

Welstandsnota gemeente Leeuwarden 2016

Inhoudsopgave

Inleiding

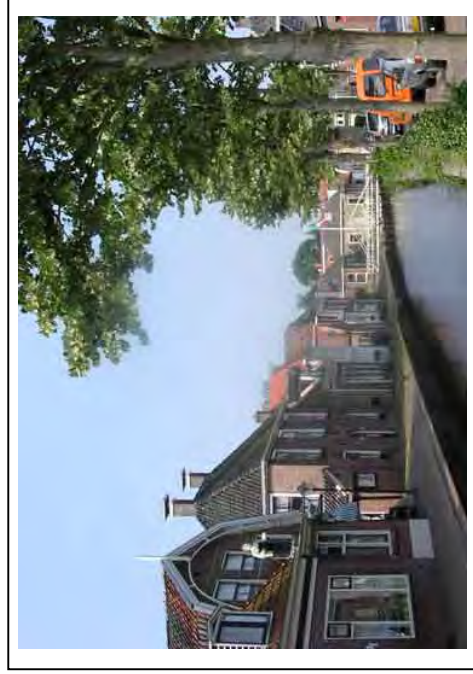
1. Welstandsnota Leeuwarden

- 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

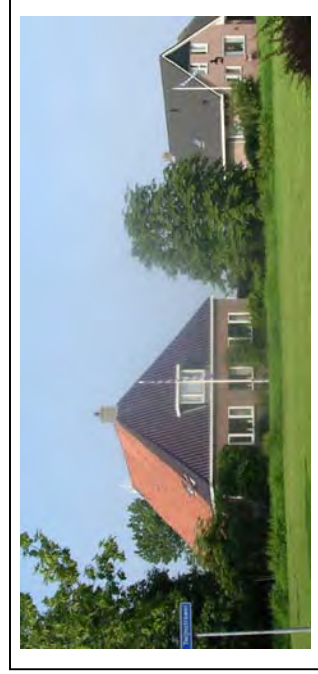
2. Welstandsnota Boarnsterhim



Gemeente Boarnsterhim

Welstandsnota

19 maart 2004



Gemeente Boarnsterhim Welstandsnota	
03-99-09	19-03-04

INHOUD

1. INLEIDING 2				
1. 1. Het belang van welstandstoezicht	2		Deelgebied 4: Woonwijken gebouwd voor 1950	28
1. 2. Doel en uitgangspunten	3		Deelgebied 5: Woonwijken gebouwd na 1950	32
2. WELSTAND ALS ONDERDEEL VAN HET RUIMTELIJK BELEID	4		Deelgebied 6: Dorpsuitbreidingen in ontwikkeling	36
2. 1. Relatie met andere gemeentelijke plannen	4		Deelgebied 7: Sport- en/of recreatieterrainen	37
2. 2. Procedures en participanten	4		Deelgebied 8: Recreatiewoningen	39
3. RUIMTELIJK KWALITEITSBELEID IN BOARNSTERHIM	7		Deelgebied 9: Bedrijventerrainen	41
3. 1. Inleiding	7		Deelgebied 10: Buitengebied	45
3. 2. Beschermde dorpsgezichten	7		4. 3. Algemene principes	51
3. 3. Oude kern	7		4. 4. Sneltoetscriteria	53
3. 4. Lintbebouwing	7		5. WIJZIGINGEN EN AANVULLINGEN	54
3. 5. Dorpsuitbreidingen voor en na 1950	7		6. HANDHAVING EN EXCESSEN	55
3. 6. Dorpsuitbreidingen in ontwikkeling	8			
3. 7. Sport- en recreatieterrainen	8		<u>Bijlage 1</u> : woordenlijst	
3. 8. Recreatiewoningen	8		<u>Bijlage 2</u> : overzichtskaart met gebiedsindeling	
3. 9. Bedrijventerrainen	8		<u>Bijlage 3</u> : kaartfragmenten per dorp	
3. 10. Buitengebied	8			
4. DE WELSTANDSCRITERIA	10			
4. 1. Toelichting	10			
4. 2. Gebiedsgericht beoordelingskader	11			
Deelgebied 1: Beschermde dorpsgezichten	13			
Deelgebied 2: Oude kern	19			
Deelgebied 3: Lintbebouwing	25			

1. INLEIDING

1. 1. HET BELANG VAN WELSTANDSTOEZICHT

De gebouwen en bouwwerken vormen in combinatie met de openbare ruimte de dagelijkse leefomgeving van de mensen in Boarnsterhim. Het gemeentebestuur is van mening dat mensen hun leefomgeving optimaal moeten kunnen gebruiken en er ook van kunnen genieten. Een aantrekkelijke, verzorgde omgeving verhoogt niet alleen de gebruiks- en belevingswaarde, maar kan tevens bijdragen aan hogere economische waarde van het onroerende goed en een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Daarmee is het streven naar een aantrekkelijke, duurzame en veilige leefomgeving niet alleen een zaak van het individu, maar gaat het iedereen aan: dus ook de directe burenen, de dorpsbewoners, de ondernemers, de agrariërs etcetera. En vergeet daarbij ook zeker niet de toeristen en recreanten die de openbare ruimte in Boarnsterhim beleven.

De gemeente gaat er van uit dat mensen allereerst zelf verantwoordelijk zijn voor hun woning of bedrijf, tuin en straat. De meeste mensen nemen deze verantwoordelijkheid ook. Maar de persoonlijke mening over nieuwe bouwwerken kan nogal eens wisselen. Wat een eigenaar van een bouwwerk mooi en aantrekkelijk vindt, kunnen de burenen als lelijk en onaantrekkelijk ervaren. Om hierin iets te kunnen sturen en stimuleren, is de gemeente van mening dat het in ieders belang is om heldere afspraken te maken over de wijze waarop met de gebouwde omgeving moet worden omgegaan. Bij die afspraken moet een afweging worden gemaakt tussen individuele vrijheid en het algemeen belang.

Om een aantrekkelijke, verzorgde omgeving te behouden, maar ook te stimuleren, beoordeelt de gemeente of nieuwe en bestaande gebouwen een positieve bijdrage aan het geheel van de gebouwde omgeving kunnen leveren. De gemeente wordt daarbij geadviseerd door Hûs & Hiem, Welstandsadvisering en Monumentenzorg. De

welstandscommissie adviseert burgemeester en wethouders op het punt van de bouwkundige en landschappelijke schoonheid met welstands- en monumentenadviezen. Door middel van een dergelijke welstandstoets kunnen bouwplannen die de openbare ruimte van Boarnsterhim kunnen gaan ontsieren worden voorkomen. Op deze wijze registreert de gemeente, als vertegenwoordiger van het algemeen belang, het uiterlijk of het aanzien van een dorp. De meeste mensen zijn bereid mee werken aan een dergelijke procedure. Maar tot nu toe riep de uitvoering van dit welstandstoezicht veel vragen op. De onduidelijkheid over de criteria waaraan bouwwerken worden getoetst, de werkwijze van de welstandscommissie en de lange bouwvergunningprocedures hebben in de praktijk vaak tot discussie en onbegrip geleid. Naar aanleiding hiervan vraagt men om duidelijkheid en wil men graag vooraf weten aan welke regels men zich moet houden in het geval een nieuw bouwwerk wordt ontworpen.

Met deze welstandsnota wil het gemeentebestuur van Boarnsterhim het welstandstoezicht voor iedereen inzichtelijker en begrijpelijker maken. Daarmee komt de gemeente tevens tegemoet aan de landelijke wetswijzigingen met betrekking tot het welstandstoezicht. Volgens de nieuwe Woningwet mogen bouwplannen na 1 juli 2004 alleen nog maar op basis van een door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota worden beoordeeld.

In de welstandsnota zijn criteria opgenomen die in de eerste plaats gericht zijn op het behoud van de basiskwaliteiten van de gebouwde omgeving. Dit betekent echter niet dat nieuwe, bijzondere of afwijkende bouwplannen niet meer mogelijk zijn. Integendeel, bijzondere bouwplannen zijn in Boarnsterhim van harte welkom. Daar waar mogelijk en gewenst biedt de welstandsnota ook een sturend en stimulerend kader.

Voor degene die afwijkende bouwplannen heeft, wordt geadviseerd om al vroeg in het ontwerpproces in overleg te treden met de gemeente.

Het voordeel van een tijdig overleg is dat snel duidelijk wordt of die plannen een kans van slagen hebben en of de plannen, ter bevordering van de kwaliteit, eventueel nog enige aanpassingen behoeven.

1. 2. DOEL EN UITGANGSPUNTEN

Het doel van het nieuwe welstandsbeleid is een effectief, controlebaar en klantvriendelijk welstandstoezicht in te richten, waarbij particulieren, opdrachtgevers en architecten zich in een vroeg stadium op de hoogte kunnen stellen over de van toepassing zijnde welstandscriteria. Bij de totstandkoming zijn de volgende uitgangspunten aan de welstandsnota gesteld:

- Afstemming op bestaand ruimtelijk beleid

De welstandsnota maakt deel uit van het gemeentelijke ruimtelijke kwaliteitsbeleid van Boarnsterhim. Hierbij vormen de esthetische en functionele kwaliteit, duurzaamheid en de cultuurhistorische betekenis belangrijke elementen. Afstemming van het welstandsbeleid op de vigerende bestemmingsplannen, en op het beleid ten aanzien van de gebouwde omgeving, de openbare ruimte, natuur en landschap en cultuurhistorie, is daarvoor noodzakelijk.

- Zekerheid en ruimte voor bijzondere ontwerpen

De welstandsnota is een handboek, waarin de initiatiefnemer gemakkelijk kan lezen welke welstandscriteria voor zijn of haar bouwplan gelden. De welstandscriteria zijn zo concreet mogelijk omschreven, zodat het voor burgers vooraf duidelijk is aan welke eisen het bouwplan dient te voldoen. Het is echter onmogelijk om voor alle typen bouwwerken formuleringen te bedenken die vooraf absolute zekerheid bieden. In dat geval vormen de criteria een aanleiding voor de initiatiefnemer om een dialoog aan te gaan met de gemeente. Op deze manier worden initiatiefnemers min of meer gestimuleerd om in een vroeg stadium na te denken over de gewenste architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit.

- Gebiedsgerichte differentiatie van welstandscriteria

De gemeente Boarnsterhim kent een grote verscheidenheid aan bebouwd gebied, zoals oorspronkelijke dorpskernen, waaronder beschermde dorpsgezichten, dorpsuitbreidingen, bedrijven- en industrieterreinen, sportterreinen en een buitengebied. Door middel van gebiedsgericht welstandsbeleid kan op deze verscheidenheid worden ingespeeld. Op grond van de aanwezige stedenbouwkundige en architectonische kenmerken en de te verwachten ontwikkelingen in de gemeente worden voor verschillende deelgebieden specifieke criteria aan de uiterlijke verschijningsvorm van nieuwe of bestaande bouwwerken aangewezen.

- Welstandstoezicht voor het gehele gemeentelijke grondgebied
De gemeenteraad heeft er voor gekozen om het welstandstoezicht op het gehele grondgebied in de gemeente toe te passen. Dit betekent dat in Boarnsterhim geen welstandsvrije gebieden of objecten zijn aangewezen.

- Breed draagvlak onder de bevolking

De welstandsnota bevat de criteria voor de toetsing van bouwvergunningen op welstand. Dit kan in de meest vergaande vorm zelfs leiden tot een weigering van een bepaalde bouwvorm. Met andere woorden, de burger wordt direct geconfronteerd met de resultaten van de welstandsbeoordeling.

Het is daarom van groot belang dat begrip en maatschappelijk draagvlak wordt verkregen voor de diverse welstandsaspecten en voor de welstandscriteria die worden gehanteerd.

- Helderheid/leesbaarheid

Het welstandsbeleid moet door gemeentebesturen en leden van de welstandscommissie aan de burger uit te leggen zijn en de uitvoering ervan moet openbaar en controlebaar zijn. Belangrijk is dat de nota voor burgers leesbaar en begrijpelijk is.

2. WELSTAND ALS ONDERDEEL VAN HET RUIMTELIJK BELEID

2. 1. RELATIE MET ANDERE GEMEENTELIJKE PLAN- NEN

Voor deze welstandsnota is als uitgangspunt gehanteerd dat alle zaken die met welstand te maken hebben, zoveel mogelijk worden geïntegreerd. Een goede afstemming op bestaande beleidsnota's, bestemmingsplannen en de gemeentelijke bouwverordening is daarom van groot belang.

De relatie met de beleidsnota's

Het beleid in de welstandsnota sluit aan op het vigerende gemeentelijke kwaliteitsbeleid. Op het moment dat de gemeente nieuwe ruimtelijke inzichten en/of beleidsvoornemens heeft, zullen deze veranderingen doorwerken in de welstandsnota. Nieuwe beleidsvoornemens kunnen dus aanleiding zijn om welstandscriteria aan te passen of bij te stellen. Andersom geldt dit ook. Ook kunnen nieuwe inzichten vanuit het welstandsbeleid consequenties hebben voor het te voeren ruimtelijk beleid in Boarnsterhim.

De relatie met het bestemmingsplan

Bij de ruimtelijke toetsing van bouwvragen heeft de gemeente te maken met twee toetsingsinstrumenten: de welstandsnota en het bestemmingsplan. Als beide instrumenten zich uitspreken over hetzelfde onderwerp en deze niet als aanvulling op elkaar zijn bedoeld, zal de vraag zich voordoen welk document voorrang heeft.

Het bestemmingsplan regelt onder meer de functie en het ruimtebeslag van bouwwerken 'voor zover dat nodig is voor een goede ruimtelijke ordening' (artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening). De welstandsnota beweegt zich binnen de bebouwingmogelijkheden die door het bestemmingsplan worden gegeven. Bij strijdig-

heid tussen de welstandscriteria en de bestemmingsplanvoorschriften gaan de bestemmingsplanvoorschriften voor.

De relatie met de gemeentelijke bouwverordening

In de oude situatie was het voor de gemeente facultatief om welstandsbeleid op te nemen in bijvoorbeeld de gemeentelijke bouwverordening of in beeldkwaliteitplannen. In de nieuwe situatie dient het welstandsbeleid verplicht in een welstandsnota opgenomen te worden. Ter bevordering van de rechtszekerheid van de burger, moeten wel enkele zaken ten aanzien van het welstandstoezicht (o.a. werkwijze, samenstelling en inrichting van de welstandscommissie) in de gemeentelijke Bouwverordening wettelijk worden vastgelegd. Voor nadere details wordt verwezen naar de gemeentelijke Bouwverordening.

2. 2. PROCEDURES EN PARTICIPANTEN

Bouwvergunningprocedures en welstand

Met de nieuwe Woningwet 2003 is de bouwvergunningsprocedure veranderd. De te volgen procedure is afhankelijk van het soort bouw en bouwwerk en heeft tevens invloed op de manier waarop de indiener van een bouwvraag te maken krijgt met welstand. Daarnaast gelden speciale procedures voor gebouwen die vallen onder speciale wetten zoals de Monumentenwet in de vorm van monumenten en beschermde dorpsgezichten.

Monumenten en beschermd dorpsgezicht

Bouwplannen die betrekking hebben op een monument of op een gebouw dat in een beschermd dorpsgezicht ligt, mogen nooit bouwvergunningvrij worden gebouwd. In deze gevallen worden de vergunningsvrije bouwplannen vergunningplichtig. Dergelijke bouwplannen worden op basis van de Monumentenwet door de monumentencommissie beoordeeld.

Recreatiewoningen

Ook is een aantal kleine bouwwerken niet vergunningsvrij indien deze wordt geplaatst in, bij, op of aan een bouwwerk van tijdelijke aard of in, bij, op of aan een niet voor permanente bewoning bestemde woning (recreatiewoningen). In deze gevallen zijn de vergunningsvrije bouwwerken licht-vergunningplichtig.

Voor nadere informatie over de spelregels van bouwen en verbouwen wordt verwezen naar de internetsite van het Ministerie van VROM (www.VROM.nl).

Vaststelling door gemeenteraad

De gemeenteraad is verplicht om een welstandsnota met zo concreet mogelijke welstandscriteria vast te stellen. Na de vaststelling van de nota kan de welstandsbeoordeling alleen nog maar worden gebaseerd op de criteria die in de welstandsnota zijn genoemd. Zonder welstandsnota kan geen welstandstoezicht worden uitgeoefend. Na de vaststelling van de welstandsnota zal de werking ervan jaarlijks verplicht worden geëvalueerd.

De gemeenteraad kan tussentijds aanvullingen op de nota vaststellen. Het gaat hier vooral om welstandscriteria voor de nieuwe, grotere (her)ontwikkelingsprojecten. De welstandscriteria voor dergelijke projecten worden in het kader van de stedenbouwkundige planvoorbereiding opgesteld. Om rechtsgeldig te kunnen zijn, zullen deze criteria de procedure moeten hebben doorlopen en door de gemeenteraad worden vastgesteld.

Uitvoering door Burgemeester en Wethouders

De bestuurlijke verantwoordelijkheid voor het welstandstoezicht ligt bij burgemeester en wethouders. Zij hebben een eigen verantwoordelijkheid voor het welstandsoordeel dat tot stand komt aan de hand van de in de welstandsnota opgenomen criteria. Burgemeester en Wethouders vragen voor alle vergunningplichtige bouwwerken advies aan de welstandscommissie.

De welstandscommissie geeft advies

De wettelijke, meest primaire taak van de welstandscommissie is het uitbrengen van welstandsadviezen aan burgemeester en wethouders over de aan haar voorgelegde bouwplannen in de bouwvergunningsprocedure. Dit welstandsadvies is gebaseerd op de in deze welstandsnota genoemde welstandscriteria.

De welstandscommissie is volgens artikel 1 lid 1 r Ww een door de gemeenteraad benoemde onafhankelijke commissie. Voor een omschrijving van de werkwijze en organisatie van de welstandscommissie wordt verwezen naar artikel 9 van de gemeentelijke Bouwverordening.

Wanneer kunnen Burgemeester en Wethouders afwijken van het advies van de welstandscommissie en/of van de welstandscriteria?

Burgemeester en wethouders volgen in hun oordeel in principe het advies van de welstandscommissie. Er bestaan echter enkele uitzonderingen:

Afwijken op inhoudelijke grond

Burgemeester en wethouders hebben de mogelijkheid om op inhoudelijke gronden af te wijken van het advies van de welstandscommissie. In een dergelijk geval zijn burgemeester en wethouders van mening dat de welstandscommissie de van toepassing zijnde criteria niet juist heeft geïnterpreteerd, of dat de commissie niet de juiste criteria heeft toegepast.

In dat geval kan een 'second opinion' worden aangevraagd bij een ander provinciaal welstandsorgaan. Deze situatie kan zich voordoen wanneer burgemeester en wethouders bij een reguliere bouwvergunningaanvraag op inhoudelijke grond tot een ander oordeel komen dan de welstandscommissie. Een 'second opinion' wordt aangevraagd voordat het besluit op de vergunningaanvraag wordt genomen én binnen de daarvoor geldige afhandelingstermijn.

Afwijken van de welstandscriteria (hardheidsclausule)

Bij de beoordeling van een bouwplan kan het in bepaalde gevallen voorkomen dat de welstandscriteria ontoereikend zijn. Dit is bijvoorbeeld het geval als er sprake is van een plan dat vanwege de bijzondere kwaliteiten boven het kader van de welstandsnota uitstijgt. Dan kunnen burgemeester en wethouders, eventueel na advies van de welstandscommissie, gemotiveerd afwijken van de welstandscriteria.

In dat geval is er sprake van een bijzondere situatie en/of bestaat er twijfel aan de toepasbaarheid van de criteria. Deze afwijkingsbevoegdheid is gebaseerd op de Algemene wet bestuursrecht. De afwijking kan worden gebaseerd op de algemene principes (zie paragraaf 4.3) en dient gemotiveerd te worden in de beslissing op de aanvraag van de vergunning.

De toepassingsregel hardheidsclausule:

“Het **uiterlijk en de plaatsing** van een bouwwerk of standplaats is al dan niet in strijd met redelijke eisen van welstand – beoordeeld naar de criteria conform art. 12 van de Woningwet en verwoord in de door de gemeenteraad vastgestelde Welstandsnota – indien Burgemeester en Wethouders daartoe op basis van een gemotiveerd welstandsadvies besluiten”.

Afwijken om andere redenen

Op grond van artikel 44 lid 1d van de Woningwet krijgen burgemeester en wethouders de mogelijkheid om bij strijd van een bouwplan met de redelijke eisen van welstand, toch de bouwvergunning te verlenen indien zij van oordeel zijn dat daarvoor andere redenen dienen betreffen. De welstandscommissie wordt hiervan op de hoogte gesteld.

Indieningsvereisten

Per Algemene Maatregel van Bestuur (Besluit Indieningsvereisten)

is wettelijk bepaald welke eisen worden gesteld aan de aan te leveren gegevens en bescheiden voor een bouwvergunning. Ten aanzien van de gegevens en bescheiden ten behoeve van toetsing aan welstandscriteria gelden de volgende eisen:

- situatietekening inclusief aansluitende terreinen;
- tekeningen van alle gevels van het bouwwerk, inclusief de gevels van de belendende bebouwing (minimaal schaal 1:100);
- tekeningen van bestaande en nieuwe plattegronden;
- doorsneden (minimaal schaal 1:100);
- detailtekeningen van gezichtsbepalende delen van het bouwwerk;
- foto's van de bestaande situatie en de omliggende bebouwing;
- opgave materiaal- en kleurgebruik van toe te passen bouwmaterialen (uitwendige scheidingsconstructie).

3. RUIMTELIJK KWALITEITSBELEID IN BOARNSTERHIM

3. 1. INLEIDING

Welstandsbeleid kan niet op zichzelf staan, maar moet worden gefundeerd in het bestaande gemeentelijke beleid voor de gebouwde omgeving. In dit hoofdstuk wordt het huidige ruimtelijke kwaliteitsbeleid van de gemeente in hoofdlijnen besproken. De voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente zijn voor een belangrijk deel vastgelegd in diverse beleidsdocumenten, zoals in het Woonplan Boarnsterhim, en verschillende bestemmingsplannen. Voor elk type deelgebied is geïnventariseerd welke beleidsdoelstellingen of ontwikkelingen een raakvlak met het welstandstoezicht hebben. Uitgangspunt is dat het welstandsbeleid voor de onderscheiden deelgebieden in Boarnsterhim, aansluit bij het ruimtelijk beleid van de gemeente (zie voor de beschrijving van de deelgebieden in hoofdstuk 4).

3. 2. BESCHERMDE DORPSGEZICHTEN

Boarnsterhim heeft vier door het Rijk aangewezen beschermde dorpsgezichten. Het betreft de oude kernen van Grou, Poppenwier, Aldeboarn en Wergea. Het dorp Warstiens en de vooroorlogse buurt Oosterveld in Grou zijn aangewezen als potentieel beschermd dorpsgezicht. Binnen de beschermde dorpsgezichten is het beleid gericht op handhaving en versterking van de historische bebouwingsstructuur.

De bescherming van de monumenten wordt geregeld via de Monumentenwet. In de gemeente komen alleen rijksmonumenten voor. Bouwplannen die betrekking hebben op gebouwen die op de rijksmonumentenlijst staan, worden door de monumentencommissie van Hûs & Hiem en de Rijksdienst voor Monumentenzorg beoor-

deeld. De monumentencommissie van Hûs & Hiem is een adviescommissie aan het college van burgemeester en wethouders. Voorts is in het kader van het Monumenten Inventarisatieproject

een aantal panden en bouwwerken als historisch waardevol pand geïnventariseerd. Daarvan was een aantal zo waardevol dat besloten is deze panden een rijksmonumentenstatus te geven.

Voor de resterende panden wordt op dit moment onderzocht in hoeverre ze in aanmerking kunnen komen voor een aanwijzing tot gemeentelijk monument.

3. 3. OUDE KERN

Bij dorpskernen gaat het veelal om kleinschalige bebouwing met een historische identiteit. In deze dorpen is het beleid gericht op het behoud van karakteristieke elementen in het dorp. Het doel is om het eigen karakter van de dorpen, met gebruikmaking van de bestaande historische elementen, zo veel mogelijk te benadrukken.

Bij nieuwe ontwikkelingen is het van belang dat de huidige kenmerken van de ruimtelijke structuur niet worden aangetast. Dit betekent dat de historische waterlopen en de wegen- en padenstructuur, het op water en wegen georiënteerde bebouwingspatroon en de groenelementen zoveel mogelijk intact worden gehouden

3. 4. LINTBEBOUWING

Bij lintbebouwing gaat het veelal om historisch gegroeide lintstructuren. Kenmerk van deze structuren is dat er verschillende individuele gebouwen in gerangschikt zijn. Vaak zijn deze linten historisch gezien van belang voor de ontwikkeling van de kernen. Het beleid is gericht op het behouden van de structuur.

3. 5. DORPSUITBREIDINGEN VOOR EN NA 1950

Bij het merendeel van de dorpen in de gemeente zijn in de loop der tijd dorpsuitbreidingen gerealiseerd. Deze woonwijken hebben de kenmerken die behoren bij de periode waarin ze zijn gebouwd.

De uitbreidingen van voor 1950, zoals enkele buurten en straten in Akkrum, Nes en Wergea en Oosterveld in Grou, bestaan overwegend uit kleine woningen (vrijstaand of in rijen) in een hoge dichtheid. Oosterveld wordt mogelijk vanwege de bijzondere ruimtelijke karakteristieken aangewezen als beschermd dorpsgezicht.

De uitbreidingen van direct na 1950 bestaan meestal uit sobere, monofunctionele rijtjeswoningen. Uitbreidingen die na 1965 zijn gebouwd, worden gekenmerkt door rijenwoningen met een lagere bebouwingsdichtheid en een afwisseling van rijenwoningen en dubbele of vrijstaande woningen. De meer recent gebouwde wijken zijn ruim van opzet met doorgaans vrijstaande of halfvrijstaande woningen in de vrije sector.

De gemeente hecht veel belang aan het behoud van de eigen identiteit van de dorpen. Het ruimtelijk beleid is er op gericht om de dorpsuitbreidingen te laten passen bij de aard en schaal van de betreffende dorpskern. Een belangrijk speerpunt van beleid is tevens het realiseren van een goede kwaliteit van de woonomgeving.

3. 6. DORPSUITBREIDINGEN IN ONTWIKKELING

Bij het ontwikkelen van het stedenbouwkundig plan voor nieuwe dorpsuitbreidingen en de keuze voor het te realiseren woningtype wordt er naar gestreefd zo veel mogelijk aan te sluiten bij het karakter van het betreffende dorp. Daarbij wordt de bestaande situatie als uitgangspunt genomen voor het stedenbouwkundig ontwerp, zodat zoveel mogelijk oorspronkelijk structuren en elementen worden behouden.

Voor nieuwe dorpsuitbreidingen waar de vraag naar kwalitatief hoogwaardige woonmilieus zich voordoet of waar kwetsbare locaties aan de orde zijn, wil de gemeente hier door middel van concrete randvoorwaarden richting aan geven. De randvoorwaarden hebben dan meestal betrekking op zowel architectuur, openbare ruimte

en de inpassing van het landschap.

3. 7. SPORT- EN RECREATIE TERREINEN

In Boarnsterhim liggen verschillende sport- en recreatieterreinen. Voor deze terreinen is geen specifiek ruimtelijk beleid geformuleerd. In ruimtelijke zin is het afstemmen van de bebouwing op het omringende landschap een belangrijk aandachtspunt.

3. 8. RECREATIEWONINGEN

In de gemeente komen zowel individuele recreatiewoningen in natuurgebieden als projectmatig gebouwde recreatiecomplexen voor. Voor de recreatiewoningen in het algemeen is geen specifiek ruimtelijk beleid geformuleerd. Wel kan als algemene beleidsrichting worden aangegeven dat in alle gevallen een goede relatie tussen de recreatiewoningen c.q. -complexen en het omringende landschappelijke karakter van grote belang wordt geacht.

3. 9. BEDRIJVENTERREINEN

Voor nieuwe bedrijventerreinen geldt als algemene beleidsrichting dat rekening gehouden moet worden met de stedenbouwkundige structuur, cultuurhistorische waarden en de begrenzingen met het oog op natuur en landschap.

3. 10. BUITENGEBIED

In Boarnsterhim kan een aantal landschapstypen worden onderscheiden. Voor de Middeleeuwers geldt dat de kenmerkende openheid behouden dient te blijven. Voor het Terpengebied is het beleid gericht op het handhaven van de aanwezige openheid en de wijze waarop de verdichting in het gebied is geordend. Aan de terpen en terprestanten wordt cultuurhistorische waarde toegekend. Behoud van deze waarden is van belang.

Binnen het Hooilanden/merengebied wordt gestreefd naar handhaving van de kenmerkende grootschalige openheid. Het beeld van de openheid kan worden versterkt door vergroting van het contrast tussen de openheid en de aanwezige puntvormige verdichting.

4. DE WELSTANDSCRITEERIA

4. 1. TOELICHTING

In dit hoofdstuk worden de toetsingskaders genoemd, die worden gehanteerd bij de welstandsbeoordeling van bouwplannen in de gemeente Boarnsterhim. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in:

Gebiedsgerichte criteria

Gebiedsgerichte criteria zijn specifiek afgestemd op de kenmerken van een bepaald gebied of wijk (zie ook paragraaf 4.2).

Sneltoetscriteria

Sneltoetscriteria gelden voor veel voorkomende kleine bouwwerken. Deze criteria zijn alleen van toepassing op licht vergunningplichtige bouwwerken. De sneltoetscriteria zijn inmiddels door de gemeenteraad vastgesteld en maken daarmee deel uit van deze welstandsnota. Deze criteria zijn overigens in een apart boekwerkje opgenomen (zie ook paragraaf 4.3).

Algemene principes

Hierbij gaat het om een aantal vakkundige beoordelingsaspecten, die gezamenlijk het algemene denk- en motiveringskader bij de beoordeling van bouwplannen vormen. Ook worden deze principes gehanteerd bij bouwplannen die zich weliswaar onttrekken aan de gebiedsgerichte criteria, maar toch van hoge kwaliteit blijken te zijn (zie ook paragraaf 4.4).

4. 2. GEBIEDSGERICHT BEOORDELINGSKADER

Toelichting

In deze paragraaf worden de gebiedsgerichte welstandscriteria genoemd. De criteria zijn niet alleen gebaseerd op de bestaande ruimtelijke kwaliteiten van de deelgebieden; ze zijn ook ontstaan vanuit de doelstelling om in elk gebied een gewenst toekomstbeeld te realiseren. Voor elk onderscheiden deelgebied is een toetsingskader van toepassing waarbinnen nieuwe bouwplannen dienen te passen. Met behulp van de gebiedsgerichte criteria wordt aangegeven welke gewaardeerde karakteristieken in het ontwerp moeten worden gebruikt om het gebouw of bouwwerk in zijn omgeving te laten passen. Op deze manier wordt voorkomen dat bouwwerken ten opzichte van hun omgeving te veel uit de toon vallen. Binnen dit beoordelingskader is uiteraard ruimte opengehouden voor juist eigentijdse en/of afwijkende vormgeving.

Deelgebieden

Het grondgebied van Boarnsterhim is opgedeeld in verschillende deelgebieden. Voor elk deelgebied geldt een specifiek beoordelingskader. De deelgebieden zijn tot stand gekomen op basis van:

- ontstaansgeschiedenis
- ruimtelijke verschijningsvorm/bebouwingskarakteristieken
- cultuurhistorische waarden
- functies
- ontwikkeling en dynamiek

In de gemeente worden de volgende deelgebieden onderscheiden:

1. Beschermde dorpsgezichten
2. Oude kern
3. Lintbebouwing
4. Woonwijken gebouwd voor 1950
5. Woonwijken gebouwd na 1950
6. Dorpsuitbreiding in ontwikkeling

7. Sport en/of recreatieterrainen
8. Recreatiewoningen
9. Bedrijventerreinen
10. Buitengebied

In bijlage 2 en 3 zijn overzichtskaarten van deze deelgebieden opgenomen.

Beoordelingskader

Per deelgebied is een beoordelingskader opgesteld, bestaande uit:

- een korte gebiedsbeschrijving, waarbij wordt ingegaan op de ontstaansgeschiedenis, de landschappelijke omgeving, de stedenbouwkundige structuur, de functie van het gebied en de toepassing van de bebouwing en het materiaal- en kleurgebruik.

- een samenvatting van de te verwachten ontwikkelingen en de waardering van het gebied. De waardering wordt bepaald aan de hand van de belevingswaarde en de aanwezigheid van cultuurhistorische, stedenbouwkundige of architectonische waarden

- een algemene beleidsintentie voor het deelgebied;
- de welstandscriteria, welke zijn onderverdeeld in verschillende categorieën, namelijk ruimte, plaatsing, hoofdvorm, aanzichten, opmaak en eventueel diversen. De criteria zijn van toepassing op bouwplannen die voorzien in (ingrijpende) verbouwing, vanging, of nieuwbouw van individuele gebouwen. Algemeen uitgangspunt bij de toetsing is dat een bouwplan moet leiden tot een gebouw dat zorgvuldig en vakkundig is vormgegeven en dat wat betreft het uiterlijk past binnen het totaalbeeld van de kern waarin het wordt gerealiseerd. Na realisering moet er sprake zijn van een positieve bijdrage aan dit totaalbeeld

Afstemming op bestemmingsplannen

Bij de ruimtelijke toetsing van bouwaanvragen heeft de gemeente te maken met twee toetsingsinstrumenten: de welstandsnota en het bestemmingsplan.

