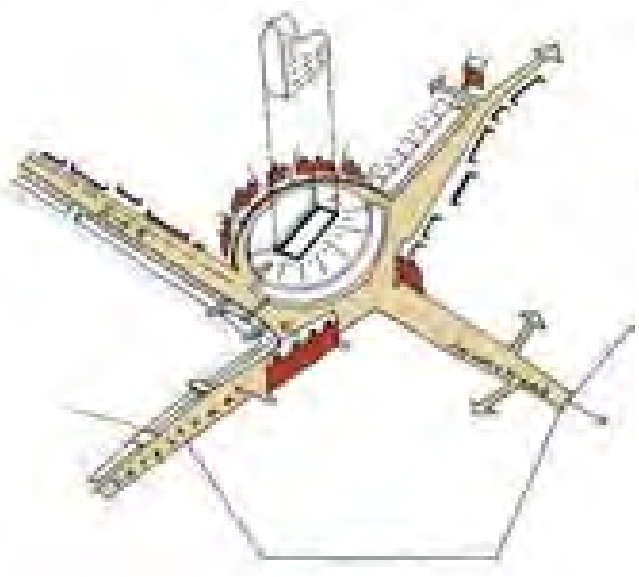
Het buurtschap wordt gemarkeerd door een eigentijdse Friese “stins” op een groene “terp”; een klein, maar rijzig appartementengebouw als hoogte-accent midden in het buurtschap. Het buurtschap sluit aan op het bestaande lint dat vanuit het noorden Jabikswoude binnenloopt en wordt gekoppeld aan een informele “dorpsstraat” in oostwest richting. Centraal gepositioneerd ligt een “bouwblok” waarin een zorginstelling is geïntegreerd met bijbehorende voorzieningen die als “winkels” aan de dorpsstraat zijn gelegen. Jabikswoude oriënteert zich aan de zuidzijde op het restant van de oude terp, zodat het maximaal profiteert van het open gehouden historische landschapselement.

< plankaart jabikswoude


STINS

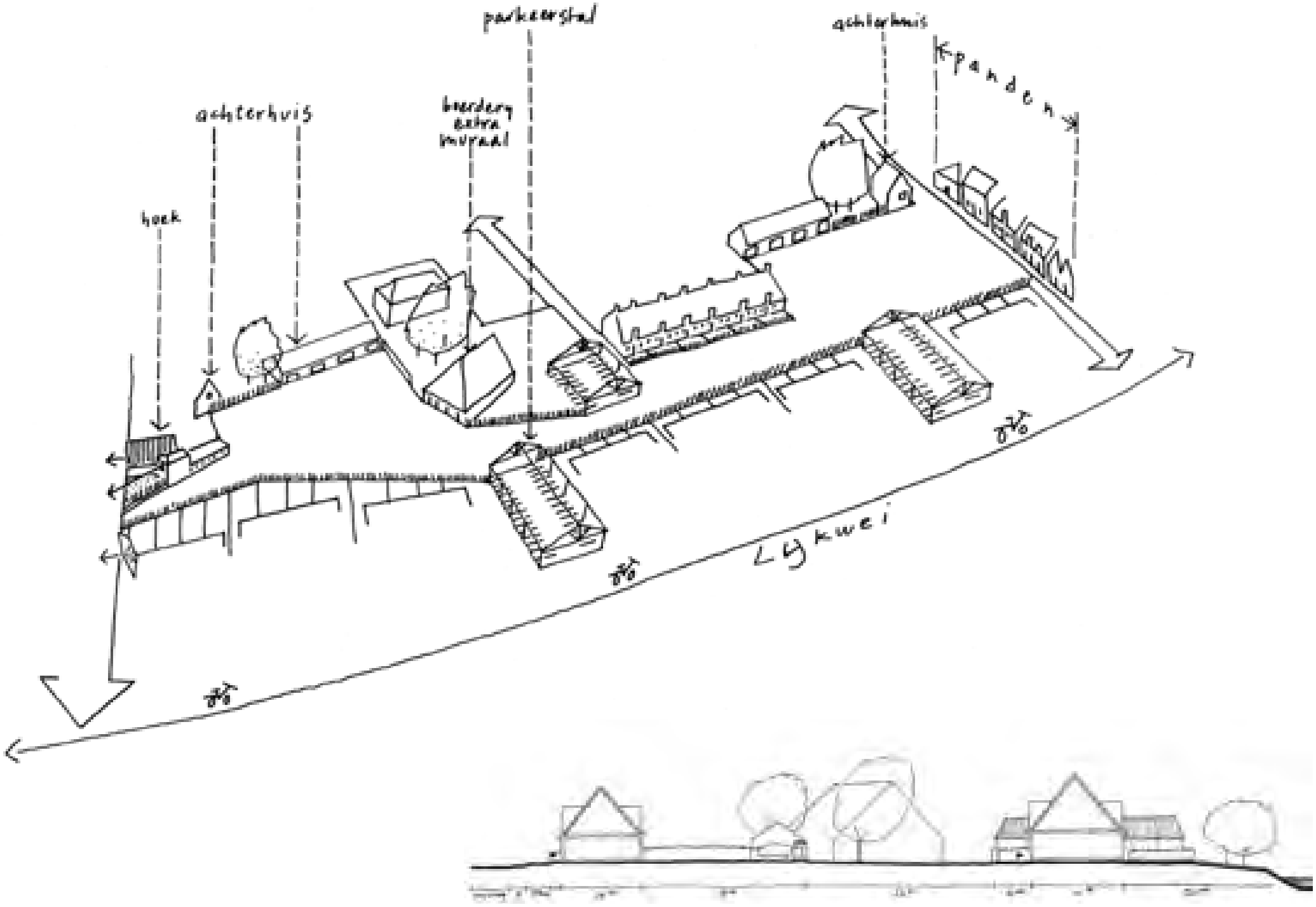
Entree en dorpsstraat

De entree aan de westzijde van het buurtschap wordt gevormd door een oprit vanaf de nieuw aan te leggen hoofdontsluitingsweg (de dijk). De entree wordt een dorpstraat die door het buurtschap loopt en steeds wisselende perspectieven biedt. De dorpsstraat buigt om de nieuwe terp heen en knikt terug om het perspectief weer te sluiten. Aan één zijde van de dorpsstraat bevindt zich een watergang die het buurtschap met het omliggende landschap verbindt. Zijtuinen en overtuinen grenzen direct aan delen van deze waterloop. Formele en informele waterkanten wisselen elkaar af. De dorpsstraat structureert het buurtschap en biedt als hoofdruimte van het buurtschap oriëntatie, maar is in de verkaveling en de architectonische uitwerking informeel en kleinschalig.



Terp en stins

In het midden van het buurtschap bevindt zich een nieuwe ovale terp waar de dorpsstraat en de watergang omheen buigen. Op de nieuwe terp wordt een eigentijdse stins gebouwd die het hart van het buurtschap markeert. Hoewel de stins het silhouet van Jabikswoude versterkt, neemt het gebouw geen monumentale positie in. De stins is net buiten het perspectief van de straten gepositioneerd, zodat de benadering van de stins geleidelijk, onthullend en verrassend is. Lange monumentale zichtlijnen zijn nadrukkelijk vermeden.


parkeerstal
achterhuis
Kpanden
achterhuis
hoek
bouwen extra muraal
Lykwei

Ontsluitingsstructuur en binnenterreinen

De structuur van Jabikswoude is in principe radiaal. Dat wil zeggen dat alle straten van het buurtschap op informele wijze samenkomen in het hart bij de terp en de stins. De woonstraten zijn compact en knikken, zodat ze een interieur karakter krijgen. De straten openen zich aan het einde naar het landschap. Aan de binnenzijde van de bebouwingsvelden bevinden zich binnenterreinen die de kavels van een tweede ontsluiting voorzien. Hierdoor is het mogelijk om het merendeel van de kavels van een parkeerplaats in de achtertuin te voorzien of het parkeren te realiseren in een overdekte collectieve voorziening. De binnenterreinen worden als hoogwaardige buitenruimtes ingericht, temeer er ook kavels zijn die alleen hieraan ontsloten worden. Naast het ontsluitingsgebied en de toegang tot parkeervoorzieningen is het essentieel dat de binnenterreinen ook gebruikt worden als speelplaats en groene verblijfsruimte.

- vrijstaande woningen
- 2_onder_1_kap
- 3_onder_1_kap
- 4_onder_1_kap
  5_onder_1_kap
- 6_onder_1_kap
  7_onder_1_kap
- appartementen
- herenhuizen
- aanleunwoningen
- patiowoning
- extramurele zorgeenheden
- koopappartementen
- intramurale zorgeenheden
- bebouwd parkeren op eigen terrein
- collectieve parkeerstallen

03

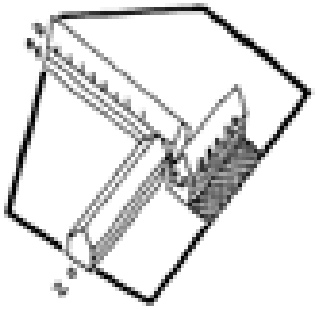
Het programma en de zorgwoningen geïntegreerd

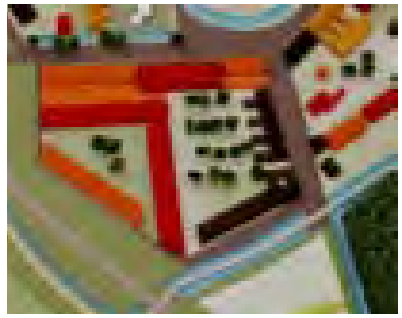
De capaciteit van het buurtschap bedraagt tussen 360 en 380 woningen. Een belangrijk uitgangspunt voor het realiseren van dit programma is dat de zorgwoningen en de woningen voor de vrije markt met elkaar worden geïntegreerd en gemengd in één karakteristieke stedenbouwkundige verkaveling. De zorgwoningen worden niet zoals gebruikelijk gerealiseerd als groot geïsoleerd “instituut”, maar zoveel mogelijk in kleine clusters opgedeeld. Een deel van deze clusters (de extramurale woningen) worden vormgegeven als “grote panden” die gemengd kunnen worden met de overige woningen van het buurtschap. De clusters, die noodzakelijkerwijs verbonden moeten zijn met (collectieve) voorzieningen (de intramurale woningen), worden rondom een afgesloten binnentuin gepositioneerd in het centrale bouwblok.

De stins bevat 12 appartementen en telt maximaal 7 bouwlagen (22 meter hoog). Dit bijzondere gebouw heeft een parkeerkelder die is ingegraven in de terp, zodat het gebouw in eigen parkeerbehoefte kan voorzien.

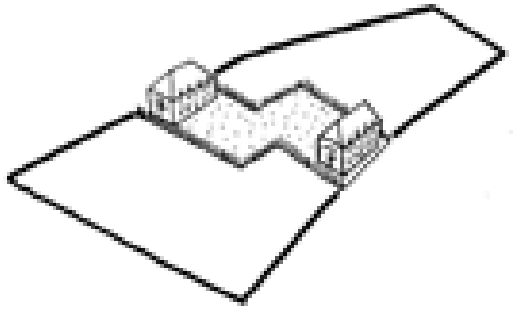
In het centrale bouwblok bij de entree van het buurtschap is een intramurale zorginstelling met bijbehorende kleinschalige voorzieningen opgenomen. Dit bouwblok biedt een beschut woonmilieu voor de zorgwoningen, maar het heeft aan de buitenzijde niet de uitdrukking van een groot en gesloten instituut. De bebouwing wordt in samenhang met de kleinschaligheid van het buurtschap ontworpen. De voorzieningen maken het beeld van winkels aan de dorpsstraat.

De grote panden worden in twee bouwlagen en een hoge kap uitgevoerd. Deze woningen worden voornamelijk uitgevoerd als appartementen die ook in de hoge kap met grote dakkapellen kunnen worden gebouwd.

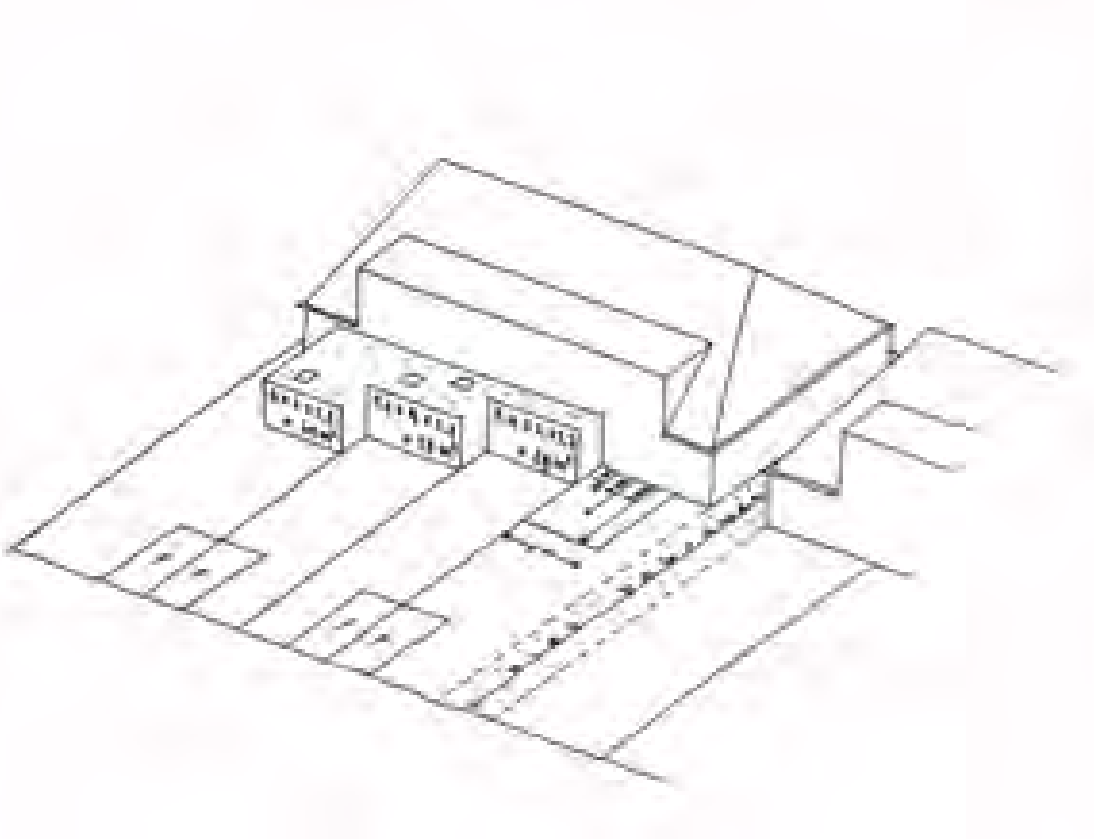


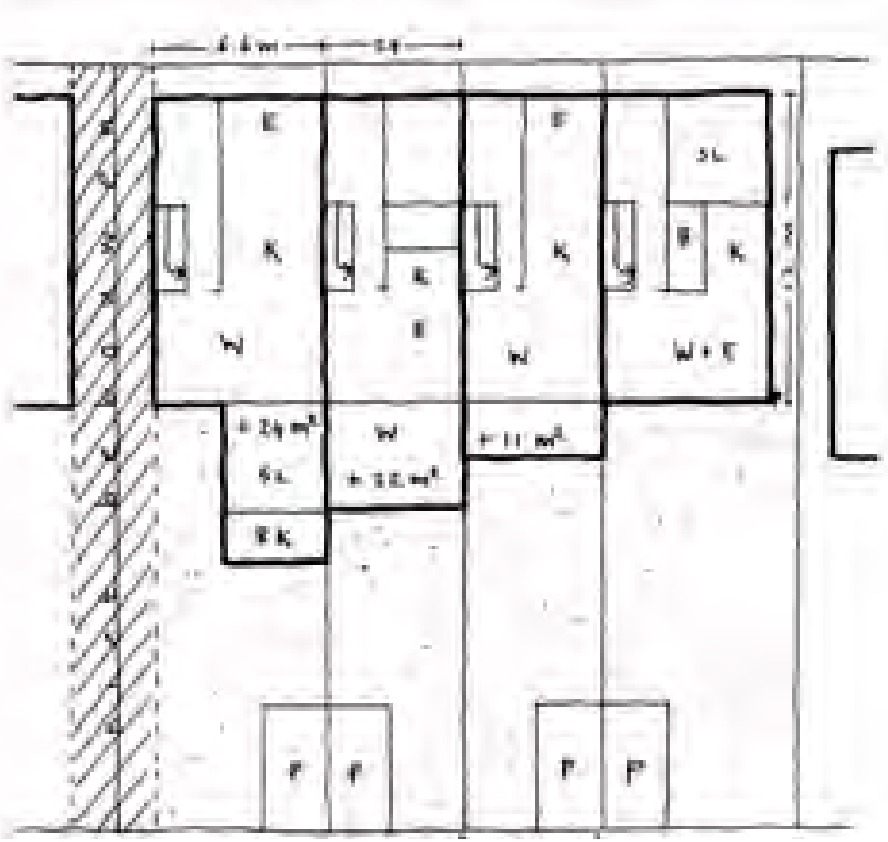


intramurale zorgwoningen geintegreerd in het centrale bouwblok



extramurale zorgwoningen geclusterd en gemengd in het verkavelingspatroon



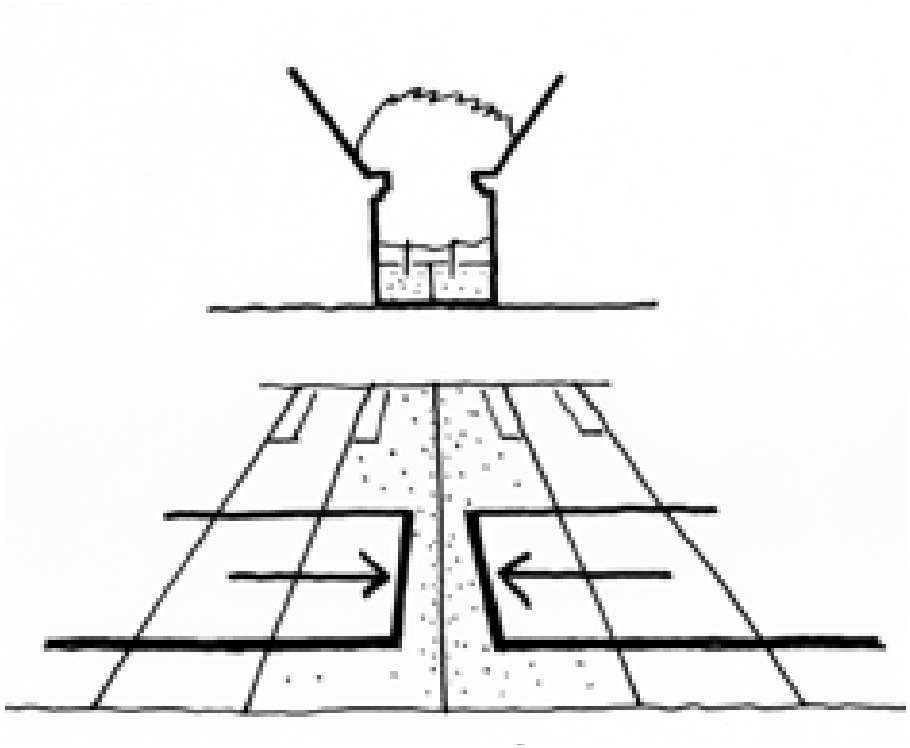


1 2 3 4

De studie toont aan dat het openhouden van de steeg mogelijk blijkt te zijn en van belangrijke waarde is voor het stedenbouwkundige plan i.v.m. doorzichten naar het achtergebied.

1. Hoekwoning 6,6 x 12 m
inhoud : 363 m3 (mogelijkheid levensloopbestendig)
inhoud uitbreiding : 4 x 6 x 2.7 = 65 m3
totaal : 428 m3
2. tussenwoning 5,4 x 12 m (+4)
inhoud : 334 m3
inhoud 4m uitbreiding : 4 x 5.4 x 2,7 = 58 m3
totaal : 392 m3 (mogelijkheid levensloopbestendig)
3. tussenwoning 5,4 x 12 m (+2)
inhoud : 334 m3
inhoud 2m uitbreiding : 2 x 5.4 x 2,7 = 29 m3
totaal : 363 m3
4. Hoekwoning 6,6 x 12 m
inhoud : 363 m3 (mogelijkheid levensloopbestendig)

De overige woningen in het buurtschap bestaan uit een menging van types in verschillende categorieën. Er ligt een nadruk op het programma van levensloopbestendige woningen. Deze woningen hebben een relatief groot vloeroppervlak op de begane grond, zodat een slaapkamer en badkamer gelijkvloers met de woonkamer gerealiseerd kunnen worden. Dit principe is goed te verenigen met het uitgangspunt voor de overige woningbouw: een kap beginnend op de eerste verdieping, een lage dakgoot en een hoge kap met dakkapellen.



niet zo: uitbreiding in zichtas

maar zo: uitbreiding in tuin, zichtas blijft vrij

parkeren op collectieve parkeerterreinen

collectieve parkeerstallen

bebouwd parkeren op eigen terrein

parkeren op eigen terrein

parkeergarage

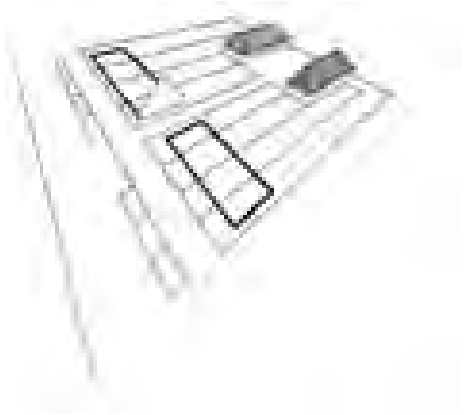
parkeren op straat

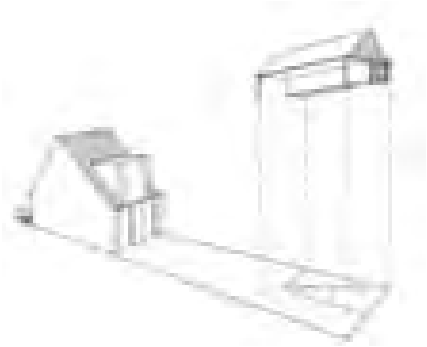
ca 600 parkeerplaatsen

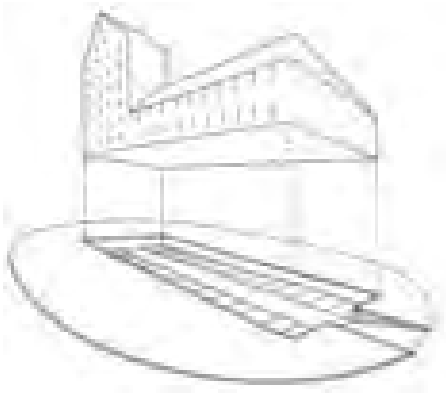
Parkeren

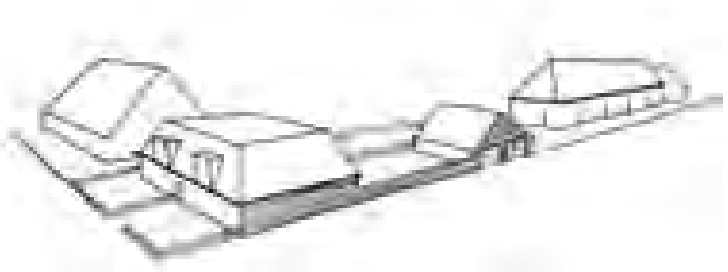
Op de binnenterreinen van het buurtschap kunnen collectieve parkeervoorzieningen gebouwd worden in de vorm van “parkeerstallen.” Dit zijn eenvoudige open houten constructies die een pannendak dragen. Door de nodige parkeerplaatsen in de nabijheid van de woningen in een dergelijke “parkeerstal” te clusteren, wordt een ruimtelijk efficiënte oplossing georganiseerd, zodat er relatief weinig verharding in de openbare en collectieve ruimte hoeft te worden toegepast. De parkeerstallen versterken het dorpse beeld en ondersteunen het collectieve gebruik van de informele binnenterreinen.

De overige parkeerbehoefte is volgens de gemeentelijke norm zeer gedifferentieerd opgelost. Een belangrijk uitgangspunt is dat er slechts aan één zijde van de straten langsparkeren wordt gerealiseerd. Daarmee is de capaciteit van het parkeren in het openbaar gebied relatief beperkt. Op een groot aantal kavels is een individuele parkeerplaats achter op de kavel realiseerbaar die bereikbaar is via het binnenterrein. Een beperkte hoeveelheid (bezoekers-) parkeerplaatsen kan informeel op de binnenterreinen worden ingepast. Tenslotte is er in de “driehoek” ten zuiden van het buurtschap een informeel parkeerterrein dat voorziet in een overloop van parkeerplaatsen bij piekbelasting.

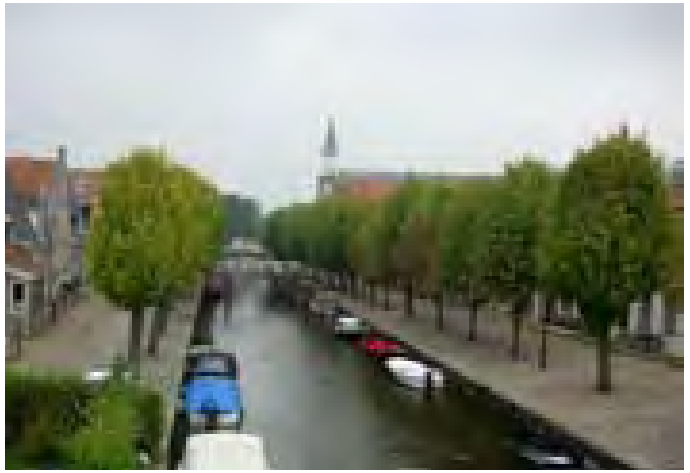








bomen
gras
water



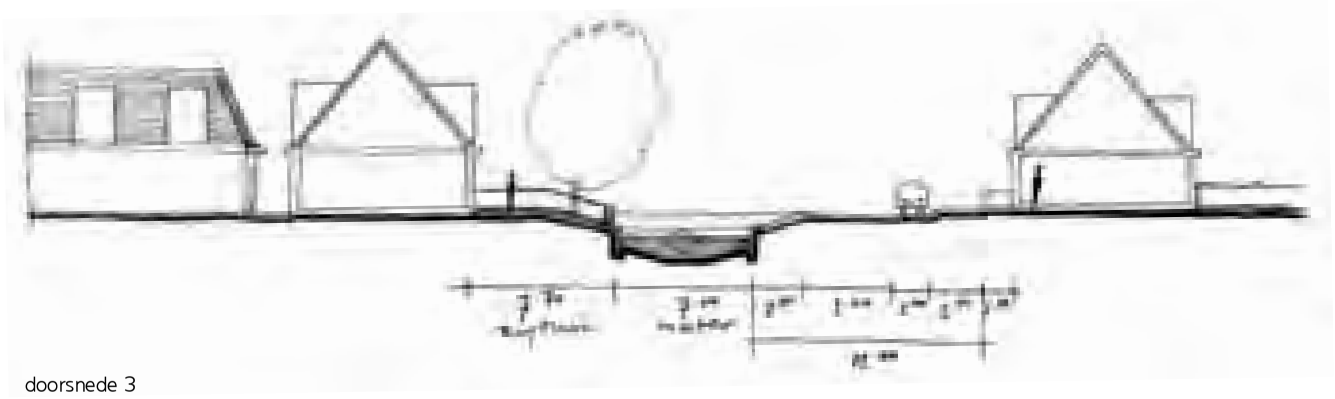
04

De dorpskarakteristiek en de openbare ruimte

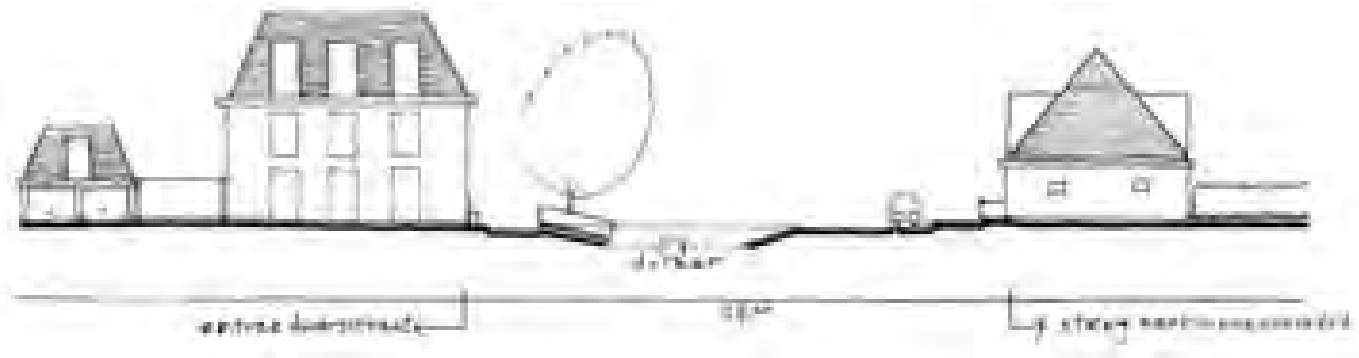
In Jabikswoude zijn de straten zeer compact en staan de woningen dicht op de straat. De straten worden daarmee “interieure” ruimtes die passen bij de gewenste dorpskarakteristiek. De waterlopen rondom begrenzen het buurtschap en benadrukken de rand. De rand aan de zuidwest zijde, waar men het buurtschap binnenkomt, is extra verbreed met een brede grasberm om het buurtschap enige afstand te geven tot de hoofdontsluitingsweg (de dijk). De waterloop door het buurtschap heen verbijzondert het profiel van de dorpstraat en rijgt een aantal bijzonder plekken aaneen. In dit hoofdstuk worden de principes van de openbare ruimte in aspectkaarten weergegeven en is het wisselende profiel van de dorpsstraat getekend als voorbeeld voor de uitwerking.

Om de compacte straten te kunnen maken zijn een aantal functies naar de binnenterreinen geschoven. Ten eerste is een groot deel van de parkeerbehoefte aan de achterkant van de woningen opgelost, hierdoor is er maximaal één rij langsparkeren in de straten. Op sommige stukken is het straatprofiel versmald zodat er geen parkeerplaatsen voorkomen. Ten tweede zit er nauwelijks openbaar groen in de straatprofielen. Alleen de taluds langs de waterlopen zijn groen ingericht. Het contrast tussen de smalle straat en het ruime binnenterrein met diepe groene tuinen is maximaal.

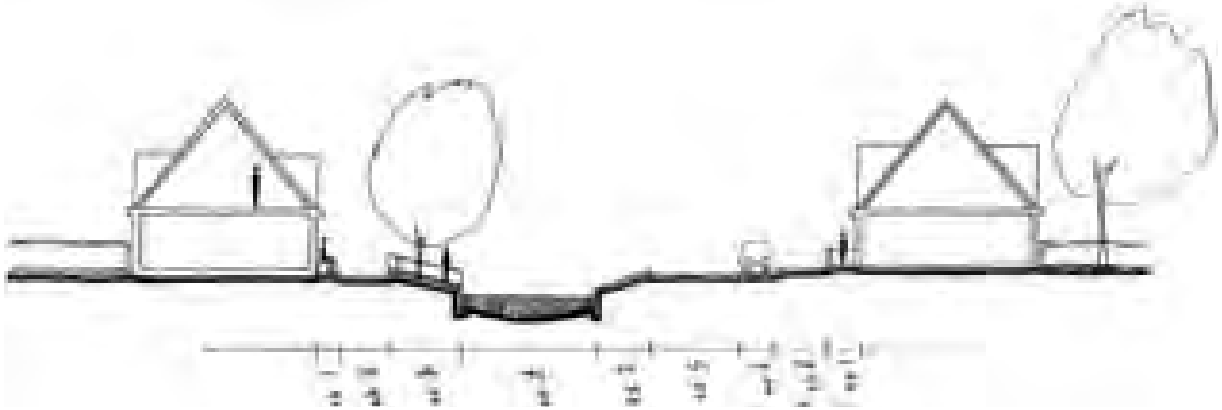
Het contrast tussen de straten en de binnenterreinen is verder uitgewerkt in de materialisatie. Het principe van de materialisering is daarentegen dezelfde, namelijk het bestraten van de gehele ruimte in één materiaal. Hierdoor wordt niet de lengte en de richting van het profiel benadrukt, maar juist de (besloten) ruimte en de specifieke plek. De straten worden geheel met klinkers gestraat zodat de straat een eenheid vormt met de gevels. Op de binnenterreinen wordt een “open verharding” toegepast die juist een eenheid vormt met het groen van de tuinen en de collectieve groenvoorzieningen.



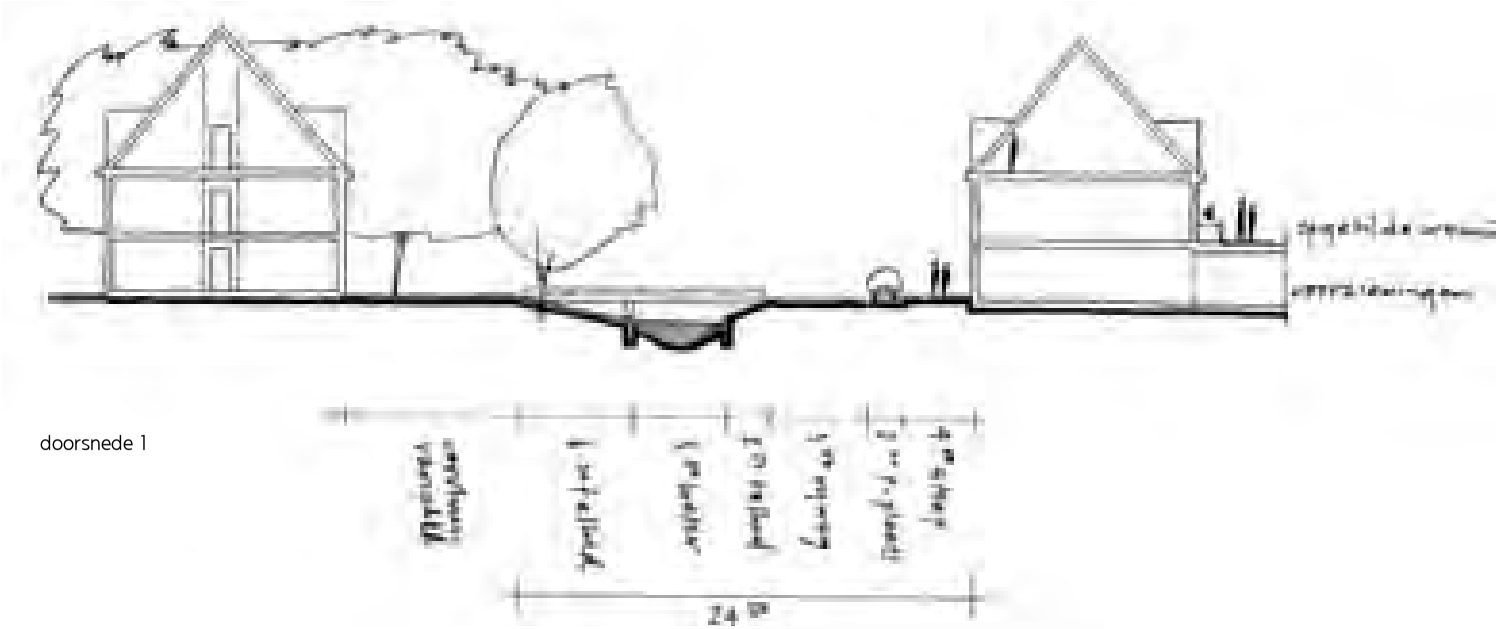
doorsnede 3



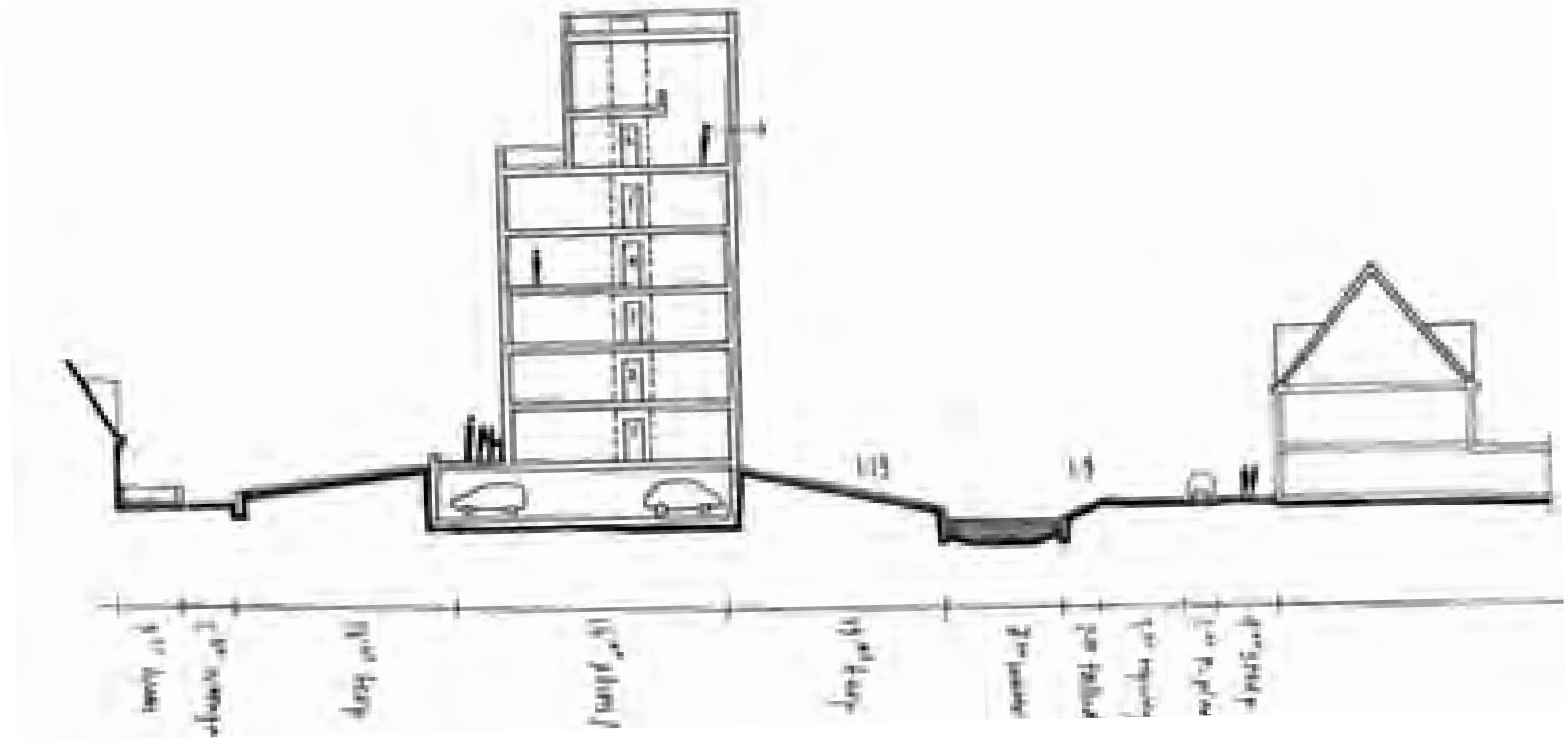
doorsnede 4



doorsnede 5



doorsnede 1

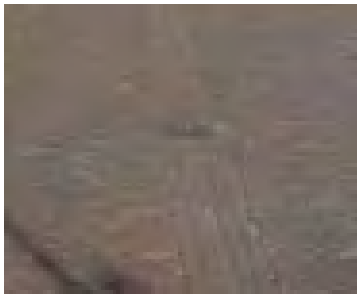


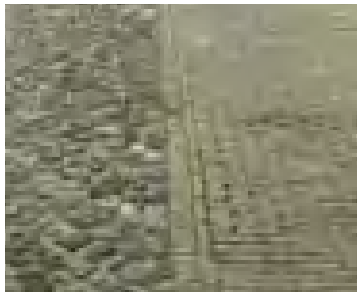
doorsnede 2

klinkers

open verharding

keien (indicatief)





C

Colofon

Stedenbouwkundig ontwerp	Franz_Ziegler, Bereau voor architectuur en stedenbouw Franz Ziegler Ninke Happel Diana Dinis Sílvia Marques
Projectgroep	GEM de Zuidlanden Tjeerd Brouwer Niek Verdonk

Westersingel 22
3014 GP Rotterdam

t 010 465 2036
f 010 436 3639

Postbus 25310
3001 HH Rotterdam

info@franzziegler.nl
www.franzziegler.nl

Franz_Ziegler
bureau voor architectuur
en stedenbouw

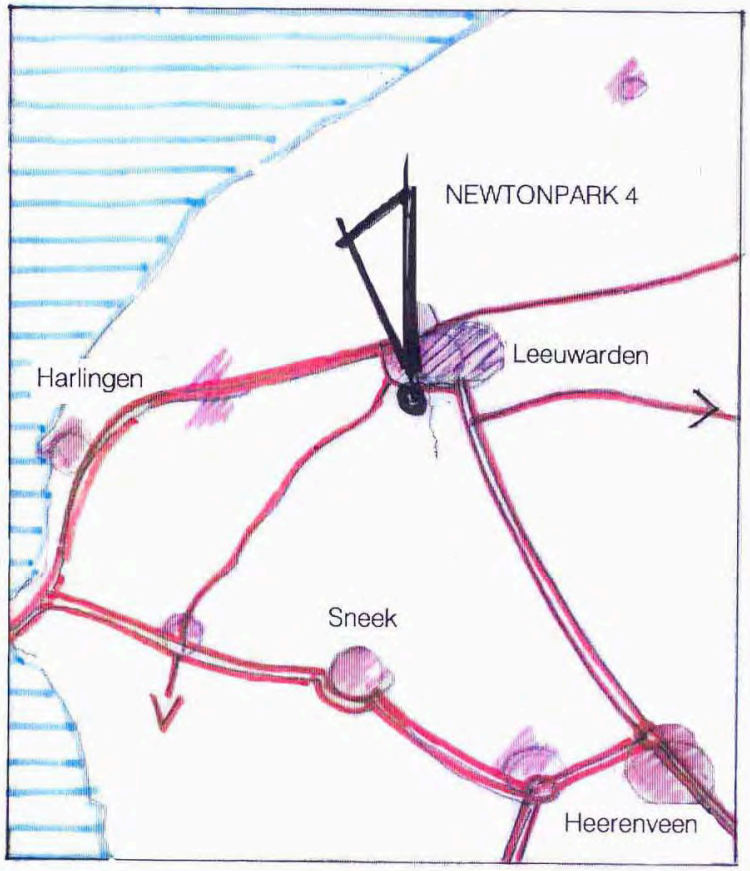
NAAM DEELGEBIED **Jabikswoude**
Versie 2 december 2007

rubriek	***codering***	***opmerkingen***
Plaatsing		
onderlinge positie	wisselende rooilijn , afhankelijk van stedenbouwkundige context	afhankelijk van hoogte, afmeting of functie bouwwerk naar achteren plaatsen
onderlinge afstand	gesloten en half open	
richting	rijen langskap, overigen onbepaald	incidenteel kan afgeweken worden van een langskap
Hoofdvorm		
bebouwingscontour	één of meer bouwlagen met een symmetrische kap	
massaopbouw	gevarieerd	
relatieve omvang	hoofdzakelijk rijen	dubbele en vrijstaande woningen komen voor
vormbehandeling	kantig	
Aanzichten		
gerichtheid	hoofdzakelijk georiënteerd naar de publieke ruimte	hoekwoningen hebben een overhoekse oriëntatie
geleding	verticaal	dakkapellen “staan” op de goot
compositie	gestileerd	kap omzetten (alzijdige pannenkap)
Opmaak		
materiaal	gevels baksteen; daken gebakken pannen	eindgevel: kop verbijzonderen; schoon metselwerk met terug liggende voeg
kleur	gevels: rood/bruin/mangaan; kleurafwijkingen zijn incidenteel toegestaan; daken: lichtrood/ terra cotta/ gesmoorde (zwarte) pannen	
detail	dakranden zorgvuldig vormgeven	
Diversen		
erfscheidingen	voor zover grenzend aan doorsteken: integreren in woningontwerp	
bijgebouwen en bergingen	positie is afhankelijk van stedenbouwkundige situatie; ontwerp sluit aan op de architectuur van het hoofdgebouw; bijgebouw is ondergeschikt aan hoofdmassa	garages en bijgebouwen worden voorzien van een pannenkap

NAAM DEELGEBIED **Jabikswoude, bijzondere gebouwen**
Versie 2 december 2007

rubriek	***codering (voorbeeld)***	***opmerkingen***
Plaatsing		
onderlinge positie	solitair	
onderlinge afstand	open/ half open	
richting	onbepaald	
Hoofdvorm		
bebouwingscontour	één of meer bouwlagen	
massaopbouw	gevarieerd	
relatieve omvang	middelgroot tot groot	
vormbehandeling	vrij	gerelateerd aan context
Aanzichten		
gerichtheid	onbepaald	
geleding	verticaal	
compositie	gestileerd	
Opmaak		
materiaal	vrij	afwijkingen bevorderen
kleur	vrij	
Diversen		
bijgebouwen, garages en bergingen	integreren in hoofdgebouw	

g. Newtonpark 4 (1. Welstandsnota Leeuwarden 2013)

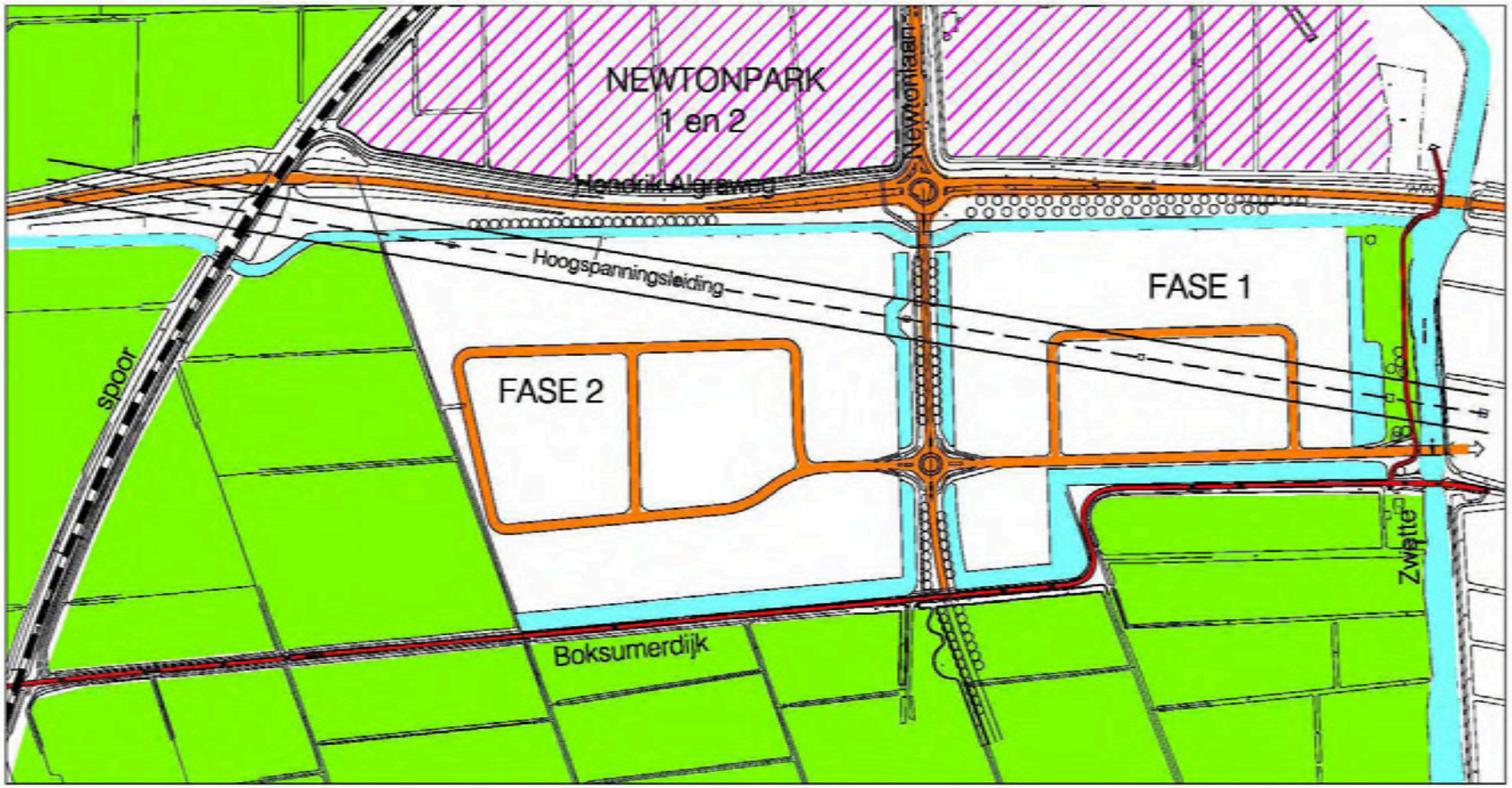


BEELDKWALITEITSPLAN

LEEUWARDEN BEDRIJVENTERREIN NEWTONPARK IV

Beeldkwaliteitsplan
Leeuwarden -
Bedrijventerrein Newtonpark IV

Code 07-37-04 / 22 september 2008


NEWTONPARK
1 en 2
Newtonlaan
Hoogspanningsleiding
FASE 1
FASE 2
spoor
Zwette
Boksumerdijk

2

LIGGING

Inleiding

Dit beeldkwaliteitsplan gaat over de te realiseren ruimtelijke kwaliteit van het bedrijventerrein Newtonpark 4. Het beeldkwaliteitsplan is gericht op het realiseren van de toekomstige situatie met bedrijfsgebouwen, en ingerichte bedrijfspercelen. Daartoe bevat het plan richtlijnen en criteria over de vormgeving van gebouwen en de vormgeving van de terreininrichting. Met het hanteren van deze richtlijnen en criteria wordt het tot stand komen van een samenhangend bebouwingsbeeld nagestreefd en gestimuleerd.

Een goede, cq. voldoende kwaliteit van het ruimtelijk beeld van een bedrijventerrein is van belang voor het werkklimaat. Een plezierige werkomgeving wordt mede in stand gehouden door een weldoordachte en goede vormgeving van gebouwen en terreinen. Verder is het in het algemeen voor bedrijven gewenst dat zij zich middels hun gebouwen en terreinen op een verzorgde en passende wijze kunnen presenteren. Een derde belang heeft te maken met de herkenbaarheid van het bedrijventerrein als ruimtelijke eenheid binnen het geheel van de stedelijke bebouwing. Met een samenhangend bebouwingsbeeld, ‘een eigen gezicht’ draagt Newtonpark 4 bij aan het totaalbeeld van de stad.

Met het beeldkwaliteitsplan wordt een ambitieniveau voor de te realiseren beeldkwaliteit vastgelegd en inzichtelijk gemaakt. De ambitie richt zich vooral op het bereiken van samenhang in het ruimtelijk beeld in een drietal onderscheiden beeldzones in het plangebied, te weten de noordelijke randzone, het binnengebied en de zuidelijke randzone. Met name voor de randzones zijn meer specifieke beeldkwaliteitsrichtlijnen opgesteld. Overigens bieden de richtlijnen en criteria voldoende vrijheid voor een functioneel ontwerp van bedrijfsgebouwen en –percelen, uitgaande van het soort bedrijven waarvoor het bedrijventerrein wordt ontwikkeld.

In de nota "bedrijventerreinen Leeuwarden, ontwikkelingskader 2001-2010" is een groeiend tekort aan grotere kavels voor gemengde moderne bedrijven geconstateerd. Newtonpark 4 zal op korte termijn ruimte bieden aan dit type bedrijven. Een modern-gemengd bedrijventerrein is een terrein waarop bijna alle soorten bedrijven zich kunnen vestigen. Onder voorwaarden zal ook ruimte worden geboden aan bedrijven in de sfeer van dienstverlening. Detailhandel is in principe niet toegestaan. De te vestigen bedrijven op het terrein Newtonpark 4 moeten een regionaal stuwende werkgelegenheid opleveren. Daarbij wordt gedacht aan lichte productie, transport, groothandel, en ABC functies met, mits ondergeschikt, bijbehorende kantoren. Via de gronduitgiftevoorwaarden zal dit worden geregeld.

welstandscriteria
De in dit beeldkwaliteitsplan opgenomen welstandscriteria hebben betrekking op gebouwen en bouwwerken die vergunningplichtig zijn. Ook de reclame-uitingen vallen hieronder. De welstandscriteria vormen met elkaar het gedeelte van het beeldkwaliteitsplan (hoofdstuk 3), dat als onderdeel van de welstandsnota door de gemeenteraad wordt vastgesteld. De criteria worden gehanteerd bij de welstandsbeoordeling van gebouwen en bouwwerken.

richtlijnen
Naast welstandscriteria zijn in het beeldkwaliteitsplan richtlijnen opgenomen (hoofdstuk 2). Deze richtlijnen hebben in hoofdzaak betrekking op:

* de oriëntatie van bedrijfspercelen met voor- en achter- of zijkant, en de situering en maatvoering van bedrijfsgebouwen op deze percelen;
* de verdere vormgeving en inrichting van de bedrijfspercelen, waaronder parkeren en erfafscheidingen; en
* verlichting.

Noordelijke Randzone

Binnengebied

Zuidelijke randzone

4

ZONE - INDELING

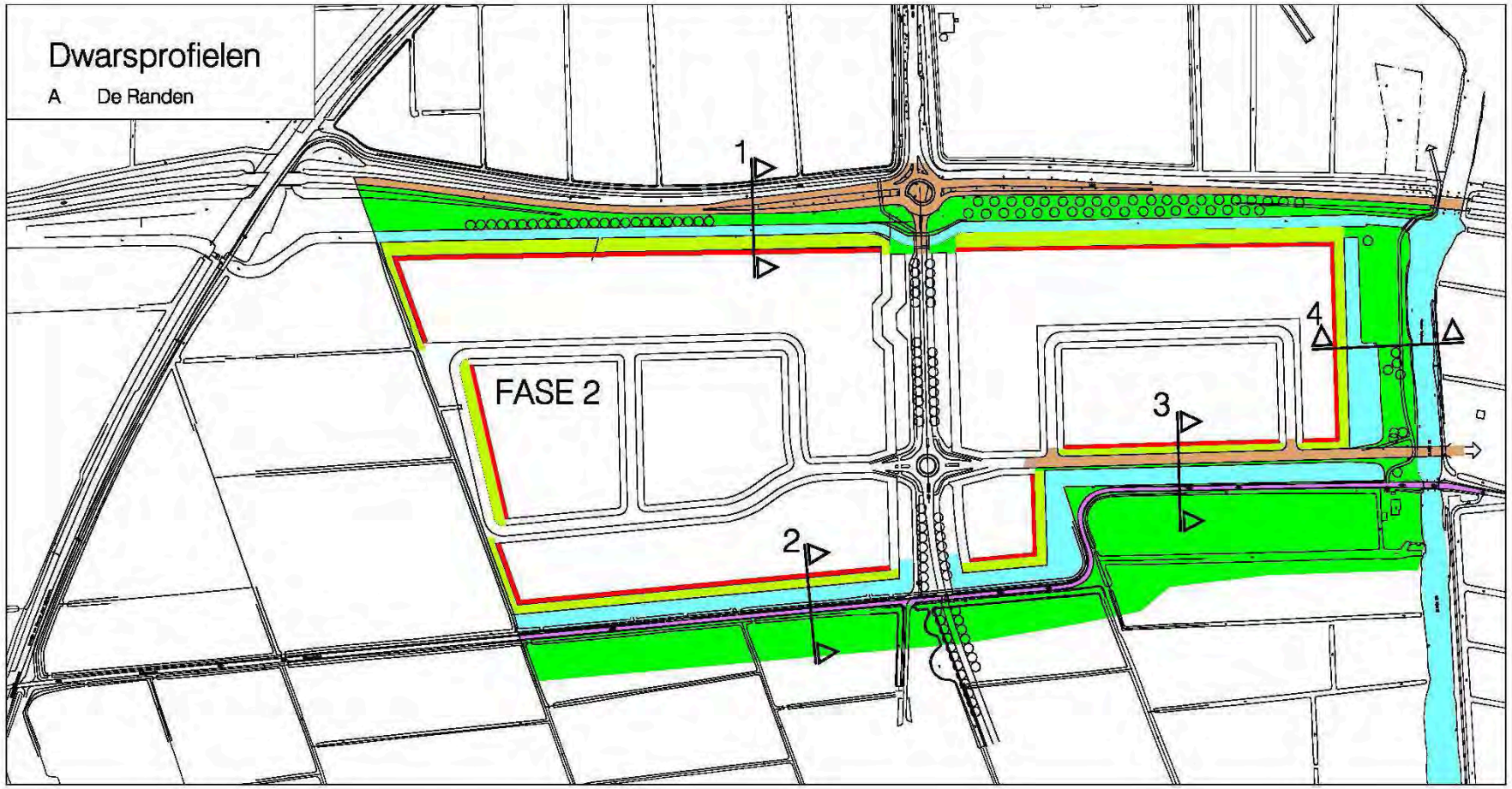
1 Stedenbouwkundige structuur

Het bedrijventerrein heeft een overzichtelijke stedenbouwkundige structuur. Het ontwerp houdt rekening met de ligging direct aan de Hendrik Algraweg. Verder vormt de Zwette de oostelijke begrenzing. Als overgang naar de Zwette is voorzien in een groengebied met een ecologisch accent in aansluiting op de groenstructuur langs de Zwette. Door dit groengebied loopt een fietsroute die eveneens onderdeel is van een grotere structuur. Aan de zuidzijde wordt Newtonpark 4 begrensd door de Boksumerdyk, die als fietsroute fungeert. Aan de westzijde vormt het agrarische gebied de begrenzing, met op enige afstand de spoorlijn naar Sneek en Stavoren.
Door het plangebied heen loopt een hoogspanningstracé. De aanwezigheid van de hoogspanningsleiding heeft een beperkende invloed op de verkaveling van het terrein.
Het bedrijventerrein wordt ontsloten vanaf de Hendrik Algraweg middels een royale noord-zuid lopende ontsluitingsweg, de verlengde Newtonlaan.
De ligging van het plangebied ten opzichte van de Hendrik Algraweg, de Zwette, en de Boksumerdyk, en de keuze voor de hoofdontsluiting bepalen de stedenbouwkundige context van het plangebied en vormen de aanleiding voor een indeling in drie beeldzones. De stedenbouwkundige context is op bladzijde 2 in beeld gebracht. De indeling in beeldzones is hiernaast weergegeven en kan als volgt worden toegelicht:

De noordelijke randzone
De noordelijke randzone geldt voor de kavels die grenzen aan de hoofdontsluiting van het plangebied en tevens de kavels die grenzen aan de Hendrik Algraweg, het betreft hier zichtlocaties. Hierbij is er wel een onderscheid voor de kavels ten oosten en ten westen van de ‘verlengde Newtonweg’, omdat de noordwestrand vanwege aanpassingen van de wegenstructuur op termijn geen zichtlocatie meer is.
Door de ligging tegen bestaande bedrijventerreinen zal de noordelijke randzone een stedelijke uitstraling moeten krijgen.

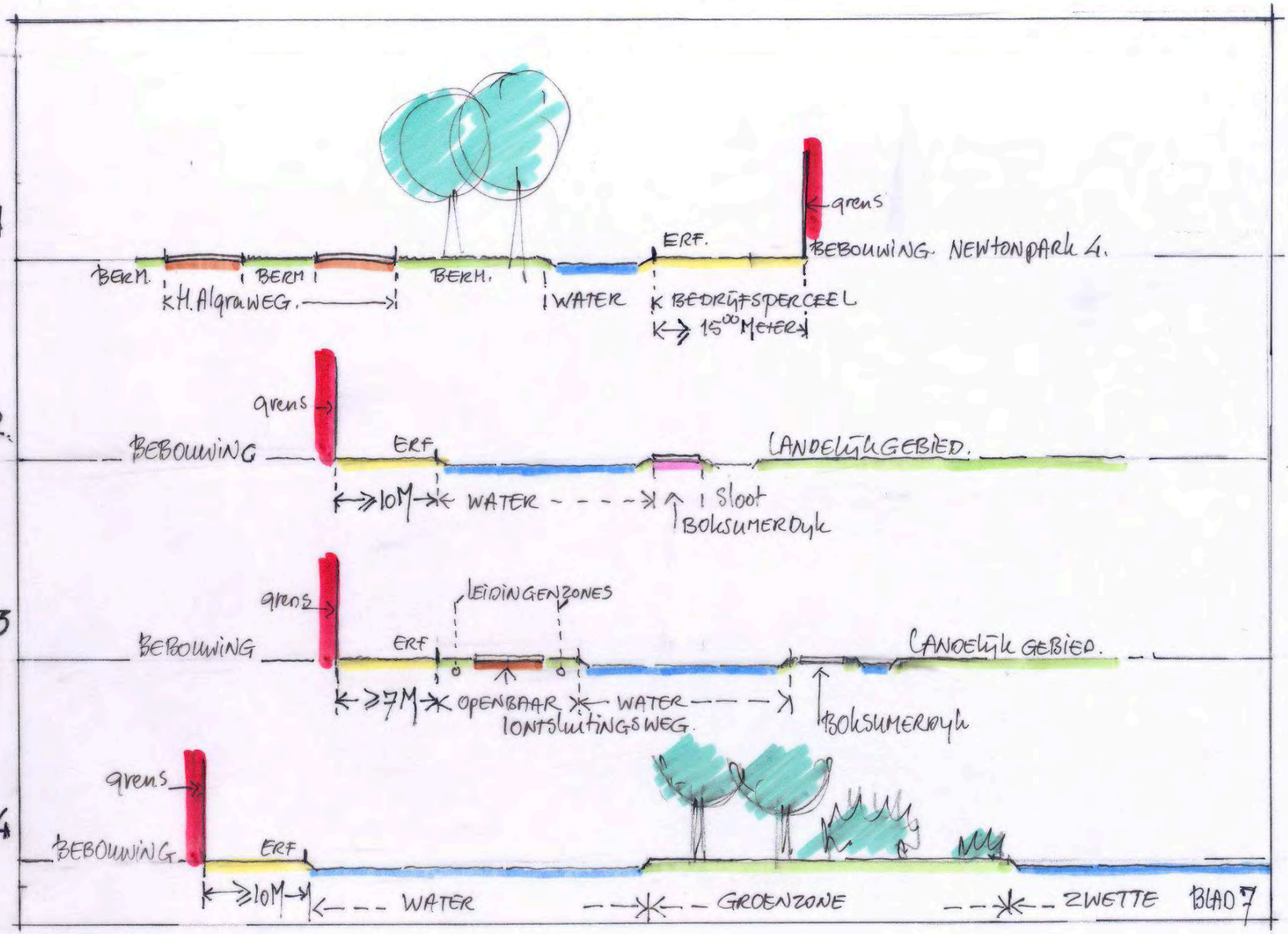
Het binnengebied
De kavels die zijn gelegen in het binnengebied hebben geen directe relatie met omliggende gebieden. De uitstraling van de kavels aldaar is echter wel van het belang voor de sfeer op en de identiteit van het bedrijventerrein zelf.

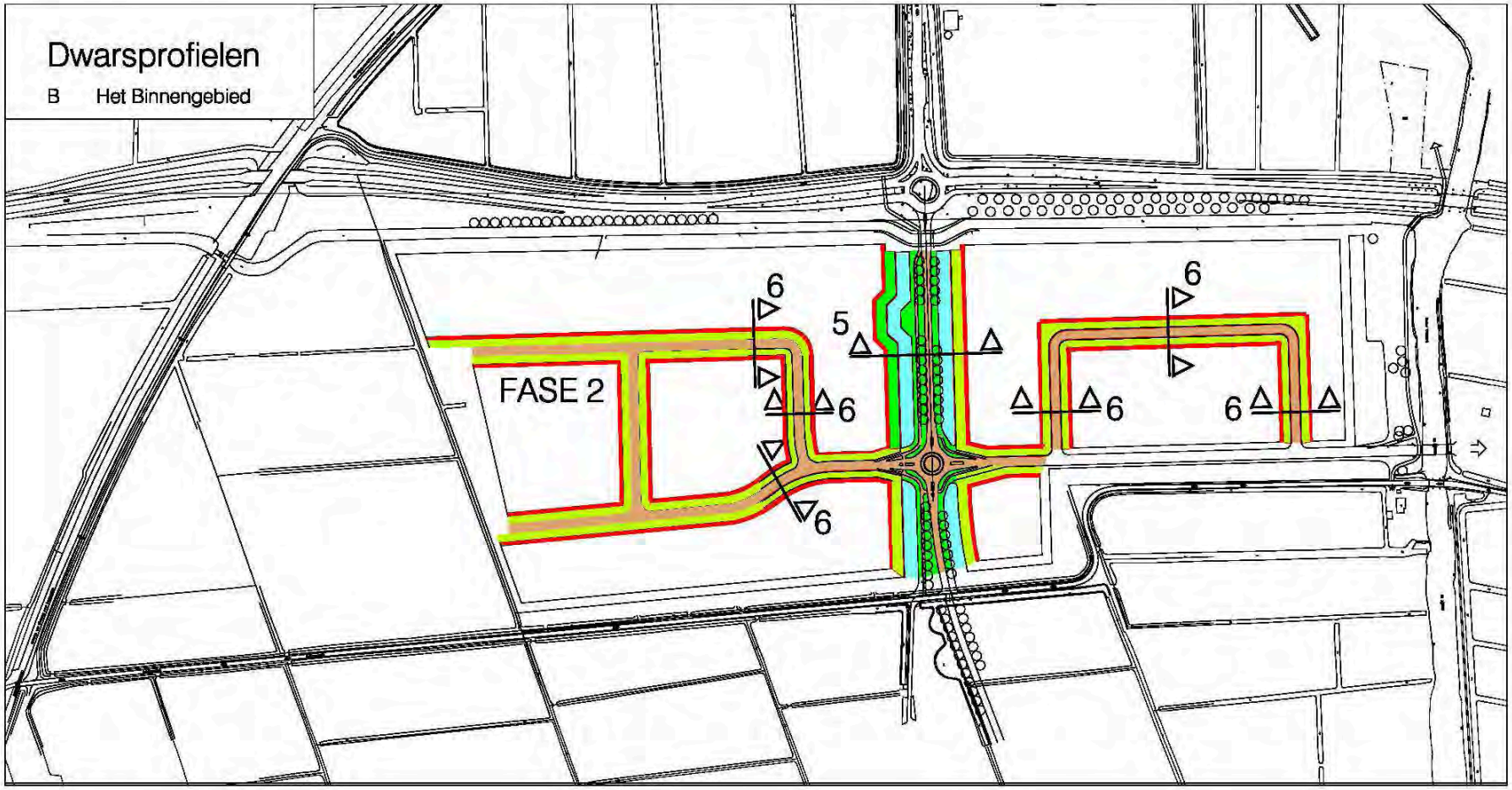
De zuidelijke randzone
De zuidelijke randzone geldt voor de kavels die grenzen aan: de Boksumerdyk, de overgang naar het agrarisch gebied aan de westzijde en de groene zone aan de oostzijde langs de Zwette. Door de ligging tegen het landelijk gebied ten zuiden van Leeuwarden zal de zuidelijke randzone gedeeltelijk functioneren als stadsrand. Een industriële uitstraling is hier niet gewenst, het accent moet liggen op de landschappelijke inrichting van de achterpercelen.



De randen en de landschappelijke inpassing

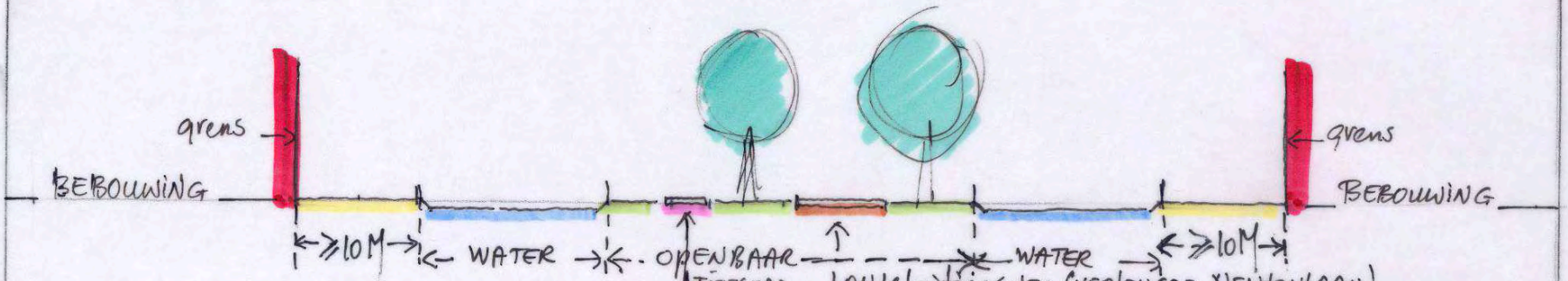
Langs de Hendrik Algraweg zullen een brede berm met bomen en water het kader vormen, waarbinnen de bedrijven zich middels hun bedrijfsgebouwen kunnen presenteren. Een strook ter breedte van 15 meter van het bedrijfsperceel blijft hier vrij van bebouwing. Aan de zuidzijde vormt een brede waterloop de overgang naar het landelijke gebied. Aan de oostzijde wordt het bedrijventerrein middels een combinatie van groen en water gekoppeld aan de Zwette. De royale maat van deze groen-blauwe zone garandeert een zelfstandige ruimtelijke positie van de Zwette en biedt mogelijkheden voor de ecologische functie. De westzijde zal tijdelijk worden afgeschermd door middel van een met gras begroeide aarden wal.


1
BERM.
BERM
BERM.
K.H. Algraweg.
WATER
ERF.
grens
BEBOUWING. NEWTONPARK 4.
BEDRIJFSPERCEEL
15^00 Meter
2.
grens
BEBOUWING
ERF
LANDELIJK GEBIED.
10M
WATER
Sloot
Boksumerdyk
3
grens
LEIDINGENZONES
BEBOUWING
ERF
LANDELIJK GEBIED.
7M
OPENBAAR
ONTSLUITINGSWEG.
WATER
Boksumerdyk
4
grens
BEBOUWING.
ERF
10M
WATER
GROENZONE
ZWETTE
BLAD 7

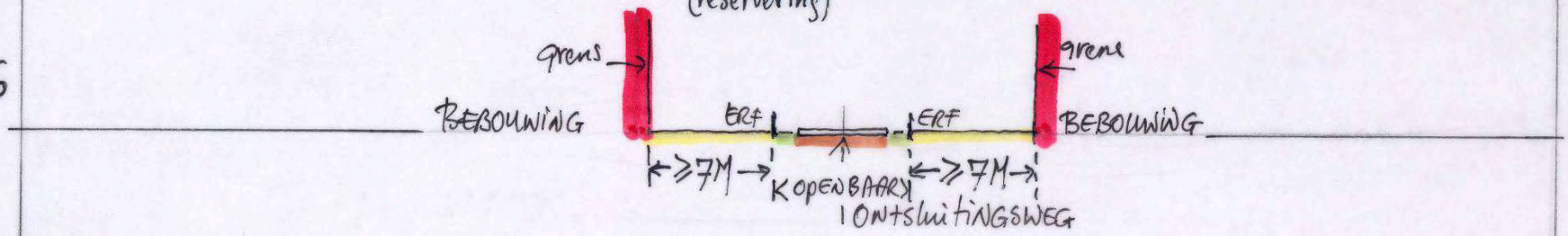


De aankleding binnen het bedrijvenpark.
Hier geven de dwarsprofielen de inrichtingsprincipes van de openbare ruimte binnen het bedrijvenpark aan.
De (verlengde) Newtonlaan is een duidelijke drager van de ruimtelijke structuur, met brede bermen, waarin ruimte gereserveerd is voor een fietspad, en verder met laanbeplanting, en brede waterlopen.
De overige wegen binnen het plangebied zijn eenvoudig uitgevoerd: een weg van 7 meter breed en bermen waarin de leidingen een plaats vinden.