Het is van belang om deze instrumenten inhoudelijk op elkaar af te stemmen. In het bestemmingsplan worden de bebouwingsmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de gronden geregeld.

Veelal zijn in de bestemmingsplannen voorschriften opgenomen met betrekking tot de maatvoering en de plaatsing van gebouwen en andere bouwwerken Volgens de Woningwet mogen in de welstandsnota criteria worden opgenomen die betrekking hebben op het uiterlijk en de plaatsing van bouwwerken. Het uiterlijk van een bouwwerk kan betrekking hebben op de bouwmassa, de structuur, de maat, de schaal, de detaillering en de kleur- en materiaalkeuze. Het is duidelijk dat de criteria in de welstandsnota een bepaalde overlap met de regelingen in het bestemmingsplan kunnen vormen.

Voor de afstemming van de welstandscriteria op de vigerende regelingen in de bestemmingsplannen zijn met name de aspecten *plaatsing* en *hoofdvorm* van belang. Daarvoor zijn algemeen geldende uitgangspunten opgenomen:

*Ten aanzien van **plaatsing** geldt als algemeen uitgangspunt:*

Voor zover het bestemmingsplan ruimte biedt voor een keuze van de precieze plek waar gebouwd wordt, dan wel indien een bestemmingsplan hierin niet voorziet, dienen de naar de openbare ruimte gerichte gevels te worden geplaatst in de oorspronkelijke rooilijnen. Indien er geen sprake is van oorspronkelijke rooilijnen, dan dient een rooilijn te worden bepaald die logisch voortvloeit uit de plaats van de belendende panden.

*Ten aanzien van **hoofdvorm** geldt als algemeen uitgangspunt:*

Voor zover het bestemmingsplan ruimte biedt voor de keuze van de hoogte en de hoofdvorm van een gebouw, dan wel wanneer een bestemmingsplan hierin niet voorziet, dienen de hoogte en de hoofdvorm te worden gerelateerd aan de heersende bebouwingskorrel in de omgeving van het bouwplan. Daarbij dient gerefereerd te worden aan, naar aard en functie vergelijkbare, bestaande ob-

jecten, en dient een goede afstemming met belendende panden te worden gerealiseerd.

Afstemming van beeldkwaliteitplannen

Beeldkwaliteitplannen bevatten net als de welstandsnota welstandscriteria ten behoeve van de toetsing van bouwplannen. Beeldkwaliteitplannen hebben in het algemeen betrekking op de nieuwe ontwikkeling van woongebieden, bedrijfsterreinen of recreatieterreinen. Verder hebben beeldkwaliteitplannen betrekking op ingrijpende veranderingen binnen bestaande gebieden, zogenaamde herstructureringsoperaties.

Op het moment dat de welstandsnota wordt vastgesteld zullen de welstandscriteria van alle bestaande en reeds door de Raad vastgestelde beeldkwaliteitplannen deel uitmaken van de welstandsnota. Verder zullen nog te formuleren welstandscriteria in nog te ontwikkelen dan wel in ontwikkeling zijnde beeldkwaliteitplannen in de toekomst als afzonderlijke documenten deel uitmaken van de gemeentelijke welstandsnota.

Hoofdstuk 5 bevat een overzicht van reeds bestaande beeldkwaliteitplannen.

DEELGEBIED 1: BESCHERMDE DORPSGEZICHTEN

Beschrijving algemeen

ruimte

De oorspronkelijke dorpskernen in de gemeente Boarnsterhim hebben elk hun eigen identiteit, hun eigen stedenbouwkundig patroon, en hun eigen kenmerkende gebouwen. In een viertal gevallen in de gemeente Boarnsterhim heeft deze eigen stedenbouwkundige structuur een zodanige cultuurhistorische waarde dat de oude kern geheel of gedeeltelijk is aangewezen als beschermd dorpsgezicht.

plaatsing

De vier als beschermd dorpsgezicht aangewezen dorpskernen hebben een duidelijk en historisch gegroeid weefsel van straten en steegen, vaarten en kanalen, met duidelijke rooilijnen, waarmee de plaats van gebouwen vastligt. De bebouwingswanden zijn veelal verdicht tot gesloten en halfgesloten wanden.

hoofdvorm

De afzonderlijke gebouwen kennen overwegend een hoofdvorm van één bouwlaag met kap, een enkelvoudige massaopbouw en een relatieve omvang van klein tot middelgroot. Bijzondere gebouwen zoals een kerk, een kroeg, een pastorie en een winkel hebben ook een bijzondere vorm.

aanzichten en opmaak

Kenmerkend voor de als beschermd dorpsgezicht aangewezen dorpskernen is het ambachtelijk karakter van de bebouwing met vaak rijke details van gootlijsten en schoorstenen. Het dorpse beeld wordt verder sterk bepaald door de op de straat gerichte gevels van metselwerk, met veelal een verticale indeling met vensters en deuren, en een variatie van topgevels en kappen. De daken zijn gedekt met gebakken pannen. Kleuren zijn bescheiden maar gevarieerd.



Beschermd dorpsgezicht Aldeboarn



De kerkhofruimte met pastorie en catechesatiegebouw in Grou.



Het Halbertsma's plein in Grou

Beschrijving bijzonderheden Grou

In de huidige ruimtelijke structuur van het oudste gedeelte van Grou is de historische ontwikkeling van het van het oorspronkelijke terpdorp nog steeds herkenbaar. De verschillende ontwikkelingsfasen komen tot uiting in afzonderlijke gebieden met een eigen karakter.

Het gebied rondom de kerk, de Wijde Steeg en de Nieuwe kade wordt gekenmerkt door een geleidelijke, organische ruimtelijke structuur. Binnen deze structuur neemt de met bebouwing omsloten kerkhofruimte een belangrijke plaats in. Rondom het Romaanse kerkgebouw staat een verscheidenheid aan bebouwing: een gesloten bebouwingswand met top- en lijstgevels, enkele dicht opeengedebouwde, eenvoudige woningen in 1 bouwlaag met kap, en een tweetal vrijstaande panden (pastorie en catechesatielokaal). De omringende straatjes en steegjes hebben een steenachtig karakter vanwege de lage woningblokken in een min of meer gesloten straatwand. Aan de Nieuwe Kade wordt het ruimtelijk karakter bepaald door overwegend lage woon- en bedrijfsbebouwing georiënteerd op het water van de Rjochte Grou.

Het gebied rondom de Hoofdstraat en het Halbertsma's Plein kent een meer planmatige opzet en wordt gekenmerkt door een recht-hoekig patroon van gesloten straat- en pleinwanden. De bebouwing bestaat uit één of twee bouwlagen met kap. Elk pand in de bebouwingswanden ontleent de individualiteit aan de kleine verschillen in goot- of lijsthoogte van aan elkaar grenzende panden. De panden zijn overwegend gedekt door een schilddak, waarvan de nok dwars op de straat is gericht. Plaatselijk zijn de nokken ook in de langsvan richting georiënteerd. De panden in de Hoofdstraat zijn als gevolg van de hier geconcentreerde winkelveorzieningen op de benedenverdieping gewijzigd. Maar de oorspronkelijke lijstgevels grotendeels nog intact, met name in het noordelijke deel van de Hoofdstraat, waar de meeste panden met twee bouwlagen zijn gelegen.

Aan de zuidkant van de kern bevinden zich aan weerszijden van de Parkstraat min of meer afzonderlijke bebouwingsconcentraties. Het gaat hier merendeels om 19^e eeuwse bebouwing, bestaande uit lage (1 laag met kap), in een gesloten bebouwingswand gesitueerde panden. Uitzondering op deze regel vormen de 19^e en begin 20^{ste} eeuwse villa's aan de zuidzijde van de Parkstraat. Plaatselijk komen in dit gebied enkele verbijzonderde functies voor, zoals het recent gebouwde postkantoor, een voormalige boerderij en enkele winkelpanden.

In het algemeen gelden voor de bebouwing in het beschermde gezicht een aantal kenmerken. De gevelopeningen van de meeste panden in het beschermde dorpsgezicht zijn verticaal gericht. De gevels opgetrokken uit rode of roodbruine baksteen. Incidenteel komt een aantal gepleisterde of geschilderde gevels voor. De dakbedekking bestaat uit rode of zwarte gebakken pannen, waarbij de kapverdieping veelal is voorzien van een centraal geplaatste dakkapel. Deze dakkapellen kenmerken zich door een fraaie en veelvormige detaillering. Op de plaatsen waar tuinen aan de openbare ruimte grenzen, zijn deze van elkaar gescheiden door middel van een laag en eenvoudig hek (ijzer of hout).

Waardering Grou

In het beschermde dorpsgezicht van Grou is met name de bijzondere ruimtelijke structuur waardevol. Dit vanwege het feit dat de historische ontwikkeling van het dorp nog steeds herkenbaar is aan de aanwezig onderlinge samenhang van onder meer verkaveling, bebouwing straten, stegen en hoogteverschillen. De historische bebouwingskwaliteit van de panden aan de Hoofdstraat en het Halbertsma's Plein worden als waardevol ervaren.

Beleidsintentie Grou

Met de aanwijzing van de betreffende delen van Grou tot beschermd dorpsgezicht is gekozen voor een beleid gericht op behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden.

Dit impliceert in het algemeen conservering en restauratie van waardevolle bebouwing en bebouwingskenmerken binnen het beschermd dorpsgezicht. Voor Grou heeft nog geen vertaling plaatsgevonden in een bestemmingsregeling. Verwacht mag worden dat een beschermende bestemmingsregeling in de loop van het jaar 2004 z'n beslag zal krijgen.

Beschrijving bijzonderheden Aldeboarn

De huidige ruimtelijke structuur en de schaal en detaillering van bebouwing en openbare ruimte is dusdanig dat in sterke mate wordt gerefereerd aan de ontstaansgeschiedenis van het dorp.

Het bebouwingsbeeld bestaat in hoofdlijnen uit bebouwing in 1 of 2 bouwlagen met steile kap. Aan beide zijden van de Boarn wordt de bebouwing naar de westelijke en oostelijke kant kleinschaliger. De bebouwing in het gebied tussen de twee voetgangersbruggen is qua maat en schaal groter.

De bebouwing aan de noordoever van de Boarn bestaat hoofdzakelijk uit 1 bouwlaag met kap, brede gootlijsten en kleine verschillen in goothoogte. Plaatselijk komen ook gebouwen voor in 2 bouwlagen met kap en/of topgevels.

De bebouwing aan de Andringastrjitte en Tsjerkebuorren is overwegend kleinschalig en bestaat uit 1 bouwlaag met topgevels onder zadeldak of lijstgevels onder een schildkap. Op diverse plaatsen komen daarbij traditionele houten dakkapellen voor.

Aan de zuidzijde van de Tsjerkebuorren staan de kerk en Andringa State als bijzondere, grootschaliger elementen op grote terreinen. Traditioneel zijn de gevels verticaal geleed. Op sommige plaatsen, veelal bij bijzondere functies, is hiervan afgeweken. De gevels zijn opgetrokken in baksteen en de daken met pannen gedekt, terwijl de gootlijsten, deuren, kozijnen en dergelijke in hout zijn uitgevoerd.

Waardering Aldeboarn

Het feit dat de historisch-ruimtelijke structuur in belangrijke mate in tact is, is aanleiding voor de aanwijzing van Aldeboarn tot be-

schermd dorpsgezicht. Het merendeel van de bebouwing is bepaalend voor de structuur, terwijl een groot deel bovendien architectonisch bepalend is. De in de loop van de tijd gegroeide structuur wordt gekenmerkt door:

* de bochtige waterloop van de Boarn, de gesloten bebouwingswanden van Tsjerkebuorren, Andringastrjitte en de pleinvormige ruimte van het Doelhof met als bijzondere bebouwingselementen de kerk en Andringastate met bijbehorend kerkhof en tuin;

* de op het water georiënteerde gesloten bebouwingswanden van Westein, Weaze en Eastein in hun traditionele bochtige verloop;

* de eveneens op het water georiënteerde bebouwing ten zuiden van de Boarn in een overwegend gesloten, maar plaatselijk onderbroken en verspringende bebouwingswand; een loodrecht op de ontsluiting staande verkaveling bij Westein, Weaze, Eastein, Achterom, Brittenburg, Andringastrjitte en Tsjerkebuorren;

* de stegen tussen de Boarn en de Andringastrjitte/-Tsjerkebuorren met een smal, veelal door bebouwing begeleid profiel; en

* de drie bruggen over de Boarn in hun historische situering de belangrijke ondersteuning van de structuur van water, wegen, paden en bebouwing door beplanting langs de Boarne, rond het kerkhof, langs de Skoallereed en het Lycklama's Leantsje.

Een aantal panden binnen het beschermd dorpsgezicht heeft de status van monument.

Beleidsintentie Aldeboarn

Het ruimtelijk beleid voor het beschermd dorpsgezicht is geregeld in het bestemmingsplan Dorpsvernieuwingplan Aldeboarn Kom (1992). In dit plan is het beleid binnen het beschermde dorpsgezicht gericht op:

centreerde kleinschalige woonhuizen is een beeldbepalende en daarmee een waardevolle karakteristiek.

Beleidsintentie Poppenwier

Het ruimtelijk beleid voor het beschermd dorpsgezicht is nog niet geregeld in een recent bestemmingsplan. Met de aanwijzing van Poppenwier tot beschermd dorpsgezicht is gekozen voor een beleid gericht op behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden. Dit impliceert in het algemeen conservering en restauratie van waardevolle bebouwing en bebouwingskenmerken binnen het beschermde dorpsgezicht.

Beschrijving bijzonderheden Wergea

De belangrijkste elementen van de ruimtelijke structuur van het beschermde dorpsgezicht zijn de voormalige terp, de Wergeasterfeart en de Nieuwe Leeuwarderweg/Kerkbuurt bebouwingsstructuur. In het algemeen dateert de bebouwing dateert uit de 18^e, 19^e en 20^{ste} eeuw en bestaat naast enkele winkels, een hotel, een boerderij, enkele kerken, grotendeels uit woningen.

Langs de Wergeasterfeart is de oude karakteristieke lintbebouwing geconcentreerd. De bebouwing bestaat hier uit kleinschalige individuele panden in een vrijwel aaneengesloten bebouwingwand. Aan de westzijde van de Wergeasterfeart is de bebouwing met de voorveel naar het water gericht. Aan de oostzijde grenzen de achterzijden van de woningen aan het water. De panden bestaan uit meestal 1, incidenteel uit 2, lagen met (schild- of zadeldak). Deze panden kennen een specifieke detaillering, die tot uiting komt in de toepassing van lijstgevels, de gevelversieringen in de vorm van siermetseelwerk en de karakteristieke dakkapellen, die op een eenduidige wijze zijn vormgegeven.

De bebouwing aan de Kerkebuurt bestaat uit individuele woningen uit de laat 19^e en begin 20^{ste} eeuw. De bebouwing op het kruispunt met de Wergeasterfeart (o.a. café) heeft een grotere massa-opbouw.

1. handhaving en versterking van de historische bebouwingsstructuur;
2. handhaving van de structurele en architectonische waarden van de afzonderlijke bebouwingselementen en waar nodig streven naar harmonie van bouwvorm en detaillering met het historische bebouwingsbeeld.
3. nastreven van een ondergeschikte rol van bijgebouwen in het bebouwingsbeeld en voor zover zij in het zicht zijn gelegen van een passende bouwvorm en detaillering.

Beschrijving bijzonderheden Poppenwier

Poppenwier bestaat uit een kleine, zeer lage en zeer intensief bebouwde terp en enige lintbebouwing langs de weg naar Raerd. Kenmerkend voor het dorp is het contrast tussen de kleine, dicht bebouwde dorpskern en de openheid van het omliggende land. De ruimtelijke structuur van het dorp wordt gekenmerkt door een dichte, rechthoekige structuur met steegjes en paden, waarlangs kleinschalige woonhuizen zijn. De bebouwing dateert grotendeels uit de 19^e eeuw. Het bebouwingslint aan de noordzijde van het dorp bestaat uit een stelpboerderij en een aantal woonhuizen op ruime kavels. Het café bestaat uit 2 lagen met kap en vormt daarmee een ruimtelijke beëindiging van de straat.

De panden zijn aaneengesloten in een rechte rooilijn gesitueerd en liggen direct langs de paden of worden gescheiden met stoepjes en hekwerk. Het ontbreken van voortuinen en de dubbelzijdige bebouwing langs de paden geeft dit deel van het dorp een steenachtig karakter.

De bebouwing op de terp is opgebouwd uit 1 bouwlaag met schildkap of zadeldak. De gevels van de panden zijn opgetrokken uit baksteen. De daken zijn voorzien van dakpannen.

Waardering Poppenwier

Het contrast tussen de vrij gelegen boerderijen en de sterk gecon-

De hoofdvorm van de bebouwing bestaat uit één bouwlaag met kap (veelal een schild- of zadelpap). De gevelindeling wordt bepaald door meestal verticaal gerichte gevelopeningen. De dakbedekking bestaat uit rode of zwarte gebakken pannen, waarbij de kapverdieping veelal is voorzien van een centraal geplaatste dakkapel. Deze dakkapellen kenmerken zich door een fraaie en veelvormige detaillering.

Waardering Wergea

De gave historische-ruimtelijke structuur en het bebouwingsbeeld zijn aanleiding geweest om het dorpshart van Wergea aan te wijzen als beschermd dorpsgezicht.

Met name ook de uit de historische ontwikkeling voortkomende gedifferentieerde ruimte-opbouw langs de Wergeastervaart in samenhang met de deels historische dorpsbebouwing is in ruimtelijk opzicht van waarde.

Beleidsintentie Wergea

In het voorontwerp bestemmingsplan "Wergea-Kom" worden verschillende waarden beschermd. Het beleid in dit plan is gericht op het beschermen van de essentiële elementen van het beschermde dorpsgebied. Ten aanzien van de bebouwing gaat het bijvoorbeeld om de bescherming van het kleinschalige bebouwingspatroon met overwegend individuele panden met (zadel- of schild)kap en een overwegend verticale geleiding van de gevel en een aantal bijzondere grotere panden. Tevens is het beleid gericht op het handhaven van de bouwvorm en detaillering. Bij nieuwe plannen voor dorpsvernieuwing is het beleid gericht op het handhaven en waar mogelijk verbeteren van het historische en specifieke karakter van de verschillende delen van het dorp.



Sterk geconcentreerde, kleinschalige bebouwing in Poppenwier



Zicht op een van de kerken van Poppenwier



Beschermd dorpsgezicht Wergea

Welstandscriteria beschermde dorpsgezichten

In de bestemmingsplannen voor de beschermde dorpsgezichten zijn in het algemeen de te beschermen waarden geregeld. Dit betreft met name de regeling ten aanzien van de plaats, hoofdvorm, aanzichten, materiaaltoepassing en kleurgebruik, zaken die derhalve niet meer in deze welstandsnota behoeven te worden herhaald. Een aantal zaken is in de bestemmingsplannen niet, of niet volledig geregeld. Het gaat hier met name om reclame-uitingen, de kleur van de gevels, de gevelindeling, erfafscheidingen etc. Voor deze onderwerpen gelden de volgende aanvullende welstandscriteria.

ruimte

Er is sprake van een cultuurhistorisch gezien waardevolle dorpskern waarvan de stedenbouwkundige structuur is, dan wel wordt vastgelegd in een bestemmingsplan. Op dit punt zijn geen aanvullende welstandscriteria geformuleerd.

plaatsing

De plaatsing van gebouwen is historisch bepaald en is, dan wel wordt exact vastgelegd in een bestemmingsplan. Op dit punt zijn geen aanvullende welstandscriteria geformuleerd.

hoofdvorm

* er is een afwisseling van nokrichtingen haaks op en evenwijdig aan de straat, overeenkomstig de historisch gegroeide situatie.

aanzichten

* de gevelindeling zorgt voor een verticale gerichtheid van de gevel.
 * bij lijstgevels is er een herkenbaar onderscheid tussen onderbouw (gevel) en dakschild; bij topgevels een herkenbaar onderscheid tussen het onderste deel en de "top".

opmaak

* De gevels zijn overwegend van steenachtig gebakken materiaal te weten geelachtige of roodachtige baksteen, de daken gedekt met gebakken pannen, en kozijnen en ramen zijn meestal van hout;
 * materialen als trespa-platen en dakpanplaten komen zeer nadrukkelijk niet voor;
 * kozijnen en ramen zijn overwegend geschilderd in traditionele kleuren wit en standgroen;
 * de oude gevels (metselwerk) zijn als regel niet geschilderd.
 * Details en ornamenten zijn veelal bepalend voor het ruimtelijk beeld.
 * Er is veel aandacht besteed aan de vormgeving van:

- dak- en gootlijsten
- dakkapellen
- toegangspartijen

diversen

* afscheidingen van het zijerf bij op straathoeken gebouwde panden, welke vanaf de openbare ruimte zichtbaar zijn, en overige afscheidingen tussen zij- en achtererven en openbaar gebied, zijn in het algemeen uitgevoerd als groene en zachte (=niet harde) elementen, bijvoorbeeld door toepassing van wilgentenen of beplanting op een verborgen raamwerk;
 * reclame-uitingen op en aan de gevel zijn qua vormgeving afgestemd op de architectuur van de gevel en de omgeving. Op een zelfstandig pand zijn niet meer dan drie reclameobjecten aanwezig. Reclameobjecten zijn als regel geplaatst op het bovenste deel van het begane grondgedeelte van de gevel. Ze zijn qua afmetingen onderschikt aan de afmetingen van gevel en geveldelen. Materiaal en kleur van reclameobjecten zijn in harmonie met de gevel waarop ze zijn geplaatst.
 * voor walbeschoeiingen en kades geldt dat deze:
 - met elkaar een samenhangend beeld leveren;
 - zijn opgebouwd uit duurzame materialen;
 - op de historische structuur zijn afgestemd.

DEELGEBIED 2: OUDE KERN

Beschrijving algemeen

ruimte

De oorspronkelijke dorpskernen in de gemeente Boarnsterhim hebben elk hun eigen identiteit, hun eigen stedenbouwkundig patroon, en hun eigen kenmerkende gebouwen. Los hiervan heeft het ruimtelijk beeld in deze kernen een aantal gemeenschappelijke kenmerken. Zo hebben de dorpskernen vanouds een gemengde functie die tot uitdrukking komt in het bebouwingsbeeld. Ook de invloed van de tijd is herkenbaar aanwezig: het proces van groei, ontwikkeling, veroudering, herstel en vervanging is afleesbaar aan de bebouwing, waardoor een grote variatie aan veelal individuele panden het beeld bepaalt.

plaatsing

De oorspronkelijk dorpskernen hebben over het algemeen een duidelijk en historisch gegroeid weefsel van straten en stegen, vaarten en kanalen, met duidelijke rooilijnen, waardoor de plaats van gebouwen vastligt. De bebouwingswanden zijn veelal verdicht tot gesloten en halfgesloten wanden.

hoofdvorm

De afzonderlijke gebouwen kennen overwegend een hoofdvorm van één bouwlaag met kap, een enkelvoudige massaopbouw en een relatieve omvang van klein tot middelgroot. Bijzondere gebouwen zoals een kerk, een kroeg, een pastorie en een winkel hebben ook een bijzondere vorm.

aanzichten en opmaak

Kenmerkend voor de oudere dorpskernen is het ambachtelijk karakter van de bebouwing met vaak rijke details van gootlijsten en schoorstenen.



De terptsjerke van Akkrum



Het oudste gedeelte van het bebouwingslint in Jirnsma bestaat uit kleinschalige panden die samen een dichte bebouwingswand vormen.



Raerd, bebouwingswand rond de terp.

Het dorpse beeld wordt verder sterk bepaald door de op de straat gerichte gevels van metselwerk, met veelal een verticale indeling met vensters en deuren, en een variatie van topgevels en kappen. De daken zijn gedekt met gebakken pannen. Kleuren zijn bescheiden maar gevarieerd.

Beschrijving bijzonderheden per kern

Het gaat bij deze beschrijving om de oorspronkelijke dorpskernen die niet een status hebben als beschermd dorpsgezicht. De beschrijving van de beschermde dorpskernen van Aldeboarn, Grou, Poppenwier en Wergea is al opgenomen in deelgebied 1.

Akkrum en Nes

Het oudste gedeelte van Akkrum is de verhoogd gelegen Terptsjerke en omgeving. Later heeft het dorp zich ontwikkeld als streekdorp. Specifiek zijn de groene oases in de bebouwing in de vorm van Coopersburg en Welgelegen. Ook het weiland achter Welgelegen draagt bij aan het landelijk karakter van het dorp.

Het ten oosten van Akkrum gelegen Nes was vroeger een afzonderlijke kern. De oude kern van Nes bestaat uit een aantal individuele historische panden aan de Boarne. In de loop der jaren zijn Akkrum en Nes aaneengegroeid. Meer recent is de ruimtelijk scheidende werking van spoor en autosnelweg aanmerkelijk toeegenomen.

Jirnsom en Kerkebuurt

In de huidige situatie heeft Jirnsom twee oude dorpskernen. Het oudste gedeelte van Jirnsom bevindt zich ter plaatse van de Kerkebuurt en omgeving. Op deze plek bevond zich volgens de historische atlas van 1850 een op zichzelfstaand terpdorp, Kerkeburen genaamd. In de huidige situatie is de terpstructuur nog herkenbaar. De bebouwing bestaat nu uit een aantal boerderijen.

Het andere oude gedeelte heeft zich ontwikkeld in de vorm van een lint, waarbij de bebouwing is georiënteerd op de Rijksstraatweg.



Reduzum, Het dorp heeft zich onder meer ontwikkeld langs de Ayttawei.



Oudere bebouwing aan het Wartensterwiid



Het Ald Slot in Wergea.

Het oudste gedeelte van het bebouwingslint bestaat uit kleinschalige panden welke samen een dichte bebouwingswand vormen. Aan de beide uiteinden van het lint wordt de bebouwingsstructuur opener en gevarieerder.

Raerd

Raerd is van oorsprong een terpdorp. Tegenwoordig is de radiale structuur nog steeds herkenbaar. Bijzonder element is de centraal gelegen kerk, met daaromheen kleinschalige bebouwing.

Reduzum

Reduzum is van oorsprong een terpdorp. Het dorp heeft zich enerzijds langs de Aytawei en anderzijds langs het water van het havenje ontwikkeld. De groene ruimte tussen de terp en de dorpsuitbreiding aan de noordzijde van het dorp is een bijzonder element in de ruimtelijke structuur van Reduzum.

Sibrandabuorren

Het dorp Sibrandabuorren heeft een lintvormig karakter. Typerend is de vrijwel aaneengesloten bebouwing aan de noordwestkant, terwijl aan de zuidoostzijde een heel open structuur aanwezig is. Rond de kerk is sprake van een meer verdichte bebouwingsstructuur. Het bebouwingsbeeld aan de noordwestkant wordt gekenmerkt door een afwisseling van merendeels woningen en enkele boerderijen. Het beeld aan de zuidoostzijde wordt bepaald door een afwisseling van boerderijen en open landelijk gebied.

Terherne

Terherne is ontstaan als vaartdorp. Het oudste gedeelte van het dorp ligt aan een voormalige vaarverbinding, tegenwoordig de Buorren. Kenmerkend is de kleinschalige, dichte en vaak clustervormige bebouwing langs de Buorren.

Tersoal

Hoewel Tersoal van oorsprong is ontstaan op een terp, wordt het dorp gerekend tot de vaartdorpen. Dit vanwege het feit dat de bebouwing zich met name langs het water heeft ontwikkeld.

Warten

Warten is als terpdorp aan het water ontstaan. De oudere bebouwing bevindt zich met name aan het Wartensterwiid en rond de kerk. Karakteristiek is de verdichte, radiale bebouwingsstructuur rondom de kerk, bestaande uit kleinschalige bebouwing aan stegen en straatjes.

Wergea

Het oudste gedeelte van Wergea is van oorsprong een terpdorp, gelegen aan de kruising van waterwegen. Een deel van het oude Wergea is aangewezen als beschermd dorpsgezicht (zie deelgebied 1), een ander deel behoort in deze nota tot het deelgebied oude kernen. Het betreft het minder compacte en meer landelijke deel waaronder ook de vroegere stins. De bebouwing aan de Leeuwarderweg/Kerkbuurt heeft een lintvormig karakter.

Dearsum, Eagum, Friens, Ideard, Warstiens

Specifiek voor deze kernen is de oorspronkelijke ruimtelijke structuur. In tegenstelling tot de gebruikelijk gesloten bebouwingswanden in overige kernen, is de bebouwingsstructuur hier duidelijk opener en landelijker van karakter. De bebouwing bestaat uit losse, individuele panden met doorgaans een van oorsprong agrarische functie (boerderijen en arbeiderswoningen). De panden zijn functioneel op het perceel geplaatst.

Waardering

In het algemeen zijn de bestaande bebouwingskenmerken een positief gegeven.



Landelijke bebouwing
in Friens

Beleidsintentie

Het beleid is in het algemeen gericht op de instandhouding van het ruimtelijk beeld in de oudere dorpskernen. Bij de dorpskernen die niet zijn aangewezen als beschermd dorpsgezicht is de implicatie van dit beleid dat de aanwezige bebouwingskenmerken moeten worden gerespecteerd, met behoud van karakteristieke elementen.

Welstandscriteria

Bij verbouwing, vervanging, of nieuwbouw van individuele gebouwen in de oudere dorpskernen in de gemeente Boamsterhim gelden de volgende welstandscriteria:

ruimte

- * de dorpskernen kenmerken zich door
- * een grote variatie aan individueel gebouwde panden.
- * een min of meer gesloten bebouwingwand.

plaatsing

- * de naar de openbare ruimte gerichte gevels zijn geplaatst in de oorspronkelijke rooilijnen.

hoofdvorm

- * algemene bebouwingskenmerken zijn:
- * één bouwlaag met kap, soms twee bouwlagen plus kap.
- * een enkelvoudige massaopbouw (klein tot middelgroot).
- * qua functie bijzondere gebouwen hebben veelal een bijzondere vorm.

Aanzichten en opmaak

- * Belangrijke kenmerken in de oudere dorpskernen zijn:
- * een verticale gerichtheid van gevel en gevelopeningen.
- * bij lijstgevels een herkenbaar onderscheid tussen onderbouw (gevel) en dakschild; bij topgevels een herkenbaar on-

derscheid tussen het onderste deel en de "top".

- * De gevels zijn overwegend van steenachtig gebakken materiaal te weten geelachtige of roodachtige baksteen, de daken gedekt met gebakken pannen, en kozijnen en ramen zijn meestal van hout;
- * kozijnen en ramen zijn overwegend geschilderd in traditionele kleuren wit en standgroen;
- * Bij toepassing van kunststof voor kozijnen en ramen zijn zogenaamde renovatieprofielen gebruikt;
- * Details en ornamenten zijn veelal bepalend voor het ruimtelijk beeld.
- * Er is veel aandacht besteed aan de vormgeving van:
 - dak- en gootlijsten
 - dakkapellen
 - toegangspartijen

diversen

- * afscheidingen van het zijerf bij op straathoeken gebouwde panden, welke vanaf de openbare ruimte zichtbaar zijn, en overige afscheidingen tussen zij- en achtererven en openbaar gebied, zijn in het algemeen uitgevoerd als groene en zachte (=niet harde) elementen, bijvoorbeeld door toepassing van wilgentenen of beplanting op een verborgen raamwerk;
- * reclame-uitingen op en aan de gevel zijn qua vormgeving afgestemd op de architectuur van de gevel en de omgeving. Op een zelfstandig pand zijn niet meer dan drie reclameobjecten aanwezig. Reclameobjecten zijn als regel geplaatst op het bovenste deel van het begane grondgedeelte van de gevel. Ze zijn qua afmetingen ondergeschikt aan de afmetingen van gevel en geveldelen. Materiaal en kleur van reclameobjecten zijn in harmonie met de gevel waarop ze zijn geplaatst.
- * voor walbeschoeiingen en kades geldt dat deze:
 - met elkaar een samenhangend beeld leveren;
 - zijn opgebouwd uit duurzame materialen;
 - op de structuur van de kern zijn afgestemd.

Aanvullende welstandscriteria per kern

Naast de eerder genoemde welstandscriteria gelden voor een aantal kernen nog aanvullend de volgende welstandscriteria:

Akkrum

- * Coopersburg en Welgelegen zijn gebouwcomplexen te midden van een groene omgeving in Akkrum.

Jirnsom en Kerkebuurt

- * het oudste gedeelte van het bebouwingslint bestaat uit kleinschalige panden welke samen een dichte bebouwingswand vormen.
- * aan de beide uiteinden van het lint wordt de bebouwingsstructuur opener en gevarieerder;
- * ter plaatse van de Kerkebuurt kenmerkt het patroon zich door de aanwezigheid van een aantal boerderijen.

Raerd

- * bijzonder is de centraal gelegen kerk, met daaromheen kleinschalige bebouwing.

Reduzum

- * de groene ruimte tussen de terp en de dorpsuitbreiding aan de noordzijde van het dorp is een bijzonder element in de ruimtelijke structuur van Reduzum.