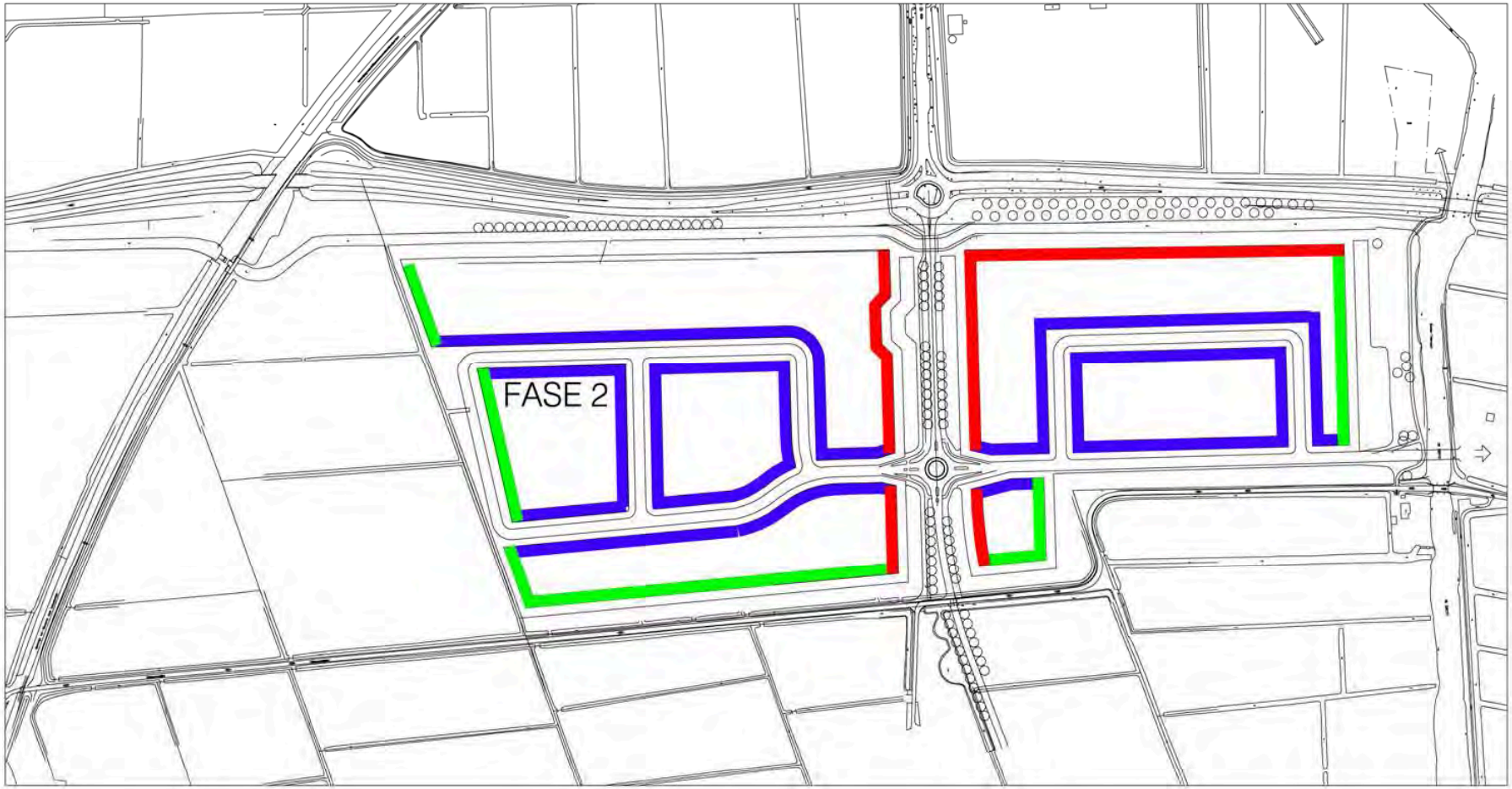
5


grens
BEBOUWING
≥10M
WATER
OPENBAAR
FIETSPAD.
(reservering)
ONTSLUITINGSWEG (VERLENGDE NEWTONLAAN).
WATER
≥10M
grens
BEBOUWING

6


grens
BEBOUWING
ERF
ERF
grens
BEBOUWING
≥7M
OPENBAAR
ONTSLUITINGSWEG
≥7M

BLAD 9.



Representatieve zone

zone voorzijde

zuidelijke Stadsrand

RICHTLIJNEN ERFRANDEN

2 Richtlijnen

2. 1. Inrichtingsplan

Om de juiste interpretatie van het beeldkwaliteitsplan te kunnen toetsen dient bij de aanvraag van de bouwvergunning tevens een inrichtingsplan voor het terrein ter beoordeling te worden ingeleverd.

2. 2. Zonering van de bedrijfspercelen

algemeen
Bij de inrichting van de bedrijfspercelen en het ontwerp van de gebouwen dient een onderscheid gemaakt te worden in een tweetal perceelzones, te weten:

- Zone voorzijde
- Zone achter- of zijkant

Door de ligging aan de openbare weg bepaalt de 'zone voorzijde' in belangrijke mate de identiteit van het bedrijventerrein en is beeldbepalend. In de 'zone voorzijde' dient de aansluiting te worden bewerkstelligd tussen de openbare ruimte en de inrichting van het perceel. Door een onderlinge afstemming wordt samenhang en eenheid in de beeldvorming verkregen. Daar waar een perceel aan meer dan één zijde aan de openbare weg is gelegen, is er sprake van meer dan één 'zone voorzijde'. Dit is bijvoorbeeld het geval bij de kavels langs het oostelijk deel van de Hendrik Algraweg en bij kavels op hoekpercelen. Laad- en losactiviteiten en opslag vinden hoofdzakelijk plaats in de ''zone achter- of zijkant'.

Noordelijke randzone
De noordelijke randzone geldt voor de kavels die grenzen aan de hoofdontsluiting van het plangebied en tevens de kavels die grenzen aan het oostelijk deel van de Hendrik Algraweg. Het betreft hier zichtlocaties waardoor de zone langs de Hendrik Algraweg en de hoofdontsluiting (verlengde Newtonweg) kan worden aangemerkt als een representatieve zone.

Door de ligging ten opzichte van het bestaande bedrijventerrein (Newtonpark 1 en 2) zal de noordelijke randzone een stedelijke uitstraling moeten krijgen. In verband met de reservering van een eventueel ondergronds kabeltracé zal er, gezien vanaf de Hendrik Algraweg, tussen de perceelsgrens en de bebouwingsgrens een strook vrij moeten blijven van 15 meter breed. Parallel aan de noord-zuid lopende ontsluitingsweg is sprake van een vrije zone van 10 meter. De representatieve zone wordt gevormd door het overgangsgebied tussen de openbare ruimte en het gebouw. In de representatieve zone ligt het accent op een verweving van de openbare ruimte met de private ruimte (de bedrijfskavels). Het is belangrijk dat de inrichting en de bebouwing op elkaar worden afgestemd. In de representatieve zone mag niet worden gebouwd maar dient een groene inrichting te worden gemaakt. Er is maximaal 40% verharding toegestaan. Vanaf de aanliggende wegen bepaalt de inrichting van de representatieve zone samen met de uitstraling van de gebouwen het aanzicht van het bedrijventerrein.

Zuidelijke randzone
De zuidelijke randzone geldt voor de kavels die grenzen aan : de Boksumerdyk, de overgang naar het agrarisch gebied aan de westzijde, en het groene gebiedje langs de Zwette. Door de ligging tegen het landelijk gebied ten zuiden van Leeuwarden zal de zuidelijke randzone gedeeltelijk functioneren als stadsrand. Een industriële uitstraling is hier niet gewenst, het accent moet liggen op de landschappelijke inrichting van de achterpercelen.
Opslag en eventuele andere activiteiten grenzend aan de zuidelijke rand dienen te worden gecamoufleerd met groen zodat er een natuurlijke afscheiding ontstaat.

Binnengebied
De kavels die zijn gelegen in het binnengebied hebben geen relatie met omliggende gebieden. De uitstraling van de kavels aldaar is echter wel van het belang voor de sfeer op en de identiteit van het bedrijventerrein zelf. Voor deze zone dient te worden aangesloten bij de algemene richtlijnen, er worden naast de eisen voor terreininrichting voor deze zone geen specifieke eisen gesteld.

2. 3. maatvoering en situering van de bebouwing

In de tabel zijn de bebouwingsregels opgenomen ten aanzien van situering en maatvoering van de bebouwing. Met elkaar geeft deze maatvoering de ruimte aan waarbinnen de gebouwen kunnen worden ontworpen. De welstandscriteria in hoofdstuk 3 geven aan op welke wijze van deze ruimte gebruik kan worden gemaakt bij de vormgeving van de gebouwen.

De maatvoering wat betreft de situering en bouwhoogte is afgestemd op het verkrijgen van een kwalitatief goed en samenhangend ruimtelijk beeld. Tegelijk speelt ook de functionaliteit een rol. Wat betreft de afstanden van bebouwing tot aan de erfgrenzen zijn de aangegeven maten de minimummaten. Zo kan bijvoorbeeld een grotere maat tussen voorgevel en perceelgrens wenselijk zijn in verband met de benodigde ruimte voor parkeren op het eigen voorterrein. De minimum maatvoering tussen gebouwen garandeert veiligheid en bereikbaarheid voor de gebouwen.

Voor kleinere bedrijfspercelen (kleiner dan 3.200 m2) kan de voorgeschreven maatvoering leiden tot een onevenwichtige benutting van het perceel. Als aan eisen van veiligheid en bereikbaarheid is voldaan kan hier wat betreft afstanden tot zijdelingse perceelgrens worden volstaan met een kleinere maat. Voor het binnengebied kan tevens worden volstaan met een kleinere afstand tot aan de weg, mits er voldoende parkeerruimte (ontsloten vanaf eigen terrein) kan worden gerealiseerd.

bebouwingsregels	Als regel voor alle percelen	voor percelen < 3.200 m2
	maatvoering	*maatvoering*
Algemeen		
bebouwingshoogte	max. 12.00 m	max. 12.00 m
bebouwingspercentage	max. 70%	max. 70%
afstand van gebouwen tot aan de perceelgrens aan de zijde van de weg.	min. 7.00 m	**min. 5.00 m**
afstand van gebouwen tot een zijdelingse perceelgrens en de achterperceelgrens	min. 5.00 m	**min. 3.00 m**
Aanvullend representatieve zone		
afstand van gebouwen tot de perceelgrens langs de H. Algraweg	min. 15.00 m	min. 15.00 m
afstand van gebouwen tot de perceelgrens langs de verlengde Newtonlaan	min. 10.00 m	min. 10.00 m
verhardingspercentage voorterrein in representatieve zone	max. 40%	max. 40%
Aanvullend zuidelijke stadsrand		
afstand van gebouwen tot de perceelgrens langs de Boksumerdyk, langs de westzijde en langs de Zwette.	min. 10.00 m	min. 10.00 m

2. 4. Terreininrichting

Parkeren
Parkeervoorzieningen voor personenauto's, bestelauto's en vrachtwagens mogen aan alle zijden van het gebouw worden gesitueerd. Indien de parkeervoorzieningen worden aangebracht in de zone voorzijde, dienen de parkeervoorzieningen te worden geïntegreerd met het beplantingsplan, dan wel gecamoufleerd met groen. Parkeerplaatsen dienen te allen tijde te worden ontsloten vanaf eigen terrein.

Parkeren representatieve zone
Parkeren in de representatieve zone is in beperkte mate toegestaan. Zoals vermeld mag er maximaal 40% van de representatieve zone worden verhard, eventuele parkeervoorzieningen dienen zoveel mogelijk uit het zicht te worden onttrokken. Het is toegestaan laad- en losruimten en dockshelters te oriënteren op de representatieve zone, mits de vrachtauto's te allen tijde achter de voorgevelrooilijn kunnen worden opgesteld. Zodoende kunnen de ruimtes ook als parkeerruimte worden gebruikt zonder het ruimtelijk en overwegend groene beeld te domineren.

Inritten
Om in de straten een zo rustig mogelijk beeld te bewerkstelligen wordt het aantal inritten per kavel beperkt. Er zijn per kavel maximaal 2 inritten toegestaan met een maximale breedte van elk 9 meter. Indien 2 inritten worden toegepast dient er tussen de inritten een minimale afstand te bestaan van twee maal de gekozen inritbreedte.

Erfafscheidingen
Omwille van veiligheid en criminaliteitspreventie is het belangrijk om terreindelen af te kunnen sluiten, erfafscheidingen zijn daarom, tenzij anders vermeld, noodzakelijk. De zone voorzijde dient een geleidelijke overgang naar de openbare ruimte te vormen. Indien in de zone voorzijde een erfafscheiding wordt toegepast, zowel voorerfafscheiding als zijdelingse afscheiding, zal deze geplaatst moeten worden op de perceelsgrens en mag niet hoger zijn dan 1 meter. Om de overige terreindelen af te kunnen sluiten mag er evenwijdig aan de voorgevelrooilijn op een afstand van minimaal 0,5 meter achter de achterste voorgevel een hekwerk worden geplaatst. Dit hekwerk heeft een maximale hoogte van 2 meter en in het hekwerk kunnen poorten worden aangebracht. Overige afscheidingen in de zone achter- en zijkant dienen te worden geplaatst op de perceelsgrens en hebben ook een maximale hoogte van 2 meter. Het type erfafscheiding en de kleur ervan moet aansluiten op de overige elementen op het perceel.

Erfafscheidingen representatieve zone
In de representatieve zone zijn langs het water geen erfafscheidingen toegestaan. De Boksumerzool en de nieuwe sloot langs de ontsluitingsweg zorgen hier voor een natuurlijke erfafscheiding. Zijdelingse perceelbegrenzingen met een erfafscheiding zijn toegestaan. Zij dienen te worden geplaatst op de perceelsgrens en hebben een transparant karakter met een maximale hoogte van 2 meter.

Erfafscheidingen zuidelijke randzone
In de zuidelijke randzone zijn aan de achterzijde van het perceel aan de zuidelijke stadsrand geen erfafscheidingen toegestaan. Het aanliggende wateroppervlak of de overgang naar het agrarisch gebied zorgen hier voor een natuurlijke erfafscheiding. Zijdelingse perceelbegrenzingen met een erfafscheiding zijn toegestaan, echter een groene aankleding is gewenst.

Opslag
Het is niet toegestaan de ruimte in de representatieve zone en in de zone voorzijde te gebruiken voor enige vorm van opslag van goederen en materialen. Deze richtlijn wordt gegeven ter voorkoming van een rommelige aanblik in deze zone. Het is wel toegestaan de zone zij- en achterkant te gebruiken voor opslag. Er dient te worden gestreefd opslag zoveel mogelijk onder te brengen in gebouwen. Opslag buiten de gebouwen dient zoveel mogelijk te worden onttrokken van het zicht vanaf de openbare weg.

2. 5. Verlichting

Het verlichten van gebouwen, gebouwdelen, reclame-uitingen en naamsaanduidingen kan plaatsvinden door aanstraling middels inbouw-, grond of gevelarmaturen. Indien verlichting noodzakelijk is in verband met laad- en losactiviteiten dan wel overige buitenactiviteiten, moet deze vooral functioneel zijn. Eventueel noodzakelijke verlichting dient uniform te zijn.

3. Welstandscriteria

Bebouwingstypologie
Om een eenduidig gevelbeeld te creëren is eenheid in situering, schaal, maat en materiaalgebruik noodzakelijk. Gebouwen dienen georiënteerd te zijn op aangrenzende wegen, de oriëntatie kan tot uiting worden gebracht d.m.v. toepassing van accenten, raamvlakken, erkers en reclame-uitingen. Het toepassen van zadeldaken is uitgesloten, voor het overige zijn kap- en dakvormen vrij.

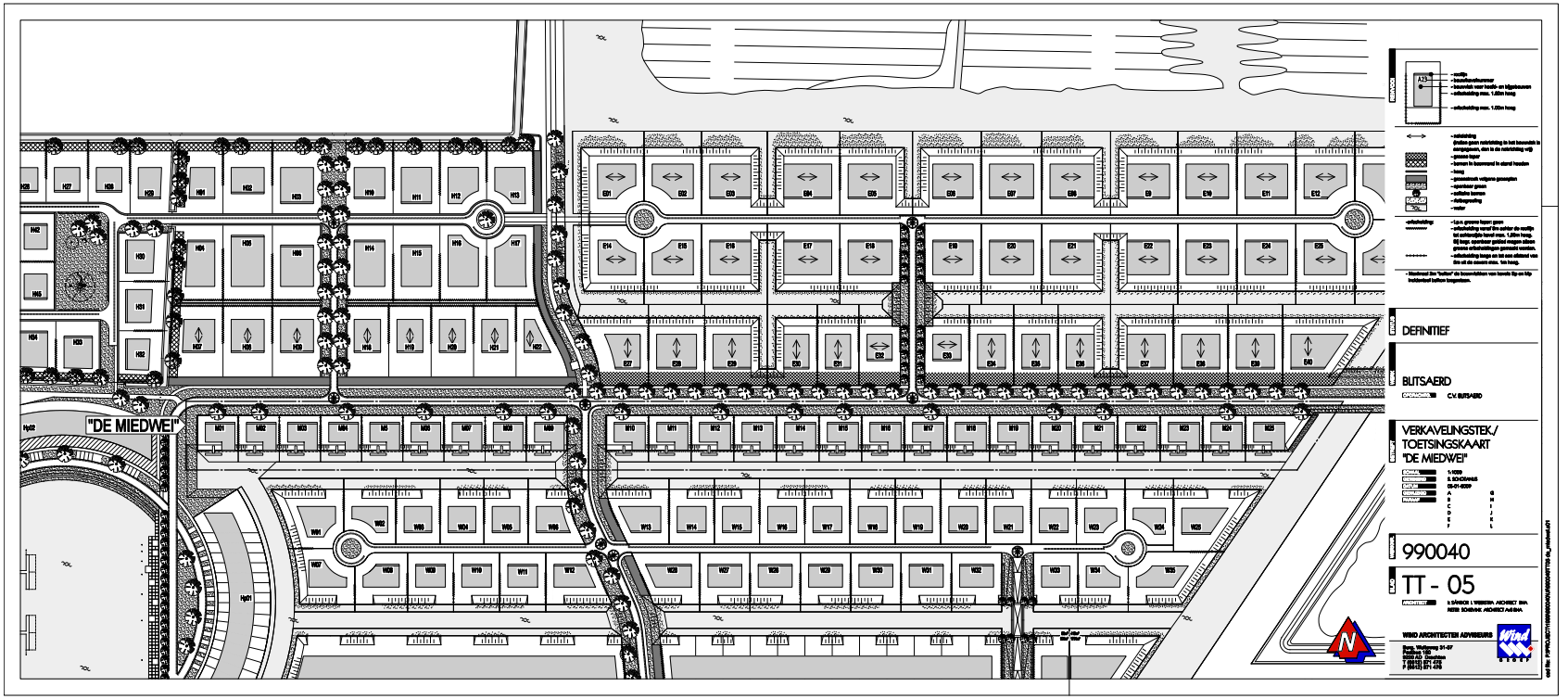
Materiaalgebruik noordelijke rand
Door de materialisering van de bebouwing op elkaar af te stemmen wordt eenheid nagestreefd. Voor het gevelvlak is het gebruik van twee verschillende materialen verplicht. Het meest gebruikte materiaal mag niet meer dan 2/3 van het geveloppervlak beslaan.

Kleurgebruik zuidelijke rand
Hier geldt dat een goede landschappelijke inpassing vraagt om extra zorgvuldigheid m.b.t. het kleurgebruik. Daarom dienen in deze beeldzone, voor de naar het landelijk gebied gekeerde gevelvlakken, gedekte kleuren te worden toegepast.

Reclame
Elk afzonderlijk bedrijf zal naamsaanduiding of reclame-uiting wensen. Zorgvuldig vormgegeven naamsaanduiding en reclame-uiting maken onderdeel uit van de beeldkwaliteit en de belevingswaarde van het bedrijventerrein als geheel en van de bedrijven afzonderlijk. Naamsaanduiding en reclame-uiting dient beheerst en bij voorkeur te worden geïntegreerd met de architectuur van het gebouw, de ruimte waarin die gebouwen staan en de beleving van de gebouwen. Architectuur en vormgeving kunnen op zichzelf al herkenbaarheid geven, zodat uitbundige naamsaanduiding en reclame-uiting achterwege kunnen blijven. Alleen reclame die een functionele relatie heeft met de activiteiten die in de panden worden uitgeoefend, is toegestaan.

Naamsaanduiding en reclame-uiting op daken zijn niet toegestaan, het dient te worden aangebracht aan de gevels en mag niet boven de gevelwand uitsteken. De afmetingen ervan dienen in overeenstemming te zijn met de aard en omvang van de gevels van de gebouwen. De hoogte mag niet meer bedragen dan 25% van de gevelhoogte met een maximum van 1,5 meter, de kleurtoepassing ervan is vrij.
Per bedrijf is het plaatsen van één losse naamsaanduiding toegestaan. Indien men hiervan gebruik wil maken, dient het bord te worden geplaatst ter hoogte van de inrit van de kavel nabij de erfgrens. De hoogte van het bord is maximaal 2 meter, terwijl het oppervlak niet meer dan 2 vierkante meter mag bedragen.
Het plaatsen van losse reclamemasten en/of vlaggenmasten is niet toegestaan. Alleen bij groothandel en/of detailhandel en/of vergelijkbare publieksaantrekkende functies is het ter markering van een entree toegestaan per perceel maximaal 3 vlaggenmasten te plaatsen met een maximale hoogte van 5.00 meter, conform het reclamebeleidsplan.

h. **Blitsaerd – toetsingskaart Miedwei** (1. Welstandsnota Leeuwarden 2013)


"DE MIEDWEI"
DEFINITIEF
BLITSAERD
C.V. BLITSAERD
VERKAVELINGSTEK./
TOETSINGSKAART
"DE MIEDWEI"
990040
TT - 05
WIND ARCHITECTEN ADVISEURS

i. **Vrijheidswijk – Tolhuis** (1. Welstandsnota Leeuwarden 2013)

Welstandsrichlijnen Vrijheidswijk-Tolhuis

DSOB Gemeente Leeuwarden, september 2008

Vrijheidswijk-Tolhuis

Inleiding

De noordrand van Leeuwarden onderscheidt zich van de omliggende wijken door de stijlkenmerken van het Nieuwe Bouwen, die in de jaren zestig en zeventig veelvuldig in ons land werden toegepast. Kenmerkend voor deze bouwstijl zijn de herhaalde stempelpatronen die in een gemeenschappelijke groep van grondgebonden- en gestapelde woningen in vijf, acht en veertien lagen zijn gebouwd. Dit patroon van zogenaamde visuele groepen is door Van den Broek en Bakema consequent doorgezet vanaf de Troelstraweg tot en met de Lekkumerweg. Een visuele groep werd ontsloten vanaf een wijkontsluitingsweg. Deze ontsluitingsweg liep voor het autoverkeer uiteindelijk dood in verschillende hoven.Tussen deze groepen werd ruimte geschapen voor collectieve groenvoorzieningen waar de fietsers en voetgangers zich vrijelijk konden bewegen. Zo ontstond er een groene wijk met een hoge bebouwingsdichtheid. De Dokkumer Ee en de Lekkumerweg waren twee relicten die het strakke patroon van de ontwerpers op een diagonale wijze doorkruisten. Hierdoor kwam de botsing tussen de traditionele lintbebouwing aan de Lekkumerweg en het Nieuwe Bouwen aan de Annie Westlandstraat maximaal tot uitdrukking.
Het aangrenzende Noordoost kwadrant van de Vrijheidswijk is in een latere fase aangelegd. Het principe van de visuele groep en het stempelen van de bouwblokken werd losgelaten. Men koos voor een scheiding tussen hoog- en laagbouwcomplexen en voor een onduidelijke structuur. De zuidelijke en oostelijke grenzen zijn scherp geaccentueerd door galerijflats in de vorm van schijven van vier tot maximaal veertien lagen. Zij vormen de buffer tussen de stedelijke hoofdroute –Groningerstraatweg- en de achterliggende laagbouwwoningen.

Analyse van de Tolhuislocatie

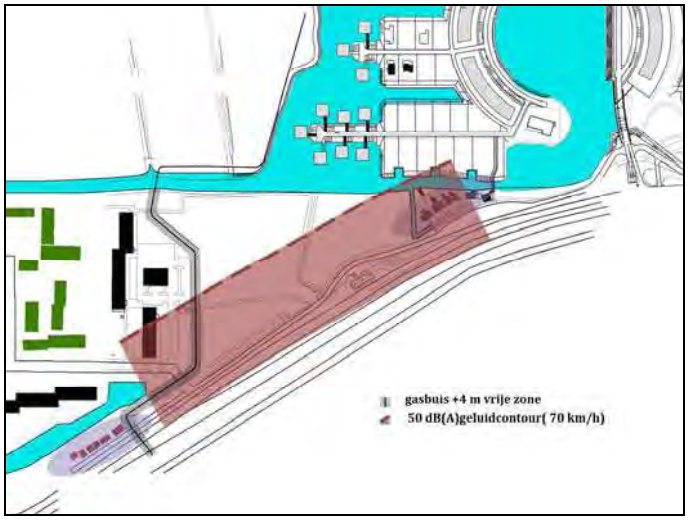
Ten oosten van de twee Dragoonsflats, tussen de Bonkevaart en de Groningerstraatweg ligt de voormalige AZC-locatie, die de werktitel Tolhuis heeft meegekregen. Dit gebied is het laatste kwadrant waar in het wijkontwikkelingsplan van de Vrijheidswijk voorstellen zijn neergelegd voor een programma van circa 60 woningen. De locatie wordt afgeschermd door twee flats van veertien en acht woonlagen (zie foto), die vroeger de rand van de stad vormden. Inmiddels zijn de stadsgrenzen verder naar het oosten en het noorden opgeschoven, waardoor het gebied een binnenstedelijk locatie is geworden. Op het schaalniveau van de stad vormt de locatie de schakel tussen de vrijstaande woningen van Blitsaerd en de wanden van de Vrijheidswijk. Hiertussen bevindt zich het braakliggende terrein dat wordt ervaren als een ‘tochtgat’ tussen het stedelijke gebied en het open Friese landschap. Kenmerkend voor de locatie zijn de restanten van lintbebouwing aan de Groningerstraatweg die de tand des tijd hebben doorstaan. De nieuwe woonwijk Blitsaerd grenst direct ten noordoosten van de Tolhuislocatie en is daardoor van invloed op de vormgeving van dit nieuw te ontwikkelen plangebied.

de stadsrand vanuit het oosten

De locatie kent een aantal infrastructurele elementen die van invloed zijn op de vormgeving. Direct ten oosten van het Dragoonsplein ligt een aardgastransportleiding van de Gasunie. Hiervoor dient een onbebouwde werkstrook en een minimale bebouwingsafstand in acht te worden genomen. De verkeerintensiteit en de toegestane snelheid op de Groningerstraatweg veroorzaken een geluidhindercontour die de helft van de locatie beslaat. Het brandstofverkooppunt aan de Groningerstraatweg had tot voor kort een LPG-vulpunt die van invloed was op de locatie. Inmiddels is deze omgebouwd tot een onbemand brandstofverkooppunt, waardoor de verkoop van LPG is opgeheven. Op onderstaande tekening staan de contouren ingetekend. De excentrische ligging en de stedenbouwkundige context maken de locatie moeilijk bereikbaar. Door de harde stedelijke wand van de Vrijheidswijk, door de grootschalige verkeersinfrastructuur en door de noordelijke begrenzing van de Bonkevaart ligt het terrein letterlijk opgesloten tussen de bebouwing en de infrastructuur. Op het niveau van de stad vormt de locatie een overgang tussen de huizenzee van Blitsaerd en de harde hoge wanden van de Vrijheidswijk. De vroegere heldere overgang van stad naar platteland is verdwenen. Op het schaalniveau van de wijk resteren twee clusters van lintbebouwing langs de Groningerstraatweg die te ver uit elkaar staan om een samenhangend geheel te vormen.

Uitgangspunten voor het ontwerp

In het ontwerpvoorstel is getracht een maximale benutting van de aanwezige kwaliteiten van de plek te combineren met de verbetering van de stadsentree. Zo wordt langs de Groningerstraatweg de lintbebouwing hersteld en wordt er een geluidwal aangelegd tussen de hoofdrijbaan en parallelweg. Hierdoor ontstaat op het niveau van de stadsring (Groningerstraatweg) een smaller en intiemer profiel en op het niveau van de parallelweg een doorlopende lintbebouwing. Dit wordt voortgezet tot het punt waar de nieuwe insteekhaven eindigt en een fiets- voetpad is getekend. Vanaf dit punt wordt de oriëntatie van de woningen omgedraaid in noordelijke richting. Op deze plek is de locatie breed genoeg voor een lusvormige ontsluitingsroute. De nieuwe entree van het buurtschap ligt direct achter het bestaande Dragoonsplein. Het tracé van de gasbuis wordt daarbij gevolgd. Na de bocht buigt de weg in oostelijke richting en ontstaat er in het perspectief een afgesloten intieme ruimtewerking. Na de flauwe knik in noordelijke richting wordt het water en daarmee het uitzicht geopenbaard. Op de kop van de insteekhaven is een appartementencomplex gedacht. Dit gebouw komt aan het waterplein te liggen, wat het nieuwe middelpunt van het buurtschap gaat vormen. Aan de Bonkevaart wordt de locatie afgezoomd met rijenwoningen, die uitzicht hebben op het open Friese landschap met daarbij een aanlegplaats voor een sloep. Tussen de rijen is ruimte gelaten voor een blik op dit open landschap.



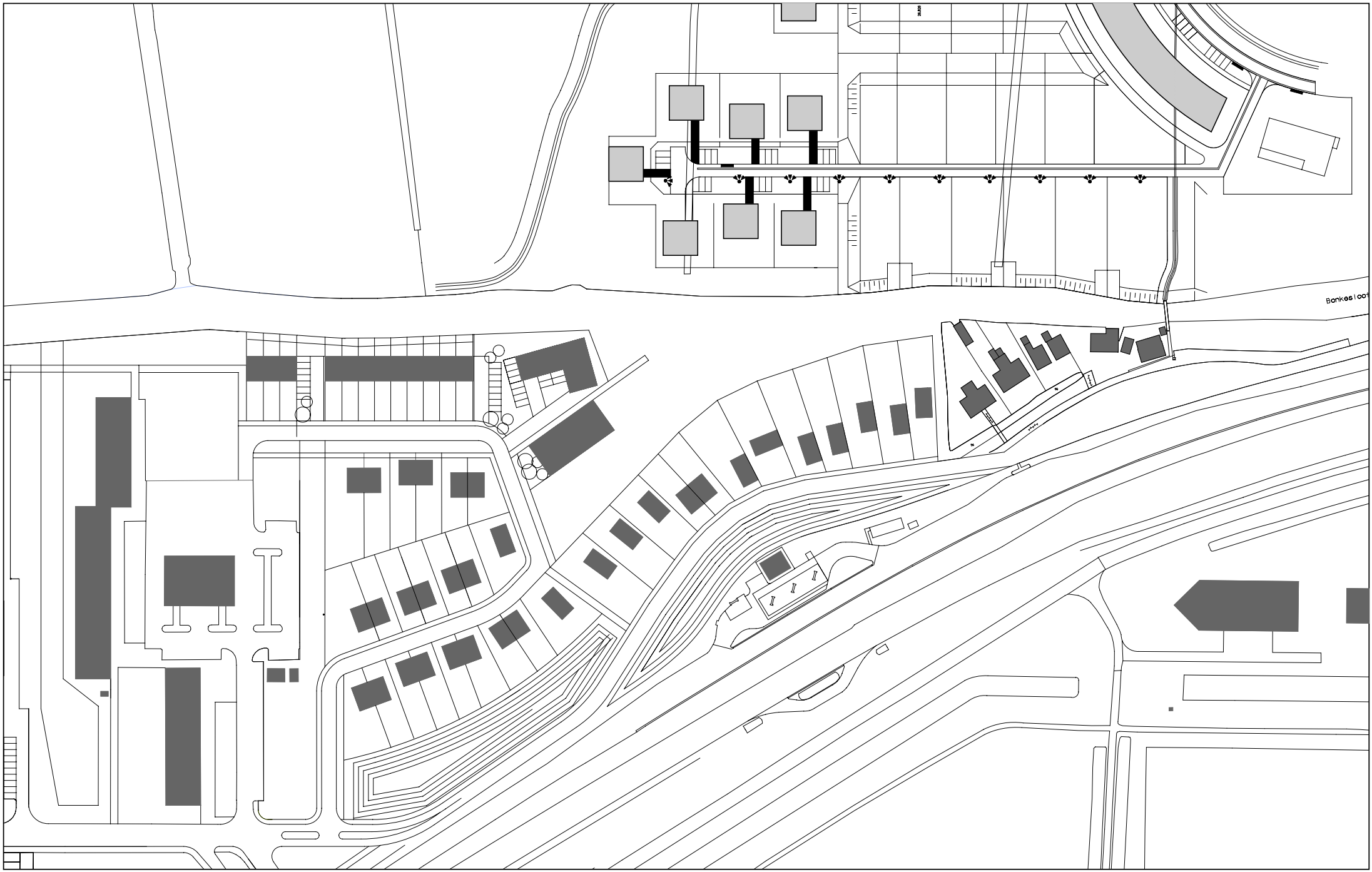
belemmeringen Tolhuis

NAAM DEELGEBIED **Tolhuis, vrijstaande, dubbele en rijenwoningen**
Auteur: Jos van Langen
Versie 7 sept 2008

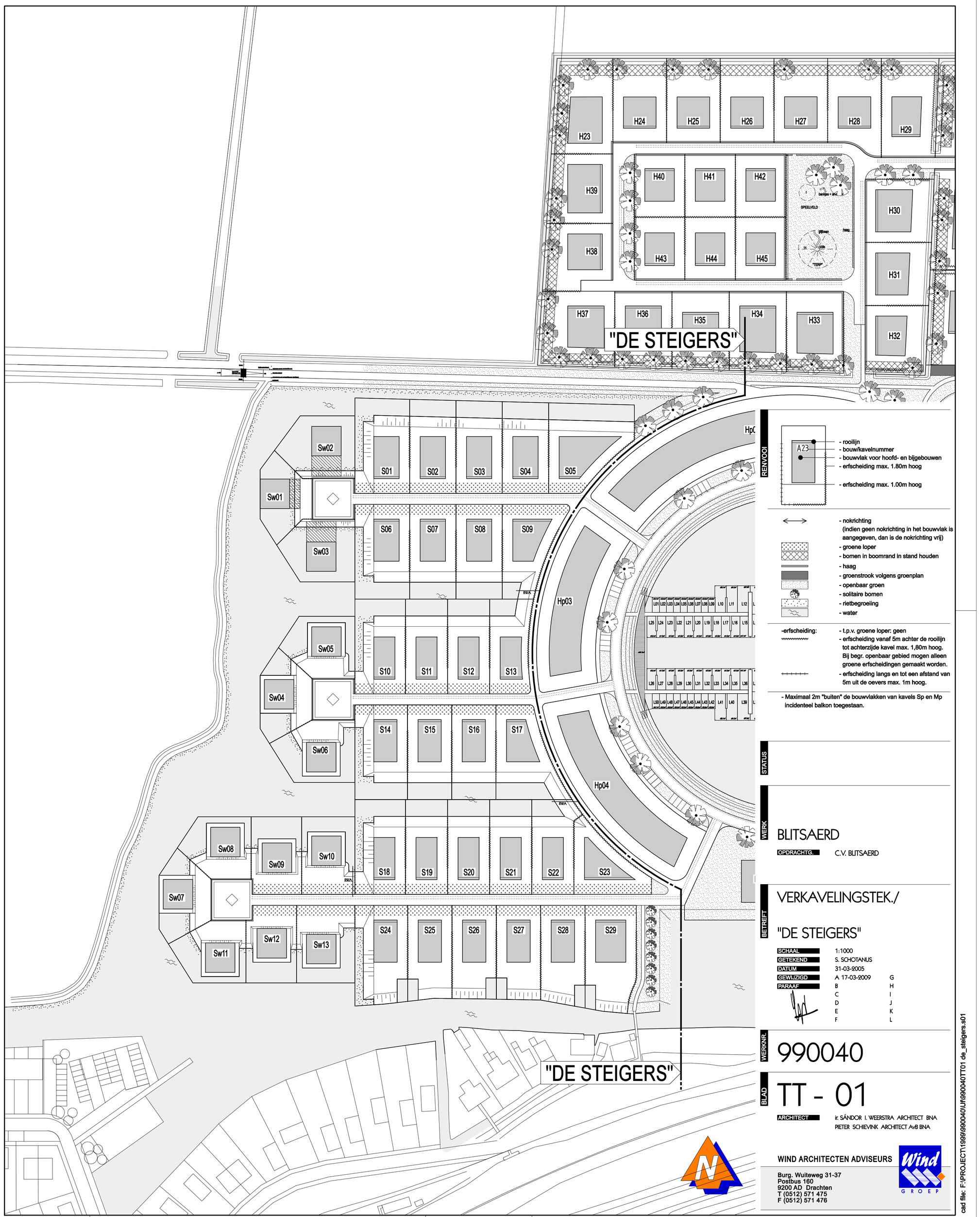
rubriek	***codering***	***gradatie***	***opmerkingen***
Plaatsing			
onderlinge positie	wisselend	gevarieerd	
onderlinge afstand	vrijstaand of half gesloten	gevarieerd	
richting	haaks of evenwijdig aan weg-as		
Hoofdvorm			
bebouwingscontour	één of twee bouwlagen met kap	gevarieerd	
massaopbouw	enkelvoudig	bepalend	
relatieve omvang	vrijstaande, dubbele en rijenwoningen	gevarieerd	
vormbehandeling	kantig	gevarieerd	
Aanzichten			
gerichtheid	enkelzijdige oriëntatie, hoekwoningen hebben een tweezijdige oriëntatie	bepalend	geldt voor hoekwoningen, die direct grenzen aan de openbare ruimte (weg of pad)
geleding	vrijstaande woningen onbepaald, overige horizontaal	gevarieerd	
compositie	traditioneel		
Opmaak			
materiaal	baksteen met hout	bepalend	
kleur	gevarieerd in gedekte kleuren	gevarieerd	kleurenpalet : baksteen:rood/mangaan/oker; kappen: zwart, antraciet
detail	dakoverstek zorgvuldig vormgeven	bepalend	
Diversen			
kopgevels rijenwoningen	entree van de woning bevindt zich in de kopgevel, uitgezonderd op plekken waar de zijgevel grenst aan parkeervakken	bepalend	voorgevel van de hoekwoning krijgt een bijzondere detail in de vorm van een erker, aanbouw o.i.d.
bijgebouwen en bergingen	familie van de hoofdmassa	bepalend	erfafscheiding wordt geïntegreerd in de berging
steigers	mee ontwerpen en als standaard uitvoeren		

NAAM DEELGEBIED **Tolhuis, appartementen**
Auteur: Jos van Langen
Versie 7 sept 2008

rubriek	***codering (voorbeeld)***	***gradatie***	***opmerkingen***
Plaatsing			
onderlinge positie	wisselend	bepalend	
onderlinge afstand	vrijstaand	gevarieerd	
richting	vrij	bepalend	
Hoofdvorm			
bebouwingscontour	groot	bepalend	
massaopbouw	enkelvoudig met kappen;	bepalend	zaagtanddaken bepalen het beeld
relatieve omvang	groot	bepalend	
vormbehandeling	kantig	gevarieerd	
Aanzichten			
gerichtheid	oriëntatie op openbare ruimte	gevarieerd	
geleding	verticaal	gevarieerd	
compositie	gevarieerd		
Opmaak			
materiaal	baksteen, glas en hout	bepalend	
kleur	gevarieerd in gedekte kleuren	gevarieerd	
detail	dakrand zorgvuldig vormgeven	bepalend	


Bankeslaat

j. **Blitsaerd – toetsingskaart De steigers** (1. Welstandsnota Leeuwarden 2013)


"DE STEIGERS"
H23
H24
H25
H26
H27
H28
H29
H39
H40
H41
H42
H30
H38
H43
H44
H45
H31
H37
H36
H35
H34
H33
H32
SPEELVELD
Hp03
Hp04
Sw01
Sw02
Sw03
Sw04
Sw05
Sw06
Sw07
Sw08
Sw09
Sw10
Sw11
Sw12
Sw13
S01
S02
S03
S04
S05
S06
S07
S08
S09
S10
S11
S12
S13
S14
S15
S16
S17
S18
S19
S20
S21
S22
S23
S24
S25
S26
S27
S28
S29
RENWOOD
A 23
- rooilijn
- bouw/kavelnummer
- bouwvlak voor hoofd- en bijgebouwen
- erfscheiding max. 1.80m hoog
- erfscheiding max. 1.00m hoog
- nokrichting
(indien geen nokrichting in het bouwvlak is aangegeven, dan is de nokrichting vrij)
- groene loper
- bomen in boomrand in stand houden
- haag
- groenstrook volgens groenplan
- openbaar groen
- solitaire bomen
- rietbegroeiing
- water
-erfscheiding:
- t.p.v. groene loper: geen
- erfscheiding vanaf 5m achter de rooilijn tot achterzijde kavel max. 1,80m hoog. Bij begr. openbaar gebied mogen alleen groene erfscheidingen gemaakt worden.
- erfscheiding langs en tot een afstand van 5m uit de oevers max. 1m hoog.
- Maximaal 2m "buiten" de bouwvlakken van kavels Sp en Mp incidenteel balkon toegestaan.
STATUS
WERK
BLITSAERD
OPDRACHTG. C.V. BLITSAERD
BETREFT
VERKAVELINGSTEK./
"DE STEIGERS"
SCHAAL 1:1000
GETEKEND S. SCHOTANUS
DATUM 31-03-2005
GEWIJZIGD A 17-03-2009 G
PARAAF B H
C I
D J
E K
F L
WERKNR.
990040
BLAD
TT - 01
ARCHITECT ir. SÁNDOR I. WEERSTRA ARCHITECT BNA
PIETER SCHIEVINK ARCHITECT A+B BNA
WIND ARCHITECTEN ADVISEURS
Burg. Wuiteweg 31-37
Postbus 160
9200 AD Drachten
T (0512) 571 475
F (0512) 571 476
Wind GROEP
cad file: F:\PROJECT\1999\990040\ifc\990040TT01 de_steigers.s01

k. **Wytgaard – Nij Wingerd** (1. Welstandsnota Leeuwarden 2013)

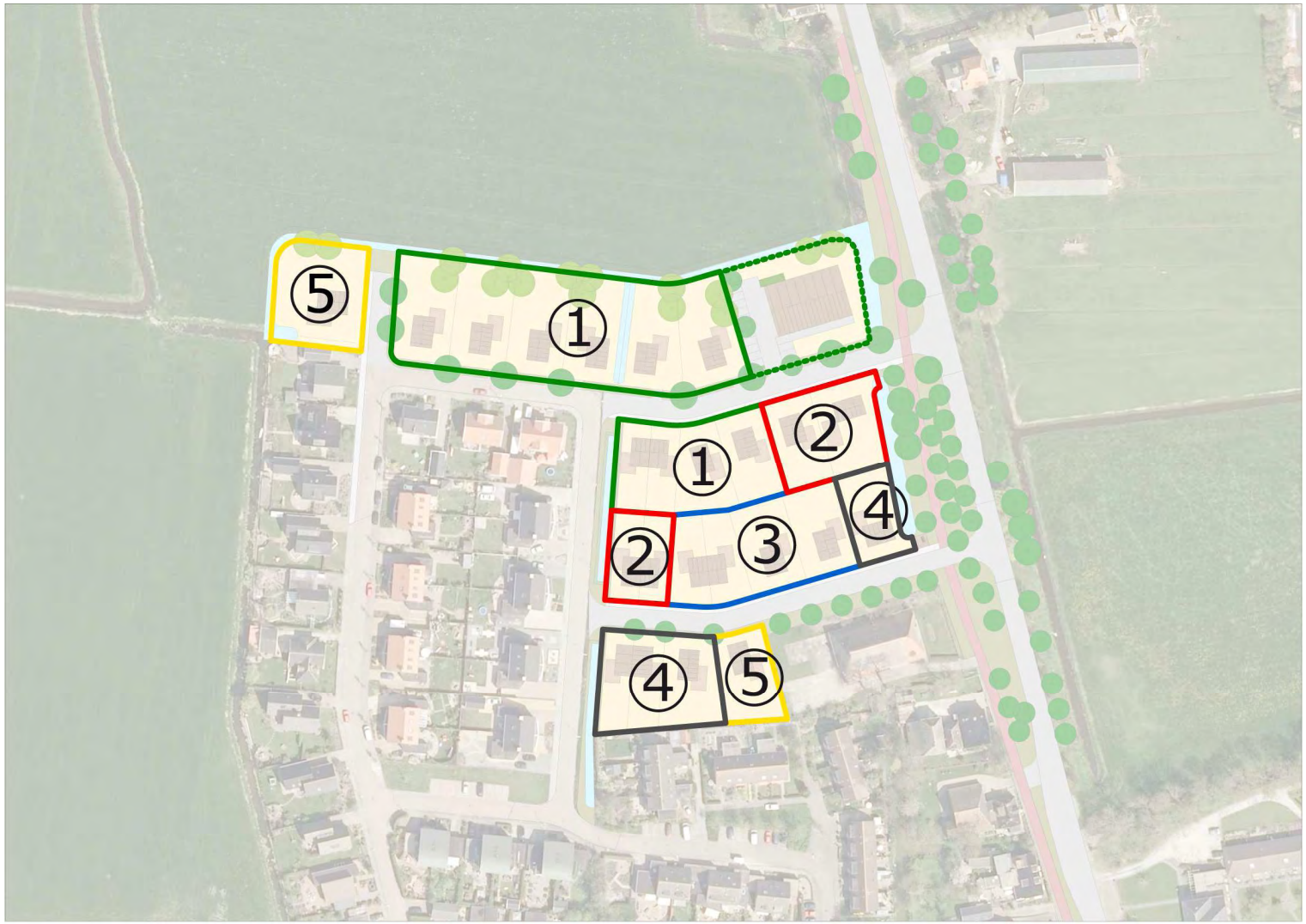
Stadsontwikkeling en -beheer

Gemeente Leeuwarden

Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan
Nij Wingerd Wytgaard

Stedenbouwkundig plan

Fasering bouwrijpmaken 2009 - 2016



Verkavelingsplan

Nij Wingerd Wytgaard Beeldkwaliteitplan

Oktober 2009

INLEIDING

Deze nota " beeldkwaliteit Nij Wingerd Wytgaard" biedt informatie over de welstandsrichtlijnen die worden gehanteerd voor het plan te Wytgaard.
Naast de planbeschrijving bevat dit document het hoofdstuk beeldkwaliteit (een beschrijving van het gewenste beeld van de bebouwing) en is als zodanig bij de beoordeling van bouwplannen een aanvulling op de bepalingen die vastgelegd zijn in het bestemmingsplan Wytgaard.

Het plan is, na het gerealiseerde plan aan de Finne, de nieuwste woonlocatie in wording. Het plan ligt aan de noordzijde van het dorp Wytgaard (zie figuur 1) en is min of meer een afronding van de dorpscontour van Wytgaard.

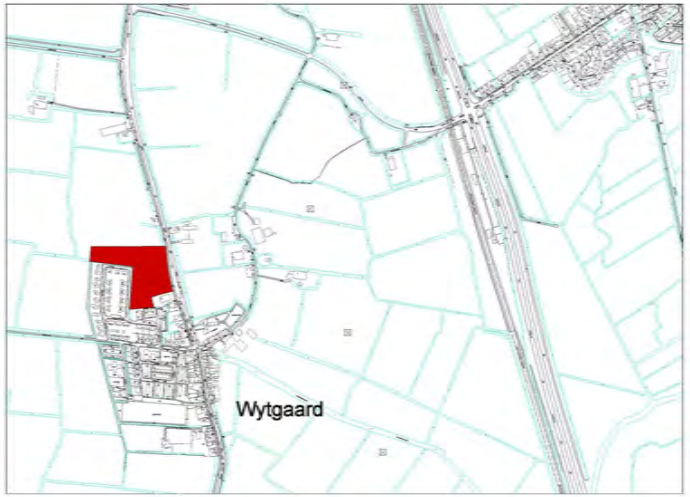


Fig.1: ligging plan

HET PLAN

1.1 Stedenbouwkundige randvoorwaarden en uitgangspunten

- In Wytgaard worden circa 24 kavels uitgegeven over een periode van circa 10 jaar.
- De aanleg van plan vindt plaats in 5 fasen.
- Er worden in het plan vrijstaande woningen en dubbele woningen gebouwd, op één plek is ruimte gereserveerd voor een gezondheidscentrum.
- Het plan is traditioneel van opzet, passend binnen de kleurstelling van de typisch 'Friesche staalkaart' en zal zich goed moet voegen binnen de dorpskarakteristieken van Wytgaard.
- Vanuit de nieuwe uitbreiding wordt aansluiting gemaakt met de Bredyk. Hiermee kunnen hinderlijke verkeersbewegingen door de kern van het dorp Wytgaard zoveel mogelijk worden vermeden.
- Bestaande bomen langs het fietspad en de Bredyk zullen zoveel mogelijk gehandhaafd blijven en maken in belangrijke mate, deel uit van het groene aanzien van het dorpsaanzicht aan de noordzijde van Wytgaard.
- Er wordt aansluiting gezocht bij de bestaande verkeersstructuur van Wytgaard. Aangesloten wordt op de Finne en Bredyk.

1.2. Ontsluiting

De verkeersstructuur van plan bestaat uit een tweetal wijkontsluitingswegen. De nieuwe wegen sluiten aan op de huidige woonstraat De Finne en op de belangrijke hoofdontsluitingsweg van het dorp, de Bredyk.
Voor het langzaamverkeer blijft de bestaande fietsroute langs de Bredyk gehandhaafd. Deze wordt opgenomen in de nieuwe verkeersontsluiting en sluit net binnen de huidige bebouwde kom aan op de wijkontsluitingsweg.

Het plan zal in zijn geheel worden voorzien van enkelzijdige trottoirs. De trottoirs worden uitgevoerd in betontegels van 30x30cm. De rijweg van het plan wordt voorzien van bruine betonklinkers (10x10x20).

1.3. Groenvoorzieningen

De belangrijkste groenvoorziening binnen het plan is de groensingel aan de oostzijde van het plan, gelegen langs de hoofdontsluitingsweg De Bredyk. Daarnaast worden langs de nieuwe wegen groenstroken aangelegd met een variabele breedte. In deze stroken komen bomen van de 2^{e} ordegrootte. Hierdoor krijgen de nieuwe straten een duidelijke groene uitstraling. De

bestaande sloot langs oostkant van De Finne wordt gehandhaafd en verlengd, naar de nieuwe sloot die de noordelijke begrenzing van het plan gaat vormen.
Een belangrijk aspect in de landschappelijke inpassing is de vormgeving van de buitenrand van de uitbreidingslocatie. Daar waar aan de rand van het plan tuinen grenzen aan het open landschap, wordt een sloot gegraven. In de tuinen van de toekomstige kavels worden twee bomen aangeplant. Deze bomen zijn onderhoudsplichtig en gaan voor een belangrijk deel het ruimtelijke beeld van het dorp bepalen. Door de aanleg van de bomen in clusters ontstaat een zogenaamde 'rafelige' rand van het uitbreidingsplan dat grenst aan het open, Friese landschap. Deze 'rafeligheid' is kenmerkend voor het aanzicht van Friese plattelandsdorpen.

1.4. Verlichting

Uit het oogpunt van beheer en eenduidigheid in armaturen is hier gekozen voor een paaltoparmatuur van het type Industria 2050. De verlichting installatie voldoet aan de eisen van het politiekeurmerk en aan de richtlijnen volgens de NSVV.

1.5. recreatieve voorzieningen

Gelet op de mogelijkheden om te spelen voor kinderen in het dorp, worden geen specifieke kinderspeelplaatsen aangelegd in de voorgestelde uitbreiding.

1.6. Bebouwingskarakteristieken

Naast de Friese karakteristiek ten aanzien van het dorpsaanzicht (rafeligheid van de randen, zie punt 1.3) zal de bebouwingskarakteristiek van Friese dorpen ook herkenbaar zijn in de bebouwing van het plan . Versterking van de zogenaamde 'kleurenkaart van de Friese woningbouw' is gerealiseerd met de ontwikkeling van het plan Pastorijfinne te Wirdum. Het plan zal in de beeldvorming sterke overéénkomsten vertonen met voornoemd plan, te weten woningen uitgevoerd in rode baksteen en zwarte kapvormen.

1.7. Beheersaspecten

De berstrating van de wegen en voetpaden wordt zodanig aangelegd dat onderhoud in de toekomst geen extra aanslag op het reguliere onderhoudsbudget pleegt. Tijdens de uitvoering, betreffende de fase van het bouwrijp maken en woonrijp maken, wordt het beheer aangepast aan het bouwtempo.

2. BEELDKWALITEIT

2.1 Doel en karakter

Het beeldkwaliteitplan is een beschrijving van het na te streven beeld van de bebouwde omgeving van de openbare ruimte. Bij de beoordeling van bouwplannen geldt het beeldkwaliteitplan met het bestemmingsplan als toetsingskader.

2.2 Werkwijze en procedure

In de informatiefase worden het stedenbouwkundige plan, het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan in grote lijnen gepresenteerd. Opmerkingen uit deze informatiefase worden met reden al of niet verwerkt en zullen met het verslag van de informatieavond(en) worden voorgelegd aan het college van B&W die het ter goedkeuring voorlegt aan de Raad. Het beeldkwaliteitplan wordt, na vaststelling in de Raad, actief bij de verdere planuitwerking.
Geïnteresseerden in een kavel worden nader geïnformeerd over de bouwmogelijkheden en de geldende kwaliteitscriteria. Deze criteria bestaan uit de bouwvoorschriften en de bepalingen genoemd in het bestemmingsplan en dit beeldkwaliteitplan. Naast beeldkwaliteit wordt er ook gekeken naar duurzaam bouwen, sociale veiligheid en toegankelijkheid.

2.3. Kwaliteitscriteria

Voor het ontwerp en de uitvoering van woningen in het plangebied zullen naast de bebouwingsvoorschriften vanuit het bestemmingsplan de kwaliteitscriteria als toetsingskader gelden bij de beoordeling van de plannen.

1.Woningtype: vrijstaande woningen

-Uitvoering: Traditionele woningbouw in baksteen, in maximaal 2 bouwlagen met kap, waarbij ook de verdiepingshoogten in baksteen uitgevoerd moeten worden.
-Kleurstelling:Metselwerk bruin of roodbruin. Bij de beoordeling van de bouwplannen zal gebruik gemaakt worden van een monsterselectie.
-Dakvorm: Zadeldak (zonder wolfseind)met de nokrichting loodrecht op de straat of schilddak.
-Dakbedekking:zwart (mat of glazuur).
-Situering: Wanneer een kavel grenst aan meerdere wegen dan wordt het ontwerp afgestemd op deze ligging. Woningen langs de Bredyk worden met de kopgevel naar deze weg gericht.
-Erfafscheiding: De aan de weg gelegen erfafscheiding wordt als een haag uitgevoerd.
Zie referentiebeelden (bijlage) voor kleurgebruik en materialisering

2.Woningtype: dubbele woningen/2/1-kapwoningen

-Uitvoering: Traditionele woningbouw in baksteen, in maximaal 2 bouwlagen met kap, waarbij ook de verdiepingshoogten in baksteen uitgevoerd moeten worden.
-Kleurstelling:Metselwerk bruin of roodbruin. Bij de beoordeling van de bouwplannen zal gebruik gemaakt worden van een monsterselectie.
-Dakvorm: Zadeldak (zonder wolfseind)met de nokrichting loodrecht op de straat of evenwijdig aan de straat of schilddak.
-Dakbedekking: zwart (mat of glazuur).
-Situering: Wanneer een kavel grenst aan meerdere wegen dan wordt de het ontwerp afgestemd op deze ligging.
-Erfafscheiding: De aan de weg gelegen erfafscheiding wordt als een haag uitgevoerd.
Zie referentiebeelden (bijlage) voor kleurgebruik en materialisering

3.Bedrijventype: vrijstaand

-Uitvoering: Hedendaagse vertaling van de Friese boerderij of grote boerenschuur.
-Kleurstelling: Aarde kleuren al dan of niet in combinatie met bruin of roodbruine kleuren.
-Materialisering gevels: Metselwerk, hout, glas of een combinatie;

-Dakvorm: Hoog zadeldak (zonder wolfseind)met de nokrichting loodrecht op de Bredyk.
-Dakbedekking: Zwart (mat of glazuur).
-Situering: Parkeren achter op het erf
-Erfafscheiding: De aan de weg gelegen erfafscheiding wordt als een haag uitgevoerd.

2.4. Duurzaam bouwen

Voor de opzet en materiaalgebruik van de woningen dient het 'Nationaal Pakket Woningbouw' te worden toegepast.
Voor wat betreft de energiebesparing dient de wettelijke norm aangehouden te worden , de zogenaamde Energie Prestatie Norm (EPN). Thans geldt een EPN-normering van 0,8. In de komende jaren, zal met de fasering, rekening gehouden moeten worden met de op dat moment geldende normering. Deze EPN-norm zal de komende jaren worden aangeschroefd, waarbij het streven is in het jaar 2015 de zogenaamde nul-woning te bouwen.
De woningen dienen zodanig ontworpen te worden dat met het oog op het toekomstig benutten van zonne-energie (zonnecollectoren) een gedeelte van het dakvlak van minimaal 10m2 op het zuiden georiënteerd zal zijn. Schoon regenwater, zoals dat afstroomt van wegen en daken, wordt afgevoerd via een apart rioleringnet naar het oppervlaktewater in sloten.

Referentiebeelden uitbreiding Wirdum (welstandsrichtlijnen)

Bijlage

l. **Nieuw Vossepark** (1. Welstandsnota Leeuwarden 2013)

Functies

W1 — wonen 1
2 lagen met kap

W2 — wonen 2
3 tot 5 lagen, plat afgedekt
dienstverlening toegestaan op begane grond
aaneengesloten bebouwingswand

W3 — wonen 3
2 tot 3 lagen plat afgedekt

W4 — wonen 4
1 laag met kap of 2 lagen plat afgedekt
max. 1 laag plat afgedekt

W5 — wonen 5
1 laag ten behoeve van stalling auto afgedekt met terras

V — verkeer en parkeren

G — groen

differentiatiegrens
functiegrens
bouwgrens
bouwvlak
gevelbouwgrens

ondergrond

plangrens

0 10 20 30 40 50m

Stedenbouwkundig plan Nieuw Vossepark

gebied gelegen tussen de Tesselschadestraat en de Vondelstraat
terrein van de voormalige NHL/HTS

Gemeente Leeuwarden Stadsontwikkeling en–beheer team MR

getekend :	datum :	schaal :	archiefno :
WP/BB	26-04-2010	A2 1:500	2010-034-257

Herontwikkeling NHL locatie Tesselschadestraat

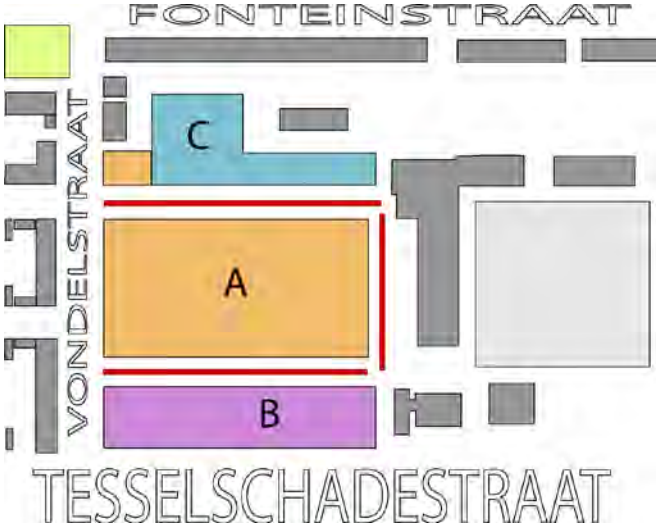
Welstandsrichtlijnen

De omgeving

Het plangebied ligt aan de rand van de Westerparkwijk, ook wel bekend als Vosseparkwijk. De wijk maakt deel uit van de brede ring om de historische binnenstad gelegen binnen de Stadsring. De wijk heeft een herkenbare architectuur uit de 'vooroorlogse periode'. Er is een sterke samenhang tussen de stedenbouwkundige opzet en de architectuur van de wijk. Het stratenpatroon is planmatig van opzet en wordt gekenmerkt door een brede diagonaal (Bildtsestraat) en assen (Engelsestraat) die zich op knooppunten verruimen tot pleinen of plantsoenen (Europaplein, Engelseplein). De smallere straten zijn soms geknikt.
Het bebouwingsbeeld wordt in hoofdzaak bepaald door complexen eengezinswoningen in een tamelijk gesloten bebouwingspatroon. Binnenterreinen en achterpaden zijn vaak toegankelijk via toegangspoortjes die in de bebouwing zijn opgenomen. Langs een aantal straten staan royalere villa's. Het totaalbeeld van de wijk wordt gedragen door het materiaalgebruik en de detaillering. Het toegepaste metselverband (Noors- of kettingverband), de verdiepte voegen, kunststenen kordonbanden en raamdorpels en de forse dakoverstekken resulteren vaak in een gevelopbouw met een sterk horizontale geleding.
Naast bouwwerken uit de interbellumperiode vinden we langs de Heliconweg en de Tesselschadestraat woningen van kort na de 2e wereldoorlog. In het begin van de zeventiger jaren is hier de HTS gebouwd en kantoren. Deze zijn groot, hoog en fors in maat en schaal en passen bij de stedelijke uitstraling van de Tesselschadestraat.

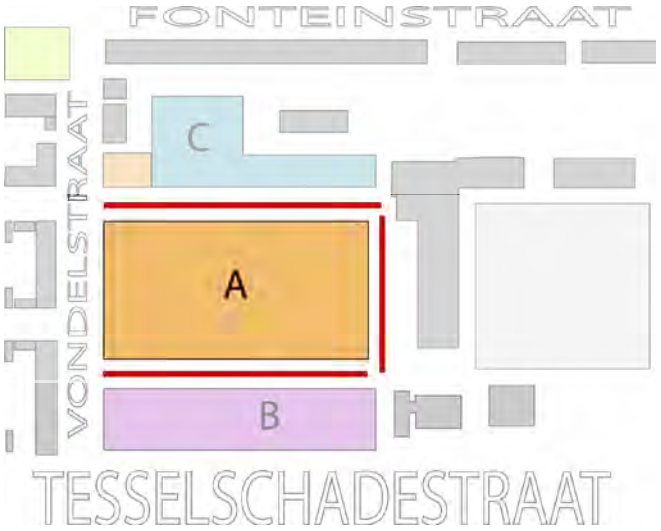
Het plangebied

Het plangebied ligt aan de rand van de Westerparkwijk en grenst aan de Tesselschadestraat, de Vondelstraat en de zuidkant van de bebouwing langs de Fonteinstraat. Het onderwijscomplex zal vervangen worden door nieuwbouw.



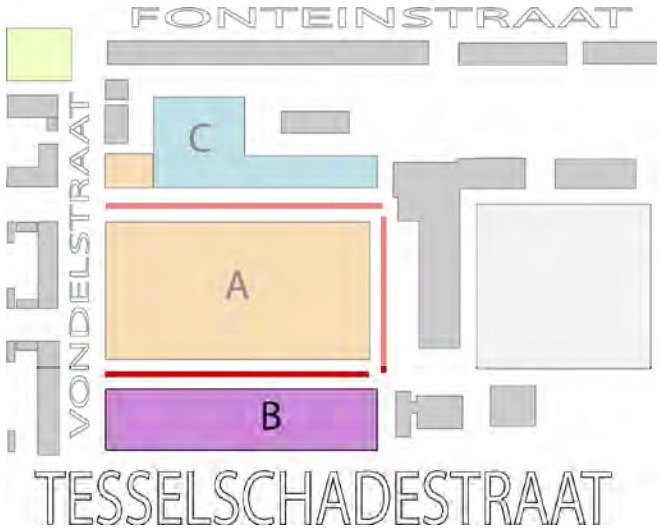
Uitgangspunten

Het te ontwikkelen gebied wordt primair opgevat als een onderdeel van de wijk Westerparkwijk. De locatie grenst echter ook aan de Tesselschadestraat en maakt daarmee ook deel uit van de stedelijke kantorenhaak. De gebouwen in het plan zullen enerzijds moeten aansluiten bij de karakteristiek van de wijk en anderzijds langs de Tesselschadestraat een voldoende forse maat en schaal dienen te hebben die past bij de uitstraling van de stedelijke route.
De stedenbouwkundige opzet gaat uit van een rechthoekig bouwblok, een U-vormig stratenpatroon en een bebouwingsvlak langs de Tesselschadestraat en een bebouwingsvlak als afronding van de bebouwing langs de Fonteinstraat. De verschillende vlakken zijn in drie categorieën ingedeeld: het middengebied (A), de stedelijke rand (B) en de noordrand (C).



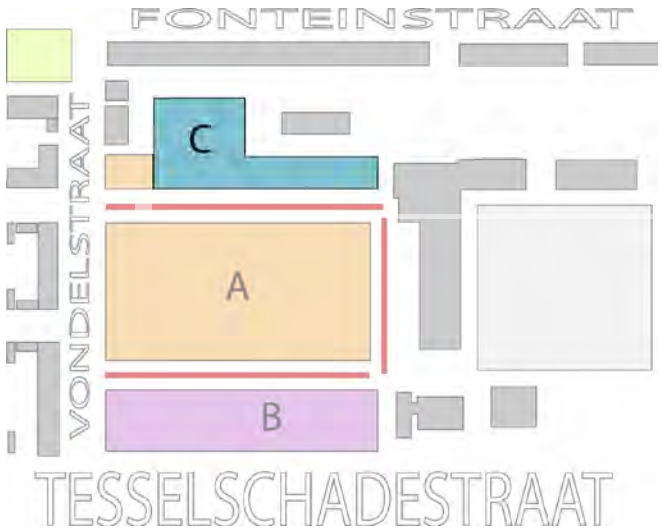
A Middengebied

De bebouwing in het middengebied (A) voegt zich in de schaal en maat van de wijk; zij neemt de typologie van het gebied over, als ook de kleur en textuur. De bebouwing bestaat uit eengezinswoningen in rijen of geschakeld, in twee lagen met kap waarvan de nokrichting de straat volgt en een gevelopbouw met een horizontale geleding.
De hoeken van de blokken worden geaccentueerd door een middel in te zetten als erker, entree in de kopgevel, opgetild dak oid. Detaillering is ook beeldbepalend en er dient verwantschap te zijn met het metselwerkverband zoals dat in de wijk veelvuldig is toegepast met verdiepte voegen.
De erfafscheidingen verdienen bijzondere aandacht. Langs de Vondelstraat dienen lage gemetselde muurtjes toegepast te worden. De erfafscheidingen aan de ‘kopse kanten’ (de zijtuinen van de eindwoningen) dienen te bestaan uit een robuust kader waarbinnen bewoners vrij zijn om de openingen te vullen met groen en/of schermen. Dit zou bijvoorbeeld kunnen in de vorm van een gemetseld laag muurtje met kolommen en een ligger. De overige voortuinen mogen van een gemetseld muurtje of een lage haag voorzien worden. De overige erfscheidingen die niet aan de openbare weg liggen zijn vrij.



B Stedelijke rand

De Tesselschadestraat maakt deel uit van de kantorenhaak (Tesselschadestraat-Lange Marktstraat-Stationsgebied-Oostergoweg) waar zich de concentratie van kantoren bevindt. In kantorenhaak wordt gestreefd naar een mix van wonen en werken.
In dit deelgebied kan zowel een éénzijdige (alleen een bouwblok aan de Tesselschadestraat) als een tweezijdige bebouwing gerealiseerd worden (nog een rij woningen aan de noordzijde). De bebouwing aan de Tesselschadestraat voegt zich in de schaal en maat van de stedelijke route met forse en hoge bebouwing. De bebouwing is zoveel mogelijk aaneengesloten en heeft een hoogte van 3 tot 5 lagen. Het kan bestaan uit grondgebonden woningen, woon-werkwoningen, appartementen of een combinatie. Een kantoorfunctie is mogelijk op de begane grond. De bebouwing is plat afgedekt of heeft bijzondere accenten. De gevel langs de Tesselschadestraat vraagt bijzondere aandacht. De gevel moet een stevige wand zijn, waarbij de gevel zich als één geheel manifesteert. Ook in het geval van grondgebonden woningen dienen niet de individuele woningen benadrukt te worden, maar de wand als één geheel afleesbaar te zijn. Er kunnen erfafscheidingen toegepast worden aan de Tesselschadestraat indien er sprake is van grondgebonden woningen. Deze dienen bouwkundig van aard te zijn (bijvoorbeeld gemetseld), niet hoger dan 1,50m vanaf het trottoir. Een hoogteverschil tussen straat- en vloerpeil is een goede manier om een forsere wand te maken en enige privacy te creëren. De kopgevel aan de Vondelstraat verdient aandacht, verbijzondering van de gevel is nodig.
De noordzijde van het bebouwingsvlak mag tot 3 lagen hoog bebouwd worden. De bebouwing kan bestaan uit losse of geschakelde woningen en vormt een geheel met het blok aan de Tesselschadestraat. Parkeervoorzieningen worden bouwkundig geintegreerd tussen de beide blokken, waarbij de hoogte van de erfscheiding aan de Vondelstraat niet hoger dan 2 meter mag zijn. De bebouwing is georiënteerd op de straat met gevelopeningen.
De bebouwing kan ook bestaan uit bijgebouwen van woningen aan de Tesselschadestraat. De bijgebouwen mogen plat en met kap afgedekt worden en hebben gevelopeningen aan de straat. Indien tuinen grenzen aan de straat dienen aan deze zijde de erfafscheidingen meegenomen te worden in het ontwerp, hetzij in bouwkundige vorm, hetzij als haag.
De hoofdkleuren bewegen zich tussen grijs en antraciet. Materiaalgebruik en kleuraccenten kunnen variëren.



C Noordrand

De bebouwing aan de noordrand vormt de overgang tussen de achtertuinen van de bestaande bebouwing langs de Fonteinstraat en het middengebied. Deze bebouwing bestaat uit grondgebonden woningen, geschakeld, half vrijstaand en/of vrijstaand. De verschijningsvorm kan divers van aard zijn, met of zonder kap of met een bijzondere dakvorm. In materiaal-, kleurgebruik en detaillering dient er verwantschap te zijn met het middengebied.

Matrix welstandcriteria Nieuw Vossepark, voorheen NHL, Tesselschadestraat/Vondelstraat deelgebied A					
Rubriek	Codering	Gradatie			Opmerkingen
		Bepalend	Overwegend	Gevarieerd	
RUIMTEBEELD					
Gebiedstypering	Herontwikkeling van schoollocatie op snijvlak woonwijk en kantorenzone	x			
Functionele typering	Wonen	x			
Beeldtypering	Eenduidigheid		x		
PLAATSING					
Onderlinge positie	In de rooilijn	x			
Onderlinge afstand	Gesloten		x		
Richting	Evenwijdig aan de weg	x			
HOOFDVORM					
Bebouwingscontour	Grondgebonden woningen, 2 lagen met kap	x			
Massaopbouw	Samengesteld		x		Bijzondere hoekoplossingen (kap mag haaks)
Relatieve omvang	Middelgroot		x		
Vormbehandeling	Kantig		x		
AANZICHTEN					
Gerichtheid	Georienteerd op de straat	x			Aandacht voor kopgevel aan de straat
Geleding	Evenwichtig met horizontale accenten	x			
Compositie	Gestileerd, aansluiting op karakteristiek wijk		x		
OPMAAK					
Materiaal	Gevels: steenachtig. Daken: pannen	x			
Kleur en kleurtoon	Gevels: roodbruin, dak: rood, middentonen	x			
Metselwerk	Noors- of kettingverband of verband met vergelijkbare uitstraling, verdiepte voegen, versieringen en reliëf d.m.v. metselverband		x		
Details	Diepliggende deuropeningen, erkers, luifels, muurafdekkingen, dakoverstekken, tuinmuren		x		
DIVERSEN					
Erfafscheidingen	baksteen, hout en/of als haag		x		bij voorgevels Vondelstraat erfscheiding in baksteen, overige als lage haag, bij zijerf als pergolaconstructie (opnemen in ontwerp).

Matrix welstandcriteria Nieuw Vossepark, voorheen NHL, Tesselschadestraat/Vondelstraat deelgebied B					
Rubriek	Codering	Gradatie			Opmerkingen
		Bepalend	Overwegend	Gevarieerd	
RUIMTEBEELD					
Gebiedstypering	Herontwikkeling van schoollocatie op snijvlak woonwijk en kantorenzone	x			
Functionele typering	Wonen, woon-werk combinatie, kantoren of zorgvoorzieningen in ondergeschikte mate			x	
Beeldtypering	Dynamisch		x		
PLAATSING					
Onderlinge positie	In de rooilijn		x		
Onderlinge afstand					
Richting	Evenwijdig aan de weg	x			
HOOFDVORM					
Bebouwingscontour	3 tot 5 lagen plat afgedekt aan de Tesselschade, max. 3 lagen aan de noordzijde van deelgebied B, plat afgedekt		x		Bijzonder dakaccenten en -vormen mogelijk.
Massaopbouw	Enkelvoudig		x		Bijzondere hoekoplossingen
Relatieve omvang	Van middelgroot tot groot		x		
Vormbehandeling	Kantig		x		
AANZICHTEN					
Gerichtheid	Tweezijdig		x		Aandacht voor kopgevel aan de Vondelstraat
Geleding	Gevarieerd	x			Blok aan Tesselschadestraat wordt als één geheel behandeld, niet als verzameling individuele woningen. Aan de noordzijde mogen individuele woningen wel afleesbaar zijn.
Compositie	Modern, passend bij dynamische kantorenzone	x			
OPMAAK					
Materiaal	Gevarieerd		x		
Kleur- en kleurtoon	Antracieten, grijzen, gevarieerd,		x		
Details	Strak		x		
DIVERSEN					
Erfafscheidingen	Passend bij bebouwing		x		Voorgevel aan het trottoir of bij grondgebonden woningen aan Tesselschadestraat erfscheiding in gebouwde vorm (onderdeel ontwerp)

Matrix welstandcriteria Nieuw Vossepark, voorheen NHL, Tesselschadestraat/Vondelstraat deelgebied C					
Rubriek	Codering	Gradatie			Opmerkingen
		Bepalend	Overwegend	Gevarieerd	
RUIMTEBEELD					
Gebiedstypering	Herontwikkeling van schoollocatie op snijvlak woonwijk en kantorenzone	x			
Functionele typering	Wonen	x			
Beeldtypering	Gevarieerd	x			
PLAATSING					
Onderlinge positie	Gevarieerd	x			
Onderlinge afstand	Half open		x		
Richting	Evenwijdig aan de weg	x			
HOOFDVORM					
Bebouwingscontour	Grondgebonden woningen, 1 tot 2 lagen plat of met kap		x		
Massaopbouw	Samengesteld		x		
Relatieve omvang	Klein		x		
Vormbehandeling	Kantig		x		
AANZICHTEN					
Gerichtheid	Georienteerd op de straat		x		Aandacht voor kopgevel aan de straat
Geleding	Evenwichtig met horizontale accenten		x		
Compositie	Gestileerd, aansluiting op karakteristiek wijk		x		
OPMAAK					
Materiaal	Gevels: steenachtig. Daken: pannen	x			
Kleur en kleurtoon	Gevels: roodbruin, dak: rood, middentonen	x			
Metselwerk	Noors- of kettingverband of verband met vergelijkbare uitstraling, verdiepte voegen, versieringen en reliëf d.m.v. metselverband		x		
Details	Diepliggende deuropeningen, erkers, luifels, muurafdekkingen, dakoverstekken, tuinmuren		x		
DIVERSEN					
Erfafscheidingen	baksteen, hout en/of als haag		x		bij voorgevels erfscheiding als lage haag, bij zijerf als pergolaconstructie

m. Blitsaerd – toetsingskaart Eilanden (1. Welstandsnota Leeuwarden 2013)

"DE EILANDEN"

"DE EILANDEN"

En01 En02 En03 En04 En05 E06 En06 E08 E9 E10 E11 E12 E13

En07 En08 En09 En10 En11 En12 En13 En14 En15 En16 En17 En18 En19 En20 En21 En22 En23

H22 En24 En25 En26 En27 E30 E31 E32 E33 E34 En28 En29 En30 En31 En32 En33 En34 En35

M09 M10 M11 M12 M13 M14 M15 M16 M17 M18 M19 M20 M21 M22 M23 M24 M25

RENVOOI

A23

- rooilijn
- bouw/kavelnummer
- bouwvlak voor hoofd- en bijgebouwen
- erfscheiding max. 1.80m hoog
- erfscheiding max. 1.00m hoog

- nokrichting (indien geen nokrichting in het bouwvlak is aangegeven, dan is de nokrichting vrij)
- groene loper
- bomen in boomrand in stand houden
- haag
- groenstrook volgens groenplan
- openbaar groen
- solitaire bomen
- rietbegroeiing
- water

-erfscheiding:
- t.p.v. groene loper: geen
- erfscheiding achter de rooilijn max. 1,80m hoog.
- erfscheiding max. 1m hoog.

STATUS

DEFINITIEF

WERK

BLITSAERD

OPDRACHTG. C.V. BLITSAERD

BETREFT

VERKAVELINGSTEK./
TOETSINGSKAART
"DE EILANDEN"

SCHAAL	1: 1000
GETEKEND	SSC. / Bert van Lingen
DATUM	31-03-2005
GEWIJZIGD	A 08-07-2010 G B 12-07-2010 H C I D J E K F L
PARAAF	

WERKNR. 990040

BLAD TT - 04

ARCHITECT ir. SÁNDOR I. WEERSTRA ARCHITECT BNA
PIETER SCHIEVINK ARCHITECT AvB BNA

WIND ARCHITECTEN ADVISEURS

Burg. Wuiteweg 31-37
Postbus 160
9200 AD Drachten
T (0512) 571 475
F (0512) 571 476

cad file: F:\PROJECT\1999\990040\UI\990040TT04 de_eilanden.s01

n. Overijsselselaan (1. Welstandsnota Leeuwarden 2013)

voorlopig

OVERIJSSELSELAAN LEEUWARDEN

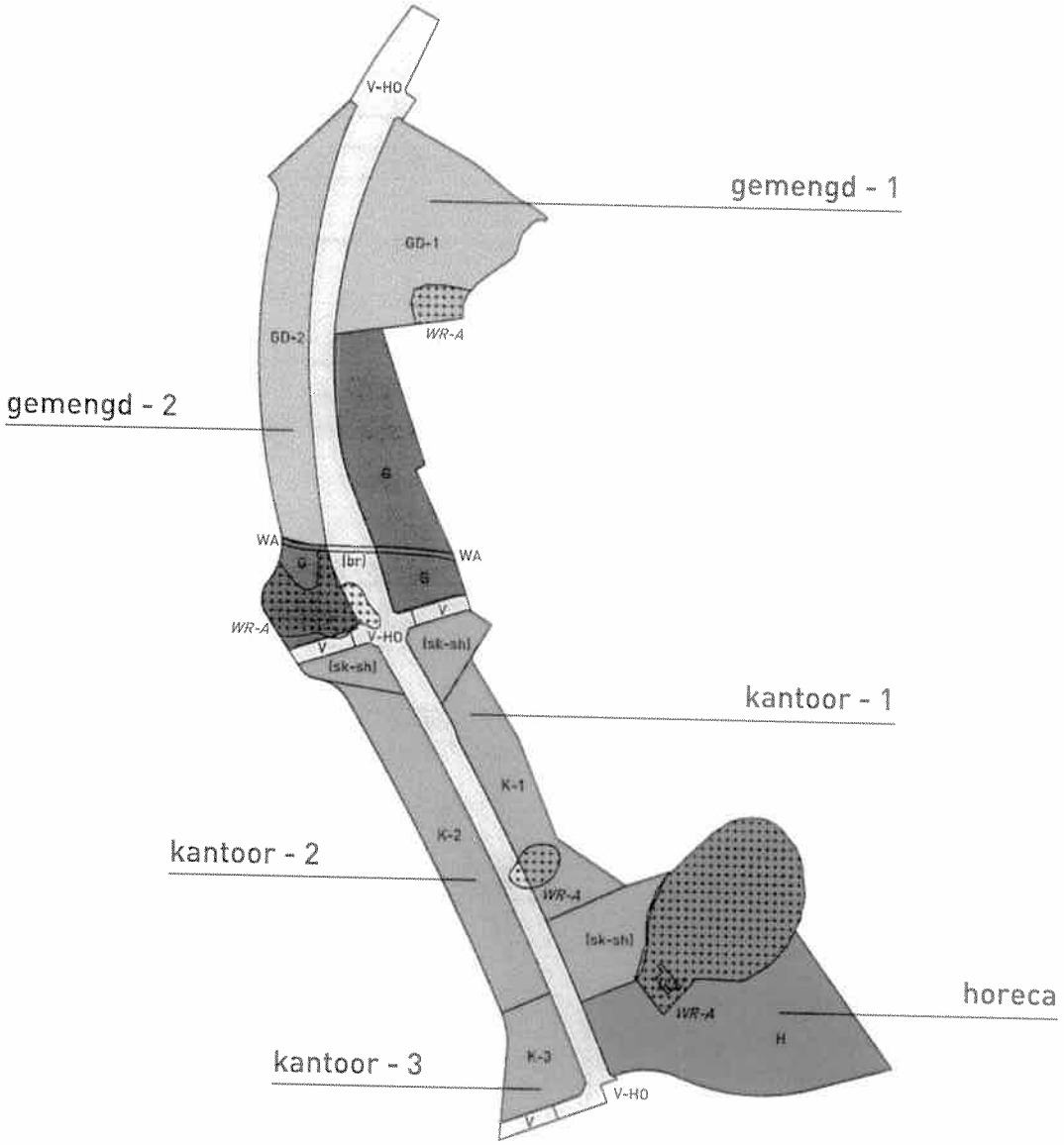
welstandsrichtlijnen

OVERIJSSELSELAAN LEEUWARDEN
20.10.2010

- totale plangebied
- gebied horeca
- gebied kantoor - 1
- gebied kantoor - 2
- gebied kantoor - 3
- gebied gemengd - 1
  georiënteerd op Overijsselselaan
  georiënteerd op terp
- gebied gemengd - 2

totale plangebied 1:7.500

Het plangebied voor deze welstandsrichtlijnen volgt de contouren van de begrenzing van het bestemmingsplan. Het omvat de Overijsselselaan, de kruisingsvlakken met de wegen die aansluiten op de Overijsselselaan en de oude terpen. De aangrenzende percelen met de kantoren aan het eerste wegvak, de oversteek over het Ouddiep en vervolgens de centrumzone versus het parkgedeelte langs het tweede wegvak. Daarna pakt de Overijsselselaan het bestaande tracé weer op richting het Van Harinxmakanaal.



gebied horeca welstandsrichtlijnen

rubriek	codering	opmerkingen

A) RUIMTE

gebiedstypering	suburbaan weefsel	invalsroute naar Leeuwarden
functionele typering	horeca, wellness, voorzieningen voor verkeer- en verblijf	
beeldtype	het gemengde beeld	gebied waarbij bebouwing is verweven met specifieke elementen als groen en water
tijdsbeeld	traditioneel, eigentijds	

B) PLAATSING

onderlinge positie	wisselend, vrije plaatsing op perceel	
richting	wisselend	

C) HOOFDVORM

bebouwingscontour	tussen 4 en 20 m hoog met platte afdekking, hoofdgebouw onderscheidend	
massaopbouw	geschakelde massa's	uitzonderingen ondergeschikt aan hoofdvorm
relatieve omvang	totaal oppervlakte ca. 6.500 m²	
vormbehandeling	hoofdzakelijk kantig	

rubriek	codering	opmerkingen

D) AANZICHTEN

gerichtheid	meerzijdig georiënteerd naar openbare ruimte	hoofdentree naar Overijsselselaan
compositie	traditioneel, indifferent	

E) OPMAAK

materialen	functionele uitstraling ondersteunend	uitzonderingen toegestaan
kleur	materiaaleigen tinten	
detail	ingangspartijen zorgvuldig vormgeven	

F) DIVERSEN

parkeren	zichtbaar vanaf Overijsselselaan	

gebied kantoor - 1 welstandsrichtlijnen

rubriek	codering	opmerkingen

A) RUIMTE

gebiedstypering	suburbaan weefsel	invalsroute naar Leeuwarden
functionele typering	bedrijvigheid + dienstverlening (kantoorvilla's), voorzieningen voor verkeer- en verblijf	ontheffing door B&W voor detailhandel-showroom
beeldtype	het gemengde beeld	gebied waarbij bebouwing is verweven met specifieke elementen als groen en water
tijdsbeeld	traditioneel, eigentijds	

B) PLAATSING

onderlinge positie	wisselend, vrije plaatsing met afstand naar parallelweg	min. 10 m afstand tussen gevel en openbare weg
onderlinge afstand	geschakeld of vrijstaand, min. 10 m	
richting	wisselend, langs of dwars op parallelweg	

C) HOOFDVORM

bebouwingscontour	tussen 7 m en 12 m hoog met platte afdekking	
massaopbouw	enkelvoudig, homogeen	uitzonderingen ondergeschikt aan hoofdvorm
relatieve omvang	tussen 750 m² en 2.500 m² per gebouw, kantoren: middelgroot tot groot + bedrijfsgebouwen: klein tot middelgroot	
vormbehandeling	hoofdzakelijk kantig	

gebied kantoor - 1 welstandsrichtlijnen

rubriek	codering	opmerkingen

D) AANZICHTEN

gerichtheid	meerzijdig georiënteerd naar openbare ruimte	hoofdentree naar Overijsselselaan
compositie	traditioneel	

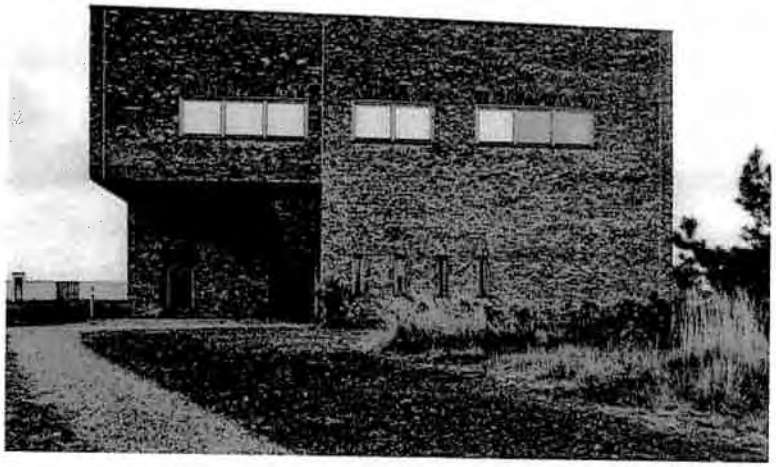
E) OPMAAK

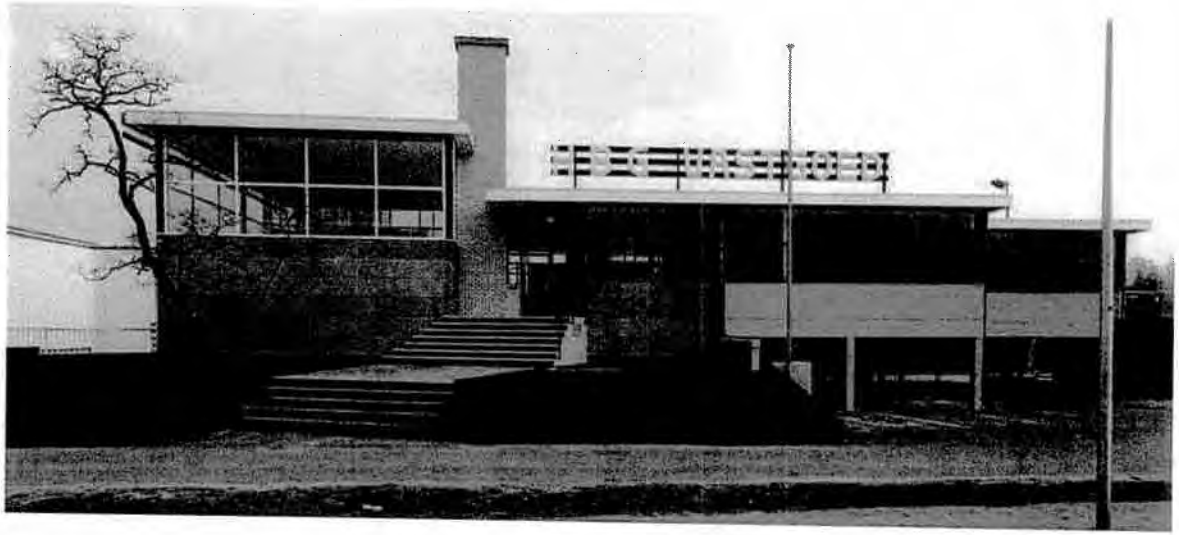
materialen	natuurlijke uitstraling ondersteunend voornamelijk baksteen + keramische tegels + glas (gatengevel)	uitzonderingen toegestaan
kleur	aarde tinten	
detail	ingangspartijen en reclame borden zorgvuldig vormgeven	

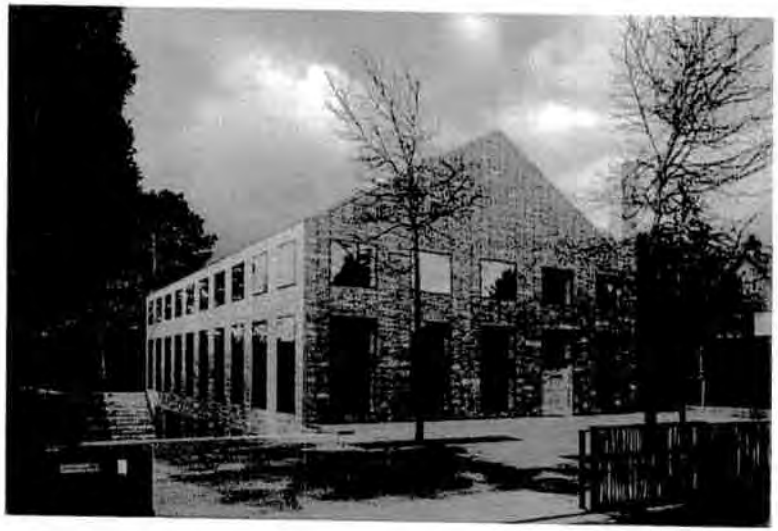
F) DIVERSEN

parkeren	ondergeschikt op de locatie	

gebied kantoor - 1 referenties







gebied kantoor - 2 welstandsrichtlijnen

rubriek	codering	opmerkingen

A) RUIMTE

gebiedstypering	suburbaan weefsel	invalsroute naar Leeuwarden
functionele typering	bedrijvigheid + dienstverlening (kantoren), voorzieningen voor verkeer- en verblijf	ontheffing door B&W voor detailhandel-showroom
beeldtype	het gemengde beeld	gebied waarbij bebouwing is verweven met specifieke elementen als groen en water
tijdsbeeld	modern, eigentijds	

B) PLAATSING

onderlinge positie	wisselend, vrije plaatsing met afstand naar parallelweg	
onderlinge afstand	geschakeld of vrijstaand, min. 10 m	
richting	wisselend, langs of dwars op parallelweg	

C) HOOFDVORM

bebouwingscontour	tussen 10 m en 20 m hoog met platte afdekking	
massaopbouw	enkelvoudig, homogeen	uitzonderingen ondergeschikt aan hoofdvorm
relatieve omvang	tussen 1.500 m² en 6.000 m² bvo per gebouw, kantoren: middelgroot tot groot + bedrijfsgebouwen: klein tot groot	
vormbehandeling	hoofdzakelijk kantig	

gebied kantoor - 2 welstandsrichtlijnen

rubriek	codering	opmerkingen

D) AANZICHTEN

gerichtheid	meerzijdig georiënteerd naar openbare ruimte	hoofdentree naar Overijsselselaan
compositie	gestileerd	

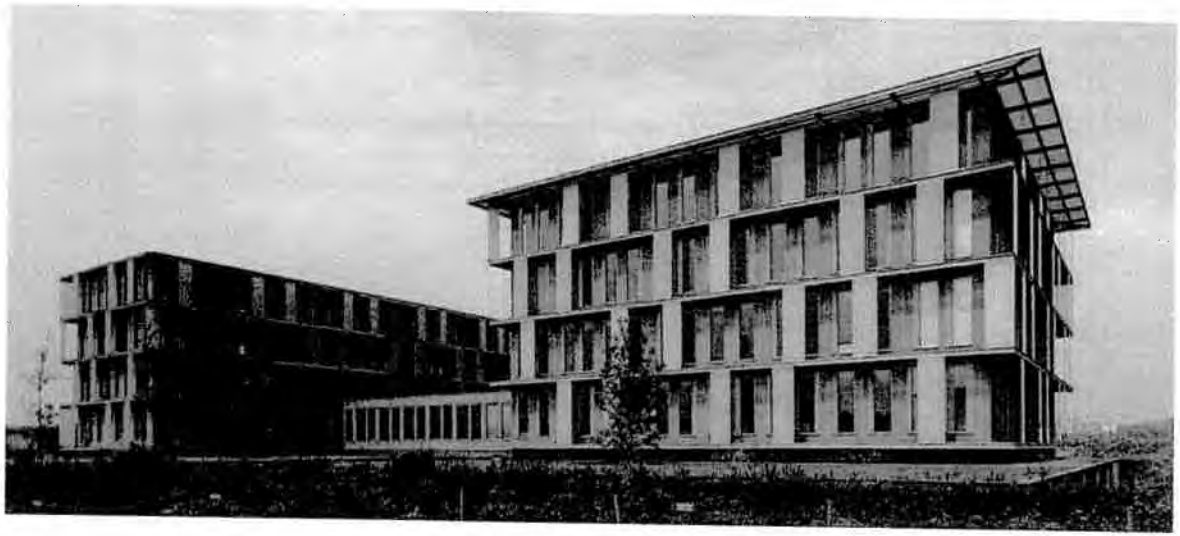
E) OPMAAK

materialen	functionele uitstraling ondersteunend voornamelijk beton, aluminium, glas	uitzonderingen toegestaan
kleur	materiaaleigen tinten	
detail	ingangspartijen en reclame borden zorgvuldig vormgeven	

F) DIVERSEN

parkeren	ondergeschikt op de locatie	

gebeid kantoor - 2 referenties



gebied kantoor - 3 welstandsrichtlijnen

rubriek	codering	opmerkingen

A) RUIMTE

gebiedstypering	suburbaan weefsel	invalsroute naar Leeuwarden
functionele typering	bedrijvigheid + dienstverlening (kantoren), voorzieningen voor verkeer- en verblijf	
beeldtype	het gemengde beeld	gebied waarbij bebouwing is verweven met specifieke elementen als groen en water
tijdsbeeld	modern, eigentijds	

B) PLAATSING

onderlinge positie	max. 2 gebouwen	
onderlinge afstand	vrijstaand	
richting	wisselend, langs of dwars op parallelweg	

C) HOOFDVORM

bebouwingscontour	tussen 25 m en 40 m hoog met platte afdekking	
massaopbouw	enkelvoudig, homogeen	uitzonderingen ondergeschikt aan hoofdvorm
relatieve omvang	tussen 10.000 m² en 15.000 m² bvo, kantoren: middelgroot tot zeer groot + bedrijfsgebouwen: middelgroot tot groot	
vormbehandeling	slanke, verticale en horizontale volumes, hoofdzakelijk kantig	

gebied kantoor - 3 welstandsrichtlijnen

rubriek	codering	opmerkingen

D) AANZICHTEN

gerichtheid	meerzijdig georiënteerd naar openbare ruimte	hoofdentree naar Overijsselselaan
compositie	gestileerd	

E) OPMAAK

materialen	expressieve / functionele uitstraling ondersteunend voornamelijk beton, aluminium, glas	uitzonderingen toegestaan
kleur	materiaaleigen tinten	
detail	ingangspartijen en reclame borden zorgvuldig vormgeven	

F) DIVERSEN

parkeren	ondergeschikt op de locatie	

gebied kantoor - 3 referenties

gebied gemengd - 1 / georiënteerd op Overijsselselaan welstandsrichtlijnen

rubriek	codering	opmerkingen

A) RUIMTE

gebiedstypering	suburbaan weefsel	invalsroute naar Leeuwarden
functionele typering	bewoning, bedrijvigheid, dienstverlening, detailhandel, voorzieningen voor verkeer en verblijf	
beeldtype	het gemengde beeld	gebied waarbij bebouwing is verweven met specifieke elementen als groen en water
tijdsbeeld	traditioneel, eigentijds	

B) PLAATSING

onderlinge positie	wisselend, vrije plaatsing met afstand naar parallelweg	
onderlinge afstand	geschakeld of vrijstaand, min. 10 m	
richting	wisselend, langs of dwars op parallelweg	

C) HOOFDVORM

bebouwingscontour	gestapelde woningen: max. 16 m hoog, overige gebouwen : max. 12 m hoog	
massaopbouw	enkelvoudig, homogeen	uitzonderingen ondergeschikt aan hoofdvorm
relatieve omvang	horizontale diepte: max. 12 m (gestapelde woningen), detailhandel: max. 1.500 m²	ontheffing voor detailhandel to 3.5000m² door B&W
vormbehandeling	hoofdzakelijk kantig	

gebied gemengd - 1 / georiënteerd op Overijsselselaan welstandsrichtlijnen

rubriek	codering	opmerkingen

D) AANZICHTEN

gerichtheid	meerzijdig georiënteerd naar openbare ruimte	hoofdentree naar Overijsselselaan
compositie	traditioneel, indifferent	

E) OPMAAK

materialen	natuurlijke uitstraling ondersteunend voornamelijk baksteen + keramische tegels + glas (gatengevel)	uitzonderingen toegestaan
kleur	aarde tinten	
detail	ingangspartijen, dakranden en reclame borden zorgvuldig vormgeven	

F) DIVERSEN

parkeren	ondergeschikt op de locatie	

gebied gemengd - 1 / georiënteerd op terp welstandsrichtlijnen

rubriek	codering	opmerkingen

A) RUIMTE

gebiedstypering	suburbaan weefsel	invalsroute naar Leeuwarden
functionele typering	bewoning	
beeldtype	het gemengde beeld	gebied waarbij bebouwing is verweven met specifieke elementen als groen en water
tijdsbeeld	traditioneel, eigentijds	

B) PLAATSING

onderlinge positie	wisselende rooilijn, afhankelijk van stedenbouwkundige context	afhankelijk van hoogte, afmeting of functie bouwwerk naar achteren plaatsen
onderlinge afstand	gesloten en half open	
richting	rijen langskap, overigen onbepaald	incidenteel kan afgeweken worden van een langskap

C) HOOFDVORM

bebouwingscontour	één of meer bouwlagen met een symmetrische kap	
massaopbouw	gevarieerd	
relatieve omvang	hoofdzakelijk rijen	dubbele en vrijstaande woningen komen voor
vormbehandeling	kantig	

gebied gemengd - 1 / georiënteerd op terp welstandsrichtlijnen

rubriek	codering	opmerkingen

D) AANZICHTEN

gerichtheid	hoofdzakelijk georiënteerd naar de publieke ruimte	hoekwoningen met een overhoekse oriëntatie
geleding	verticaal	dakkapellen 'staan' op de goot
compositie	gestileerd	kap omzetten (alzijdige pannenkap)

E) OPMAAK

materialen	gevels: baksteen, daken: gebakken pannen	
kleur	gevels: rood / bruin / mangaan, (incidentele kleurafwijkingen), daken: lichtrood / terracotta / gesmoorde (zwarte) pannen	eindgevel: kop verbijzonderen, schoon metselwerk met terug liggende voeg
detail	dakranden zorgvuldig vormgeven	

F) DIVERSEN

erfscheidingen	voor zover grenzen aan doorsteken: integreren in woningontwerp	
bijgebouwen en bergingen	positie afhankelijk van stedenbouwkundige situatie, ontwerp aansluitend op de architectuur van het hoofdgebouw, bijgebouw ondergeschikt aan hoofdmassa	garages en bijgebouwen met een pannenkap

gebied gemengd - 1 referenties

gebied gemengd - 2 welstandsrichtlijnen

rubriek	codering	opmerkingen

A) RUIMTE

gebiedstypering	suburbaan weefsel	invalsroute naar Leeuwarden
functionele typering	bewoning, bedrijvigheid, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, sportvoorzieningen, voorzieningen voor verkeer en verblijf	
beeldtype	het gemengde beeld	gebied waarbij bebouwing is verweven met specifieke elementen als groen en water
tijdsbeeld	modern, eigentijds	

B) PLAATSING

onderlinge positie	wisselend, vrije plaatsing met afstand naar parallelweg	
onderlinge afstand	geschakeld of vrijstaand, min. 10 m	
richting	wisselend, langs of dwars op parallelweg	

C) HOOFDVORM

bebouwingscontour	gestapelde woningen: max. 24 m hoog met platte afdekking, overige gebouwen: tussen 7 m en 20 m hoog met platte afdekking	
massaopbouw	enkelvoudig, homogeen	uitzonderingen ondergeschikt aan hoofdvorm

gebied gemengd - 2 welstandsrichtlijnen

rubriek	codering	opmerkingen

D) AANZICHTEN

gerichtheid	meerzijdig georiënteerd naar openbare ruimte	hoofdentree naar Overijsselselaan
compositie	gestileerd, indifferent	

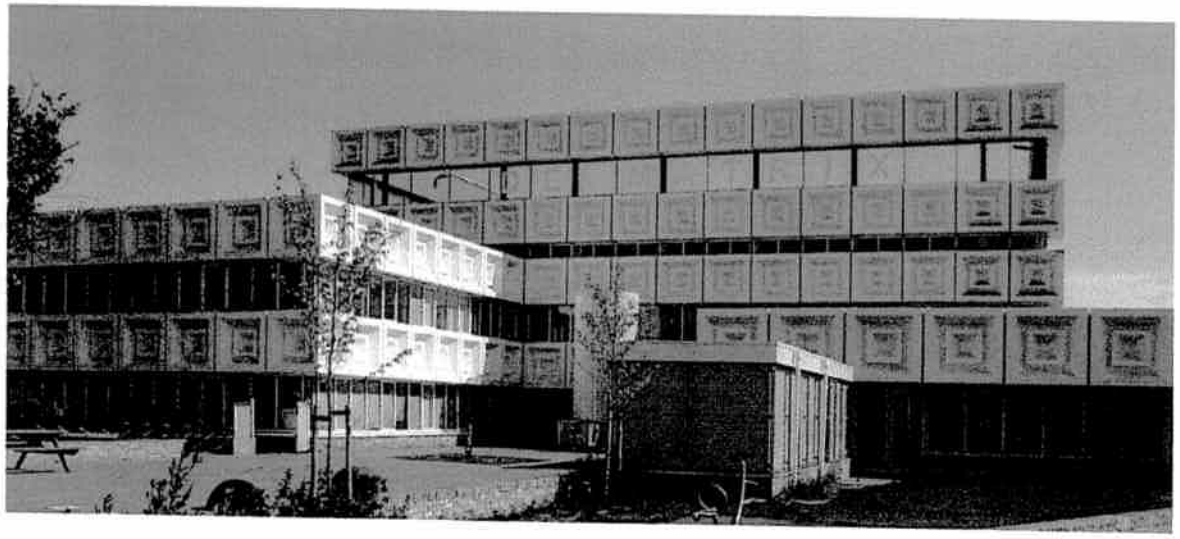
E) OPMAAK

materialen	functionele uitstraling ondersteunend vornamelijk beton, aluminium, glas	uitzonderingen toegestaan
kleur	aarde tinten	
detail	ingangspartijen, dakranden en reclame borden zorgvuldig vormgeven	

F) DIVERSEN

parkeren	ondergeschikt op de locatie	

gebied gemengd - 2 referenties



colofon

ONTWIKKELING

Projectbureau De Zuidlande
Boksumerdyk
49084 AA Goutum

STEDENBOUW

Johannes Kappler Architekten
Wilhelm-Marx-Str. 9
D-90419 Nürnberg

OVERIJSSELSELAAN LEEUWARDEN - 22.10.2010

o. Lekkum – ’t Ei (1. Welstandsnota Leeuwarden 2013)

wonen
tuin
erf
aan- of uitbouw
in één bouwlaag
groen
water
verkeer en verblijven

11
7 | 4
nokhoogte
goothoogte (achter)
goothoogte(voor)

Buorren

Lekkum, Het Ei

schaal 1:500

tek. jvl 1110106 januari 2011

DSOB Gemeente Leeuwarden

Stadsontwikkeling en -beheer

Gemeente Leeuwarden

Beeldkwaliteitsplan en Welstandsrichlijnen Het Ei te Lekkum

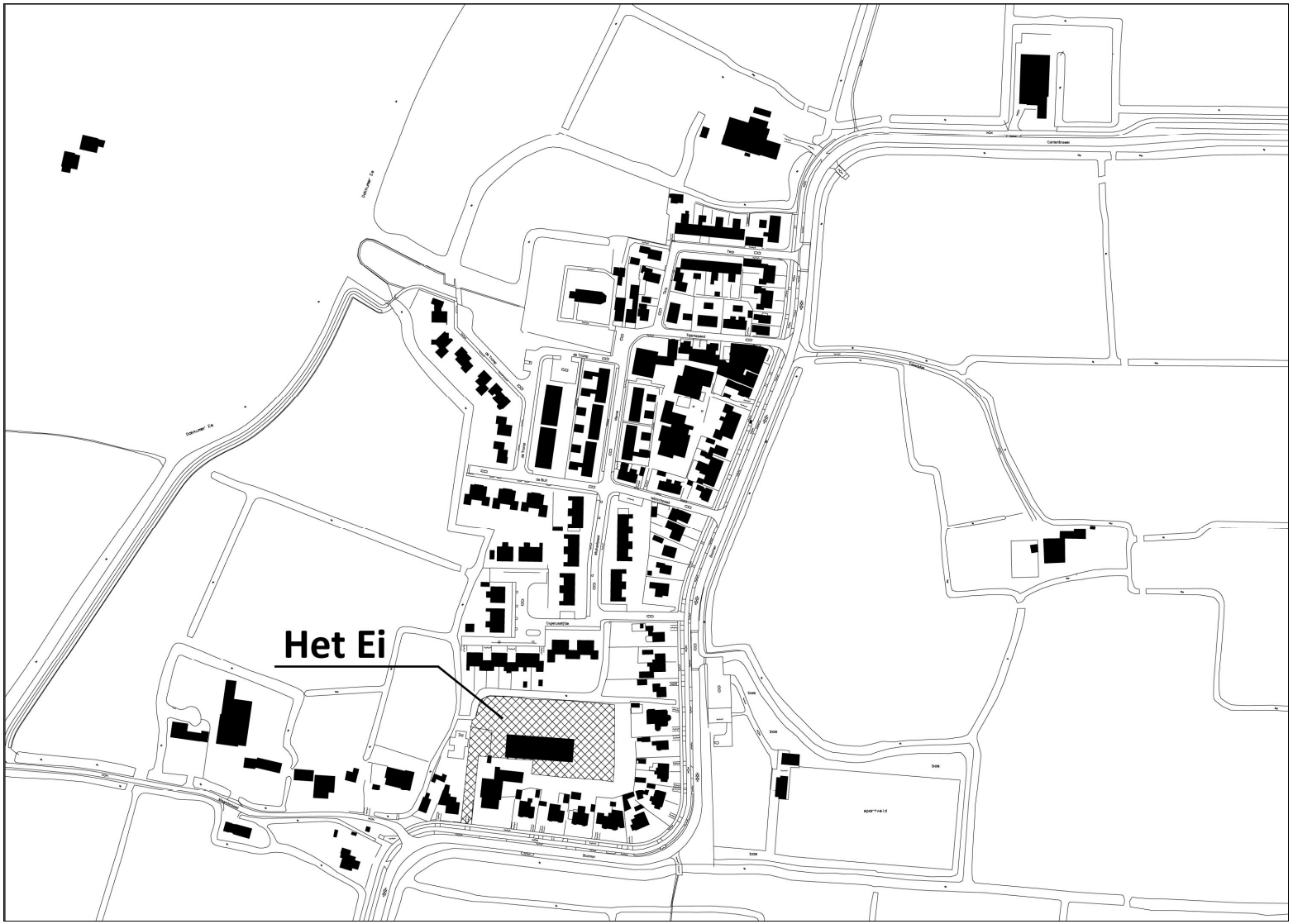


Fig.1: ligging plan

HET PLAN

1.1 Stedenbouwkundige randvoorwaarden en uitgangspunten

- In Lekkum worden ca. 14 woningen gebouwd;
- Het programma bestaat uit dubbele en rijenwoningen;
- De woningen worden gebouwd conform tekening nr. jvl 2110106, januari 2011;
- Het plan is traditioneel van opzet;
- De woningen worden ontsloten vanaf de Buorren;

1.2. Verkeerskundige aspecten

De verkeersstructuur van het plan bestaat uit een eenvoudige haakvormige buurtstraat, die eindigt in een T-kruising. Het gebied wordt als verblijfsruimte ingericht Het parkeren geschiedt centraal in de oksel van de haak en aan beide einden van de T-kruising.

1.3. Groenvoorzieningen en water

De belangrijkste groenvoorziening binnen het plan is de groene speelplek aan de westzijde van de locatie. Daarnaast worden aan de zuid- en de oostzijde een nieuwe sloot gegraven die een groot deel van het plangebied ontwatert. Deze afwateringssloot wordt ook gebruikt voor de bestaande woningen aan de Buorren. De sloot krijgt een natuurlijke oever. De bomen worden bij de speelplaats en aan het einde van de straat geplaatst. In algemene zin is een belangrijk aspect de landschappelijke inpassing. Omdat hier echter niet sprake is van een uitbreidingslocatie, maar een inbreidingslocatie, die door drie bestaande wanden wordt omsloten, heeft de nieuwbouw geen invloed op de uitstraling naar het landelijke gebied. Op de ‘kwetsbare’ plekken worden hagen en hekwerken met hedera geplaatst.

1.4. Recreatieve voorzieningen

Binnen het plangebied is een speelveldje gepland van ongeveer 180 m2. Waar dit veldje grenst aan privéterrein wordt het afgezoomd met hagen, verder bestaat het veld uit gras met bomen

2. BEELDKWALITEIT

2.1 Doel en karakter

Het beeldkwaliteitplan is een beschrijving van het na te streven beeld van de bebouwde omgeving van de openbare ruimte. Bij de beoordeling van bouwplannen geldt het beeldkwaliteitplan met het bestemmingsplan als toetsingskader.

NAAM DEELGEBIED **Het Ei, Lekkum**

Januari 2011

rubriek	***Codering***	***Opmerkingen***
Plaatsing		
onderlinge positie	wisselend en in rooilijn	
onderlinge afstand	half open	
richting	evenwijdig aan weg-as	
Hoofdvorm		
bebouwingscontour	voorzijde twee bouwlagen met kap, achter één laag met kap	
massaopbouw	In de doorsnede a-symmetrisch, het vooraanzicht symmetrisch	
relatieve omvang	dubbele- en rijenwoningen	
vormbehandeling	kantig	
Aanzichten		
gerichtheid	Enkelzijdige oriëntatie	
geleding	Verticaal	
compositie	Traditioneel	
Opmaak		
materiaal	Baksteen, incidenteel hout, pannen: antraciet gespoten betonpan of keramisch	
kleur	Gevarieerd in gedekte kleuren	kleurenpalet : baksteen:rood/mangaan/oker; kappen: zwart, antraciet
detail	Dakrand zorgvuldig vormgeven	
Diversen		
kopgevels rijenwoningen	De woningen langs de sloten een tweezijdige oriëntatie	Geldt dus niet voor alle hoek- of eindsituaties
garages	In materiaalgebruik en kleurstelling aansluiten bij de hoofdmassa	
bergingen	Uitgevoerd in hout	

p. Oostergoplein (1. Welstandsnota Leeuwarden 2013)

Welstandsrichtlijnen Oostergoplein

110323 OGP JVL welstandsrichtlijnen 03.doc

In een eerder stadium is voor de fietstunnel Oostergoplein een beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit plan is door de Raad ter kennisgeving aangenomen. De Algemene Welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor nieuwe ontwikkelingen die niet passen binnen de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek. De welstandscriteria voor de nieuwbouw zijn daarom in dit hoofdstuk, op basis van het nieuwe stedenbouwkundige kader, geformuleerd.

Volgens de typeringen van het welstandsbeleid kan gesteld worden dat er in de huidige situatie gesproken kan worden van een "verstoord beeld". Dit staat voor "een gebiedseenheid waarvan de karakteristieke potenties zijn onderbroken of verstoord". Het gaat daarbij om de zwak uitgevoerde en complete doorsneden trapeziumvorm van het plein, de onduidelijke route van en naar het centrum en het enorme weidse profiel van de Aldlansdyk. Het stedenbouwkundige plan richt zich op de transformatie van dit beeld tot een meer "formeel/gestileerd beeld": een "gebiedseenheid die gekenmerkt wordt door elkaar wederkerig versterkende formele, overwegend op geometrie berustende vormprincipes." In de onderstaande welstandsrichtlijnen zal dit toekomstbeeld nader worden omschreven.

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen de welstandscriteria voor de verschillende zones in het gebied. Deze zonering is afgeleid van het stedenbouwkundige concept. Het gaat daarbij om de centraal gelegen trapeziumvorm, de begeleidende torens richting het centrum en de bebouwingswanden langs de ring. Gebouwen kunnen mogelijk in meerdere zones liggen.

Trapezium Oostergoplein

De bebouwing aan het Oostergoplein begeleidt de langzaam verkeersroutes van en naar het centrum. De overgang van het brede profiel van de Overijsselseweg naar het smalle profiel van de Verlengde Schrans na het Oostergoplein wordt vormgegeven door een toelopende ruimte, het trapezium.

De bebouwing rondom het trapezium richt zich wat betreft oriëntatie primair op deze fietsverbindingen. Hier is de voorgevel van het gebouw en is de ingang duidelijk te zien. Vanwege de grote stromen langzaam verkeer is een zorgvuldige duurzame openbare ruimte ingericht. De kwaliteit van de bebouwing aan het trapezium sluit hierbij aan. De middelgrote schaal, fijnere detaillering en een traditionele raamindeling met licht houtwerk dragen bij aan de menselijke maat van de bestaande bebouwing, langs de route naar het centrum. De opzet van de nieuwbouw langs deze route dient hierbij aan te sluiten.

Op een van de hoekpunten van het trapezium wordt nieuwbouw in de vorm van een toren voorzien. Deze markeert de route naar het centrum en versterkt de trapeziumvorm. Op de onderste lagen, waar het gebouw aansluit op het openbare gebied dient de architectuur de welstandsrichtlijnen voor het Trapezium te volgen. Op grotere hoogte kunnen de welstandsrichtlijnen voor de begeleidende hoogbouw gevolgd worden. Dit betekent concreet dat de architectuur voor de plint van de bebouwing transparant is (goed zichtbaar voor passanten) en voorzien is van een fijne detaillering.

Trapezium Oostergoplein

Rubriek	codering	Opmerkingen
A - Ruimte		
Gebiedstypering	knooppunt stadsring / stadsentree	
Functionele typering	stedelijke functies (Wonen en bedrijven)	
Beeldtypering	transformatie tot formeel / gestileerd beeld (nu verstoord beeld)	
Tijdsbeeld	transformatie tot eigentijds beeld (nu naoorlogs beeld 1950-1980)	
B - Plaatsing		
Onderlinge positie	in richting gegeven trapeziumvorm	
Onderlinge afstand	door verkeerswegen doorsneden	
Richting	richting van de hoofdvorm in de lengterichting aan de openbare ruimte	
C - Hoofdvorm		
Bebouwingscontour	3 tot 5 lagen onder platte kap	
Massaopbouw	symmetrisch	
Relatieve omvang	middelgroot	
Vormbehandeling	hoofdzakelijk kantig	
D - Aanzichten		
Gerichtheid	primair georiënteerd naar publieke ruimte	
Geleding	horizontaal	
Compositie	traditioneel / gestileerd	
E - Opmaak		
Materiaal	basismateriaal gevels: baksteen verder: beton of stucwerk	
Kleurtoon	middendonker tot donker en wit/licht houtwerk	
Kleur	gevarieerd	
Detail	verticale raamopeningen / fijne detaillering	*

* Installaties, kabels en buizenwerk niet zichtbaar op de gevels

Begeleidende hoogbouw

De vier begeleidende hoogbouwvolumes moeten de route naar het centrum, vanaf de Overijsselseweg, via het Oostergoplein en de Oostergoweg duidelijk markeren. De bouwhoogte loopt naar buiten toe op, hier is meer open ruimte om de gebouwen heen en is de confrontatie met de kleinschalige woonbebouwing in de buurt minder groot dan binnen de ring. De Averotoren met 20 bouwlagen vormt het laatste en hoogste gebouw van de reeks.

De torens hebben een lichte uitstraling, waardoor ze in uiterlijk aansluiten bij de karakteristieke Averotoren en de grote volumes minder zwaar overkomen. Ook de kantige uitstraling sluit aan bij het algemene beeld van de bebouwing in de directe omgeving. Door de torens vertikaal te geleden lijken ze hoger en minder plomp. Het onderscheid in geleding en kleurstelling met de omliggende bebouwing maakt dat de gebouwen de plek waar ze staan bovendien extra markeren.

Begeleidende hoogbouw

Rubriek	codering	Opmerkingen
A - Ruimte		
Gebiedstypering	knooppunt stadsring / stadsentree	
Functionele typering	stedelijke functies (Wonen en bedrijven)	
Beeldtypering	transformatie tot formeel / gestileerd beeld (nu verstoord beeld)	
Tijdsbeeld	transformatie tot eigentijds beeld (nu naoorlogs beeld 1950-1980)	
B - Plaatsing	niet van toepassing. Panden staan niet in één en dezelfde straat of gevelwand. Plaatsing afge op rooilijnen van de betreffende straat of zone. Indien aangegeven kan de hoogbouw hier als verbijzondering weer vanaf wijken.	
Onderlinge positie	als gegeven in het stedenbouwkundige plan	
Onderlinge afstand	als gegeven in het stedenbouwkundige plan	
Richting	niet van toepassing; puntmarkering	
C - Hoofdvorm		
Bebouwingscontour	oplopende hoogte (richtlijnen: 7,11, 14 en 20 bouwlagen) onder platte kap	
Massaopbouw	asymmetrisch	*
Relatieve omvang	groot tot zeer groot	
Vormbehandeling	hoofdzakelijk kantig	
D - Aanzichten		
Gerichtheid	georiënteerd naar publieke ruimte	aanzetten met grote herkenbare entree
Geleding	Alle middelen inzetten om een verticale geleding te bewerkstelligen	Ook positionering van en balkons gebruiken versterking verticalite
Compositie	traditioneel / gestileerd	balkons als onderdee compositie
E - Opmaak		
Materiaal	baksteen, metaal, (gecoat) glas, zink, licht beton of stucwerk	
Kleurtoon	lichte kleuren	
Kleur	geel, crème, wit	**
Detail	verticale raamopeningen	***

* Torens kunnen onderdeel zijn van een groter samengesteld bouwplan
** Toepassing van afwijkende kleuren en metselverbanden is mogelijk voor de gevelvlakken als daarmee de verticaliteit wordt ondersteund
*** Installaties, kabels en buizenwerk niet zichtbaar op de gevels

Gevelwanden ring

Het profiel van de ring wordt versmald. Dit wordt gedaan door de nieuwe bebouwing hoger en dichter op de ring te bouwen. De ring wordt daarmee weer van de mensen; wordt van niemandsland weer een gebied midden in de stad.

Voor de openbare ruimte betekent dit een inrichting met ventwegen, aanplant van bomen en het gebruik van duurzame materialen. Voor de bebouwing betekent dit een hoofdentree aan de ring met goed bereikbare en heldere entrees en een plint. In het geval van een gebouwde parkeervoorziening in de plint wordt aangeraden met een halfopen gevelsysteem te werken, waardoor geen mechanische ventilatie hoeft te worden toegepast.

Gevelwanden ring

Rubriek	codering	Opmerkingen
A - Ruimte		
Gebiedstypering	knooppunt stadsring / stadsentree	
Functionele typering	stedelijke functies (Wonen en bedrijven)	
Beeldtypering	transformatie tot formeel / gestileerd beeld (nu verstoord beeld)	
Tijdsbeeld	transformatie tot eigentijds beeld (nu naoorlogs beeld 1950-1980)	
B - Plaatsing		
Onderlinge positie	in de rooilijn nieuw ringprofiel	
Onderlinge afstand	gesloten tot half gesloten	
Richting	richting van de hoofdvorm in de lengterichting aan de openbare ruimte	
C - Hoofdvorm		
Bebouwingscontour	4 tot 7 lagen onder een plat dak	
Massaopbouw	bovenste laag verbijzonderen	
Relatieve omvang	middelgroot tot groot	
Vormbehandeling	hoofdzakelijk kantig	
D - Aanzichten		
Gerichtheid	georiënteerd naar publieke ruimte	
Geleding	horizontaal	*
Compositie	traditioneel / gestileerd	balkons als onderdeel van de compositie
E - Opmaak		
Materiaal	baksteen, metaal, (gecoat) glas, zink	
Kleurtoon	middentoon middendonker	
Kleur	Ontwerpafhankelijk / geen wit	
Detail	Duurzame materialen in de plint Garage in open metselwerk en een maximale transparantie van de stijgpunten. Forse entree portieketagewoningen	**

* Eventuele plaats voor bedrijfsnaam meeontwerpen in de gevel
** Installaties, kabels en buizenwerk niet zichtbaar op de gevels

q. Blitsaerd welstandsrichtlijnen (1. Welstandsnota Leeuwarden 2013)

BEELDKWALITEITSPLAN

TUSKEN MOARK EN IE

D A T U M : 2 8 S E P T E M B E R 2 0 0 1 inclusief wijzigingen voor Miedwei en Steigers per 2009 alsmede wijzigingen voor De Haven, Houtland en Waterland zuidzijde per april 2013

Inhoudsopgave

	hoofdstuk	bladzijde
0.	**Voorwoord**	3
1.	**Inleiding**	4
2.	**Van bestemmingsplan naar beeldkwaliteitsplan**	5
3.	**Beeldkwaliteitsplan**	7
	3.1 Algemeen	7
	3.2 Het plangebied	7
	3.3 Stedenbouwkundige uitgangspunten	8
	3.4 Indicatieve verkavelingschets	12
	3.5 Algemene architectonische uitgangspunten	13
4.	**Architectenkeuze**	13
5.	**Beeldkwaliteit deelgebieden**	14
	5.1 De Steigers	15
	5.2 De Haven	20
	5.3 Houtland	23
	5.4 De Miedwei	26
	5.5 Waterland	30
	5.6 De Eilanden	34
	5.7 Blitzaard	37
	5.8 Rietland	41
	5.9 De Weide	44
	5.10 Aanvullende eisen en inrichting erven	47
	5.11 Definities begrippenkader matrixen deelgebieden	49
6.	**Slot**	55

0. Voorwoord

Het nieuwe woongebied “Tusken Moark en Ie” kan nergens anders liggen dan bij Leeuwarden. Dat is met de meeste nieuwe woonwijken in Nederland wel anders. Daar kunnen zonder enig probleem grote delen van stedenbouwkundige en architectonische plannen van de ene wijk naar de andere wijk worden verplaatst. Deze tendens naar eenvoudigheid hangt samen met een algemene maatschappelijke beweging die tot steeds minder variatie leidt. De opmars van Coca Cola en McDonalds is hiervan wellicht de beste illustratie.

Met “Tusken Moark en Ie” wordt de tegenbeweging van de vervlakking vormgegeven. De kwaliteiten van juist dit stuk Friesland, de openheid, de nuchterheid, de ruimte, lange zichtlijnen en natuur zijn daarbij bepalend. Oude elementen als de Miedwei en het Kerkepad zijn verweven in het plan.
Omdat het inpassen van woningen in een weidegebied de openheid van het weidegebied sterk inkadert, is het woongebied opgenomen in een nieuw natuurgebied, met een grotere diversiteit dan het oorspronkelijke weideland. Hierdoor ontstaat een unieke overgang tussen het woongebied en het weideland. Het nieuwe natuurgebied is essentieel voor de kwaliteit van de woonlocatie. De inrichting van zowel het openbaar gebied, als de privé-erven dragen bij aan de hoge natuurwaarde van het gebied.

Onderdeel van de planfilosofie is de grote betrokkenheid van de bewoners bij hun leefomgeving. De bewoners zijn de gezamenlijke beheerders van dit woongebied op het grensvlak van natuur en stad. De nieuwe bewoners zullen beseffen ‘te gast’ te zijn in het nieuwe woon- en natuurgebeid.
Hoewel de woningen in hoge mate uitdrukking kunnen geven aan de individuele identiteit van de bewoners, komt inrichting en beheer van de openbare ruimte juist de samenhang en de gemeenschappelijke ‘trots’ van de wijk naar voren. Bij deze landschappelijke en stedenbouwkundige visie hoort het ontwerp van streekeigen woningen, het creëren van verschillende buurten, alsmede het gebruikmaken van zoveel mogelijk gebiedseigen, natuurlijke materialen. Het is voor toekomstige bewoners vanzelfsprekend dat voor erf-afscheidingen, overgangen van water naar land, de locatie van bijgebouwen etc. een gezamenlijk vraagstuk is en geen individuele keuze.

Het plangebied ‘Tusken Moark en Ie’ is opgedeeld in verschillende deelgebieden met ‘eigen’ woningtypes en voorschriften qua uiterlijk en materialen. Om deze te behouden zullen ook bij toekomstige veranderingen en aanpassingen van de woningen deze randvoorwaarden bepalend zijn als waarborg voor de kwaliteit van het woongebied als geheel.

Peter Koelewijn architect / stedenbouwkundige K3 architectuur en planning b.v. BNA

1. Inleiding

Het project Tusken Moark en Ie is een ambitieus plan voor de noordelijke afronding van Leeuwarden. Omgeven door water, natuur en agrarisch gebied worden ca. 400 woningen gerealiseerd.

Op de woningmarkt zijn sterke veranderingsprocessen gaande, er ontstaat al een langere tijd een toenemende diversiteit in de samenstelling van huishoudens en de wijze waarop deze huishoudens hun woonwensen gerealiseerd willen zien.

Een van die veranderingen is dat er steeds meer rekening gehouden zal moeten worden met de individuele wensen ten aanzien van de kavelgrootte en de vorm, grootte, kleurstelling, situering en de prijs van het huis. De tendens is dat zowel starters als huidige huiseigenaren bij nieuwbouw steeds grotere investeringen wensen te plegen, de vraag naar duurdere huizen op de betere woonlocaties neemt sterk toe.

De individuele gebruiker neemt de vrijheid om zijn geld zoveel mogelijk naar eigen inzicht in te zetten en zekerheid om waar voor zijn geld te krijgen. De praktijk heeft geleerd dat het tot in detail toegeven aan de wensen van de aspirant-koper kan leiden tot een verzameling van huizen in wijken zonder samenhang en structuur, waarbij het algemeen belang onder sneeuwt.

Het uitbreidingsplan Tusken Moark en Ie is een plan waarmee een doelgroep kan worden bediend, welke geen plaats heeft kunnen vinden binnen de overige uitbreidingsplannen van de stad Leeuwarden. Het uitbreidingsplan Tusken Moark en Ie moet plaats kunnen bieden aan mensen in het hogere segment wat betreft investering in kavel en woning in een hoogwaardige context. Dit plan heeft alle kenmerken in zich van een kwalitatief hoogwaardige bouwlocatie passend bij de doelgroep.
Met het stedenbouwkundig ontwerp zijn de ruimtelijke kenmerken en kwaliteiten zo optimaal mogelijk ingepast en benut.
Mede door de landschappelijk waardevolle omgeving vraagt dat vervolgens om een zorgvuldige inpassing van de individuele woning.

Dit beeldkwaliteitdocument is een nadere uitwerking van de algemene beeldkwaliteitaspecten als beschreven, en als zodanig ook vastgesteld door de gemeenteraad, in het kwaliteitsdocument van het plan “Tusken Moark en Ie”
Deze nota waarin de beeldkwaliteit wordt beschreven is het instrument om het gestelde ambitieniveau te kunnen realiseren. Enerzijds sturend voor het ontwerpproces anderzijds als toetsingsmiddel voor welstand.

2. Van bestemmingsplan naar beeldkwaliteitsplan.

Juridisch gezien is het bestemmingsplan *Tusken Moark en Ie* een modern plan. Er is gekozen voor een globaal eindplan, waarin componenten van de hoofdstructuur zijn vastgelegd. Daarmee kan, afhankelijk van ontwikkelingen op de woningmarkt gedurende de looptijd van het plan, de concrete invulling van het plangebied worden aangepast aan de eisen van de tijd.

Tegen deze achtergrond is een beginsel van regelgeving onvermijdelijk om de enthousiaste bouwer richtlijnen te bieden voor de bouw van zijn of haar woning.

Iedere bouwaanvraag behoort aan een aantal voorwaarden te voldoen voordat een bouwvergunning kan worden verleend, zoals :

1. Het voldoen aan de bouwvoorschriften van het bouwbesluit.
2. Het bouwplan dient te passen binnen de voorschriften van het bestemmingsplan.
3. Er dient een positief welstandsadvies verkregen te worden.

In het bestemmingsplan zijn globale voorwaarden aangeven ten opzichte van het mogen realiseren van woningbouw. Het betreft hier bijvoorbeeld de gemiddelde dakhelling, bouwhoogte, aantal lagen e.d. Het bestemmingsplan stelt geen eisen aan de vormgeving. Alvorens men aan het ontwerp van een bouwplan begint, wordt het bestemmingsplan geraadpleegd. De welstandscommissie toetst een ingediende bouwaanvraag op redelijke eisen van welstand, waarbij niet alleen naar het bouwplan, maar ook naar de directe omgeving wordt gekeken. Indien een ingediend bouwplan niet voldoet, kan het plan worden afgewezen. Het welstandstoezicht functioneert in de meeste gevallen pas als het ontwerp van het bouwplan gereed is.

Zowel het bestemmingsplan als het welstandstoezicht zijn uitermate nuttig bij het behalen van de beoogde architectonisch hoogwaardige architectuur, zoals omschreven in dit document.
Toch wordt een tussenstap gemist, waarbij in de loop van het ontwerpproces sturend kan worden opgetreden om een zo hoog mogelijke kwaliteit van de architectuur en de omgeving te bereiken. In deze tussenstap speelt de beschrijving van de beeldkwaliteit een belangrijke rol. De ambitie van het plan wordt ermee verwoord. Het doel hiervan is dat de architectuur van een hogere kwaliteit zal zijn dan zonder de beschrijving van de beeldkwaliteit verwacht mag worden.

Dit beeldkwaliteitsplan moet derhalve niet worden gezien als een belemmering. Het biedt een behoorlijke mate van bescherming tegen ongewenste ontwikkelingen, men moet kunnen vertrouwen op een consistent beleid, niet in de laatste plaats ter bescherming van het hoge investeringsniveau.

Het werken met een beeldkwaliteitsplan is echter betrekkelijk nieuw. Het is de bedoeling om door middel van een dergelijk plan een hoogwaardige woonwijk te realiseren waarin de inbreng van de aspirant-kopers een onmisbare schakel vormt.

In deze beschrijving van de beeldkwaliteit zijn richtlijnen en criteria vastgesteld voor het te voeren welstandsbeleid.

Beeldkwaliteit heeft in zijn algemeenheid betrekking op:
- de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving;
- de onderdelen van het huidige karakter die moeten worden veranderd, gehandhaafd of versterkt;
- de nieuwe onderdelen die moeten worden toegevoegd;
- de wijze waarop een gebouw in de omgeving moet worden geplaatst;
- de kenmerken die een gebouw moet bezitten.

Deze nota waarin de beeldkwaliteit wordt beschreven is bedoeld voor:
- de gemeente. In de nota wordt het architectuurbeleid ten aanzien van de uitwerking van het plan aangeven;
- de welstandscommissie. De commissie kan de toetsing van bouwplannen baseren op de beschrijving van de beeldkwaliteit;
- de realisatoren van woningbouw in het plangebied, zoals projectontwikkelaars en individuele kopers van een kavel en hun architect;
- bewoners en de Vereniging(en) van eigenaren.

In het beeldkwaliteitsplan zijn duidelijke keuzes gemaakt. Deze keuzes zijn gemaakt om zorg te kunnen dragen voor een hoogwaardige ontwikkeling van het plangebied. Deze keuzes stellen geen hogere eisen aan het bouwplan, maar slechts beperkingen van bepaalde aard aan een bouwplan. Het geeft de aspirant-koper de zekerheid dat ook anderen met dezelfde zorgvuldigheid te werk gaan, zodat de individuele woning na voltooiing zal bijdragen aan de kwalitatieve meerwaarde.

Het beeldkwaliteitsplan is dus geen vervanging van het bestemmingsplan, het geeft de aspirant-koper de mogelijkheid om binnen redelijke en algemene randvoorwaarden een bouwplan uit te werken, dat tevens voldoet aan de eigen wensen en eisen.

Beoordeling woningbouwplannen

Bij de aanvraag van de bouwvergunning volgt de gemeente de daarvoor vastgestelde standaardprocedure. Deze procedure houdt onder andere in dat het bouwplan wordt getoetst door de welstandscommissie. De welstandscommissie zal het advies baseren op de onderhavige nota.
Om te komen tot een zo juist mogelijke invulling van de kavel tot een concreet bouwplan werkt het tijd- en kostenbesparend om in een vroegtijdig stadium een schetsontwerp van de woning in de vorm van een principeaanvraag voor te leggen aan de gemeente.
Op deze wijze is het mogelijk om, naar de intentie van het beeldkwaliteitsplan, de uitgangspunten die van toepassing zijn op de bouwkavel in het ontwerp bouwplan zo goed mogelijk te integreren.

3. Beeldkwaliteitsplan

3.1 Algemeen

Het project Tusken Moark en Ie is, zoals eerder genoemd, een ambitieus plan voor de noordelijke afronding van Leeuwarden. Omgeven door water, natuur en agrarisch gebied worden ca. 400 woningen gerealiseerd.
De landschappelijke en ecologische aspecten van het plangebied moeten gezien worden als drager voor het stedenbouwkundig plan.
Het verkavelingplan van de nieuwe woonwijk wordt gekenmerkt door veel water en lange zichtlijnen in oost-west richting. Hierdoor wordt de “vleug” van het bestaande landschap geaccentueerd en wordt ingespeeld op het ruime open karakter van dit deel van Friesland.

De ruimtelijk ambitie voor het plangebied, die ten grondslag ligt aan het stedenbouwkundig plan en de verdere uitwerking, is het creëren van:
- een aangenaam woongebied.
- hoge landschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit en samenhang in het gebied. Zorgvuldige vormgeving van woning- en woonomgeving.
- gebieden met een relatief streng regime met betrekking tot de te ontwikkelen bebouwing, in combinatie met gebieden met relatief veel vrijheid.

Alvorens de uitgangspunten voor de bebouwing te formuleren, is gekeken naar het plangebied, de stedenbouwkundige uitgangspunten en de verkavelingschets die daaraan ten grondslag ligt.

3.2 Het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de noordzijde van Leeuwarden, direct ten noorden van de Bonkevaart.
De naam van het plan, Tusken Moark en Ie, is ontleend aan het ontwikkelingsplan voor een nieuw woongebied tussen de Moark en de Ie. Bij de verdere uitwerking van het plan is het westelijke gedeelte aansluitend aan de Ie komen te vervallen. Het plangebied wordt doorsneden door het Ouddeel. Pas verder in noordelijke richting wordt dit water de Moark genoemd.

3.3 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Voor het stedenbouwkundig ontwerp geldt als uitgangspunt het realiseren van woningen op ruime tot zeer ruime kavels, gesitueerd en passend in een waterrijke natuurlijke omgeving.

Bij het ontwerp is de kwaliteit van het gebied, met name de openheid, de vlakheid en de natuurwaarden, manifest gemaakt. De landschappelijke structuur van het gebied komt onder andere tot uitdrukking in de belangrijkste verkavelingrichting van het plangebied, die is ontleend aan de oost-west gerichte ruimtelijke structuur. Zo is de bestaande Miedwei in het plangebied doorgetrokken. In het plangebied heeft deze weg een ontsluitingsfunctie voor de gehele wijk. Het Kealledykje, dat vanuit het noorden het plangebied binnenkomt, heeft een bescheiden functie in de ontsluiting van de wijk gekregen, als langzaam verkeersroute. Ook de Miedwei heeft ten westen van de geprojecteerde bebouwing slechts een functie als ontsluitingsweg voor langzaam verkeer.
Het oude kerkepad is in het plan geïntegreerd bij de havenkom.
In het stedenbouwkundig ontwerp is zoveel mogelijk ingespeeld op de belevingskwaliteit van water in het gebied en de directe omgeving, alsmede op de waterhuishoudkundige situatie.
Aan de noord-, west- en oostkant van de wijk is de ligging van respectievelijk Lekkum, het Vogelrichtlijngebied, de 250 m brede ecologische zone langs het Ouddeel en de Groote Wielen van grote invloed geweest op de situering van de woonbebouwing. Aan de zuidkant van het gebied spelen de geluidscontouren van de Groningerstraatweg, alsmede de voorzieningen ten behoeve van de finish van de elfstedentocht, een bepalende rol.

De hoofdontsluiting van het gebied vindt plaats bij het knooppunt van de Anne Vondelingweg/Groningerstraatweg.
Het planontwerp is zodanig, dat de aangetroffen archeologische vindplaatsen zoveel mogelijk worden ontzien. Uitgebreid onderzoek is verricht naar deze archeologische vindplaatsen. Deze vindplaatsen zijn zoveel mogelijk ingepast in de stedenbouwkundige structuur.

Ook de finishplaats van de Elfstedentocht stelt bijzondere eisen aan de inrichting van de zuidrand van het plan.

Tusken Moark en Ie vormt de nieuwe noordelijke beëindiging van de stad. Tussen de woongebieden en het omringende land zijn duidelijke buffers aangebracht, zodat de nieuwe stadsuitbreiding zo weinig mogelijk effect op de ecologische en landschappelijke waarden van het landelijk gebied zal hebben. Deze fysieke scheiding wordt in de vorm van een brede waterpartij langs de bebouwing gerealiseerd. Het meest westelijk deel van deze zone zal een overwegend agrarisch gebruik krijgen. Meer oostelijk, daar waar de gronden natter en veniger zullen zijn, zal de bufferzone bestaan uit bloemrijk grasland en zal deze een ondergeschikte agrarische functie hebben. It Fryske Gea zal dit gebied beheren.
Het weiland ten zuiden van de Wielhals zal worden ingericht als boezemland. Dit deel zal eveneens door It Fryske Gea worden beheerd.

De deelgebieden met woningen worden zodanig in het landschap gesitueerd, dat het landschap zoveel mogelijk zijn ruimtelijke continuïteit behoudt. De deelgebieden zijn verschillend van vorm, uitstraling en stedelijkheid. Dicht bij de hoofdentree, in het verlengde van de Anne Vondelingweg, is sprake van stedelijke bebouwing, zij het in relatief ruime opzet. Dit deel van het plangebied is het meest verdicht. Meer naar de randen van het plangebied wordt de stedenbouwkundige structuur steeds losser en informeler. De kavels binnen de deelgebieden zijn gemiddeld genomen zeer ruim.
De deelgebieden zijn los van elkaar gesitueerd, zodat er verschillende zichtlijnen vanaf de Groningerstraat naar het noordelijk van het plangebied gelegen agrarisch gebied, aanwezig blijven. Vooral de watermolen is bepalend bij de situering van de zichtlijnen en de vorm van Blitzaard. In het plangebied zijn de oost-west-zichtlijnen dominant.

De essentie van het stedenbouwkundig plan is gelegen in de onderverdeling van het plangebied in deelgebieden met een eigen sfeer. Het onderscheid in sferen tussen de deelgebieden moet zowel door de inrichting van het openbaar gebied, als door de architectonische expressie van de bebouwing worden versterkt.
Het streven naar het onderscheid tussen de deelgebieden, mag niet leiden tot een verstarrende regelgeving met betrekking tot de vormgeving van de woningbouw. Om deze reden zijn er per deelgebied referentiebeelden aangegeven, gekoppeld aan algemene randvoorwaarden en richtlijnen voor het hoofdgebouw van de woningen en de toepassing van kleuren en materialen.

De groene loper.
Langs de belangrijkste hoofdroutes in het plan worden 'groene lopers' aangelegd. Deze strook bestaat uit gras met mogelijk incidenteel een bomenstructuur. Deze heeft niet alleen betrekking op het openbaar gebied, maar ook op een deel van de voortuinen van de aanliggende woningen.
Deze strook zal in een nader te bepalen beheersvorm worden ondergebracht (bijvoorbeeld Vereniging van Eigenaren) welke zorgt voor collectief onderhoud en instandhouding van deze strook.