Sibrandabuorren

- * aan de noordwestzijde van het dorp is de bebouwing vrijwel aaneengesloten.
- * aan de zuidoostzijde een open structuur.

Terherne

- * kenmerkend is de kleinschalige, dichte en vaak clustervormige bebouwing langs de Buorren.

Tersoal

- * kenmerkend is dat de bebouwing zich met name langs het water heeft ontwikkeld.

Wergea

- * anders dan in het beschermde dorpsgezicht kenmerkt het overige deel van de oude kern zich door een meer open bebouwingspatroon.

Warten

- * karakteristiek is de verdichte, radiale bebouwingsstructuur rondom de kerk, bestaande uit kleinschalige bebouwing aan stegen en straatjes.

Dearsum, Eagum, Friens, Ideard, Warstiens

- * de bebouwing bestaat uit losse, individuele panden met doorgaans een van oorsprong agrarische functie (boerderijen en arbeiderswoningen).
- * de panden zijn functioneel op het perceel geplaatst.

DEELGEBIED 3: LINTBEBOUWING

Gebiedsbeschrijving

ruimte

Het bebouwingslint heeft in veel gevallen een historisch gegroeid lineair karakter en wordt in ruimtelijke zin gevormd door meestal een doorgaande weg die aan één of twee zijden wordt begeleid door losse gevarieerde bebouwing. Het gaat om bebouwing langs uitvalswegen die aansluiten op de oorspronkelijke dorpskernen. De bebouwing bestaat merendeels uit woonhuizen, incidenteel afgewisseld met andere maatschappelijke of agrarische functies zoals een kantoor- of winkelpand of een (voormalige) boerderij.

plaatsing

De bebouwingswanden hebben meestal een halfopen tot open karakter. Naar buiten toe neemt de onderlinge afstand tussen de bebouwing toe, waardoor op sommige plekken ook het achterliggende landschap zichtbaar wordt.

hoofdvorm

De bebouwing is afwisselend van maat, schaal, materiaalgebruik en detaillering. Seriebouw komt eigenlijk niet voor. Met uitzondering van enkele rijtjes woningwoningen, zijn de meeste gebouwen individueel van karakter. De bebouwing bestaat overwegend uit vrijstaande woningen of twee-onder-één-kap woningen, bestaande uit grotendeels één, soms twee verdiepingen met een kap. De kaptypen variëren sterk (meestal zadeldaken en schilddaken en soms samengestelde kappen). Platte daken komen nagenoeg niet voor. De richting van de nok is per pand verschillend: soms haaks op, soms evenwijdig aan de weg.



Lintbebouwing in Warten.



Bebouwing uit de eerste helft van de twintigste eeuw in het lint langs de uitvalsweg van Aldeboarn



Lintbebouwing in Grou

aanzicht en opmaak

De detaillering en de ornamentiek komen tot uiting in de patronen in het metselwerk, de gevelindelingen en het karakter van de detaillering is doorgaans eenvoudig en direct. Het opgaande gevelwerk is meestal uitgevoerd met gebakken metselsteen, voornamelijk in aardefinten. In enkele gevallen zijn delen van de gevel uitgevoerd met houten gevelbekleding. In het algemeen is het kleurgebruik traditioneel en terughoudend. De daken zijn meestal voorzien van dakpannen.

Waardering

In het algemeen zijn de bestaande bebouwingskenmerken een positief gegeven. In de lintbebouwing is met name de plaatsing bepalend voor de samenhangende lineaire bebouwingsstructuur.

Beleidsintentie

Het beleid is in eerste instantie gericht op het behoud van het ruimtelijke karakter van de verschijningsvorm van de lintbebouwing als geheel. Daarbinnen zijn, vanwege de aanwezige diversiteit in de bebouwingskenmerken, mogelijkheden voor afwijkende verschijningsvormen. Een aandachtspunt is wel dat de plaatsing en de hoofdvorm zorgvuldig moet worden gekozen.



Gevarieerde bebouwing in het lint van Jirnsum

Welstandscriteria

Bij verbouwing, vervanging, of nieuwbouw van individuele gebouwen in de bebouwingslinten in de gemeente Boarnsterhim gelden de volgende welstandscriteria:

ruimte

De bebouwingslinten kenmerken zich door:

- * het historisch gegroeide lineaire karakter;
- * een grote variatie aan veelal individueel gebouwde panden;
- * een half open tot open bebouwingsbeeld.

plaatsing

* de naar de openbare ruimte gerichte gevels zijn geplaatst in de lineaire structuur. De gebouwen staan in een rooilijn of binnen een bepaalde marge ten opzichte van de weg.

hoofdvorm

Belangrijke kenmerken van de hoofdvorm van lintbebouwing zijn:

- * een grote mate van afwisseling in maat en schaal;
- * meestal 1 laag met kap, incidenteel twee lagen met kap;
- * de kapvorm is veelal een zadeldak of een schilddak.

aanzichten

Belangrijke kenmerken van gevelindelingen in de bebouwingslinten:

- * afhankelijk van de onderlinge afstand, vaak meerdere zijden vanaf de weg zichtbaar;
- * verticale gerichtheid van gevel en gevelopeningen bij lijstgevels een herkenbaar onderscheid tussen onderbouw (gevel) en dakschild; bij topgevels een herkenbaar onderscheid tussen het onderste deel en de "top";
- * de indeling van de open en gesloten vlakken is traditioneel.

opmaak

- * steenachtig materiaal voor muren en daken, overwegend gebakken materiaal, en voor kozijnen en ramen hout; ook toepassing van staal komt voor;
- * kozijnen en ramen zijn veelal geschilderd in traditionele kleuren;
- * Bij toepassing van kunststof voor kozijnen en ramen zijn zogenaamde renovatieprofielen gebruikt;
- * kleurgebruik van de gevels in aardetinten;
- * de detaillering is traditioneel.

diversen

- * afscheidingen van het zijerf bij op straathoeken gebouwde panden, welke vanaf de openbare ruimte zichtbaar zijn, en overige afscheidingen tussen zij- en achtererven en openbaar gebied, zijn in het algemeen uitgevoerd als groene en zachte (=niet harde) elementen, bijvoorbeeld door toepassing van wilgentenen of beplanting op een verborgene raamwerk;
- * reclame-uitingen op en aan de gevel zijn qua vormgeving afgestemd op de architectuur van de gevel en de omgeving. Op een zelfstandig pand zijn niet meer dan drie reclameobjecten aanwezig. Reclameobjecten zijn als regel geplaatst op het bovenste deel van het begane grondgedeelte van de gevel. Ze zijn qua afmetingen onderschikt aan de afmetingen van gevel en geveidelen. Materiaal en kleur van reclameobjecten zijn in harmonie met de gevel waarop ze zijn geplaatst.
- * voor walbeschoeiingen en kades geldt dat deze:
 - met elkaar een samenhangend beeld leveren;
 - zijn opgebouwd uit duurzame materialen;
 - op de stedebouwkundige structuur zijn afgestemd.

DEELGEBIED 4: WOONWIJKEN GEBOUWD VOOR 1950

Beschrijving algemeen

In Akkrum en Nes, Grou en Wergea komen enkele buurten en straten voor, waar in de periode vóór 1950 projectmatige woningbouw is gerealiseerd.

ruimte

In Akkrum gaat het om een straat langs de zuidzijde van de Boarn, de Trigreppel. Verder een tweetal bebouwingsstroken ter weerszijden van het spoor die gezamenlijk een vroege dorpsuitleg vormen. En in Nes om een woonbuurtje direct ten noorden van de oude lintbebouwing van de Boarnsterdyk.

In Grou vormt de woonbuurt Oosterveld een duidelijke ruimtelijke eenheid, en in Wergea tenslotte gaat het om enkele straten.

plaatsing

De woningen staan in een rooilijn, op enige afstand van de straat. Meestal zijn er voortuinen aanwezig. Het straatbeeld wordt verder gekenmerkt door gesloten bebouwingswanden, met uitzondering van de bebouwing langs de Galemaleane bij het station in Akkrum. Langs de Galemaleane gaat het om royale vrijstaande panden op eveneens royale terreinen.

Voor het overige hebben rijenwoningen en blokjes van twee aaneen de noklijn veelal evenwijdig aan de straat; bij vrijstaande woningen komt ook de dwarskap veel voor.

hoofdvorm

De veelal kleinschalige woningen bestaan uit één bouwlaag met doorgaans een zadeldak. Ook de mansardekap komt voor. De verschillende buurten kenmerken zich door veel samenhang in de bebouwing



De vroeg 20 ste eeuwse uitleg van Akkrum langs de Trigreppel

aanzichten

De geleding van de panden varieert, maar is doorgaans evenwichtig. In veel gevallen is sprake van verticale gevelopeningen.

opmaak

Kenmerkend is het gebruik van steenachtige materialen en de aanwezigheid van bepaalde ornamenten of versieringen aan bijvoorbeeld dakkapellen en in het metselwerk. Het kleurgebruik is terughoudend, aardetinten met soms een accent.



Oosterveld.

Beschrijving bijzonderheden Oosterveld

Grou - Oosterveld

De buurt Oosterveld, gebouwd in de twintiger jaren van de twintigste eeuw, is gelegen tussen het oude deel van de kern Grou en het Pikmeer. De ruimtelijke structuur van de buurt bestaat uit dichte bebouwing in een rechthoekig patroon van smalle, evenwijdig aan elkaar lopende straatjes. Het stratenpatroon is haaks op het Pikmeer gericht, waardoor het buurtje een directe relatie met het water heeft.

Dit grotendeels projectmatig gerealiseerde gebied kenmerkt zich door een grote mate van samenhang. Deze samenhang wordt tot stand gebracht door een beperkte variatie in vormgeving en een eenduidige keuze in materialen en kleuren.

In elke straat komen doorgaans meerdere woningtypen voor, variërend van rijenwoningen, twee-onder-één-kapwoningen tot vrijstaande woningen. Door alle woningen in 1 bouwlaag met in de meeste gevallen een zadeldak uit te voeren, is er per straat een samenhangend bebouwingsbeeld bereikt. Incidenteel komen ook andere kapvormen voor. De nok van de rijteswoningen en twee-onder-één-kapwoningen is doorgaans langs de straat georiënteerd, terwijl de nok van de vrijstaande woningen, op enkele uitzonderingen na, doorgaans dwars op de straat is gericht.



In het algemeen gelden voor het materiaal- en kleurgebruik en de detaillering een aantal kenmerken. De gevelopeningen van de meeste panden zijn verticaal gericht. In een aantal gevallen zijn de voorgevels van een erker voorzien. De gevels opgetrokken uit rode of roodbruine baksteen. In een paar gevallen zijn de gevels wit gepleisterd. De dakbedekking bestaat uit rode of zwarte gebakken pannen. De voortuinen van de woningen worden in de meeste gevallen van de weg gescheiden door middel van een laag en eenvoudig hek (ijzer of hout) of een heg.

Waardering

Vanwege de gaafheid van het gebied is het buurtje Oosterveld te Grou genomineerd als te beschermen dorpsgezicht. Daarmee is aangegeven dat het geheel (bebouwing en omgeving samen) een hoge cultuurhistorische waarde vertegenwoordigen. Voor de buurtjes in Akkrum, Nes en Wergea geldt dat het gaat om betrekkelijk fragmentarische gebieden. Het door de bebouwing aanwezige tijdsbeeld is op zich van waarde, zij het dat de betekenis in het geheel van de dorpsstructuren beperkt is.

Beleidsintentie

Voor Oosterveld is het beleid gericht op het handhaven van de harmonieuze bebouwingsstructuur. Dit kan worden bereikt door het voorkomen van een te grote en te willekeurige variatie in de straatwand.

In het geval er sanering of herbouw aan de orde is, dient het beeld van de kenmerkende dichte bebouwing behouden te blijven.

Voor de overige gebiedsdelen is het beleid gericht op respecteren van de aanwezige bebouwingskenmerken.

Welstandscriteria

Bij verbouwing, vervanging, of nieuwbouw van individuele gebouwen in de vóór 1950 gerealiseerde woonbuurten in de gemeente Boarnsterhim, gelden de volgende welstandscriteria:

ruimte

De afzonderlijke woonbuurten vormen elk een duidelijk geheel. Dit geldt vooral voor de wijk Oosterveld, terwijl met name in Wergea sprake is van een fragmentarisch deelgebied.

plaatsing

- * de naar de openbare ruimte gerichte gevels zijn geplaatst in de oorspronkelijke rooilijnen.
- * de bebouwingswanden zijn in het algemeen gesloten; alleen in Akkrum bij het station een open bebouwingspatroon.
- * de richting van de gebouwen is wisselend.

hoofdvorm

- * de gebouwen bestaan uit één bouwlaag met kap (zadeldak of mansardedak).
- * per buurt is er veel samenhang in het bebouwingspatroon.
- * aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt.

aanzichten en opmaak

- * de bebouwing is gericht op de straat
- * de geleiding van de panden is evenwichtig.
- * in veel gevallen is er sprake van verticale gevelopeningen.
- * Gevels zijn van baksteen en daken zijn meestal gedekt met gebakken pannen; ook toepassing van leien en riet komt voor;
- * naast hout ook toepassing van staal bij kozijnen en ramen;
- * kunststof alleen met bij de bouwstijl passende detaillering en maatvoering;

- * kleuren zijn gedekt, met kleuraccenten
- * ornamenten of versieringen komen voor aan dakkapellen en in het metselwerk.

diversen

- * afscheidingen van het zijerf bij op straathoeken gebouwde panden, welke vanaf de openbare ruimte zichtbaar zijn, en overige afscheidingen tussen zij- en achtererven en openbaar gebied, zijn in het algemeen uitgevoerd als groene en zachte (=niet harde) elementen, bijvoorbeeld door toepassing van wilgentenen of beplanting op een verborgten raamwerk;
- * voor walbeschoeiingen en kades geldt dat deze:
 - met elkaar een samenhangend beeld leveren;
 - zijn opgebouwd uit duurzame materialen;
 - op de stedenbouwkundige structuur zijn afgestemd.

Aanvullende welstandscriteria Grou-Oosterveld

De ruimtelijke structuur van de buurt bestaat uit dichte bebouwing in een rechthoekig patroon van smalle, evenwijdig aan elkaar lopende straatjes

- * er is een grote mate van samenhang. Deze samenhang wordt tot stand gebracht door een beperkte variatie in vormgeving en een eenduidige keuze in materialen en kleuren.
- * in elke straat komen doorgaans meerdere woningtypen voor, variërend van rijenwoningen, twee-onder-één kapwoningen tot vrijstaande woningen.
- * in een aantal gevallen zijn de voorgevels van een erker voorzien.
- * de voortuinen van de woningen worden in de meeste gevallen van de weg gescheiden door middel van een laag en eenvoudig hek (ijzer of hout) of een heg.

DEELGEBIED 5: WOONWIJKEN GEBOUWD NA 1950

Gebiedsbeschrijving

ruimte

Na de tweede wereldoorlog zijn in de gemeente diverse uitbreidingswijken rond de oude kernen gebouwd. Er zijn verschillende periodes te onderscheiden, te weten wederopbouwperiode (jaren 50 en begin 60), de jaren 60 en 70 met veel projectmatige bouw, en in toenemende mate variatie, de jaren 80 met veel rijenwoningen en de jaren 90 met veel individuele bouw en kleurrijke omgeving. Elke wijk vertoont als regel in de stedenbouwkundige structuur en in de bebouwing de kenmerken van de desbetreffende bouwperiode.

plaatsing

De woningen zijn voornamelijk in een rechthoekig stratenpatroon gebouwd en staan vrijwel altijd in duidelijke rooilijnen langs de straat. In sommige wijken komt het voor dat de woningen zijn gesitueerd aan woonerven en meanderende, vaak doodlopende straten en hofjes. In deze gevallen is er vaker sprake van verspringende rooilijnen. In de meeste gevallen zijn de woningen van de hoofdstraat gescheiden door middel van voortuinen. De woningen zijn doorgaans gericht naar de straat.

hoofdvorm

De wijken worden afhankelijk van de ontstaansperiode gekenmerkt door een verscheidenheid aan woningtypen: rijtjeswoningen, (half)vrijstaande woningen en bungalows. Bij de woningen uit de wederopbouwperiode, gaat het meestal om seriematige, uniforme uitbreidingen, waardoor per straat of per wijk weinig variatie aanwezig is. De hoofdvorm van de woningen is doorgaans symmetrisch, enkelvoudig en kantig.



Recent gebouwde woningen in de wijk Boarnstee: vogels van diverse pluimage.



Rijties woningen in Jirnsum. Een ook in andere dorpen veel voorkomend beeld van woningbouw uit de jaren 50 en 60 van de twintigste eeuw.



Semi-bungalow, een eveneens veel voorkomend bebouwingsbeeld. Deze staat in Akkrum.

De rijtjeswoningen bestaan doorgaans uit twee bouwlagen, met een doorlopende langskap, waarvan de dakhelling tamelijk flauw is. Platte daken komen relatief weinig voor. De nokken van de (half)vrijstaande woningen zijn zowel haaks als evenwijdig aan de weg gericht. De bungalows bestaan uit een bouwlaag en zijn met kap of plat afgedekt. De bebouwing met bijzondere functies (zoals scholen, kerken en dorpshuizen) wijkt qua maat en schaal af van de rest van de bebouwing.

De woningen gebouwd tussen 1970 en 1990 variëren qua hoofdvorm, oriëntatie en situering niet wezenlijk van de wederopbouwperiode. De hoofdvorm van de meest recent gebouwde woningen is meer gevarieerd.

opmaak/detailering

De woningen hebben een kleur- en materiaalgebruik en detailering die overeenkomt met de betreffende bouwperiodes. De gebouwen bestaat in het algemeen uit baksteen, met hout als ondergeschikte toepassing (zoals bijvoorbeeld in topgevels). De hellende daken zijn uitgevoerd met pannen en voorzien van een daklijst of boeiboord. Het kleurgebruik is doorgaans terughoudend en traditioneel. Zo zijn de woningen uit de wederopbouw hoofdzakelijk met gele en rode baksteen opgebouwd.

Nieuwere woningen kennen een gevarieerder materiaal en kleurgebruik. Gevelelementen of details worden soms uitgevoerd in primaire kleuren.

De meest recente woningen worden gekenmerkt door meer moderne materialen en kleuren.

bijzondere elementen

Binnen de woonwijken zijn afwijkende functies aanwezig, zoals scholen en dorpshuizen en andere publieke functies. Het zijn overwegend alzijdig gerichte, uniek vormgegeven gebouwen die door hun schaal en vormgeving afwijken van de woonbebouwing in de omgeving.



Nieuw straatje in Warrenton.



Projectmatig ontwikkelde woningen in Grou.

Waardering

De over het algemeen ruime opzet van de verschillende woonwijken wordt als positief ervaren. Daar waar sprake is geweest van projectmatige ontwikkeling van de wijk is bovendien voldoende samenhang aanwezig.

Voor de bebouwing op zich is de waardering over het algemeen neutraal.

Beleidsintentie

Het beleid voor de uitbreidingswijken is gericht op het respecteren van de aanwezige kenmerken. Bij eventuele grotere herstructureringsopgaven in de toekomst zal een nieuw kader worden ontworpen waaraan de mogelijke ontwikkelingen zullen worden getoetst. Voor het overige zullen veranderingen in de bestaande situatie veelal incidenteel en kleinschalig zijn en met name betrekking hebben op kwaliteitsverbetering (bijvoorbeeld dakkapellen) of vergroting van de panden aan de achterzijde.

Welstandscriteria

Bij incidentele verbouwing, vervanging, of nieuwbouw van gebouwen in de woonwijken, gebouwd na 1950, in de gemeente Boarnsterhim, gelden de volgende welstandscriteria:

ruimte

Gebouwen dragen middels hun uiterlijk bij aan het algemene beeld van de ruimtelijke eenheid waarvan ze deel uitmaken.

plaatsing

- * gebouwen staan in de rooilijn
- * er is een halfopen tot gesloten bebouwingsbeeld
- * de richting van de gebouwen is wisselend

hoofdvorm

Belangrijke kenmerken van de hoofdvorm van bebouwing in de uitbreidingswijken zijn:

- * overwegend een kantige hoofdvorm; in recentere wijken is meer variatie in hoofdvorm aanwezig (expressieve vormen).
- * een maatvoering van 1 of twee bouwlagen, meestal met kap voor de grondgebonden woningen;
- * aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdbouw-massa en kennen een eenvoudige hoofdvorm.

aanzichten

Belangrijke kenmerken van gevelindelingen in uitbreidingswijken zijn:

- * rijtjeswoningen richten zich met de voorgevel naar de straat
- * de geleiding en de compositie varieert. Rijenwoningen kennen vaak herhalingen in gevelritmiek en dakkapellen
- * bij vrijstaande woningen zijn, afhankelijk van de onderlinge afstand, vaak meerde zijden vanaf de weg zichtbaar
- * per individuele woning is variatie in gerichtheid van gevel en gevelopeningen mogelijk
- * de indeling van de open en gesloten vlakken is per woningtype evenwichtig
- * als regel zijn er geen gesloten gevelwanden naar de openbare ruimte

opmaak

Wat betreft de materiaal- en kleuroepassing en detaillering van gebouwen in de uitbreidingswijken zijn de volgende kenmerken te benoemen:

- * de toepassing van steenachtig materiaal (zowel beton als gebakken materiaal komen voor), en voor kozijnen en ramen veelal hout;
- * ook andere materialen komen voor zoals kunststof, staal en leien

* hellende daken zijn voorzien van dakpannen

* het kleurgebruik van gevels in aardetinten

* dakkapellen en aan- of uitbouwen zijn uitgevoerd in hetzelfde materiaal als de hoofdbouwmassa, of in hout.

diversen

* afscheidingen van het zijerf bij op straathoeken gebouwde panden, welke vanaf de openbare ruimte zichtbaar zijn, en overige afscheidingen tussen zij- en achtererven en openbaar gebied, zijn in het algemeen uitgevoerd als groene en zachte (=niet harde) elementen, bijvoorbeeld door toepassing van wilgentenen of beplanting op een verborgen raamwerk;

* voor walbeschoeiingen en kades geldt dat deze:

- met elkaar een samenhangend beeld leveren;
- zijn opgebouwd uit duurzame materialen;
- op de structuur van de wijk zijn afgestemd.

Aanvullende welstandscriteria per woonwijk.

Naast de eerder genoemde welstandscriteria gelden voor een aantal woonwijken nog aanvullend de volgende welstandscriteria:

Akkrum Boarnstee

Voor de meest recente uitbreiding van Akkrum Boarnstee is een tweetal beeldkwaliteitplannen ontwikkeld. Het gaat hier om:

1. Beeldkwaliteitplan Akkrum-Boarnstee (vastgesteld 22 April 1997).
2. Beeldkwaliteitplan Boarnstee-West (18 januari 2001)

De uitgangspunten die hierin ten aanzien van welstand (o.a. architectonische beeldtypen en beeldcriteria) worden genoemd, maken deel uit te maken van de welstandsnota.

Grou Meinga

Voor de meest recente uitbreiding van Grou Meinga is een beeldkwaliteitplan ontwikkeld: Meinga 2, fase 3-grou vastgesteld door de raad 25 mei 1999. De uitgangspunten die hierin ten aanzien van beeldkwaliteit worden genoemd, maken deel uit te maken van de welstandsnota.

DEELGEBIED 6: DORPSUITBREIDINGEN IN ONTWIKKELING

Verspreid in de gemeente liggen verschillende gebieden waar in de toekomst nieuwe ontwikkelingen zullen gaan plaatsvinden. Het gaat hier o.a. om:

- Terherne, oude ijsbaanterrein;
- Akkrum, Boarnstee-Zuid;
- Aldeboarn, Lokatie Knol;
- Wergea, West.

Op het moment dat de exacte plannen voor deze gebieden bekend zijn, zal voor de betreffende gebieden een nieuw beoordelingskader worden opgesteld. Dit kader dient deel uit te maken van de welstandsnota.

DEELGEBIED 7: SPORT- EN/OF RECREATIE TERREINEN

Gebiedsbeschrijving

In Boamsterhim liggen verschillende sport- en/of recreatieterrainen van verschillend formaat. Het gaat hier bijvoorbeeld om jachthavens en sportvelden met bijbehorende bebouwing. De sportterreinen worden veelal omrand met hoog opgaand groen dat het zicht op de ruimte en bebouwing veelal ontneeft. Jachthavens zijn daar-entegen aan het water gesitueerd. In het algemeen staan op dit soort terreinen ten behoeve van de sport- en recreatieve functie voorzieningen in de vorm van overwegend kleinschalige voorzieningen/gebouwen (zoals een receptie, kantines en douche- en toiletvoorzieningen etcetera). De bebouwing is doorgaans vrijstaand en eenvoudig qua hoofdvorm. Meestal zijn de gebouwen opgebouwd uit één laag met of zonder kap. De gevels zijn opgebouwd uit baksteen en/of hout en kennen een eenvoudige detaillering. Het kleurgebruik is terughoudend.

Waardering

De combinatie van lage bebouwing en open ruimtes in een groene setting is het belangrijkste kenmerk. De bebouwing heeft ondanks de soms grote bouwmassa een eenvoudige uitstraling. De dynamiek zal zich met name beperken tot (kleinschalige) aanpassingen en (gevel)vernieuwing.

Beleidsintentie

Inzet voor het welstandsbeleid is het behoud van het basiskarakter van het terrein met functionele vormgeving en een losse bebouwingsstructuur. Aandachtspunt is de recreatieve functie van de bebouwing af te stemmen op het omringende landschappelijke karakter.



Gebouw bij jachthaven, Warten.

Welstandscriteria

De criteria richten zich met name op opvallende functionele bebouwing welke is ingepast in de (groene) omgeving. Bouwplannen in deze gebieden dienen te worden beoordeeld aan de hand van het volgende toetsingskader:

plaatsing

- de positie en oriëntatie van gebouwen voegt zich in de veelal groene of waterrijke omgeving. Aanvullende nieuwbouw is opgenomen in een clustering en voegt zich naar het bestaande hoofdgebouw;

hoofdvorm

- het gebouw heeft een eenvoudige hoofdvorm;

aanzichten en opmaak

- detaillering is eenvoudig maar zorgvuldig;
- materiaal en kleurgebruik passend in de omgeving;
- er zijn geen kleurstellingen die sterk contrasteren met de omgeving. De kleuren zijn dus ingehouden en gedekt.

DEELGEBIED 8: RECREATIEWONINGEN

Beschrijving

Verspreid in de gemeente Boarnsterhim komen verschillende recreatiewoningen voor. Het gaat zowel om projectmatig gebouwde recreatiecomplexen als om individuele recreatiewoningen in natuurgebieden.

De panden zijn vanwege de directe ligging in een groene omgeving of aan het open water van invloed op het ruimtelijk beeld

De hoofdvorm van de recreatiewoningen bestaat doorgaans uit 1 bouwlaag met kap.

De recreatiewoningen in natuurgebieden zijn veelal met de voorvel op het water gericht.

De vormbehandeling van de woningen is gevarieerd te noemen, omdat er een grote verscheidenheid in kapvorm, materiaal- en kleurgebruik en detaillering wordt toegepast. In het algemeen zijn de gevels met hout bekleed. Daken zijn voorzien van pannen of riet.



Recreatiewoningen in natuurgebieden

Waardering

De combinatie van lage bebouwing in een groene setting is het belangrijkste kenmerk. De dynamiek zal zich met name beperken tot (kleinschalige) aanpassingen en uitbreidingen en (gevel)vernieuwing.

Beleidsintentie

Inzet voor het welstandsbeleid is het behoud van het basiskarakter van de zomerhuizen. Aandachtspunt is om bij nieuwbouw of bij aanpassing c.q. uitbreiding van bestaande woningen de hoofdvorm, het kleur- en materiaalgebruik van de bebouwing af te stemmen op het omringende landschappelijke karakter.

Welstandscriteria algemeen

hoofdvorm

- * het hoofdgebouw bestaat uit 1 laag met of zonder kap.
- * indien er sprake is van een kap, wordt de hoofdvorm van het betreffende gebouw gekenmerkt door een eenvoudige en harmonische compositie van het dak en onderbouw, zonder al te grote dakoverstekken.

plaatsing

- * De incidentele recreatiewoningen zijn gericht op weg of water.
- * Bij complexen is de plaatsing bepaald door de bebouwingsstructuur van het complex.

aanzichten

- * de gevelindeling is evenwichtig (waarbij zowel een horizontale als een verticale gerichtheid is toegestaan).

opmaak

- * bij verbouw/wijziging en/of wijziging van bestaande zomerhuizen, dient qua vormgeving en detaillering aangesloten te worden bij de traditionele kenmerken van de bouwperiode van het hoofdgebouw.
- * het materiaalgebruik is overwegend natuurlijk en duurzaam.
- * het kleurgebruik is bescheiden en harmonieert met de omgeving.

diversen

- * erfafscheidingen tussen zij- en achtererven en openbaar gebied, zijn in het algemeen uitgevoerd als groene en zachte (=niet harde) elementen, bijvoorbeeld door toepassing van wilgentenen of beplanting op een verborgten raamwerk;
- * voor walbeschoeiingen en kades geldt dat deze:
 - met elkaar een samenhangend beeld leveren;
 - zijn opgebouwd uit duurzame materialen;
 - op de gebiedskenmerken zijn afgestemd.

Aanvullend criterium complexmatige terreinen

- * er is sprake van een samenhangend bebouwingsbeeld

DEELGEBIED 9: BEDRIJVENTERREINEN

Gebiedsbeschrijving algemeen

ruimte

In Boarnsterhim komen verschillende typen bedrijventerrein van verschillende omvang voor. Qua functie kan een onderscheid worden gemaakt in gebruikelijke bedrijventerreinen, soms in combinatie met een woonfunctie, en in bijzondere bedrijventerreinen, met als kenmerk dat de bedrijvigheid een relatie met het water heeft (o.a. Grou, Warten). Tevens is er een onderscheid te maken tussen oudere en recentere bedrijventerreinen. Ondanks de verscheidenheid in functie en bouwjaar, is op elk bedrijventerrein het bebouwingsbeeld sterk verbonden met de functionaliteit van het terrein.

plaatsing

De meeste terreinen hebben als gevolg van de redelijk brede straatprofielen soms aan weerszijden groenzones en/of parkeerstroken een ruim en overzichtelijk karakter. Dit ruimtelijke effect wordt nog eens versterkt door de losse bebouwingsstructuur en de individuele bedrijfspanden die meestal enkele meters vanaf de weg en/of het water zijn gesitueerd. De onderlinge plaatsing van de bedrijfsgebouwen is in het algemeen wisselend; plaatselijk staan gebouwen in een strakke rooilijn, maar in sommige gevallen is er ook sprake van een wisselende rooilijn. De gebouwen zijn met de voorgrond haaks op de openbare weg c.q. het water geplaatst.

hoofdvorm

De afzonderlijke bedrijfsgebouwen beslaan gezamenlijk een breed spectrum van afmetingen. In het algemeen hebben de bedrijfspanden een eenvoudige hoofdvorm en zijn wat betreft het ontwerp sterk op de functie gericht.



Bedrijfsloodsen in Akkrum



Bedrijfsgebouw met een bijzondere functie, eveneens in Akkrum.



Bedrijfsverzamelgebouw Wergea.

De bedrijfspannen bestaan uit één laag met kap (zadeldak) of twee lagen (plat of met kap, met wisselende dakhelling). Bedrijfswoningen hebben een bescheiden vorm en omvang. Ze bestaan uit 1 laag met een duidelijke kap.

aanzichten en opmaak

De gevelindeling is per bedrijfspan verschillend, maar wordt meestal gekenmerkt door een horizontale indeling. De bedrijfspannen hebben (met name aan de zij- en achterkant) vaak een dicht karakter. Representatieve ruimten (kantoren, showrooms) hebben een open karakter en zijn evenals de entrees op de straat gericht. Bij bedrijven die op het water zijn georiënteerd, is de representatieve ruimte ook wel op het water gericht.

Het hoofdmateriaal van de bedrijfspannen en loodsen is voor zowel de onderbouw als de kap eenvoudig (plaatmateriaal, geprofileerde plaat). De representatieve ruimten worden vaker onderscheiden door steenachtig materiaal (metselwerk), hout en glas, en in mindere mate ook plaatmateriaal. De bedrijfswoningen zijn opgebouwd uit metselwerk, soms gecombineerd met houten gevelelementen.

Het kleurgebruik is meestal in groen-, blauw- en grijsinten, waarbij sommige gevelelementen of details in primaire kleuren zijn uitgevoerd. De bedrijfswoningen zijn meestal in aardetinten uitgevoerd. De bedrijfswoningen kennen een traditionele detaillering en een terughoudend materiaal- en kleurgebruik.

Aanvullende beschrijving watergebonden terreinen en representatieve zones

In sommige gevallen zijn op bedrijventerreinen, zoals in Grou en Akkrum, Jimsum en Terherne vanwege de ligging aan de openbare weg en/of aan het water zones aangewezen, waarin de bebouwing over een bepaalde mate van representativiteit beschikt, cq. zal

moeten beschikken.

Waardering

In het algemeen zijn de bestaande bebouwingskenmerken een neutraal gegeven.