Binnen het totale plan zijn enkele deelgebieden en/of delen hiervan, die de accenten vormen binnen het plan en ook tevens zullen gaan zorgen voor de samenhang binnen het totale plan. De gebieden zijn structureel belangrijk deelgebied welke dus ook hogere eisen stelt met betrekking tot de architectuur.
Deze gebieden zijn:

- **De Haven**

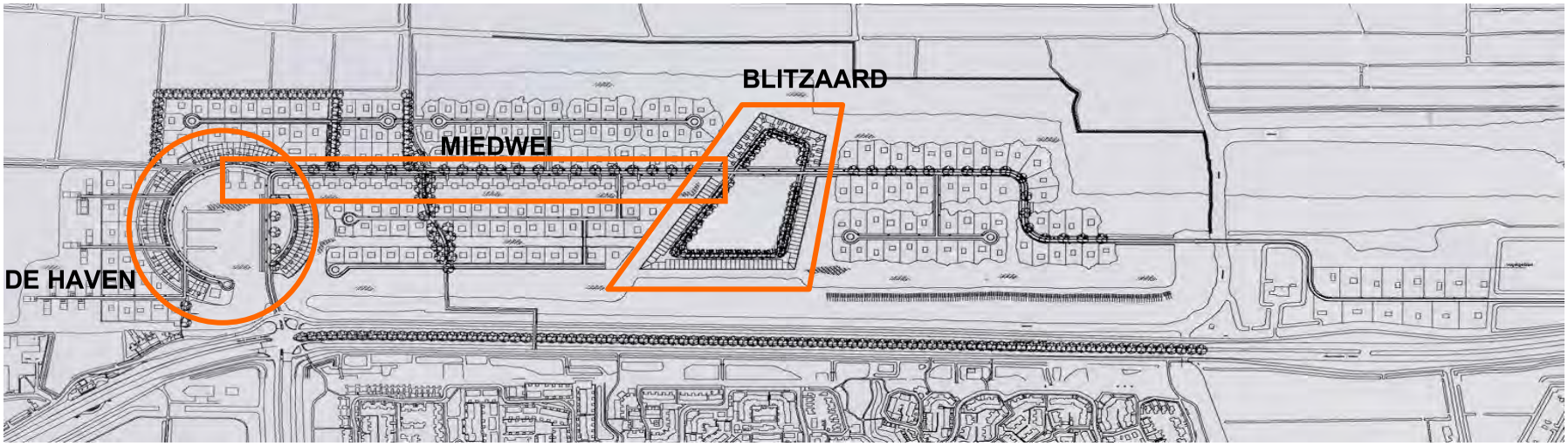
Stedelijke bebouwing in een cirkelvorm met een sterke verticale parcelering (moderne “patricierswoningen”). De ontwikkeling hiervan zal projectmatig zijn. In de woningen is een combinatie van wonen en werken mogelijk. Het geheel krijgt een steenachtig karakter met overwegend platte daken. Elke woning heeft binnen het totaal een grote mate van herkenbaarheid en individualiteit. Een gevarieerde gevelwand van hoge kwaliteit als entree van het woongebied.

- **Zuidzijde van de Miedwei**

Deze woningen in een streng ritme, vormen de ruggengraat van het plangebied welke De Haven en Blitzaard als stedenbouwkundige elementen koppelt. De bebouwing vormt een zekere eenheid met betrekking tot vorm, materiaalgebruik en kleurgebruik. Overwegend gebruik maken van natuurlijke materialen en kleuren. De hoofdvorm van de woningen is eenduidig, per woning is accent mogelijk.

- **Blitzaard**

Strakke kantige stedelijke bouwvorm met een ruim besloten binnengebied. De vorm wordt bepaald door de zichtlijnen naar de Bullemolen, een archeologische vindplaats en de geluidscontour van de Groningerstraatweg. Woningen zullen projectmatig worden ontwikkeld. De buitenrand zal hard en gesloten zijn in contrast met gevels gericht op het binnengebied, welke minder hard en gevarieerder zullen zijn.



Ook zijn er binnen het plan andere gebieden en/of delen hiervan met een specifieke bebouwingstypologie
Deze gebieden zijn:

- **De Steigers**

Waterwoningen, woningen in/op het water. Projectmatig of individueel te realiseren woningen met een relatief grote verscheidenheid. De Steigers is een gebied, waarbij extra zorg dient te worden gegeven aan de ontwerpen met betrekking tot de overgang naar het westelijk gelegen open gebied. Moderne hedendaagse architectuur. Parkeervoorzieningen worden gerealiseerd op “de vaste wal”.
Landwoningen zijn woningen die in vorm, materiaal en kleur een afgeleide zijn van de waterwoningen maar met meer massievere elementen.

- **Het Houtland**

Woningen zullen individueel worden ontwikkeld. De bebouwing heeft een grote mate van eenheid in kleur en materiaalgebruik. In vorm zal er een grote mate van verscheidenheid zijn. Woningen zullen met een aanzienlijk deel van de gevels in hout worden uitgevoerd. De uitstraling van dit gebied zal bosachtig zijn, het gebied is omzoomd met bomen.

- **Waterland**

De zuidzijde van Waterland is een structureel belangrijk gebied, waarbij extra zorg dient te worden gegeven aan het ontwerp, welke in vorm en uitwerking inspelen op de bestaande geluidscontour. Deze woningen zullen in tegenstelling tot de rest in het Waterland voornamelijk projectmatig worden ontwikkeld en worden onder architectuur gebouwd. In vorm, kleur en materiaalgebruik zal hier een grote mate van samenhang zijn. Het beeld vanaf de Groningerstraatweg wordt overheerst c.q. bepaald door opgaande beplanting.
Overig deel Waterland
Deze woningen zullen individueel worden ontwikkeld. De bebouwing vormt een beperkte eenheid met betrekking tot vorm, materiaalgebruik en kleur.

- **De Eilanden**

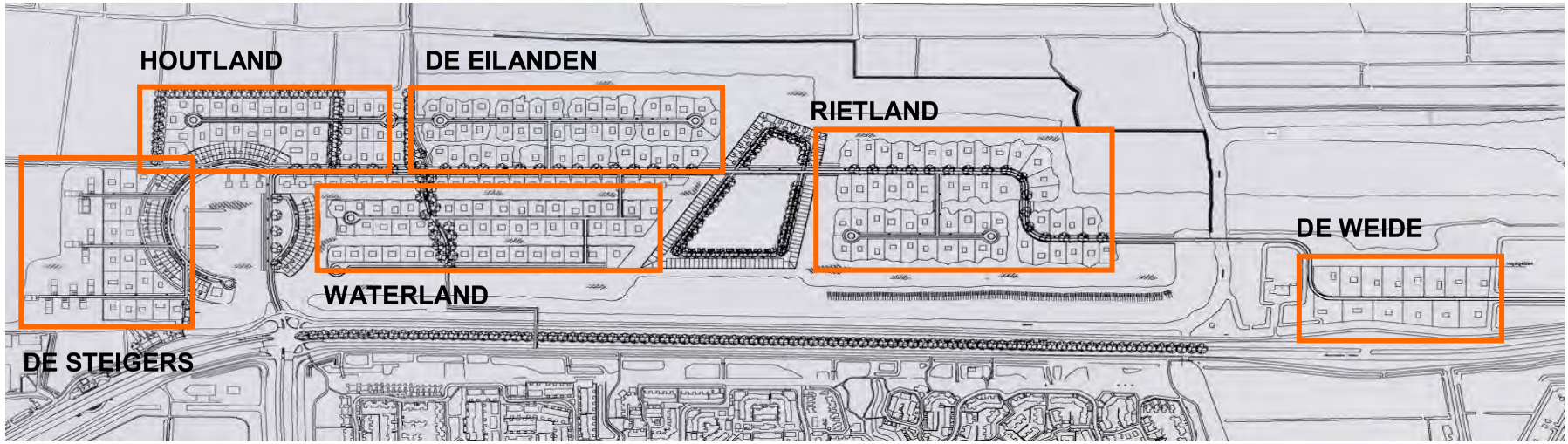
De bebouwingsstroken worden omgeven door water met natuuroevers. Woningen zullen individueel worden ontwikkeld. De bebouwing vormt een beperkte eenheid met betrekking tot vorm, materiaal- en kleurgebruik. Overwegend gebruik maken van natuurlijke materialen en kleuren. De noordrand van “De Eilanden” is een structureel belangrijk gebied, waarbij extra zorg dient te worden gegeven in het ontwerp met betrekking tot de overgang naar het noordelijk gelegen open landschap.

- **De Weide**

Woningen zullen individueel worden ontwikkeld. De bebouwing met een landelijk karakter en een eenheid met betrekking tot materiaal- en kleurgebruik. In vorm kan er een grote mate van verscheidenheid zijn. Woningen overwegend met natuurriet afgedekt.

- **Rietland**

Woningen zullen individueel worden ontwikkeld. De noord- en zuidrand van Rietland zijn gebieden waarbij extra zorg dient te worden gegeven in het ontwerp, enerzijds met betrekking tot aansluiting met het open wijde landschap en anderzijds met betrekking tot het aanzicht van het gebied vanaf richting Groningerstraatweg. De bebouwing vormt een beperkte eenheid met betrekking tot vorm, materiaal- en kleurgebruik. Overwegend gebruik maken van natuurlijke materialen en kleuren.



Ook zal er grote aandacht worden gegeven aan de situering en vormgeving van bruggen, brugleuningen, nutsgebouwtjes, openbaar groen, speeltoestellen, straatmeubilair, straatverlichting, straatnaamgeving, bestratingsmateriaal en dergelijke. Hiervoor zijn ten behoeve van de nadere uitwerking beeldkwaliteitsaspecten beschreven in het kwaliteitsdocument van het plan “Tusken Moark en Ie”

3.4 Verkavelingstekening / toetsingskaart

Op de bij dit plan behorende indicatieve ‘’verkavelingstekening / toetsingskaart’’ is per deelgebied aangegeven op welke wijze de bebouwing en de openbare ruimte vormgegeven kan worden. Deze bevat tevens de stedenbouwkundige en architectonische vertaling van de uitgangspunten.

Op genoemde ''verkavelingtekening / toetsingskaart'', staat per kavel/strook aangegeven de uitgangspunten voor de bebouwing in relatie tot het openbaar gebied, zoals; nokrichting, rooilijnen, bouwvlakken, plaats en situering van de erfafscheidingen e.d. De richtlijn voor het bouwen in de rooilijn duidt op het hoofdgebouw, het bouwen op het bouwvlak duidt op het hoofdgebouw met bijbehorende bijgebouwen inclusief uitstekende delen.

3.5 Algemene architectonische uitgangspunten

- De architectuur moet zorgvuldig en passend zijn. De compositie van de bouwvolumes, de plaatsing van de gevelopeningen, de keuze van kleuren en materialen e.d. moet van hoge kwaliteit zijn.
  Voor de structureel belangrijke gebieden worden hogere eisen gesteld met betrekking tot de architectuur, dan voor structureel minder belangrijke gebieden c.q. gebiedsdelen.
- De kleur van kozijnen, ramen en deuren is in beginsel vrij.
- Ranke detaillering van gootafwerking, overstekken, erkers, horizontale en verticale accenten.
- De dakhellingen, dakvormen, goothoogtes en nokrichtingen zijn beschreven in beeldkwaliteit per deelgebied.
- De woningen moeten zijn voorzien van logische opstelplaatsen voor vuilcontainers, vanaf het openbaar gebied uit het zicht.

4. Architectenkeuze

De belevingskwaliteit van het plangebied wordt bepaald door enerzijds de stedenbouwkundige opzet en de gerealiseerde kwaliteit van de openbare ruimte en anderzijds door de architectonische kwaliteit van de bebouwing.

Er mag worden uitgegaan dat de aspirant-kopers een goede architect (geregistreerd architect, ingeschreven in het architectenregister) in de arm nemen voor het ontwerp van hun woning. Bij een dergelijke grote investering, die het bouwen van een huis vergt, is het onverstandig zelf iets te gaan ontwerpen of het ontwerp over te laten aan niet-architecten.

Ook kunnen zogenaamde "cataloguswoningen" in beschouwing worden genomen. Wel is op dit gebied sprake van grote kwaliteitsverschillen in het ontwerp. Deze woningen moeten vanzelfsprekend voldoen aan de richtlijnen zoals genoemd in deze notitie.

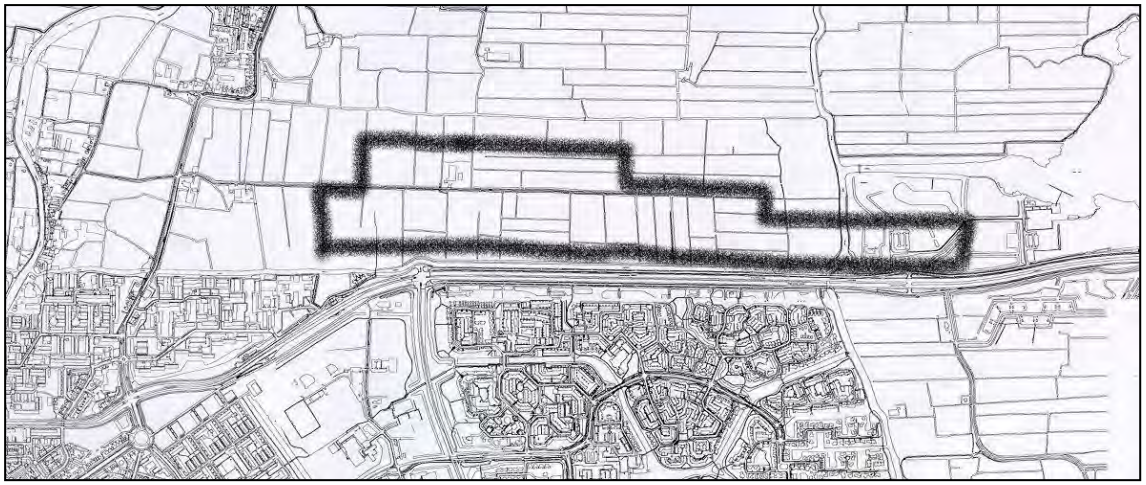
Voor de projectmatig te ontwikkelen kavels, alsmede een deel van de individuele kavels, zullen de ontwerpen door nader te bepalen architectenbureaus worden geleverd.

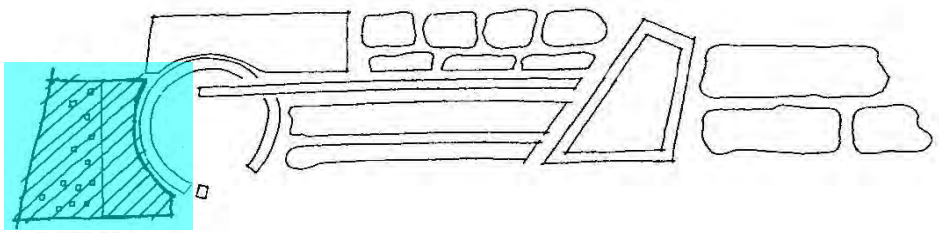
5. Beeldkwaliteit deelgebieden

In de volgende hoofdstukken worden de ruimtelijke uitgangspunten per deelgebied verder aangescherpt.
De uitwerking per deelgebied bestaat uit:
- algemene beschrijving van het betreffende deelgebied
- matrix gebiedsgerichte beschrijving
- referentiebeelden
- aanvullende eisen en inrichting erven

Deze vier elementen vormen samen de uitgangspunten voor de verdere architectonische uitwerking per deelgebied of een deel hiervan.
De referentiebeelden geven een indruk van de bedoelde sfeer. Per referentiebeeld wordt aangeven welk specifiek kenmerk en/of onderdeel wordt bedoeld.

Toelichting “matrix gebiedsgerichte beschrijving”:
De ervaring leert dat bij de welstandsbeoordeling objectiever op een bouwplan kan worden gereageerd door dit plan in onderdelen uit te splitsen. Hiervoor is een analytische methode ontwikkeld op basis van een aantal vaste beeldcomponenten. Het hieruit ontwikkelde begrippenkader vormt het uitgangspunt van de matrix waarin alle voor de ruimtelijke opbouw van een gebiedsdeel relevante beeldaspecten zijn opgenomen. De reeks beeldcomponenten ontwikkelt zich van algemeen naar verfijnd en is onderverdeeld in vijf rubrieken; ruimte, plaatsing, hoofdvorm, aanzichten en opmaak.
Per beeldcomponent wordt een beschrijving gegeven (“codering”), gevolgd door een aanduiding van de mate waarin het beschreven beeldcomponent zich voordoet in het betreffende gebiedsdeel (“gradatie”). Zie hiervoor hoofdstuk 5.11.





5.1 De Steigers

5.1.1 Algemene beschrijving

Een belangrijk kenmerk van het gehele plangebied is de geleidelijke overgang van landschap naar bebouwing. Bij de westelijke beëindiging van de wijk wordt deze overgang gerealiseerd met het element water.

Waterwoningen

In het meeste westelijke deel van De Steigers is ruimte gereserveerd voor een in Nederland redelijk nieuwe woningtypologie, de waterwoningen (een variant op de bekende woonarken).

Waterwoningen zijn woningen die uit het water oprijzen, omringd door water en zo mogelijk via een steiger of grondlichaam zijn afgemeerd aan een klein stuk eigen grond op de landtong.

Bekend is een “boot” welke is getransformeerd naar een woning, de waterwoning is een woning die is getransformeerd richting boot.

De architectonische hoogwaardige woningen, die projectmatig of individueel zullen worden ontwikkeld kennen onderling een redelijk onderscheid binnen het gegeven van een moderne, kantige stijl.

Ze hebben een onderbouw met daarop een bovenbouw al dan niet met een kap of een gedeeltelijke derde bouwlaag. De gevelvlakken hebben een verticale accentuering en worden in “lichte” materialen uitgevoerd, zoals hout, staal, staalplaat, glas e.d. De gevelvlakken hebben hoofdzakelijk gedekte en ingetogen kleuren van een natuurlijk karakter. Voor zover een kap wordt toegepast wordt deze eveneens in lichte materialen uitgevoerd, zoals staalplaat, leien e.a. waarbij de kleur gedekt is en de detaillering van de randen en overstekken slank.

Landwoningen

In het oostelijk deel van De Steigers is gereserveerd voor de zogenaamde “landwoningen”. Deze woningen bestaan uit twee bouwlagen al dan niet met een kap of een gedeeltelijke derde bouwlaag. De woningen zijn qua uiterlijk, sfeer en materiaalgebruik een afgeleide van de waterwoningen, maar kennen meer massievere elementen, zoals bijvoorbeeld een deels gemetselde onderbouw. De gevelvlakken hebben een verticale accentuering en worden uitgevoerd in gevelsteen, hout, staal, staalplaat, glas e.d. De gevelvlakken hebben hoofdzakelijk gedekte en ingetogen kleuren van een natuurlijk karakter. Voor zover een kap wordt toegepast wordt deze eveneens in lichte materialen uitgevoerd, zoals staalplaat, leien e.a. waarbij de kleur gedekt is en de detaillering van de randen en overstekken slank.

Bijgebouwen, serre, aanbouw, carport en overige vergunningsplichtige bouwwerken moeten onderdeel vormen van het architectonische ontwerp en zoveel mogelijk een geïntegreerd onderdeel zijn van de woningen en dienen binnen het bebouwingsvlak te worden gerealiseerd.

Genoemde bouwwerken dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdvolume.

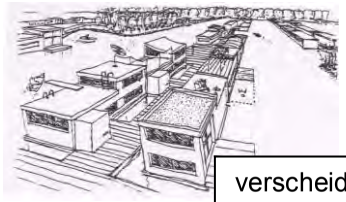
5.1.2 Matrix gebiedsgerichte beschrijving waterwoningen De Steigers												
Rubriek	Codering	GRADATIE			WAARDERING			BELEID				
►	ALGEMEEN				Po	Nu	Ne	Hh	Re	Iv	Sw	
►	**Voor toelichting begripsbepalingen zie hoofdstuk 5.11**	**B**	**O**	**G**								
RUIMTE												
Gebiedstypering	Uitbreidingswijk	X										
Functionele typering	Bewoning	X										
Beeldtypering	Waterwoningen individueel, op / in en omringd door het water	X										
Tijdsbeeld	Niet van toepassing											
Projectmatig / individueel	Projectmatig of individueel, hoogwaardige architectuur		X									
PLAATSING												
Onderlinge positie	Wisselend, verspringend, gefixeerd middels twee rooilijnen in het bouwvlak		X									
Onderlinge tussenafstand	Open, gestructureerd middels bouwvlakken en rooilijnen		X									
Richting	Wisselend		X									
Overig												
HOOFDVORM												
Contour bebouwing	Twee lagen met / zonder kap, deels derde laag mogelijk (max. 50% vh vloeropp.)		X									
Contour ruimteprofiel	Niet van toepassing											
Massa opbouw	Samengesteld, met / uit verticale elementen		X									
Relatieve omvang	Niet van toepassing											
Vormbehandeling	Kantig, expressief		X									
Overig	Dakvorm vrij, indien kap dakhelling 20-50 graden		X									
AANZICHTEN												
Gerichtheid	Op pier en open water, meerzijdig, onderling wisselend		X									
Geleding	Verticaal over meerdere bouwlagen	X										
Compositie	Evenwichtig		X									
Overig												
OPMAAK												
Materiaal gevels / dak	Houten en metalen bekledingen, plaatmaterialen en glas / metaal, leien	X										
Kleurtoon gevels / dak	Middentoon / middentoon tot donker		X									
Kleur gevels / dak	Natuurlijke tinten / natuurlijke tinten	X										
Detail en ornament	Slanke detaillering		X									
DIVERSEN												
Aanbouwen / bijgebouwen	Serre geïntegreerd in volume, geen losse bijgebouwen toegestaan.	X										
Terreininrichting	**Zie hoofdstuk 5.10 aanvullende eisen inrichting erven**		X									

GRADATIE	: **B** = bepalend;	**O** = overwegend;	**G** = gevarieerd
WAARDERING	: Po = positief;	Nu = neutraal;	Ne = negatief
BELEID	: Hh = handhaven;	Re = respecteren;	Iv = incidenteel veranderbaar; Sw = structureel wijzigen

5.1.3 Matrix gebiedsgerichte beschrijving landwoningen De Steigers												
Rubriek	Codering	GRADATIE			WAARDERING			BELEID				
►	ALGEMEEN				Po	Nu	Ne	Hh	Re	Iv	Sw	
►	**Voor toelichting begripsbepalingen zie hoofdstuk 5.11**	**B**	**O**	**G**								
RUIMTE												
Gebiedstypering	Uitbreidingswijk	X										
Functionele typering	Bewoning	X										
Beeldtypering	Gestileerd middels groene loper		X									
Tijdsbeeld	Niet van toepassing											
Projectmatig / individueel	Individueel, mogelijk projectmatige koppeling met waterwoningen, hoogw. architectuur		X									
PLAATSING												
Onderlinge positie	In de rooilijn, binnen het bouwvlak	X										
Onderlinge tussenafstand	Vrijstaand, gestructureerd middels bouwvlakken en rooilijnen		X									
Richting	Wisselend		X									
Overig												
HOOFDVORM												
Contour bebouwing	Twee lagen met / zonder kap, deels derde laag mogelijk (max. 50% vh vloeropp)		X									
Contour ruimteprofiel	Symmetrisch		X									
Massa opbouw	Samengesteld, met / uit verticale elementen		X									
Relatieve omvang	Niet van toepassing											
Vormbehandeling	Kantig, expressief		X									
Overig	Dakvorm vrij, indien kap dakhelling 20-50 graden	X										
AANZICHTEN												
Gerichtheid	Georiënteerd naar de publieke ruimte	X										
Geleding	Verticaal	X										
Compositie	Evenwichtig		X									
Overig												
OPMAAK												
Materiaal gevels / dak	Houten en metalen bekledingen, gevelsteen, plaatmaterialen en glas / metaal, leien	X										
Kleurtoon gevels / dak	Middentoon / middentoon tot donker		X									
Kleur gevels / dak	Natuurlijke tinten / natuurlijke tinten		X									
Detail en ornament	Slanke detaillering		X									
DIVERSEN												
Aanbouwen / bijgebouwen	Serre, maximaal vloeroppervlakte van 15 m2, bijgebouwen situeren binnen bouwvlak en passend bij architectuur van de woning.	X										
Terreininrichting	**Zie hoofdstuk 5.10 aanvullende eisen inrichting erven**		X									

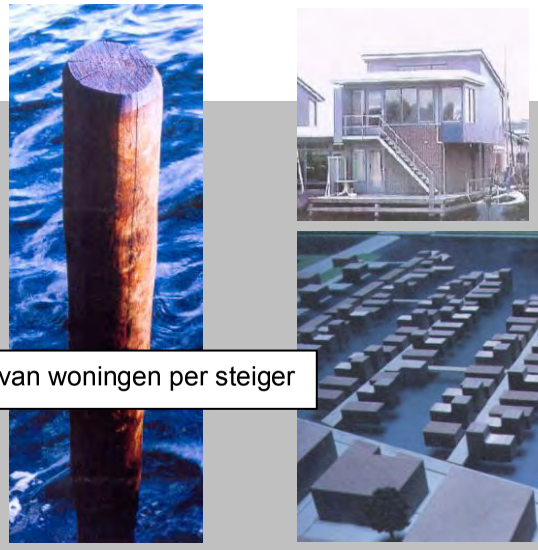
GRADATIE	: **B** = bepalend;	**O** = overwegend;	**G** = gevarieerd	
WAARDERING	: Po = positief;	Nu = neutraal;	Ne = negatief	
BELEID	: Hh = handhaven;	Re = respecteren;	Iv = incidenteel veranderbaar;	Sw = structureel wijzigen

5.1.4 Referentiebeelden waterwoningen De Steigers



verscheidenheid

clustering van woningen per steiger



in / aan / op het water

lichte dakconstructie

lichte dakconstructie

materialen gevel

lichte kleurstelling

materialen gevels

terrassen op / aan het water

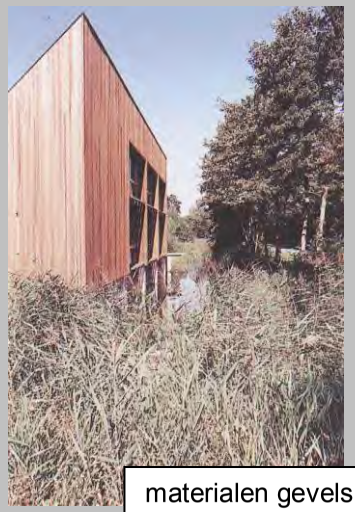
5.1.5 Referentiebeelden landwoningen De Steigers

fijne detaillering

licht / transparant

materialen gevels

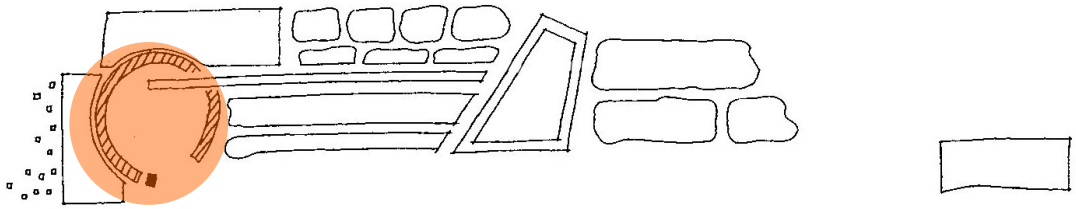
kleurgebruik gevels



materialen gevels

materialen gevels

materialen gevels



5.2 De Haven

5.2.1 Algemene beschrijving

De haven is het entreegebied van het plangebied komende over de toegangsbrug vanaf de Groningerstraatweg. De bebouwing bestaat uit een tweetal cirkelsegmenten, waarbij het meest oostelijke segment met een ruime groenstrook aansluit tegen de hoofdontsluitingsweg. Het tweede segment loopt van noord naar zuid en eindigt in een ranke, architectonisch hoogwaardige woontoren welke als markering zal fungeren voor het plangebied. Dit tweede cirkelsegment wordt “letterlijk” doorsneden door de ontsluitingswegen naar de achterliggende woningen in deelgebied De Steigers.

Voorstellen voor verdere uitwerking met betrekking tot de woontoren zullen nader worden uitgewerkt en zijn in dit document verder buiten beschouwing gelaten.

De Haven is een structureel belangrijk deelgebied welke hogere eisen stelt met betrekking tot de architectuur. De architectonische hoogwaardige woningen, die projectmatig zullen worden ontwikkeld kennen onderling een redelijk onderscheid en hebben een sterke verticale parcelering (moderne “patricierswoningen”), binnen het gegeven van een moderne, kantige stijl. Hierdoor ontstaat een gevarieerde gevelwand als entree van het plangebied.

Elke woning heeft binnen het totaal een grote mate van herkenbaarheid en individualiteit, in basis bestaande uit een plint van één bouwlaag waarin garage en bergingen kunnen zijn ondergebracht, daarop twee bouwlagen met een mogelijkheid voor een gedeeltelijke derde bouwlaag. Het geheel krijgt een steenachtig karakter met overwegend platte daken De gevelvlakken hebben een verticale accentuering. De gevelvlakken hebben hoofdzakelijk gedekte en ingetogen kleuren van een natuurlijk karakter.

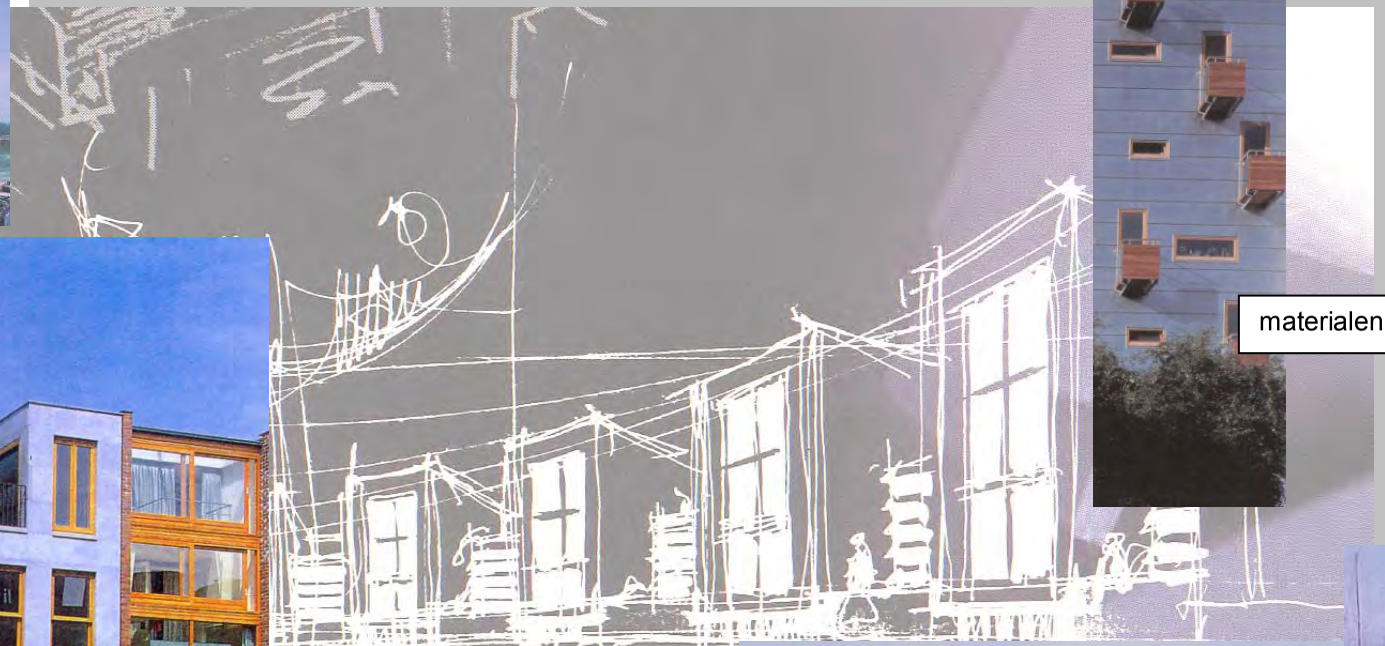
Bijgebouwen, serre, aanbouw, carport en overige vergunningsplichtige bouwwerken moeten onderdeel vormen van het architectonische ontwerp en zoveel mogelijk een geïntegreerd onderdeel zijn van de woningen en dienen binnen het bebouwingsvlak te worden gerealiseerd.
Genoemde bouwwerken dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdvolume.

De erf-afscheidingen aan de achterzijde van de woningen en aan de zijkant, voorzover grenzend aan openbaar gebied, kennen een grote mate van uniformiteit en worden aangebracht door de projectmatige ontwikkelaar. Deze erf-afscheidingen hebben een groene en duurzame uitstraling.

5.2.2 Matrix gebiedsgerichte beschrijving De Haven												
Rubriek	Codering	GRADATIE			WAARDERING			BELEID				
►	ALGEMEEN				Po	Nu	Ne	Hh	Re	Iv	Sw	
►	**Voor toelichting begripsbepalingen zie hoofdstuk 5.11**	**B**	**O**	**G**								
RUIMTE												
Gebiedstypering	Uitbreidingswijk	X										
Functionele typering	Bewoning, deels wonen / werken (eindwoningen)		X									
Beeldtypering	Woningen in boogvorm met gerichtheid naar water van haven	X										
Tijdsbeeld	Niet van toepassing											
Projectmatig / individueel	Projectmatig, hoogwaardige architectuur	X										
PLAATSING												
Onderlinge positie	Per volume rakend aan de rooilijn, binnen het bouwvlak	X										
Onderlinge tussenafstand	Gesloten tot half gesloten	X										
Richting	Langs		X									
HOOFDVORM												
Contour bebouwing	Drie of vier lagen met i.g.v. vier lagen een terug liggende vierde laag		X									
Contour ruimteprofiel	Enkelvoudig		X									
Massa opbouw	Homogeen		X									
Relatieve omvang	Niet van toepassing											
Vormbehandeling	Hoofdzakelijk kantig, expressief	X										
Overig	Dakvorm van vooraanzicht plat	X										
AANZICHTEN												
Gerichtheid	Georiënteerd naar de publieke ruimte en water, t.p.v. doorsnijdingen tweezijdig		X									
Geleding	Sterk verticaal	X										
Compositie	Geschakeerd gevelbeeld		X									
Overig	Elke woning sterk individueel herkenbaar	X										
OPMAAK												
Materiaal gevels / dak	Steenachtig, hout, staal en glas / bitumineus		X									
Kleurtoon gevels / dak	Midden tot donker / niet van toepassing		X									
Kleur gevels / dak	Natuurlijke tinten met accenten in materiaal of kleur / niet van toepassing		X									
Detail en ornament	Slanke, strakke detaillering		X									
DIVERSEN												
Aanbouwen / bijgebouwen	Serre, maximaal vloeroppervlakte van 15 m2 aan achterzijde, aan voorgevel alleen indien geïntegreerd in ontwerp. Bijgebouwen situeren binnen bouwvlak en passend bij architectuur van de woning.	X										
Terreininrichting	**Zie hoofdstuk 5.10 aanvullende eisen inrichting erven**		X									

GRADATIE	: **B** = bepalend;	**O** = overwegend;	**G** = gevarieerd
WAARDERING	: Po = positief;	Nu = neutraal;	Ne = negatief
BELEID	: Hh = handhaven;	Re = respecteren;	Iv = incidenteel veranderbaar; Sw = structureel wijzigen

5.2.3 Referentiebeelden waterwoningen De Haven



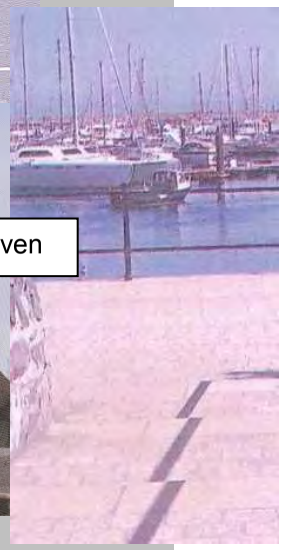
materialen / gevelbehandeling

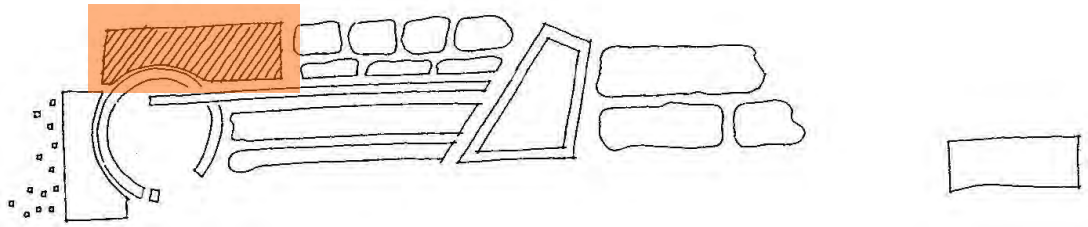
contrast in materiaalgebruik

individualiteit in gevelvlak

materialen / gevelbehandeling

gerichtheid naar haven





5.3 Houtland

5.3.1 Algemene beschrijving

Het kenmerk van dit deelgebied is het bosachtige karakter, het gebied is omzoomd met bomen en deze vormt de overgang van landschap naar bebouwing. De groene zoom zal weinig tot geen onderbeplanting hebben waardoor vanuit het deelgebied uitzicht blijft naar het noordelijk en westelijk gelegen open gebied.

De voorgevel rooilijnen zijn verspringend waardoor er een minder statisch beeld en straatprofiel ontstaat, dit in combinatie met de groene inrichting zoals bomen, heggen e.d. welke het bosachtige karakter moeten versterken.

De in basis individueel te ontwikkelen woningen, met mogelijk kleine projectmatige clusters, kennen onderling een redelijk groot onderscheid in vorm binnen het gegeven van een expressieve moderne stijl in combinatie met een grote mate van eenheid in kleur en materiaalgebruik. De invulling is overwegend vrijstaand maar in de “middengebiedjes” zijn bij een projectmatige invulling twee aaneengesloten woningen binnen de geldende kwaliteitseisen eveneens mogelijk. Twee aaneengesloten woningen kennen een sterk individueel karakter en een duidelijke verticale parcellering in detaillering en/of kleurgebruik per woning, waardoor de woning individueel herkenbaar is. De woning bestaan uit één of twee bouwlagen met zadel-, lessenaars-, of schilddak. Bij de woningen aan de Miedwei is de nokrichting haaks op de weg als op tekening is aangegeven, bij de overige woningen is de nokrichting vrij. Ook bij projectmatige invulling is er sprake van een gedifferentieerd straatbeeld.

Van gevelvlakken voor het overgrote deel in hout uitgevoerd in combinatie met houten plaatmateriaal, metaalplaat, gevelsteen, glas e.d. De gevelvlakken hebben hoofdzakelijk gedekte en ingetogen kleuren van een natuurlijk karakter. Voor zover een kap wordt toegepast deze eveneens in materialen uitgevoerd, zoals metaalplaat, pannen, staalplaat, zink , leien e.a., waarbij de kleur gedekt is. De detaillering van de randen en overstekken strak en slank.

Bijgebouwen, serre, aanbouw, carport en overige vergunningsplichtige bouwwerken moeten onderdeel vormen van het architectonische ontwerp en zoveel mogelijk een geïntegreerd onderdeel zijn van de woningen en dienen binnen het bebouwingsvlak te worden gerealiseerd.
Genoemde bouwwerken dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdvolume.

5.3.2 Matrix gebiedsgerichte beschrijving Houtland												
Rubriek	Codering	GRADATIE			WAARDERING			BELEID				
►	ALGEMEEN				Po	Nu	Ne	Hh	Re	Iv	Sw	
►	**Voor toelichting begripsbepalingen zie hoofdstuk 5.11**	**B**	**O**	**G**								
RUIMTE												
Gebiedstypering	Uitbreidingswijk	X										
Functionele typering	Bewoning	X										
Beeldtypering	Gemengd beeld		X									
Tijdsbeeld	Niet van toepassing											
Projectmatig / individueel	Individueel, mogelijk projectmatig kleine clusters, geen hoger architectonische eisen			X								
PLAATSING												
Onderlinge positie	In de rooilijn, binnen het bouwvlak	X										
Onderlinge tussenafstand	Vrijstaand, gestructureerd middels bouwvlakken en rooilijnen. In de “middengebiedjes” bij projectmatige invulling vrijstaand of twee aaneengesloten		X									
Richting	Afwisselend		X									
Overig												
HOOFDVORM												
Contour bebouwing	Eén of twee lagen met kap, of deels met kap (min. 50% vh vloeroppervlak)		X									
Contour ruimteprofiel	A-symmetrisch	X										
Massa opbouw	Samengesteld	X										
Relatieve omvang	Niet van toepassing											
Vormbehandeling	Vrije expressieve architectonische vormen		X									
Overig	Dakvorm kap, of deels met kap, minimale dakhelling 20-50 graden	X										
AANZICHTEN												
Gerichtheid	Georiënteerd naar de publieke ruimte, hoeken tweezijdig	X										
Geleding	Evenwichtig, bij twee aaneengesloten woningen een duidelijke verticale parcellering		X									
Compositie	Geschakeerd		X									
Overig												
OPMAAK												
Materiaal gevels / dak	Overwegend hout , overige materialen plaatmateriaal, metaalplaat, gevelsteen, glas / pannen, zink , leien.	X										
Kleurtoon gevels / dak	Middentoon / middentoon tot donker		X									
Kleur gevels / dak	Natuurlijke tinten / natuurlijke tinten		X									
Detail en ornament	Strak en slanke detaillering		X									
DIVERSEN												
Aanbouwen / bijgebouwen	Serre, maximaal vloeroppervlakte van 15 m2 of geïntegreerd, bijgebouwen passend bij architectuur van de woning , situering binnen bouwvlak.	X										
Terreininrichting	**Zie hoofdstuk 5.10 aanvullende eisen inrichting erven**		X									

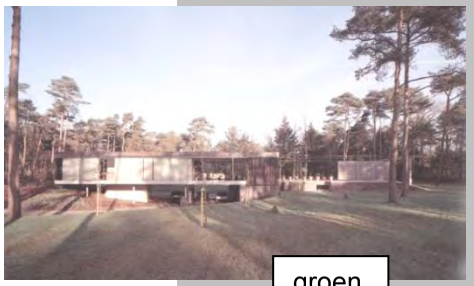
GRADATIE	: **B** = bepalend;	**O** = overwegend;	**G** = gevarieerd	
WAARDERING	: Po = positief;	Nu = neutraal;	Ne = negatief	
BELEID	: Hh = handhaven;	Re = respecteren;	Iv = incidenteel veranderbaar;	Sw = structureel wijzigen

5.3.3 Referentiebeelden Houtland

materialen gevels

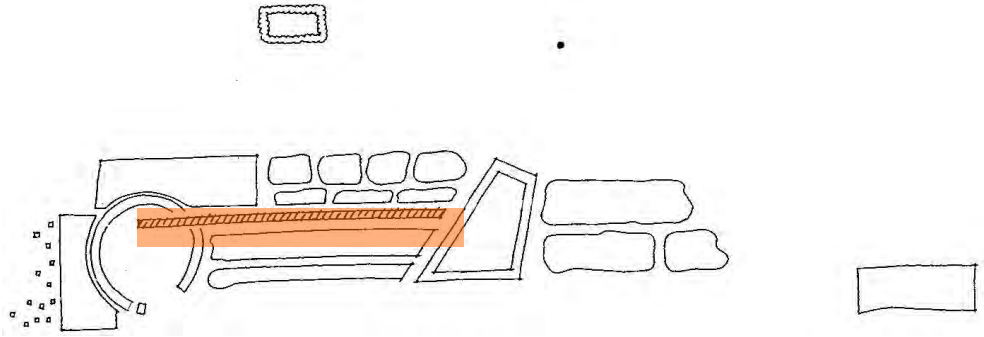
typologie

verfijning in detaillering



groen

materialen gevels



5.4. De Miedwei

5.4.1 Algemene beschrijving

Deze woningen in een streng ritme, vormen de ruggengraat van het plangebied. De bebouwing langs de zuidzijde van de Miedwei vormt de stedenbouwkundige koppeling tussen de deelgebieden De Haven en Blitzaard.

Woningen zijn vrijstaand en zullen individueel worden ontwikkeld.
Deze woningen staan in een streng ritme en vormen een duidelijke reeks. Hier worden hoge architectonische eisen gesteld aan de uitwerking van de woningen.
Uitgangspunt is een kubistisch volume waarbij de woning onderling in kleur en vorm een grote verwantschap hebben. De woning bestaat uit twee bouwlagen plat afgedekt en/of deels derde laag plat afgedekt.

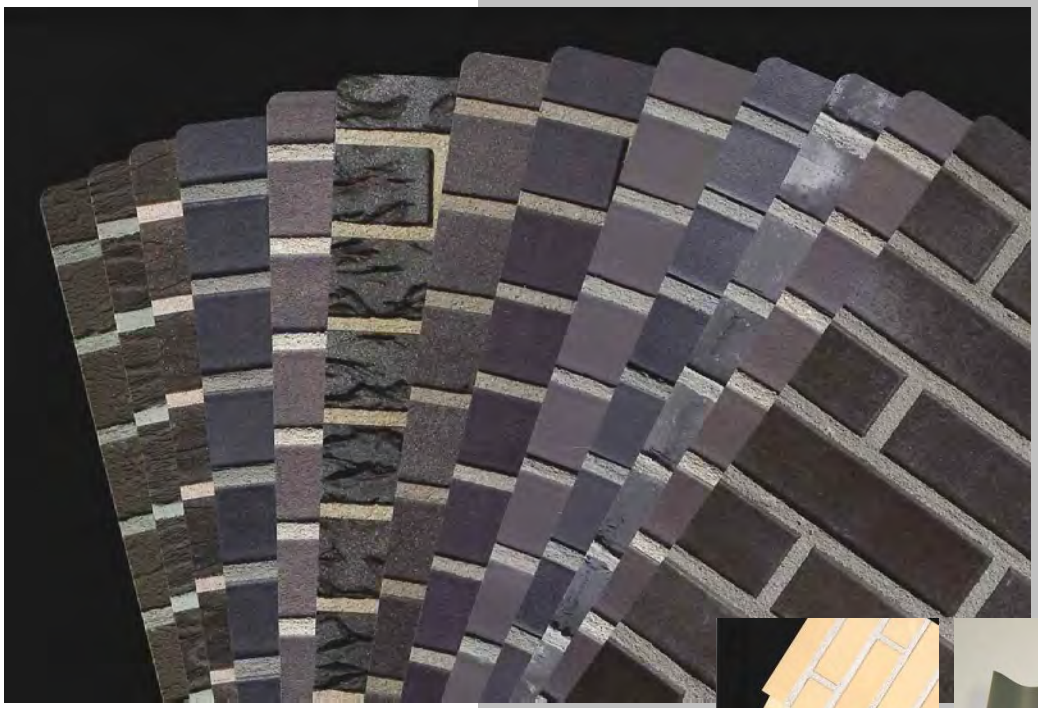
De bebouwing vormt een eenheid met betrekking tot vorm (kubistisch), materiaalgebruik (gevelsteen als basis) en kleurgebruik (natuurlijke kleuren). Uitgangspunt is het overwegend gebruik maken van natuurlijke materialen en kleuren. De hoofdvorm van de woningen is eenduidig (kubistisch) en is gemetseld in een donkere gevelsteen. Per woning zijn accenten mogelijk dmv vlakken in staalplaat, hout of licht gekleurd metselwerk. Met kubistisch wordt hier bedoeld een strakke kantige bouwstijl (hoeken haaks), plat afgedekt . Het volume kan ook zijn samengesteld uit meerdere kubistische volumes verschillend van afmetingen.

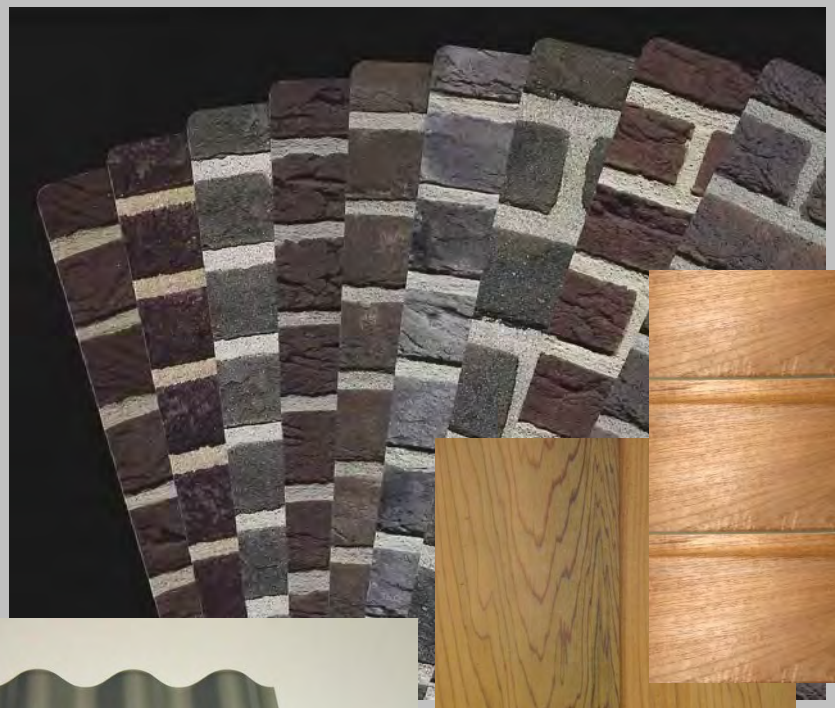
Bijgebouwen, serre, aanbouw, carport en overige vergunningsplichtige bouwwerken moeten onderdeel vormen van het architectonische ontwerp en zoveel mogelijk een geïntegreerd onderdeel zijn van de woningen en dienen binnen het bebouwingsvlak te worden gerealiseerd.
Genoemde bouwwerken dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdvolume.

5.4.2 Matrix gebiedsgerichte beschrijving Miedwei												
Rubriek	Codering	GRADATIE			WAARDERING			BELEID				
►	ALGEMEEN				Po	Nu	Ne	Hh	Re	Iv	Sw	
►	**Voor toelichting begripsbepalingen zie hoofdstuk 5.11 beeldkwaliteitsplan**	**B**	**O**	**G**								
RUIMTE												
Gebiedstypering	Uitbreidingswijk	X										
Functionele typering	Bewoning	X										
Beeldtypering	Formeel gestileerd beeld		X									
Tijdsbeeld	Niet van toepassing											
Projectmatig / individueel	Individueel , hoogwaardige architectuur	X										
PLAATSING												
Onderlinge positie	Binnen het bouwvlak, in de voorgevelrooilijn	X										
Onderlinge tussenafstand	Vrijstaand, in streng ritme		X									
Richting	Onbepaald		X									
Overig												
HOOFDVORM												
Contour bebouwing	Twee lagen plat afgedekt, deels derde laag mogelijk (max. 50% vh vloeropp)	X										
Contour ruimteprofiel	A-symmetrisch	X										
Massa opbouw	Samengesteld		X									
Relatieve omvang	Niet van toepassing											
Vormbehandeling	Kubistische hoofdvorm (strakke kantige bouwstijl, hoeken haaks)	X										
Overig	Dakvorm plat	X										
AANZICHTEN												
Gerichtheid	Georiënteerd naar de publieke ruimte en naar het water (tweezijdig)		X									
Geleding	Evenwichtig		X									
Compositie	Gestileerd	X										
Overig												
OPMAAK												
Materiaal gevels / dak	Staal, metaalplaat, gevelsteen, hout, glas / plaatmateriaal, pannen, zink , leien	X										
Kleurtoon gevels / dak	Donker (gevelsteen) en licht voor accentvlakken (combinatie plm. 65%-35%)	X										
Kleur gevels / dak	Natuurlijke tinten met heldere kleuraccenten / natuurlijke tinten	X										
Detail en ornament	Strakke detaillering, binnen de woning gevarieerd		X									
DIVERSEN												
Aanbouwen / bijgebouwen	Serres alleen toegestaan als geïntegreerd onderdeel van het ontwerp, situering binnen bouwvlak. Bijgebouwen situeren binnen bouwvlak en passend bij architectuur van de woning	X										
Terreininrichting	**Zie hoofdstuk 5.10 beeldkwaliteitsplan mbt aanvullende eisen inrichting erven**		X									

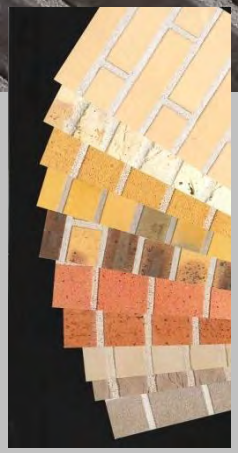
GRADATIE	: **B** = bepalend;	**O** = overwegend;	**G** = gevarieerd
WAARDERING	: Po = positief;	Nu = neutraal;	Ne = negatief
BELEID	: Hh = handhaven;	Re = respecteren;	Iv = incidenteel veranderbaar; Sw = structureel wijzigen

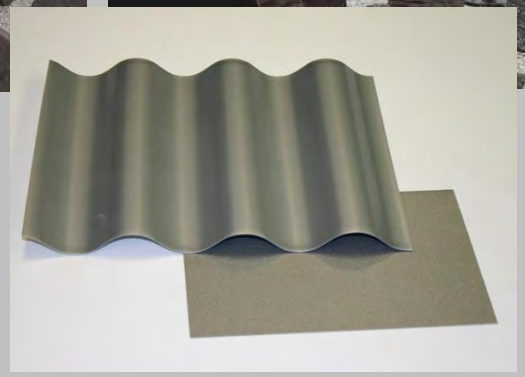
5.4.3 Referentiebeelden Miedwei





Range typen/kleuren gevelsteen hoofdgebouw/hoofdvolume





Accenten; staalplaat, hout, gevelsteen in contrast (lichte)kleur

vorm / kleuren / accenten

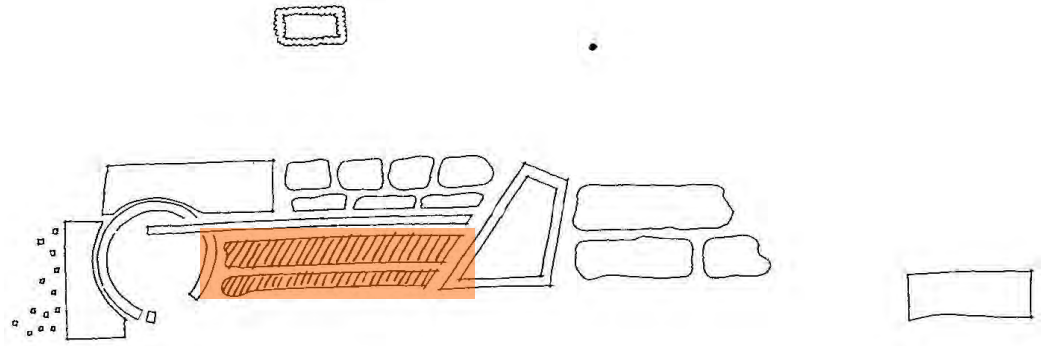
openheid naar water

deels derde laag / vorm

kleuren

kleuren

vorm / openheid naar water



5.5. Waterland

5.5.1 Algemene beschrijving

Waterland, met uitzondering van de zuidzijde, is het gebied wat ruimte biedt aan de individuele wensen van mensen die hier een kavel kopen. De stijl varieert van traditioneel tot modern. Aan woningen in dit gebied worden minder hoge architectonische eisen gesteld dan de structureel belangrijker gebieden

Woningen zijn vrijstaand of twee- of meer onder een kap en zullen individueel of in kleine projectmatige clusters worden ontwikkeld. Aan de woningen worden minder hoge architectonische eisen gesteld met betrekking tot vorm en uitwerking. Onderlinge samenhang in vorm, materiaal en uitwerking is geen vereiste. De enigste vorm van samenhang zijn de vastgestelde rooilijnen. De woning bestaat uit één laag met kap of twee lagen met kap, of deels met kap (min.50% vh vloeropp.) waarbij de dakvorm en richting vrij is, of twee bouwlagen met deels een plat afgedekte derde bouwlaag (maximaal 50%).

De bebouwing vormt een beperkte eenheid met betrekking tot vorm, materiaalgebruik en kleurgebruik.

De zuidzijde van Waterland is een structureel belangrijk gebied, waarbij extra zorg dient te worden gegeven in het ontwerp met betrekking tot de woningen, die in vorm en uitwerking inspelen op de bestaande geluidscontour (geen verblijfsgebieden binnen de geluidscontour). Deze woningen zullen in tegenstelling tot de rest in Waterland projectmatig worden ontwikkeld. Aan deze woningen worden hogere architectonische eisen gesteld dan aan het overige deel van de woningen in Waterland. Twee- of meer onder een kap-woningen aan de zuidzijde kennen een sterk individueel karakter en een duidelijke verticale parcellering in detaillering en/of kleurgebruik per woning, waardoor de woning individueel herkenbaar is.

De uitstraling richting Groningerstraatweg is “groenachtig” in contrast met de meer stedelijke bebouwing van De Haven en Blitzaard. De woning bestaat uit één of twee lagen met kap, waarbij de kapvorm en richting vrij is, of een onderbouw in een bouwlaag met deels een tweede bouwlaag, plat afgedekte, (max. 50% van het vloeroppervlak). In vorm, kleur en materiaalgebruik zal hier een grote mate van samenhang zijn.

Bijgebouwen, serre, aanbouw, carport en overige vergunningsplichtige bouwwerken moeten onderdeel vormen van het architectonische ontwerp en zoveel mogelijk een geïntegreerd onderdeel zijn van de woningen en dienen binnen het bebouwingsvlak te worden gerealiseerd.
Genoemde bouwwerken dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdvolume.

5.5.2 Matrix gebiedsgerichte beschrijving Waterland algemeen											
Rubriek	Codering	GRADATIE			WAARDERING			BELEID			
►	ALGEMEEN				Po	Nu	Ne	Hh	Re	Iv	Sw
►	**Voor toelichting begripsbepalingen zie hoofdstuk 5.11**	**B**	**O**	**G**							
RUIMTE											
Gebiedstypering	Uitbreidingswijk	X									
Functionele typering	Bewoning	X									
Beeldtypering	Woonstraat			X							
Tijdsbeeld	Niet van toepassing										
Projectmatig / individueel	Individueel, mogelijk projectmatige kleine clusters, geen hoge architectonische eisen		X								
PLAATSING											
Onderlinge positie	In de rooilijn, binnen het bouwvlak	X									
Onderlinge tussenafstand	Vrijstaand, gestructureerd middels bouwvlakken en rooilijnen		X								
Richting	Wisselend		X								
Overig											
HOOFDVORM											
Contour bebouwing	Eén laag met kap of twee lagen met kap, of deels met kap (min.50% vh vloeropp.) of twee bouwlagen met deels een plat afgedekte derde bouwlaag (maximaal 50%).		X								
Contour ruimteprofiel	Symmetrisch	X									
Massa opbouw	Samengesteld	X									
Relatieve omvang	Niet van toepassing										
Vormbehandeling	Vrij		X								
Overig	Dakvorm en richting vrij, dakhelling 20-50 graden	X									
AANZICHTEN											
Gerichtheid	Georiënteerd naar de publieke ruimte, hoeken tweezijdig	X									
Geleding	Evenwichtig		X								
Compositie	Geschakeerd		X								
Overig											
OPMAAK											
Materiaal gevels / dak	Vrij / vrij		X								
Kleurtoon gevels / dak	Licht tot donker / middentoon tot donker			X							
Kleur gevels / dak	Vrij / vrij			X							
Detail en ornament	Zorgvuldige en passende detaillering.		X								
DIVERSEN											
Aanbouwen / bijgebouwen	Serre, maximaal vloeroppervlakte van 15 m2, bijgebouwen situeren binnen bouwvlak. en passend bij architectuur van de woning	X									
Terreininrichting	**Zie hoofdstuk 5.10 aanvullende eisen inrichting erven**		X								

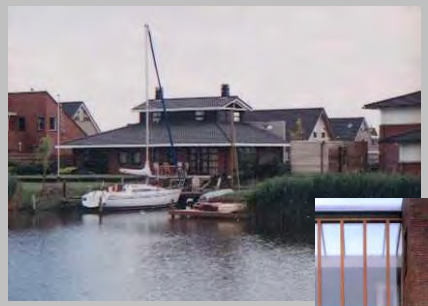
GRADATIE	: **B** = bepalend;	**O** = overwegend;	**G** = gevarieerd
WAARDERING	: Po = positief;	Nu = neutraal;	Ne = negatief
BELEID	: Hh = handhaven;	Re = respecteren;	Iv = incidenteel veranderbaar; Sw = structureel wijzigen

5.5.3 Matrix gebiedsgerichte beschrijving Waterland zuidzijde												
Rubriek	Codering	GRADATIE			WAARDERING			BELEID				
►	ALGEMEEN				Po	Nu	Ne	Hh	Re	Iv	Sw	
►	**Voor toelichting begripsbepalingen zie hoofdstuk 5.11**	**B**	**O**	**G**								
RUIMTE												
Gebiedstypering	Uitbreidingswijk	X										
Functionele typering	Bewoning		X									
Beeldtypering	Gemengd, bebouwing met groen (beplanting e.d.)	X										
Tijdsbeeld	Niet van toepassing											
Projectmatig / individueel	Projectmatig, hoogwaardige architectuur	X										
PLAATSING												
Onderlinge positie	Binnen het bouwvlak, volgt geluidscontour (is bepalend) (plaats, zie tekening)	X										
Onderlinge tussenafstand	Vrijstaand of twee of meer aaneengesloten		X									
Richting	Onbepaald		X									
Overig												
HOOFDVORM												
Contour bebouwing	Eén of twee lagen met kap, of een onderbouw in een bouwlaag met deels een tweede bouwlaag, plat afgedekte, (max. 50% van het vloeroppervlak)		X									
Contour ruimteprofiel	A-symmetrisch		X									
Massa opbouw	Samengesteld			X								
Relatieve omvang	Niet van toepassing											
Vormbehandeling	Hoofdzakelijk kantig	X										
Overig	Dakvorm plat of met kap, indien kap dakhelling 20-50 graden		X									
AANZICHTEN												
Gerichtheid	Georiënteerd naar de publieke ruimte, hoeken tweezijdig		X									
Geleding	Horizontaal in combinatie met een duidelijke verticale parcellering		X									
Compositie	Gestileerd		X									
Overig												
OPMAAK												
Materiaal gevels / dak	Gevelsteen, hout, glas , plaatmateriaal van hout en metaal / pannen, leien		X									
Kleurtoon gevels / dak	Middentoon / middentoon tot donker	X										
Kleur gevels / dak	Natuurlijke tinten / natuurlijke tinten	X										
Detail en ornament	Strak en slanke detaillering	X										
DIVERSEN												
Aanbouwen / bijgebouwen	Serre, maximaal vloeroppervlakte van 15 m2, of geïntegreerd, bijgebouwen situeren binnen bouwvlak en passend bij architectuur van de woning.		X									
Terreininrichting	**Zie hoofdstuk 5.10 aanvullende eisen inrichting erven**											

GRADATIE	: **B** = bepalend;	**O** = overwegend;	**G** = gevarieerd
WAARDERING	: Po = positief;	Nu = neutraal;	Ne = negatief
BELEID	: Hh = handhaven;	Re = respecteren;	Iv = incidenteel veranderbaar; Sw = structureel wijzigen

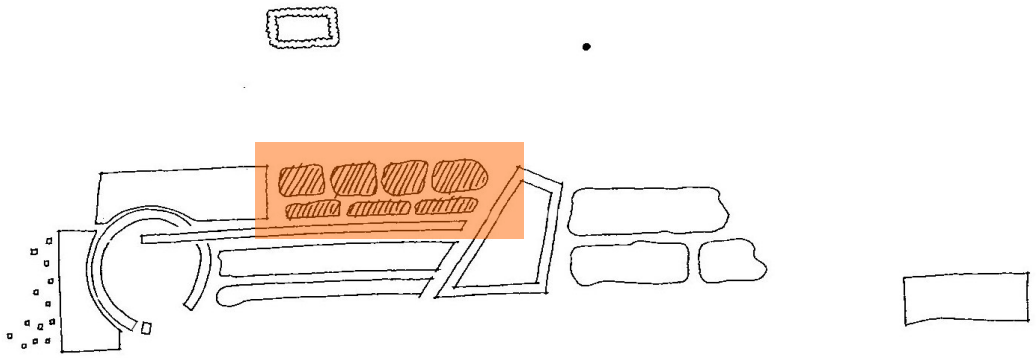
5.5.4 Referentiebeelden Waterland

horizontale geleding zuidzijde waterland



vrij kleur en materiaalgebruik

ruimte voor individuele wensen



5.6 De Eilanden

5.6.1 Algemene beschrijving

Het noordelijke deel van De Eilanden is een bebouwingsstrook die rondom is omgeven door water met natuuroevers. De noordrand van De Eilanden vormt enerzijds de overgang naar het noordelijk liggend open landschap en anderzijds, vanuit dit landschap, een zachte buitenrand met een zeer open structuur. De woningen kunnen variëren in stijl van traditioneel tot modern. In het ontwerp van de woningen aan de noordrand dient extra zorg te worden besteed aan het ontwerp met betrekking tot de deze overgang (ingetogen architectuur).

De woningen aan de zuidzijde van De Eilanden, tegen de Miedwei, hebben een iets dichtere verkaveling en zorgen voor de overgang naar een wat dichtere bebouwing. Een deel van de kavel van deze woningen is onderdeel van de “groene loper”, een groene doorgaande grasstrook met incidentele bomen en / of beplanting. De bebouwing aan de noordzijde van de Miedwei vormt door de individuele invulling een contrast met de projectmatige bebouwing aan de zuidzijde van de Miedwei.

Woningen zullen individueel worden ontwikkeld. De woning langs de noordrand bestaat uit één bouwlaag met zadel- of schilddak. De overige woningen bestaan uit één of twee bouwlagen met zadel- of schilddak. De nokrichting, parallel met of haaks op de weg, zoals tekening is aangegeven.

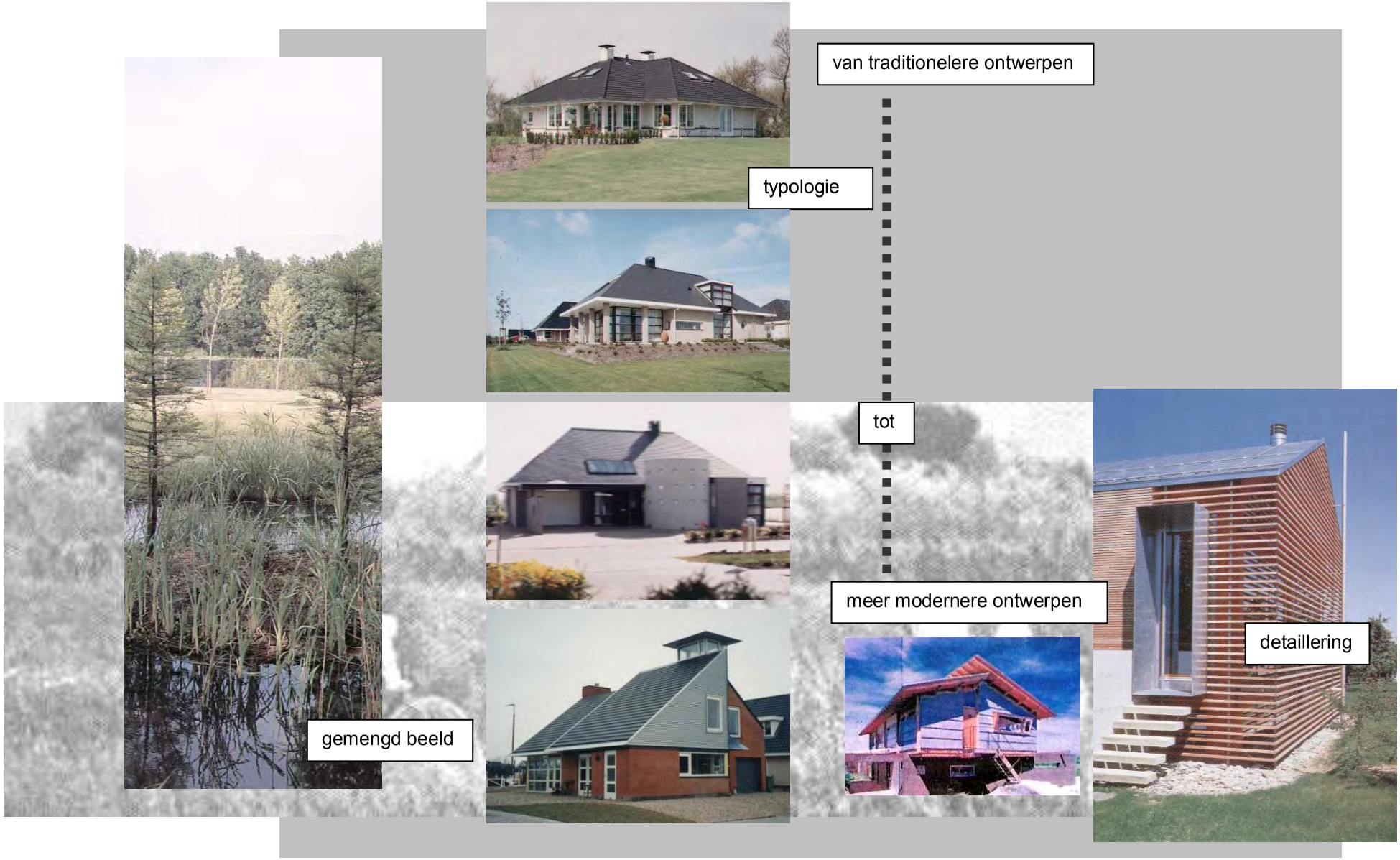
De bebouwing vormt een beperkte eenheid met betrekking tot vorm en materiaalgebruik. Overwegend gebruik maken van natuurlijke materialen en gedekte kleuren.

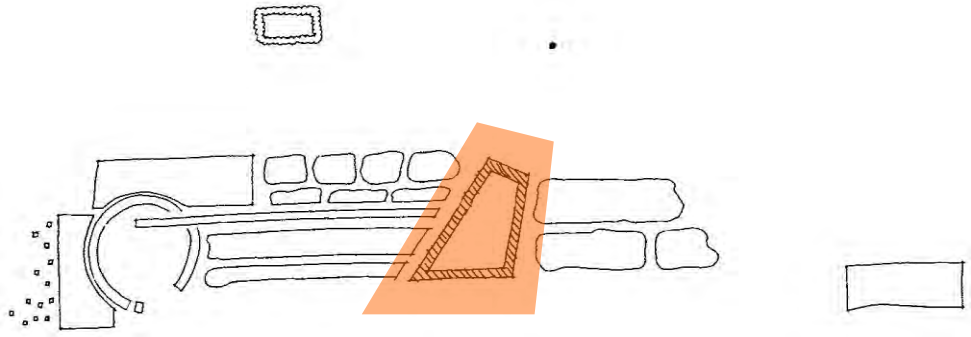
Bijgebouwen, serre, aanbouw, carport en overige vergunningsplichtige bouwwerken moeten onderdeel vormen van het architectonische ontwerp en zoveel mogelijk een geïntegreerd onderdeel zijn van de woningen en dienen binnen het bebouwingsvlak te worden gerealiseerd.
Genoemde bouwwerken dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdvolume.

5.6.2 Matrix gebiedsgerichte beschrijving De Eilanden												
Rubriek	Codering	GRADATIE			WAARDERING			BELEID				
►	ALGEMEEN				Po	Nu	Ne	Hh	Re	Iv	Sw	
►	**Voor toelichting begripsbepalingen zie hoofdstuk 5.10**	**B**	**O**	**G**								
RUIMTE												
Gebiedstypering	Uitbreidingswijk	X										
Functionele typering	Bewoning	X										
Beeldtypering	Gemengd; bebouwing, water en riet, zuidzijde bebouwing en groene loper		X									
Tijdsbeeld	Niet van toepassing											
Projectmatig / individueel	Individueel		X									
PLAATSING												
Onderlinge positie	In de rooilijn, binnen het bouwvlak		X									
Onderlinge tussenafstand	Vrijstaand, gestructureerd middels bouwvlakken en rooilijnen		X									
Richting	Wisselend		X									
Overig												
HOOFDVORM												
Contour bebouwing	Eén laag met kap (noordrand), een of twee lagen met kap (overig)		X									
Contour ruimteprofiel	Symmetrisch, zuidzijde A-symmetrisch		X									
Massa opbouw	Samengesteld		X									
Relatieve omvang	Niet van toepassing											
Vormbehandeling	Hoofdzakelijk kantig, vloeiend		X									
Overig	Dakvorm; kap, zadeldak of schilddak, dakhelling 20-50 graden	X										
AANZICHTEN												
Gerichtheid	Georiënteerd naar de publieke ruimte, hoeken tweezijdig		X									
Geleding	Evenwichtig		X									
Compositie	Traditioneel		X									
Overig												
OPMAAK												
Materiaal gevels / dak	Natuurlijke materialen, gevelsteen, glas / golfplaat, pannen, leien		X									
Kleurtoon gevels / dak	Middentoon, noordrand donker / middentoon tot donker, noordrand donker	X										
Kleur gevels / dak	Natuurlijke tinten		X									
Detail en ornament	Zorgvuldige en passende detaillering		X									
DIVERSEN												
Aanbouwen / bijgebouwen	Serre, maximaal vloeroppervlakte van 15 m2 of geïntegreerd, bijgebouwen situeren binnen bouwvlak en passend bij architectuur van de woning.		X									
Terreininrichting	Zie aanvullende eisen inrichting erven		X									

GRADATIE	: **B** = bepalend;	**O** = overwegend;	**G** = gevarieerd	
WAARDERING	: Po = positief;	Nu = neutraal;	Ne = negatief	
BELEID	: Hh = handhaven;	Re = respecteren;	Iv = incidenteel veranderbaar;	Sw = structureel wijzigen

5.6.3 Referentiebeelden De Eilanden





5.7 Blitzaard

5.7.1 Algemene beschrijving

Blitzaard is een strak, kantig stedelijke in het water geplaatste bouwvorm met een ruim besloten binnengebied. Blitzaard is ook één van de structureel belangrijke deelgebieden welke hogere eisen stelt met betrekking tot de architectuur. De vorm is bepaald door de zichtlijnen naar de Bullemolen, een archeologische vindplaats en de geluidscontour van de Groningerstraatweg. Uitgangspunt bij Blitzaard is de harde strakke gesloten buitenrand in contrast met de zachte open binnenrand (entreezijde) welke aansluit aan het binnengebied. De buitenrand heeft een strakke rooilijn waarin het te bouwen volume geplaatst moet worden, aan de binnenzijde is geen rooilijn bepaald waardoor daar een plastisch en gevarieerder gevelbeeld ontstaat.

Woningen zullen projectmatig worden ontwikkeld. De woningen aan de noordzijde van de Miedwei bestaan uit één bouwlaag met een gedeeltelijke tweede bouwlaag (maximaal 50%). De woningen aan de zuidzijde bestaan uit twee bouwlagen met een gedeeltelijke derde bouwlaag (maximaal 50%). De woningen zijn afgedekt met platte daken.

De bebouwing vormt een robuuste eenheid met betrekking tot vorm, materiaal- en kleurgebruik. In materialisatie dient het contrast tussen binnen- en buitenkant van de totale bebouwing te worden versterkt. Aan de gevels van de buitenrand is een zeer geringe variatie tussen de onderlinge woningen in vorm, materiaal- en kleurgebruik. De gevels aan de binnenzijde hebben een grotere variatie in vorm, materiaal- en kleurgebruik ter versterking van het contrast. Overwegend gebruik maken van natuurlijke materialen en gedekte kleuren.

Bijgebouwen, serre, aanbouw, carport en overige vergunningsplichtige bouwwerken moeten onderdeel vormen van het architectonische ontwerp en zoveel mogelijk een geïntegreerd onderdeel zijn van de woningen en dienen binnen het bebouwingsvlak te worden gerealiseerd.
Genoemde bouwwerken dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdvolume.

5.7.2 Matrix gebiedsgerichte beschrijving Blitzaard noordzijde Miedwei												
Rubriek	Codering	GRADATIE			WAARDERING			BELEID				
►	ALGEMEEN				Po	Nu	Ne	Hh	Re	Iv	Sw	
►	**Voor toelichting begripsbepalingen zie hoofdstuk 5.11**	**B**	**O**	**G**								
RUIMTE												
Gebiedstypering	Uitbreidingswijk	X										
Functionele typering	Bewoning	X										
Beeldtypering	Formeel / gestileerd beeld	X										
Tijdsbeeld	Niet van toepassing											
Projectmatig / individueel	Projectmatig, hoogwaardige architectuur	X										
PLAATSING												
Onderlinge positie	Buitenzijde in de rooilijn, binnen het bouwvlak	X										
Onderlinge tussenafstand	Gesloten eerste bouwlaag aan de buitenrand	X										
Richting	Onbepaald		X									
Overig												
HOOFDVORM												
Contour bebouwing	Eén laag plat afgedekt met deels tweede laag (max.. 50% vh vloeroppervlak), kartelige contour buitenzijde		X									
Contour ruimteprofiel	A-symmetrisch, enkelvoudig			X								
Massa opbouw	Samengesteld		X									
Relatieve omvang	Niet van toepassing											
Vormbehandeling	Buitenzijde kantig, binnenzijde vrije / expressieve architectonische vormen	X										
Overig	Platte daken, horizontaal verspringend, kartelige contour buitenzijde	X										
AANZICHTEN												
Gerichtheid	Georiënteerd naar de publieke ruimte, buitenrand gesloten		X									
Geleding	Wisselend			X								
Compositie	Buitenzijde gestileerd, binnenzijde geschakeerd		X									
OPMAAK												
Materiaal gevels / dak	Buitenzijde gevelsteen en hout, binnenzijde gevelsteen, hout staal, staalplaat, gevelsteen, glas / niet van toepassing	X										
Kleurtoon gevels / dak	Buitenrand donker, binnenzijde middentoon tot licht / niet van toepassing	X										
Kleur gevels / dak	Natuurlijke tinten / niet van toepassing		X									
Detail en ornament	Strak, kantige en slanke detaillering	X										
DIVERSEN												
Aanbouwen / bijgebouwen	Serre, alleen toegestaan als geïntegreerd onderdeel van het ontwerp, binnen bouwvlak daktuinen, dakterrassen toepassen	X										
Terreininrichting	**Zie hoofdstuk 5.10 aanvullende eisen inrichting erven**		X									

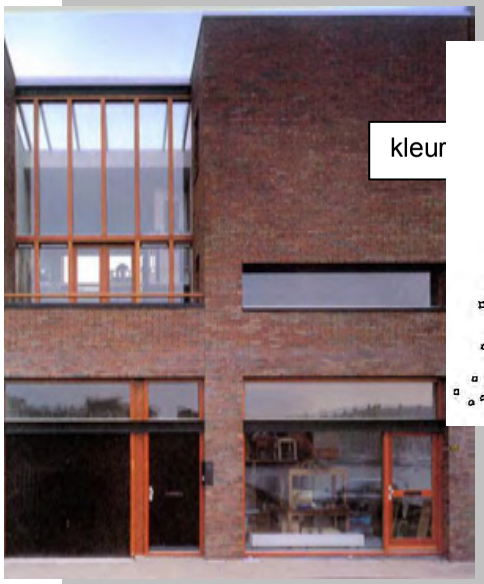
GRADATIE	: **B** = bepalend;	**O** = overwegend;	**G** = gevarieerd
WAARDERING	: Po = positief;	Nu = neutraal;	Ne = negatief
BELEID	: Hh = handhaven;	Re = respecteren;	Iv = incidenteel veranderbaar; Sw = structureel wijzigen

5.7.3 Matrix gebiedsgerichte beschrijving Blitzaard zuidzijde Miedwei												
Rubriek	Codering	GRADATIE			WAARDERING			BELEID				
►	ALGEMEEN				Po	Nu	Ne	Hh	Re	Iv	Sw	
►	**Voor toelichting begripsbepalingen zie hoofdstuk 5.11**	**B**	**O**	**G**								
RUIMTE												
Gebiedstypering	Uitbreidingswijk	X										
Functionele typering	Bewoning	X										
Beeldtypering	Formeel / gestileerd beeld	X										
Tijdsbeeld	Niet van toepassing											
Projectmatig / individueel	Projectmatig, hoogwaardige architectuur	X										
PLAATSING												
Onderlinge positie	Buitenzijde in de rooilijn, binnen het bouwvlak		X									
Onderlinge tussenafstand	Gesloten eerste bouwlaag aan de buitenrand	X										
Richting	Onbepaald		X									
Overig												
HOOFDVORM												
Contour bebouwing	Eén of twee lagen plat afgedekt met deels tweede of derde laag (max.. 50% vh vloeroppervlak), kartelige contour buitenzijde		X									
Contour ruimteprofiel	A-symmetrisch, enkelvoudig			X								
Massa opbouw	Samengesteld		X									
Relatieve omvang	Niet van toepassing											
Vormbehandeling	Buitenzijde kantig, binnenzijde vrije / expressieve architectonische vormen	X										
Overig	Platte daken, horizontaal verspringend, kartelige contour buitenzijde	X										
AANZICHTEN												
Gerichtheid	Georiënteerd naar de publieke ruimte, buitenrand gesloten		X									
Geleding	Wisselend			X								
Compositie	Buitenzijde gestileerd, binnenzijde geschakeerd		X									
OPMAAK												
Materiaal gevels / dak	Buitenzijde gevelsteen en hout, binnenzijde gevelsteen, hout staal, staalplaat, gevelsteen, glas / niet van toepassing		X									
Kleurtoon gevels / dak	Buitenrand donker, binnenzijde middentoon tot licht / niet van toepassing	X										
Kleur gevels / dak	Natuurlijke tinten / niet van toepassing		X									
Detail en ornament	Strak, kantige en slanke detaillering	X										
DIVERSEN												
Aanbouwen / bijgebouwen	Serre, alleen toegestaan als geïntegreerd onderdeel van het ontwerp, binnen bouwvlak daktuinen, dakterrassen toepassen	X										
Terreininrichting	**Zie hoofdstuk 5.10 aanvullende eisen inrichting erven**		X									

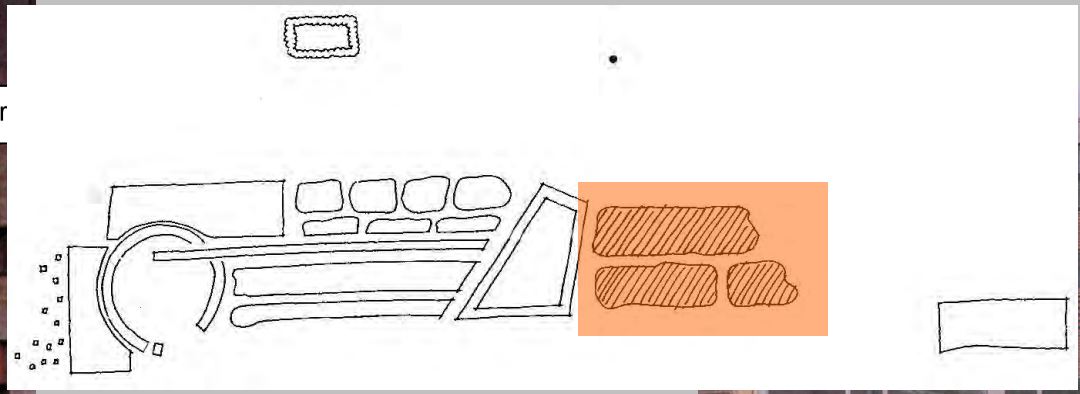
GRADATIE	: **B** = bepalend;	**O** = overwegend;	**G** = gevarieerd
WAARDERING	: Po = positief;	Nu = neutraal;	Ne = negatief
BELEID	: Hh = handhaven;	Re = respecteren;	Iv = incidenteel veranderbaar; Sw = structureel wijzigen

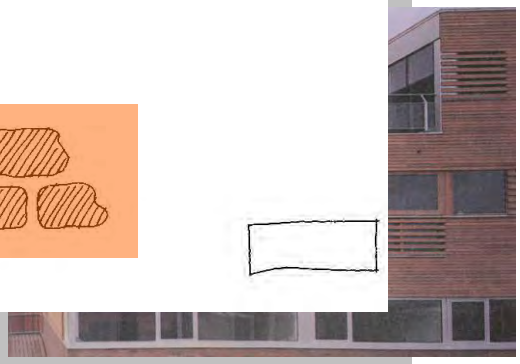
5.7.4 Referentiebeelden Blitzaard

patio's / dakterrassen



kleur





besloten binnengebied

buitenzijde streng

strakke harde grens land / water

5.8 Rietland

5.8.1 Algemene beschrijving

Rietland is een gebied waar ruimte is voor woningen in een meer traditionele bouwstijl tot aan de meer modernere woning. De noord- en zuidrand van Rietland zijn gebieden, waarbij extra zorg dient te worden gegeven aan het ontwerp enerzijds met betrekking tot aansluiting met het open wijde landschap en anderzijds met betrekking tot het aanzicht van het gebied vanaf richting Groningerstraatweg. De bebouwingsstroken zijn rondom omgeven door water met natuuroevers. De noordrand van Rietland vormt enerzijds de overgang naar het noordelijk liggend open landschap en anderzijds, vanuit dit landschap, een zachte buitenrand met een zeer open structuur. In het ontwerp van deze woningen dient extra zorg te worden besteed aan deze overgang (ingetogen architectuur).

Een deel van de kavel van een groot aantal woningen binnen dit plandeel is onderdeel van de “groene loper”, een groene doorgaande grasstrook met incidentele bomen en / of beplanting

Woningen zullen individueel worden ontwikkeld. De woningen bestaan uit één of twee bouwlagen met zadel- of schilddak. De nokrichtingen, parallel met of haaks op de weg, zoals op tekening is aangegeven.

De bebouwing vormt een beperkte eenheid met betrekking tot vorm, materiaalgebruik en kleurgebruik. Overwegend gebruik maken van natuurlijke materialen en kleuren.

Bijgebouwen, serre, aanbouw, carport en overige vergunningsplichtige bouwwerken moeten onderdeel vormen van het architectonische ontwerp en zoveel mogelijk een geïntegreerd onderdeel zijn van de woningen en dienen binnen het bebouwingsvlak te worden gerealiseerd.
Genoemde bouwwerken dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdvolume.

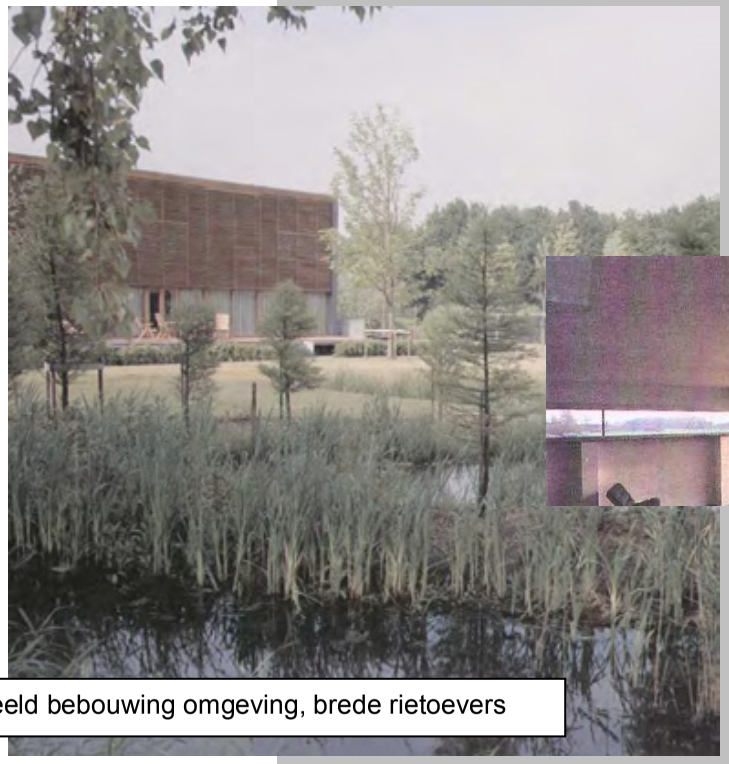
5.6.2 Matrix gebiedsgerichte beschrijving Rietland												
Rubriek	Codering	GRADATIE			WAARDERING			BELEID				
►	ALGEMEEN				Po	Nu	Ne	Hh	Re	Iv	Sw	
►	**Voor toelichting begripsbepalingen zie hoofdstuk 5.11**	**B**	**O**	**G**								
RUIMTE												
Gebiedstypering	Uitbreidingswijk	X										
Functionele typering	Bewoning	X										
Beeldtypering	Gemengd; bebouwing, riet en water , deel met groene loper		X									
Tijdsbeeld	Niet van toepassing											
Projectmatig / individueel	Individueel		X									
PLAATSING												
Onderlinge positie	In de rooilijn, binnen het bouwvlak		X									
Onderlinge tussenafstand	Vrijstaand, gestructureerd middels bouwvlakken en rooilijnen		X									
Richting	Wisselend		X									
Overig												
HOOFDVORM												
Contour bebouwing	Eén of twee lagen met kap		X									
Contour ruimteprofiel	Symmetrisch		X									
Massa opbouw	Samengesteld		X									
Relatieve omvang	Niet van toepassing											
Vormbehandeling	Hoofdzakelijk kantig tot vloeiend		X									
Overig	Dakvorm kap, zadeldak of schilddak, dakhelling 20-50 graden		X									
AANZICHTEN												
Gerichtheid	Georiënteerd naar de publieke ruimte, hoeken tweezijdig		X									
Geleding	Evenwichtig		X									
Compositie	Traditioneel		X									
Overig												
OPMAAK												
Materiaal gevels / dak	Natuurlijke materialen, gevelsteen, hout, glas / plaatmateriaal, pannen, leien		X									
Kleurtoon gevels / dak	Middentoon, noordrand donker / middentoon tot donker, noordrand donker	X										
Kleur gevels / dak	Natuurlijke tinten / natuurlijke tinten		X									
Detail en ornament	Zorgvuldige en passende detaillering		X									
DIVERSEN												
Aanbouwen / bijgebouwen	Serre, maximaal vloeroppervlakte van 15 m2, Bijgebouwen gesitueerd binnen bouwvlak en passend bij architectuur van de woning. Geen botenhuizen bij bebouwing aan zuidzijde (richting Groningerstraatweg)	X										
Terreininrichting	**Zie hoofdstuk 5.10 aanvullende eisen inrichting erven**		X									

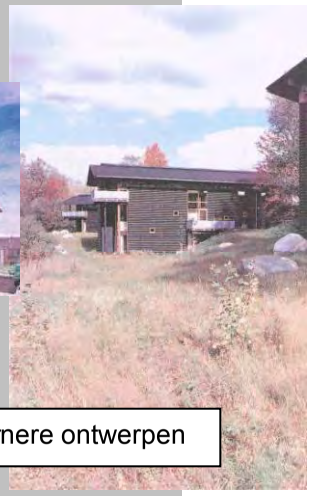
GRADATIE	: **B** = bepalend;	**O** = overwegend;	**G** = gevarieerd	
WAARDERING	: Po = positief;	Nu = neutraal;	Ne = negatief	
BELEID	: Hh = handhaven;	Re = respecteren;	Iv = incidenteel veranderbaar;	Sw = structureel wijzigen

5.8.3 Referentiebeelden Rietland

van traditionele ontwerpen

tot



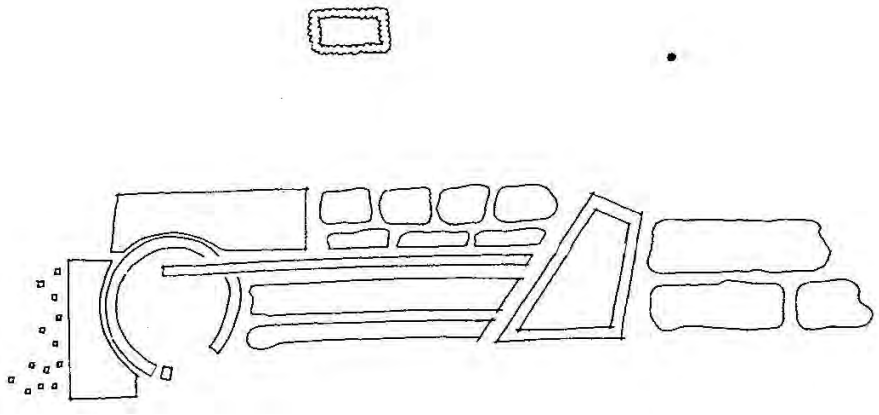


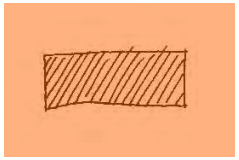
uitzicht uitbuiten

meer modernere ontwerpen

gemengd beeld bebouwing omgeving, brede rietoevers

serre geïntegreerd





5.9 De Weide

5.9.1 Algemene beschrijving

Dit deelgebied kenmerkt zich door een beperkte aantal en zeer ruime kavels. Deze kavels zijn geschikt voor woningen in de categorie “landhuizen”, grote ruime huizen op bijpassende grote kavels. De woningen hebben een hoogwaardige architectuur. Kenmerkend is de afdekking van de daken met natuurriet met bijbehorende detailleringen (beëindigingen, overstekken e.d.)

De individueel te ontwikkelen woningen, kennen onderling een redelijk onderscheid binnen het gegeven van een traditionele landelijke stijl in combinatie met een grote mate van eenheid in kleur- en materiaalgebruik. De woning bestaan uit een bouwlaag met kap, de nokrichting vrij. Accenten over twee bouwlagen mogelijk maar blijven ondergeschikt aan hoofdvolume. Dakkapellen mogen alleen ten behoeve van de laagste verdieping onder de kap, en dienen ondergeschikt te zijn aan de eenheid van het dakvlak en mogen bij samengestelde daken de samenhang niet verstoren.

De voorgevel rooilijnen zijn gekoppeld aan de “groene loper” waardoor er een strak straatbeeld en straatprofiel ontstaat, dit in combinatie met de groene inrichting van tuinen met bomen, heggen welke het groenachtige karakter versterken.

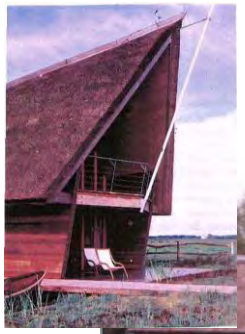
De bebouwing vormt een beperkte eenheid met betrekking tot vorm en een grote mate van eenheid wat betreft materiaal- en kleurgebruik. Overwegend gebruik maken van natuurlijke materialen en gedekte kleuren.

Bijgebouwen, serre, aanbouw, carport en overige vergunningsplichtige bouwwerken moeten onderdeel vormen van het architectonische ontwerp en zoveel mogelijk een geïntegreerd onderdeel zijn van de woningen en dienen binnen het bebouwingsvlak te worden gerealiseerd.
Genoemde bouwwerken dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdvolume.

5.6.2 Matrix gebiedsgerichte beschrijving De Weide												
Rubriek	Codering	GRADATIE			WAARDERING			BELEID				
►	ALGEMEEN				Po	Nu	Ne	Hh	Re	Iv	Sw	
►	**Voor toelichting begripsbepalingen zie hoofdstuk 5.11**	**B**	**O**	**G**								
RUIMTE												
Gebiedstypering	Uitbreidingswijk	X										
Functionele typering	Bewoning	X										
Beeldtypering	Gemengd , bebouwing en groene loper		X									
Tijdsbeeld	Niet van toepassing											
Projectmatig / individueel	Individueel, hoogwaardige architectuur		X									
PLAATSING												
Onderlinge positie	In de rooilijn, binnen het bouwvlak		X									
Onderlinge tussenafstand	Vrijstaand, gestructureerd middels bouwvlakken en rooilijnen		X									
Richting	Wisselend		X									
Overig												
HOOFDVORM												
Contour bebouwing	Eén laag met kap, accenten over twee bouwlagen mogelijk maar ondergeschikt.		X									
Contour ruimteprofiel	Symmetrisch			X								
Massa opbouw	Samengesteld		X									
Relatieve omvang	Niet van toepassing											
Vormbehandeling	Hoofdzakelijk kantig, vloeiend		X									
Overig	Dakvorm kap, dakhelling 40-50 graden	X										
AANZICHTEN												
Gerichtheid	Georiënteerd naar de publieke ruimte, hoeken tweezijdig		X									
Geleding	Evenwichtig			X								
Compositie	Traditioneel		X									
Overig												
OPMAAK												
Materiaal gevels / dak	Natuurlijke materialen, gevelsteen, glas / overwegend natuurriet, pannen (beperkt)	X										
Kleurtoon gevels / dak	Middentoon, donker / middentoon tot donker	X										
Kleur gevels / dak	Natuurlijke tinten / natuurlijke tinten		X									
Detail en ornament	Detaillering zorgvuldig en passend bij natuurrieten dakbedekkingen	X										
DIVERSEN												
Aanbouwen / bijgebouwen	Serre, maximaal vloeroppervlakte van 15 m2, bijgebouwen gesitueerd binnen bouwvlak en passend bij architectuur van de woning.		X									
Terreininrichting	**Zie hoofdstuk 5.10 aanvullende eisen inrichting erven**		X									

GRADATIE	: **B** = bepalend;	**O** = overwegend;	**G** = gevarieerd	
WAARDERING	: Po = positief;	Nu = neutraal;	Ne = negatief	
BELEID	: Hh = handhaven;	Re = respecteren;	Iv = incidenteel veranderbaar;	Sw = structureel wijzigen

5.9.3 Referentiebeelden De Weide



materialen en kleur

groene karakter

gemengd beeld, bebouwing en riet

detaillering passend bij toegepast materiaal

“ruime” grote daken

traditionele landelijke stijl

traditionele landelijke stijl

5.10 Aanvullende eisen en inrichting erven

De volgende eisen zijn algemene aanvullende eisen en van toepassing zijnde eisen bij de inrichting van de erven om te zorgen voor een bepaald gewenste kwaliteit.
Het is voor toekomstige bewoners vanzelfsprekend dat plaats van erf-afscheidingen, overgangen van water naar land, de locatie van bijgebouwen etc. een gezamenlijk vraagstuk is en niet sec een individuele keuze.
Om deze te behouden zullen ook bij toekomstige veranderingen en aanpassingen van de woningen of kavel deze randvoorwaarden bepalend zijn als waarborg voor een blijvende kwaliteit van het woongebied als geheel.

5.10.1 Overige niet nader beschreven bouwwerken

- Vergunningsvrije bouwwerken mogen gerealiseerd worden volgens de geldende voorschriften met betrekking tot deze bouwwerken. Deze bouwwerken mogen niet worden gerealiseerd binnen een afstand van 5 meter van de oevers die kavels aan één of meer zijden begrenzen en niet in het gebied van de “groene loper” die onderdeel is van de kavel.
- De hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5 meter bedragen.
- Vergunningsplichtige bouwwerken dienen binnen het bebouwingsvlak te worden gerealiseerd, mits anders beschreven in deelgebied.

5.10.2 Opstelplaatsen voor containers

- Binnen het ontwerp van de woning dient een ruimte te worden gemaakt welke dient als opstelplaats voor de afvalcontainers. Uitgangspunt is dat deze niet storend aanwezig zullen zijn in het straatbeeld.

5.10.3 De “groene loper”

- Langs de belangrijkste hoofdroutes in het plan worden “groene lopers” aangelegd. Deze strook bestaat uit gras met mogelijk incidenteel een bomenstructuur. Binnen deze strook mag geen bebouwing worden gerealiseerd (ook geen vergunningsvrije bouwwerken) en ook geen erfafscheidingen worden gemaakt.
  Deze strook zal in een nader te bepalen beheersvorm worden ondergebracht (bijvoorbeeld Vereniging van Eigenaren) welke zorgt voor collectief onderhoud en instandhouding van deze strook.

5.10.4 Erf-afscheidingen

- Overwegend bestaand uit beplanting (heggen, struiken, begroeide gaashekken e.d.).
- Plaatsingsmogelijkheden zijn op verkavelingstekening / toetsingskaart welstand aangegeven.

5.10.5 Garageopritten

- Vóór een garage of carport moet voldoende opstelruimte zijn voor een extra auto.
- Bij waterwoningen in deelgebied De Steigers zonder mogelijkheid voor een opstelruimte voor auto's wordt parkeerruimte op de landtong gerealiseerd.
- Inritten 1 stuks per kavel maximale breedte 7 meter.

5.10.6 Oevers

- Bij de woningen mogen boven het wateroppervlak en in het riet geen steigers of vlonders worden gemaakt, dezen mogen wel worden gerealiseerd op de plaatsen waar de rietoever is onderbroken door bijvoorbeeld beschoeiing maar ook hier niet boven het water en buiten de beschoeiing. Een uitzondering hierop vormen de kavels aan de Miedwei.
- Bij waterwoningen kunnen steigers (met uitzondering van de steiger tb de ontsluiting van de woning) worden gemaakt binnen het bebouwingsvlak.
- Een groot deel van de kavels heeft een aanlegmogelijkheid aan open water.

5.11 Definities begrippenkader matrixen deelgebieden

5.11.1.1 Gestructureerde welstand

Door welstand is gezocht om een methode te vinden waarbij het mogelijk is om de bestaande ruimtelijke kwaliteit of een nieuw te realiseren ruimtelijke kwaliteit te beoordelen. Dit alles om te komen tot een evenwichtiger en objectiever beoordeling van ingediende plannen. Hiervoor is door welstand een analytische methode ontwikkeld op basis van een aantal vaste beeldcomponenten. Het hieruit ontwikkelde begrippenkader vormt het uitgangspunt van de matrix waarin alle voor de ruimtelijke opbouw van een gebiedsdeel relevante beeldaspecten zijn opgenomen. De reeks beeldcomponenten ontwikkelt zich van algemeen naar verfijnd en is onderverdeeld in vijf rubrieken; ruimte, plaatsing, hoofdvorm, aanzichten en opmaak.
Per beeldcomponent wordt een beschrijving gegeven (“codering”). In de matrix wordt een aanduiding aangegeven van de mate waarin het beschreven beeldcomponent zich voordoet in het betreffende gebiedsdeel (“gradatie”).

Hieronder worden de 5 rubrieken met bijbehorende coderingen nader beschreven en toegelicht.

5.11.2 Ruimte

Visuele karakterisering van het algemene ruimtebeeld.

GEBIEDSTYPERING
Aard van de situatie en typering van het omgevingsbeeld.

- Onder deze typering vallen plaatsgebonden eigenschappen van het omgevingsbeeld en – bij nieuwbouw – de aard van de bouwplaatsomstandigheden. Het gaat hierbij om een duiding van de locatie waarvan de beeldeigenschappen zich doen gelden als de ‘’aard van de plek’’.

FUNCTIONELE TYPERING
Typering van de functie-/beeldrelatie van de ruimtelijke omgeving.

- Het gaat hierbij om een typering van het functionele karakter waarvan het gebruik op een directe wijze aan vormeigenschappen is gerelateerd en daarmee de karakteristiek van het wand- en/of ruimtebeeld bepaalt. Hierbij wordt letterlijk geduid op het ‘’model’’ van een ruimte- of bouwvorm waarin het gebruik zich manifesteert.

BEELDTYPERING
Typerende samenhang van ruimte en bebouwing.

- Het gaat hierbij om beeldeigenschappen die in de wederkerige samenhang van ruimte en bebouwing worden geduid.

Voorbeeld codering:

Het formele/gestileerde beeld:	gebiedseenheid die gekenmerkt wordt door elkaar wederkerig versterkende formele, overwegend op geometrie berustende vormprincipes.
Het gemengde beeld:	gebiedseenheid waarvan de ruimtevorm en de bebouwing zijn verweven met specifieke elementen als groen en water.
Het amorfe beeld:	gebiedseenheid die gekenmerkt wordt door diffuse of (schijnbaar) ordeloze vormeigenschappen.

TIJDSBEELD
Typering van een periode, richting, school of stijl.

Voorbeeld codering:
50-er jaren wederopbouw, traditionele trends, Amsterdamse School, Nieuwe Zakelijkheid, etc.

5.11.3 Plaatsing

Positie van een gebouw of bebouwing in relatie tot het ruimtebeeld

ONDERLINGE POSITIE
Onderlinge plaatsing van objecten in de zone van de ruimtevormende wand.

- Het gaat hierbij om de plaatsing in de diepte van de kavel en betreft de wandvorming in de daarvoor bestemde zone. De wandvorming is optimaal bij gebruik van rooilijnen en minder groot bij rangschikkingen die volgen uit de toepassing van marges of andersoortige differentiaties.

Voorbeeld codering:
in de rooilijn, wisselend, trapsgewijs, gerend, etc.

ONDERLINGE AFSTAND
Onderlinge tussenafstand van objecten en de zijdelingse geslotenheid van
de ruimtevormende wand.

- Het gaat hierbij om de plaatsing in de breedte van de kavel en betreft de onderlinge aansluiting van de (hoofdvorm van) gebouwen c.q. de beslotenheid of doorzichtigheid van de ruimtevormende wand in relatie tot de kavel- en gebouwbreedte.

Voorbeeld codering:
gesloten: tussenruimte ontbreekt (vrijwel)
half gesloten: tussenruimte kleiner tot ca. pandbreedte
vrijstaand: tussenruimte ca. pandbreedte tot eenmaal groter
open: tussenruimte veelvoud pandbreedte.

RICHTING
Betreft de opstellingsrichting van de hoofdvorm.

- Het gaat hierbij om de hoofdrichting van het gebouw of de richting van de hoofdvorm in de zone van de ruimtevormende wand.

Voorbeeld codering:
langs, dwars, onbepaald, wisselend, etc.

5.11.4 Hoofdvorm

Massa- of volumewerking van gebouwen of bebouwing

CONTOUR
a. de combinatie van opstandhoogte en bovenbelijning van objecten

- M.b.t. de gebouwen gaat het hierbij om de hoogte van het gevelwandvlak en de belijning van de bovenbegrenzing.

Voorbeeld codering:
1 of meer bouwlagen onder kapvorm/dakvormen, e.d.

b. het dwarsprofiel van ruimte

- M.b.t. de ruimte gaat het om de karakteristiek van het dwarsprofiel.

Voorbeeld codering:
symmetrisch / a-symmetrisch enkelvoudig resp. samengesteld.

MASSA-OPBOUW
Compositorische samenstelling van de hoofdvolumes c.q. de plasticiteit van de bebouwing.

- Het gaat hierbij veelal om de afstemming tussen hoofd- / aan- en bijbouwen, etc.

Voorbeeld codering:
enkelvoudig, samengesteld, homogeen, gevarieerd, etc.

RELATIEVE OMVANG
Verhouding van de hoofdafmetingen – de schaal – van het type bebouwing.

- Het gaat hierbij om de onderlinge verhouding tussen de driedimensionale afmetingen van objecten.

Voorbeeld codering in referentiebreedte van de hoofdvorm aan de openbare ruimte:

klein:	bijvoorbeeld	tot 7 meter
middelgroot:	bijvoorbeeld	ca. 8,5 meter
groot:	bijvoorbeeld	groter dan 9 meter
zeer groot:	bijvoorbeeld	groter dan 10 meter.

VORMBEHANDELING
Modelering of aard van de vormplastiek

- Het gaat hierbij om modelleringkenmerken die de weergave zijn van een vormkarakteristiek.

Voorbeeld codering:
kantig: enkelvoudige geometrische vormen
hoofdzakelijk kantig: idem, met ondergeschikte toevoegingen
vloeiend: afgekante, afgeronde vormen
thematisch: vrije / expressieve architectonische vormen.

5.11.5 Aanzichten

Aspecten van de uiterlijke verschijningsvorm van gebouwen

GERICHTHEID
Zijde c.q. zijden die voor het object gezichtsbepalend en bezien vanaf de publieke ruimte beeldbepalend zijn.

- Het gaat hierbij om de wisselwerking tussen de bebouwing en de (publieke) ruimte.

Voorbeeld codering:
georiënteerd naar respectievelijk van de publieke ruimte af, twee- / meerzijdig (hoek).

GELEDING
Belijning en/of reliëf het hoofdaccent van de gevelindeling.

- Het gaat hierbij om de wisselwerking tussen de bebouwing en de (publieke) ruimte.

Codering:
georiënteerd naar respectievelijk van de publieke ruimte af, twee- / meerzijdig (hoek).

COMPOSITIE
Vorm en indeling van de open en gesloten vlakken, maatvoering en verhoudingen in de zone van de ruimtevormende wand.

- Het gaat hierbij om vormen en maatverhoudingen van de gevelcompositie en de relatie ervan met de contour van de hoofdvorm.

Voorbeeld codering:
traditioneel, gestileerd, indifferent, geschakeerd.

5.11.6 Opmaak

Afwerking en verfijning van objecten, de bebouwing en het ruimtebeeld

MATERIAAL
Aard en stofuitdrukking van het (exterieure) materiaalgebruik.

- Het gaat hierbij om de stofuitdrukking van de in het exterieur toegepaste materialen t.a.v. de expressie van de gebouwen, de bebouwing en het ruimtebeeld.

Voorbeeld codering:
glanzend, dof, mat, steenachtig, metaal, kunststof, hout, coatings, etc.

KLEURTOON
Gradaties in de helderheid van het kleurgebruik.

- Het gaat hierbij om de helderheid van kleur in materiaal- en kleurtoepassingen.

Voorbeeld codering:
donker, middentoon, licht, met als verfijning middendonker en middenlicht.

KLEUR
Specifieke kleurtoepassingen en kenmerkende materiaal- en kleurcombinaties.

- Het gaat hierbij om typerend kleurgebruik/kleurvariaties m.b.t. de expressie van de bebouwing.

Voorbeeld codering:
is een gerichte omschrijving.

DETAIL EN ORNAMENT
Constructieve details, ornamenten en decoraties.

- Het gaat hierbij om de bijzondere verrijking die ruimte en bebouwing ondervindt van (constructieve) details en bijzondere ornamentiek.

Voorbeeld codering:
is een gerichte omschrijving.

GRADATIE
De gradatie geeft de zwaarte aan die bij de welstandsbeoordeling wordt toegekend aan de beschrijving.

Bij de beschrijving van een ruimtelijke beeldcomponent is niet alleen de samenhang tussen de verschillende beeldcomponenten van belang, maar zeker ook de mate waarin deze zich in het betreffende gebied voordoen. Daarom is binnen het kader van de beschrijving de notatie gradatie toegevoegd, waarmee de relevantie van het beeldaspect wordt aangegeven. In deze gradatie worden drie kwantiteiten onderscheiden welke in een bepaald gebiedsdeel voor de betreffende beeldcomponent van toepassing zijn.

- **Bepalend** wordt de gradatie van een beeldcode genoemd wanneer op het punt van de betreffende beeldcomponent een dominante en consistente overeenkomstigheid of samenhang wordt aangetroffen.

- **Overwegend** heet de gradatie van een beeldcode wanneer op het punt van de betreffende beeldcomponent een overwegende mate van gelijkvormigheid wordt aangetroffen.

- **Gevarieerd** is de gradatie van een beeldcode wanneer het aspect van het betreffende beeldcomponent in diverse vormen aanwezig is.

WAARDERING en BELEID
Deze eerste kolom geeft na realisatie van de wijk, of realisatie van een deel van de wijk, de waardering aan van de aangetroffen beeldaspecten zoals deze in het beeldkwaliteitplan waren beschreven.
De tweede kolom geeft de beleidsintentie aan hoe in een eventueel vervolgtraject bij, wijzigingen, aanvullingen of uitbreidingen van de wijk, wijkdeel of gerealiseerde bouwplannen met de aangetroffen beeldaspecten dient te worden omgegaan.

6. Slot

Dit beeldkwaliteitplan is opgesteld door Wind Groep in samenwerking met gemeente Leeuwarden, Welstandscommissie Hûs & Hiem en K3 architectuur en planning.

Gemeente Leeuwarden, Stadsontwikkeling
Oldehoofsterkerkhof 2
Postbus 20140
8900 HM Leeuwarden
telefoon: 058-2338833
telefax: 058-2338834
e-mail: gemeente@leeuwarden.nl

Wind Groep B.V.
Burg. Wuiteweg 31-37
Postbus 160
9200 AD Drachten
telefoon: 0512-571471
telefax: 0512-523192
e-mail: wg@windgroep.nl

K3 architectuur en planning b.v. BNA
Utrechtsestraat 67
Postbus 612
6800 AP Arnhem
telefoon: 026-3515951
telefax: 026-4457027
e-mail: info@K3architectuur.nl

Gewijzigd datum: 28 september 2001
bestand: 990040-concept beeldkwaliteitsplan.doc

r. Blitsaerd – toetsingskaart Houtland (1. Welstandsnota Leeuwarden 2013)

"HOUTLAND"

"HOUTLAND"

H23 Hn01 Hn02 Hn03 Hn04 Hn05 Hn06 Hn07 Hn08 Hn09 Hn10 Hn11 Hn12 Hn13 Hn14 Hn15

H39 H30 Hn20 Hn21 Hn22 Hn23 Hn24

H38 Hn36

Hn29 Hn30 Hn31 Hn32 Hn33 Hn34 Hn35 Hn37 Hn38 Hn39 Hn40 Hn41 Hn42 H21 H22

Hp02

S04 S05

R 2m

S09

Hp03

Hp01

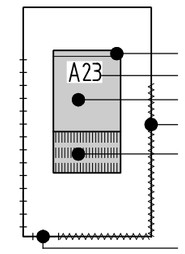
M01 M02 M03 M04 M5 M06 M07 M08 M09

W01 W02 W03 W04 W05 W06

W07 W08 W09 W10 W11

N

RENVOOI



- rooilijn
- bouw/kavelnummer
- bouwvlak voor hoofd- en bijgebouwen
- erfscheiding max. 1.80m hoog
- bouwvlak met orthogonale verkaveling
- erfscheiding max. 1.00m hoog

- nokrichting
  (indien geen nokrichting in het bouwvlak is aangegeven, dan is de nokrichting vrij)
- oriëntatie woningen op toegangsbrug
- groene loper
- bomen in boomrand in stand houden
- haag
- groenstrook volgens groenplan
- openbaar groen
- solitaire bomen
- rietbegroeiling
- water

-erfscheiding:
- t.p.v. groene loper: geen
- erfscheiding achter de rooilijn max. 1,80m hoog.
- erfscheiding max. 1m hoog.

STATUS

DEFINITIEF

WERK

BLITSAERD

OPDRACHTG. C.V. BLITSAERD

BETREFT

VERKAVELINGSTEK./
TOETSINGSKAART
"HOUTLAND"

SCHAAL	1: 1000				
GETEKEND	SSC / Bert van Lingen				
DATUM	25-09-2007				
GEWIJZIGD	A	24-10-2007	G		
PARAAF	B	29-10-2007	H		
	C	08-07-2010	I		
	D	12-07-2010	J		
	E	23-01-2013	K		
	F		L		

WERKNR.

990040

BLAD

TT - 02

ARCHITECT ir. SÁNDOR I. WEERSTRA ARCHITECT BNA
PIETER SCHIEVINK ARCHITECT AvB BNA

WIND ARCHITECTEN ADVISEURS

Burg. Wuiteweg 31-37
Postbus 160
9200 AD Drachten
T (0512) 571 475
F (0512) 571 476

Wind GROEP

s. Blitsaerd – toetsingskaart Haven (1. Welstandsnota Leeuwarden 2013)

"DE HAVEN"

H40 H41 H42 H43 H44 H45

Hp01 Hp02 Hp03 Hp04 Hp05

537m² 537m²

R 2m R 2m R 2m

peil steiger +200

Brug door derden, aansluiting N.T.B.

20617

± +3000

Fietspad

Rijksweg Leeuwarden – Groningen

EG LEEUWARDEN – GRONINGEN

365 367 369 371 373 375 377 379

354 Sportcenter Leeuwarden

Motorclub Pieterburen

RENVOOI

A23

- rooilijn
- bouw/kavelnummer
- bouwvlak voor hoofd- en bijgebouwen
- erfscheiding max. 1.80m hoog
- bouwvlak met orthogonale verkaveling
- erfscheiding max. 1.00m hoog
- nokrichting (indien geen nokrichting in het bouwvlak is aangegeven, dan is de nokrichting vrij)
- oriëntatie woningen op toegangsbrug
- groene loper
- bomen in boomrand in stand houden
- haag
- groenstrook volgens groenplan
- openbaar groen
- solitaire bomen
- rietbegroeiing
- water

-erfscheiding:
- t.p.v. groene loper: geen
- erfscheiding achter de rooilijn max. 1,80m hoog.
- erfscheiding max. 1m hoog.

STATUS

20-07-2012

CONCEPT WIJZIGING

WERK

BLITSAERD

OPDRACHTG. C.V. BLITSAERD

BETREFT

VERKAVELINGSTEK./ TOETSINGSKAART "DE HAVEN"

SCHAAL 1: 1000

GETEKEND SSC./ Bert van Lingen

DATUM 31-03-2005

GEWIJZIGD

A	03-04-2006	G	
B	21-06-2006	H	
C	17-07-2006	I	
D		J	
E		K	
F		L	

PARAAF

WERKNR. 990040

BLAD TT - 03

ARCHITECT ir. SÁNDOR I. WEERSTRA ARCHITECT BNA
PIETER SCHIEVINK ARCHITECT AvB BNA

WIND ARCHITECTEN ADVISEURS
Burg. Wuiteweg 31-37
Postbus 160
9200 AD Drachten
T (0512) 571 475
F (0512) 571 476

cad file: F:\PROJECT\1999\990040\UR990040TT03 de_haven.s01

t. Woonarken en woningen Techum – Wergeasterdyk

(1. Welstandsnota Leeuwarden 2013)

Beeldkwaliteitsplan en welstandsrichtlijnen voor woningen en woonarken in het gebied tussen buurtschap Techum en de Wergeasterdyk.

gebiedsomschrijving

De ruimtelijke opbouw van ‘de Zuidlanden’ kenmerkt zich door buurtschappen van circa 350 woningen die autonoom, los van elkaar zijn verankerd in het landschap. Deze opbouw is in 2011 vastgesteld in de ‘Structuurvisie De Zuidlanden Leeuwarden’. Naast de reeds in aanbouw zijnde buurtschappen Techum en Jabikswoude en het in bestemmingsplan vastgestelde Wiarda is de globale plek van de toekomstige, deels onbenoemde, buurtschappen in de visiekaart in cirkelvorm aangegeven.

Tussen de buurtschappen ligt een zone die als een ‘landschappelijke ader’ door het gebied loopt, vergelijkbaar met de wijze waarop Friese dorpen door agrarisch gebied van elkaar zijn gescheiden. Deze zone zorgt voor een ruimtelijke buffer waardoor de contour van de afzonderlijke buurtschappen duidelijk zichtbaar blijft, er moet sprake zijn van een scherpe overgang van de relatief intensieve bebouwing in het buurtschap en een extensief bebouwd gebied tussen de buurtschappen in de vorm van erven en woonarken.

Afb. 1 Zicht vanaf de Wergeasterdyk op buurtschap Techum

Dit beeldkwaliteitsplan en de welstandsrichtlijnen heeft betrekking op de gebieden A en B, zoals aangegeven in onderstaande kaart. Per gebied zijn specifieke kwaliteitseisen en richtlijnen geformuleerd.

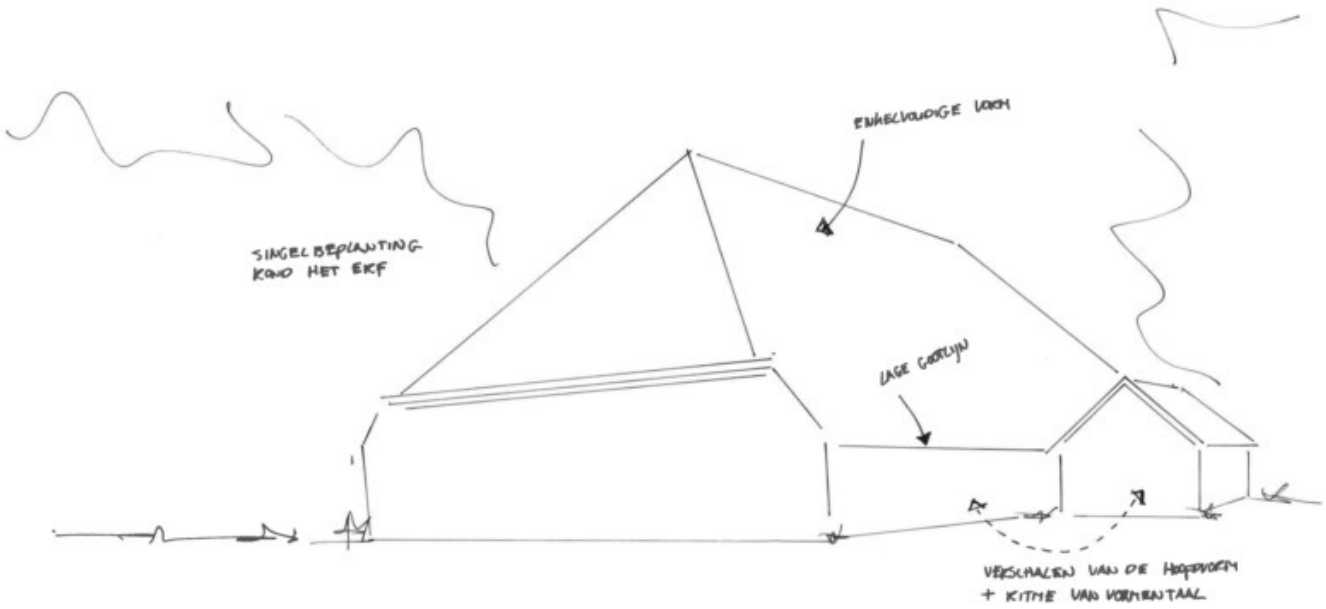
Gebied A gaat in op kwaliteitseisen ten behoeve van 20 wooneenheden buiten de buurtschappen en ligt tussen buurtschap Techum en de Wergeasterdyk en grenst ten noorden aan de toekomstige Sudertrimdielsdyk en ten zuiden aan de toekomstige Nije Daam. Het bestaande erf van de voormalige boerderij (inmiddels gesloopt) aan de Wergeasterdyk maakt onderdeel uit van dit gebied.

De kwaliteitseisen voor gebied B beschrijven de welstandsrichtlijnen voor het realiseren van 6 woonarken aan een nieuwe waterverbinding tussen It Ald Djip en de Wurdumerfeart.

Gebied A

de bebouwing in het gebied tussen de buurtschappen krijgt een ander karakter dan de bebouwing in de buurtschappen. Waar de uitstraling van de buurtschappen wordt bepaald door bebouwing en een sprekend dakenlandschap moet in het tussengebied juist het landschap centraal staan. Dit contrast komt enerzijds tot uitdrukking in een lage bouwintensiteit: het gebied laat ruimte voor incidentele bouw.

Anderzijds zorgt eenvoudige, ingetogen architectuur in door groene singels omzoomde 'erven' van circa 3500 m^2 voor een landschappelijke verschijningsvorm. De 'erven' bieden ruimte aan programma waar in de buurtschappen niet in kan worden voorzien.
Het karakter van agrarische bouwpercelen in het buitengebied, een verzameling van eenvoudige hoofdvormen op relatief grote kavels met een singelbeplanting, vormt de referentie voor de gewenste beeldkwaliteit.



Afb. 2 de karakteristiek van een Fries boerenerf: enkelvoudige vormen, zadeldaken, lage gootlijnen, een ritme van verschaalde vormen en singelbeplanting rond het erf.

Om te komen tot de gewenste beeldkwaliteit in het gebied geldt:

Intensiteit:
- 3 tot 4 erven met in totaal 20 woningen

Situatie:
- bebouwing is gesitueerd binnen een bouwkavel van +/- 3500 m^2, dit zogenoemde 'erf' is omzoomd door een singelbeplanting
- het erf heeft aan één zijde van het 'erf' een ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer

Architectuur: de bebouwing voldoet aan de hierna omschreven welstandscriteria

Welstandsrichtlijnen voor gebied A

Algemeen	de totale bouwkavel (het erf) kent 1 ontwerptaal	*de verschillende objecten zijn 'familie' van elkaar*
Hoofdvorm		
Plaatsing	de hoofdvorm grenst met tenminste 1 gevel direct aan een (semi)openbaar binnenterrein	
Massaopbouw	enkelvoudig	*geen samengestelde volumes*
Vorm	Alle bouwwerken hebben een schuine afdekking lage goot	*de nokhoogte is bij voorkeur veel groter dan de goothoogte*
Geleding	geen horizontale- of verticale geleding gewenst	*neutraal geleed*
Opmaak	functioneel / rationeel	
Detaillering	ingetogen en abstract	
Gevelmateriaal	natuurlijke materialen, baksteen en hout	*of vergelijkbaar*
Kleur	ingetogen en natuurlijk palet	
Dak materiaal	keramisch, riet en hout	*of vergelijkbaar*
Kleur	ingetogen en natuurlijk palet	
Bijgebouwen		
Plaatsing	opgenomen in hoofdvorm of los geplaatst	
Massaopbouw	enkelvoudig	
Dakhelling	Bij voorkeur gelijk aan het hoofdgebouw	
Erfafscheiding	de totale bouwkavel (het erf) is afgezoomd met een boomsingel	
	er is sprake van 1 entree voor gemotoriseerd verkeer	
	erfafscheidingen rond individuele kavels binnen het 'erf' in totaalontwerp meenemen	

Welstandsrichtlijnen voor gebied B,
woonarken tussen It Ald Djip en de Wurdumerfeart

locatieomschrijving

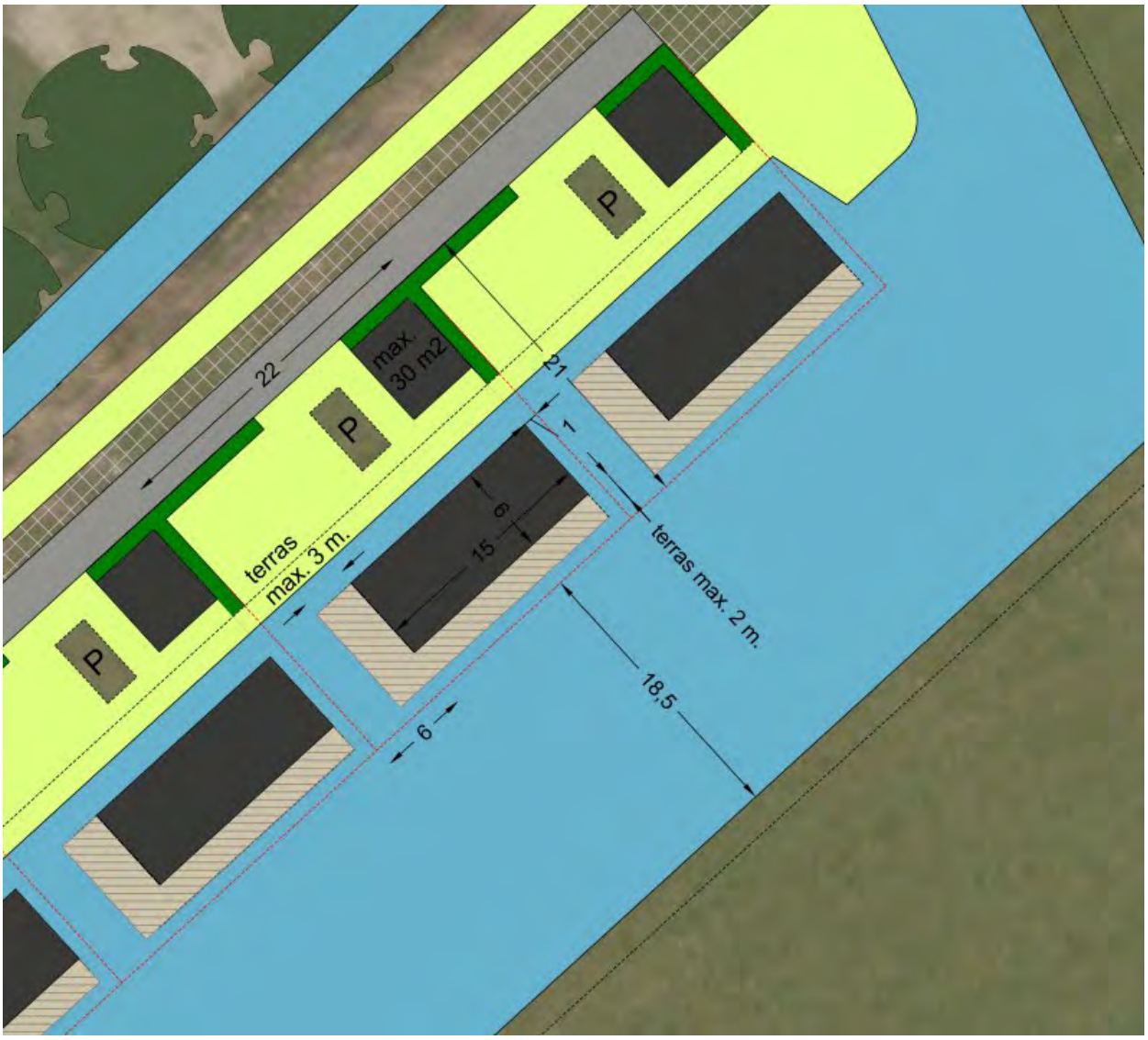
Tussen de bestaande watergangen It Ald Djip en de Wurdumerfeart wordt een nieuwe vaarverbinding gerealiseerd. Aan de noordelijke oever van de verbinding wordt de mogelijkheid geboden voor maximaal 6 in het water gelegen woonarken cq. –huizen. De nieuwe watergang vormt de begrenzing van buurtschap Techum en toekomstig buurtschap Unia.

Afb. 3 6 woonarken aan de nieuwe verbinding tussen It Ald Djip (links) en de Wurdumerfeart (rechts)

maatvoering en beeldkwaliteit

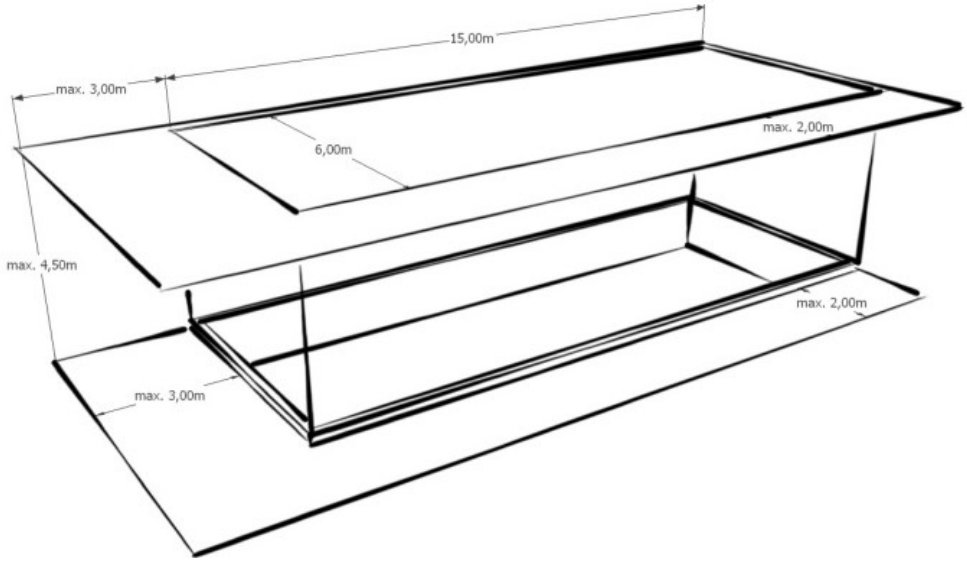
De maatvoering voor de woonarken is aangegeven in onderstaande afbeelding.
De maximale bouwhoogte is 4,50 meter, gemeten vanaf de waterlijn (N.A.P. -0,52 m.).
De woonark bestaat uit een onderbouw van 6 x 15 meter met een opbouw.

Voor de gewenste beeldkwaliteit zijn richtlijnen voor de opbouw en de terrasmogelijkheden omschreven in welstandsrichtlijnen.



Afb. 4 maatvoering van de kavel en de woonark

Welstandsrichtlijnen voor gebied B

PLAATSING	in het water, evenwijdig aan de oever
ORIENTATIE	gericht op het water de oostzijde is gesloten
HOOFDVORM	- kantig - onderbouw heeft een vaste maat van 6 x 15 meter - dak overstek: maximaal 2 meter aan de lange zuidoostzijde, maximaal 3 meter aan de korte zuidwestzijde, maximaal 0,5 meter aan de overige zijde. 
OPMAAK / DETAILLERING	strak en ingetogen
GEVELMATERIAAL	hout, glas en metaal
DAKMATERIAAL	vlak materiaal
KLEURGEBRUIK	een ingetogen, natuurlijk palet
TERRAS	aan de 2 zuidgerichte gevels is een terras toegestaan: afmeting: - lange zijde (ZW): over 15 meter maximaal 2 meter breed - korte zijde : over 6 meter maximaal 3 meter breed
OVERIG	- zonnepanelen vormen geen losse toevoeging, maar zijn onderdeel van het dakvlak en meegenomen in het ontwerp van de bovenbouw - de losstaande berging is onderdeel van het bouwplan en dient aan te sluiten bij de ontwerptaal van de ark. Het totaal vloeroppervlak van de berging(en) bedraagt maximaal 30m^2

u. **Wiarda** (1. Welstandsnota Leeuwarden 2013)

WIARDA

concept

beeldkwaliteitsplan en welstandsrichtlijnen

2013

Gemeente Leeuwarden

De Zuidlanden

Inleiding

Dit document is het beeldkwaliteitplan voor het buurtschap Wiarda in De Zuidlanden.
In dit document worden de uitgangspunten voor het beeldkwaliteit uiteen gezet.
Het document tracht vooral ook inspiratiebron te zijn om te komen tot een onderscheidend woonmilieu.

Het centrale thema is **waterrijk wonen**, waarbij allerlei vormen van wonen aan het water worden uitgedaagd.

Een ander belangrijk aspect is **duurzaamheid**.
Dit aspect hoeft niet zichtbaar of expressief aanwezig te zijn maar vormt een vanzelfsprekend, integraal onderdeel van de architectuur.

Aan het einde van het document worden de uitgangspunten voor beeldkwaliteit in welstandscriteria geformuleerd.

rechts: visiekaart uit de structuurvisie 'de Zuidlanden', vastgesteld in 2011

Inhoudsopgave

Beeldkwaliteitsplan en welstandsrichtlijnen Wiarda

Inleiding 2

Inhoudsopgave 3

Wiarda
- waterrijk wonen 4

Duurzaamheid
- duurzaam wonen 6
- duurzaam inrichten 9

Verkavelingstypen 11

- type a: boothuizen 12
- type a: detail en materiaal 15
- type b: waterdorp 17
- type b: detail en materiaal 19
- type c: bosrandwonen 21
- type c: detail en materiaal 22
- type d: ensembles 23
- type d: havenkom ensemble 24
- type d: bosrand boothuizen 25
- type d: beeldkwaliteit 26

Welstandsrichtlijnen 27

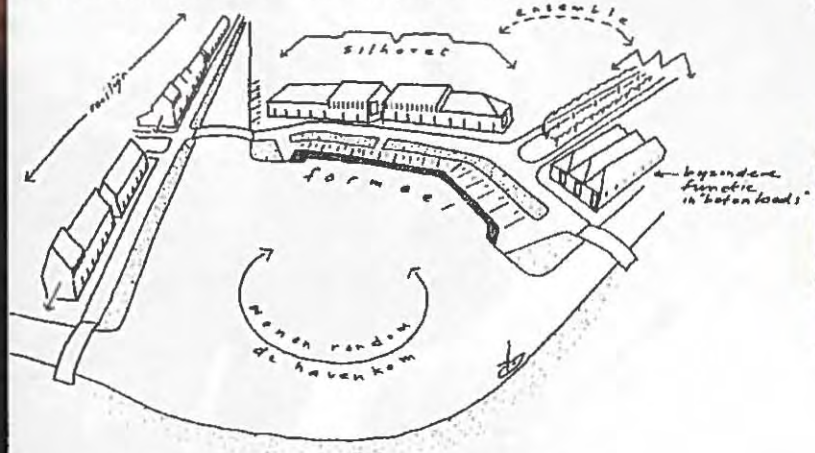
- type a boothuizen & type b waterdorp 29
- type c bosrandwonen & type d ensembles 30

Colofon 31

Wiarda - waterrijk wonen

Het buurtschap Wiarda heeft een luchtige open verkaveling die op het water en op het omliggende landschap is georiënteerd.

In het plan is het centrale oriëntatiepunt de havenkom; een ruim "waterplein" met een royale steigerkade aan de westzijde.
Bij de havenkom komen drie brede vaarten samen die in verschillende richtingen zichtlijnen op het omliggende landschap open houden.



Op veel plekken in Wiarda is het mogelijk naar buiten te kijken.
Er is veel randlengte aan het water met zicht op het landschap.
Die kwaliteit moet uitgebuit en versterkt worden.

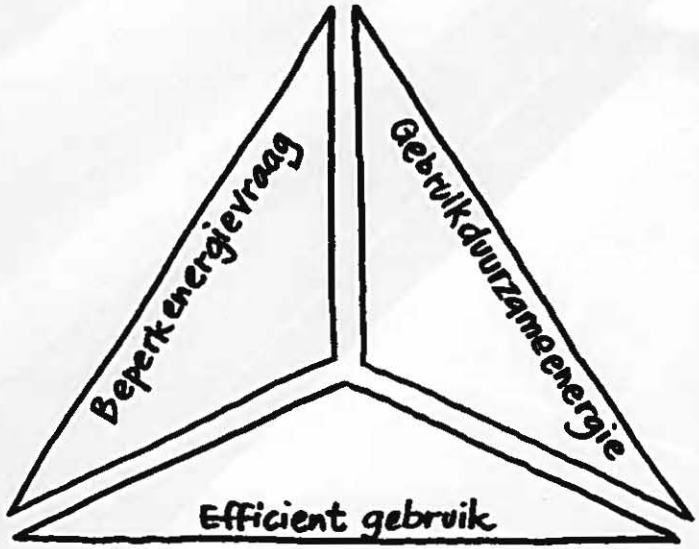
BAKKER
ULST

Duurzaam wonen

De gemeente Leeuwarden heeft hoge duurzaamheidsambities voor de Zuidlanden. De speerpunten in duurzaamheid zijn de compartimenten water en energie.

Leeuwarden Slim met energie & water!

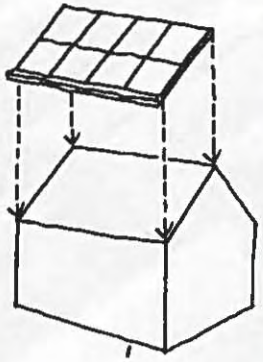
Het invullen van deze ambities gaat uit van het principe '**Trias Energetica**'.



Trias Energetica

Eerst en vooral de energievraag beperken en de vraag zoveel mogelijk met duurzame energie vullen. Dit geldt ook voor het materiaalgebruik in de bouw: eerst en vooral het materiaalgebruik en transport beperken, vervolgens vooral materialen met een lage milieubelasting toepassen.

Zonnebollers en zonnepanelen (PV) gaan in Wiarda beeldbepalend worden in het daklandschap. Zuidoost en zuidwestgericht dakvlakken worden gereserveerd voor toepassing van PV elementen.
Een belangrijk aandachtspunt is de integratie van zonnepanelen in de architectuur van het dak: voor duurzame energie én duurzame beeldkwaliteit.



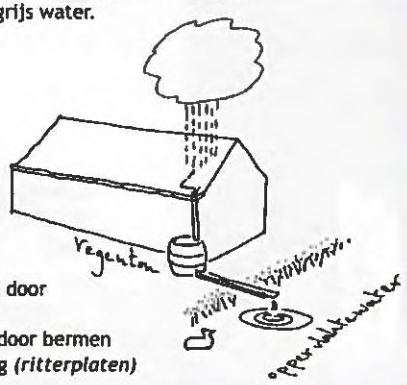
Bij de noord-zuid georiënteerde Pieter Christiaanstraat in Leeuwarden is het PV-paneel geïntegreerd:

Isolerende luiken kunnen een belangrijke maatregel zijn om tegen lage kosten het warmteverlies van zuid gerichte ramen en puien aanzienlijk te beperken.
Luiken verwijzen naar een traditie in Friese dorpen en passen bij het waterrijke thema van Wiarda. Luiken vervullen tevens een zonwerende functie.

Luiken als 'passieve zonnecollector' kunnen worden gecombineerd met actieve zonnecollectoren:

Duurzaam inrichten

Het ligt voor de hand om in Wiarda duurzaam om te gaan met water: hemelwater infiltratie en hergebruik van grijs water.



Minimaliseren van het verharde oppervlak door
- waterdoorlatende verharding
- het weglaten van stoepen of vervangen door bermen
- parkeren op grasstenen of halfverharding *(ritterplaten)*

Bevorder natuurlijke afwatering op het oppervlaktewater of directe infiltratie van hemelwater van de woningen door middels van grindkoffers op eigen terrein.
De toepassing van een regenton als overstort zorgt voor de mogelijkheid om de tuin te sproeien met regenwater tijdens droge periodes.

WIARDA
verkavelings typen

De analyse van de verkavelingtypen in Wiarda heeft een vanzelfsprekende vierdeling opgeleverd.
Deze verkavelingstypen zijn gerelateerd aan de context, de positie in het plan en het gedifferentieerde programma.

A. Boothuizen
B. Waterdorp
C. Bosrandwonen
D. Ensembles

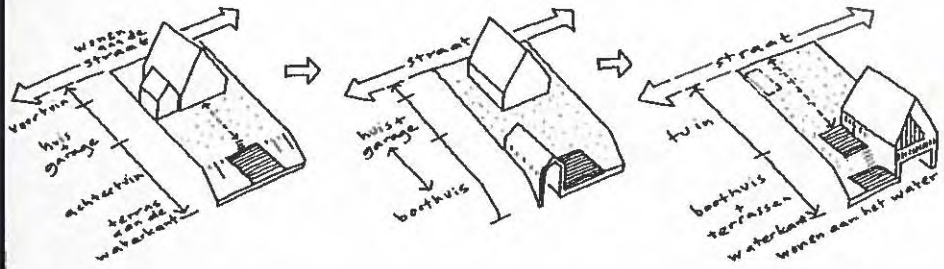
Boothuizen

Aan de buitenrand van het waterdorp liggen kavels aan het water.
De woningen zijn op het water gericht.

De typologie van het boothuis is uitgangspunt en inspiratiebron voor de woningen op de waterkavels aan de rand in Wiarda. Ontspannen wonen aan het water is een klassiek thema, waar veel interessante woningtypologieën op zijn gebaseerd:
veerhuis, dijkhuis, boothuis, drijvend huis.

De waterkant is traditioneel de achterzijde van de kavel, maar in Wiarda wordt die achterkant zichtbaar. Lange zichtlijnen over het water leggen de achterkanten bloot, de waterkant wordt een 'voorkant'. Deze voorkant aan het water mag informeel zijn, maar heeft tegelijk een nette uitstraling.