Beleidsintentie

Het beleid is gericht op het behoud en daar waar mogelijk verbetering van de basiskwaliteit van de bedrijventerreinen. Bij vernieuwing of aanpassing van de bebouwing zal aangesloten dienen te worden bij het karakter van het hoofdgebouw en de omgeving. Indien het hierbij gaat om voor- en/of zijgevels aan een openbare weg c.q. zichtlocaties zullen de aanpassingen een representatief karakter moeten hebben.



Watergebonden bedrijvigheid in Grou

Welstandscriteria

ruimte

Gebouw passen binnen het totaalbeeld van het bedrijventerrein waarop ze zijn gesitueerd en leveren elk voor zich een positieve bijdrage aan dit totaalbeeld. Een belangrijk kenmerk van bedrijventerreinen is:

- * de functionele samenhang tussen openbare ruimte en bebouwing.

plaatsing

- * gebouwen zijn vrijstaand en staan in de rooilijn of in een bepaalde marge ten opzichte van de weg.
- * het bebouwingsbeeld varieert van open/halfopen tot gesloten.
- * de richting van gebouwen varieert.

hoofdvorm

Voor de hoofdvorm van gebouwen geldt dat er sprake is van:

- * een grote mate van afwisseling van maat en schaal;
- * meestal 1 laag met kap, incidenteel twee lagen met kap. Ook plat afgedekt komt voor, terwijl de bouwlaaghoogte sterk varieert;
- * hallen en loodsen hebben een eenvoudige hoofdvorm;
- * de kapvorm is veelal een zadelpak, met variëteit in dakhelling.

aanzichten

- * accenten en geledingen aan en van gevels zijn vaak functioneel bepaald; de geleiding en de compositie varieert;
- * blinde wanden bevinden zich niet aan straatzijde;
- * publieke en representatieve delen van een gebouw zijn in de vormgeving herkenbaar.

opmaak

- * de bebouwing die vanuit het buitengebied zichtbaar is, gaat qua kleur en materiaalgebruik min of meer op in het landelijke karakter van dat buitengebied;
- * detaillering/ accentuering ten behoeve van het onderscheiden van functies is gewenst.

reclame

Reclame-uitingen zijn:

- * als ze op de gevel van een gebouw zijn bevestigd, geïntegreerd in de architectuur van die gevel;
- * als ze vrijstaand zijn van het gebouw, en geplaatst op het eigen erf, geïntegreerd in de erfinrichting van het betreffende bedrijf; en
- * voor het overige geplaatst op reclamezuilen waar deze zijn toegelaten.

Aanvullende criteria watergebonden terreinen

Bij bebouwing (of delen daarvan) die vanaf het water zichtbaar is, ligt de uiterlijke verschijningsvorm gevoeliger dan bij bebouwing op reguliere bedrijventerreinen. De vormgeving van dergelijke bebouwing behoeft dan ook extra aandacht. Gezien de ligging aan het water is een bepaalde mate van representativiteit gewenst waartoe aanvullend de volgende welstandscriteria gelden:

- * aan de waterzijde zijn geen blinde muren gesitueerd
- * de representatieve ruimten c.q. raam- en/of ingangspartijen zijn gesitueerd aan de waterzijde
- * de nodige aandacht is besteed aan de vormgeving van:
 - dak- en gootlijsten
 - gevelindeling
 - toegangspartijen
 - kleurgebruik
 - materiaalgebruik.

Aanvullende criteria representatieve zones

Ten aanzien representatieve zones langs interlokale wegen en snelwegen gelden behalve de hiervoor genoemde criteria tevens de volgende criteria:

- * de voorkant of de ontsluitingszijde is naar de weg gericht.
- * de architectuur van de bedrijfspanen ondersteunt de functie van de bebouwing en het representatieve karakter van de omgeving.
- * het kleurgebruik ondersteunt het representatieve karakter, waarbij schreeuwende kleuren worden vermeden.

DEELGEBIED 10: BUITENGEBIED

Gebiedsbeschrijving

ruimte

Het buitengebied van Boarnsterhim wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van verschillende landstapstypen: de Middeleeuwers, het terpengebied, het hooilandengebied, het merengebied en het veengebied. Elk gebied beschikt over eigen landschappelijke kenmerken, waarbij de verschillen met name tot uiting komen in de ontstaanswijze, de verkaveling, de mate van openheid, en het gebruik. Ten aanzien van het bebouwingsbeeld kan worden opgemerkt dat de bebouwing in het terpengebied zich onderscheidt door de aanwezigheid van volwaardige terpdorpen, kleinere terpenederzettingen en huisterpen waar één of meer traditionele boerderijen (Friese stelp of kop-(hals-)romp) zijn geclusterd. Het bebouwingsbeeld in het overige buitengebied is, ondanks de verschillen in landstapstypen, vrij identiek en bestaat in z'n algemeenheid uit een grotendeels open landschap waarin verspreid liggende boerderijen voorkomen. De boerderijen en woningen in het hooilandengebied in vergelijking tot het terpengebied van een recentere datum (jaren 50/60 van de 20^e eeuw). Naast boerderijen komen ook vrijstaande (arbeiders)woningen voor.

plaatsing

In het terpengebied is de bebouwing min of meer clustergewijs geordend. Dit betekent dat de onderlinge positie van de individuele gebouwen wisselend is en de afstand tussen de panden in vergelijking tot het overige buitengebied relatief klein is. Voor het overige geldt dat de bebouwing individueel aan de doorgaande, plaatselijk doodlopende, wegen is gesitueerd. De onderlinge afstand tussen de gebouwen varieert. De gebouwen zijn met de voorgevel wisselend op de weg georiënteerd.

hoofdvorm

In het algemeen bestaat de hoofdvorm van de agrarische bedrijfsbebouwing uit een woon- en een bedrijfsgedeelte, waarbij er sprake is van 1 bouwlaag met een kap. Bij het kop-hals-romp type is het woongedeelte apart voor de schuur geplaatst. In het geval van een stelp zijn woon- en bedrijfsgedeelte onder één kap samengevoegd. De hoofdvorm van de boerderijen heeft een kantig karakter. De agrarische bijgebouwen staan meestal los van het hoofdgebouw en vormen samen met het hoofdgebouw, erfbeplanting en erfafscheiding een samenhangend geheel.

De woonhuizen zijn meestal vrijstaand en hebben een eenvoudige, kantige hoofdvorm bestaande uit 1 bouwlaag met een zadelschilddak. De afzonderlijke woningen kennen een kleine tot middelgrote omvang. In enkele gevallen komen afwijkende, moderne kapvormen voor. Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw en kennen een eenvoudige vorm.

aanzichten

De bebouwing is met het woongedeelte naar de weg gekeerd. Het hoofdaccent van de gevelindeling is merendeels verticaal. De vorm van de open en gesloten vlakken, de maatvoeringen en de verhoudingen zijn doorgaans traditioneel.

opmaak

In het algemeen hebben de boerderijen en woonhuizen een steenachtig karakter. De kappen zijn doorgaans met gebakken dakpannen bedekt. In de oudere terpengebieden zijn de schuurgedeelten van boerderijen ook met riet bedekt. De detaillering van de boerderijen is in het algemeen traditioneel. De meer recentere boerderijen in het hooilandgebied hebben een sobere detaillering die kenmerkend is voor de bouwperiode in de jaren 50 en 60. In deze gevallen zijn de dakpannen doorgaans de kleur rood/oranje uitgevoerd. De uilenborden vormen op boerderijen een karakteristiek detail.

De woonbebouwing is eenvoudig gedetailleerd.

Waardering

Het karakteristieke bebouwingsbeeld in de verschillende land-schapstypen wordt positief gewaardeerd. De verschillen komen met name tot uiting in de oudere terpgebieden en de jongere polders. Met name de verschillen in plaatsing, materiaal- en kleurgebruik en detaillering vormen belangrijke elementen die positief ervaren worden.

Beleidsintentie

In de eerste plaats is het welstandsbeleid er op gericht om de relatie tussen de bebouwing en het landschap te behouden, met als doel de verschillen in bebouwingskenmerken per landschapstype te handhaven.

Ten tweede is het welstandsbeleid afgestemd worden op de ontwikkelingen in de agrarische sector. In de lijn van landelijke ontwikkelingen in de agrarische sector wordt ook in Boarnsterhim verwacht dat het aantal agrarische bedrijven in de toekomst verder zal afnemen en dat de woonfunctie als gevolg van functieverandering in het buitengebied waarschijnlijk zal toenemen. Tevens wordt rekening gehouden met toekomstige schaalvergroting van agrarische bedrijven. Met het oog op bovengenoemde ontwikkelingen is het algemene welstandsbeleid voor het buitengebied gericht op het zoveel mogelijk handhaven van het karakteristieke bebouwingsbeeld.

In het geval van verbouwing, wijziging of uitbreiding van boerderijen, zullen de bestaande bebouwingskarakteristieken van het betreffende pand worden gerespecteerd. Bij verbouwing, wijziging of uitbreiding van een bestaand woonhuis zal aangesloten worden bij de hoofdvorm, het aanzicht en de opmaak van het betreffende hoofdgebouw.

Het bestemmingsplan voor het buitengebied geeft in principe geen ruimte voor nieuwe woonhuizen die geen functionele binding met het buitengebied hebben.

Wel kan het voorkomen dat bestaande woonhuizen worden afgebroken en dat hiervoor in de plaats een nieuw woonhuis wordt gebouwd. In het uitzonderlijke geval van de bouw van een nieuw woonhuis, geldt dat aangesloten dient te worden op het bestaande bebouwings- en omgevingsbeeld van het buitengebied.

Welstandscriteria

Bij verbouwing, vervanging, of nieuwbouw van individuele gebouwen in het buitengebied in de gemeente Boarnsterhim gelden de volgende welstandscriteria:

plaatsing

- * gebouwen zijn wisselend op de weg georiënteerd;

hoofdvorm

- * woonhuizen hebben een eenvoudige, kantige hoofdvorm met een zadel- of schilddak;
- * woonhuizen zijn klein tot middelgroot van omvang;
- * boerderijen hebben een traditionele hoofdvorm (kop-romp/-kop-hals-romp of steltype);
- * aan-, en uitbouwen en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw en kennen een enkelvoudige vorm.
- * overige agrarische gebouwen zoals ligboxen, hebben veelal een enkelvoudige hoofdvorm.

aanzichten

- * de woonfunctie is naar de weg gekeerd;
- * het hoofdaccent van de gevelindeling is verticaal;
- * de vorm van de open en gesloten vlakken, de maatvoering en de verhoudingen zijn traditioneel.

opmaak

- * hoofdgebouwen hebben een steenachtig karakter. Overige gebouwen, zoals ligboxstallen zijn ook opgebouwd uit plaatmateriaal.
- * kleuren zijn gedekt;
- * boerderijen hebben karakteristieke traditionele details;
- * woonhuizen hebben een eenvoudige detaillering;
- * hellende daken zijn van gebakken pannen (soms van riet) voorzien. Ook dakpanplaten komen voor mits qua kleur en textuur passend bij het pannendak. Overige agrarische gebouwen, zoals ligboxstallen kennen ook ander materiaalgebruik als dakbedekking.

diversen

- * erfafscheidingen tussen zij- en achtererven en openbaar gebied of aangrenzend landschap, zijn in het algemeen uitgevoerd als groene en zachte (=niet harde) elementen, meestal in de vorm van erfbeplantingen en hagen;
- * voor walbeschoeiingen en kades geldt dat deze:
 - met elkaar een samenhangend beeld leveren;
 - zijn opgebouwd uit duurzame materialen;
 - op de gebiedskenmerken zijn afgestemd.

Aanvullende welstandscriteria hooilandgebied

- * de kleur van de dakpannen is oranje/rood
- * de detaillering is sober en kenmerkend voor de bouwperiode (jaren 50/60)

Criteria voor beeldbepalende agrarische bebouwing in het buitengebied

In het buitengebied zijn verschillende (voormalige) agrarische bedrijven als beeldbepalend pand aangewezen. De betreffende panden beschikken over waardevolle cultuurhistorische kenmerken.

Bouwplannen die betrekking hebben op deze panden worden getoetst aan een speciaal toetsingskader. Er zijn twee typen toetsingskaders:

- Kop-(hals-)rompboerderijen (zie pagina 48)
- Stelpboerderijen (zie pagina 49)

Criteria voor Agrarische Nieuwbouw: Woning / Bedrijfsgebouwen

Indien een bouwplan betrekking heeft op de nieuwbouw van een woning of bedrijfsgebouwen in het buitengebied gelden speciale criteria. Deze zijn opgenomen op pagina 50.

Bouwplannen die betrekking hebben op beeldbepalende agrarische bebouwing dienen te voldoen aan de volgende criteria:

Criteria Kop- (hals)-rompboerderij



Ruimte

- Agrarisch gebied
- Kop-(hals)-rompboerderij
- Markant object in (open) landschap
- Globaal 1850 –1950

RI
HR
HR
RI

Plaatsing

- Op zich zelfstaand van belendende functionele bebouwingscluster
- Solitair woon- / werkgebouw binnen samenhangende functionele cluster
- 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 verkavelingsstructuur

HR
HR
RI
RI

Hoofdvorm

- Hoge goot, steil zadel dak 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 vloeiende hoofdvormen met hoofdzakelijk kantige belijning
- Aan – en uitbouwen alsmede kleine bijgebouwen zijn ondergeschikt en / of kennen een bijzondere vormgeving

HR
HR
RI
HR
RI

Aanzichten

- De kop kent een duidelijke gerichtheid op de openbare (water-) weg
- Evenwicht tussen verticaal gerichte gevelopeningen in de kop en hals en horizontale accenten (goten, lijsten, plinten)
- Gebouwen kennen een traditionele gevelcompositie
- Gevel- en dakvlakken van het schuurdeel hebben een gesloten karakter (kleine openingen)
- Dakkapellen beperken zich tot het woongedeelte

HR
RI
RI
RI

Opmaak

- Materiaal gevels: baksteen; materiaal daken: gebakken pannen, de romp ook wel riet
- De duurzaamheid/ 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, boelborden, luiken;
- Hals en romp ontberen ornamentiek m.u.v. uilenbord

RI
RI
RI
RI

Overig

- Aandacht voor de inrichting en beplanting van het erf

RI

Verklaring van de codes:

HR : het bestaande ruimtelijke beeld wordt gezien als te handhaven leidraad voor de verdere ontwikkeling met het accent op herstel en restauratie

RI : het bestaande ruimtelijke beeld wordt gezien als te respecteren/ interpreteren leidraad voor de verdere ontwikkeling

IV : het bestaande ruimtelijke beeld wordt gezien als te interpreteren leidraad voor verdere ontwikkeling met de mogelijkheid voor incidentele nieuwe afwijkende oplossingen

Objectgerichte criteria Stelpboerderij



Ruimte

- Agrarisch gebied
- Stelpboerderij
- Markant object in (open) landschap
- Globaal 1850 –1950

RI
HR
HR
HR
RI

Plaatsing

- Op zich zelfstaand van belendende functionele bebouwingscluster
- Solitair woon- /werkgebouw binnen samenhangende functionele cluster
- Woongedeelte aan de zijde van de openbare (water-) weg; bedrijfsdeel naar bijbehorende land geplaatst
- De richting loodrecht op de openbare (water-) weg, evenwijdig met de verkavelingsstructuur

HR
HR
RI
RI

Hoofdvorm

- Lage goot, hoog steil schilddak; voorgevel hoger dan de overige gevels.)
- Enkelvoudige bouwmassa, rechthoekige grondvorm, symmetrisch geplaatste dakkapell(en) aan voorzijde
- Forse maatvoering
- Heldere vloeiende hoofdvorm met kantige belijning
- Aan – en uitbouwen alsmede kleine bijgebouwen zijn ondergeschikt en / of kennen een bijzondere vormgeving

HR
HR
RI
HR
RI

Aanzichten

- De kop kent een duidelijke gerichtheid op de openbare (water-) weg
- Evenwicht tussen verticaal gerichte gevelopeningen en horizontale accenten (goten, lijsten, plinten)
- Gebouwen kennen een traditionele gevelcompositie
- Gevel- en dakvlakken van het schuurdeel hebben een gesloten karakter (kleine openingen)
- Dakkapellen beperken zich tot het woongedeelte

HR
RI
RI
RI

Opmaak

- Materiaal gevels: baksteen; materiaal daken: gebakken pannen, en/of (deels) riet
- De duurzaamheid/ uitstraling van de toegepaste materialen neemt af van voorzijde naar achterzijde
- Kleur gevels rood, zijgevels rood en geel;
- kleur daken: voordakvlak: zwart / donkerblauw / rood; zij- en achterdakvlak : (deels) zwart, rood, riet
- Gedekte traditionele kleuren
- Voorgevel kent versieringen als specifieke metselverbanden, boeiborden, dakkapellen, luiken;
- schuurdeel ontbeert ornamentiek m.u.v. uilenbord

RI
RI
RI

Overig

- Aandacht voor de inrichting en beplanting van het erf

RI

Verklaring van de codes:

HR : het bestaande ruimtelijke beeld wordt gezien als te handhaven leidraad voor de verdere ontwikkeling met het accent op herstel en restauratie

RI : het bestaande ruimtelijke beeld wordt gezien als te respecteren/ interpreteren leidraad voor de verdere ontwikkeling

IV : het bestaande ruimtelijke beeld wordt gezien als te interpreteren leidraad voor verdere ontwikkeling met de mogelijkheid voor incidentele nieuwe afwijkende oplossingen

Objectgerichte criteria Agrarische Nieuwbouw: Woning / Bedrijfsgebouwen



Ruimte

- Agrarisch gebied
- Samenhangend complex
- Markant object(en) in (open) landschapstructuur
- Globaal 1950 - heden

RI
HR
HR
RI

Plaatsing

- Op zich zelfstaand van belendende functionele bebouwingscluster
- Solitaire woning / werkgebouwen binnen samenhangende functionele cluster
- Woongedeelte aan de zijde van de openbare (water-) weg; bedrijfsgebouwen achter de woning gesitueerd
- De richting doorgaans loodrecht op de openbare (water-) weg, evenwijdig met verkavelingstructuur

HR
HR
RI
RI

Hoofdvorm

- Woning rijzig t.o.v. de bedrijfsgebouwen, kappen van woning en bedrijfsgebouwen domineren; dakhellingen woning gelijk of steiler dan die van bedrijfsgebouwen ; dakhelling bedrijfsgebouwen > 25° (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

HR
HR
RI
HR
RI

Aanzichten

- Voorgevels kennen een duidelijke gerichtheid op de openbare (water-) weg
- Evenwichtige gevelcompositie
- Dakvlakken hebben een gesloten karakter (kleine openingen)
- Dakkapellen beperken zich tot het woongedeelte

HR
RI
RI
RI

Opmaak

- Materiaal gevels: woonhuis: baksteen; bedrijfsgebouwen baksteen, hout, geprofileerde beplating
- materiaal daken: woonhuis: gebakken pannen; bedrijfsgebouwen gebakken pannen, geprofileerde beplating
- Kleur gevels gedekte tinten; kleur daken : gedekte tinten

RI
RI

Overig

- Aandacht voor de inrichting en beplanting van het erf

Verklaring van de codes:

HR : het bestaande ruimtelijke beeld wordt gezien als te handhaven leidraad voor de verdere ontwikkeling met het accent op herstel en restauratie

RI : het bestaande ruimtelijke beeld wordt gezien als te respecteren/ interpreteren leidraad voor de verdere ontwikkeling

IV : het bestaande ruimtelijke beeld wordt gezien als te interpreteren leidraad voor verdere ontwikkeling met de mogelijkheid voor incidentele nieuwe afwijkende oplossingen

4. 3. ALGEMENE PRINCIPES

Bij algemene principes gaat het om een aantal vakkundige beoordelingsaspecten, die gezamenlijk het algemene denkkader vormen bij de beoordeling van bouwplannen. De algemene principes liggen aldus ten grondslag aan elke planbeoordeling. Aldus gelden de principes ook in het geval een bouwplan niet binnen de gebiedsgerichte criteria past, maar volgens de welstandscommissie vanwege de uitzonderlijke kwaliteit wel als positief wordt beoordeeld. Aan de hand van de algemene principes kan de bijzondere schoonheid van het plan overtuigend worden aangetoond. Een toelichting op de algemene principes volgt hierna.

Relatie tussen vorm, gebruik en constructie

Een bouwwerk wordt primair gemaakt om te worden gebruikt. Hoewel het welstandstoezicht is gericht op de uiterlijke verschijningsvorm, kan de vorm van het bouwwerk niet los worden gezien van de eisen vanuit het gebruik en de techniek. Gebruik en constructie staan aan de wieg van iedere vorm. Daarmee is nog niet gezegd dat de vorm altijd ondergeschikt is aan het gebruik of de constructie. De verschijningsvorm is méér dan een rechtstreekse optelsom van gebruik en constructie. Er zijn daarnaast andere factoren die hun invloed kunnen hebben zoals de omgeving en de betekenis van de vorm in de sociaal-culturele context. Maar als de vorm in tegenpraak is met het gebruik en de constructie, dan verliest zij daarmee aan begrijpelijkheid en integriteit.

Relatie tussen bouwwerk en omgeving

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is. Het bestaansrecht van een gebouw ligt niet in het eigen functioneren alleen, maar ook in de betekenis die het gebouw heeft in zijn stedelijk

of landschappelijke omgeving. Ook van een gebouw dat contrasteert met zijn omgeving mag worden verwacht dat het zorgvuldig is ontworpen en de omgeving niet ontkent.

Waar het om gaat is dat het gebouw een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan.

Over de wijze waarop dat bij voorkeur zou moeten gebeuren, ver-schaft het gebiedsgerichte beoordelingskader duidelijkheid.

Betekeningen van vormen in de sociaal-culturele context

Voor vormgeving gelden in iedere cultuur bepaalde regels. Die regels zijn geen wetten en moeten ter discussie kunnen staan. Maar als ze onjuist of ongeïnspireerd worden gebruikt, wordt de vorm verwarrend of saai. Precies zo wordt een bouwwerk verwarrend of saai als de regels van de architectonische vormgeving niet bewust worden gehanteerd. In iedere bouwstijl wordt gebruik gemaakt van verwijzingen naar wat eerder of elders reeds aanwezig was of naar wat in de toekomst wordt verwacht.

De kracht of de kwaliteit van een bouwwerk ligt vooral in de wijze waarop die verwijzingen worden verwerkt en geïnterpreteerd binnen het kader van de actuele culturele ontwikkelingen, zodat concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit.

Bij restauraties is sprake van herstel van elementen uit het verleden, maar bij nieuw- of verbouw in een bestaande (monumentale) omgeving betekent dit dat duidelijk moet zijn wat authentiek is, en wat nieuw is toegevoegd. Een ontwerp kan worden geïnspireerd door een bepaalde tijdsperiode, maar dat is iets anders dan het imiteren van stijlen, vormen en detailleringen uit het verleden.

Betekeningen uit het verleden zijn van groot belang om een omgeving te “begrijpen” als beeld van de tijd waarin zij is ontstaan, als verhaal van de geschiedenis, als representant van een stijl.

Daarom is het zo belangrijk om ook bij nieuwe bouwplannen zorgvuldig met stijlvormen om te gaan, zij vormen immers de geschiedenis van de toekomst.

Eenwicht tussen helderheid en complexiteit

Een belangrijke eis die aan een ontwerp voor een gebouw mag worden gesteld is dat er structuur wordt aangebracht in het beeld. Een heldere structuur (door middel van symmetrie, ritme, herkenbare maatreeksen en materialen) biedt houvast voor de waarneming en is bepalend voor het beeld dat men vasthoudt van een gebouw.

Het streven naar helderheid mag echter niet ontaarden in simpelheid. Een bouwwerk moet de waarnemer blijven prikkelen en intrigeren en zijn geheimen niet direct prijsgeven. Er mag best een beheerst beroep op de creativiteit van de voorbijganger worden gedaan. Van oudsher worden daarom helderheid en complexiteit ingebracht bij het ontwerpen van bouwwerken. Complexiteit in de architectonische compositie ontstaat vanuit de stedenbouwkundige eisen en het programma van eisen voor het bouwwerk. Bij een gebouwde omgeving met een hoge belevingswaarde zijn helderheid en complexiteit tegelijk aanwezig in een evenwichtige en spanningsvolle relatie.

Schaal en maatverhoudingen

De waarnemer ervaart bewust of onbewust de maatverhoudingen van een bouwwerk, maar wáárom de maatverhoudingen van een bepaalde ruimte aangenamer, evenwichtiger of spannender zijn dan die van een andere, valt nauwelijks vast te stellen. Duidelijk is dat de kracht van een compositie groter is naarmate de maatverhoudingen een sterke samenhang en hiërarchie vertonen. Mits bewust toegepast, kunnen ook spanning en contrast daarin hun werking hebben.

De afmetingen en verhoudingen van gevelelementen vormen tezamen de compositie van het gevelvlak. Hellende daken vormen een

belangrijk element in de totale compositie. Als toegevoegde elementen (zoals een dakkapel, een aanbouw of een zonnecollector) te dominant zijn ten opzichte van de hoofdmassa en/of vlakverdeling, verstoren zij het beeld niet alleen van het object zelf, maar ook van de omgeving waarin het is geplaatst.

Materiaal, textuur, kleur en licht

Door middel van materialen, kleuren en lichttoetreding krijgt een bouwwerk uiteindelijk zijn zichtbare en voelbare kracht.

De keuze van materialen en kleuren is tegenwoordig niet meer beperkt tot wat lokaal aan materiaal en ambachtelijke kennis voorhanden is. Die keuzevrijheid maakt de keuze moeilijker en het risico van een onsamenvattend beeld groot. Als materialen en kleuren teveel los staan van het ontwerp en daarin geen ondersteunende functie hebben, maar slechts worden gekozen op grond van decoratieve werking, wordt de betekenis ervan toevallig en kan het afbreuk doen aan de kracht van het bouwwerk. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer het gebruik van materialen en kleuren een juiste interpretatie van de aard en de ontstaansperiode van het bouwwerk in de weg staat.

4. 4. SNELTOETSCRITERIA

De licht vergunningplichtige bouwwerken worden aan de sneltoetscriteria getoetst. Wanneer een bouwplan niet aan de sneltoetscriteria voldoet of wanneer er sprake is van een bijzondere situatie, waarbij twijfel bestaat aan de toepasselijkheid van de criteria, dan beoordeelt de welstandscommissie het bouwplan aan de hand van de gebiedsgerichte criteria.

Van een bijzondere situatie is sprake wanneer het bouwplan zich in een door het Rijk aangewezen beschermd dorpsgezicht bevindt. De door het Rijk aangewezen monumenten zijn erkend als bouwwerken van groot algemeen belang en genieten een wettelijke bescherming. Alle ingrepen aan monumenten zijn bouwvergunningplichtig, dus ook de zaken die elders vergunningsvrij zijn.

De sneltoetscriteria zijn door de gemeenteraad vastgesteld in januari 2003. Ze zijn weliswaar opgenomen in een apart boekwerk, maar maken wel deel uit van deze welstandnota.

5. WIJZIGINGEN EN AANVULLINGEN

Wijzigingen en aanvullingen

Nieuwe beoordelingskaders of wijzigingen dienen ten alle tijde in de Inspraak te worden gebracht en te worden vastgesteld door de gemeenteraad.

Indien een er een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld of wordt gewijzigd, zal tegelijkertijd worden bekeken in hoeverre tevens een wijziging of aanvulling van de welstandsnota noodzakelijk is. De procedure van de wijziging of aanvulling van de welstandsnota zal gelijk lopen met de procedure van het bestemmingsplan (Inspraak en vaststellingsfase).

Grote (her)ontwikkelingslocaties

De gebiedsgerichte toetsingskaders zijn gebaseerd op bestaand bebouwd gebied. Veelal leidt dit er toe dat nieuwe bouwplannen aan dienen te sluiten bij het bestaande karakter van het gebied. Echter, voor nieuwbouw- en her-ontwikkelingslocaties is een meer ontwerpende benadering aan de orde. Voor dergelijke gebieden is vrijwel altijd sprake van een nieuwe stedenbouwkundige opzet die een vertaling zal vinden in een (herzien) bestemmingsplan. Zodra een dergelijk project aan de orde is, zal de gemeenteraad daarvoor een beoordelingskader met (tijdelijke) welstandscriteria vast moeten stellen dat naadloos op de bestemmingsvoorschriften aansluit.

Het opstellen van een dergelijk beoordelingskader wordt een vast onderdeel van de stedenbouwkundige planvoorbereiding. De criteria worden door de stedenbouwkundige in overleg met de welstandscommissie opgesteld. Het nieuwe beoordelingskader met welstandscriteria moet in de Inspraak worden gebracht en door de gemeenteraad zijn vastgesteld voordat de planvorming van de eerste bouwfase start. Is de ontwikkelingsfase afgerond, dan kunnen reguliere welstandscriteria gericht op het beheer van het gebied

worden vastgesteld.

Bestaande beeldkwaliteitplannen

De gemeente Boarnsterhim heeft een drietal beeldkwaliteitplannen opgesteld. Voor zover deze beeldkwaliteitplannen welstandscriteria bevatten, worden ze opgenomen in de welstandsnota. De volgende beeldkwaliteitplannen zijn opgesteld:

- Meinga 2, fase 3-Grou vastgesteld door de raad 25 mei 1999;
- Bestemmingsplan Boarnstee-West van 18 januari 2001.(zit een beeldkwaliteitsplan bij in);
- Beeldkwaliteitsplan Akkrum-Boarnstee vastgesteld 22 April 1997.

De welstandscriteria in deze plannen, maken deel uit van de welstandsnota. Het is daarom noodzakelijk deze beeldkwaliteitplannen tegelijk met de welstandsnota in de inspraak te brengen en tevens vast te stellen.

6. HANDHAVING EN EXCESSEN

Handhaving

De gemeente geeft met deze welstandsnota beleidsregels voor het welstandstoezicht. De gemeente zal zich uiteraard inspannen voor de naleving van deze regels. Dit betekent dat het handhavingsbeleid en het tegengaan van illegale bouwwerken belangrijke aandachtspunten zijn.

Als voor een vergunningplichtig bouwwerk geen bouwvergunning is aangevraagd, of als het bouwwerk na realisering afwijkt van de tekeningen waarop de bouwvergunning is afgegeven, krijgt de eigenaar de gelegenheid om (alsnog) een vergunning aan te vragen voor het gerealiseerde bouwwerk. Als deze moet worden geweigerd, bijvoorbeeld vanwege een negatief welstandsadvies, dan kunnen burgemeester en wethouders degene die tot het opheffen van de situatie bevoegd is, aanschrijven om binnen een door hen te bepalen termijn de strijdigheid op te heffen.

Excessenregeling bij vergunningsvrije bouwwerken

Ook bouwwerken waarvoor geen bouwvergunning hoeft te worden gevraagd, moeten in ieder geval aan de minimale welstandseisen voldoen. Om te voorkomen dat er na realisering sprake is van een exces een bouwwerk dat 'in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand' - kunnen burgemeester en wethouders volgens artikel 19 Ww een eigenaar van het betreffende bouwwerk aanschrijven om de strijdigheid op te heffen. De excessenregeling is niet bedoeld om de plaatsing van het bouwwerk tegen te gaan.

Bij het toepassen van de excessenregeling moet er sprake zijn van een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident is en die afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied. Meestal gaat het dan om:

- het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving;
- het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk;
- armoedig materiaalgebruik;
- toepassing van felle of contrasterende kleuren;
- een te grove inbreuk of wat in de omgeving gebruikelijk is.

Toepassingsregel excessenregeling:

"Het **uiterlijk** van een bouwwerk is al dan niet in ernstige strijd met redelijke eisen van welstand – beoordeeld naar de criteria conform art. 12 van de Woningwet en verwoord in de door de gemeenteraad vastgestelde Welstandsnota – indien Burgemeester en Wethouders daartoe op basis van een gemotiveerd welstandsadvies besluiten".

===

Bijlage 1

Woordenlijst

A		
Aanbouw	grondgebonden toevoeging van één bouwlaag aan een gevel van een gebouw	Boeiboord
Aardtinten	Rood/bruine tinten	Boerderij
Achterkant	De achtergevel, het achtererf en het dakvlak aan de achterzijde van een gebouw;	Borstwering
	de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) niet gekeerd is naar de weg of het openbaar groen.	Bouwblok
Afdak	dak dat is aangebracht tegen een muur of gebouw om tegen neerslag te beschermen.	Bouwen
Afstemmen	in overeenstemming brengen met.	Bouwlaag
B		Bouwvergunning
Bebouwing	Eén of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.	Buitengebied
Bedrijfsbebouwing	gebouwen ten behoeve van bedrijven zoals hallen, werkplaatsen en loodsen.	Bungalow
Behouden	handhaven, in stand houden, bewaren.	
Belendende	naastgelegen, (direct) grenzend aan.	C
Beschermd stadsgezicht	gebied dat vanwege de ruimtelijke of cultuur-historische waarde is aangewezen tot beschermd gebied krachtens de Monumentenwet,	Carport
	houten gevelbekleding	Conformereren
Beschotting	door de gemeenteraad vastgesteld plan	Context
Bestemmingsplan	waarin gebruik van grond en bebouwingsvoorschriften zijn geregeld.	Contrasteren
Bestrating	verharding zoals straatstenen of tegels.	
Bijgebouw	gebouw dat bij een hoofdgebouw hoort en los van het hoofdgebouw op het erf of dakvlak staat; meestal bedoeld als schuur, tuinhuis of garage.	D
	gevel of muur zonder raam, deur of andere opening.	Dak
Blinde muur, wand of gevel		Dakafdekking
		afdekking van een gebouw, vlak of hellend vlak van een gebouw, waarop dakbedekking is aangebracht.
		opstaande kant van een dakgoot of dakrand, meestal uitgevoerd in hout of plaatmateriaal.
		gebouw of gebouwen of een erf met een (oorspronkelijk) agrarische functie en het daarbij horende woonhuis waaronder de stulp, kop-hals-romp en andere typen lage dichte muur tot borsthoogte.
		een aan alle zijden door straten, wegen of groen begrensde groep gebouwen, die een stedenbouwkundige eenheid vormt
		het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen of het vergroten van het bouwwerk.
		verdieping van een gebouw.
		vergunning als bedoeld in artikel 40, eerste lid van de Woningwet.
		buiten de bebouwde kom gelegen gebied, ook wel landelijk gebied genoemd.
		meestal vrijstaande woning waarvan alle vertrekken op de begane grond zijn gesitueerd.
		afdak om de auto onder te stallen, meestal bij een woning.
		zich voegen naar, gelijkvormig maken, aanpassen aan, afstemmen op.
		omgeving, situatie, geheel van de omliggende ruimtelijke kenmerken.
		een tegenstelling vormen.
		afdekking van een gebouw, vlak of hellend vlak van een gebouw, waarop dakbedekking is aangebracht.

Dakheiling
Dakkapel

de hoek van het dak.
ondergeschikte toevoeging aan een dakvlak, vooral bedoeld om de lichttoevoer te verbreden en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten.

Dakopbouw

een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok van het dak, die het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert.

Dakraam

raam in een dak.
uitwerking/weergave van de verschillende onderdelen c.q. aansluitingen.

Diversiteit
(Dwars)profiel

verscheidenheid, afwisseling, variatie.
omtrek van een gebouw of bouwdeel (bijvoorbeeld kozijn) of een doorsnede daarvan.

E

Ensemble

architectonische en stedenbouwkundige compositie van meerdere panden.
onbebouwd stuk grond behorende bij een boerderij of huis.

Erf

Voorerf

gedeelte van het erf dat aan de voorzijde van een gebouw is gelegen;

Zijerf

gedeelte van het erf dat aan de zijkant van het gebouw is gelegen;

Achtererf

gedeelte van het erf dat aan de achterzijde van het gebouw is gelegen.

Erker

kleine toevoeging van ten hoogste één bouwlaag aan de gevel van een gebouw, meestal uitgevoerd in hout en glas.

G

Gebouw

elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijk, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

Geleding

onderverdeling van de gevel in kleinere vlakken. Verticale, horizontale of figura-

Gevel

Gradatie

tieve indeling van de gevel door middel van gevelopeningen, metselwerk, verspringingen of andere gevelkenmerken en detailleringen.
buitenmuur van een gebouw.

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

H

Hoofdvorm/-massa

voornaamste vorm

I

Ingetogen

onthouden van buitensporigheden of uitspattingen

K

Kap

samenstel van houten, ijzeren of betonnen onderdelen dat de dakbedekking draagt.

Kavel

Kern

grondstuk, kadastrale eenheid.
veelal kleinschalig stedelijk gebied, ook wel centrum van dorp of stad.

L

Lessenaarsdak

dak met één hellend, niet onderbroken **dakvlak**.

Lichtkoepel

raamconstructie meestal in een plat dak, in de vorm van een koepel.

Lijst

een meestal versierde en geprofileerde rand als bekroning van de bovenzijde van een gevel.

Lineair

Lint (bebouwing)

Luifel

rechtlijnig, langgerekt.
langgerekte weg met daarlangs bebouwing een plat uitgebouwd afdak, vaak boven een deur.

M

Makelaar

verticale balk op de kopse kant van een zadeldak, die oorspronkelijk ter ondersteuning was maar vanaf de negentiende eeuw vooral decoratief is.

Mansardekap

dakvorm waarbij het onderste deel van het dak steiler is dan het bovenste deel waardoor een geknikte vorm ontstaat.

Massa

Materialisering Monument

volume van een gebouw of bouwdeel. gebruik van materiaal aangewezen onroerend goed als bedoeld in artikel 3 van de Monumentenwet 1988.

N

Nok

horizontale snijlijn met twee dakvlakken, de hoogste lijn van een dak.

O

Oorspronkelijk o

vereenstemmend met het origineel, eigen kenmerken dragend, authentiek.

Ondergeschikt Ontsluiting Oriëntatie

voert niet de boventoon.
de toegang tot een terrein of een gebouw de hoofdrichting van een gebouw.

Ornamentiek

versiering die in schilder- of bouwkunst wordt aangebracht op gebouwen.

P

Paneel

rechthoekig vlak, geplaatst in een omlijsting.

Parcellering

Piramidedak

indeling in percelen.
dak gevormd door vier driehoekige dakschilden die in één punt bijeenkomen.

Plaatmateriaal

bouwmateriaal dat in plaatvorm geleverd wordt, zoals hout (triplek en multilek),

kunststof (onder andere trespa) of staal (vlak of met profiel). Meestal ten behoeve van gevelbekleding.

een duidelijk te onderscheiden horizontale lijn aan de onderzijde van een gebouw.

omtrek van een gebouw of bouwdeel (bijvoorbeeld kozijn) of een doorsnede daarvan.

onderste deel van een gevel, veelal grotendeels van glas.

R

Respecteren

met eerbied behandelen, eerbiedigen, waarderen.

Rijtjeshuis

huis als onderdeel van een reeks aaneengebouwde, gelijkende woningen.

Ritmiek

regelmatige herhaling

Rooilijn

lijn die in het bestemmingsplan of bouwverordening de grens aangeeft waarbinnen gebouwd mag worden.

S

Samengesteld dak Schilddak

dak, bestaand uit verschillende delen.
dak, gevormd door twee driehoekige schilden aan de smalle en twee trapeziumvormige aan de lange zijde.
de plaats van een bouwwerk in zijn omgeving.
bescheiden, eenvoudig.

Situering

Sober

T

Thema

Sfeerbeschrijving per straat, zone of bebouwingsgroep

Textuur

de waarneembare structuur van een materiaal (bij metselwerk dus de oneffenheden van de steen en het voegwerk)

Toetsingskader

kader, bestaande uit criteria, dat gehanteerd wordt om een oordeel te kunnen vormen over de juistheid, waarde van een bouwwerk.

Topgevel

driehoekvormig, in een punt uitlopend deel van een gevel.

Trendsetter

(eerste) bouwwerk dat de trend bepaalt.

U

Uitbouw

aan het gebouw vastzittende bouwwerk dat rechtstreeks vanuit het gebouw toegankelijk is.

V

Voorgevellijn

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een bouwwerk.

W

Windveer

plank aan weerskanten van een pannendak, bevestigd langs de buitenste rij pannen.

Z

Zadeldak

dak met twee tegenoverliggende dakvlakken die bij de nok samenkomen.

Zijgevellijn

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel van een bouwwerk tot aan de perceelsgrenzen.

Welstandsnota Boarnsterhim

Gebiedsindeling

DORPSKERNEN

- 1 Beschermde dorpsgezichten
- 2 Oude kern
- 3 Lintbebouwing

WOONGEBIEDEN

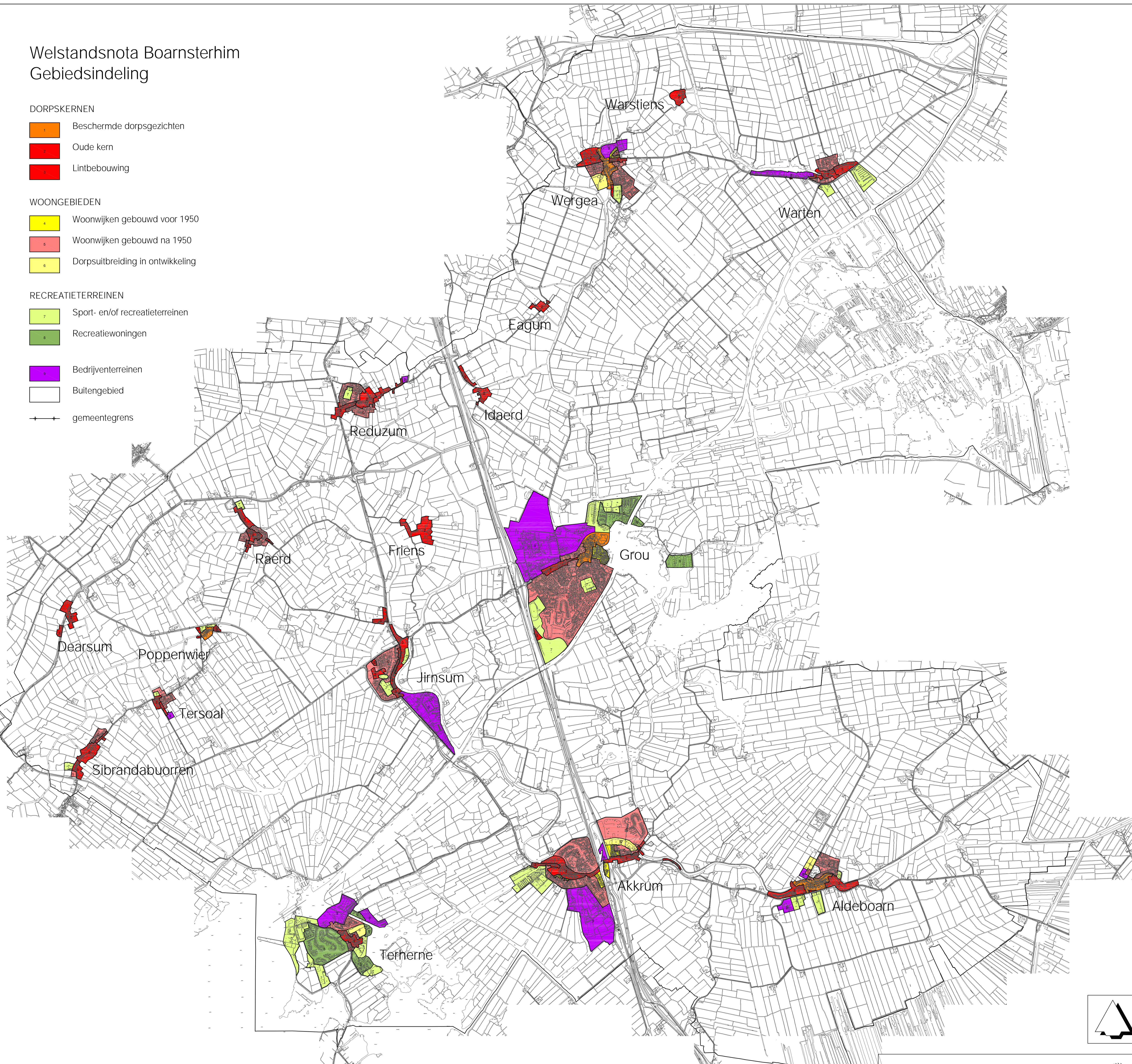
- 4 Woonwijken gebouwd voor 1950
- 5 Woonwijken gebouwd na 1950
- 6 Dorpsuitbreiding in ontwikkeling

RECREATIETERREINEN

- 7 Sport- en/of recreatieterreinen
- 8 Recreatiewoningen

ANDERE TERREINEN

- 9 Bedrijventerreinen
- 0 Buitengebied
- + gemeentegrens

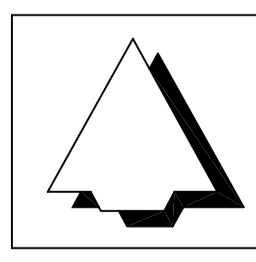


GEMEENTE BOARNSTERHIM
WELSTANDSNOTA GEBIEDSINDELING

schaal 1:25.000
code 03-99-09
19-03-04

get. AR
formaat 840 x 760 mm

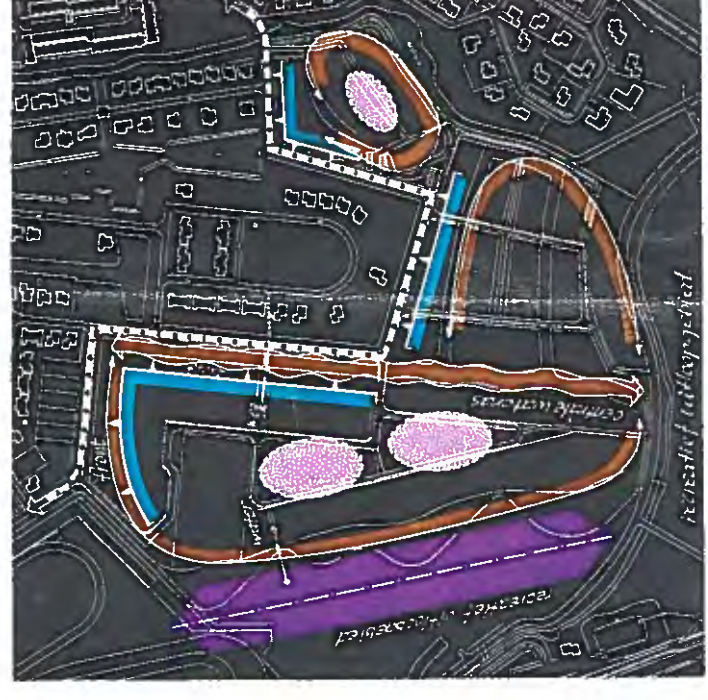
buro vijf bv
stania state
renegersweg 98
postbus 81
9062 zj oenkerk
tel. 058-2562525*
e-mail info@burovijf.nl
internet http://www.burovijf.nl



adviseurs voor ruimtelijke ordening en milieu

a. **Meinga 2, fase 3-Grou** (2. Welstandsnota Boarnsterhim 2004)

KWALITEITSDOCUMENT



Meinga 2, fase 3 - Grou



Gemeente **Boarnsterhim**

KWALITEITSDOCUMENT
Meinga 2, fase 3 - Grou

Plannummer: 025.06.78.0
Grou/Leeuwarden
februari 1998

Met medewerking van:

Nijdjip B.V.
Sinnebouw B.V.
NUON
Waterleiding Friesland
Waterschap Friesland
Waterschap Marne-Middelee
NOVEM



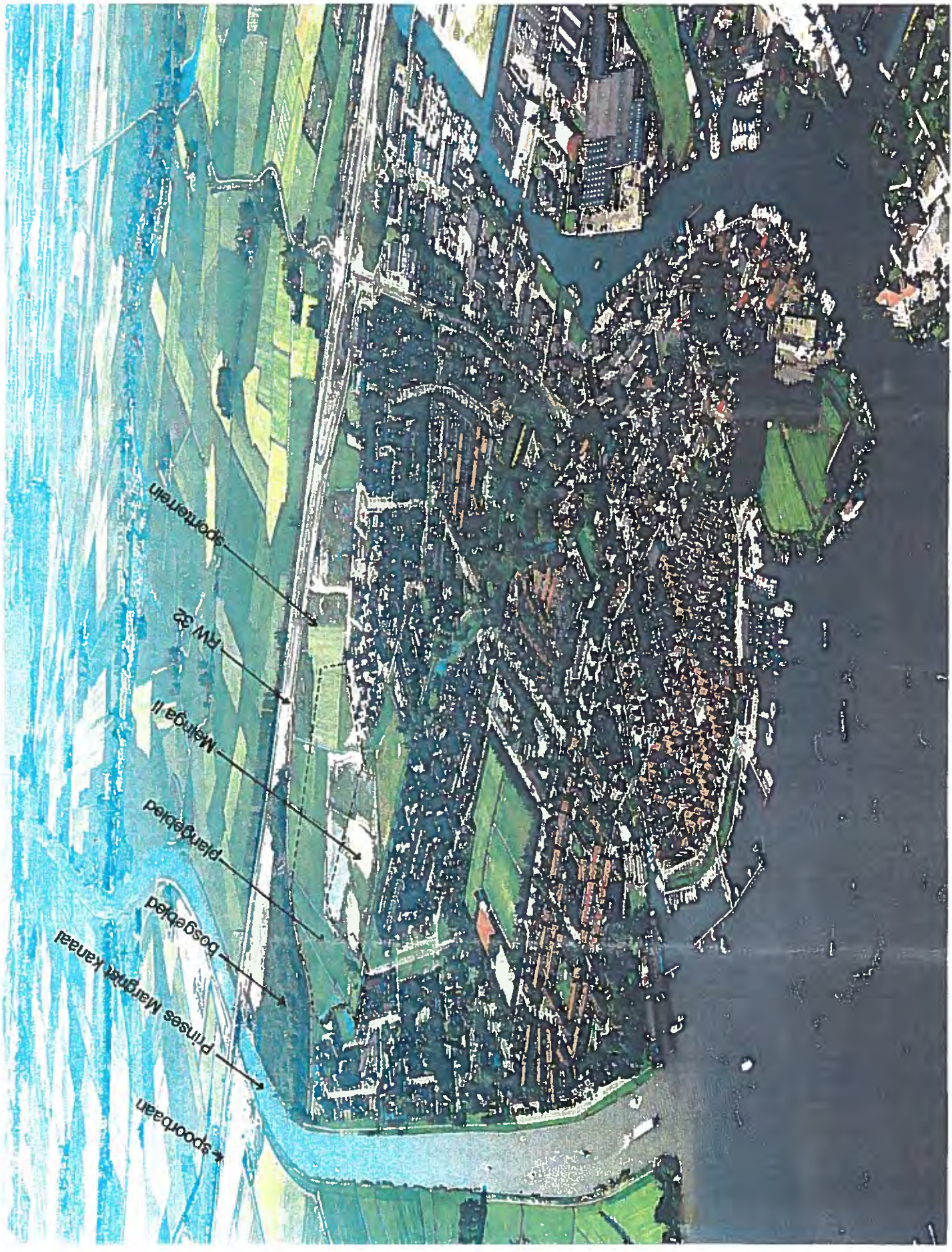
INHOUD

- 1 Inleiding
- 2 Plangebied

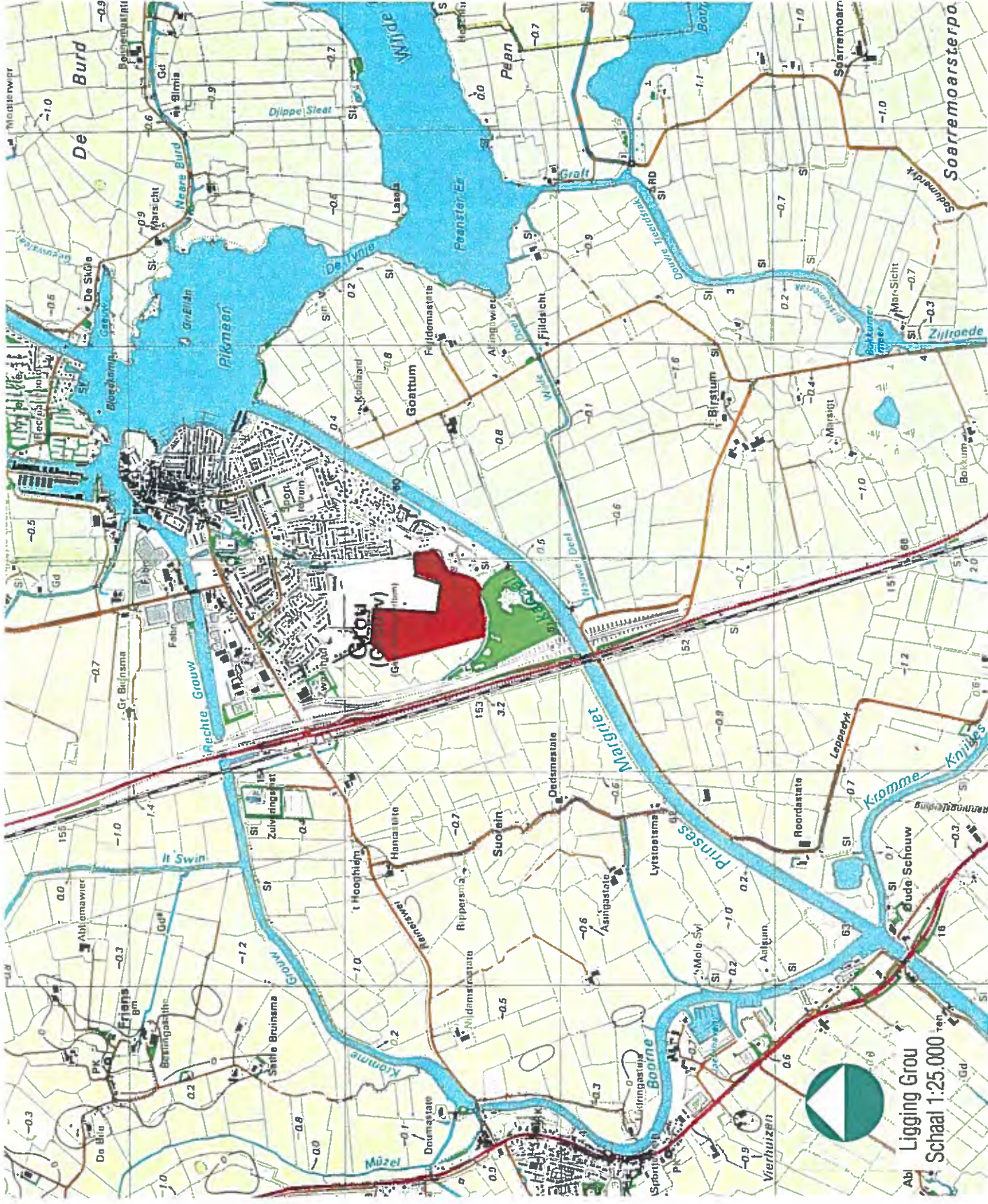
Deel I - Beeldkwaliteit

- 3 Stedenbouwkundig plan
- 4 Ontsluiting
- 5 Openbare ruimte
- 6 Bebouwing

Deel II - Milieukwaliteit



Zicht op Grou
vanuit het noorden



1 INLEIDING

Dit kwaliteitsdocument Meinga 2, fase 3 - Grou is een uitwerking van het bestemmingsplan Meinga 2.

Het bestemmingsplan omvat de tweede en derde fase van de planontwikkeling Meinga aan de zuidwestkant van Grou. Meinga 3 is de derde en laatste fase van de woninguitbreiding en sluit aan op de voorgaande plannen Meinga 1 en 2.

Met Meinga 3 worden circa 175 woningen in de vrije sector, twee-onder-een-kap en geschakelde bouw in een dichtheid van 15 woningen per hectare aan het dorp Grou toegevoegd.

De beoogde hoge kwaliteit van het woonmilieu vertaalt zich in een planopzet met veel water en groenelementen met een milieubewust en duurzaam karakter. De duurzaamheid vertaalt zich, naast het gebruik van milieuvriendelijke materialen, in een gesloten waterkringloop, minimale verharding, zonne-oriëntatie en minimalisering van het energiegebruik, ecologische zones en autoluwe plekken in de wijk.

Het kwaliteitsdocument omvat een omschrijving van de beoogde ruimtelijke beeldkwaliteit en milieukwaliteit.

Het document zal een toelingskader vormen voor verdere plandetailering.

Dit geldt zowel voor gemeente als voor particulieren en project-ontwikkelaar(s).

Het document geeft geen presentatie van een eindbeeld, maar een verbeelding van de beoogde woonsteren, ruimtelijke beeld- en milieukwaliteit.

In woord en beeld wordt de ruimte aangegeven waarbinnen het plan tot stand kan komen.

In het kwaliteitsdocument worden achtereenvolgens het stedenbouwkundig plan, de verdere invulling en uitwerking van de openbare ruimte (woonomgeving), bebouwing en milieuaspecten nader toegelicht. Met plattegronden, referentiebeelden, principe-detailischeisen, profielen enzovoort wordt de gewenste ruimtelijke kwaliteit verbeeld.

2 PLANGEBIED

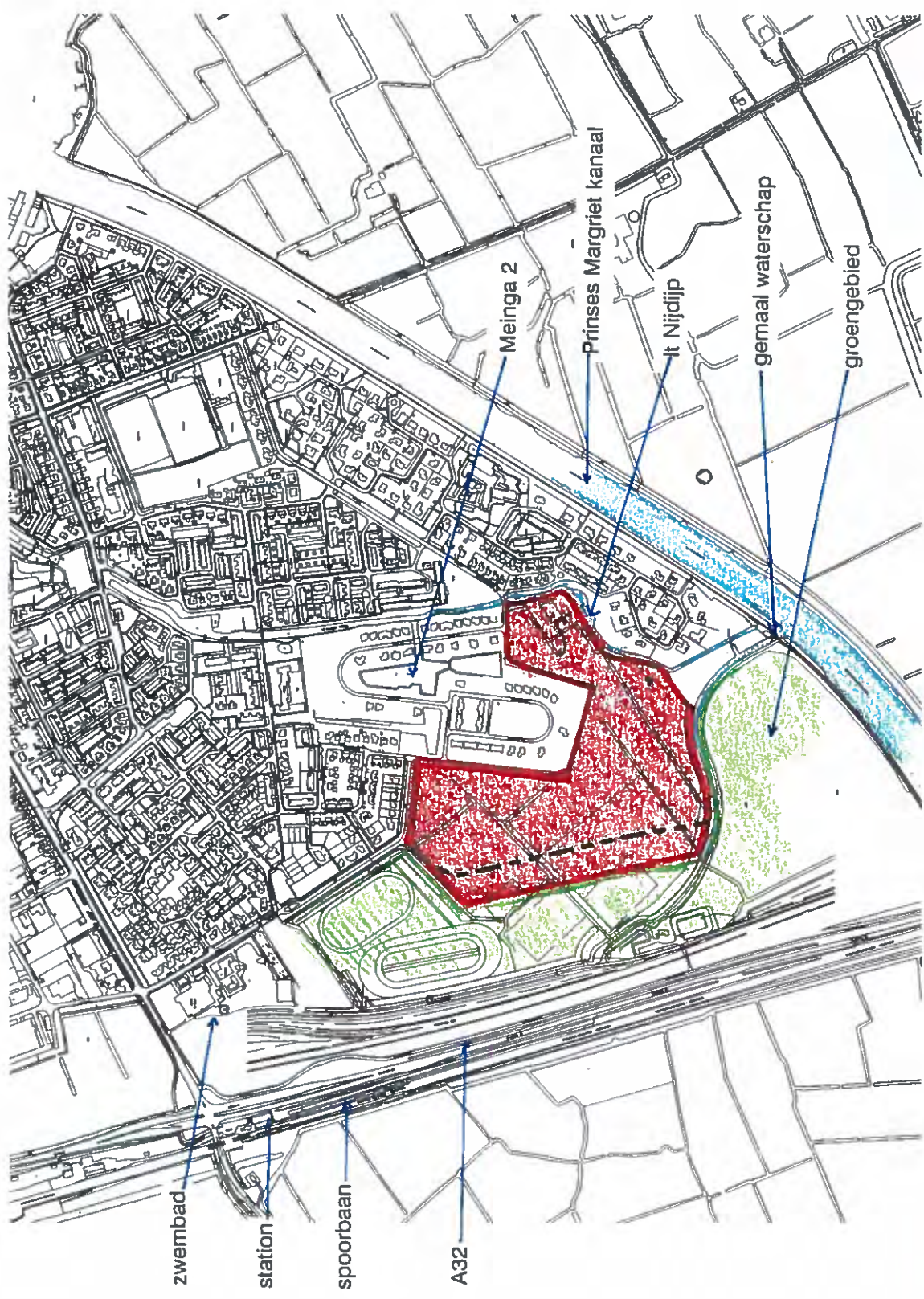
Met Meinga 3 wordt het dorp Grou aan de zuidwestkant afgerond. De bestaande bebouwing van Grou, de waterloop It Nijdjip, de rijksweg A32 en het groengebied vormen de definitieve grenzen van de uitbreidingswijk. De 50 dB(A)-contour van de rijksweg vormt de westelijke bebouwingsgrens. Langs de rijksweg is een ruime onbebouwde groene zone opgenomen welke nog nader ingevuld moet worden.

Momenteel wordt het gebied gebruikt als weiland.

In het plangebied zijn nauwelijks natuurwaarden aanwezig. Het gebied tussen de A32 en het woongebied zal worden ingericht voor recreatief gebruik. Bij de invulling van het gebied zullen voorzieningen worden getroffen ten behoeve van het recreatief medegebruik in de vorm van wandel en fietspaden.

Voor een goede drooglegging zal het plangebied integraal aangepakt/opgehoogd worden. In het gebied zijn momenteel nauwelijks te behouden natuurwaarden aanwezig. Er moet zowel rekening worden gehouden met problemen bij ontwatering als bij verdroging.

Het huidige afwateringssysteem met een gemaal bij het Prinses Margriet kanaal zal gehandhaafd blijven.



Legenda



Plangebied Meinga 2, fase 3
met de directe omgeving
Schaal 1:10.000



Fietsroute langs Prinses Margrietkanaal



Bebouwing aangrenzend gebied



Gemaal waterschap



Waterloop tussen plangebied en groengebied

3 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

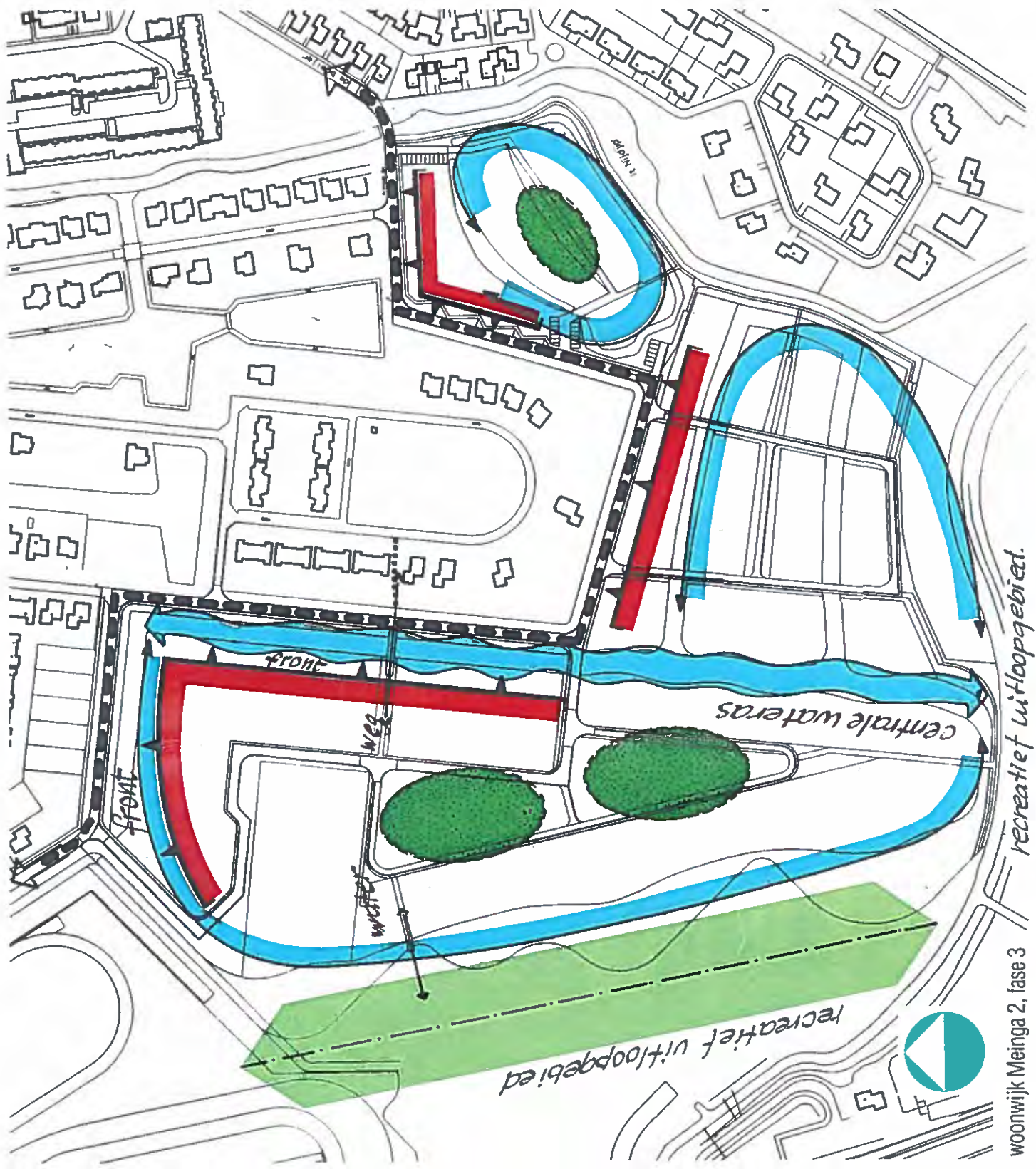
De hoofdlijnen in het ontwerp worden gevormd door de Tjallinga en het gekozen systeem van de waterhuishouding.

De Tjallinga gaat als buurtverzamelweg voor de nieuwe wijk Meinga functioneren.

Voor de waterhuishouding is gekozen voor een duurzaam waterbeheer. Voorwaarde is een grote oppervlakte open water, met een natuurlijke waterzuivering en een gesloten circuit van water.