De verkaveling van dit deel wordt bijzonder en onderscheidend door tenminste een aantal van de woningen direct aan de waterkant te plaatsen (achter op de kavel).



De afwisseling van achtertuinen aan het water en boothuizen, maakt het beeld informeel en markant.

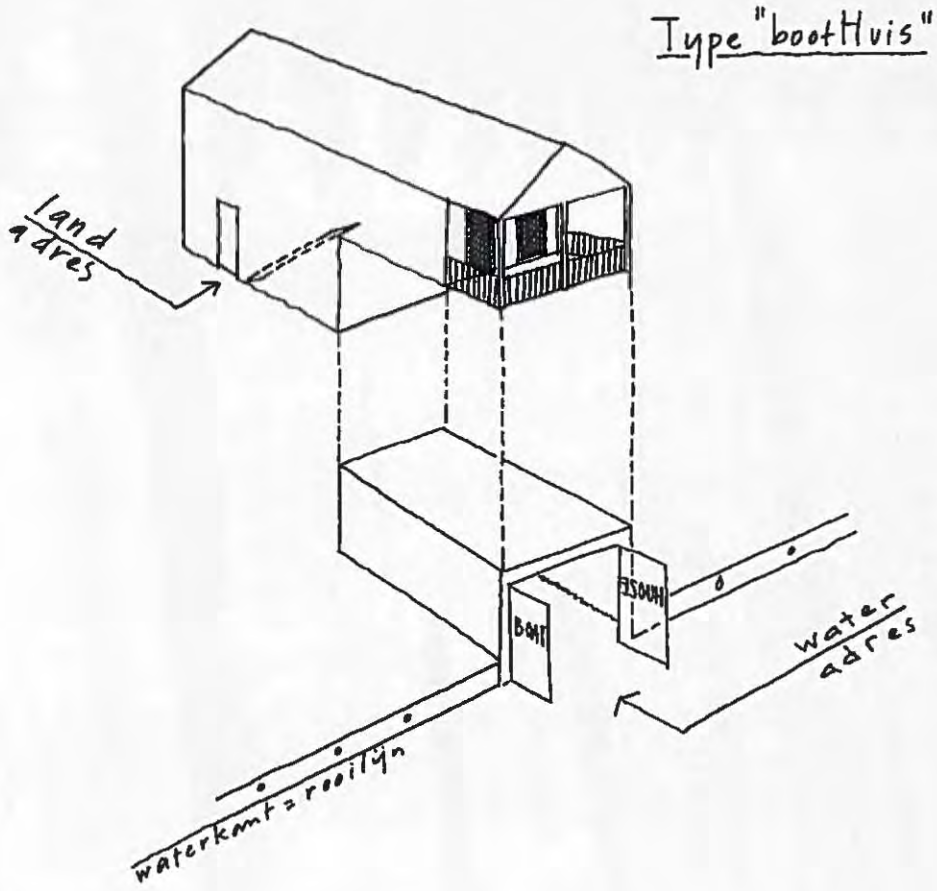
Woningen die aan de waterkant zijn gebouwd nemen een belangrijke landschappelijke positie in. Door de spiegeling van de architectuur in het water oogt het volume groter. Een (inpandige) bootstalling of 'sail-in woning' maakt de relatie met het water optimaal.

Het stedenbouwkundig bijeffect is dat de straat met toegang tot de kavel informeler wordt. De voortuin wordt achtertuin.

Daarnaast is het mogelijk om het woonprogramma op te delen in het hoofd- en bijgebouw, al dan niet in combinatie met een boothuis.
Het hoofdgebouw staat traditioneel aan de straat, het bijgebouw aan het water.

De architectuur van boothuizen kenmerkt zich door **eenduidige geometrische volumes** met een **symmetrische kap.**
Traditioneel werden boothuizen in hout gebouwd, natuurlijk, vriendelijk en warm.
De dakrand is strak en eenvoudig.
De dakgoot wordt nooit aangedikt of geornamenteerd.

Oevers
Bij de waterkavels zal overwegend sprake zijn van een natuurlijke oever in combinatie met een aanlegvoorziening. Op een aantal kavels staan woningen direct aan het water en is sprake van een overwegend 'harde' oever *(terras)*.



WIARDA
boothuizen type a

boothuizen: de voorkeurspositie van de woning op de kavel

A1: wonen aan de straat of aan het water
een gevarieerde situering: de woningen kunnen zowel aan de waterkant als ook aan de straatkant worden geplaatst.

A2: wonen aan het water
De positie van het hoofdgebouw is vastgelegd in het inrichtingsplan

A3: wonen op het water
woningen staan direct aan het water en kunnen ook als drijvende woning worden uitgevoerd.

De woningen hebben een eigen steiger / terras vooruit geschoven aan het water.

Detail

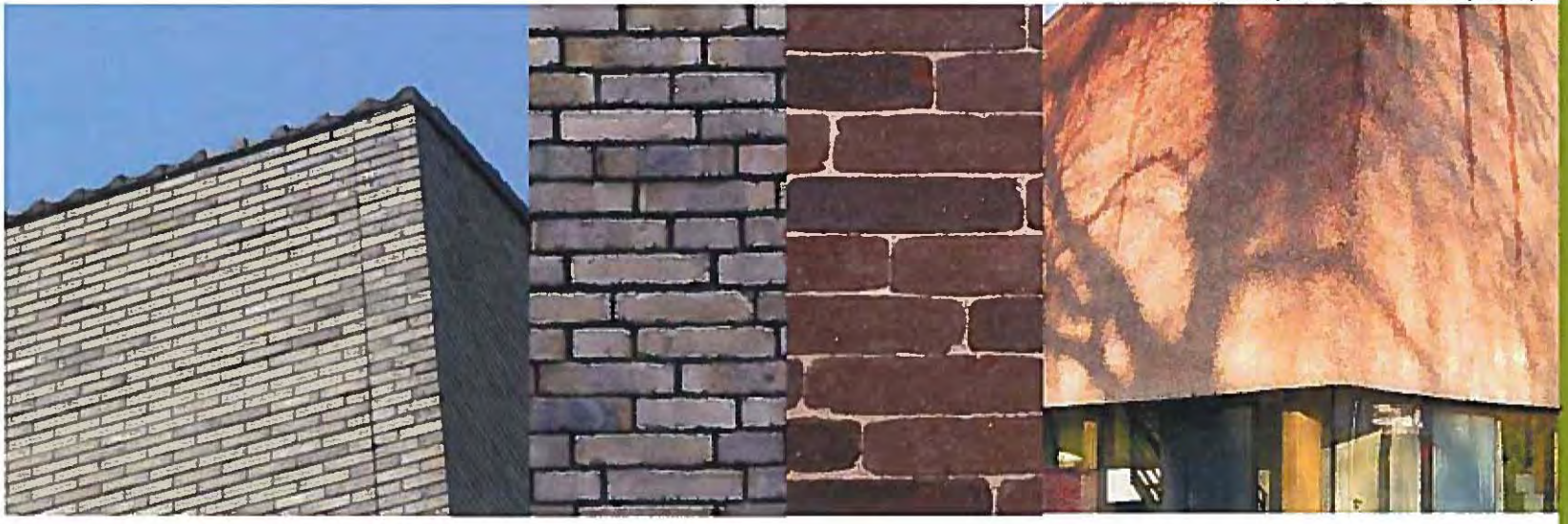
Strakke en minimale detaillering.
Aandacht voor de aansluiting van gevel en dak.

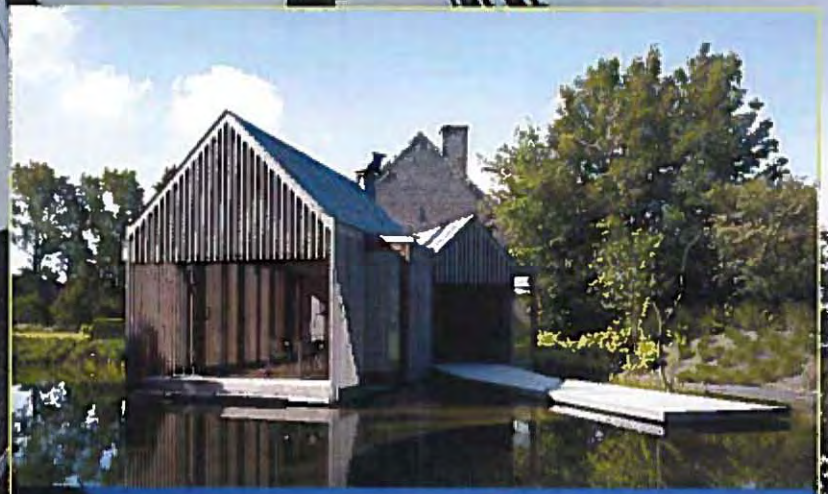
Gevel

Voor de gevels wordt gekozen voor één materiaal per volume. Ze bestaan geheel uit baksteen óf geheel uit hout.

Dak

Rietdaken en pannenkappen.
De kleur van de gevel is afgestemd op de kleur van het pannendak. Bij donkere pannen kunnen frissere kleuren gevels worden toegepast. Bij antracieten gevels kunnen rood-oranje pannen worden toegepast.
Deze combinatie kent een lange traditie bij boothuizen (zwarte planken en terracotta pannen).





Waterdorp

De categorie woningen 'type B' refereren aan het wonen in een traditioneel fries waterdorp. Woningen zijn op de straat geörienteerd en liggen al dan niet aan het water of kijken uit op het water.

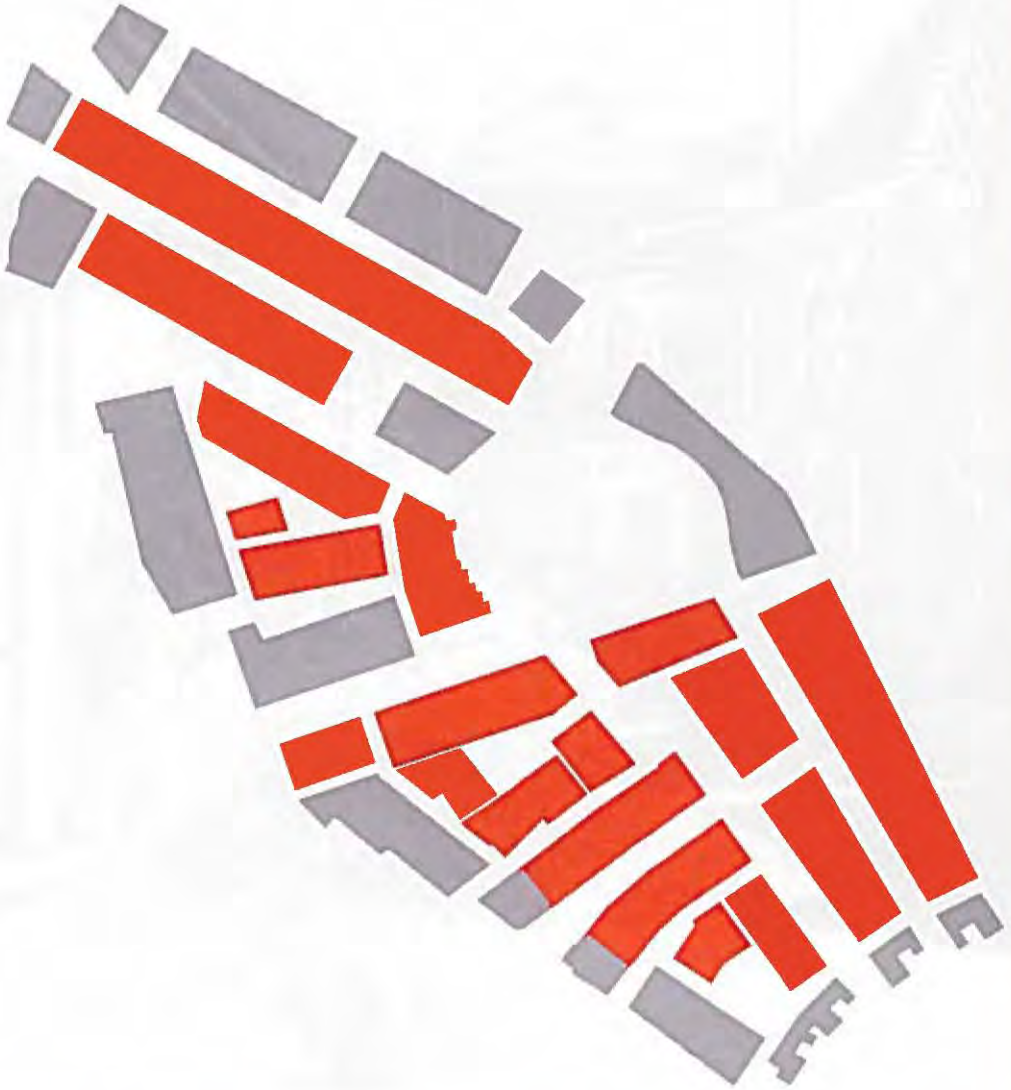
De straten zijn veelal geknikt en het beeld wordt bepaald schuine daken met een duidelijke gootlijn en dakkapellen in de goot. Het profiel van de straat is informeel dorps en compact. Een aantal woningen hebben ruimte voor een stoep of geveltuin.

Het gebruik van gebakken materiaal staat synoniem voor het friese (water)dorp. De aardse kleuren zorgen voor een natuurlijke, prettige uitstraling.

In Wiarda vinden we deze architectuursfeer terug zonder uitsluitend gebakken materialen voor te schrijven, er moet ruimte zijn voor het toepassen van nieuwe technologieën en duurzaam materiaalgebruik.

Het toepassen van gebakken materiaal heeft wel de voorkeur, maar het is vooral van belang dat aan de volgende stijlkenmerken wordt voldaan:

- het dak en de gevel bestaan elk uit 1 materiaalsoort, alleen het toepassen van zonnepanelen kan leiden tot een aanvullend materiaal.
- de kleuren sluiten aan bij de traditionele kleurstelling van pannendaken en gemetselde gevels.
- geornamenteerde detaillering van o.a. de goot.
- dakkapel staat 'op de goot'.
- het gebouw voegt zich aantoonbaar in de friese architectuur.



Stegen
Stegen geven toegang tot een beschutte binnenwereld.
Gevels, voordeuren en hagen begeleiden de route.

Dakkapellen
Dakkapellen zijn samen met de gootlijn beeldbepalend en refereren aan de de architectuur in het friese dorp. De dakkapellen 'staan in de goot'.

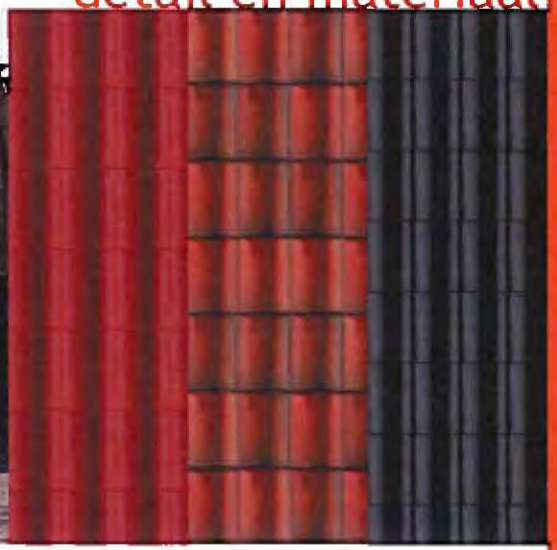
Erfafscheidingen
erfafscheidingen zorgen voor de contour van het bouwblok en zorgen voor het contrast tussen de binnen- en buitenkant van het blok.
Rondom het binnenterrein liggen achtertuinen.
Bergingen en pergola's vormen een ceintuur.

Detail

Geornamenteerde detaillering.
De duidelijke gootlijn is onderdeel van de gewenste architectuurstijl.
Dakranden zorgvuldig vormgegeven.

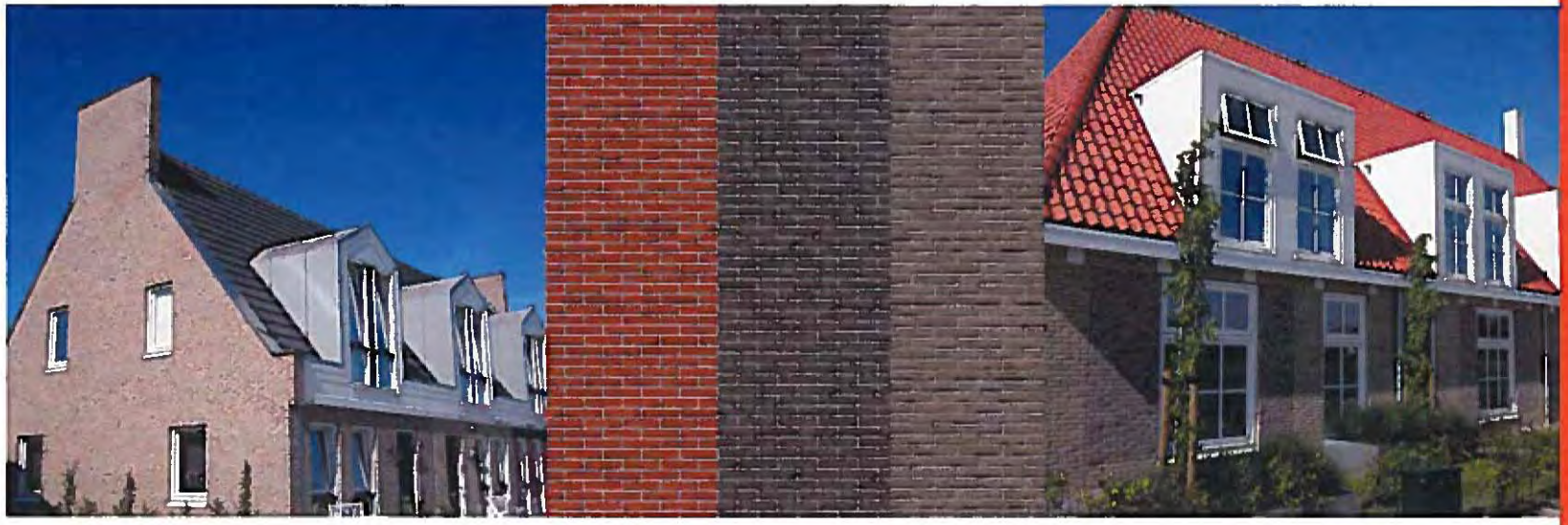
Gevel

Kleur: rood/bruin/mangaan.
Kleurafwijkingen zijn incidenteel toegestaan.



Dak

Kleur: lichtrood/terra cotta/gesmoorde zwarte kleurstelling. Dakkapellen staan 'op de goot'

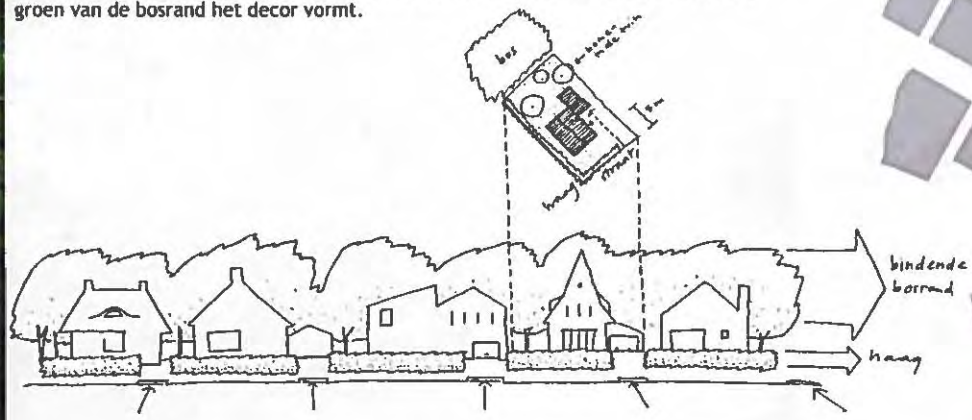


VOOR BRUG OPENING
TEL. 06 22084110

Bosrand wonen

Tussen het buurschap Wiarda en het sportveldencomplex wordt een bosstrook aangeplant. Hierdoor ontstaat er een beschutte rand van het buurtschap waar overwegend vrije kavels zullen worden uitgegeven.

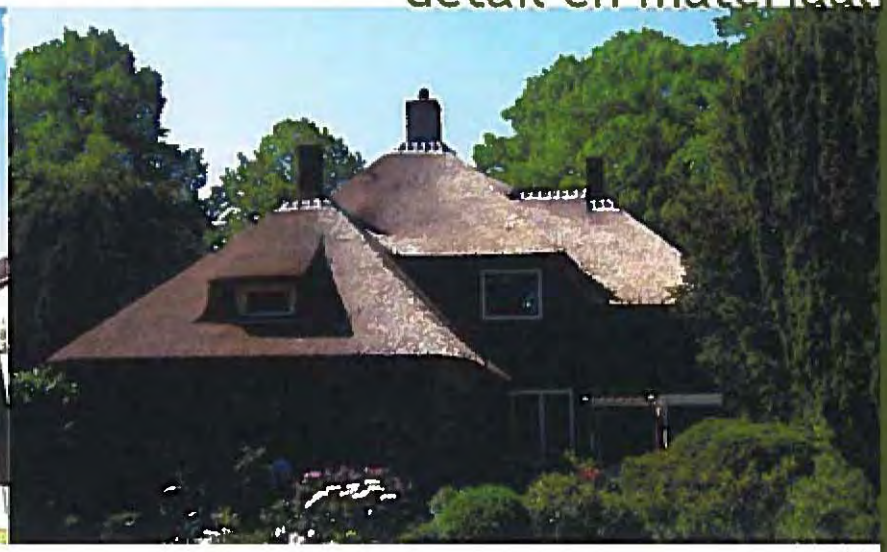
Tegen deze bosrand is een variatie aan vrijstaande woningtypes mogelijk. Deze strook ligt niet aan het water en is daarmee enigszins vrijgespeeld van het thema waterrijk wonen. De verschijningsvorm van deze woning is relatief vrij, omdat het groen van de bosrand het decor vormt.



Aan de straatzijde krijgen de kavels een haag. De voortuinen liggen op de zon, het woningtype kan daarom straatgericht zijn. In de noord-gerichte achtertuin wordt het inplanten van extra bomen gestimuleerd aangezien dit het groene 'decor' versterkt.

WIARDA

detail en materiaal type c



Detail

De bosrandwoningen hebben integraal beeldkenmerk door het toepassen van een groot dakoverstek.

Gevel

De materiaalkeuze voor de gevels is vrij.
Kleur: een natuurlijke en rustige kleurtoon.

Dak

De materiaalkeuze voor het dak is vrij.
De situatie met een coulisse van bomen en het dakoverstek leent zich goed voor het toepassen van rietdaken.
Kleur: een natuurlijke en rustige kleurtoon.

Ensembles

Op twee punten in Wiarda vormen markante ensembles oriëntatiepunten in de verkaveling en verbijzonderen het silhouet:

- de 'bosrand boothuizen'
- het 'havenkom ensemble'

De twee ensembles zijn een architectonische eenheid die ieder in één hand ontworpen zouden moeten worden.

Havenkom ensemble

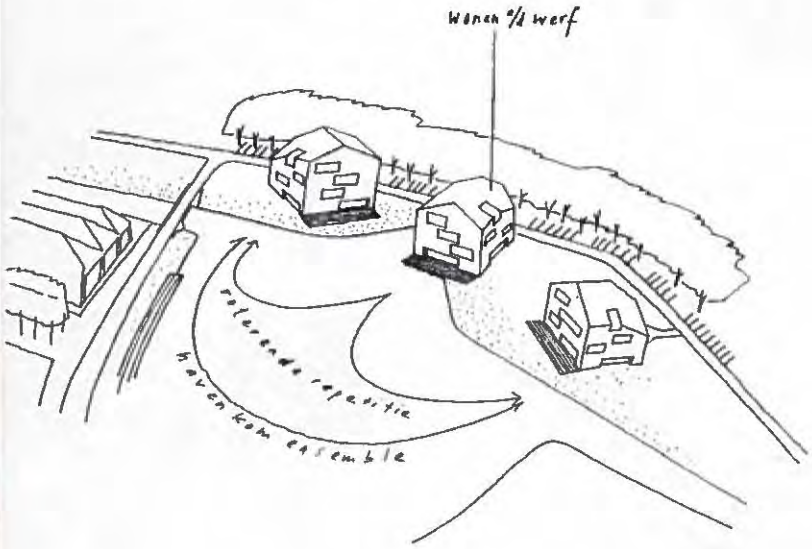
Aan de oostzijde van de havenkom staan drie grote volumes licht gedraaid ten opzichte van elkaar. Een vierde markeert de hoek van het buurtschap aan de noordzijde van de havenkom. Alle vier "kijken" naar de havenkom en markeren het centrum van het buurtschap.

De volumes hebben een expressief pannendak.
De nokken van de kappen staan haaks op het water. In de drie hoge volumes zitten appartementen. Individuele woningen zijn niet te onderscheiden.

De grote volumes doen zich voor als kloeke "pakhuizen" (wonen aan de werf) die informeel gesitueerd staan, steeds iets gedraaid ten opzichte van elkaar (roterende repetitie).

De referentiebeelden van de kloeke pakhuizen tonen ook hoe de luiken goed passen bij deze volumes en kunnen bijdragen aan de ambities voor duurzaamheid.

Het vierde volume aan de Havenkom refereert ook aan de pakhuizen, maar is lager met een driedeling in de kap. In materiaal en detail zijn de volumes familie van elkaar.

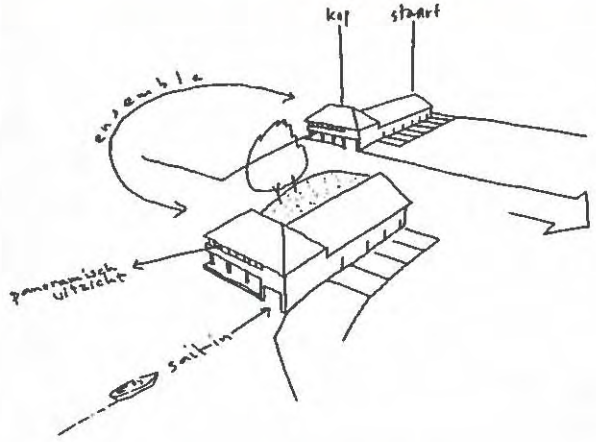


Bosrand boothuizen

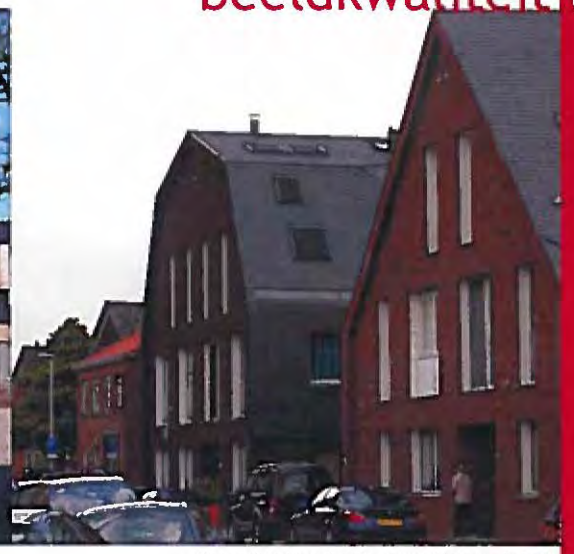
De bosrand boothuizen markeren de noordpunt van de verkaveling en grenzen aan de bosrand kavels. De twee volumes zijn aan weerszijde van de noordelijke opvaart gepositioneerd.

Beide volumes bestaan uit een 'kop' en een 'staart'. In de kop kan een boothuis worden geïntegreerd. Een horizontaal raam of balkon op de hoek is gericht op het weidse uitzicht.

De twee volumes hoeven niet identiek te zijn, maar in vorm, materiaal en detaillering tonen ze overeenkomsten zodat ze een ensemble vormen.



Roterende repetitie zoals in het havenkom ensemble



Ensemble in schaal, materiaal en detail

Architectonisch overeenkomstig,
twee verschillende vormen

Expressieve kopgevels

Welstandsrichtlijnen

In de voorgaande hoofdstukken is de gewenste sfeer van het buurtschap Wiarda omschreven. De uitstraling van de architectuur is verduidelijkt met omschrijvingen, illustraties en referentie beelden.

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten voor de beeldkwaliteit van Wiarda samengevat in een tabel met de welstandsrichtlijnen. Uiteraard is er ruimte voor interpretatie, want Wiarda moet in de tijd kunnen ontwikkelen en worden aangepast. Bovendien is dit informele waterrijke woonmilieu gebaat bij variatie en differentiatie in woningtypes en expressie. Het zou echter jammer zijn als de gewenste informele setting vervalt in een rommelig en chaotisch beeld.

Dit onderscheidende woonmilieu kan heel bijzonder worden als het gestelde thema, "een ontspannen waterrijk woonmilieu," zich zal vertalen in een aantrekkelijke variatie, "eenheid in verscheidenheid" en een vakmatige en ambachtelijke gemaakte architectuur.

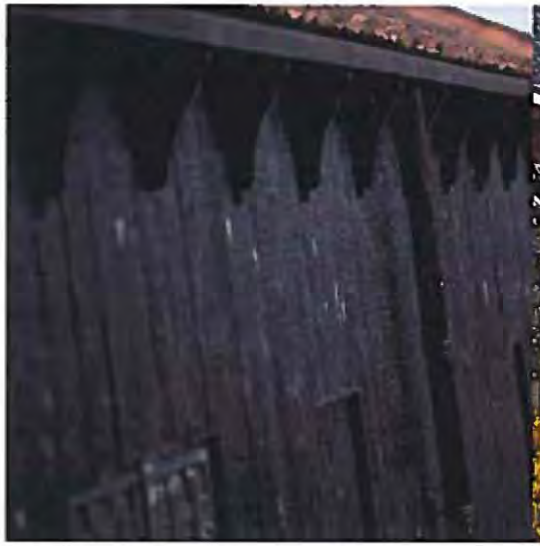
Voor deze welstandsrichtlijnen is het van belang de stedenbouwkundig ordening van Wiarda te hanteren. Onderscheiden zijn een viertal verkavelingstypen:

A Boothuizen
B Waterdorp
C Bosrandwonen
D Ensembles

De categorieën "Boothuizen" en "Ensembles" zijn nader gedifferentieerd:

A1: wonen aan de straat of aan het water
A2: wonen aan het water
A3: wonen op het water

D1: havenkom ensemble
D2: bosrand boothuizen



A Boothuizen: informele, watergerelateerde beeldkenmerken. eenduidige geometrische vormgeving

B Waterdorp: traditionele friese architectuurkenmerken met een pannendaken, duidelijke gootlijn en dakkapellen

C Bosrandwonen: dankzij het groene decor van bomen is er meer vrijheid in vorm en materiaal voor de woning.

D Ensembles: op een tweetal plaatsen staan bijzondere types, die beeldbepalend zijn voor het buurtschap Wiarda.

Voor elk van deze categorieën zijn welstandsrichtlijnen geformuleerd.
We onderscheiden:

1). **Plaatsing**: positie op de kavel: in de rooilijn, verspringend, gevarieerd, vrij, vrijstaand, gesloten bebouwingswand en situering bijgebouwen.

2). **Oriëntatie**: alzijdige oriëntatie, gericht op de straat - gericht op het water, rustig straatbeeld - informeel straatbeeld.

3). **Hoofdvorm**: aantal bouwlagen, kap, kaprichting parallel aan de straat - loodrecht op straat, kaphelling, massa opbouw eenvoudig / geleed, randvoorwaarden aan dakkapellen, randvoorwaarden aan balkons, bijgebouwen ondergeschikt.

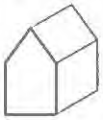
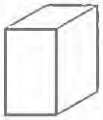
4). **Opmaak**: eigentijds / traditioneel, materiaal (hout, baksteen, stucwerk), daken zijn voorzien van (gebakken) pannen of riet, detail (verticale raamopeningen).

5). **Kleur**: lichte tinten, kleurig, bedekte tinten.

Voor alle categorien geldt dat dakkapellen op zuidelijk (tussen zuidwest en zuidoost) georienteerde daken niet zijn gewenst.
Dit vanwege de mogelijke belemmerende werking op zonnepanelen.

Luiken kunnen een belangrijke bijdrage leveren bij de beperking van de energievraag. Bij toepassing geldt dat materiaal en kleur hiervan moet zijn afgestemd op de toegepaste gevelafwerking.

Algemeen	
- zonnepanelen integreren in het dakvlak - zonnepanelen liggen verzonken in het dakvlak	één kleurtoon voor alle dakvlakken

A: Boothuizen	Plaatsing	Orientatie	Hoofdvorm	Opmaak	Kleur
	A1: wonen aan de straat of aan het water een gevarieerde situering: de woningen kunnen zowel aan de waterkant als ook aan de straatkant worden geplaatst A2: wonen aan het water De positie van het hoofdgebouw is vastgelegd in het inrichtingsplan A3: wonen op het water woningen staan direct aan het water en kunnen ook als drijvende woning worden uitgevoerd.	A1: gericht op het water en op de weg, waterkant is 2e voorkant. A2: gericht op het water A3: gericht op het water	Eenvoudige hoofdvorm A1 & A2: kapvorm: symmetrisch zadeldak met duidelijke nokrichting Kaphelling minimaal 38°  A3: kapvorm: plat afgedekt 	Details: strak en ingetogen Gevelmateriaal: één materiaal per volume. Ze bestaan geheel uit baksteen òf geheel uit hout. eventueel gecombineerd met zonnepanelen. Dakmateriaal: riet of dakpannen, in samenhang met zonnepanelen Bijgebouwen: bij voorkeur hout	Gevel: De kleur van de gevel is afgestemd op de kleur van het pannendak. Bij donkere pannen kunnen frissere kleuren gevels worden toegepast. Bij antracieten gevels kunnen rood-oranje pannen worden toegepast. Dak: rood-oranje/terra cotta/bruin/zwart in samenhang met kleurstelling zonnepanelen
Opmerkingen:	Bij boothuizen ligt de tuin aan de straatzijde en bijgebouwen min. 5 m. achter de erfgrens				

B: Waterdorp	Plaatsing	Orientatie	Hoofdvorm	Opmaak	Kleur
	Onderlinge positie: wisselende rooilijn, afhankelijk van de stedenbouwkundige context hoe dichter bij de rooilijn, hoe lager de toelaatbare goothoogte. Onderlinge afstand: gesloten en half open Richting: rijen: langskap overige: onbepaald	Straatgericht	bebouwingscontour 1 of meer bouwlagen met een symmetrische kap massaopbouw gevarieerd vormbehandeling kantig compositie: gestileerd kapvorm langskappen minimaal 38°. dakkapellen staan 'op de goot' bijgebouw ondergeschikt aan de hoofdmassa	Details: expressief, geornamenteerd. een duidelijke gootlijn. Gevelmateriaal: bij voorkeur baksteen. één materiaalsoort per woning eventueel gecombineerd met zonnepanelen. Dakmateriaal: bij voorkeur dakpannen één materiaalsoort per woning Bijgebouwen: bij voorkeur hout	Gevel: rood/bruin/mangaan Dak: lichtrood/terras cotta/(gesmoord) zwart in samenhang met kleurstelling zonnepanelen
Opmerkingen:	Bergingen, carports, pergola's en garages worden rondom het binnen gebied aaneengeregen tot gebouwde erfafscheidingen. Bergingen staan aan de binnenterreinen op de hoekpunten van het bouwblok.				

Algemeen					
- zonnepanelen integreren in het dakvlak - zonnepanelen liggen verzonken in het dakvlak			één kleurtoon voor alle dakvlakken		
C: Bosrand	Plaatsing	Orientatie	Hoofdvorm	Opmaak	Kleur
	Positie: vóór op de kavel voortuin minimaal 5 meter diep Rooilijn: rooilijn dieper als hoogte van het gebouw toeneemt.	Straatgericht Beplanting zorgt voor een natuurlijk zonnescherm in de zomer	vrij één integraal kenmerk: grote dakoverstekken	Details: eenvoudig en ingetogen Materiaal: vrij	Naturel: een rustig en natuurlijk palet
Opmaak:	om de typologie van het bosrand wonen te ondersteunen in de voortuin tenminste drie bomen of een rij leilindes zodat de woning enigzins wordt ingesloten door beplanting.				

D: Ensembles	Plaatsing	Orientatie	Hoofdvorm	Opmaak	Kleur
	D1: havenkom ensemble eigenstandig volgens stedenbouwkundig plan	gericht op het water	enkelvoudige hoofdvorm kapvorm: vrij	Gevelmateriaal: pleisterwerk, baksteen of hout** Dakmateriaal keramische dakpannen	donkere tinten, een robuuste uitstraling de forse volumes en terreininrichting verwijzen qua materiaal en kleur naar pakhuizen en (historische) scheepswerven
	D2: bosrand boothuizen De "kop" (zuid): aan het water, de "staart" (rijgebouw) aan de straat	tweezijdig gericht	de rij wordt afgesloten met een kop (= hoger dan rij). "kop" en "staart" vormen één compositie	Gevelmateriaal: hout** of baksteen Dakmateriaal: vrij	lichte tinten
Opmaak:	de ensembles ogen als één project, er is sprake van één ontwerptaal				

** bij toepassing van een alternatief materiaal met een houtachtige uitstraling dient deze te worden goedgekeurd door welstand

WIARDA

colofon

titel	beeldkwaliteitsplan en welstandsrichtlijnen Wiarda
datum	augustus 2013 | versie 130809
vervaardigd door	Projectbureau De Zuidlanden
afbeeldingen en tekeningen	Wiarda, Beeldkwaliteitsplan, juli 2012 Franz Ziegler, bureau voor architectuur en stedenbouw www.franzziegler.nl
stedenbouwkundig plan	Inrichtingsplan Leeuwarden | Wiarda 221209 BGSV, bureau voor stedebouw www.bgsv.nl
advies over duurzaamheid	CDC, climatic design consult, Tom Haartsen www.climaticdesign.nl
fotografie	Laurens Aay, fotojournalistiek www.laurensaay.nl

Gemeente Leeuwarden

De **Zuidlanden** - bouwt de nieuwe *buorren* van Leeuwarden

Projectbureau De Zuidlanden
Buorkerij 51
8941 AH Leeuwarden

v. Sint Bonifatiuspark (1. Welstandsnota Leeuwarden 2013)

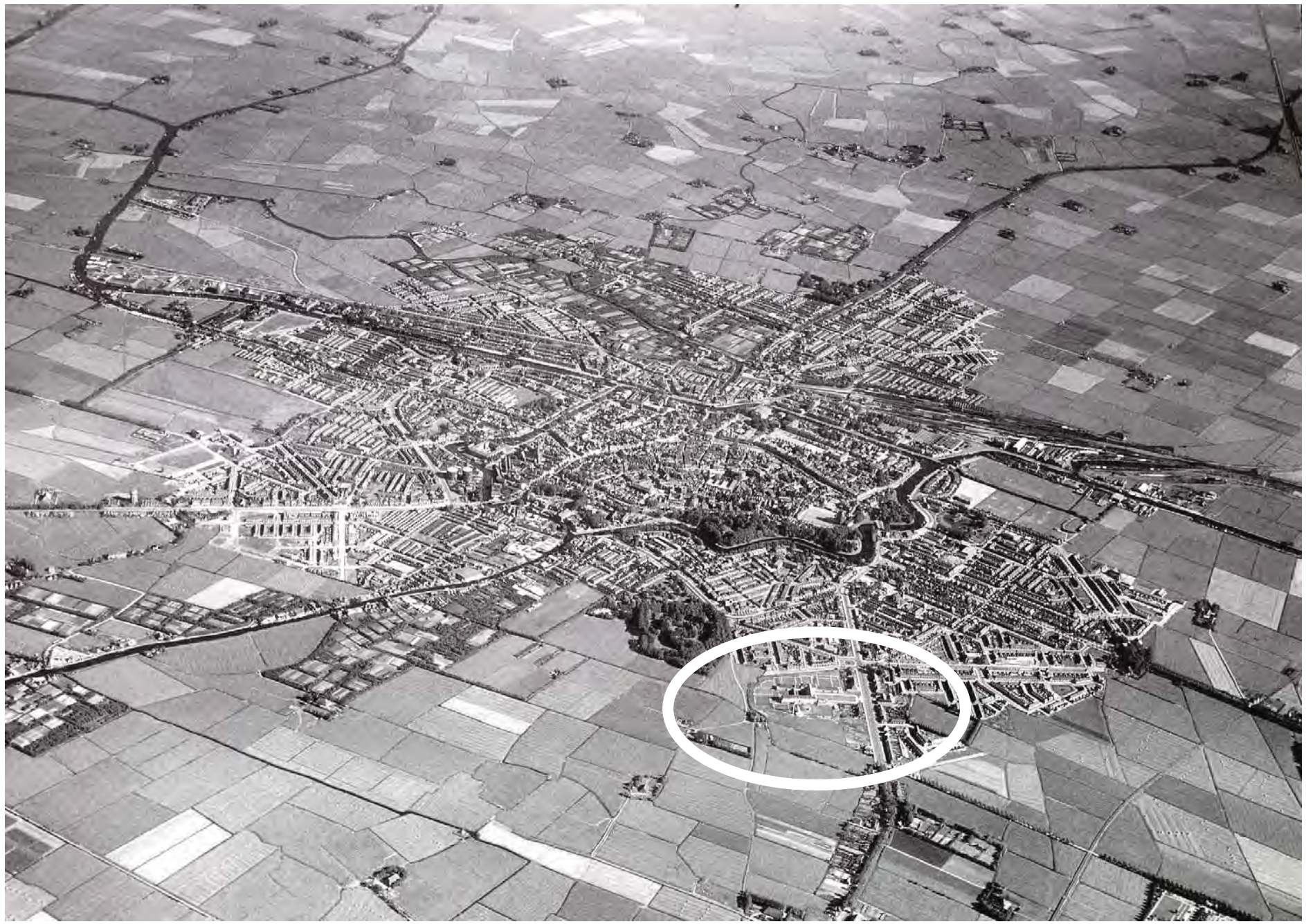
SINT BONIFATIUSPARK

LEEUWARDEN

welstandscriteria

Attika Architekten — Slokker Vastgoed bv

versie september 2013



Colofon

Attika Architekten
Bethaniendwarsstraat 6m
1012CB Amsterdam
amsterdam@attika.nl

In opdracht van

Slokker vastgoed bv
Postbus 55
1270 AB Huizen
info@slokkervastgoed.com

Juli 2006/ versie september 2013

Inhoudsopgave

Inleiding 5

1 De locatie
1.1 Ligging en begrenzing 7
1.2 Voorgeschiedenis 7

2 Het stedenbouwkundig plan
2.1 Inleiding 9
2.2 Kwaliteiten op hoofdlijnen 11
2.3 Plankwaliteiten nader bekeken 11

3 Welstandscriteria gebouwen
3.1 Algemeen 15
3.2 Programma 15
3.3 Bouwgrenzen 15
3.4 Fasering 15
3.5 Bouwmassa en plastiek 15
3.6 Architectuur 15
3.7 Materialisatie en detaillering 17
3.8 Welstandscriteria voor de deelplannen 19
3.8.1 Deelplan 1 en deelplan 2
3.8.2 Vervallen 21
3.8.3 Deelplan 3 Alzijdig blok, liggend op de terp
Deelplan 4 De woonblokken tussen Valkstraat en de Oude Meer, vormend de hof.
Deelplan 5 Het woonblok tussen Oude Meer en Terp 23
3.8.4 Deelplan 6 De luxe westwand 25
3.8.5 Deelplan 7 Bouwblok langs Dammelaan en Oude Meer 27
3.8.6 Deelplan 8 Bouwblok aan Dammelaan en Oude Meer 29
3.8.7 Deelplan 9 De formele poort

4 Proces en kwaliteit 31

- met een sterretje zijn de amendementen van de gemeenteraad aangegeven. De gemeenteraad van Leeuwarden heeft de richtlijnen geamendeerd vastgesteld op 26 maart 2007.

Vanaf april 2009 is er het een en ander in de plannen voor het Bonifatiuspark veranderd. Dit is verwerkt en geactualiseerd in de aanpassingen in de versie van september 2013. Al deze aanpassingen zijn in overeenstemming met het door de

Inleiding

In dit document zijn de welstandscriteria voor de bebouwing van het Sint Bonifatiuspark vastgelegd.
Deze woonbuurt zal in de toekomst gerealiseerd worden op het terrein van het voormalige Sint Bonifatius hospitaal.
Het zal een bijzondere woonbuurt worden met een rijkdom aan verschillende openbare ruimten en een verassende combinatie van nieuwe en oude bebouwing en jonge en reeds volgroeide bomen.
De inspiratie van de jaren dertig stijl van het voormalige ziekenhuis, het water van de Oude Meer en de mooie, bestaande bomen zullen een belangrijke bijdrage leveren aan de sfeer in de woonbuurt. De architectuur van de nieuwe bebouwing zal de informele parkachtige uitstraling van de woonbuurt versterken.

Het stedenbouwkundig plan voor de woonbuurt is gemaakt door Attika Architekten in opdracht van Slokker Vastgoed bv, de ontwikkelaar van het gebied. Het is tot stand gekomen in nauw overleg met de gemeente Leeuwarden.

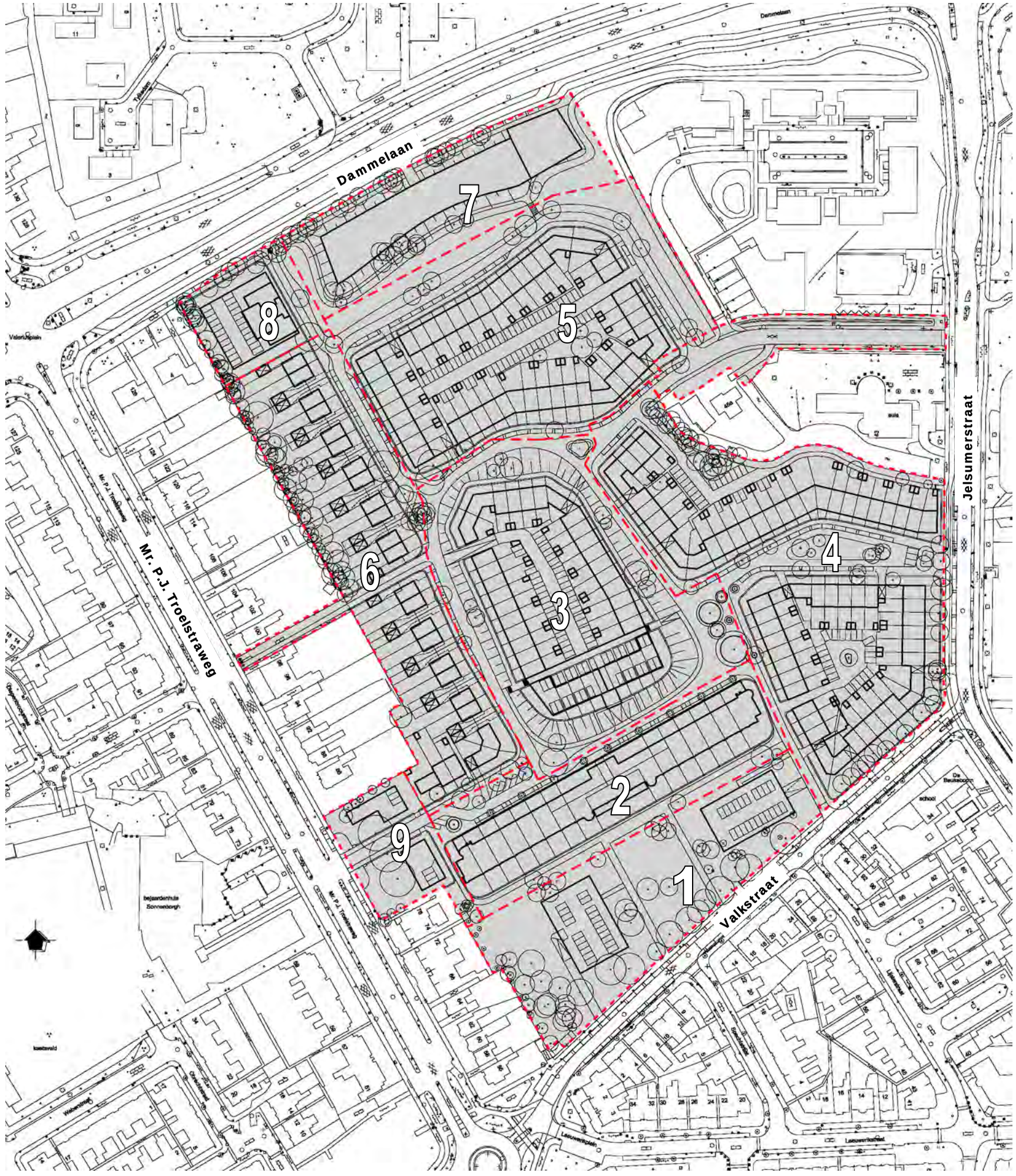
In hoofdstuk 1 wordt de locatie kort beschreven.

Hoofdstuk 2 legt het stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen uit.

Hoofdstuk 3 toont de beeldkwaliteit en omschrijft de welstandscriteria voor de bebouwing. In dit hoofdstuk is een aantal wijzigingen doorgevoerd vanwege planaanpassingen binnen het project.

Hoofdstuk 4 gaat in op proces en kwaliteit.

In een apart document is het stedebouwkundig plan uitgebreid uiteengezet



Plangebied en deelgebieden

Dammelaan, links woonwijk Bilgaard

Mr. J.P. Troelstraweg

Valkstraat

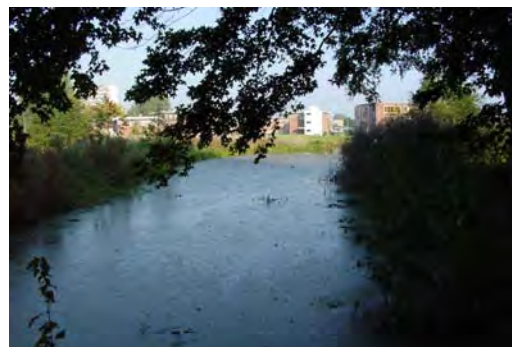
Jelsumerstraat

Gezondheidscentrum, zwembad

Woonbuurt zuidkant

Entree voormalig Bonifatius Hospitaal

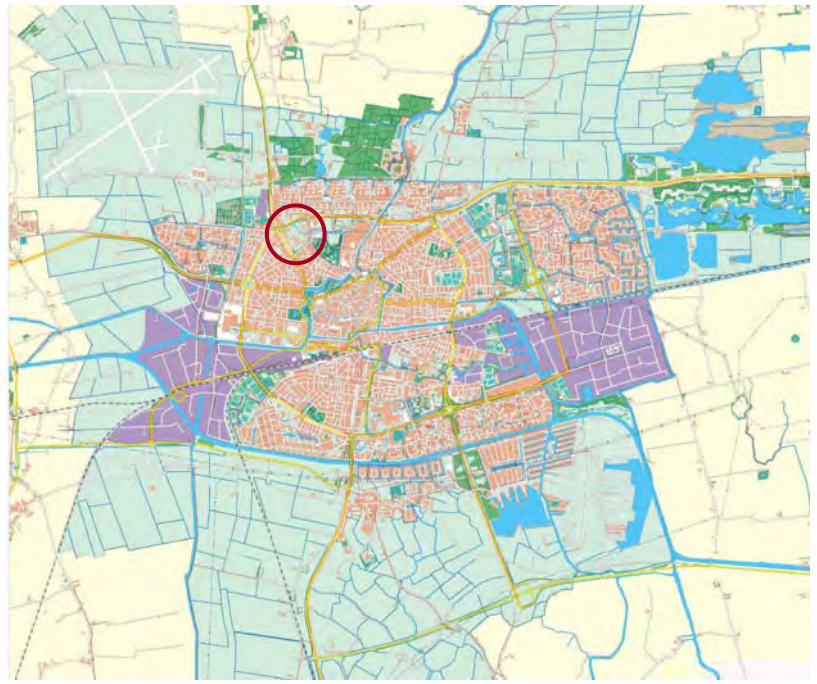
Jelsumerstraat 45



De Oude Meer

De Zuidvleugel

1 De locatie



Locatie in de stad

1.1 Ligging en begrenzing

De stedenbouwkundige uitwerking is ontwikkeld voor het terrein van het voormalige Bonifatius Hospitaal en een aangrenzend terrein van de gemeente. Het gebied ligt aan de Dammelaan als onderdeel van de ringweg en aan de radiaal Mr. P.J. Troelstraweg, ten noordwesten van de historische binnenstad. De begrenzing wordt voorts gevormd door de Valkstraat en de Jelsumerstraat. Het gebied is ruim 8 ha groot.

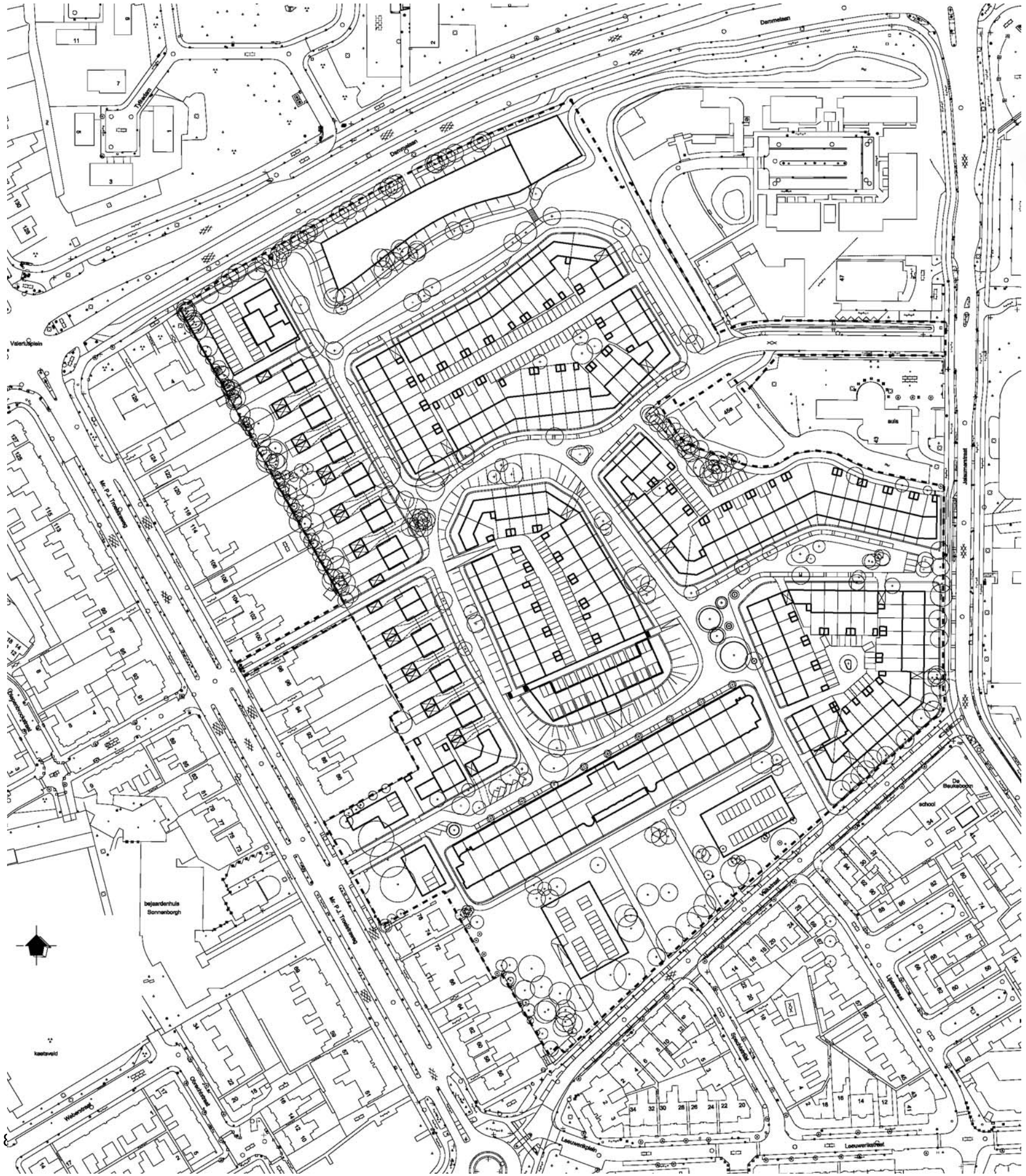
Het Sint Bonifatiuspark grenst aan de zuidwest- en zuidoostkant aan woongebieden die stammen uit de twintiger en dertiger jaren. Aan de noordkant ligt de woonwijk Bilgaard. Bilgaard stamt uit de jaren 60, kent een uitgesproken ruimtelijke structuur en is een schoolvoorbeeld van een stempelplan met negen vrijwel identieke woonclusters rond een centrale voorzieningenstrook. Het ontwerp is van het bureau Van de Broek en Bakema. Latere toevoegingen in de omgeving, zoals een school, een uitvaartcentrum, een dierenkliniek, een gezondheidscentrum en gebouwen voor de geestelijke gezondheidszorg, kenmerken zich als losse volumes in een groene omgeving.

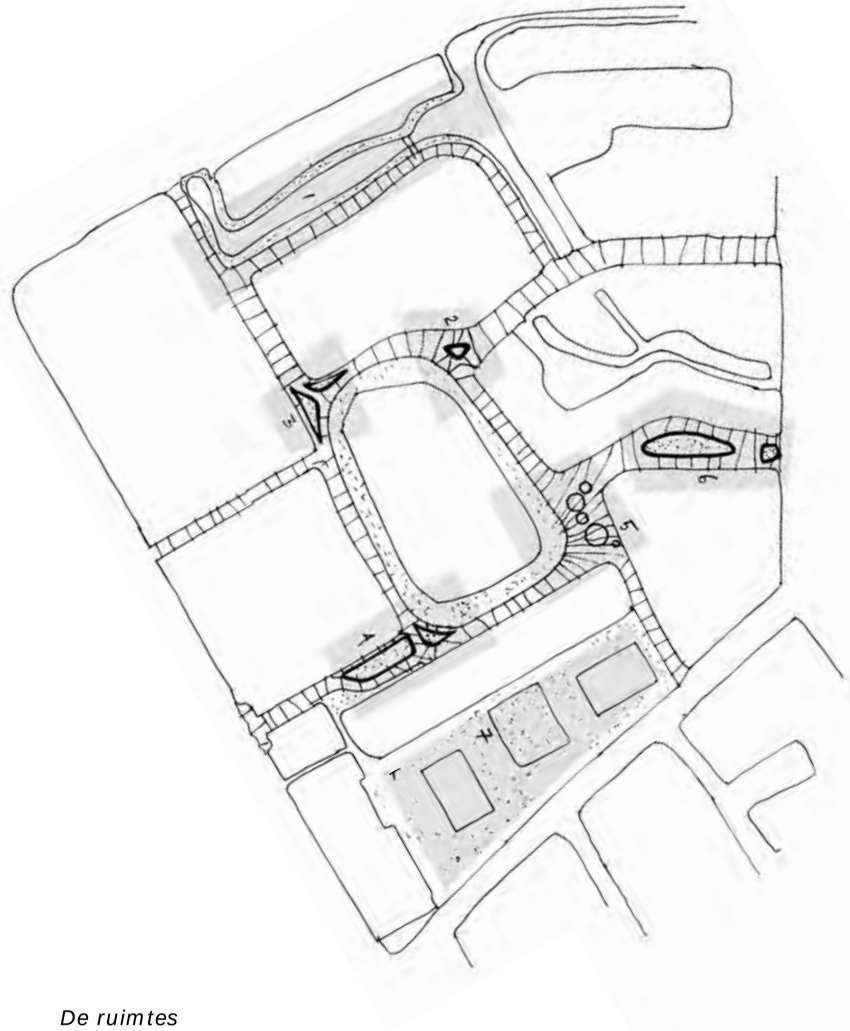
1.2 Voorgeschiedenis

Op 20 december 2004 heeft de gemeenteraad van Leeuwarden op voorstel van burgemeester en wethouders het ruimtelijke en functionele kader voor de stedenbouwkundige uitwerking en de welstandsrichtlijnen, vastgesteld. Het stuk kreeg de titel mee “Sint Bonifatiuspark Ambities, uitgangspunten en randvoorwaarden”.

Dit kader was nodig voor het ontwikkelen van plannen na het vertrek van het Medisch Centrum Leeuwarden (MCL) in 2004. Daarna is een groot deel van de bebouwing gesloopt, op de zuidvleugel na. Veel van de karakteristieke bomen zijn gespaard en worden in de plannen opgenomen. Ook de hoofdentree komt in de plannen terug. Slokker Vastgoed bv uit Huizen is in 2005 eigenaar geworden van het gebied. Slokker heeft tevens met de gemeente Leeuwarden een Exploitatieovereenkomst voor de ontwikkeling van het gebied afgesloten. Daarin is ruimte voor 300 tot 340 woningen.

Locatie met zuidvleugel





De ruimtes

Architectonische verwantschap

Stedenbouwkundig plan Sint Bonifatiuspark (zie bijlage technische tekening 1:500)

Legenda:

- Parkeren
- Gebouwd parkeren
- Toegang
- Ruimtevormende wand
- Indicatieve bebouwingslijn
- Geleding
- Tuinen
- Uitbouw
- Ruimte- of architectonisch accent
- Architectonisch accent

Belangrijkste kenmerken stedenbouwkundig plan

2 Het stedenbouw-kundig plan

2.1 Inleiding

De oude bomen, de karakteristieke zuidvleugel, de voormalige entree van het ziekenhuis en het water van de Oude Meer zijn belangrijke identiteitsdragers voor het gebied. Doel van het plan is het maken van een aantrekkelijke woonbuurt. Dit gebeurt door het samenspel van een aantal aspecten: wonen in prettige groene straten, speelplekken in de buurt, tuinen zoveel mogelijk op de zon en een mix van woningtypen met een woonprogramma voor jong en oud.
Het stedenbouwkundig plan kenmerkt zich door een ongedwongen en herkenbaar patroon. De straten sluiten direct aan op het omliggende stratennet en kronkelen als vanzelfsprekend om de belangrijkste bestaande bomen heen, met het water van de Oude Meer mee en om de bebouwing op de “terp” in het hart van het plangebied.

Vanuit iedere woning is een bijzondere kwaliteit van de openbare ruimte te beleven. In het midden van het plan ligt een centrale woonhof op een verhoogd niveau: de “terp”. De vier omringende straten wisselen van vorm en maat, hebben een sterk groen karakter en een minimum aan verharding. Een belangrijk deel van de bestaande boomgroepen is hierin opgenomen.
De noord- en zuidzijde van het plan hebben ook een groen karakter. Aan de noordzijde loopt de Oude Meer het plan in en vormt een “parksingel”. De waterloop wordt versterkt, tastbaar en voelbaar gemaakt.
Aan de zuidzijde worden “echte jaren 30 “ huizen in de voormalige zuidvleugel (bouwjaar 1931-1935) gerealiseerd. De voormalige mannen-, vrouwen en kindertuin worden zichtbaar en open gemaakt. In de tuinen worden twee parkvilla’s met appartementen opgenomen.

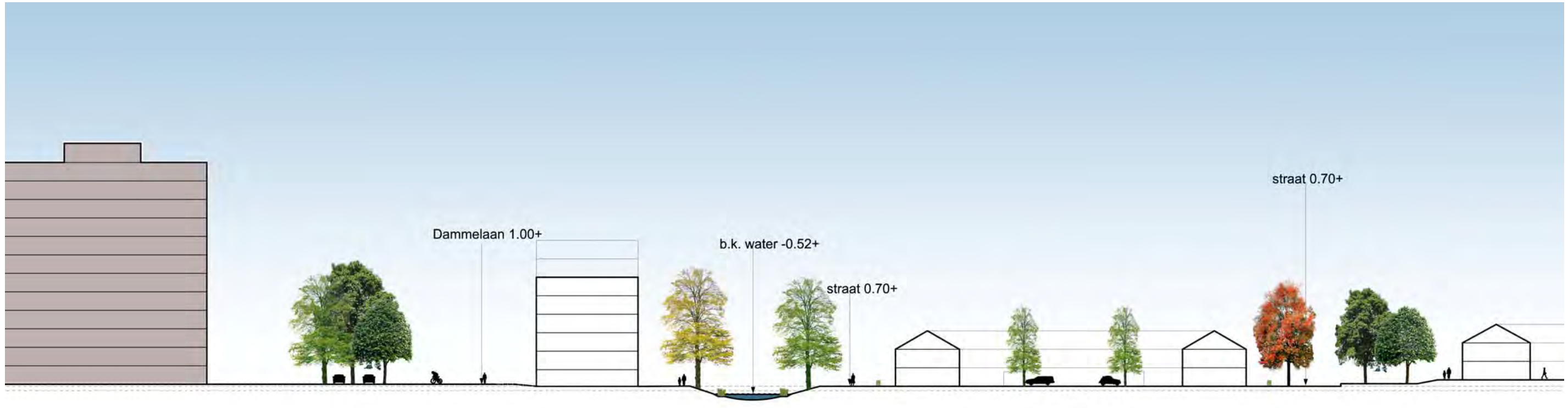
Het architectuurbeeld combineert oude en nieuwe bebouwing, hoven en dichte blokken, groen wonen, diverse dakvormen, refererend aan de hoge belevingswaarde van de dertiger jaren architectuur van de aangrenzende buurten. Er ontstaat diversiteit binnen een eenheid van beeld: verschillende hoogten en diverse plattegronden, alles gemaakt met mooie samenwerkende materialen: baksteen, gekeimde baksteen, stuc, dakpannen en met oog voor detail.

Het woonprogramma bestaat uit een hoge dichtheid woningen met tuinen. Op bijzondere plaatsen in het gebied, zoals onder meer langs de Dammelaan komen appartementen. De bebouwing aan de Dammelaan bakent de woonbuurt af en vormt een wand die het geluid tegenhoudt. Hierdoor ontstaat aan de zuidzijde een mooie rustige woonomgeving.

Het stedenbouwkundig plan moet lange tijd meegaan. Het moet kwaliteiten vastleggen, garanties en zekerheid bieden voor de toekomst, maar ook flexibel zijn voor nieuwe invullingen en voortschrijdend inzicht. Een te gedetailleerd plan leidt mogelijk tot een inflexibel plan dat de uiteindelijke realisatie in de weg kan staan. Een te vrij interpreteerbaar plan kan leiden tot een niet gewenst eindbeeld.

De stedenbouwkundige plankaart geeft een gedetailleerde uitwerking van het stedenbouwkundig ontwerp. De kwaliteitenkaart legt het stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen vast, de aspecten die van groot belang geacht worden zijn hier vastgelegd. Dit zijn aspecten van zowel ruimtelijke, architectonische als functionele aard:

- De “terp” als hart van het plan is een beeldbepalend ruimtelijk element.
- Ruimtevormende wanden zijn bepalend voor het tot stand komen van openbare ruimte. Vooral op de hoeken van de openbare ruimte zijn deze van groot belang.
- De bebouwingslijnen voor de hoofdmassa’s zijn indicatief en kunnen enige meters verspringen.
- Het appartementengebouw aan de Dammelaan heeft een duidelijke geleding, waardoor de lengte wordt opgedeeld. Ook de woningen die grenzen aan de bestaande tuinen aan de Troelstraweg hebben een lossere geleding. In het plan zijn “twee onder één kap”-woningen opgenomen. Daar kunnen echter ook vrijstaande woningen of maximaal vier aaneengesloten woningen worden gerealiseerd.
- Voortuinen dragen bij aan het groene karakter van het Sint Bonifatiuspark. Op de aangeven plekken worden ze als zeer belangrijk ervaren. Dit geldt ook voor de hagen die deze tuinen afzoomen van openbaar gebied.
- Aan de noordkant van de zuidvleugel zijn uitbouwen en/of bijgebouwen wenselijk om de gevel een aantrekkelijk aanzicht te geven.
- Een ruimte-accent is een accent in bouwmassa, afwijkend van de direct omliggende bouwmassa’s, bijvoorbeeld een extra verdieping. Vanuit de opzet van het stedenbouwkundig plan zijn ruimte-accenten aangebracht om verschillende redenen:



- Aan het eind van een zichtas of waterpartij.
- In lange rij woningen door accent afwisseling aan te brengen (zuidvleugel)
- Als zwaartepunt aan een pleinruimte

- Architectonische accenten; Een architectonisch accent is een element dat een sterkere indruk maakt in materialisering, detaillering of vormgeving. De architectonische accenten helpen architectonische verwantschap te realiseren.

- Architectonische verwantschap; Ook al worden de deelplannen door verschillende architecten ontworpen, toch moet er interactie ontstaan tussen de verschillende deelplannen om de openbare ruimte samenhang te geven. De architectonische verwantschap zal in onderling overleg tussen architecten en stedebouwkundige bepaald worden. Dit kan een verwantschap zijn in materiaalgebruik (bijvoorbeeld witgestucte hoekhuizen) en/of vormgeving (bijvoorbeeld erkers, bijzondere raampartijen, dakvormen of dakranden, vormgeving van de grenzen tussen openbaar en prive)

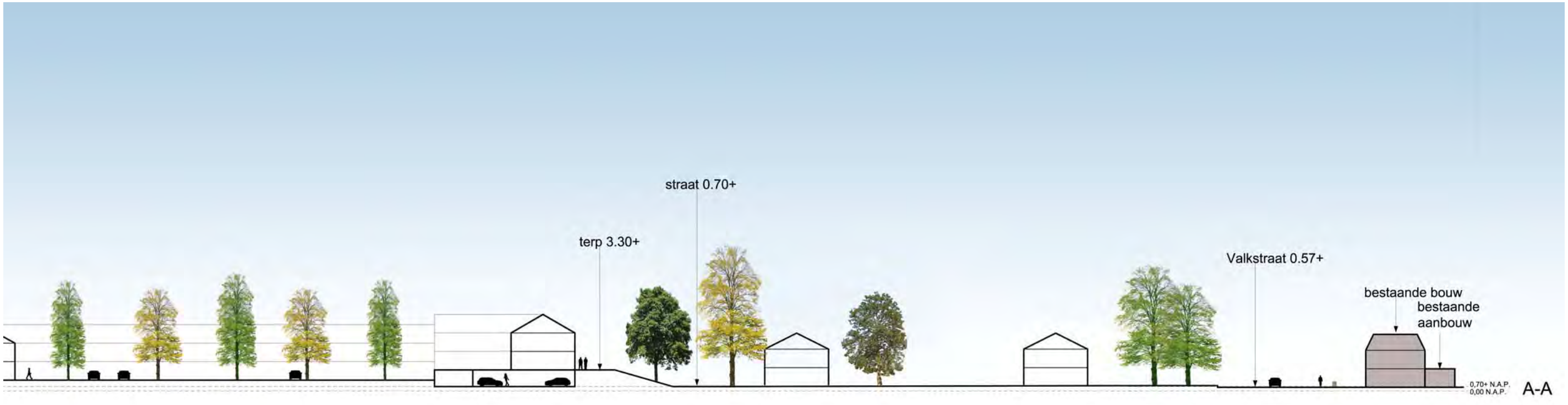
- Parkeren; Het parkeren wordt voor een groot gedeelte gerealiseerd in de binnenhoven van de bouwblokken en onder/ achter de appartementengebouwen. Toegangen naar deze hoven zijn aangegeven omdat ze zorgvuldig vormgegeven moeten worden. De precieze situering van deze entrees mag en kan nog veranderen in het proces van uitwerking van de deelplannen.