Het grondpatroon van de nieuwe wijk wordt gevormd door de wateras als een lange zichtlijn langs de Tjallinga naar het zuiden. Deze as wordt ondersteund en versterkt door de bebouwing, zodat zich twee woonbuurten manifesteren. Ten westen van deze as ligt de hoofdbuurt met bebouwingsclusters met een sterke samenhang in architectuur. Ten oosten van deze as ligt de buurt waarin de individualiteit van de bewoners meer in de architectuur tot uitdrukking wordt gebracht.

Een goede aansluiting op de aangrenzende wijk komt tot stand door de nieuwe bebouwing met een krachtige architectuur op de Tjallinga te oriënteren en de nieuw aan te leggen ontsluitingswegen te koppelen aan de bestaande infrastructuur. Deze eenvoudige hoofdvorm maakt de nieuwe wijk helder en overzichtelijk.



woonwijk Meinga 2, fase 3

recreatief uitloopgebied

Stedenbouwkundig plan

De woonbuurten worden ontsloten op de Tjallinga. Binnen de beide woonbuurten worden met open, groene plekken min of meer autoluwe woongebieden gecreëerd.

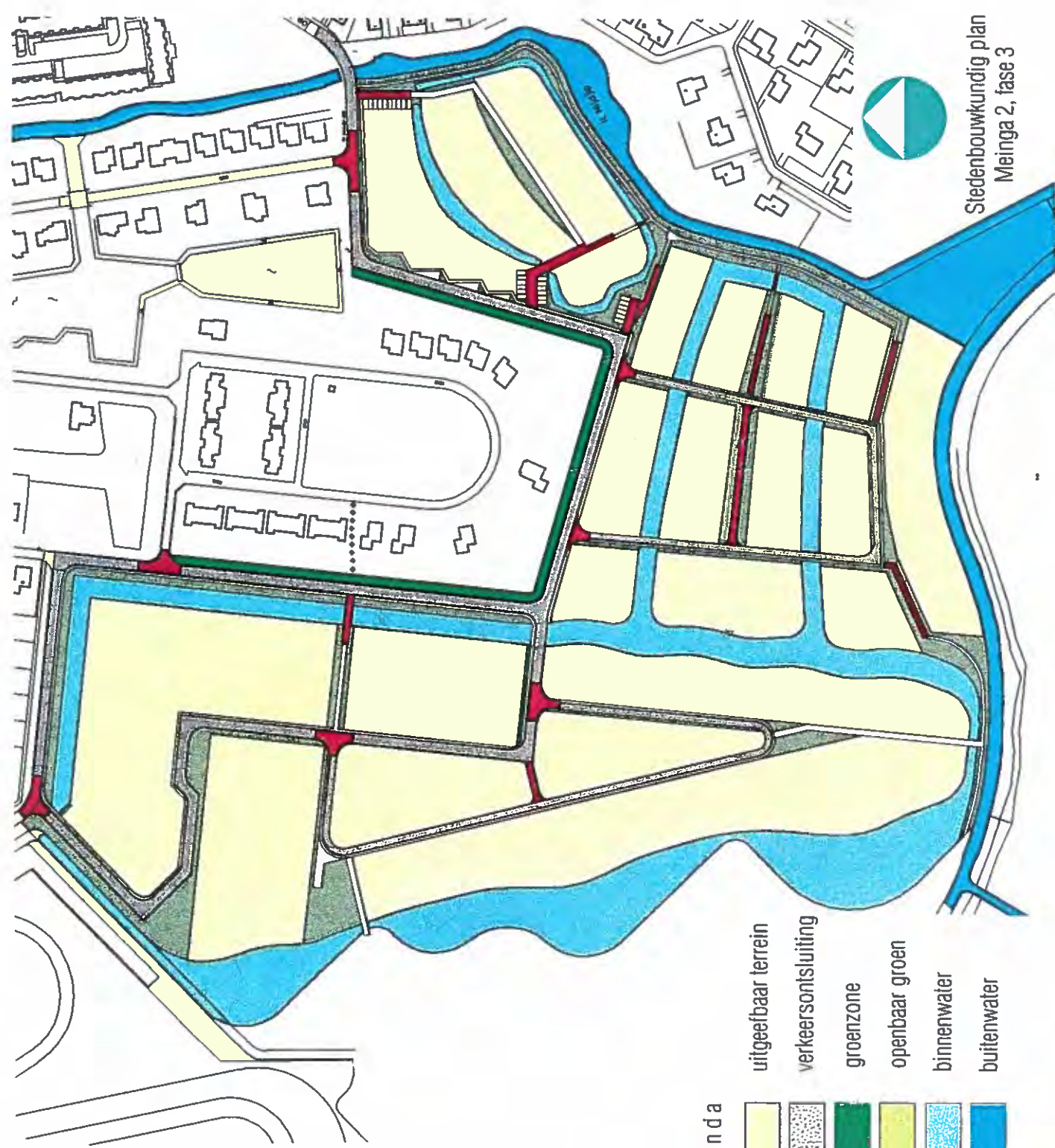
In de uitwerking van de woonmilieus wordt de bouwvariateit die het dorp Grou typeert, vertaald in een "eenheid in variatie". Er wordt een bepaalde vrijheid in vormen toegestaan binnen het kader van de voorgestelde beeldkwaliteit in bouwmassa's, dakhellingen enzovoort. De verkaveling richt zich waar mogelijk op de zon.

In het ontwerp wordt uitgegaan van milieubewuste materiaalkeuzen voor de inrichting van de openbare ruimte en voor de bebouwing.

Een derde woonbuurt is de Dubo-buurt in het westen van het plangebied. Het stedenbouwkundig plan wordt bepaald door de hoge eisen ten aanzien van duurzaam bouwen.

Een volledige zuid-oriëntatie, geen doorgaande autoverbinding en het gekozen watersysteem vormen het grondpatroon.

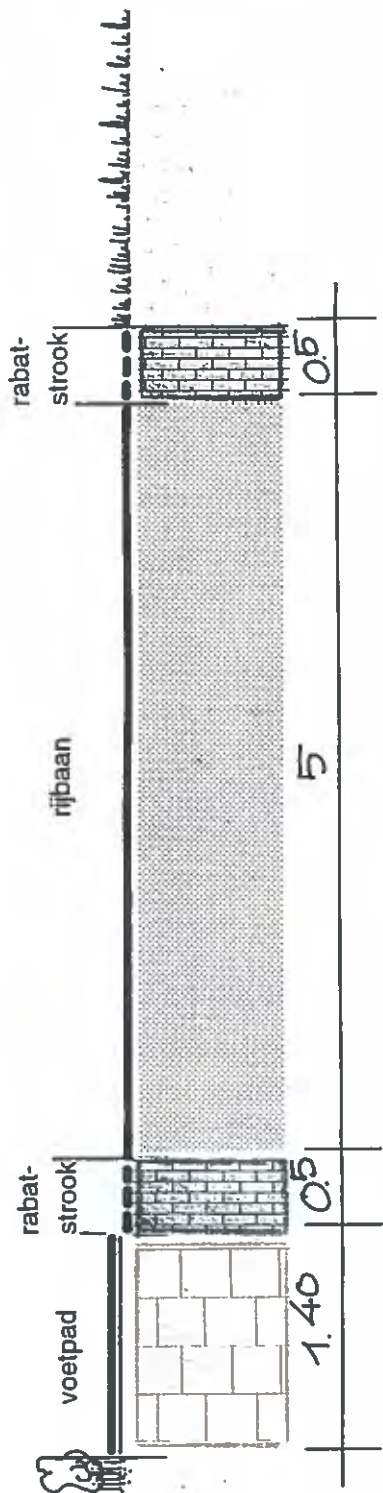
De auto wordt geparkeerd op centrale plaatsen aan de Tjallinga. Van daaruit doorkruist een fijn net van verkeerspaden het wijkje. De woningen blijven voor gemotoriseerd verkeer bereikbaar middels zgn. autopaden. De kavels in het noorden van het gebiedje zijn direct ontsloten op de Tjallinga.



Legenda

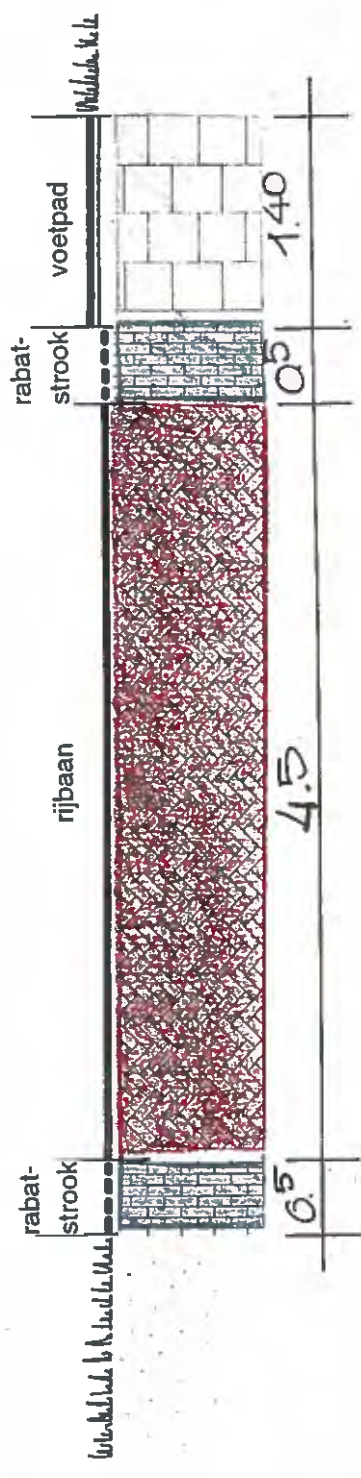
- uitgeefbaar terrein
- verkeersontsluiting
- groenzone
- openbaar groen
- binnenwater
- buitenwater

Stedenbouwkundig plan
Meinga 2, fase 3



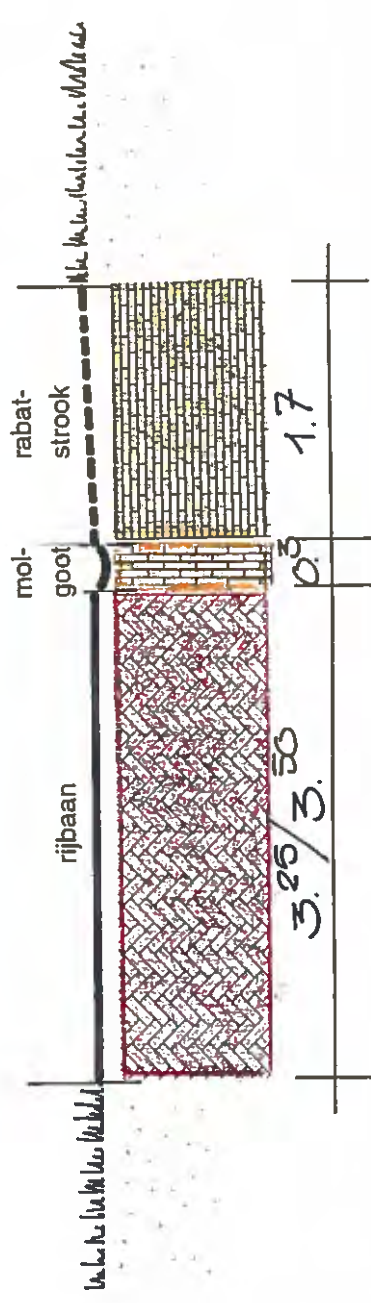
1. Buurtverzamelweg

- rijbaan: asfalt
- rabatstrook: betonsteen dikformaat
- voetpad: grijs/antraciet
- banden: betontegel
- banden: grijs
- banden: trottoirband: 45°



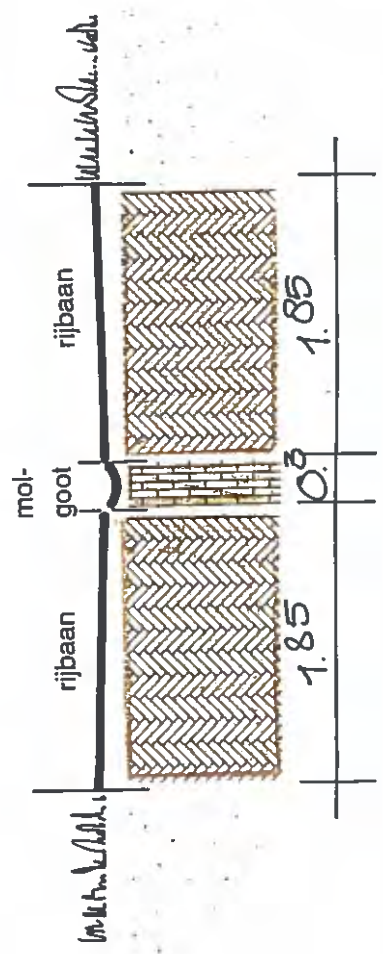
2. Buurtstraat

- rijbaan: betonsteen dikformaat
- rijbaan: bruin/rood
- rijbaan: keperverband
- rabatstrook: betonsteen dikformaat
- voetpad: donkergrijs
- voetpad: betontegel
- voetpad: grijs
- banden: opsluitband
- banden: halffrond



3. Woonstraat

- rijbaan: betonsteen dikformaat
- rijbaan: rood
- rijbaan: keperverband
- molgoot: gebakken klinker waalformaat
- molgoot: of betonsteen
- molgoot: geel en rood
- rabatstrook: gebakken klinker waalformaat
- banden: geel of rood
- banden: halfsteensverband
- banden: opsluitband halffrond



4. Autopad

- rijbaan: gebakken klinker waalformaat
- rijbaan: of betonsteen
- rijbaan: geel
- rijbaan: keperverband
- molgoot: gebakken klinker waalformaat
- molgoot: of betonsteen
- molgoot: geel
- banden: opsluitband halffrond

Straatprofielen
Schaal 1:500

Legverbanden
Schaal 1:50

4 ONTSLUITING

In de ontsluiting van de buurt worden een buurtverzamelweg, een buurtstraat, een woonstraat, een autopad en een langzaam verkeerspad onderscheiden. Het onderscheid vertaalt zich in het profiel en de materiaalkeuze van de bestrating.

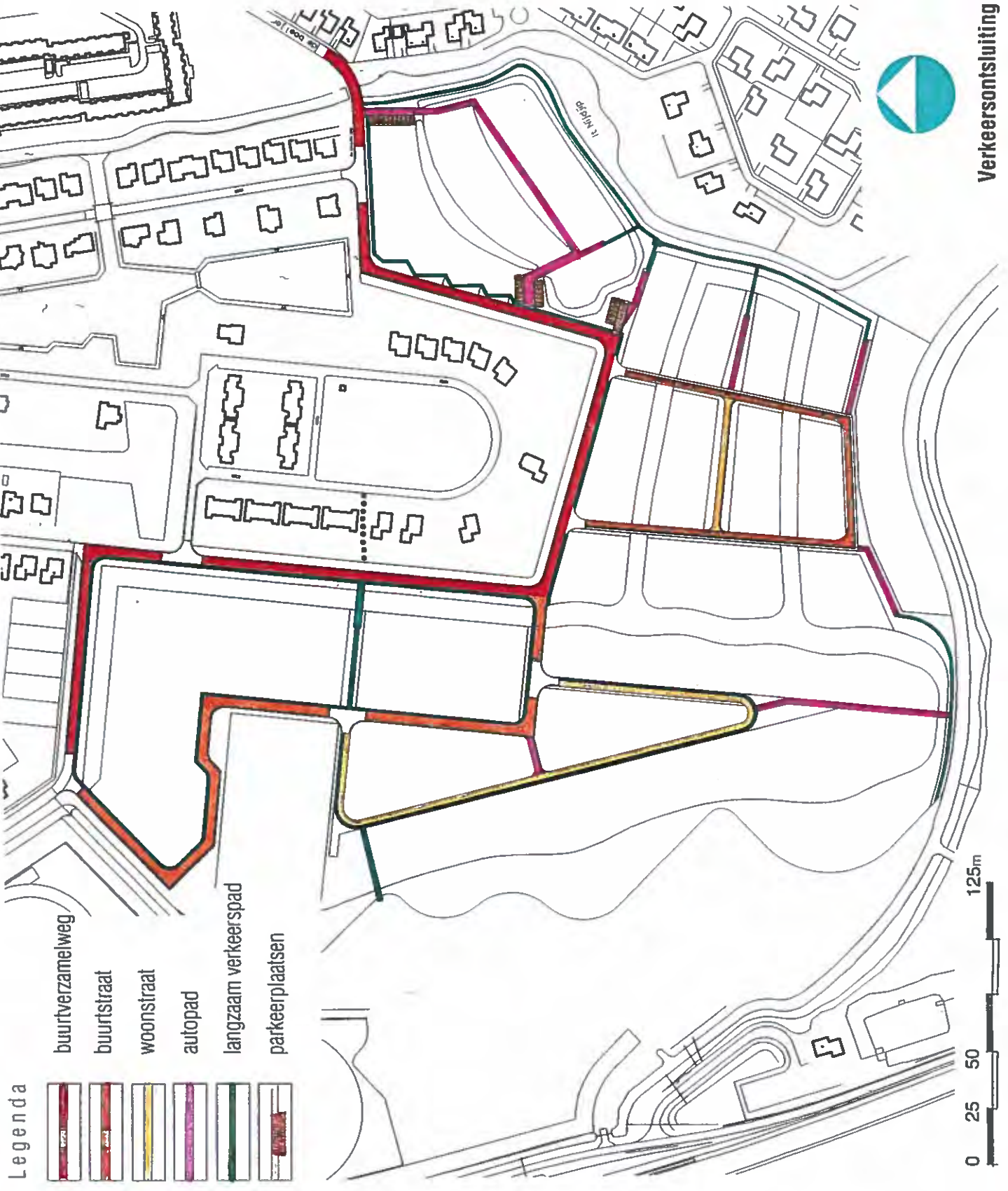
In de hoofdopzet is gekozen voor een asfaltverharding voor de buurtverzamelweg. Voor de daarop volgende wegen wordt een gebakken steen of betonsteen voorgesteld met een kleurstelling van de hoogste orde: buurtstraat, een meest donkere kleur en de laagste orde: autopad, een lichte kleur. Een lichte kleur in een smal profiel zal als ruimtelijk breder ervaren worden en een sterke associatie geven met een voetpad.

De buurtverzamelweg wordt evenals de overige wegen, ingericht als 30 km/u-zone. Hiervoor is een visuele vernauwing van de weg nodig. Aan weerszijden van het asfalt wordt een rabatstrook/goot opgenomen in een afwijkend materiaal en een afwijkende kleur. Daarnaast zullen verkeersremmende maatregelen worden toegepast.

Voor het langzaam verkeer wordt een routing door het gebied voorgesteld in aansluiting op de routes van het aangrenzende bebouwd gebied en omgeving. Hierin wordt de groene zone langs de rijksweg, het groengebied en de fietsroute langs het Prinses Margriet kanaal opgenomen.

Het parkeren vindt plaats op eigen terrein en langs de rijbaan. Bij de zonnewoningen en de Dubo-buurt wordt geparkeerd op centraal gelegen parkeerplaatsen. Er is uitgegaan van een parkeernorm van gemiddeld 1,5 parkeerplaats per woning, waarbij het parkeren op eigen erf als één parkeerplaats wordt meegeteld.

In de Dubo-buurt wordt uitgegaan van een parkeernorm van één parkeerplaats per woning.



Profiel buurtstraat



Langzaam verkeerspad



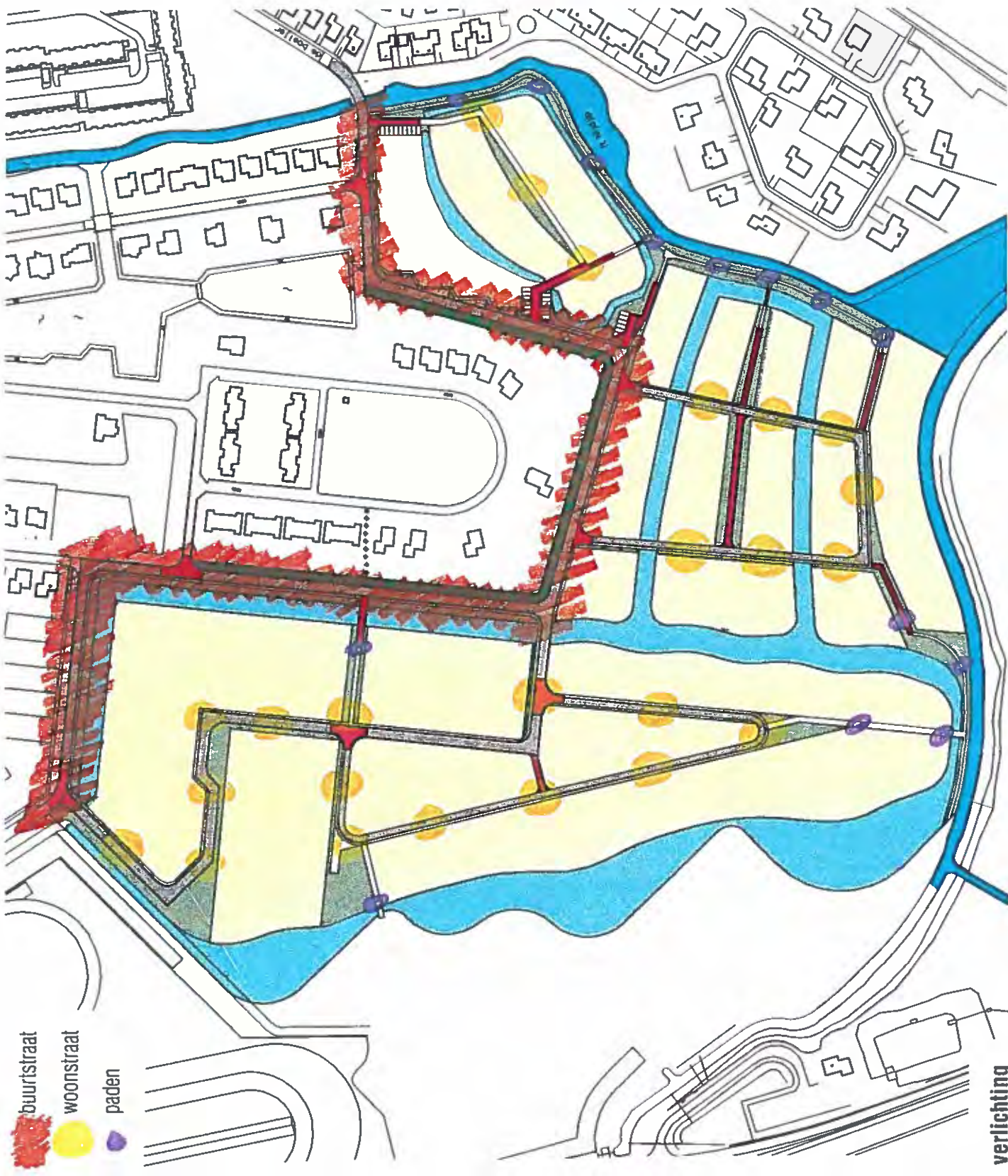
Legverband woonstraat



30-km/u-zone

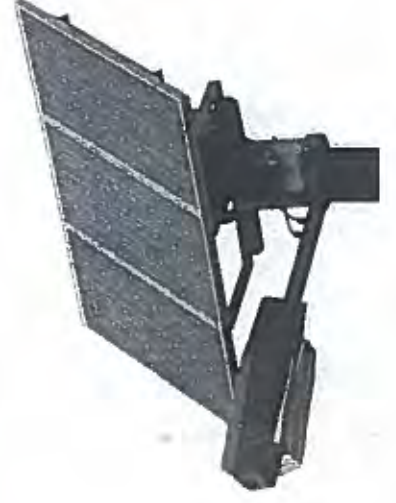
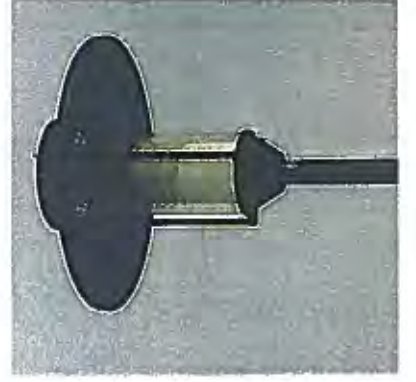


Voelpadontsluiting voorkant woningen



Verlichting

Voor de verlichting van de openbare ruimte gaat de voorkeur uit naar een gedeeltelijke verlichting met een solitaire duurzame energie-levering en/of energie-zuinige straatverlichting. Met name wordt hierbij gedacht aan de enigszins perifeer liggende voet-/fietspaden. Hierover vindt nog overleg plaats met het NUON. De vorm van de lantaarnpalen zal moeten refereren aan het karakter van de buurt. De beeldreferentie is parkachtig. De hiërarchie tussen verzamelweg, woonstraat en voet-/fietspaden dient ook uit de verlichting te blijken. De intensiteit en de plaats van de verlichting dient te voldoen aan de eisen van het politiekeurmerk veilig wonen.

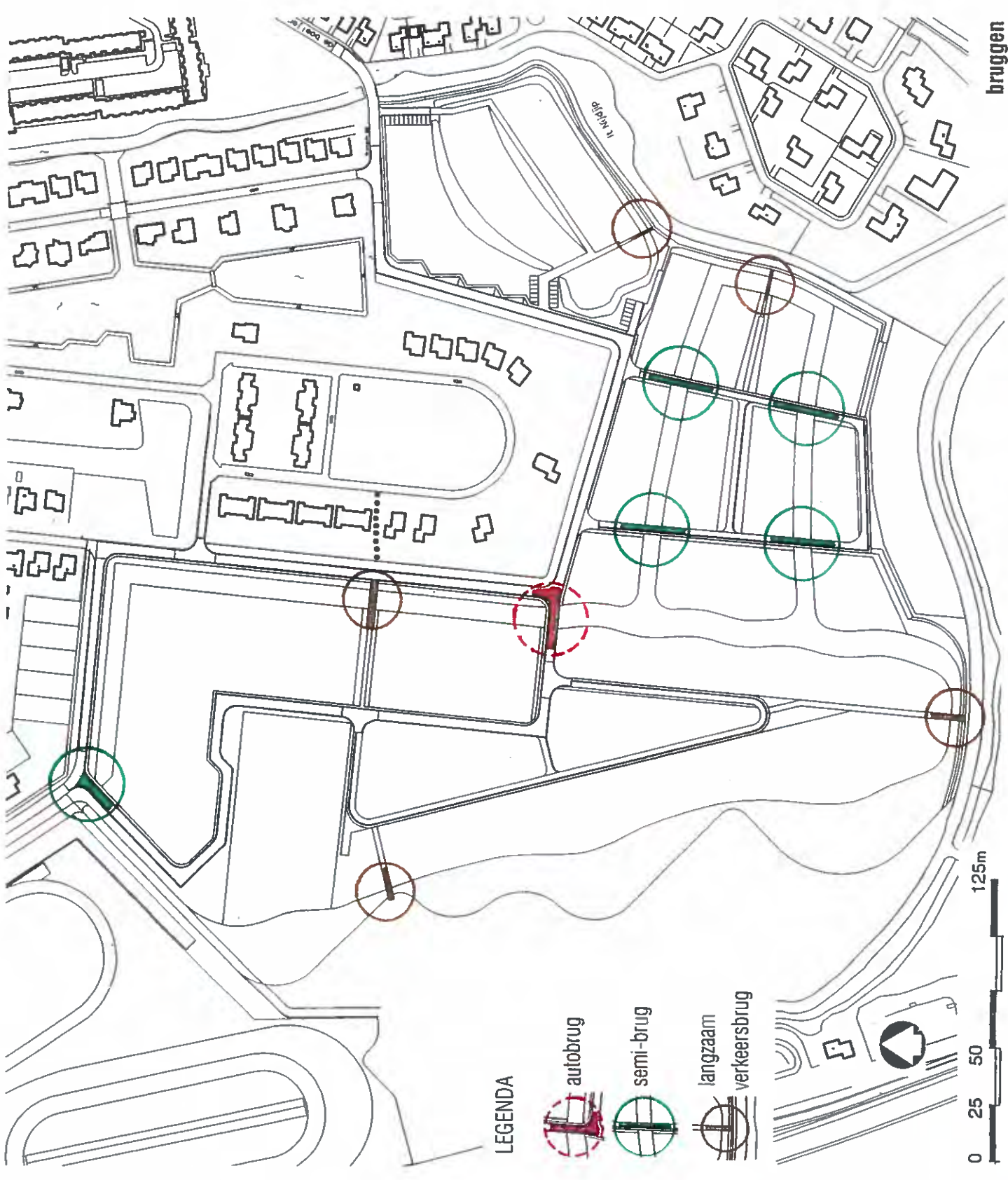


Bruggen




In het plan zijn autoverkeersbruggen en langzaamverkeersbruggen opgenomen. Zij onderscheiden zich beide in profiel en materiaal. Voor de brug over de centrale wateras is door een bolling in het wegdek duidelijk dat een belangrijke waterloop gepasseerd wordt. Ter onderscheiding wordt bij de overige autobridgen voor een plat wegdek (en eventueel duikers) gekozen.

De langzaam verkeersbrug in het zuiden van het plan, waarmee de verbinding met het groengebied wordt gelegd, benadrukt met een krachtige vormgeving het einde van de wijk en de functie als belangrijke schakel in het langzaam verkeersnetwerk.

De woningen aan de noordzijde zullen middels bruggen worden ontsloten op de Tjallinga. Daarmee wordt een nadrukkelijke oriëntering van de woningen op de Tjallinga nagestreefd. De hier gedachte bruggen hebben een eenvoudige en eenvoudige vormgeving. Primair kan elke brug twee woningen ontsluiten. De bruggen in de wijk dienen door vorm, materiaal en kleur onderlinge verwantschap te hebben.



LEGENDA

-  autobrug
-  semi-brug
-  langzaam verkeersbrug



Autobrug



Kleine brug



Semie-brug met duiker



Langzaam verkeersbrug

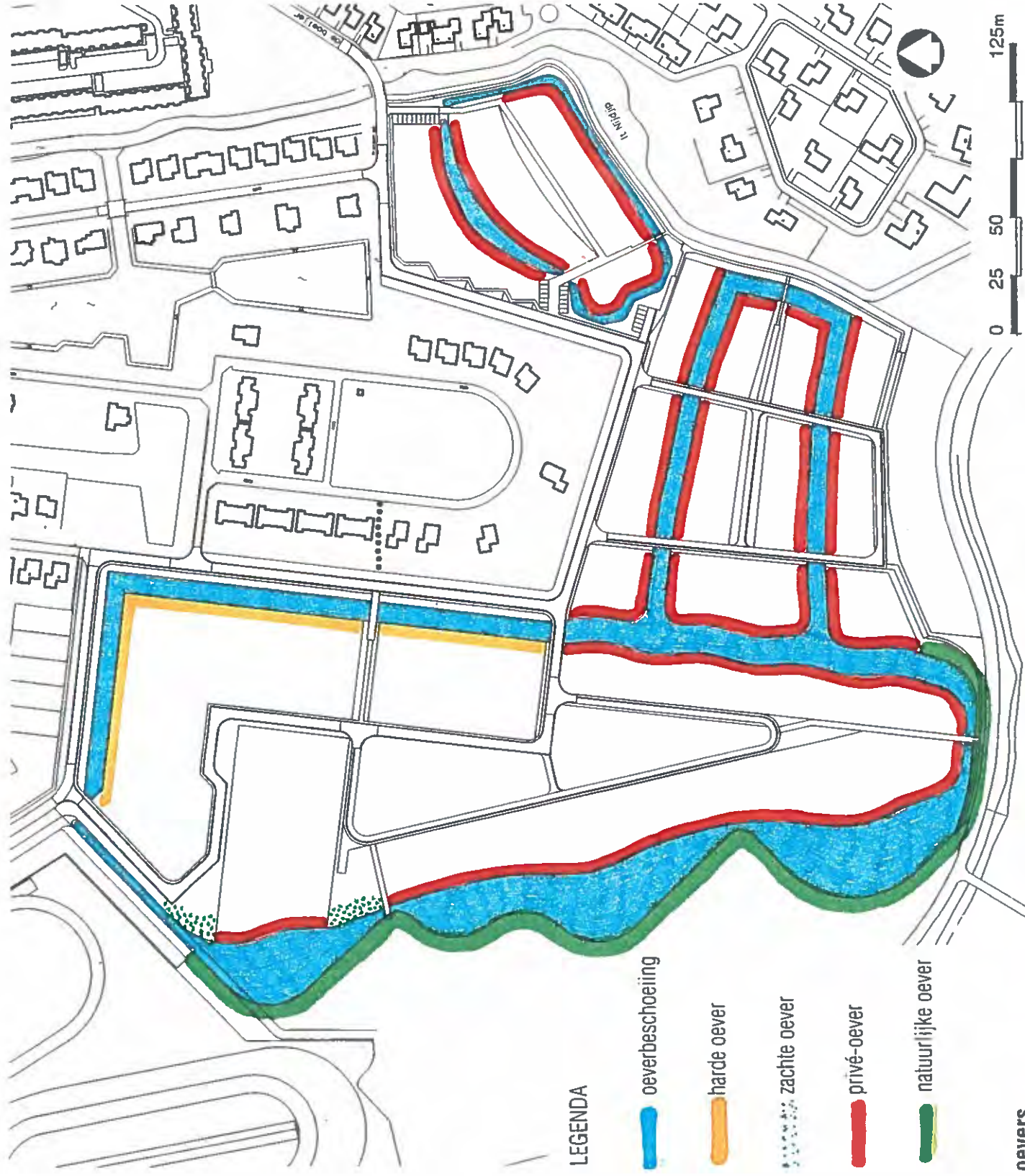
5 OPENBARE RUIMTE

Oevers

De oevers zijn voorzover direct aan de kavels gelegen, grotendeels uitgegeven, deels openbaar en deels natuurlijk. Voor de oevers in het noordelijke deel langs de Tjallinga wordt een beschoeving voorgesteld. Bij het front aan het water wordt de oever in de vorm van bijvoorbeeld een kademuur opgenomen in de architectuur.

Waar mogelijk wordt een ecologisch beheer van de oever voorgeschreven. Afhankelijk van de waterwaliteit en het beheer kunnen verschillende plantensoorten voorkomen, met een voorkeur voor gebiedseigen plantensoorten. Voor de keuze van de beplanting en het beheer heeft de gemeente een voorlichtende taak naar de bewoners toe.

Langs de openbare oever wordt met een oeverbeschoeving al dan niet in combinatie met steigers/vlonders het water toegankelijk gemaakt ten behoeve van recreatie (vissen, schaatsen, pootje baden enzovoort). De particuliere oevers dienen eenduidig te worden afgewerkt met een eenvoudige lage beschoeving. Zowel bij de projectmatige als bij de individuele bebouwing dient deze voor of tijdens de bouw te worden gerealiseerd.



Harde oever



Natuurlijke oever



Privé oever



Semi openbaar

Beeldkwaliteit stedenbouw

De beeldkwaliteitskaart geeft aan waar bijzondere eisen aan de inrichting en vormgeving worden gesteld ten behoeve van een goede kwaliteit van de woonomgeving.

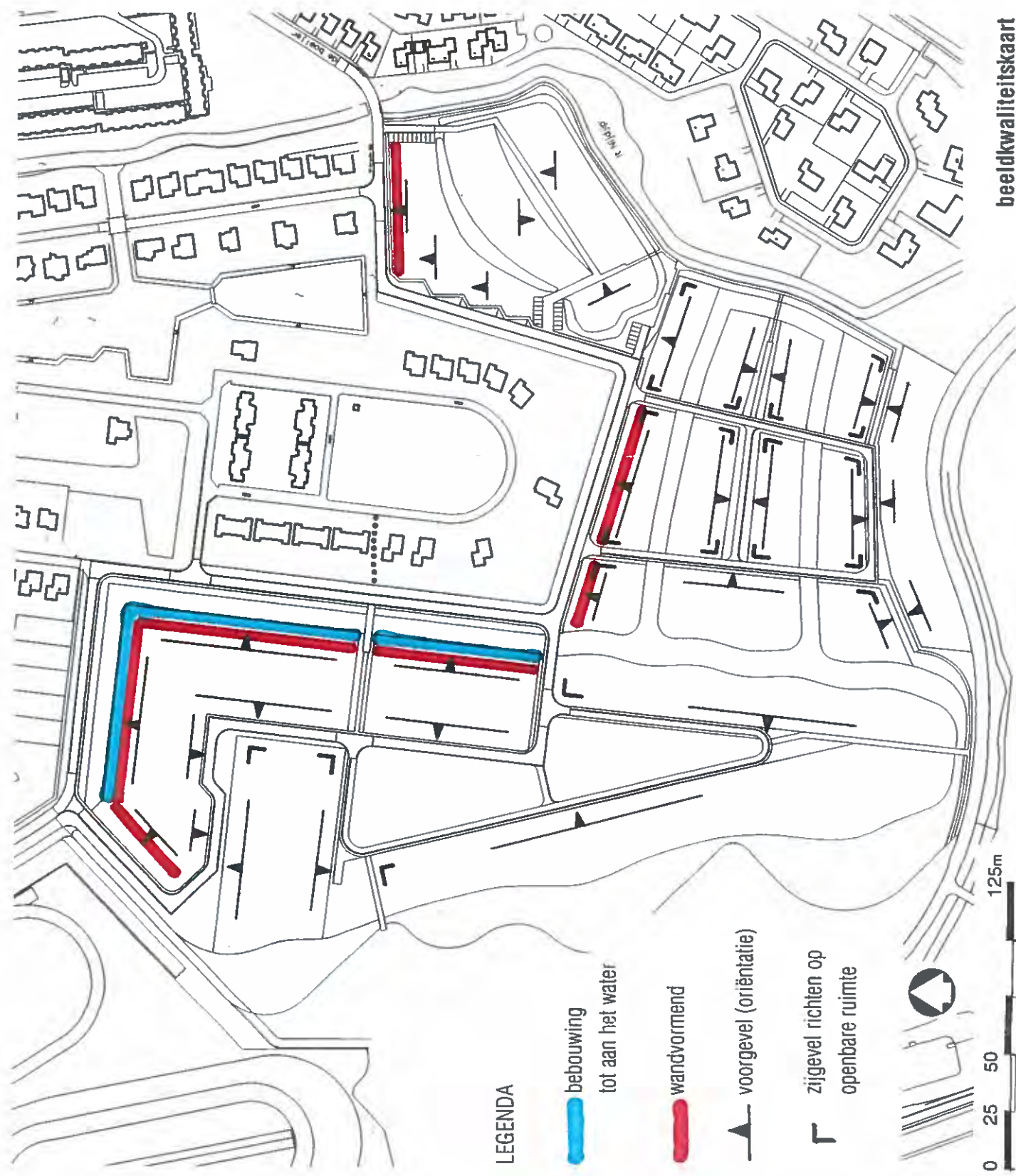
Bepalend is de vormgeving van de kopwoningen, de bijgebouwen en afscheiding, grenzend aan de openbare ruimte.

Een aantal plekken in de buurt vormen een bijzonder moment in de openbare ruimte. Deze plekken worden door een opvallende vormgeving benadrukt. Ten behoeve van de beeldkwaliteit en sociale veiligheid wordt de zijgevel van de kopwoning op de openbare ruimte georiënteerd door ramen, erkers, dakkapellen en/of de entree van de woning in de architectuur van de gevel op te nemen.

Voor de vormgeving, materiaalkeuze, kleurgebruik van de garages en bergingen aan de openbare ruimte, wordt aansluiting gezocht bij het hoofdgebouw. Beter is om de bijgebouwen van de kopwoningen niet aan de openbare ruimte te situeren.

Door de afscheiding aan de openbare ruimte te integreren in het groen en/of mee te ontwerpen in de stijl van de architectuur van de woning, ontstaat er één geheel.

Bij de langzaam verkeersbrug in het noorden kan met een bijzondere vormgeving aangegeven worden dat de brug een belangrijke schakel is in het langzaam verkeersnetwerk en tevens het punt waar de wijk met het natuurgebiedje verbonden wordt. De waterpomp/gemaal, als motor van het watersysteem, wordt nadrukkelijk en opvallend vormgegeven zodat deze vanaf de weg waarneembaar is










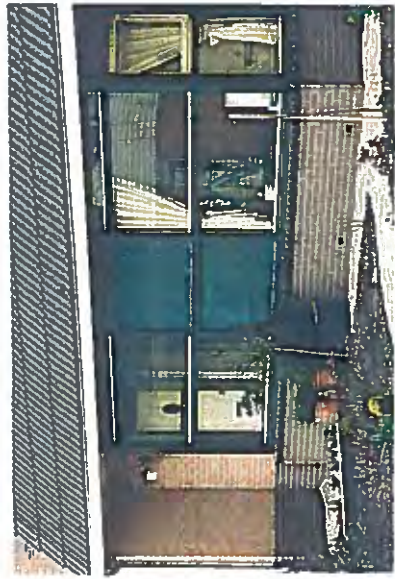
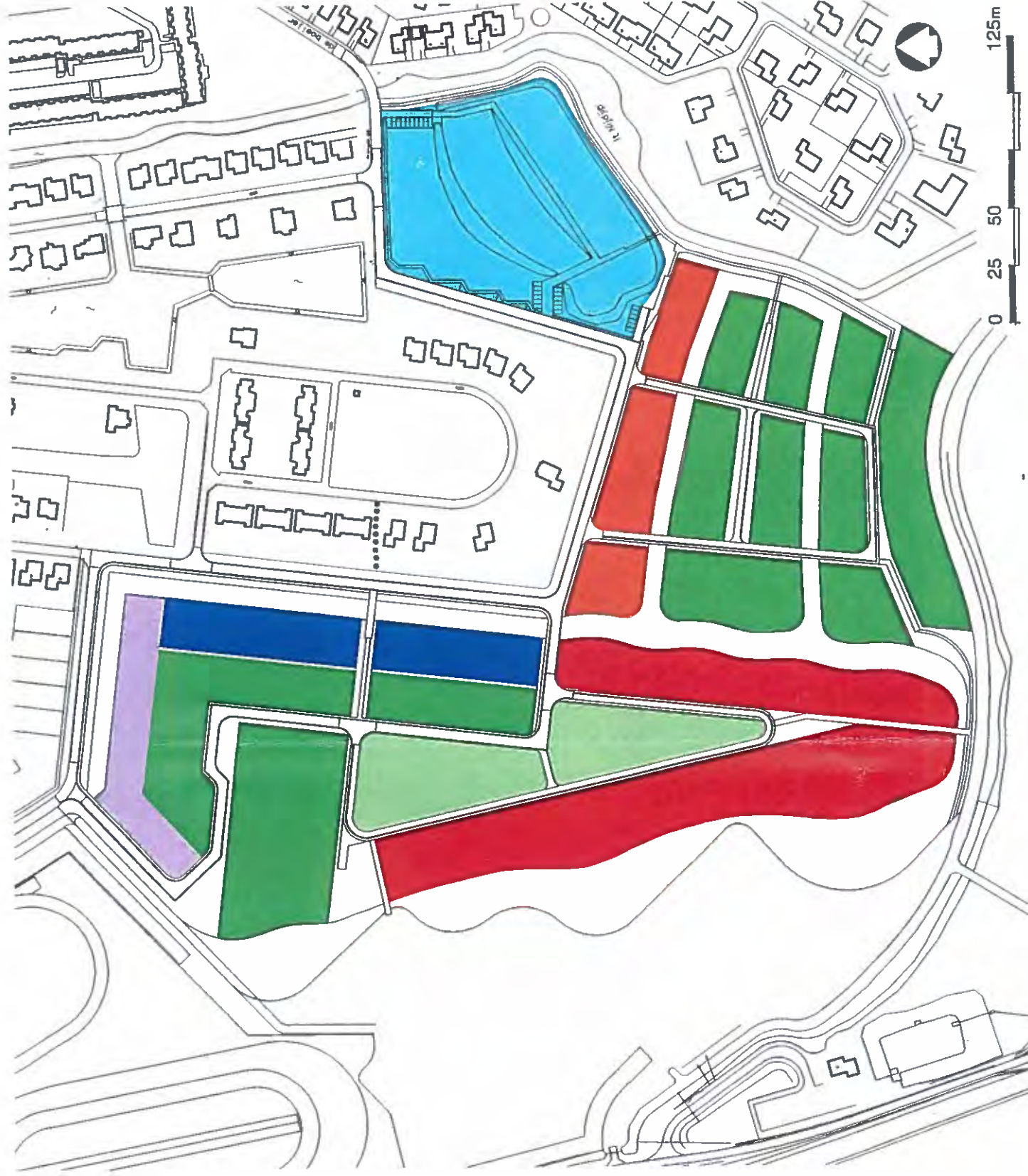
6 BEBOUWING

Woonsferen

In de vormgeving van de bebouwing worden woonsferen onderscheiden. De woonsferen vormen een eenheid, een ruimtelijke samenhang. De verschillende woonsferen zijn niet autonoom, maar vormen tezamen de herkenbare buurt.

LEGENDA

-  front aan het water
-  centrale as
-  vrij wonen aan het water
-  centrale randbebouwing
-  vrij wonen in het groen
-  binnenhof
-  dubo-buurt



Bebouwing, één laag met kap met detaillering in voorgevel



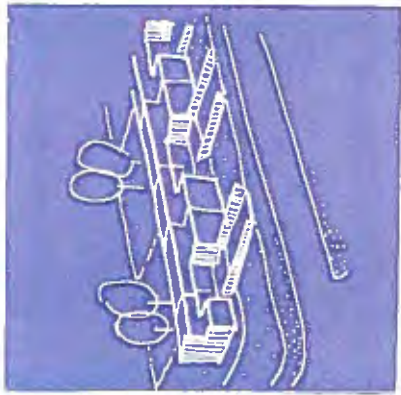
Formeel karakter van bebouwing



Passieve zonneenergie



Vrijstaand wonen aan het water



Front aan het water

De bebouwing vormt een wand en daarmee een begrenzing en markering van de hoofdontsluitingsweg. De bebouwing heeft een sterke relatie met het water, het gebouw rijst op vanuit het water. Een krachtige architectuur, twee lagen en dakopbouw en verticale accenten in de gevels versterken het statige karakter.



Centrale as

De bebouwing aan de centrale as markeert het water. Door de bebouwing in een rechte lijn aan de weg te situeren wordt het meer formele karakter ondersteund. Het zuidelijke deel van de wateras kent een meer parkachtig karakter. Het verspringen van de gebouwen aan de ontsluitingsweg zorgt voor meer openheid van de bebouwing en een meer parkachtig karakter.



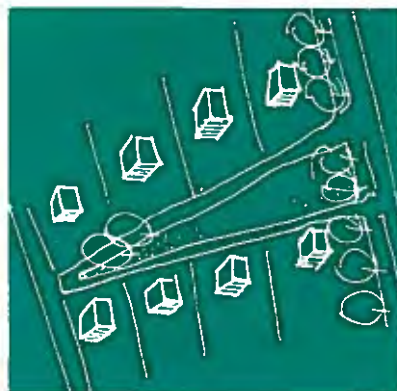
Vrij wonen aan het water

Het verspringen van de gebouwen aan de ontsluitingsweg zorgt voor een bijzonder karakter, dat duidelijk verschilt van het standaard straatbeeld. Het geeft een meer parkachtig karakter.



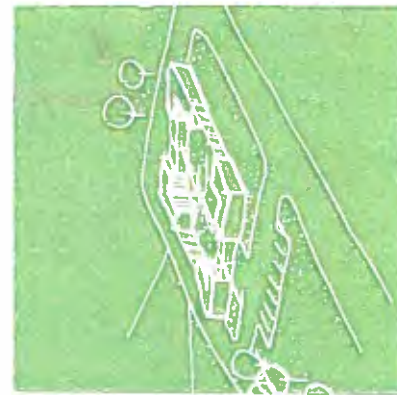
Centrale randbebouwing

De bebouwing markeert de weg en vormt de "kop" op de achterliggende woonbuurt. Een sterke eenduidige architectuur kan het kader vormen voor het vrije wonen achter deze centrale bebouwingsrand.



Vrij wonen in het groen

Optimale individuele expressie en architectuur binnen de gestelde richtlijnen en voorwaarden. Hiermee wordt zorggedragen voor de samenhang binnen de buurt.



Binnenhof

Ten behoeve van voldoende privacy voor deze kavels, omringd door openbare ruimte, is een patio-woning op deze plaats door de beperkte ruimte de meest geschikte oplossing.



Dubo-buurt

De bebouwing markeert de hoofdweg en is gegroepeerd rondom het water. De consequent doorgevoerde zuidoriëntatie en een zorgvuldige keuze voor duurzame materialen voor bebouwing en openbare ruimte zijn beeldbepalend.

1. Verkavelingstype	Front aan het water	1
2. Bouwlagen	- geschakelde bouw	1
3. Dakvorm	- twee bouwlagen + - schuine kap, asymmetrisch	2
4. Nokrichting	- eenduidig	1
5. Voorgevel- rooilijnrichting	- rooilijn evenwijdig aan Tjallinga	1
6. Kleurstelling	- donker/middentoon	2
7. Projectmatig/ particulier	- projectmatig	1
8. Bijzonderheden	- verticale accenten in de gevel - bruggen meentwerpen	2 2

Centale as	1
- 2/1-kap woningen/geschakeld	2
- één of twee bouwlagen + - zadeldak	2
- nok loodrecht	2
- rooilijn evenwijdig aan Tjallinga	1
- donker/middentoon	2
- projectmatig	1

Vrij wonen aan het water	1
- vrijstaand	1
- één bouwlaag + - schuine kap	2
- nok loodrecht rooilijn	1
- rooilijn noordelijk deel, met de weg meedraaiend, zuidwestelijk deel verspringend	1
- donker/midden	2
- projectmatig/particulier	1

1. Verkavelingstype	Centrale randbebouwing	1
2. Bouwlagen	- 2/1-kap woningen	1
3. Dakvorm	- twee bouwlagen + - schuine kap	1
4. Nokrichting	- nok evenwijdig aan de weg	1
5. Voorgevel- rooilijnrichting	- rooilijn evenwijdig aan de weg	1
6. Kleurstelling	- donker/middentoon	2
7. Projectmatig/ particulier	- projectmatig	1
8. Bijzonderheden		

Vrij wonen in het groen	1
- 2/1-kap woningen/vrijstaand	2
- één bouwlaag + - schuine kap	2
- nok evenwijdig aan de weg	2
- rooilijn parallel aan de weg	1
- vrij	2
- projectmatig/particulier	2

Binnenhof	2
- patio-woning	2
- één bouwlaag + - plat dak	2
- rooilijn evenwijdig aan de weg langs westkant	1
- lichte toon	1
- projectmatig	1
- afscheiding meentwerpen	1

Dubo-buurt	1
- vrijstaand 2/1-kap won./geschakeld	1
- één bouwlaag + twee bouwlagen + - schuine kap	1
- nok oost-westrichting	1
- rooilijn in oost-westrichting met uitzondering van zuidwestelijk deel, rooilijn in noord-zuidrichting	1
- middentoon	2
- projectmatig	1
- groene afscheiding	2

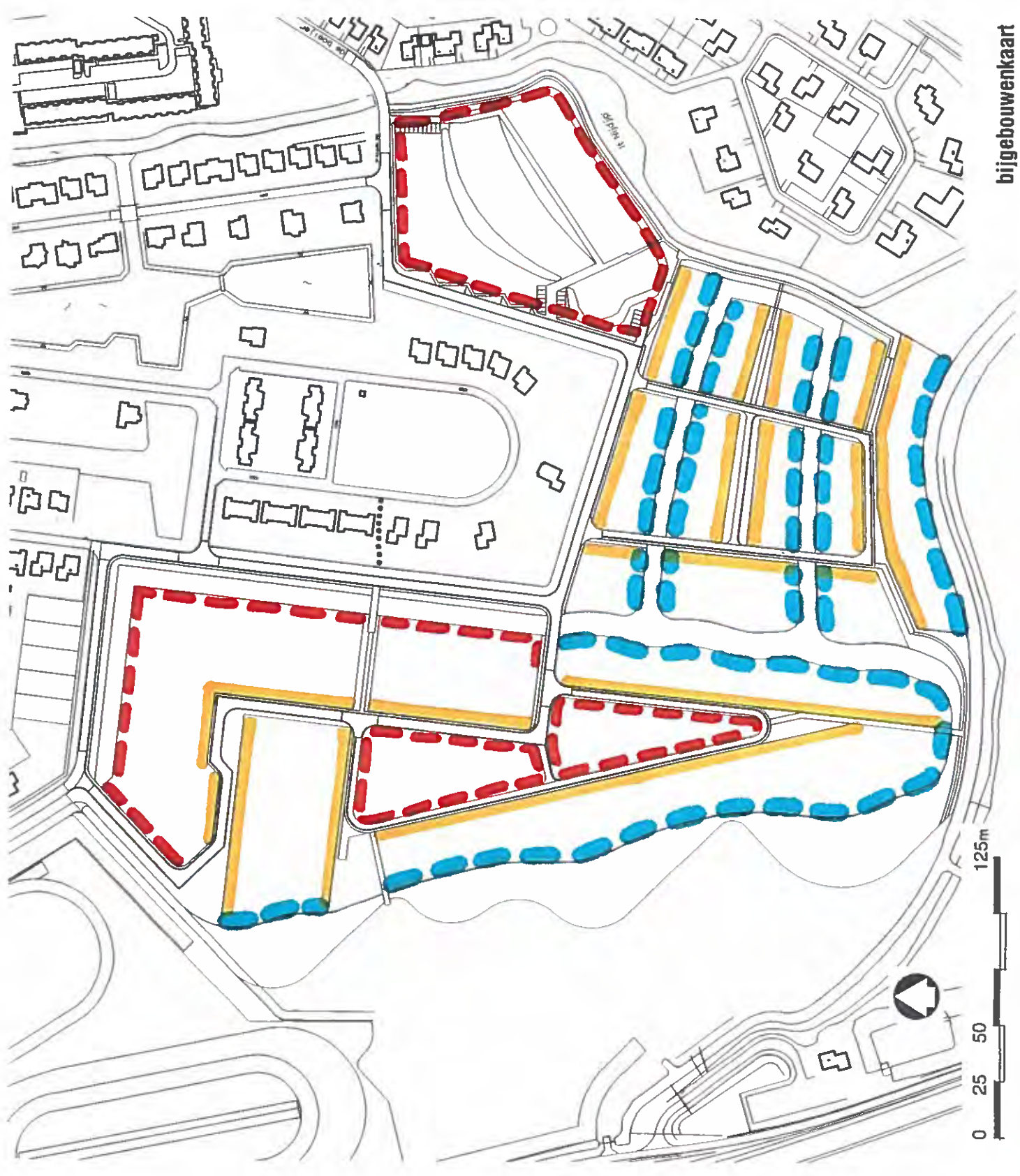
1 = eis

2 = richtlijn

Bijgebouwenkaart

De bijgebouwenkaart geeft aan waar bijzondere eisen aan de architectuur en situering van de bebouwing gesteld worden. Dit betreft de plaatsing van de gebouwen op de kavels en daarmee samenhangend de oriëntatie op de openbare ruimte. De vorm van de hoofd- en bijgebouwen, bouwmassa en aanzichten zijn tevens bepalend voor de beeldkwaliteit.

bebouwing



bijgebouwenkaart

LEGENDA

oranje - samenhang architectuur

geel - min. 3 m. tot voorgevel

blauw - 5 m. afstand tot water



Oranje - samenhang architectuur



Geel - min. 3 m tot voorgevel

VEILIG WONEN

Bij het ontwerp van de wijk is rekening gehouden met eisen van de politie ten aanzien van veilig wonen. De wijk verdient een politiekeurmerk Veilig Wonen als aan deze eisen wordt voldaan.

Dit keurmerk sluit aan op de nota Veiligheidsbeleid van het kabinet, waarin preventie een hoge prioriteit heeft. Het keurmerk garandeert een veilige omgeving in een optimaal beveiligd huis.

Per jaar wordt ongeveer 120.000 keer ingebroken. Behalve de 4 miljard gulden die dit jaarlijks kost, brengen deze inbraken psychische schade met zich mee. Slachtoffers voelen zich vaak niet meer veilig in hun woning.

Beveiligen van de woning alleen is niet voldoende. Ook maatregelen in de omgeving van de woning zijn nodig om inbraak te voorkomen en overlast, vandalisme en onveiligheidsgevoelens te verminderen. Uit ervaringen die in Engeland zijn opgedaan, is gebleken dat in wijken die onder keurmerk zijn gebouwd de criminaliteit 40% lager ligt dan elders!

In het ontwerp van de wijk is uitgegaan van de menselijke maat en schaal. De omvang van de wijk wordt als één geheel ervaren en de bewoners kunnen zich met de wijk identificeren.

De aansluiting met de wijk sluit goed aan op de rest van de bebouwde kom. Er zijn geen onveilige barrières tussen woongebieden. In de gehele wijk komt een 30 km/uur-zone waarin auto's en fietsen voorkomen. De route loopt grotendeels langs de voorzijden van de woningen en is overal verlicht. De parkeerruimte ligt in de nabijheid van de woning en in het zicht van de woning. Waar geconcentreerd parkeren voorkomt, zijn de terreintjes nergens groter dan 20 plaatsen en liggen zij in het zicht van minstens 2 woningen.

Bij de inrichting van de wijk is rekening gehouden met het realiseren van tenminste twee speelplekken. Eén speelplek voor de jongere jeugd en één voor de oudere jeugd, waarbij de speelplek voor de jongere jeugd omgeven is door woningen, zodat toezicht vanuit de woning mogelijk is.

Er is een hondenuitlaatroute langs It Nijjip en langs de buurtverzamelweg. Deze route draagt bij aan de sociale controle. Om te kunnen voldoen aan de eisen voor het keurmerk, zal nog een aantal aanvullende maatregelen moeten worden getroffen. Er zal een verlichtingsplan worden opgesteld in combinatie met een beplantingsplan. De openbare verlichting moet voldoen aan de normen van de Nederlandse Stichting van Verlichtingskunde, met dien verstande dat tenminste de kwaliteit "normaal" wordt toegepast.

Over het algemeen wordt een overzichtelijke woonomgeving nagestreefd en dient aandacht te worden besteed aan onderhoud en beheer. De betrokkenheid van bewoners wordt gestimuleerd door inspraak in de inrichting van de woningen en de woonomgeving en aandacht voor buurtpreventie. Ook op het gebouwniveau dienen maatregelen te worden getroffen. Behalve technische maatregelen (kwaliteit van sloten en dergelijke) gaat het om een aantal ontwerp-aspecten. Bijvoorbeeld de mogelijkheid om van achter de voordeur van een woning te zien wie er op de stoep staat. Ook vanuit de woonvertrekken is toezicht op de straat belangrijk, dit kan onder andere worden bereikt door het aanbrengen van erkers.

De eisen waaraan moet worden voldaan om voor het keurmerk in aanmerking te komen, zijn vastgelegd in het handboek Veilig Wonen voor de nieuwbouw. Als aan alle eisen is voldaan, geeft de politie na de oplevering van alle woningen het keurmerk af. Behalve dat het in een wijk, die onder keurmerk is

gebouwd, prettiger wonen is, levert het de bewoners ook financieel voordeel op: vrijwel iedere verzekeraar geeft premiekorting aan bewoners van een woning met het keurmerk.

Uit een eerste overleg met de politie te Grou kan worden geconcludeerd dat in stedenbouwkundige zin het plan voldoet aan de eisen. Pas bij de definitieve inrichting kan het officiële keurmerk worden aangevraagd waarbij ook het verlichtingsplan een belangrijke factor is.



Spelen in de woonomgeving

Groenvoorzieningen

De groenopzet van het plan is van bescheiden omvang. Aansluiting is gezocht met de bestaande groenstructuur van Meinga 2. De groendragers in het plan wordt in hoofdzaak gevormd door het watersysteem. Het zuidelijk gelegen bosgebied en het westelijk gelegen groengebied bieden voldoende mogelijkheden voor wandelen en of dagrecreatie.

KWALITEITSAMBITIE:

- inrichting van het zuidelijk bosgebied en de westelijke groengebieden ten behoeve van recreatief medegebruik
- toepassing van gebiedseigen soorten welke bijdragen aan een natuurlijke leefomgeving voor soortrijke fauna.

Infrastructurele voorzieningen

Bestrating, verlichting, riolering en overige voorzieningen.

KWALITEITSAMBITIE:

- duurzaam materiaalgebruik;
- gebruikmaken van zonne-energie voor de straatverlichting.

Woningniveau

Op woningniveau dient met de volgende aspecten rekening te worden gehouden.

Energie

Gestreefd dient te worden naar een laag energieverbruik van de woningen. Voor de energievraag dient zoveel mogelijk gebruik te worden gemaakt van

duurzame energiebronnen. (zonne-energie, warmtepompen, natuurstroom). Door de wijze van verkavelen is rekening gehouden met de mogelijkheden van passieve en actieve zonne-energie.

Passieve zonne-energie

Veel glas in de zuidgevel, relatief weinig in de noordgevel, levert een besparing van circa 20% (100 ... 150 m³ gas)

Actieve zonne-energie

Toepassing van zonnecollectoren en/of PV-collectoren.

Overige duurzame energiebronnen:

- toepassing van warmtepompen

KWALITEITSEIS:

- minimaal nationaal pakket duurzaam bouwen;
- aanvullend, voor alle woningen een minimale eepn van 1.0;
- ten aanzien van de cluster van 25 woningen in de westhoek (Sinnebou), een eepn van 0.65 (conform oproep van het WWF).

KWALITEITSAMBITIE:

- voor een deel van de woningen geen gebruik van aardgas, vervanging van deze energiebehoefte door zonne-energie en of warmtepompen.

Naar de energieprestatie van de woningen is een aparte haalbaarheidsstudie opgesteld. Uit deze door bureau Ecofys opgestelde studie blijkt dat woningen met een eepn van 1 of minder binnen de traditionele bouwmethoden kan worden gebouwd tegen geringe meerkosten. Uiteraard staat tegenover de

meerkosten ook een meerwaarde in de vorm van een lager energiegebruik. Diverse varianten zijn doorgerekend. In experimentele zin komt de toepassing van een warmtepomp er het gunstigste uit. Het NUON heeft reeds toegezegd een dergelijke pomp te willen plaatsen voor circa 50 woningen. Uitgangspunt is dat de kosten niet meer mogen bedragen dan de toepassing van een HR-ketel met zonneboiler. De haalbaarheidsstudie naar energiezuinige woningbouw is als bijlage opgenomen (Haalbaarheidsstudie naar energiezuinige woningbouw 3e fase van Meinga 2, Ecofys, juli 1997).

Compact bouwen

KWALITEITSEIS:

- dichtheid van minimaal 15 woningen per hectare.

Flexibele opzet woningbouw - aanpasbaar wonen

Regels voor aanpasbaar bouwen zijn per 1 juli 1997 opgenomen in het Bouwbesluit. Deze bieden voldoende garantie voor een flexibele opzet van de woningen waarmee meerdere doelgroepen zijn gediend (ouderen, gehandicapten)

De mogelijkheid voor een dubbel waterleidingsstelsel

KWALITEITSAMBITIE:

- realisering van een dubbel waterleidingnet voor minimaal 25 woningen.

Bouwmaterialen

Kwaliteitseis:

- minimaal nationaal pakket duurzaam bouwen.

Aanvullend hierop het toepassen van fsc goedgekeurd hout.



Gebruikersniveau

Voorlichting en informatie

Indien alle condities aanwezig zijn voor het behalen van een optimaal milieurendement binnen het gestelde ambitieniveau zal het met name van de bewoners van de wijk afhangen of deze ambities ook daadwerkelijk worden gehaald. Het is daarom van belang dat door middel van goede voorlichting en informatie de bewoners bewust worden van de kwaliteit van hun woonomgeving en de beoogde milieurendementen aangaande energiegebruik en waterverbruik. Om die reden is het wellicht wenselijk uit te zoeken of het milieurendement is uit te drukken in een meetbaar getal(len) en deze op een of andere wijze zichtbaar te maken binnen de wijk. Bijvoorbeeld in de vorm van een milieupaal, een elektronisch scorebord waarop wordt bijgehouden het energiegebruik, het waterverbruik en de waterkwaliteit van het oppervlaktewater in de wijk.

Beheer en onderhoud

Omtrent het beheer en onderhoud van de wijk zullen naast de reguliere activiteiten nadere afspraken moeten worden gemaakt met bewonersgroepen, nutsbedrijven en gemeente aangaande bijvoorbeeld de waterhuishouding en het groenonderhoud. Zo zullen bijvoorbeeld geen bestrijdingsmiddelen mogen worden gebruikt teneinde het watersysteem niet te belasten.

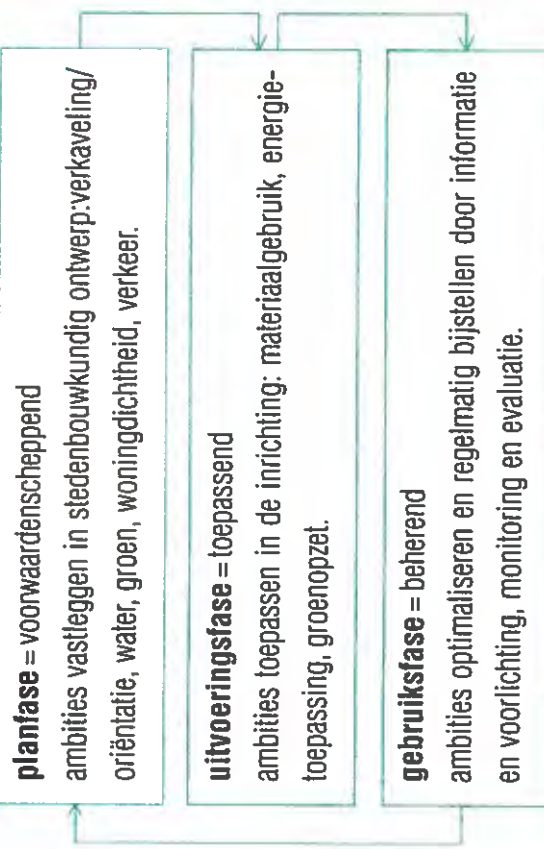
MILIEUKWALITEIT

Inleiding

In algemene zin is de mate waarin een woonwijk belastend is voor het milieu, bepalend voor de milieukwaliteit. Dit geldt zowel in de voorbereidende (productie)fase, de uitvoeringsfase, de gebruiksfase als de afbraakfase. Kort gezegd de levenscyclus van een woonwijk.