2.2 Kwaliteit op hoofdlijnen

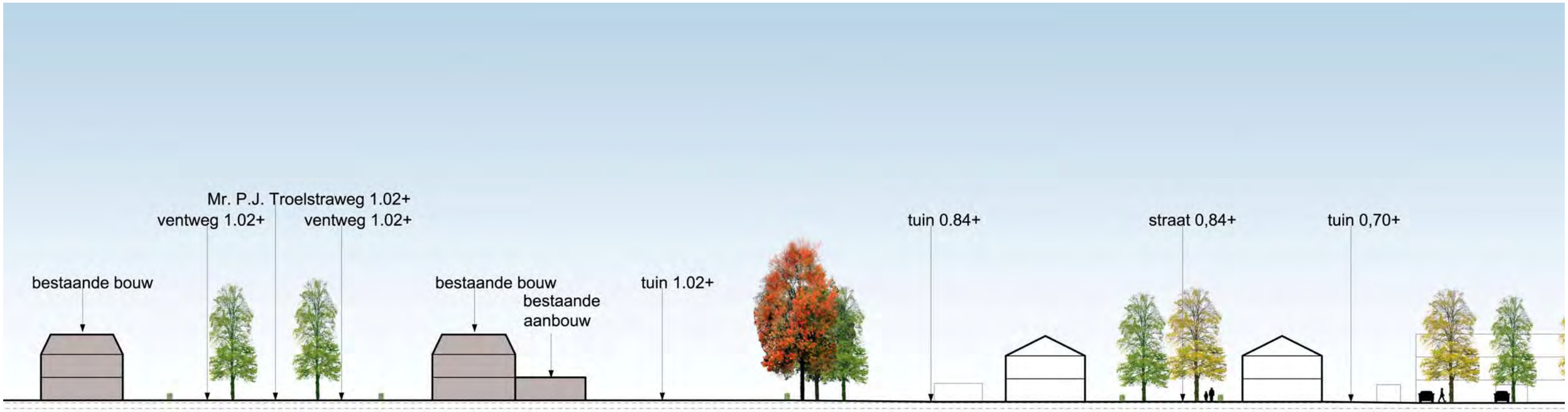
- Groene woonbuurt
- Aangename verblijfskwaliteit
- Parkachtige uitstraling
- Geborgenheid
- Passend in de omliggende jaren ’30 buurten
- Een duidelijke eigentijdse woonbuurt, geïnspireerd op de omgeving en de geschiedenis
- Verschillende woningtypen en bewoners
- Aandacht voor detaillering van gebouwen en openbare ruimte

2.3 Plankwaliteiten nader bekeken

- Het stedenbouwkundig plan kenmerkt zich door een ongedwongen en herkenbaar patroon.
- De Oude Meer is één van de dragers van de nieuwe structuur.
- De bestaande zuidvleugel van het voormalige hospitaal is ingepast.
- De straten wisselen van vorm en maat, hebben een sterk groen karakter en een minimum aan verharding, de ruimtes lopen logisch in elkaar over.
- Het bebouwingspatroon in het ruimteprofiel is gelijkend aan de woonbuurten langs de Troelstraweg en de Valkstraat.
- De straten sluiten direct aan op het omliggende

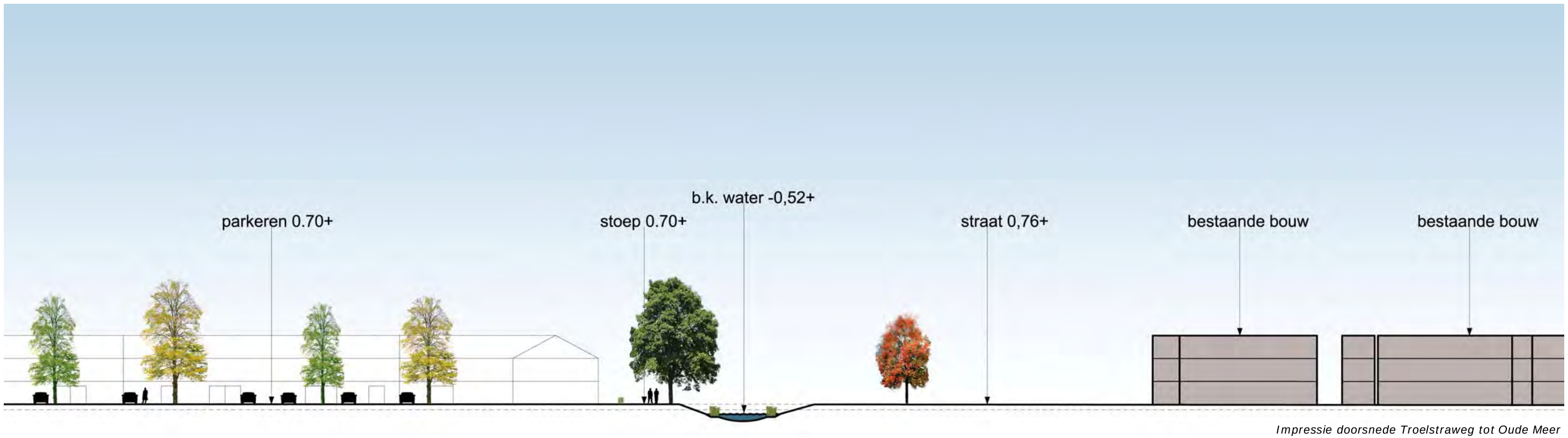


Impressie doorsnede Dammelaan tot Valkstraat

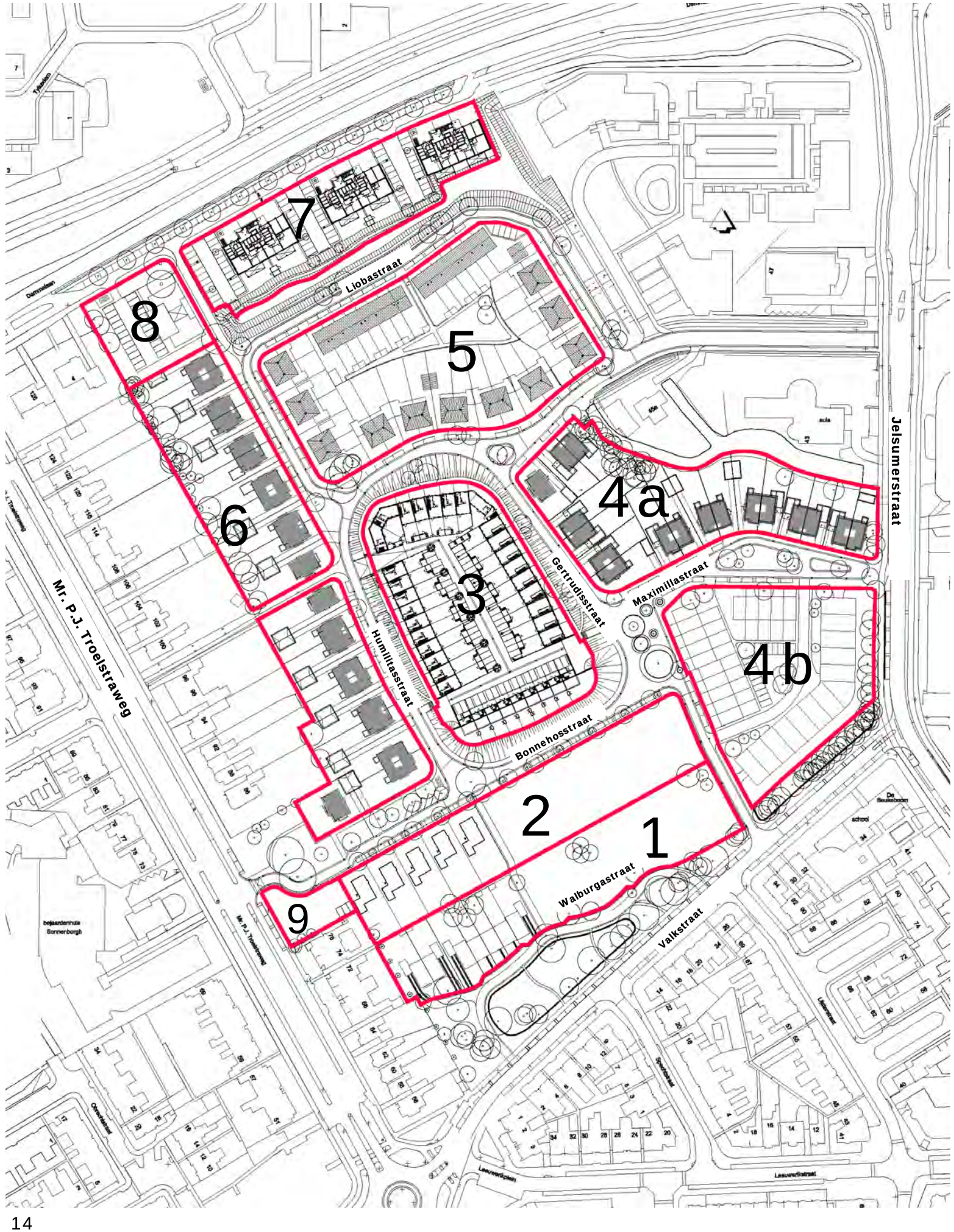

Mr. P.J. Troelstraweg 1.02+
ventweg 1.02+
ventweg 1.02+
bestaande bouw
bestaande bouw
bestaande aanbouw
tuin 1.02+
tuin 0.84+
straat 0,84+
tuin 0,70+

stratennet en kronkelen vanzelfsprekend om de bestaande bomen heen, met het water van de Oude Meer mee en om de bebouwing op het verhoogde veld in het hart van het plangebied.

- Een substantieel deel van de bestaande boomgroepen past hierin. Het bomenbestand wordt aangevuld met nieuwe bomen, zodat de buurt ook in de toekomst een vitale parksfeer behoudt.
- Autoverkeer is te gast in de parkachtige woonomgeving.
- Wonen is de hoofdfunctie, aan de Dammelaan is er ook ruimte voor dienstverlening.
- Het woonprogramma bestaat voor het grootste deel uit woningen met voor- en achtertuinen.
- Het maken van een aantrekkelijke woonbuurt gebeurt door het samenspel van een aantal aspecten: wonen in prettige groene straten, speelplekken in de buurt, parkeren in de hoven en voor bezoekers op straat, tuinen zoveel mogelijk op de zon en een mix van woningtypen met een woonprogramma voor jong en oud.
- Vanuit iedere woning is een bijzondere kwaliteit van de openbare ruimte te ervaren. De grenzen tussen openbaar en privé zijn duidelijk gemarkeerd.
- In het midden van het plan ligt een centrale woonhof op een verhoogd groen veld. De woningen op deze “terp” vormen een samenhangend hart van het gebied.
- Het architectuurbeeld combineert oude en nieuwe bebouwing, hoven en dichte blokken, groen wonen, diverse daken en dakvormen.
- Er ontstaat diversiteit binnen een eenheid van beeld: verschillende hoogten en diverse plattegronden en alles gemaakt met mooie samenwerkende materialen: baksteen, gekeimde baksteen, stucwerk, dakpannen en natuursteenaccenten.
- De bebouwing aan de Dammelaan vormt een wand die het geluid tegenhoudt, hierdoor ontstaat aan de zuidzijde een mooie rustige woonomgeving.
- Een hoog ambitieniveau in de uitwerking van de openbare ruimte en de gebouwen.
- Zorgvuldige keuze van ontwerpers is een randvoorwaarde voor een goede uitwerking.
- Er worden 300 tot 340 woningen gerealiseerd in het plan
- In de verkavelingopzet blijft de mogelijkheid behouden voor het opnemen van meerdere woningtypen.
- Een deel van de voormalige ziekenhuistuinen komt terug in het plan. Zo staan de tuinvilla’s geordend volgens de oorspronkelijke Mannentuin en Vrouwentuin en komt er een Kindertuin.
- Speelgelegenheid op diverse plaatsen in de buurt.



Impressie doorsnede Troelstraweg tot Oude Meer
Aangepast in augustus 2013



Plangebied met de 9 deelgebieden
Situatie per 23 september 2013

3 Welstandscriteria gebouwen

In de uitwerking wordt onderscheid gemaakt tussen de ontwerpopgave van de openbare ruimte en de opgave voor de gebouwen, ‘de mal’ en de ‘contramal’ genoemd.

In dit hoofdstuk worden de eisen die gesteld worden aan de contramal beschreven. De beeldkwaliteit van de gebouwen en de specifieke welstandscriteria voor de afzonderlijke deelgebieden worden apart in dit hoofdstuk beschreven.

Dit hoofdstuk is aangepast tot en met september 2013

De uitwerking van de mal (de openbare ruimte) en de daarvoor geldende criteria worden in het document “Stedenbouwkundig plan Sint Bonifatiuspark” uiteengezet.

3.1 algemeen
De stedenbouwkundige opzet van het plan is ontspannen, reageert op aanleidingen uit de omgeving, en past bij de sfeer van de omliggende woonbuurten. De architectonische uitwerking van het plan is hoogwaardig. Een samenhangend beeld is uitgangspunt met een gemeenschappelijke sfeer die tot stand gebracht moet worden door de verschillende architecten. Hierdoor ontstaan verschillende beeldnuances die het beeld meerduidig, interessanter en rijker maken, met verschil en samenhang.

3.2 programma
Zie tabel met programma per deelgebied op blz. 14

3.3 bouwgrenzen
De hoofdmassa van de blokken blijft binnen de bouwgrens, erkers mogen de bouwgrens overschrijden. De hoofdmassa kan terugspringen ten opzichte van de bouwgrens.
De onderlinge afstand tussen de tegenover elkaar liggende voorgevels sluit aan bij de gemiddelde afstand tussen de voorgevels in de omringende straten.
Op de tekening op bladzijde 9 is te zien waar de bouwgrenzen hard geïnterpreteerd moeten worden en waar er meer vrijheid mogelijk is.

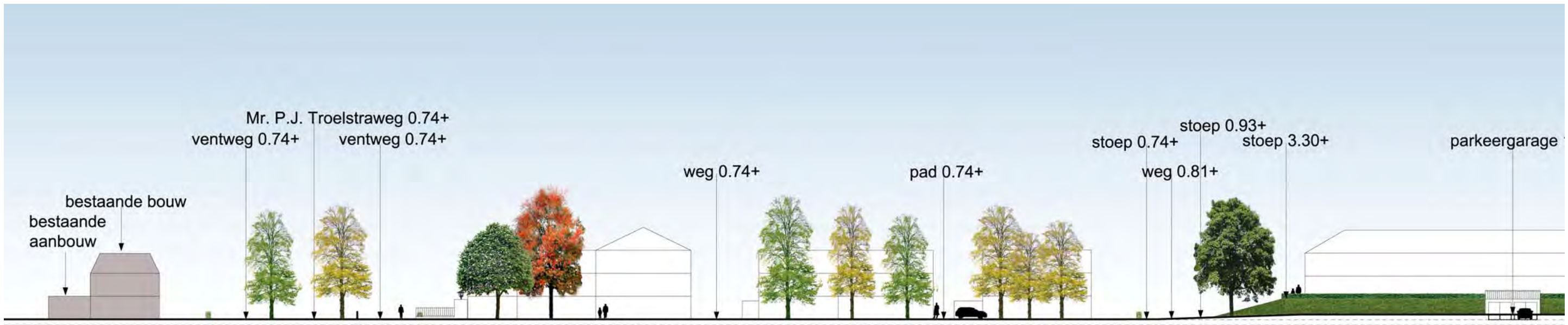
3.4 fasering
Het plan zal gefaseerd worden uitgevoerd. De volgorde van de uitvoering van de deelplannen is nu ongeveer als volgt: 6, 3, 4a, 5, 1, 2, 9, 7a, 4b, 7b, 7c en 8.

3.5 bouwmassa en plastiek
De bouwmassa van de bouwblokken van de deelplannen 1,2, 3, 4, 5 en 6 bestaat uit twee tot drie lagen, in principe met een kap. De kappen zijn beeldbepalend, maar ook platte daken zijn toegestaan. Op de tekening staan punten aangegeven waar een hoogteaccent kan komen tot 4 bouwlagen, dit geldt ook voor deelplan 9. Bovendien zijn er plaatsen aangegeven waar door erkers het beeld verrijkt kan worden, en de samenhang vergroot. De hoekoplossingen van de bouwblokken hebben bijzondere aandacht.
De bebouwing in deelplan 7 en 8 is steviger. Deelplan 7 heeft grotendeels een hoogte van 6 bouwlagen. Voor deelplan 8 bestaat het programma uit 10 appartementen en circa 1000 m2 dienstverlening.

3.6 architectuur
Er wordt geen stijl gedicteerd, maar randvoorwaarden geschapen waarbinnen een gemeenschappelijke beeldtaal voor het gehele gebied ontstaat. De rijke detaillering van de zuidvleugel, de jaren dertig,, en de woningen uit begin 20ste eeuw zijn inspiratiebron voor de nieuwe bebouwing.

3.7 materialisatie en detaillering
Materialen zorgen voor samenhang. De toe te passen materialen in het plan zijn mooie, duurzame, en mooi verouderende materialen. De gevels zijn in hoofdzaak van baksteen in warme aardetinten (roodbruin tot geel). Inspiratie halen uit de omringende jaren ’30 woonbuurten en de voormalige zuidvleugel. Wit gekeimde vlakken of stucwerk kunnen onderdeel uitmaken van de gevelcompositie.
Erkers, meerverdiepings hoge ramen of serreachtige elementen worden ingezet om samenhang tussen verschillende gebouwen te krijgen en de openbare ruimte te verbijzonderen. Witte houten kozijnen met draaiende delen in een donkere, gedekte kleur. De dakpannen zijn van keramisch materiaal.

Suggesties:
- Bijzondere entrees: In de omringende wijken uit de jaren ’30 zijn de entrees fraai gedetailleerd. De aandacht voor entrees wordt doorgezet in het Sint Bonifatiuspark. Hierbij valt te denken aan verbijzonderingen in metselsteenverbanden, mooie voordeuren en het meeontwerpen van buitenverlichting.
- Aandacht voor erfafscheidingen, hagen, tuinmuren.
- Het huisnummer in het woningontwerp zorgvuldig inpassen.
- Aandacht voor de kap: de schuine daken zijn gemaakt van keramische pannen al dan niet geglazuurd. Het kleurenschema bestaat uit roodbruine aardetinten, aangevuld met een gemêleerde, ‘blauwgrijze’ pan, genuanceerd met donkerrood en paars antraciet, geïnspireerd op de zuidvleugel.
- Platte daken met een mooie randbeëindiging.
- Dakoverstekken en mooi gedetailleerde goten.
- De gevelopeningen hebben overwegend diepe neggen, incidenteel juist uitstekende raampartijen.
- Mooie, geglazuurde waterslagen
- Glas in lood kan een bijzondere toevoeging zijn
- Verdiept voegen heeft de voorkeur

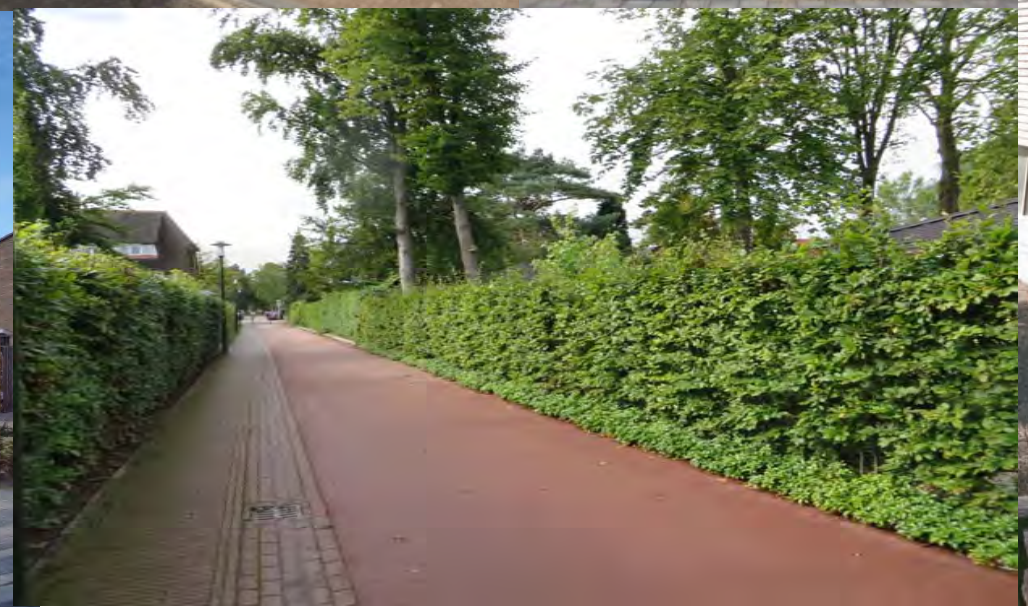

Mr. P.J. Troelstraweg 0.74+
ventweg 0.74+
ventweg 0.74+
bestaande bouw
bestaande
aanbouw
weg 0.74+
pad 0.74+
stoep 0.93+
stoep 0.74+
stoep 3.30+
weg 0.81+
parkeergarage

3.8 welstandscriteria voor de deelplannen

De welstandscriteria zijn beschreven in voor het gehele plan geldende aspecten. Deze zijn aangevuld met een omschrijving van het gewenste beeld per deelplan. Per deelplan is bovendien een tabel volgens de methodiek van Hûs en Hiem bijgevoegd.

Hûs en Hiem heeft in 2001 een methodiek opgesteld voor het omschrijven van welstandscriteria (welstandsinstrumenten, gereedschap voor welstand). Hierbij wordt het ruimtelijk beeld ontrafeld in rubrieken die bestaan uit beeldcomponenten. Elke rubriek omschrijft een aspect van de bebouwde omgeving. De optelsom van deze componenten zegt iets over de beeldkwaliteit van de bebouwing.
Bij bestaande bebouwing wordt er een gradatie meegegeven aan de beeldcomponenten, dat wil zeggen een mate waarin een beeldcomponent voorkomt en bijdraagt aan het beeld. Vervolgens wordt ook aangegeven in hoeverre het beeldcomponent als waardevol wordt beschouwd.
Het is noodzakelijk voor het interpreteren van de tabel dat kennis wordt genomen van de methodiek.
De uitgangspunten voor de architectonische uitwerking van de plandelen zijn vastgelegd in dit document en worden vastgesteld door de gemeenteraad. Mocht naderhand blijken, dat door breed gedragen voorstellen van een architect die het plan beter maken, behoefte bestaat de richtlijnen aan te passen, dan zal de Welstandscommissie hier over oordelen.
Omdat het om nieuwbouw gaat is de kolom “gradatie” vervallen.

115



* met een sterretje zijn de amendementen van de gemeenteraad aangegeven. De gemeenteraad van Leeuwarden heeft de richtlijnen geamendeerd vastgesteld op 26 maart 2007.

Opmerkingen:
Deelplan 1, 2 en 9 kunnen ook in de vorm van samenhangende tweekappers ontworpen worden. Hiervoor gelden dan de criteria van deelpan 6. Ook kan een mix ontstaan van tweekappers en rijen zoals beschreven in paragraaf 3.8.3 en 3.8.4.

Rubriek	Beeldcomponent	Kenmerk beeldcomponent blokken deelplan 1,2 en 9	Opmerkingen
Ruimte	Gebiedstypering	Stedelijk weefsel	
	Functionele typering	Bewoning	
	Beeldtypering	Gemengd	
	Tijdsbeeld	Hedendaags met verwijzing naar het tijdsbeeld van de omliggende jaren dertig wijken *	
Plaatsing	Onderlinge positie	Geen strakke rooilijn. Sprongen van woningen of gecombineerde woningen ten opzichte van elkaar. Sprongen maximaal 3 meter. De toegevoegde erkers en serres springen tot 1,5 meter uit de gevellijn	
	Onderlinge afstand	Diverse mogelijkheden: aaneengesloten, vrijstaand en tussenvormen hiervan	
	Richting	Langs en dwars	
	Overig		
Hoofdvorm	Contour bebouwing	Overwegend 2 bouwlagen met kap, accenten 3 bouwlagen met kap, deelplan 9 4 bouwlagen mogelijk	Platte daken zijn mogelijk, het beeld wordt echter bepaald door kappen
	Contour ruimteprofiel	Zie doorsneden	Hoeken bouwblokken zorgvuldig vormgeven
	Massa opbouw	1 hoofdvorm met toevoegingen	Samenhangend
	Relatieve omvang	Klein, Vrijstaand, tweekap of rijenwoningen	Hoeken soms breder
	Vormbehandeling	Hoofdzakelijk kantig, met ondergeschikte kantige toevoegingen	
	Overig		
Aanzichten	Gerichtheid	Georiënteerd naar de publieke ruimte	
	Geleding	Evenwichtig, met accenten	
	Compositie	Gestileerd	
	Overig	Afstemming en bevordering samenhang door nadere spelregels en supervisie	
Opmaak	Materiaal	Steenachtig	
	Kleurtoon	Middentoon	
	Kleur	Aardetinten, roodbruin tot geel	
	Detail en ornament	Aandacht voor entrees en dakranden	
Diversen	Parkeervoorziening	Op eigen terrein, bezoekers op straat	
	Terreininrichting	Voortuinen afzoomen met beukenhagen. Bestaande monumentale bomen aan Valkstraat handhaven	

3.8.1 Deelplan 1 aan de stadstuin van de Valkstraat , deelplan 2 langs de Bonnehosstraat, deelplan 9 op de hoek met de Mr P.J. Troelstraweg.

Het geheel bestaat uit een samenhangend ensemble van huizen die projectontwikkeld zijn of door particuliere ontwikkeling worden gerealiseerd

Voor deelplan 9 is ook een aparte paragraaf die de bebouwingsmogelijkheden uit 2007 behoudt.

* In de voormalige mannen- en vrouwentuin is een evenwichtig , rustig en ingetogen beeld gewenst. Dit komt terug in de realisatie van een stadstuin met de monumentale en andere bomen aan de Valkstraat.

1967

* met een sterretje zijn de amendementen van de gemeenteraad aangegeven. De gemeenteraad van Leeuwarden heeft de richtlijnen geamendeerd vastgesteld op 26 maart 2007.

Opmerkingen:
Deelplan 4 & 5 kunnen ook in de vorm van samenhangende tweekappers ontworpen worden. Hiervoor gelden dan de criteria van deelpan 6. Ook kan een mix ontstaan van tweekappers en rijen zoals beschreven in paragraaf 3.8.3 en 3.8.4.

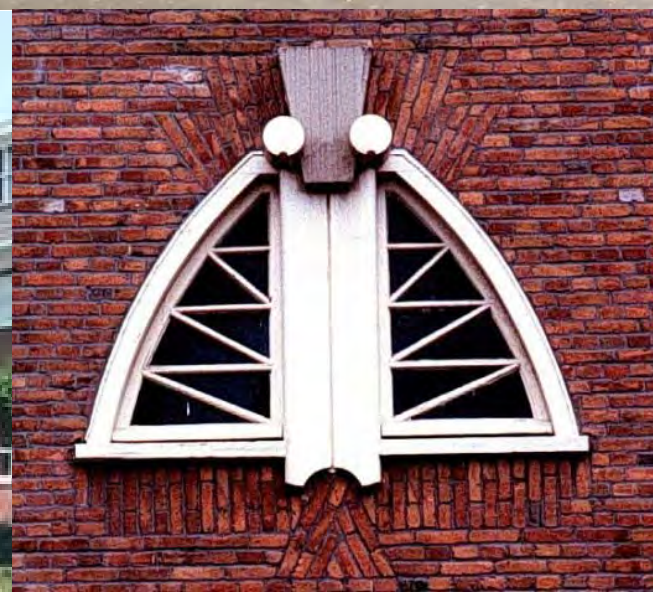
Rubriek	Beeldcomponent	Kenmerk beeldcomponent blokken deelplan 3, 4a, 4b en 5	Opmerkingen
Ruimte	Gebiedstypering	Stedelijk weefsel	
	Functionele typering	Bewoning	
	Beeldtypering	Gemengd	
	Tijdsbeeld	Hedendaags met verwijzing naar het tijdsbeeld van de omliggende jaren dertig wijken *	
Plaatsing	Onderlinge positie	In de rooilijn, hoofdmassa tot 1.2 meter terugspringend. Erkers en serres springen tot 1,5 meter uit de rooilijn	
	Onderlinge afstand	Hoofdzakelijk aaneengesloten	
	Richting	Langs	
	Overig		
Hoofdvorm	Contour bebouwing	Overwegend 2 bouwlagen met kap, accenten 3 bouwlagen met kap	Platte daken zijn mogelijk, het beeld wordt echter bepaald door kappen
	Contour ruimteprofiel	Zie doorsneden	Hoeken bouwblokkengesloten
	Massa opbouw	Enkelvoudig	Geen onderscheid tussen hoofd en bijgebouwen
	Relatieve omvang	Hoofdzakelijk klein (tot circa 7 m)	Hoeken soms breder
	Vormbehandeling	Hoofdzakelijk kantig, met ondergeschikte kantige toevoegingen	
	Overig		
Aanzichten	Gerichtheid	Georiënteerd naar de publieke ruimte	Noordelijke blok (deelplan 4) ook oriënteren op de Jelsumerstraat
	Geleding	Evenwichtig, met accenten	
	Compositie	Gestileerd	
	Overig		
Opmaak	Materiaal	Steenachtig	
	Kleurtoon	Middentoon	
	Kleur	Aardetinten, roodbruin tot geel	
	Detail en ornament	Aandacht voor entrees en dakranden	
Diversen	Parkeervoorziening	In binnenhoven, bezoekers op straat	
	Terreininrichting	Voortuinen afzoomen met beukenhagen. Bestaande bomen aan Valkstraat en Jelsumerstraat waar mogelijk handhaven, wel uitdunnen. Achterzijden aan de oude meer zorgvuldig vormgeven.	

3.8.3 Deelplannen 3,4 en 5 ademen een zelfde sfeer uit, de nuances in beeld komen voort uit reactie op de directe omgeving.
Deelplan 3, Een alzijdig doorlopend blok op het verhoogde veld, oplopend van 1 meter boven maaiveld tot 2 meter boven maaiveld.

Een gesloten bouwblok dat verhoogd op een “terp” het hart van het gebied vormt. Dit blok is de spil van het plan. De zuidzijde ligt hoger dan de noordzijde. Alle hoeken van het blok zijn gesloten, de oriëntatie is alzijdig. Op de hoeken zijn de entrees georiënteerd op de pleintjes en verbredingen die in de openbare ruimte ontstaan bij de aftakkingen van de straten. De gevels van de verschillende woonhuizen zijn los afleesbaar, de architectuur ondersteunt het tuinstedelijke, informele karakter. Architectonische accenten, bijvoorbeeld een kleuraccent, verandering van kapvorm, of een bijzondere gevelindeling of raampartij zijn op een aantal plekken gewenst, zoals in de stedenbouwkundige kwaliteitentekening aangegeven.
**** Bij deelplan 3 het accent van de architectuur ook op de jaren dertig mag liggen, dan alleen op “hedendaagse”***

Deelplan 4 De twee deelplannen tussen de Valkstraat en de oude Meer, die samen een hof vormen.
Het noordelijke deelplan 4a, begeleidt de entree vanaf de Jelsumerstraat, knikt vervolgens om de boomgroep aan de Oude Meer en volgt dit water al terugknikkend en vormt zo de noordelijke hofwand. Aandachtspunt is de gevel aan de Jelsumerstraat. Deze hoekwoning heeft een tweezijdige oriëntatie met een open uitstraling naar de Jelsumerstraat.
Het zuidelijke deelplan 4b is een grotendeels aaneengesloten bouwblok met een binnenhof voor parkeren.

Deelplan 5 Het woonblok tussen de Oude Meer en het verhoogde veld
Dit blok reageert op de verschillende zijden; het water en de parkachtige openbare ruimten. Binnen in het blok wordt geparkeerd.



Rubriek	Beeldcomponent	Kenmerk beeldcomponent blokken deelplan 6,4 &5	Opmerkingen:
Ruimte	Gebiedstypering	Stedelijk weefsel	
	Functionele typering	Bewoning	
	Beeldtypering	Formele beeld	
	Tijdsbeeld	Hedendaags	
Plaatsing	Onderlinge positie	In de rooilijn, hoofdmassa tot 1.2 meter terugspringend. Erkers en serres springen tot 1,5 meter uit de rooilijn	
	Onderlinge afstand	2-onder 1 kap. Gelede wand tot max. 4 aaneengesloten woningen	
	Richting	Hoofdzakelijk langskappen met additioneel dwarskappen	
	Overig		
Hoofdvorm	Contour bebouwing	2 bouwlagen met kap, accenten mogelijk 3 lagen met kap	
	Contour ruimteprofiel	Zie doorsneden	
	Massa opbouw	Enkelvoudig	
	Relatieve omvang	Klein (tot circa 7.2 m)	
	Vormbehandeling	Hoofdzakelijk kantig, met ondergeschikte kantige toevoegingen	
	Overig		
Aanzichten	Gerichtheid	Georiënteerd naar de publieke ruimte	Hoeken tweezijdig georiënteerd
	Geleding	Vertikaal, pandsgewijs	
	Compositie	Gestileerd	
	Overig		
Opmaak	Materiaal	Steenachtig	
	Kleurtoon	Midden donker	
	Kleur	Aardetinten, roodbruin tot geel	
	Detail en ornament	Aandacht voor entrees en dakranden	
Diversen	Parkeervoorziening	Naast woning op eigen terrein, oprijlaan en garage, gesitueerd achter woningen, parkeren visite op straat	
	Terreininrichting	Bestaande bomen opgenomen in achtertuinen, Niet onder kroonprojecties bouwen. Voortuinen afzoomen met beukenhagen.	

3.8.4 Deelplan 6 de luxe westwand, met de mooiste bomen in de achtertuin

Dit deelplan bestaat uit royale woningen met diepe achtertuinen, waarin de mooie oude bomen zijn opgenomen. Er mag niet onder de kroonprojecties gebouwd worden.
Een geleding van de bouwmassa is noodzakelijk. Geen aaneengesloten rij maar rijen van “2 onder 1 kap” tot maximaal 4 woningen aaneengesloten.
Voor de verschijningsvorm gelden zelfde principes als voor de deelplannen 3, 4 en 5. De architectuur ondersteunt het tuinstedelijke, informele karakter. Architectonische accenten, bijvoorbeeld een kleuraccent, verandering van kapvorm, of een bijzondere gevelindeling of raampartij zijn op een aantal plekken gewenst, zoals in de stedenbouwkundige kwaliteitentekening aangegeven.

Opmerkingen:
Deelplan 4 & 5 kunnen ook in de vorm van samenhangende tweekappers ontworpen worden. Hiervoor gelden dan de criteria van deelpan 6. Ook kan een mix ontstaan van tweekappers en rijen zoals beschreven in paragraaf 3.8.3 en 3.8.4.

VILLA MARION

Rubriek	Beeldcomponent	Kenmerk beeldcomponent blok 7	Opmerkingen
Ruimte	Gebiedstypering	Aan stedelijke rondweg	
	Functionele typering	Bewoning, dienstverlening	
	Beeldtypering	Het gemengde beeld	
	Tijdsbeeld	Hedendaags, aansluiting bij reeds ontwikkeld bebouwingsbeeld Bonifatiuspark met inspiratie uit de jaren dertig is ook mogelijk	
Plaatsing	Onderlinge positie	Wisselend, de weg begeleidend	
	Onderlinge afstand	Gelede wand, gesloten of uit losse samenwerkende blokken	
	Richting	Langs	
	Overig		
Hoofdvorm	Contour bebouwing	Deelplan 7 Dammelaan:6 bouwlagen met bijzondere topverdieping. Hoogte accent bij 1 blok is mogelijk.	
	Contour ruimteprofiel	Zie doorsneden straatprofiel	
	Massa opbouw	Samengesteld, plint midden en top	
	Relatieve omvang	Groot	
	Vormbehandeling	Hoofdzakelijk kantig	
	Overig		
Aanzichten	Gerichtheid	Georiënteerd op straat en openbare ruimte	
	Geleding	Geleed, wisselend, horizontaal	
	Compositie	Gestileerd	
	Overig		
Opmaak	Materiaal	Baksteen	
	Kleurtoon	Warm	
	Kleur	Roodbruin. mangaan	
	Detail en ornament	Sierlijk gedetailleerd	
Diversen	Parkeervoorziening	Deels onder gebouw en parkeren aan de ventweg en tussen de blokken	
	Terreininrichting	Parkeerhoven afgezoomd met hagen	

3.8.5 Deelplan 7

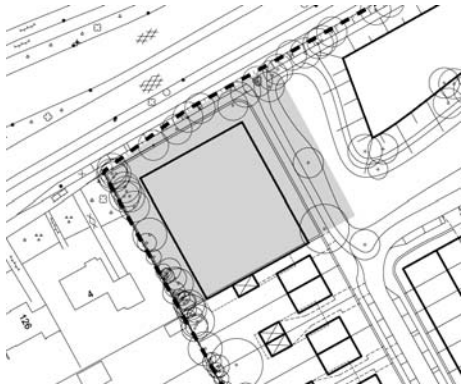
Deelplan 7 kan uitgevoerd worden als drie vrijstaande samenhangende blokken van 6 bouwlagen met parkeren ertussen.

Deelplan 7 kan ook als een samenhangende wand worden ontwikkeld. Het blok heeft een geluidremmende functie. De begane grond mag niet als enkel bergingruimte worden ingevuld om te voorkomen dat er een sociaal onveilige plint ontstaat.

Rubriek	Beeldcomponent	Kenmerk beeldcomponent blokken deelplan 8	Opmerkingen
Ruimte	Gebiedstypering	Aan stedelijke rondweg	
	Functionele typering	Dienstverlening en/of bewoning	
	Beeldtypering	Het gemengde beeld	
	Tijdsbeeld	Hedendaags	
Plaatsing	Onderlinge positie	Wisselend, Dammelaan begeleidend	Bestaande bomen waar mogelijk inpassen
	Onderlinge afstand	Vrijstaand	
	Richting	Langs	
	Overig		
Hoofdvorm	Contour bebouwing	4 bouwlagen wonen op een begane grondlaag dienstverlening (totaal 5 bouwlagen)	Toenadering tot omliggende bebouwing zoeken
	Contour ruimteprofiel	Zie doorsneden	
	Massa opbouw	Samengesteld	
	Relatieve omvang	Groot	
	Vormbehandeling	Hoofdzakelijk kantig	
	Overig		
Aanzichten	Gerichtheid	Overhoeks georiënteerd op Dammelaan en Oude Meer	Accent in bebouwing gericht op as Oude Meer
	Geleding	Geleed, wisselend	
	Compositie	Gestileerd	
	Overig		
Opmaak	Materiaal	Glasachtig met steen en stuc	
	Kleurtoon	Contrastrijk	
	Kleur	Lichte tinten	
	Detail en ornament	Sierlijk gedetailleerd	
Diversen	Parkeervoorziening	Op eigen terrein, geheel verdiept onder het gebouw.	
	Terreininrichting	Inpassing bestaande bomen, uitdunnen waar noodzakelijk.	

3.8.6 Deelplan 8
Bouwblok aan Dammelaan en Oude Meer

In deelplan 8 is een bouwvlek aangegeven waarbinnen dienstverlening en appartementen gerealiseerd worden. Het bouwblok wordt maximaal 5 bouwlagen hoog en de hoofdmassa van het gebouw komt niet over de rooilijn heen zoals aangegeven op tekening. Deze rooilijn komt overeen met de woningen aan de westzijde van het kruispunt.



Voor referentiebeelden zie deelplan 7

Rubriek	Beeldcomponent	Kenmerk beeldcomponent blokken deelplan 9	Opmerkingen
Ruimte	Gebiedstypering	Stedelijk weefsel	Voormalige entree Sint Bonifatiushospitaal
	Functionele typering	Wonen	
	Beeldtypering	Het formele gestileerde beeld	
	Tijdsbeeld	Hedendaags	
Plaatsing	Onderlinge positie	Hoofdmassa in de rooilijn of iets terugliggend ten opzichte van de Troelstraweg	
	Onderlinge afstand	Vrijstaand	
	Richting	Tweezijdig, overhoeks gericht	
	Overig		
Hoofdvorm	Contour bebouwing	Maximaal vier lagen, bovenste laag verbijzonderd	
	Contour ruimteprofiel	asymmetrisch	
	Massa opbouw	Enkelvoudig, 1 hoofdvorm met addities.	
	Relatieve omvang		
	Vormbehandeling	Kantig	
	Overig		
Aanzichten	Gerichtheid	Gericht op de poort en de straat, overhoeks tweezijdig gericht	
	Geleding	Horizontaal (zie tekening rechtsonder op blz.30)	
	Compositie	Gestileerd	
	Overig		
Opmaak	Materiaal	baksteen	
	Kleurtoon	Zandkleurig zoals Zuidvleugel of rood	
	Kleur	Baksteen met witte- en kleuraccenten	
	Detail en ornament	Verfijnd gedetailleerd	
Diversen	Parkeervoorziening	Op eigen terrein	
	Terreininrichting	Inpassing monumentale bomen, niet bouwen onder kroonprojectie. Voortuinen afzoomen met beukhagen; bestaande tuinmuur behouden.	

3.8.7 Deelplan 9 de formele poort(aangepast Zie voor een alternatieve invulling van deelplan 9 als locatie voor grondgebonden woning de paragraaf 3.8.1.

De oorspronkelijke hoofdentree van het ziekenhuis is nog afleesbaar in de behouden hekwerken, van staal met baksteen penanten. Twee grote oude bomen markeren de entree. De weg volgt de oude loop van de weg naar het ziekenhuis. Hierdoor ontstaan twee plandelen. Het noordelijke deel blijft groen en hier is ruimte voor speelvoorzieningen. Aan de zuidzijde is een kavel dat geschikt is voor een grote villa of een klein appartementenblokje.

Het maximale aantal bouwlagen is 4. De bovenste laag moet een verbijzondering krijgen.

4 Proces en kwaliteit

Om de hoge ambities te realiseren, is een sterke regie van groot belang. De stedenbouwkundige zal de samenhang tussen de uitwerkingen voor de deelplannen regisseren en toezien op een goede afstemming tussen de deelplannen. De uitgangspunten, zoals beschreven in dit document, zijn leidend in de ontwerpen van de architecten.

Om van dit stedenbouwkundig plan tot een goed gerealiseerde woonbuurt te komen, worden de verschillende deelplannen en de openbare ruimte in samenhang met elkaar ontworpen. Van belang is dat de deelplanuitwerkingen tijdens het ontwerpen door de stedenbouwkundige worden getoetst en in relatie tot elkaar beoordeeld. Een overzichtsmaquette dient als instrument voor het afstemmen van de plannen en laat de samenhang zien. De verschillende maquettes van de architecten passen hier in.

Bij het beoordelen van bouwaanvragen is dit document leidraad voor de beoordeling van de welstandsaspecten. De toetsende rol bij dit alles ligt uiteraard bij de gemeente.

w. Parkhove (1. Welstandsnota Leeuwarden 2013)

Parkhoven

Stedenbouwkundige Randvoorwaarden en Welstandsrichtlijnen

team Mobiliteit & Ruimte
02 juni 2014

Gemeente Leeuwarden

Inhoud

Inleiding 5

1.Voorgeschiedenis 7

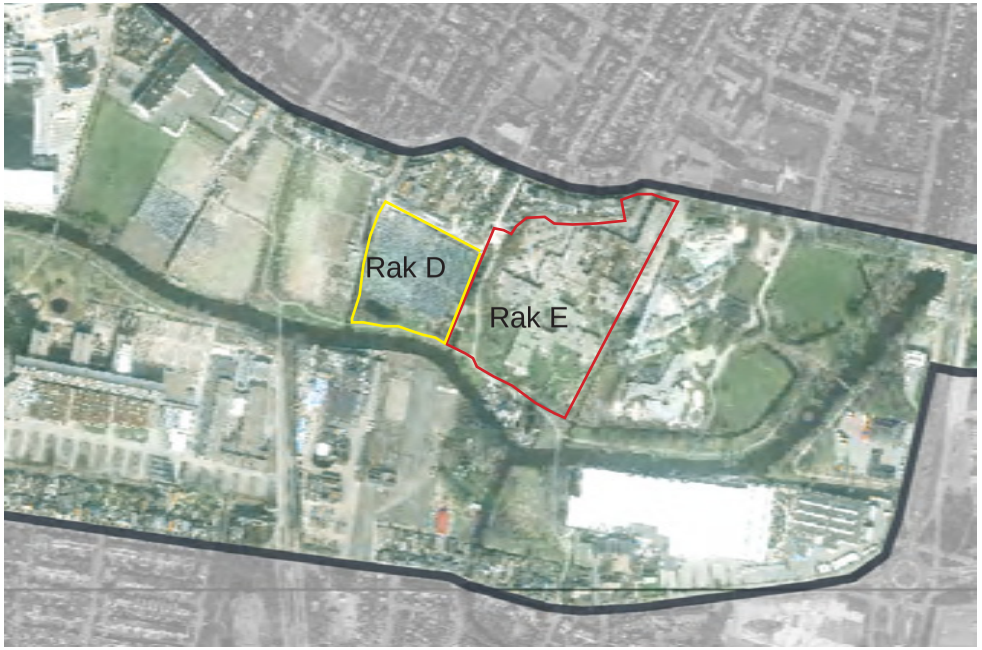
2.Context 9

3.Randvoorwaarden 11

4.Stedenbouwkundige randvoorwaarden 13

5.Welstandsrichtlijnen: architectuur van de bebouwing 16

6.Openbare Ruimte 21



Locatie: Rak D en E Potmargevisie

Rak E: Het huidige Parkhove

Inleiding

Stichting Palet heeft nieuwbouwplannen voor hun centrum voor bijzonder wonen, Parkhove. Het betreft plannen voor de rakken D (locatie Smeding) en E (Parkhove) uit de Ontwikkelingsvisie Potmarge (vastgesteld door de Raad, 18 juni 2007)

Deze visie is het uitgangspunt voor de planontwikkeling. De planologische regeling is opgenomen in het bestemmingsplan ‘Achter de Hoven’, vastgesteld 25 maart 2013. Voor de welstandstoets is het noodzakelijk dat er welstandscriteria worden opgesteld. Deze criteria zullen, nadat deze zijn vastgesteld door de gemeenteraad, als onderdeel van de Welstandsnota, het kader bieden voor de welstandsadviserering.

Leeswijzer en Samenvatting
Lezers die bekend zijn met de Ontwikkelingsvisie Potmarge kunnen zich beperken tot het lezen van de hoofdstukken 4, 5 en 6. Deze hoofdstukken gaan in op het Stedenbouwkundige randvoorwaarden, de welstandsrichtlijnen en het landschapsplan. De eerste drie hoofdstukken gaan in op de achtergronden van het plan en de planologisch/juridische randvoorwaarden.

De waterspeelplaats in Rak C

De ontruimde Locatie Smeding: Rak D

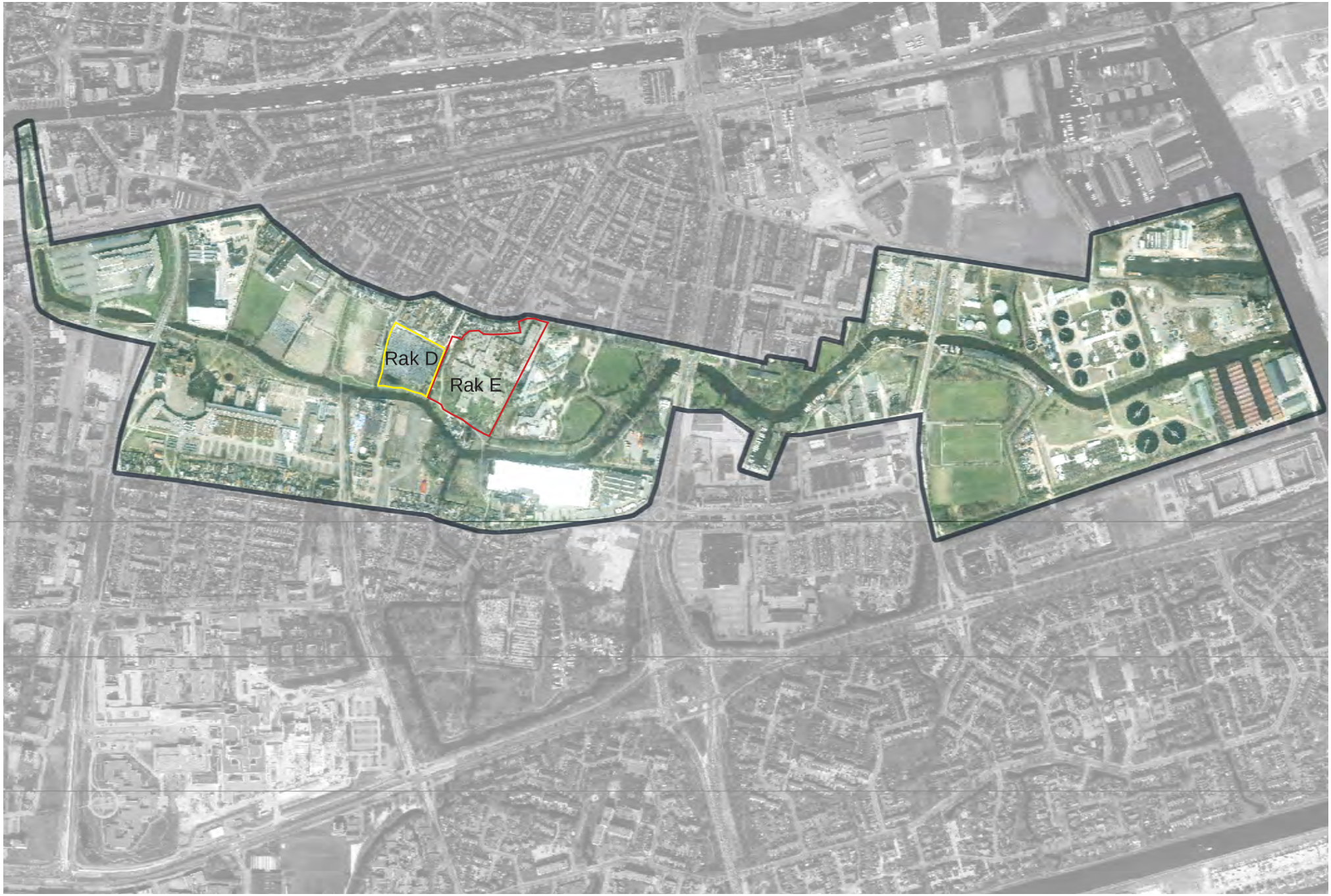
Potmargezone

Parkhove: Rak E

1.Voorgeschiedenis

Het waterplan Leeuwarden (2000), De Blauwe Diamant genaamd, is de aanleiding geweest voor een grootschalige herinrichting van het Potmargegebied in 2002-2004. Hierbij is de waterkwaliteit verbeterd en de recreatieve waarde vergroot. Het Potmarge gebied is een dynamisch gebied. Verschillende ontwikkelingen waren in 2006 de aanleiding voor het College van Burgemeester en Wethouders om een ontwikkelingsvisie voor het gebied te laten opstellen: de Ontwikkelingsvisie Potmarge. De visie is in nauwe samenwerking met belanghebbenden opgesteld en geeft antwoord op de vragen: wat zijn de karakteristieken van het gebied? Hoe kan het gebied er in de toekomst uit komen te zien? en wat zijn de ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied. Het gebied is bij deze laatste vraag opgedeeld in de zogenaamde “rakken”. Per rak geeft de visie randvoorwaarden voor ontwikkeling.

Parkhove
Het huidige Parkhove is gedateerd en voldoet geenszins meer aan de huidige woon- en zorgeisen. Daar komt bij dat van rijkswege het scheiden van wonen en zorg is opgelegd. Op basis hiervan heeft Palet besloten om het huidige Parkhove-complex te slopen en hiervoor in de plaats nieuwbouw te realiseren in een volledig afwijkende setting.



Locatie rak D en E in relatie tot de gehele Potmargezone (locaties nog arceren)

Het nieuwe (ingepolderde en vruchtbare) land

Kaart Jacob van Deventer omstreeks 1560

Historisch gebruik

Huidige Potmarge

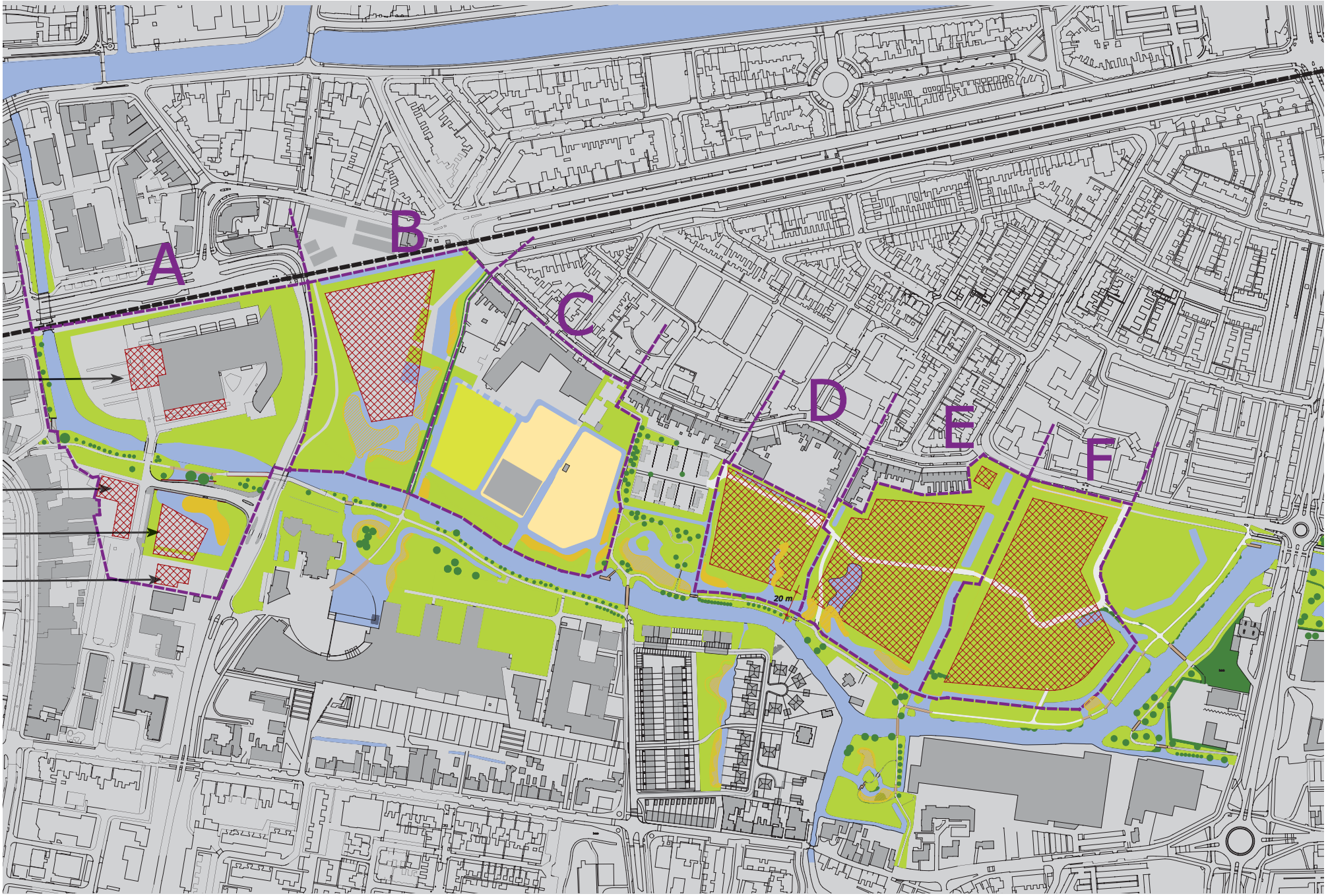
2.Context

Geschiedenis Potmargegebied
Het riviertje de Potmarge mondde uit in de Middelzee en is een van de weinige waterlopen die is aangewezen als rijksmonument. De Potmarge is van oorsprong een natuurlijke stroom waarlangs de veengebieden ten zuidoosten van Leeuwarden ontwaterd werden. Het Potmargegebied is van oorsprong een tuinbouwgebied, de straatnaam Achter de Hoven verwijst er nog naar.

Binnen het stedelijk weefsel van Leeuwarden is de Potmarge een belangrijke drager voor natuur en recreatie. Door natuurlijke inrichting van de oevers en verbetering van de waterkwaliteit is die functie de afgelopen jaren versterkt. De Potmarge is nu de groene scheg waarmee het centrum van Leeuwarden is verbonden met het buitengebied. Stedenbouwkundig manifesteert het gebied zich als een continue groen/ blauwe ruimte die een groene long in de stad vormt. De gebouwen staan vrij in het blauw/groen, autonoom, zonder zichtbare relatie met de wijk ten noorden en zuiden van de Potmarge. Het gebied herbergt verschillende functies naast elkaar waaronder opleidingen, bedrijven, appartementen en woningen. Het gebied heeft ook een belangrijke recreatieve functie. Er wordt oa. gefietst, gewandeld, gevist en gespeeld.

Het gehele gebied zal volgens de Ontwikkelingsvisie Potmarge nog meer een natuurlijk en parkachtig karakter krijgen waarbij het water, de recreatieve paden en de plasdrasgebieden een centrale rol spelen.

Ligging plangebied Parkhoven
Het projectgebied bevindt zich in de wijk Achter de Hoven, aan de zuidzijde grenzend aan de Potmarge. Aan de westkant grenst het plangebied aan de waterspeelplaats en het woonwagenterrein. Aan de oostzijde bevinden zich een vestiging van Jeugdhulp Fryslân en de voormalige buitenschool, om te bouwen tot een voor zorgopvang van Zienn.



Vlekkenkaart uit de Ontwikkelingsvisie Potmarge 2007

3. Randvoorwaarden

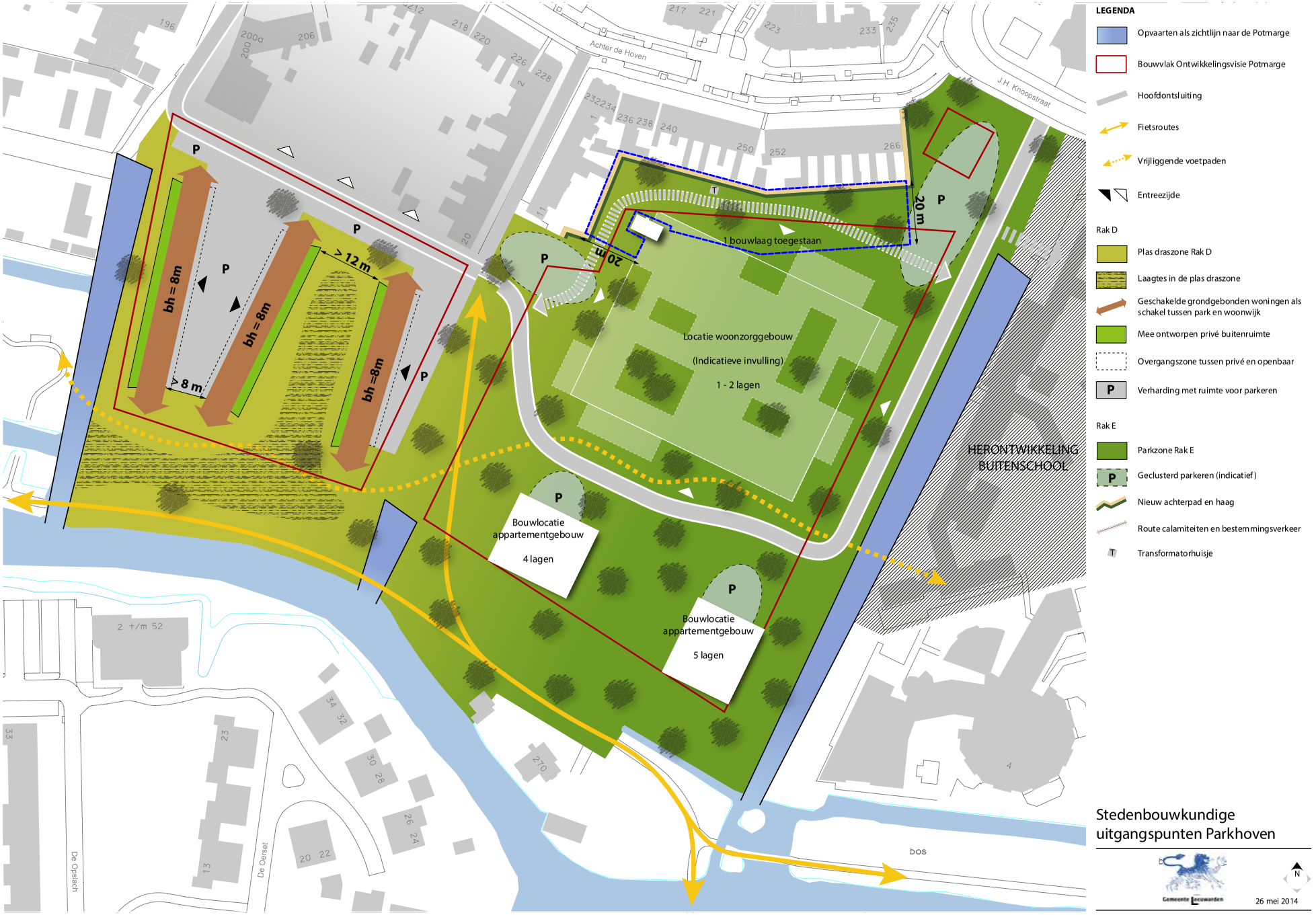
Planologisch kader :Ontwikkelingsvisie Potmarge
De gemeente heeft in 2007 een ontwikkelingsvisie voor het gehele Potmargegebied, in nauwe samenwerking met de wijk, gemaakt. Een korte samenvatting wordt hieronder beschreven.

Het Potmarge gebied verandert voortdurend. De ontwikkelingsvisie Potmarge is er op gericht om het eigen karakter te behouden en te versterken. Nieuwe ontwikkelingen moeten hier een bijdrage aan leveren. Er wordt naar gestreefd de deelgebieden, de zogenaamde rakken, van elkaar te laten verschillen. Hierdoor wordt een attractief en wisselend beeld langs de Potmarge-route versterkt. Nieuwe en herstelde 'opvaarten' versterken de zonering van de rakken. De waterloop zelf zorgt daarbij voor continuïteit in het plangebied. De visie geeft aan dat de bebouwing autonoom moet zijn gepositioneerd in het Potmargegebied.

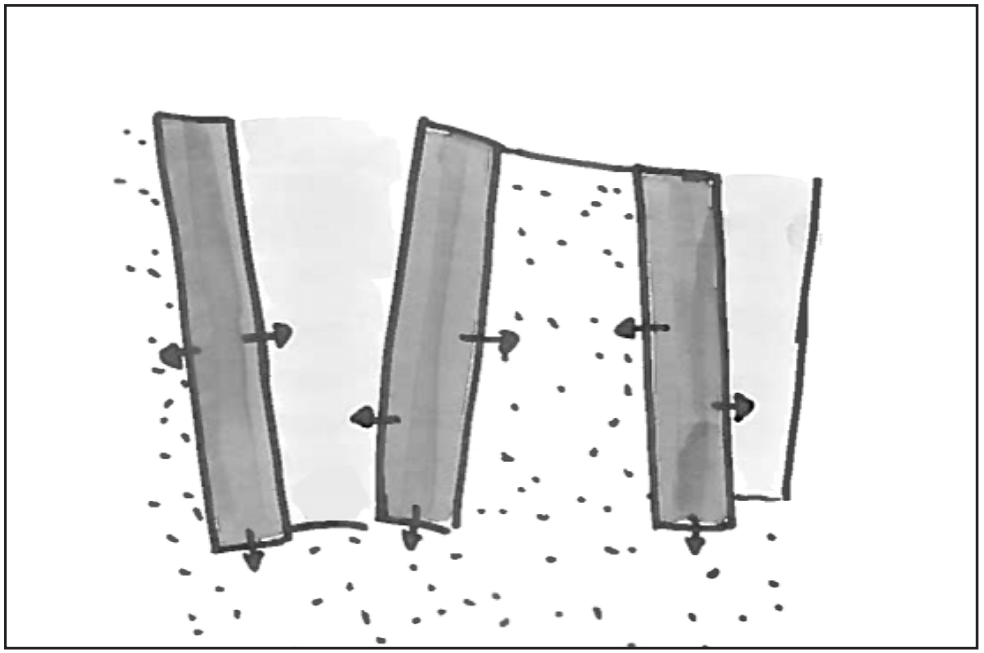
Vlekkenkaart
De visie laat vijf mogelijke modellen zien voor de verschillende rakken. De uitwerking van deze rakken is afhankelijk van particulier initiatief, waarbij het openbaar gebied te zijner tijd kan worden overgedragen aan de gemeente Leeuwarden. Als toetsingskader voor de diverse ontwikkelingen zijn bouwvlakken vastgelegd (vlekkenkaart) en per rak de diverse ontwikkelingsmogelijkheden. Dit kader is vertaald in het nieuwe bestemmingsplan Achter de Hoven in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid.

Juridisch kader
Het voor deze locatie vigerende bestemmingsplan, genaamd bestemmingsplan Achter de Hoven, is vastgesteld 25 maart 2013. De bestemmingsplankaart geeft aan dat voor rak D de bestemming Bedrijf- Kwekerijbedrijf geldt en voor Rak E staat de bestemming Woon-Wooncentrum aangegeven. Voor beide percelen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Welstandsnota
In de Welstandsnota Leeuwarden (vastgesteld 2 september 2013) is het gebied beschreven in hoofdstuk 6.8 Gemengde gebieden. Conform de gemeentelijke welstandsnota worden voor herontwikkelingen, waarbij de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek wordt doorbroken, nieuwe en specifieke welstandsrichtlijnen vastgesteld.



Schematische weergave Stedenbouwkundige randvoorwaarden



Schematische weergave Rak D met orientatie zowel op de groene als de verharde buitenruimte.

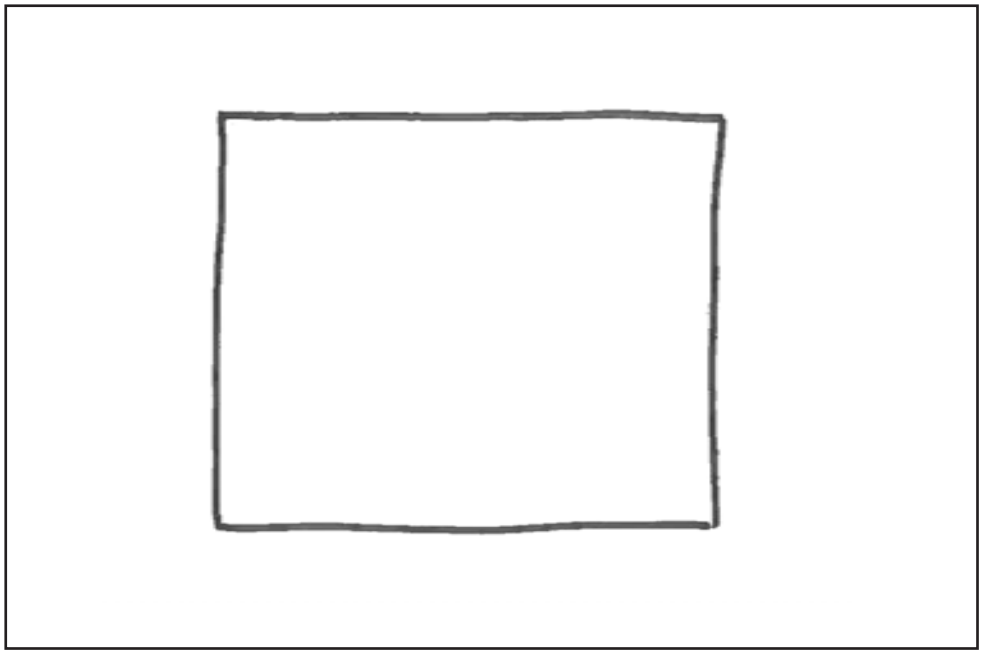
Referentie voor de stedenbouw van RAK D: De Faellesgard van Jorn Utzon

4. Stedenbouwkundige randvoorwaarden

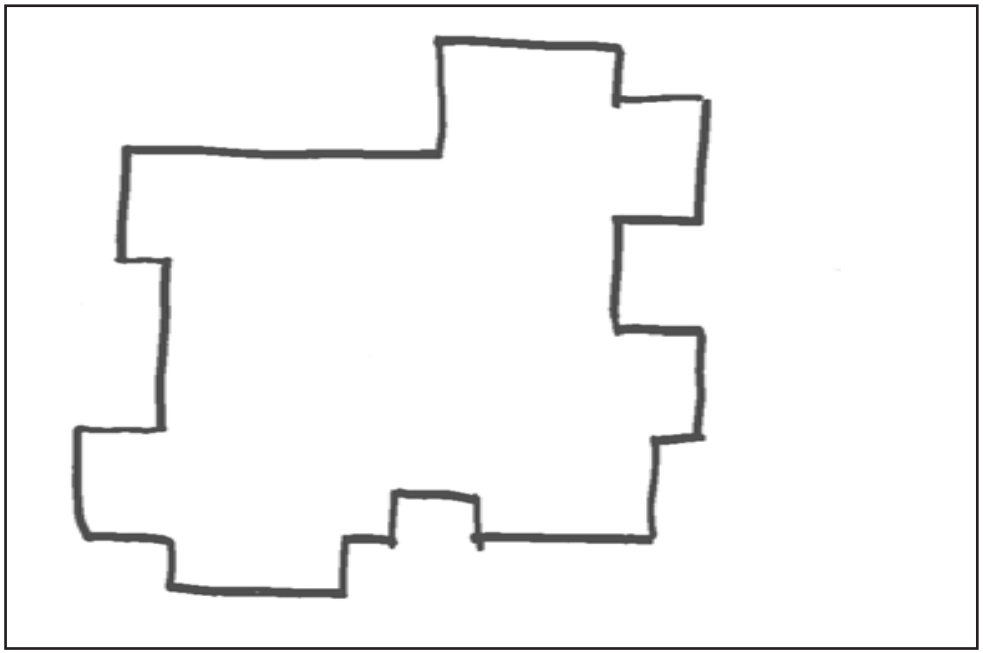
Algemene kenmerken parkzone Potmarge: rakken en opvaarten
Het plangebied maakt onderdeel uit van de parkzone rondom de Potmarge. De bebouwing is niet dominant aanwezig, maar ligt 'verscholen' tussen het groen. Bebouwing is zo veel mogelijk op de Potmarge georiënteerd. Kenmerkend aan de parkzone rondom de Potmarge is een structuur bestaande uit meerdere rakken, de voormalige tuinderijen, gescheiden door opvaarten. Deze (voormalige) opvaarten dienen in het plangebied als verbinding met de achterliggende wijk Achter de Hoven en als zichtlijn vanuit deze wijk naar de Potmarge. Waar mogelijk worden de opvaarten terug gebracht. Deze sterk lineaire, gegraven, waterstructuren liggen haaks op de Potmarge
Algemene kenmerken plangebied: diversiteit en samenhang tussen de rakken

Twee rakken liggen binnen het plangebied. Onderling verschillen de rakken duidelijk van elkaar qua bebouwingsstructuur en architectuur. Binnen de rakken is er juist sprake van een sterke verwantschap tussen bebouwing qua vormgeving, materialisatie en architectuur.
Tussen beide rakken is er sprake van een geleidelijke overgang in het landschapsbeeld; rak D wordt gekenmerkt door overwegend lage beplanting zoals riet, hoge grassen en struikgewassen. Het gebied heeft een relatief open en overzichtelijk karakter. Rak E heeft een parkachtige uitstraling; onder een bomendak bevindt zich extensief onderhouden gras. Binnen de parkruimte kunnen afzonderlijke ruimtes worden gecreëerd door de plaatsing van bebouwing en bosschages.

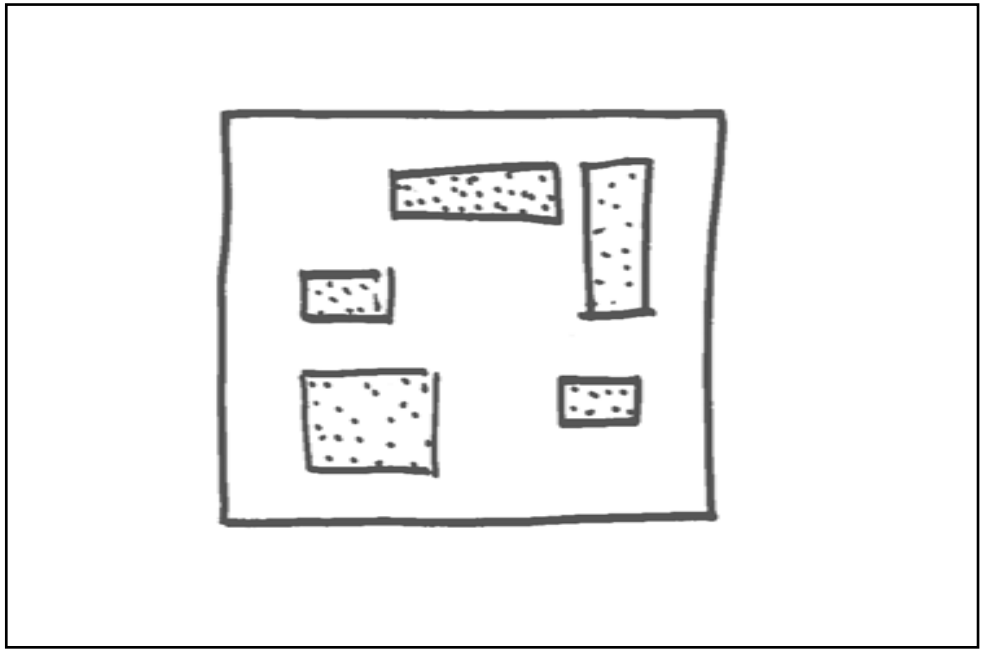
Beide rakken krijgen een eigen (doodlopende) ontsluitingsweg voor het autoverkeer. Het langzaam verkeer kan gebruik maken van meerdere routes door het gebied. In elk geval ligt er een doorgaand voetpad langs de Potmarge tussen rak C (waterspeelplaats) en rak F en is er een verbinding tussen de Huizumerstraat en Huizum via de brug over de Potmarge.



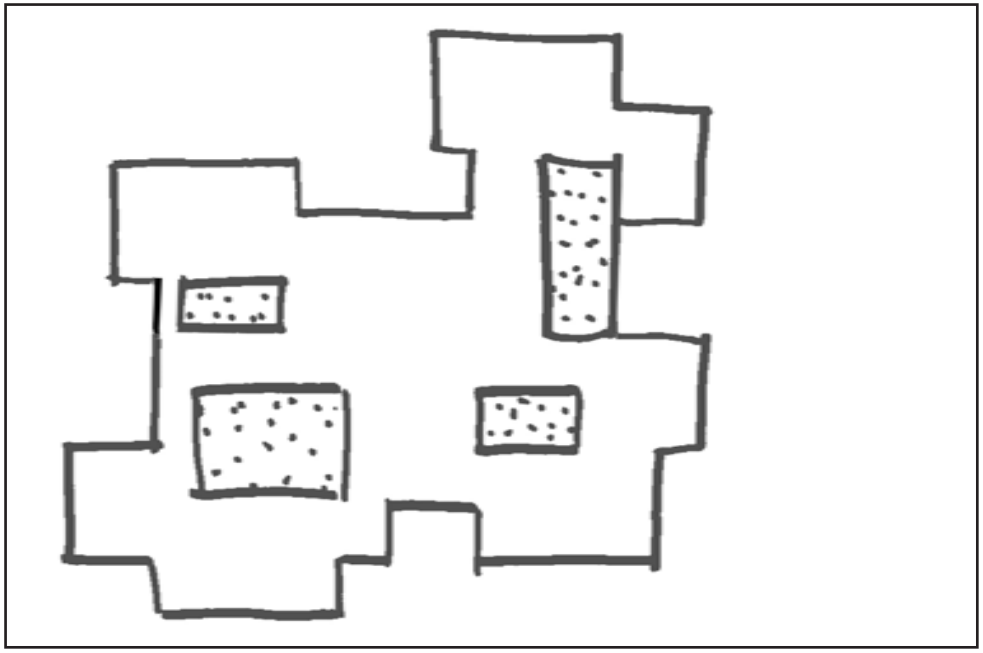
1. De basis bestaat uit een hoekig blok,



2. met uitstulpingen en uitsparingen van formaat,



3. waar binnentuinen/ patio's zijn gecreëerd waar 2e orde bomen kunnen groeien



4. Met als eindresultaat een maximaal 'open'gebouw, geïntegreerd in de parkruimte van de Potmarge

Rak D: bebouwing op de grens tussen verharding en groen.
De bebouwing vormt de schakel tussen de bebouwde, stenige, noordzijde en de open, groene zuidzijde. De bebouwing bestaat uit 1 of 2 lagen , waarbij de tweede bouwlaag als een zadeldak of lessenaarskap mag worden uitgevoerd (gedeeltelijk of in zijn geheel). De maximale bouwhoogte bedraagt maximaal 8,00 meter.

De grondgebonden woningen steken als 'vingers' in een, naar de Potmarge aflopend, 'plas-dras' groengebied. Bebouwing kan bestaan uit geschakelde of rijwoningen, maar wordt bij voorkeur gekenmerkt door meerdere verspringingen in de rooilijn zodat deze goed aansluit bij de grillige inrichting van het groengebied. Deze 'tuinzijde' van de woningen fungeert als de voorkant van de woningen. Er is geen tuin, de buitenruimten worden collectief gebruikt. Wel is er een, in de bebouwing geïntegreerde en daardoor afgeschermde, buitenruimte (terras/balkon).

Aan de 'achterzijde' is eveneens sprake van een collectief ingericht erf waar ruimte is voor parkeren. Deze ruimte is overwegend stenig ingericht en staat daarmee in groot contrast met de 'groene' voorkant. Ook hier hebben de woningen een duidelijk herkenbaar privédomein voor de entree, zichtbaar gemaakt door bijvoorbeeld een hoogteverschil (stoep) en/of een andere bestrating. Het maaiveld van de stenige achterkant en de woningen van rak D liggen verhoogd ten opzichte van het groengebied. Er zijn meerdere doorkijkjes/zichtlijnen naar de Potmarge.

Rak E: bescheiden bebouwing in het park.
Rak E kan onderverdeeld worden in het noordelijk deel (woonzorggebouw) en een zuidelijk deel (appartementengebouwen). Deze twee delen zijn in architectonische zin familie van elkaar. Het is voor de doelgroep van belang dat de bebouwing goed toegankelijk is voor mensen met een lichamelijke beperking.

De gebouwen staan vrij in de blauw/groene ruimte, autonoom, zonder zichtbare relatie met de bebouwing van de omliggende wijken. De bebouwing is als het ware 'uitgestrooid' over een orthogonaal grid afgeleid van de richting van het rak en de opvaart. Het heeft een alzijdige oriëntatie. De rechthoeksvorm vormt het contrast met het glooiende landschap van dit rak.

Een appartementengebouw bestaat in de basis uit een rechthoek welke als het ware boven het maaiveld zweeft door een verhoogde eerste woonlaag. Het westelijke appartementengebouw bestaat uit maximaal 4 bouwlagen en het oostelijke gebouw wordt maximaal 5 bouwlagen hoog.

Het woonzorggebouw valt te omschrijven als een blok dat zowel uitsparingen als uitstulpingen van formaat heeft. Functioneel gezien bestaat het gebouw uit meerdere losse bouweenheden die geschakeld zijn met transparante verbindingen. De pluriformiteit van het gebouw komt ook tot uitdrukking in wisselende hoogtes (1 tot 2 bouwlagen). Er zijn meerdere binnentuinen waarin voldoende groeiruimte is voor één of meerdere bomen van de 2e orde. Het woonzorggebouw heeft een kleinschalige en geen institutionele uitstraling.

Rondom de bebouwing bevinden zich geen afgeschermde buitenruimten en het bomendak van rak E loopt door in de patio's/binnentuinen van het woonzorggebouw. Tezamen met de transparante verbindingsruimtes, de verspringende gevelwanden met op sommige plekken diepe uitsparingen in de bouwmassa, wordt het beeld versterkt van bescheiden bebouwing in het park tussen de (deels bestaande) bomen. Een appartementengebouw is duidelijk gepositioneerd als vrijstaand bouwwerk.

Het gras loopt door tot aan de gevel. Gebouwentrees worden niet nadrukkelijk gemarkeerd in het gebouwontwerp. Het woonzorggebouw heeft meerdere, gelijkwaardige, entrees en parkeervakken worden in gewapend gras of een vergelijkbaar product uitgevoerd. Indien mogelijk worden parkeerterreinen afgeschermd met bosschages en glooiende gazons rondom de parkeervakken. Het parkeren is zoveel mogelijk geclusterd op plekken waar het uitzicht naar de Potmarge niet belemmerd wordt. Op deze plekken, nabij de gebouwentrees, is ook ruimte voor laden, lossen, keren en draaien van auto's en busjes. Iedere wooneenheid van het woonzorggebouw is van buitenaf bereikbaar voor hulpdiensten. Daarom ligt rondom het gebouw een padenstructuur. Er zijn geen langsparkeervakken langs de wegen toegestaan. Het heeft de voorkeur het parkeren deels half verdiept onder de appartementengebouwen te plaatsen.

5. Welstandsrichtlijnen: architectuur van de bebouwing

Algemeen
Het plangebied ligt in één van de belangrijkste parkzones van Leeuwarden. Het gebouwontwerp dient dan ook in goede harmonie te zijn met de landschappelijke inrichting van het plangebied. Het respect voor de schaal en sfeer van het Potmarge-gebied moet duidelijk terug te zien zijn in het gebouwontwerp.
De architectonische signatuur van de te ontwikkelen gebouwen dienen allen uniek te zijn. Binnen de rakken is sprake van verwantschap in architectuur. Tussen de beide rakken is er juist een duidelijk verschil in architectuur. Gevraagd wordt een tijdloze, niet modieuze vormgeving.

Referentie architectuur, hoogwaardige, uniforme uitstraling/ expressie. (Fredesborg, Jorn Utzon)

Opgetilde privé buitenruimte (Otonomo, Groningen)

Aaneengesloten, verspringende bebouwing in het groen. (ZEEP, Apeldoorn)

Collectief binnenterrein met mee ontworpen overgangszone privé -openbaar (OMA, Apeldoorn)

Ambitie Rak D
De woonbebouwing van rak D is compact en richt zich op de openbare ruimte langs de Potmarge en niet naar de achterkanten van Achter de Hoven. Het stedenbouwkundig blok wordt hiermee aangeheeld. De bebouwing is aaneengesloten en vormt de schakel tussen de ‘harde’ noordzijde en groene ‘zachte’ zuidzijde van de kavel.

Rak D: grondgebonden woningen

Ruimtelijke inpassing
- Bebouwing oriënteert zich op de oost-zuid en westzijde; hoekwoningen hebben een tweezijdige oriëntatie.
- Bebouwing is compact, geclusterd en vormt de schakel tussen de stenig ingerichte woonwijk aan de noordzijde en de groenzone rondom de Potmarge.
- Bebouwingsstructuur bestaat uit stroken waarvan de richting, haaks op de Potmarge staat.
- Vanuit de bebouwing zoveel mogelijk zicht op de Potmarge.
- Aan de ‘binnenzijde’ bevindt zich een collectief binnenterrein met voldoende ruimte voor parkeren.
- De bebouwing respecteert bestaande en introduceert nieuwe zichtlijnen naar de Potmarge

Verschijningsvorm
- 1 of 2 lagen , waarbij de tweede bouwlaag als een zadeldak of lessenaarskap mag worden uitgevoerd (gedeeltelijk of in zijn geheel).
- De maximale bouwhoogte bedraagt maximaal 8,00 meter
- De woningen vormen een duidelijke eenheid en hebben een uniforme uitstraling.
- Bebouwing is zo veel mogelijk aaneengesloten met bij voorkeur onregelmatig verspringende rooilijnen en vormt visueel een wand tussen de parkzone van de Potmarge en het collectieve binnenterrein.
- Privé buitenruimtes maken onderdeel uit van het gebouwontwerp en zijn als zodanig duidelijk herkenbaar.

Detailling, materiaal- en kleurgebruik
- De bebouwing heeft een hoogwaardige uitstraling in kleur- / materiaalgebruik en detaillering.
- Natuurlijke materialen als bijvoorbeeld baksteen, hout en glas met eventueel accenten van afwijkend materiaal.
- Kleurgebruik is afwijkend van de bebouwing in Rak E.

Ambitie Rak E: woonzorggebouw

Het woon-zorgcomplex heeft een alzijdige oriëntatie om maximaal opgenomen te worden in de groene omgeving. Het is niet institutioneel van karakter en manifesteert zich als maximaal 'open naar het landschap/ zijn omgeving. Het woonzorggebouw valt te omschrijven als een blok dat zowel uitsparingen als uitstulpingen van formaat heeft. Functioneel gezien bestaat het gebouw uit meerdere losse bouweenheden die geschakeld zijn met transparante verbindingen. In de afgeschermde binnentuinen loopt de groenstructuur van het park door. De architectuur is robuust en hoekig als contrast met de glooiende lijnen van het park.

Referentie woonzorggebouw, robuuste hoekige architectuur. (Bedeaux en Brouwer architecten, Eindhoven)

Rak E: Woonzorggebouw

Ruimtelijke inpassing

- De bebouwing ligt in een orthogonaal grid afgeleid van de richting van het rak en de opvaart.
- Het woonzorggebouw heeft een alzijdige oriëntatie en meerdere entrees; geen duidelijk herkenbare hoofdingang.
- Er is geen afgeschermde buitenruimte, het gras lijkt tot aan de gevel door te lopen. Binnentuinen mogen functioneel wel worden afgesloten.
- Vanuit de bebouwing zoveel mogelijk zicht op de Potmarge en de omliggende parkruimte.

Robuuste detaillering van de baksteen gevel. De schoorstenen geven een beeld van hoe een accent kan worden gemaakt ter plaatse van de woongroepen. (ZECC, Utrecht)

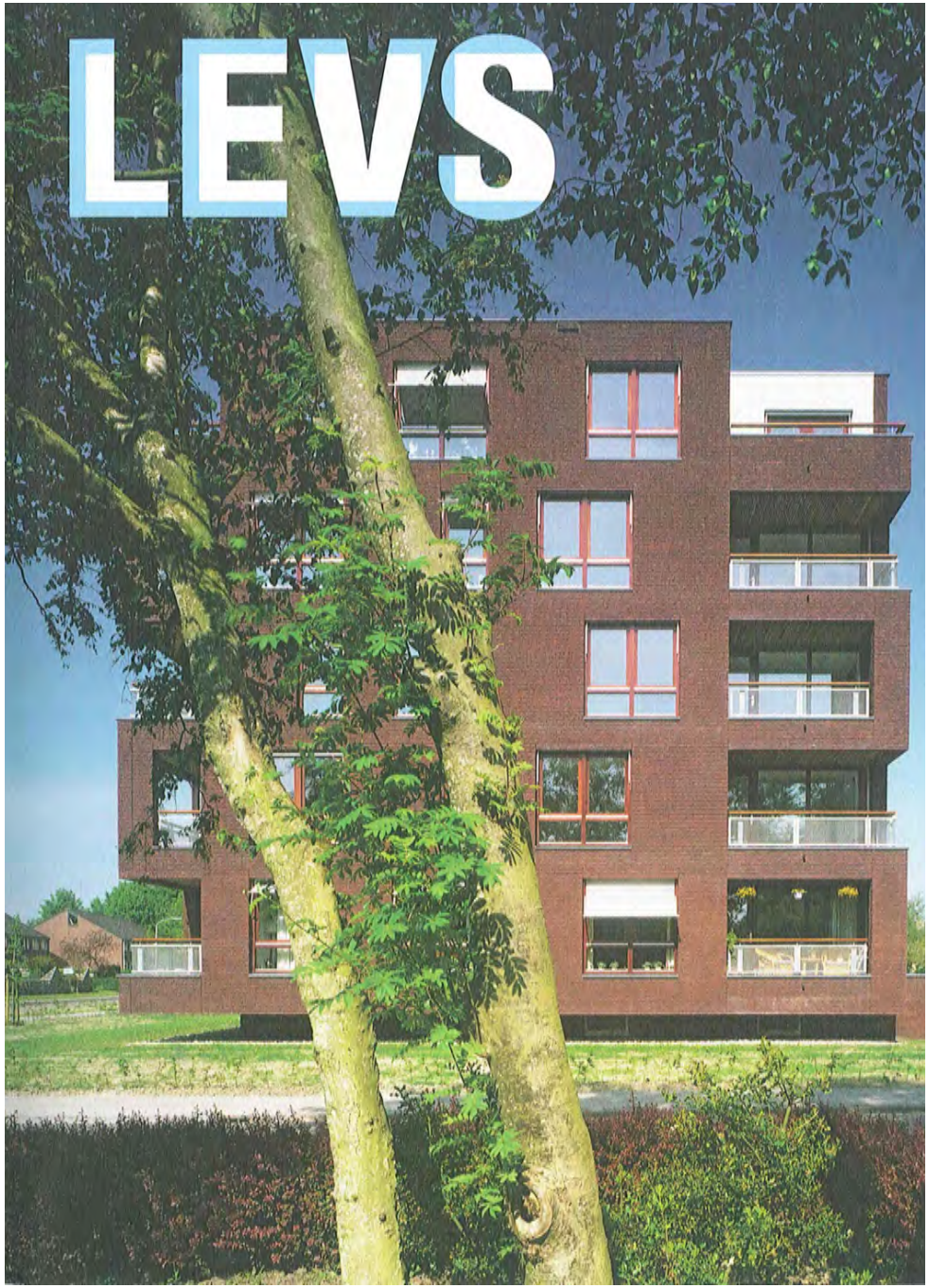
Wooneenheden staan zonder prive ruimten in het parklandschap. Een gebouw met uitstulpingen en uitsparingen. (Claus en Kaan, Apeldoorn)

Verschijningsvorm

- Heldere, eenvoudige hoofdvorm
- Een kleinschalige, transparante en geen institutionele uitstraling; bebouwing staat tussen de bomen gepositioneerd.
- Het woonzorggebouw valt te omschrijven als een blok dat zowel uitsparingen als uitstulpingen van formaat heeft. Functioneel gezien bestaat het gebouw uit meerdere losse bouweenheden die geschakeld zijn. De pluriformiteit van het gebouw komt ook tot uitdrukking in wisselende hoogtes (1 tot 2 bouwlagen) en grote binnentuinen. Waar nodig zijn er verbindingen tussen de gebouwdelen in de vorm van transparante ruimtes.
- De binnentuinen zijn zodanig gedimensioneerd dat 1 of meerdere bomen van de 2e orde tot volle wasdom kunnen komen en maximaal zijn te ervaren vanuit het park.
- Overwegend hoekige vormgeving robuust en scherp/ hoekig

Detailling, materiaal- en kleurgebruik

- De bebouwing heeft een hoogwaardige uitstraling in kleur-, materiaalgebruik en detaillering.
- Natuurlijke materialen als bijvoorbeeld baksteen, hout, en glas met eventueel accenten van afwijkend materiaal.
- Kleurgebruik is afwijkend van de bebouwing in rak D



Een monolitisch blok met uitsparingen en/ of uitstulpingen (LEVS)

Scherpe uitsnedes in het strakke blok:

De gebouwen lijken te zweven en waardoor het parklandschap als groen tapijt wordt geaccentueerd.
(Wissesdwinger: architect DKV)

Insneden in het volume geven accenten op plekken waar dit vanwege de situering nodig wordt geacht en bieden licht en lucht voor de appartementen. Door binnen de contour te blijven wordt het volume verkleind (Elst, MIX architectuur)

Ambitie Rak E: appartementengebouwen
De bebouwing lijken te zweven doordat ze ‘opgetild’ worden ten opzichte van het maaiveld. In de monolithische blokken krijgt ieder appartement een balkon met goed zicht op de buitenruimte. De architectuur zal analoog aan die van het woon-zorgcomplex zijn, robuust en scherp/ hoekig, als contrast met de glooiende lijnen van het park.

Rak E: Appartementengebouwen

Ruimtelijke inpassing
- De bebouwing ligt in een orthogonaal grid afgeleid van de richting van het rak en de opvaart.
- Er is geen afgeschermde buitenruimte, het gras loopt door tot aan de gevel.
- Vanuit de bebouwing zoveel mogelijk zicht op de Potmarge. Elk appartement is voorzien van een buitenruimte met zicht op de openbare ruimte.

Verschijningsvorm
- Geen kap
- De bebouwing is duidelijk familie van elkaar én van het woonzorggebouw
- Geleding is overwegend horizontaal.
- Overwegend hoekige vormgeving robuust en scherp/ hoekig

Detailling, materiaal- en kleurgebruik
- De bebouwing heeft een hoogwaardige uitstraling in kleur-, materiaalgebruik en detaillering.
- Natuurlijke materialen als bijvoorbeeld baksteen, hout, en glas met eventueel accenten van afwijkend materiaal.
- Kleurgebruik is afwijkend van de bebouwing in rak D

De sfeer van de Potmargezone als onderlegger

Inheemse natuurlijke beplantingen

Integraal toegankelijke route

Eetbare stad

Overgangen water/land, plas-dras zones

Natuurlijk grasland lijkt tot aan de gevel te lopen (Voermanstraat Groningen)

6.Openbare Ruimte

De ontwikkelingsvisie Potmarge gaat uit van een eenduidige parksfeer voor het hele gebied. De gebouwen staan vrij in het blauw/groen, autonoom, zonder zichtbare relatie met de wijk ten noorden en zuiden van de Potmarge. Doordat de bebouwing per rak duidelijk verschillend is ontstaat een attractief en wisselend beeld langs de Potmarge-route.

De Potmarge, de oevers en het bestaande bomenbestand vormen een groot basiskapitaal. Het geeft dit gebied een volwassen parkachtige sfeer wat als een perfecte basis dient voor nieuwe ontwikkelingen. De bestaande waardevolle bomen en elementen zijn daarom uitgangspunt voor het plan. Dat zal in Rak E resulteren in een parkbos/ parkweide achtige sfeer terwijl in Rak D de openheid meer centraal zal staan.

De basis laag van het landschapsplan zal bestaan uit gras, plas-drasgebieden en solitaire bomen/ boomgroepen. De beplantingen in het gebied zijn zoveel mogelijk inheems/ streekeigen en aansluitend bij de al aanwezige vegetaties langs de Potmarge. Hierbij kan gedacht worden aan solitaire inheemse boomgroepen, natuurlijke kruiden- en heestervegetaties afgewisseld met intensiever gemaaid gras.

Een ander belangrijk aspect is de routing in het gebied. De openbare en semi- openbare gebieden sluiten naadloos, bijna onzichtbaar op elkaar aan waardoor het recreatieve gebied vergroot wordt.
De ontsluiting in de vorm van voet- en fietspaden in het park is logisch en zorgt een afwisselend beeld voor de recreant.

De eetbare stad in relatie tot initiatieven uit de wijk Achter de hoven krijgen een plek in rak E. Samen met de wijk zal gekeken worden hoe de buitenruimte een bijdrage kan leveren aan deze initiatieven. Er is extra aandacht besteed aan de randen van de kavels. Met name de afscheiding tussen de bestaande achtertuinen aan de noordrand en het plangebied.

LEGENDA

- Opvaarten als zichtlijn naar de Potmarge
- Bouwvlak Ontwikkelingsvisie Potmarge
- Hoofdontsluiting
- Fietsroutes
- Vrijliggende voetpaden
- Entreezijde

Rak D

- Plas draszone Rak D
- Laagtes in de plas draszone
- Geschakelde grondgebonden woningen als schakel tussen park en woonwijk
- Mee ontworpen privé buitenruimte
- Overgangszone tussen privé en openbaar
- P Verharding met ruimte voor parkeren

Rak E

- Parkzone Rak E
- P Geclusterd parkeren (indicatief)
- Nieuw achterpad en haag
- Route calamiteiten en bestemmingsverkeer
- T Transformatorhuisje

Stedenbouwkundige uitgangspunten Parkhoven

Schaal 1:500

Gemeente Leeuwarden

N

26 mei 2014

x. **Comenius – Sporthal Bilgaard** (1. Welstandsnota Leeuwarden 2013)

Bilgaard

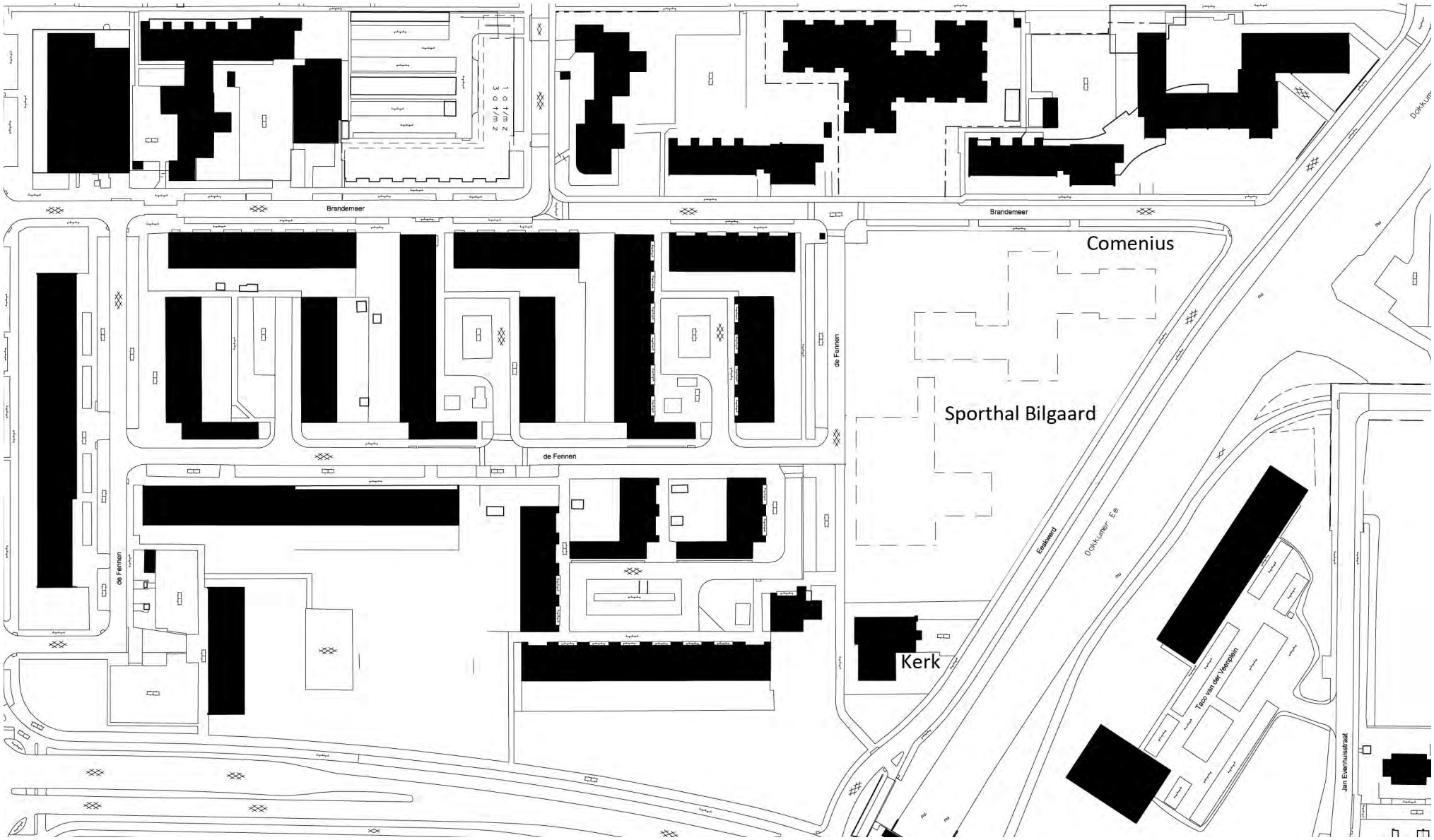
Welstandsrichtlijnen en stedenbouwkundige randvoorwaarden; locatie Comenius- sporthal Bilgaard

Team M&R
04-06-2014

Gemeente Leeuwarden

Bilgaard

Welstandsrichtlijnen en stedenbouwkundige randvoorwaarden; locatie Comenius- sporthal Bilgaard



bestaande situatie

Herstructurering Sporthal Bilgaard/ Comenius

Aanleiding

Het vertrek van scholengemeenschap Comenius en de programmatische samenvoeging van sporthal Bilgaard met de NHL-sporthal vormde de aanleiding voor een herstructureringsplan voor deze locatie aan de Dokkumer Ee. Comenius concentreert haar onderwijsinstellingen rondom de locaties Achter de Hoven en Zamenhofpark; de school aan de Dokkumer Ee is dan ook enige tijd geleden gesloopt. Verder heeft de gemeente Leeuwarden een nieuw sportcomplex laten bouwen onder de naam Rengers, waardoor o.a. sporthal Bilgaard overbodig werd. Ook deze sporthal is inmiddels gesloopt.

Bestaande stedenbouwkundige structuur

Bilgaard is een wijk uit de periode van 'het Nieuwe Bouwen'. Dit was de periode van de stempelstedenbouw, steeds repeterende vormen van stroken laagbouw woningen, middelhoge en hoge galerijflats, die samen een visuele groep vormden. Aan de zuidoostzijde van Bilgaard nabij de Dokkumer Ee resteerde een driehoekig kavel, die te klein was voor een dergelijke visuele groep. De grenzen worden gevormd door de Fennen aan de westzijde, de Brandemeer aan de noordzijde en Ee aan de oostzijde. De kavel bevatte drie wijkvoorzieningen: aan de Brandemeer stond een middelbare school, in het midden aan de Fennen stond sporthal Bilgaard en aan de zuidkant staat een kerkgebouw van de Zevende dag Adventisten. Zoals vermeld zijn het schoolgebouw en de sporthal inmiddels gesloopt. Het kerkgebouw is volop in gebruik en kan blijven functioneren als gebed- en geloofsruimte.

Analyse

De driehoekige kavel fungeerde als locatie voor bijzondere programma's omdat het onvoldoende ruimte bood voor een volwaardige invulling binnen de stempelstructuur. Een middelbare school, een sporthal en een kerk vormden het ruimtelijke programma. In de oude situatie ontbrak de relatie met de Dokkumer Ee, dat was in de periode van 'het Nieuwe Bouwen' niet relevant. De ruimte rondom de gebouwen was opgevuld met een schoolplein, grasvelden en verschillende boomgroepen. De gebouwen waren orthogonaal verkaveld en namen de richting over van de stempelstedenbouw. Verder ontbrak iedere relatie met de stempel.

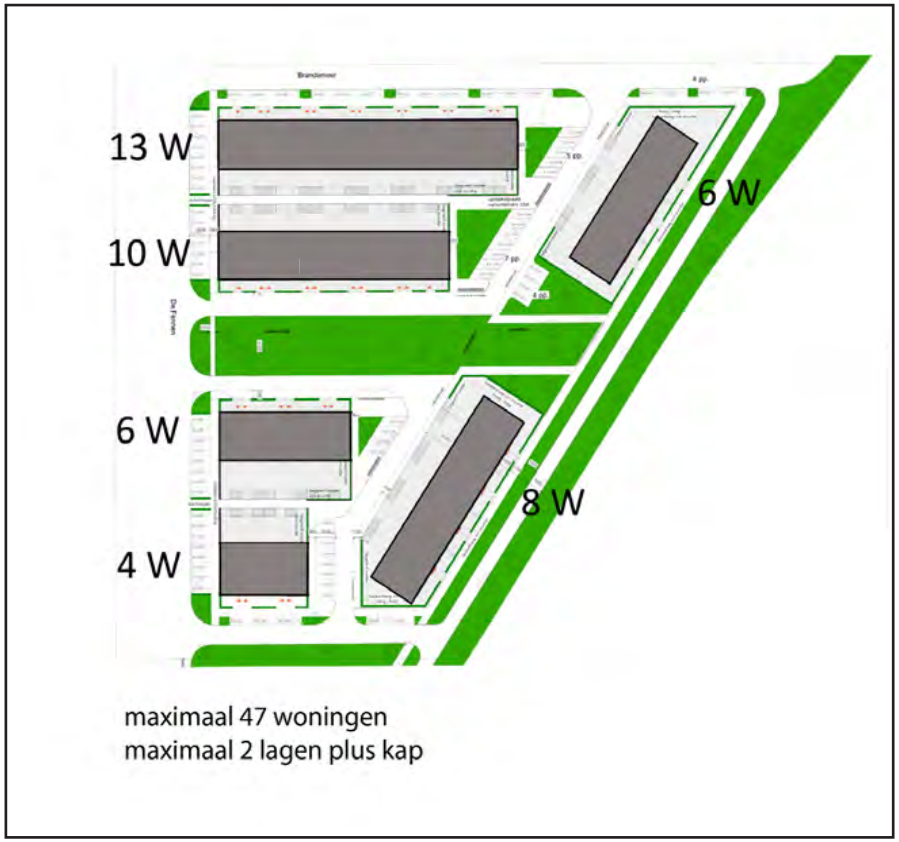
Dokkumer Ee-visie

In 2011 heeft de gemeenteraad van Leeuwarden het Ontwikkelkader voor de Dokkumer Ee vastgesteld. Binnen dit document is op deze locatie een transformatie voorzien van maatschappelijke doeleinden naar woningbouw. Bij de herontwikkeling is het van belang om de driehoekige restruimte in een afwijkende stedenbouwkundige structuur op te zetten. Een afwijkende structuur en woontypologie versterken de oorspronkelijke structuur van Bilgaard. Daarnaast is water aantrekkelijk om aan te wonen. Daarom wordt in de visie voorgesteld de voorkanten van de woningen langs de Ee op het water te oriënteren.
Verder is een belangrijk punt de inrichting van de openbare ruimte. In de huidige situatie is het ontwerp niet toegesneden op de specifieke kwaliteiten van de locatie. Binnen de visie wordt gepleit voor een sterkere relatie met de Ee, door het straatprofiel aan te passen zodanig dat het parkeren aan de Dokkumer Ee verdwijnt, het aantal vierkante meters verharding wordt verkleind en de groene ruimte wordt vergroot.

nieuwe situatie

Planvoorstel

Overeenkomstig met de Dokkumer Ee visie is bewust afgeweken van de stempelvormige verkaveling. Het gebied krijgt een eigen identiteit en dat wordt versterkt door het toepassen van kappen. Hierdoor ontstaat er net als het Havankpark een enclave langs de Ee, die geschikt is voor een andere doelgroep om een meer gedifferentieerde bevolkingsopbouw in Bilgaard te realiseren. Verder worden de bouwblokken evenwijdig aan de Brandemeer en aan de Ee geplaatst waardoor een half open bouwblok ontstaat. Zo ontstaat een buurtje dat de voorkanten van alle woningen naar de straatzijde heeft gericht. Vanuit de Fennen is een groene zichtlijn ontworpen met de breedte van een straatprofiel. Deze groene ruimte verbindt de achterliggende buurt met de Ee. De woningen langs deze zichtlijn krijgen een shared space ontsluiting waarbij de voortuinen direct grenzen aan de straat. Centraal wordt de open ruimte ingezaaid met gras, beplant met solitaire bomen en voorzien van een speelveldje en speeltoestellen. De woningen langs de Ee krijgen een nieuw straatprofiel met een parkachtige uitstraling. Het meest oostelijke trottoir langs de Ee wordt verwijderd, de rijbaan voor het autoverkeer wordt versmald naar 3,5 meter en een nieuwe groene tussenberm versterkt samen met een beukenhaag de groene uitstraling van de openbare ruimte. Door het verwijderen van het trottoir langs de Ee ontstaat er meer ruimte om in de toekomst de laanbeplanting langs de Ee te transformeren naar een lossere en meer afwisselende bomenstructuur vergelijkbaar met deze van de Dokkumer Trekweg.



Sporthal Bilgaard/ Comenius

rubriek	*codering*	*opmerkingen*
Plaatsing		
onderlinge positie	in rooilijn	
onderlinge afstand	vrijstaande blokken	
richting	evenwijdig aan weg-as	
Hoofdvorm		
bebouwingscontour	één- twee bouwlagen met kap	
massaopbouw	enkelvoudig	
relatieve omvang	rijenwoningen	
vormbehandeling	kantig	
Aanzichten		
gerichtheid	enkelzijdige oriëntatie, hoekwoningen tweezijdige oriëntatie	
geleding	horizontaal, geritmeerd	
compositie	hedendaagse interpretatie jaren 30 architectuur/ tuindorp architectuur	
Opmaak		
materiaal	hoofdzakelijk baksteen	
kleur	hoofdzakelijk wit, plinten in afwijkende kleuren	kappen: rood
detail	dakoverstek zorgvuldig vormgeven	
Diversen		
Ee-woningen		voorgevel van de hoekwoning krijgt een bijzondere detail in de vorm van een erker, aanbouw o.i.d.
bijgebouwen en bergingen	grenzend aan de openbare ruimte: onderdeel van de gevelcompositie	
erfafscheidingen	grenzend aan de openbare ruimte: onderdeel van de gevelcompositie	

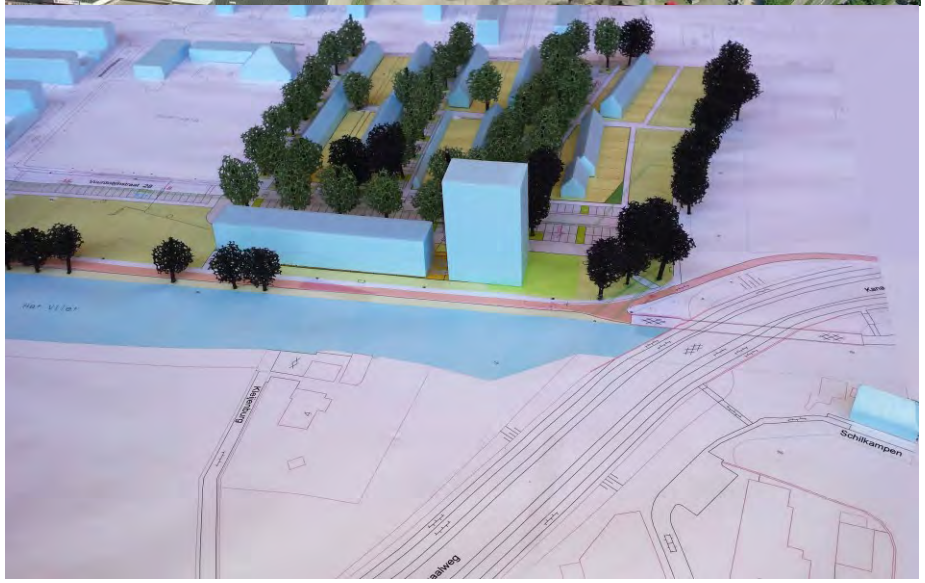
Auteur: *Jos van Langen*
Versie 4 *mei 2014*

bijschrift

y. Schieringen Zuid (1. Welstandsnota Leeuwarden 2013)

Herstructureringsplan Schieringen-Zuid en welstandsrichtlijnen

September 2014



Aanleiding

Schieringen-Zuid is een vroeg naoorlogse wijk die hoofdzakelijk bestaat uit flatwoningen. De ontsluiting van de woningen geschiedt met een hellingbaan. Deze bijzondere manier van ontsluiting vormde de aanleiding om de monumentale waarde van de flats nader te bestuderen. Bouwtechnisch onderzoek wees uit dat er enorme investeringen nodig zijn om aan de hedendaagse geluid- en isolatienormen te voldoen en om de woningen op een hedendaags comfortniveau te brengen. Deze renovatie investeringen staan niet in verhouding tot de volledige sloop van de flatwoningen. De corporatie heeft daarom samen met het college van B&W besloten de 234 flatwoningen te slopen en te vervangen door een mix van grondgebonden woningen en appartementen met lift.

Bestaande stedenbouwkundige structuur

In de wederopbouwperiode breidde Leeuwarden zich halverwege de jaren vijftig van de vorige eeuw verder uit aan de oostzijde van de Stadsring (Franklinstraat-Archipelweg). Het Vliet, die nog volledig bevaarbaar was tot aan de Oostergrachtswal, vormde de zuidelijke begrenzing van de wijk. Nabij de Archipelweg staat nog een restant lintbebouwing langs het Vliet. De Poppeweg is een straat die eindigt op het Vliet en in noordelijke richting aantakt op de Esdoornstraat. Langs deze weg staan vooroorlogse vrijstaande en dubbele woningen van een laag met een kap. Architect Teeuw maakte voor het Gemeentelijke woningbedrijf aan de Esdoornstraat en de Boksdoornstraat twee blokken met portieketagewoningen,. Deze woningen hebben drie bouwlagen met een kap. Voor de CCF, nu Friesland-Campina, bouwde Teeuw nadien nog twee blokken met portieketagewoningen, deze kwamen aan de zuidkant van de Boksdoornstraat en aan de noordzijde van de Vuurdoornstraat. en hadden een platte afdekking. Het stratenpatroon was eenvoudig rechthoekig rondom de blokken gelegd. De portieketagewoningen hebben allen een collectief binnenterrein voor de bewoners. In de daaropvolgende fase kreeg Teeuw de opdracht om woningen tussen de Vuurdoornstraat, het Vliet en rondom het Hagendoornplein te bouwen. In deze bouwprojecten is duidelijk de invloed van de Scandinavische stedenbouwkunst zichtbaar. De woningen hebben geen relatie met de weg en staan gedraaid in de groene ruimte. Dit geldt zowel voor de woningen langs de randen van de wijk als voor de woningen aan het Hagendoornplein. Als verbijzondering kregen de flats hellingbanen als ontsluitingsstructuur.

Herstructureringsplan

Leeuwarden kent een groot aantal (portiek)etagewoningen zonder lift. De geplande nieuwbouw is daarom anders van samenstelling dan de huidige bebouwing. Het nieuwe plan is een combinatie van grondgebonden woningen en appartementen met een lift. Dit om meer differentiatie toe te voegen en om levensloopbestendige woningen te bouwen. Belangrijk uitgangspunt bij de herstructurering vormt het bestaande stratenpatroon. In 2006/2007 is de riolering vervangen en onder de zuidelijke parkeervakken van de Vuurdoornstraat lopen zware hoofdtransportleidingen voor de stroomvoorziening van de stad. De maatschappelijke kosten voor eventuele omleggingen van kabels en leidingen zijn niet verantwoord en niet noodzakelijk. De vernieuwde stedenbouwkundige opzet is gebaseerd op het huidige stratenpatroon maar kent een wijziging in het programma. Aan de zuidelijke rand zijn de etagewoningen voorzien en op de plek van het Hagendoornplein en de Schieringerweg zijn laagbouwwoningen gepland. De gestapelde woningen die tussen het Vliet en de Vuurdoornstraat een nieuwe plek krijgen, vormen de stedenbouwkundige wand langs de wijk.

Het profiel van het Vliet vraagt om een hoge wand enerzijds omdat er voldoende ruimte is tussen de bebouwing van de Centrale en de bestaande wand van de noordzijde van de Vuurdoornstraat en anderzijds omdat anders de ruimte “wegloopt” vanuit de wijk. Een wand vormt aan de ene kant een duidelijke stedenbouwkundige afbakening van de wijk en aan de andere kant krijgt het Vliet een “herbergzaam” profiel door de wanden van de Centrale en de voorgestelde wanden langs de Vuurdoornstraat. De wand eindigt met een toren van elf verdiepingen hoog, waardoor de zuidoosthoek van de vernieuwde wijk wordt gemarkeerd. Gelijktijd markeert de toren de beëindiging van de Schieringerweg en sluit het de ruimte van de straat op een prettige manier af. Ter plaatse van het centrale speelveld van de wijk wordt het groen uitgebreid in de richting van het Vliet. Hierdoor krijgt de centrale parkruimte een uitbreiding in zuidelijk richting en wordt de relatie met het Vliet versterkt. Aan de noordrand van het plan wordt in het verlengde van de Boksdoornstraat en de route langs het Cruyff-court een nieuwe langzaamverkeerverbinding gemaakt die de Duindoornstraat verbindt met de Schieringerweg. Zo ontstaat een aantrekkelijke wandelroute naar het Kalverdijkje, die aansluit op de vernieuwde struunpaden van het sportcomplex.
De voorgestelde laagbouwcomplexen zijn straatgericht ontworpen in een half open bouwblokverkaveling. De koppen van de blokken langs de Esdoornstraat en de Vuurdoornstraat krijgen bijzondere aandacht want daar is de voordeur gedacht en is de voorzijde van de woning gepositioneerd. Op het tracé van de entree van het huidige Hagendoornplein is een nieuwe woonstraat voorzien die aansluit op de Esdoornstraat. Het parkeren vindt plaats in de directe nabijheid van de woningen. De actuele parkeernormen betekenen dat er een verdubbeling van het huidige aantal parkeerplaatsen moet plaatsvinden, waardoor haaks parkeren noodzakelijk wordt. Tussen vier à vijf parkeervakken is ruimte gecreëerd voor de aanplant van bomen en ook langs het pad dat de Duindoornstraat verbindt met de Schieringerweg is een groenstrook gedacht met veel bomen. Bestaande bomen worden waar mogelijk gespaard en te kappen bomen worden gecompenseerd, dit alles om de sfeer van een "tuindorp" te creëren.

Motivatie van de planopzet

Samenhang in massa en samenhang in open ruimte, terwijl deze onderling kunnen contrasteren, dat is een belangrijk uitgangspunt binnen de stedenbouwkunst. Een stedenbouwkundige plan gaat altijd gepaard met het maken van ruimtes, het maken van wanden, het maken van verbindingen en indien mogelijk het creëren van zichtlijnen met betekenisvolle bakens, zoals (kerk) torens of iconische gebouwen.
Het voorgestelde plan voor Schieringen-Zuid laat zien dat er samenhang is gezocht in bouwmassa's en in open ruimtes en dat er contrast ontstaat tussen de samenhangende bouwmassa's. De laagbouwwoningen zijn geclusterd in drie straten en vormen door de eenheid in architectuur, kleur en erfafscheiding een samenhangend complex, vergelijkbaar met de Hollanderwijk en Eigen Brood Bovenal. De rand van de buurt wordt gevormd door twee complexen etagewoningen in vier bouwlagen met een accent van 11 bouwlagen in de zuidoosthoek van het plan. De samenhang wordt gevormd door eenheid van bouwmassa's langs het Vliet en het contrast wordt veroorzaakt door de overgang van (middel) hoogbouw naar laagbouw. Langs het Vliet, is door de breedte van deze vaart, behoefte aan meer bouwmassa om enige beschutting te ervaren. Daarom is er gekozen voor een hoogte van vier bouwlagen. Enerzijds schermt deze wand de laagbouwwoningen af van het Vliet, anderzijds geeft deze wand een herbergzame ruimte langs de Vuurdoornstraat en vormt de toren de beëindiging van de Schieringerweg. Bovendien vormt deze toren een hoekpunt van de wijk. Ter plaatse van het Cruyff court en de speeltuin is de ruimte aan de Vuurdoornstraat open gelaten om het groen te verbinden met het Vliet. Hier wordt de wand open gemaakt waardoor er een royale groene ruimte ontstaat die overloopt in de groene zone langs hetVliet. Met andere woorden de speeltuin wordt gekoppeld aan het Vliet waardoor het parkgevoel wordt vergroot en er een samenhangende groene ruimte ontstaat.

Schieringen-Zuid

NAAM DEELGEBIED **Schieringen-Zuid**; **rijenwoningen**
Auteur: Jos van Langen
Versie 5 september 2014

rubriek	***codering***	***opmerkingen***
Plaatsing		
onderlinge positie	in rooilijn	
onderlinge afstand	vrijstaande blokken	
richting	evenwijdig aan weg-as	
Hoofdvorm		
bebouwingscontour	één of twee bouwlaag met kap	
massaopbouw	enkelvoudig	
relatieve omvang	rijenwoningen	
vormbehandeling	kantig	
Aanzichten		
gerichtheid	enkelzijdige oriëntatie, hoekwoningen hebben een tweezijdige oriëntatie	geldt voor hoekwoningen, die grenzen aan de openbare weg
geleding	verticaal	
compositie	hedendaags	
Opmaak		
materiaal	baksteen en houtachtige- of metaalachtige materialen	
kleur	gevarieerd in gedekte kleuren	kleurenpalet : baksteen:rood/mangaan/oker; kappen: zwart, antraciet
detail	dakoverstek zorgvuldig vormgeven	
Diversen		
kopgevels rijenwoningen	entree van de woning bevindt zich in de kopgevel,	voorgevel van de hoekwoning krijgt een bijzondere detail in de vorm van een erker, aanbouw, bloemenraam o.i.d.
bijgebouwen en bergingen	waar deze grenst aan het openbare gebied, erfafscheiding en berging integreren in het ontwerp	
erfafscheidingen	mee ontwerpen en als standaard uitvoeren	
erfafscheidingen	mee ontwerpen en als standaard uitvoeren	

NAAM DEELGEBIED	**Schieringen-Zuid; appartementen**
Auteur:	Jos van Langen
Versie 5	september 2014

rubriek	***codering (voorbeeld)***	***opmerkingen***
Plaatsing		
onderlinge positie	rooilijn	
onderlinge afstand	vrijstaand	
richting	evenwijdig aan weg-as	
Hoofdvorm		
bebouwingscontour	groot	
massaopbouw	enkelvoudig met platte afdekking	
relatieve omvang	groot	
vormbehandeling	kantig	
Aanzichten		
gerichtheid	Langsgevels zijn georiënteerd op de openbare ruimte, kopgevels zijn nagenoeg gesloten	Ten behoeve van de grafiek en de daglicht toetreding is een verticale geleding van de oostelijke kopgevels toegestaan. De westelijke kopgevels zijn vrij indeelbaar.
geleding	horizontaal	
compositie	gevarieerd	
Opmaak		
materiaal	baksteen, glas, houtachtige- of metaalachtige materialen	
kleur	gevarieerd in gedekte kleuren	
detail	dakrand zorgvuldig vormgeven	

Referentiebeelden beeldkwaliteit

De Velde
Biddinghuizen
dakopbouw

MAD
Indische buurt
Groningen

ZEEP
Zwolle
erfafscheiding

Biq
Ypenburg
metselwerk

Referentiebeelden beeldkwaliteit

Biq
Langerak, Utrecht
veld 6 en 11

Biq
Hilversum
Vaartweg

WC de Groot
Eigen Brood Bovenal
Leeuwarden

z. Harmonieplein (1. Welstandsnota Leeuwarden 2013)

Harmonieplein

- ***nieuwbouw Pathé bioscoop***

stedenbouwkundige randvoorwaarden en welstandscriteria

locatie in rood aangegeven op de kaart van de binnenstad

blik op het Paleis van Justitie vanaf het Wilhelminaplein, de locatie ligt achter het monumentale gebouw

Locatie en programma

Het Harmonieplein ligt in het zuidelijk deel van de binnenstad. Het is een open plek tussen het Paleis van Justitie en de stadsschouwburg De Harmonie. Aan de zuidzijde staat de na-oorlogse kantoor-vleugel van het gerechtsgebouw. De open ruimte is in gebruik als parkeerplaats.

Het Ruiterskwartier en omgeving is een belangrijk uitgaansgebied in Leeuwarden. Er zijn meerdere uitgaansgelegenheden, zoals De Harmonie, het nieuwe Fries Museum en Filmhuis Slieker en de (nacht) horeca aan de noordkant van het Ruiterskwartier. Op dit moment is het multifunctionele poppodium “Neushoorn” in aanbouw tegenover De Harmonie .

Pathé is voornemens een nieuwe bioscoop te realiseren op deze plek. Een bioscoop betekent in functionele zin een vergroting van het recreatieve aanbod in de binnenstad en een versterking van het Ruiterskwartier als uitgaansgebied. Vanwege de nabijheid van de ver-nieuwde parkeergarage Zaailand is de locatie ook goed bereikbaar voor bezoekers die met de auto naar het centrum komen.

De voorgestelde bioscoop telt 8 zalen en heeft een grondoppervlak van ongeveer 2000 m2. De maximale hoogte is 23 m. In het plan is een halfverdiepte fietsenstalling voor ca. 300 fietsen opgenomen.

Historische ontwikkeling

Het Ruiterskwartier markeert de begrenzing van de stad aan het begin van de 17e eeuw. Hier lag de stadsgracht. Later in de 17e eeuw werd de stadsgracht naar het zuiden verlegd en kwam het zogenaamde Zaailand binnen de stadsgrenzen te liggen.

In de 18e eeuw werd gaandeweg de voormalige stadsgracht gedempt. Hierdoor ontstond ruimte voor grote en representatieve gebouwen zoals de Beurs, het Paleis van Justitie (1851) en de Schouwburg De Harmonie (1881 en nieuwbouw in 1994).

1603

18e eeuw

1911

luchtfoto van de locatie

schematische weergave van de stedenbouwkundige karakteristiek van de locatie

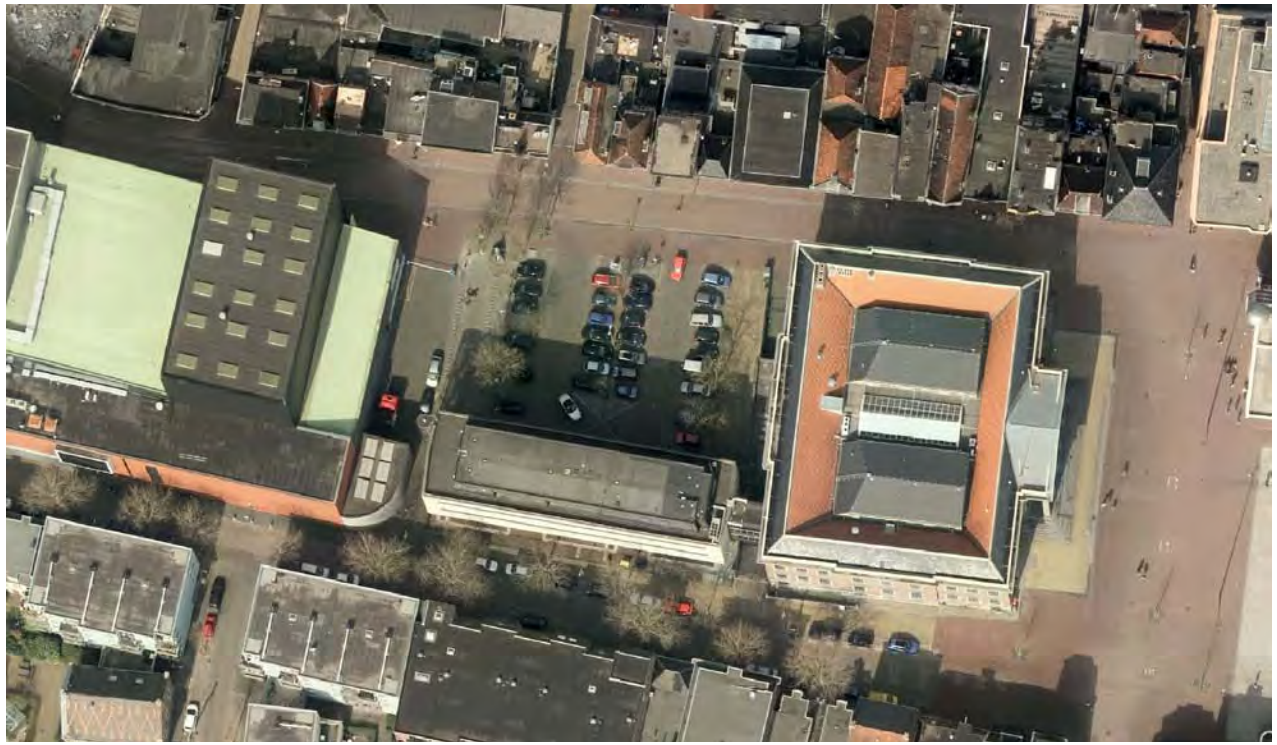
Ruimtelijke structuur

Het Harmonieplein is onderdeel van een dynamisch deel van de binnenstad. Het gebied heeft veel veranderingen ondergaan. Na de demping van de stadsgracht was hier ruimte voor nieuwe bouwwerken. Deze gebouwen stonden en/of staan als losse elementen in een relatief open zone. Dit in tegenstelling tot de bebouwing aan weerszijden. De noordzijde van het Ruiterskwartier en de zuidzijde van het Zaailand zijn aaneengesloten bebouwingswanden.

Hiertussen liggen het Paleis van Justitie en de Harmonie als individuele gebouwen. Het Paleis van Jusitie is georiënteerd op het Wilhelminaplein. Toch heeft het gebouw geen echte achterkant; de oostgevel heeft, net als de zijgevels, veel raampartijen en de gevel is met zorg ontworpen. De aangebouwde na-oorlogse kantoorvleugel, die op kolommen staat en waaronder geparkeerd wordt, zal gesloopt worden om voldoende ruimte te bieden voor het nieuwe gebouw.

De Stadsschouwburg De Harmonie is een modern gebouw uit 1994. Het gebouw is georiënteerd op het Mata Hariplein (ingang) en heeft een representatieve gevel aan de westzijde. De zijde grenzend aan het Harmonieplein heeft een utilitair karakter; hier vindt het laden en lossen plaats.

Foto’s van de locatie



luchtfoto van de locatie 2014

Zaailand, zicht naar het westen

Zaailand, zicht naar het oosten

Ruiterskwartier, zicht naar het westen

Ruiterskwartier, zicht op het Harmonieplein

Ruiterskwartier, zicht naar het oosten

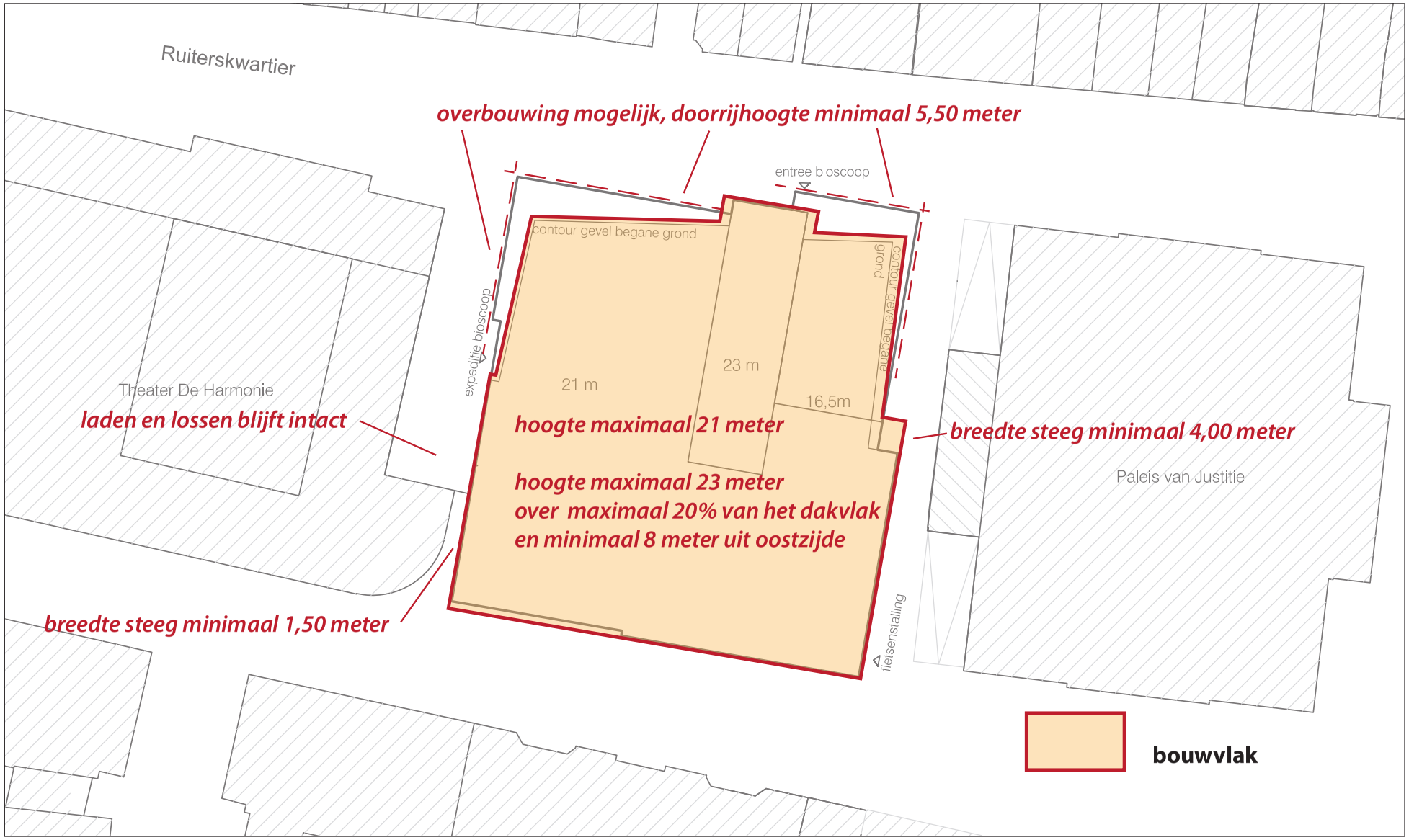
Stedenbouwkundig concept

Stedenbouwkundige uitgangspunten

Voor de leesbaarheid van de stad is het belangrijk dat de bioscoop zich als individueel gebouw in de reeks van losse gebouwen in de voormalige stadsgrachtzone manifesteert. Op die manier toont de zuidwand van het Ruiterskwartier zich als een reeks van drie individuele gebouwen. Aan de Zaailandzijde voegt het gebouw zich iets meer in de gevelwand, aansluitend op de zuidgevel van De Harmonie.

Door dit uitgangspunt ontstaan twee stegen, ten westen en ten oosten van de bioscoop. De oostelijke steeg heeft meer potentie als route dan de westelijke steeg. De eerstgenoemde steeg is breed en heeft met de westgevel van het gerechtsgebouw een aantrekkelijke wand. Ook is de ligging gunstig om als route te kunnen gaan functioneren van de Prins Hendrikstraat naar het Ruiterskwartier. De minimale breedte van de steeg bedraagt ter plaatse van de uitbouw 4 meter. De zijgevel van de bioscoop dient bij te dragen aan een goede verblijfskwaliteit van deze route. De steeg aan de westzijde valt samen met het laaddok van De Harmonie en heeft minder potentie als aantrekkelijke steeg. Aan deze zijde gaat het vooral om een ruimtelijke cesuur en onderbreking van de gevel. Als route heeft deze steeg een utilitair karakter.

De bebouwingsmogelijkheden voor de bioscoop zijn afgebeeld in de tekening op de pagina 6.



Randvoorwaarden ten aanzien van het bouwvlak, de contouren van het schetsontwerp zijn zichtbaar in lichtgrijs

Gevels

Het is van belang hoe het gebouw aan de straat staat en wat het bijdraagt aan het straatbeeld. Hieronder is per gevelzijde aangegeven wat de intenties en de randvoorwaarden zijn.

Gevel Ruiterskwartier

De entree van de bioscoop is aan het Ruiterskwartier. De entree is op enige afstand van het gerechtsgebouw gesitueerd om onderlinge hinder te vermijden. De begane grond heeft een grote hoogte en bij voorkeur is de gevel over een grote hoogte transparant. Ook de verkeersruimte en/of foyers op de verdiepingen zijn zo veel mogelijk transparant en geven zicht naar buiten en naar binnen.
Het entreegedeelte van de bioscoop is zodanig georganiseerd dat de activiteit binnen goed zichtbaar is voor passanten. Dat betekent ook dat de transparante gevel tijdens de exploitatie van het gebouw transparant blijft en dat de ruimte voor reclame uitingen (posters en aankondigingen) vooraf gedefinieerd moet worden.

Het gebouw zal vooral in de lengterichting van het Ruiterskwartier ervaren worden, hetzij vanuit het oosten (komende vanuit het Wilhelmina-plein) of het westen (komende vanaf het Mata Hariplein). De gevel is geen volledig vlakke gevel, maar heeft voldoende plasticiteit om ook in het langsperspectief markant in het straatbeeld aanwezig te zijn. Dit kan bijvoorbeeld door de begane grond terug te leggen en/of gebouwdelen naar voren te laten springen. Van belang is dat de entree van De Harmonie (de rode uitbouw) vanuit het oosten goed zichtbaar blijft. De hoek van het gerechtsgebouw blijft vanuit het westen ook voldoende zichtbaar. De noordoosthoek van de bioscoop ligt daarom op de begane grond terug ten opzicht van de zijgevel van het gerechtsgebouw.

Gevel oostelijke steeg

De gevel aan de nieuw ontstane steeg is op de begane grond zo transparant mogelijk. In de steeg is over zo groot mogelijke lengte zicht mogelijk in gemeenschappelijke verkeersruimten en foyer van het gebouw. De zuidoosthoek van het gebouw is belangrijk, dit vormt een uitnodigende inleiding op de steeg. Op die wijze kan de steeg een secundaire looproute zijn vanaf de Prins Hendrikstraat naar de bioscoop en het Ruiterskwartier. De begane grond kan terug liggen om plaatselijk de steeg te verbreden.

Westgevel

De westgevel heeft een meer utilitair karakter. Hier is transparantie ondergeschikt. Enige plasticiteit is wenselijk.

Gevel Zaailand

De hoogte van het gebouw manifesteert zich nadrukkelijk aan het Zaailand. Deze straat is smaller dan het Ruiterskwartier. De hoogte en het beeld van de gevel is vergelijkbaar met die van De Harmonie, een dicht en meer utilitair karakter. De gevel van de bioscoop is aan de Zaailandzijde uit functioneel oogpunt grotendeels dicht. Het is wel van groot belang dat in deze gevel ook openingen zijn als geleding van de gevel en ook om zicht te geven op de functies van het gebouw, zoals trappen ed.

Daklandschap

In het stadssilhouet kunnen de hoge gebouwen een prominente rol spelen. Vanaf bijvoorbeeld de Oldehove en recentelijk vanaf de trappen in het Fries Museum springt de locatie in het oog. Op dit moment is de toneeltoren van De Harmonie het hoogste element.
Het gerechtsgebouw is het beeldbepalende gebouw aan de westzijde van het vernieuwde Wilheliminaplein. De afstand van de toneeltoren van De Harmonie tot het lagere gerechtsgebouw is groot genoeg en is niet direct zichtbaar vanaf het plein. De bioscoop staat echter dichter op het gerechtsgebouw. De hoge elementen van de bioscoop mogen slechts beperkt zichtbaar zijn en het beeld van het gerechtsgebouw vanaf het plein niet verstoren.
Tegelijkertijd dient het dak ook zorgvuldig ontworpen te worden met aandacht voor de installaties en de inpassing daarvan.

Welstandscriteria

Beleidsintentie

De specifieke historische kenmerken van de openbare ruimte en de ruimtelijke structuur van de binnenstad vormen de uitgangspunten voor nieuwbouw in de binnenstad. Contrastrijke en eigentijdse toevoegingen zijn mogelijk mits zij een verrijking vormen en zich voegen in de stedenbouwkundige structuur. Er dient sprake te zijn van hoogwaardige architectuur die zich op basis van kwaliteit haar eigen plek in het stedelijk weefsel verwerft.

Criteria

1. Ruimtelijke inpassing

• Het bouwinitiatief houdt de bestaande structuur herkenbaar.
• Het gebouw manifesteert zich als een individueel, helder en zelfstandig gebouw.
• Het gebouw blijft voldoende los van de naastgelegen bebouwing.
• Het gebouw dient zich respectvol te manifesteren ten opzichte van de monumentale kwaliteiten in de directe omgeving.
• Situering van het gebouw naast het gerechtsgebouw vraagt om een zorgvuldige inpassing van de hoogte. Vanaf het Wilhelminaplein gezien blijft het monumentale gerechtsgebouw beeldbepalend.
• Gezien vanuit het westen houdt het bouwinitiatief de monumentale bebouwing van het gerechtsgebouw voldoende herkenbaar waarbij de daklijn van het gerechtsgebouw karakteristiek is.
• Gezien vanuit het oosten houdt het bouwinitiatief de bestaande entree van de Harmonie herkenbaar.

2. Verschijningsvorm

• Het gebouw onderscheidt zich in voldoende mate van zowel het gerechtsgebouw als de schouwburg.
• Het gebouw bestaat uit een zodanig samenstel van kubistische volumes dat een samenhangend geheel ontstaat.
• De herkenbare volumes geven de gevels voldoende plasticiteit zodat zij ook in langsperspectief goed ervaren worden.
• Gevelopeningen dragen bij aan de totale compositie van de sculptuur.
• De gevels zijn, waar de functie het toelaat, zo veel mogelijk transparant, zodat activiteiten voor passanten zichtbaar zijn. Dit geldt ook voor bv. de gangen tussen de zalen.
• Aan de noordzijde bevinden zich de entree en de (semi) openbare ruimtes. Deze gevel heeft veel transparante vlakken en is sterk gericht op de straat. Hier bevindt zich de entree en de begane grond heeft een grotere hoogte.
• De oostgevel draagt zo veel als mogelijk bij aan de verblijfskwaliteit van de nieuwe route.
• Aan Zaailandzijde voegt de zuidgevel zich meer in de gevelwand en heeft een meer utilitair karakter vergelijkbaar met de schouwburg. Hier is wel sprake van voldoende plasticiteit.

3. Detaillering, materiaal- en kleurgebruik

• Uitgangspunt is baksteen met verschillende texturen en deels opengewerkt, afgewisseld met grote, transparante glasvlakken.
• Grotere, dichte metselwerkvlakken versterken de kubistische volumes.
• Details zijn verfijnd met aandacht voor het metselwerk, textuur en voegwerk.
• Kleur, materiaal en textuurvariatie ondersteunen de gevelgeleding en de architectonische eenheid.

4. Openbare ruimte

• De inrichting van de openbare ruimte, zoals kleur, materiaalgebruik en detaillering, sluit aan bij bestaande inrichting van de binnenstad, zoals het Ruiterskwartier, Doelesteeg, Mata Hariplein en Wilhelminaplein.
• De openbare ruimte wordt met zorg ontworpen.
• De openbare ruimte is overzichtelijk ingericht en wordt op goede wijze verlicht.

Contrasterende open en gesloten vlakken met gebruik van opengewerkt metselwerk

Verfijnde detaillering en bijzonder metselwerk met textuurverschillen

Transparantie in de gevels maken activiteiten zichtbaar voor passanten