In optima forma zou ook dit kwaliteitsdocument derhalve op kringloop-papier zijn gedrukt.

Schematisch kan deze procesgang als volgt worden weergegeven:



De milieukwaliteit van Meinga 2, fase 3, ligt verankerd in het bestemmingsplan Grou Meinga 2. De derde fase is in dit plan aangegeven als een uit te werken woongebied.

Stedenbouwkundig niveau

Bestaande kwaliteit van flora, fauna, bodem en landschap.

Te onderscheiden zijn de volgende aspecten:

- inzicht in het ontstaan;
- bodemkwaliteit;
- archeologische en historische objecten.

Het gebied betreft een voormalig agrarisch gebied. De bodem bestaat uit een klei op veen-pakket met een geringe draagkracht. Draagkrachtige (zand)lagen komen op circa 6 m en 16 m diepte voor.

Het terrein is door de verdubbeling van onder meer de westelijk gelegen rijksweg nogal geroerd. Ook de aanleg van Meinga 2 heeft zijn sporen achtergelaten door onder meer het opbrengen van grond.

In de zuidwesthoek ligt een gronddepot welke is ontstaan als gevolg van de omleiding van het Prinses Margriet-kanaal. Na aanleg van de wijk zal deze grotendeels afgevoerd worden.

Het merendeel van de in het gebied aanwezige sloten is inmiddels gedempt.

Aanknopingspunten vormen de waterlopen ten oosten (het Nijddijp) en ten westen (afwateringssloot) en het zuidelijk gelegen bosgebied.

Van de voormalige boerderij langs het Nijddijp zijn nog enkele restanten van de erfbeplanting zichtbaar. Deze zijn van weinig waarde.

Inventarisatie van het gebied geeft aan dat er geen sprake is van waardevolle vegetaties en/of het voorkomen van bijzondere diersoorten. Ook in cultuurhistorische zin zijn weinig aanknopingspunten meer aanwezig.

Gegeven de huidige situatie zijn er derhalve op het terrein van de flora en fauna alsmede cultuurhistorische of landschappelijke kenmerken geen aan-

Naast de formele uitwerking in een artikel 11-uitwerkingsplan, zijn de milieukwaliteiten nader uitgewerkt in de vorm van ambitieniveaus/-eisen en opgenomen in voorliggend document.

De twee hoofdthema's worden gevormd door energie en water.

In nauwe samenwerking met alle bij het plan betrokken partijen is aan deze twee hoofdthema's nader inhoud gegeven.

Hier toe is een drietal workshops gehouden. De feitelijke resultaten van deze workshops zijn neergelegd in voorliggend document in de vorm van ambitieniveaus en eisen aangaande de opzet en uitvoering die door alle partijen worden onderschreven. Dit betekent dat in de uitvoeringsfase voorliggend document als toetsingskader dient.

In de opbouw naar een duurzame ontwikkeling van de derde fase van Meinga 2 kunnen de volgende thema's worden onderscheiden:

op stedenbouwkundig niveau:

- flora, fauna, bodem en landschap;
- waterhuishouding;
- verkeerssysteem;
- groenvoorzieningen;
- infrastructuur;
- verkaveling;
- energieprestatie;
- materiaalgebruik;

op woningbouwniveau:

- voorlichting en informatie;
- beheer en onderhoud

op gebruikersniveau:



knopingspunten waarmee in het ontwerp van het plan rekening dient te worden gehouden.

De kwaliteiten op dit gebied zullen derhalve ingebracht moeten worden. Wel zal bij de uitvoering van de wijk gestreefd moeten worden naar een zogenaamde gesloten grondbalans. Hoewel delen van de wijk moeten worden opgehoogd, is vanwege de grote waterpartijen voldoende grond aanwezig om dit binnen een gesloten balans te realiseren.

KWALITEITSEIS:
- gesloten grondbalans.

Waterhuishouding

Het watersysteem in een wijk maakt deel uit van het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan. Waterschap(pen) zijn (mede) verantwoordelijk voor het beheer van gemeentelijke waterstromen en waterniveaus.

Het in de woonomgeving reinigen en infiltreren van regenwater en grijs water reduceert de capaciteitsbehoefte van het rioolsysteem en de zuiveringsinstallatie. Dit financiële voordeel kan mogelijk aangewend worden voor investeringen in bijvoorbeeld een biezenveld. Riet- en biezenvelden dragen zeker bij aan verbetering van het leefklimaat door de zuiverende werking.

Een belangrijk thema is de wijze waarop in het plan met water wordt omgegaan.

Van belang hierbij is:

- opvang, infiltratie en afvoer van regenwater;
- aan- en afvoer van oppervlaktewater;
- verdamping en inzijing oppervlaktewater;
- aanvoer van kwelwater.

Afhankelijk van de terreinomstandigheden kan voor een bepaald systeem worden gekozen. Door de samenstelling van de bodem in Meinga is de wateropnamecapaciteit gering. Water dat de wijk binnenkomt zal vrij snel

afgevoerd worden door de bestaande afwateringssloten. Deze bevatten in het algemeen vervuild water van elders uit Grou en omgeving.

Gepleit wordt voor een zogenaamd gesloten watersysteem. Dit houdt in dat het gebiedseigen water (regenwater) zolang mogelijk wordt vastgehouden en in de wijk wordt gezuiverd. Slechts in tijden van grote droogte kan gebiedseigen vreemd water worden ingelaten. In natte perioden kan worden geloosd op de omliggende waterafvoeren. Voor Meinga is dit gesloten systeem onderstaand schematisch weergegeven.

In algemene zin zal het water uit de wijk (regenwater) op de sloten in de wijk worden afgevoerd. Dit zal zoveel mogelijk middels een rechtstreekse (open) verbinding gebeuren (open goten, natuurlijke afwatering of korte kleine drainagebuizen).

De hoofdbuurtontsluiting en de hier aangelegde centrale parkeervoorzieningen worden middels een aparte riolering/drainage aangesloten op het slotensysteem.

Gelet op de geringe intensiteit van de nevenontsluitingen in de woonwijk is rechtstreekse afvoer van het regenwater op het oppervlaktewater in de wijk zonder extra maatregelen mogelijk.

Ook kan ervoor gekozen worden het eerste regenwater van de straten af te voeren op het vuilwaterriool (run-off). Het water wordt de wijk rondgepompt en gezuiverd in het oostelijk gelegen biezenveld.

KWALITEITSEIS:

- een gesloten watersysteem waarin het gebiedseigen water wordt vastgehouden;
- zuivering van dit water tot minimaal zwemwaterkwaliteit.

KWALITEITSAMBITIE:

- gedeeltelijk gebruik van dit water voor huishoudwater/straatwater.

Een dergelijk integraal watersysteem heeft kans van slagen indien alle betrokken partijen hun medewerking toezeggen en ook willen participeren in alle fasen van het planproces.

Verkeerssysteem

Hoofdroute

De reeds aanwezige hoofdroute (de Tjalling) zal op termijn een 30 km-weg worden. Ook de inrichting zal nog worden aangepast. De weg zal worden uitgevoerd volgens het "Mondeman"-profiel. In dit profiel wordt de weg als het ware in drieën verdeeld door het aanbrengen van attentiestroken ter weerszijden van de weg in een andere kleur of materiaal. De weg heeft een ontsluitingsfunctie voor circa 500 woningen. De hierbij behorende verkeersintensiteit bedraagt 2.500/3.500 motorvoertuigen per etmaal.

Daar het een 30 km-weg wordt, is de zoneplicht vervallen en behoeft geen rekening te worden gehouden met de Wet geluidhinder.

Buurtontsluiting

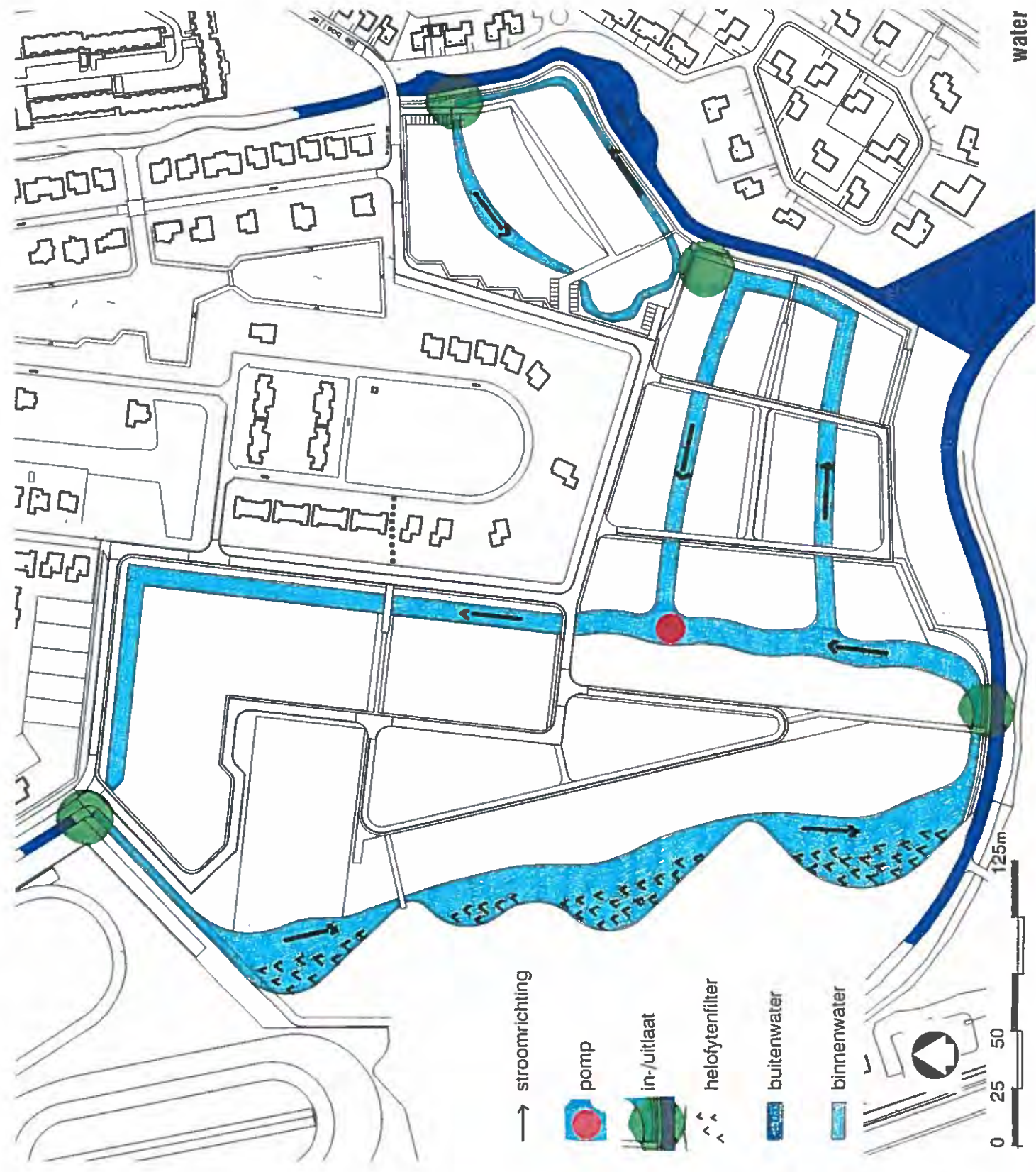
Hierin zijn drie categorieën te onderscheiden, elk met een bijbehorend profiel:

- a. hoofd;
- b. neven;
- c. ondergeschikt.

De verschillende profielen zijn in het ontwerp aangegeven. Het parkeren kan, behoudens op het eigen erf, plaatsvinden langs de straat of op de centrale parkeerplaatsen.

KWALITEITSEIS:

- minimale verhardingsoppervlakte;
- 30 km-regime op alle wegen;
- goede voet-/fietsverbindingen naar het centrum en openbaar vervoervoorzieningen.



Water

De waterstructuur bepaalt de ruimtelijke hoofdopzet van het plan. Tevens vormt het water een belangrijke voorwaarde voor het duurzame karakter van de wijk.

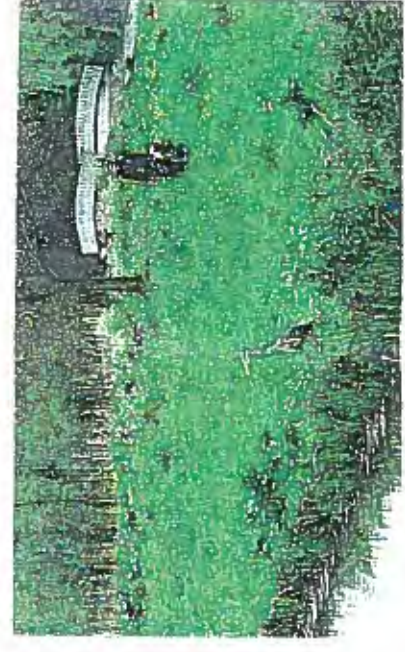
De waterhuishouding is geregeld in een gesloten watersysteem met een groot bergend vermogen. Het binnenwater in de wijk is losgekoppeld van het buitenwater, onder andere It Nijdjip.

Daarnaast heeft de Dubo-buurt een zelfstandig watersysteem, alleen met een inlaatpunt en uitlaatpunt verbonden met de nieuwe wijk. In combinatie met een gescheiden rioolstelsel en een lozing van het schoon afstromend regenwater direct op het oppervlaktewater wordt het water zolang mogelijk in het gebied vastgehouden. Met een pomp wordt het water rond gestuwd. Zo wordt het water langs de helofytenfilters langs de westrand van het plan geleid. De waterpomp symboliseert de motor van de waterhuishouding en dus het duurzame karakter van de wijk. Dit kan verbeeld worden in een uitdrukkelijk vormgegeven pomp-objekt/gemaal, duidelijk zichtbaar vanaf de weg.

In droge tijden kan water in het noorden worden ingelaten. Dit water wordt eerst langs de helofytenfilters geleid waarna het in het circuit terecht komt. Met deze maatregelen wordt beoogd de kwaliteit van het water op dat van zwemwaterkwaliteit te verkrijgen.



Afvoer hemelwater



Water met groene oever als wandel-/recreatiegebied



Pomp/waterstuw



Zwemwaterkwaliteit

Groen

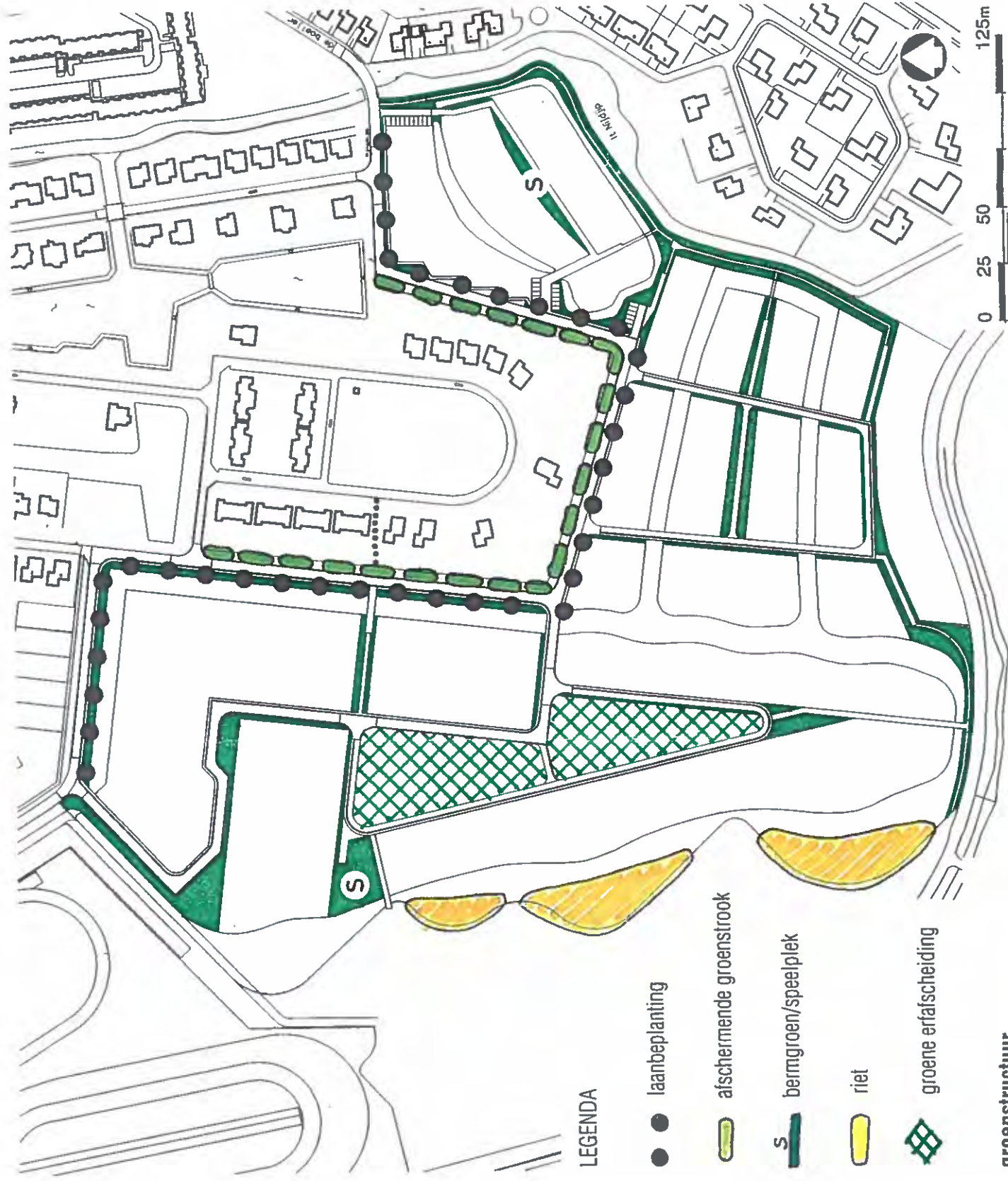
De groenstructuur is helder van opzet. Het groen begeleidt de infrastructuur met bermen en laanbeplanting. In het plan is een aantal groene plekken opgenomen. Deze kunnen ingericht worden als speelruimte en maken deel uit van de wandelroute door de wijk.

De meer parkachtige opzet van het zuidelijke deel van het plan uit zich in een minder strak beplantingspatroon. Het noordelijke deel van de wijk heeft een meer formeel karakter. Bij de plaatsing van bomen is rekening gehouden met de schaduwwerking met name in de winter.

Voor de invulling van het groen in de wijk worden gebiedseigen plantensoorten toegepast, die om een extensieve en ecologisch wijze van beheer vragen.

De interne ontsluitingsas wordt begrensd door bomen, bijvoorbeeld een kleinere laanboom. Op de speelplekken kunnen kleinere groenelementen voorkomen, bijvoorbeeld fruitbomen. In de zone langs de Tjallinga langs Meinga 2 wordt een opgaande beplanting tot ongeveer 2.5 m voorgesteld. Hiermee worden de achterkanten van de kavels aan het zicht onttrokken en levert de beplanting geen schaduwwerking op voor de kavels.

Door het groen in een vroeg stadium aan te leggen wordt de beoogde beeldkwaliteit zo snel mogelijk bereikt.



b. Frisia en Biensma (2. Welstandsnota Boarnsterhim 2004)

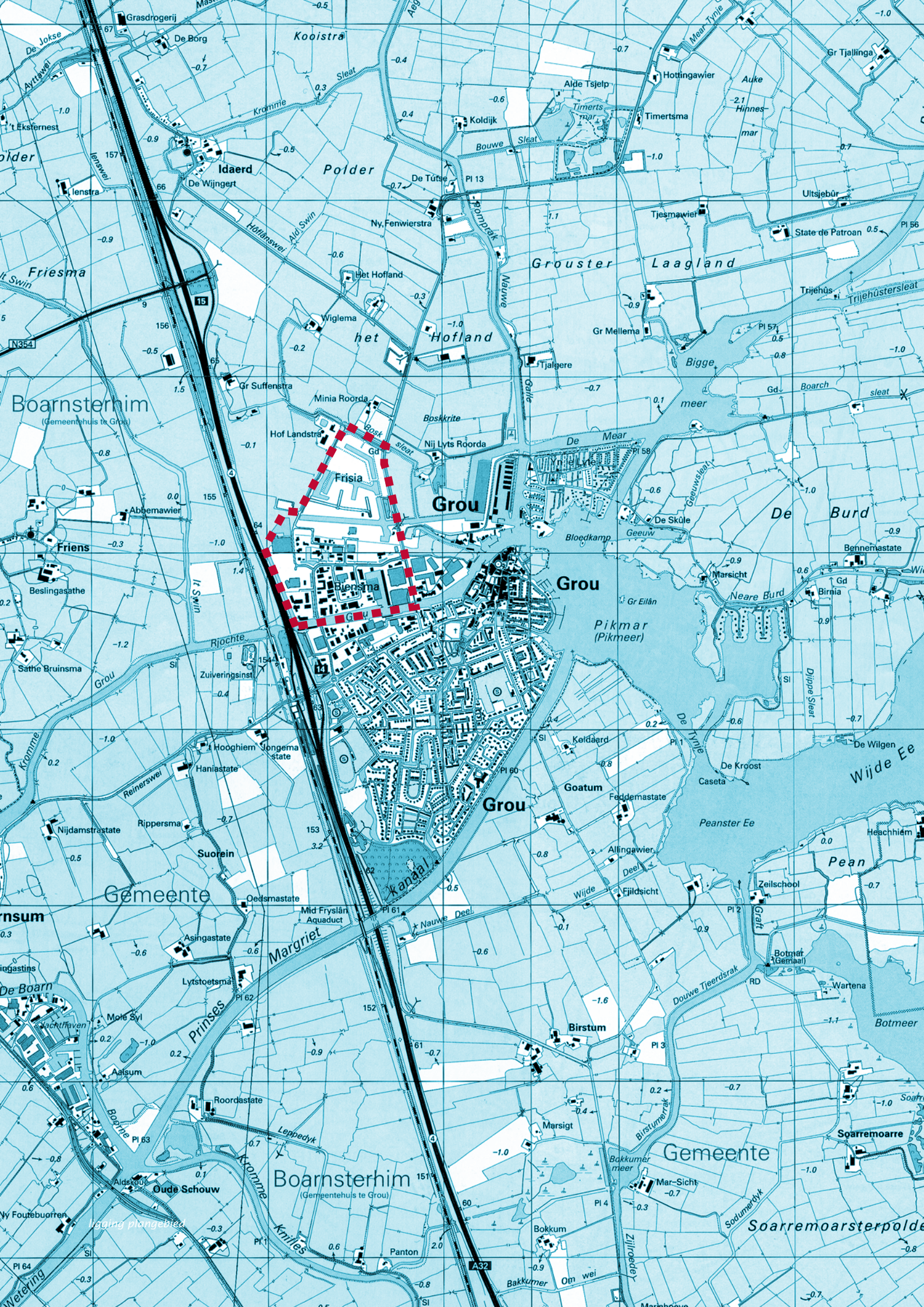
BEDRIJVENTERREIN FRISIA EN BIENSMA

beeldkwaliteitsplan

november 2010, gemeente Boarnsterhim



HKB
stedenbouwkundigen



Grasdrogerij
De Borg
Mas
Kooistra

De Jokse
Ayrtawel
-1.0
-0.9
-0.7
-0.5
-0.4
-0.3
-0.2
-0.1
0.0
0.1
0.2
0.3
0.4
0.5
0.6
0.7
0.8
0.9
1.0

De Wijingert
Idaerd
De Wijingert
-0.9
-0.5
-0.1
0.0
0.1
0.2
0.3
0.4
0.5
0.6
0.7
0.8
0.9
1.0

Friesma
-1.0
-0.9
-0.8
-0.7
-0.6
-0.5
-0.4
-0.3
-0.2
-0.1
0.0
0.1
0.2
0.3
0.4
0.5
0.6
0.7
0.8
0.9
1.0

Boarnsterhim
(Gemeentehuis te Grou)
-0.8
-0.7
-0.6
-0.5
-0.4
-0.3
-0.2
-0.1
0.0
0.1
0.2
0.3
0.4
0.5
0.6
0.7
0.8
0.9
1.0

Friens
-0.3
-0.2
-0.1
0.0
0.1
0.2
0.3
0.4
0.5
0.6
0.7
0.8
0.9
1.0

Grou
-1.2
-1.0
-0.8
-0.6
-0.4
-0.2
0.0
0.2
0.4
0.6
0.8
1.0

Grou
-1.0
-0.8
-0.6
-0.4
-0.2
0.0
0.2
0.4
0.6
0.8
1.0

Grou
-1.0
-0.8
-0.6
-0.4
-0.2
0.0
0.2
0.4
0.6
0.8
1.0

Grou
-1.0
-0.8
-0.6
-0.4
-0.2
0.0
0.2
0.4
0.6
0.8
1.0

Grou
-1.0
-0.8
-0.6
-0.4
-0.2
0.0
0.2
0.4
0.6
0.8
1.0

Grou
-1.0
-0.8
-0.6
-0.4
-0.2
0.0
0.2
0.4
0.6
0.8
1.0

Grou
-1.0
-0.8
-0.6
-0.4
-0.2
0.0
0.2
0.4
0.6
0.8
1.0

Grou
-1.0
-0.8
-0.6
-0.4
-0.2
0.0
0.2
0.4
0.6
0.8
1.0

Grou
-1.0
-0.8
-0.6
-0.4
-0.2
0.0
0.2
0.4
0.6
0.8
1.0

Grou
-1.0
-0.8
-0.6
-0.4
-0.2
0.0
0.2
0.4
0.6
0.8
1.0

Grou
-1.0
-0.8
-0.6
-0.4
-0.2
0.0
0.2
0.4
0.6
0.8
1.0

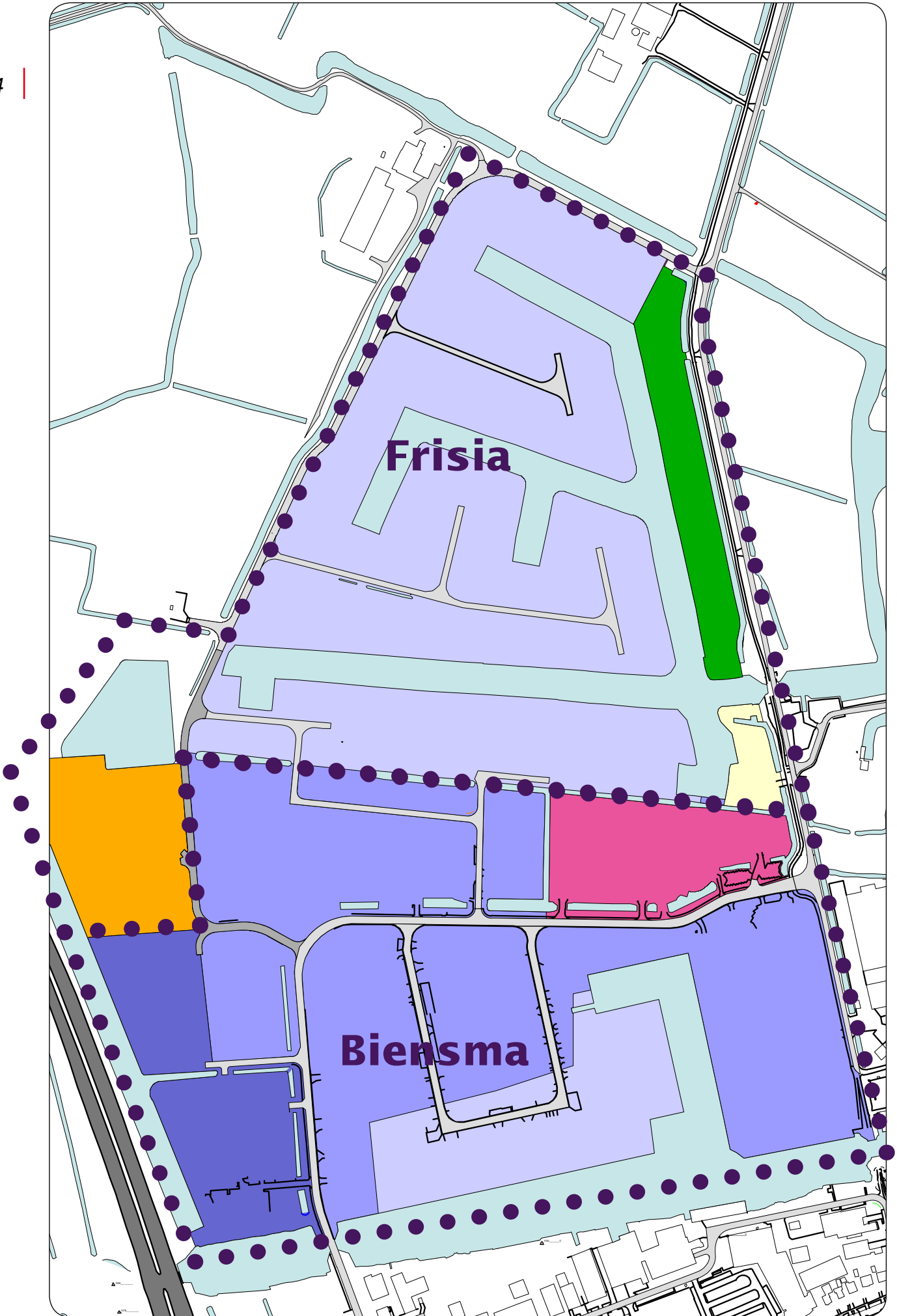
Grou
-1.0
-0.8
-0.6
-0.4
-0.2
0.0
0.2
0.4
0.6
0.8
1.0

Grou
-1.0
-0.8
-0.6
-0.4
-0.2
0.0
0.2
0.4
0.6
0.8
1.0

Grou
-1.0
-0.8
-0.6
-0.4
-0.2
0.0
0.2
0.4
0.6
0.8
1.0

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	5
1.1	Achtergrond	
1.2	De formele procedure	
1.3	Het plangebied	
2	HET BEDRIJVENTERREIN IN ZIJN OMGEVING	6
2.1	De westelijke dorpsrand	
2.2	De identiteit van Biensma	
3	DE INRICHTING VAN DE OPENBARE RUIMTE	8
3.1	Algemeen	
3.2	Het water, beschoeiingen en steigers	
3.3	De wegen en straatmeubilair	
3.4	Erfafscheidingen	
3.5	Het openbare groen	
4	DE BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN EN WELSTANDSRICHTLIJNEN	12
4.1	Algemeen	
4.2	Het traditionele bedrijventerrein	
4.3	Het hoogwaardige bedrijventerrein/Aquaverium	
4.4	Bedrijventerrein Frisia	
4.5	A32-zone	
4.6	Schiphuizen	
4.7	De noordelijke rand	
4.8	Het middengebied	
4.9	De zuidelijke rand	
4.10	Overige bebouwing	



1. INLEIDING

In 1999 is het bestemmingsplan Biensma II vastgesteld (26-01-1999 en op 27-7-1999 goedgekeurd) en in 2006 heeft de gemeente Boarnsterhim een bestemmingsplan opgesteld voor het bedrijventerrein Frisia (24-01-2006 vastgesteld, 9-5-2006 goedgekeurd). Tevens is in 2006 voor beide bedrijventerreinen een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Inmiddels is Biensma uitgegeven en ontwikkeld en is er een start gemaakt met de ontwikkeling van Frisia. De tijd heeft geleerd dat de ingeslagen weg omtrent de te vestigen bedrijvigheid niet geheel voldoet aan de vraag. De gemeente heeft daarom recent besloten een koerswijziging door te voeren. Er wordt ingezet op verbreding van de mogelijkheden door naast watersportgebonden bedrijvigheid nu ook bedrijvigheid in het gemengd modern segment voor bedrijven uit of werkzaam in Grou, toe te staan op Frisia. Daarnaast mogen er, als nevenfunctie, schiphuizen worden gerealiseerd.

De nieuwe mogelijkheden hebben tot gevolg dat het beeldkwaliteitsplan uit 2006 niet meer toereikend is en aangepast dient te worden aan de eisen van de tijd. Omdat Biensma al geheel uitgegeven en ontwikkeld is zullen de beeldkwaliteitseisen voor dit gedeelte van het bedrijventerrein niet worden aangepast.

Voor het voorliggende beeldkwaliteitsplan is het vastgestelde beeldkwaliteitsplan van Bügel-Hajema als basis gebruikt met aanvullingen en aanpassingen van HKB Stedenbouwkundigen.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 zal nader worden ingegaan op de ligging van Biensma en Frisia in zijn omgeving. In hoofdstuk 3 zal nader worden ingegaan op de inrichting van de openbare ruimte voor zowel Biensma als Frisia. Niet alleen de wegen maar ook de oevers en beschoeiingen en de bermen komen aan de orde. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de bebouwingsvoorschriften en welstandsrichtlijnen voor de verschillende deelgebieden. De beeldkwaliteitseisen voor Biensma en het Aquaverium zijn ongewijzigd gebleven terwijl de eisen voor Frisia zijn verbeterd.

het bedrijventerrein

	<i>traditionele en watergebonden bedrijven</i>
	<i>traditionele bedrijven</i>
	<i>hoogwaardige bedrijven</i>
	<i>tuincentrum/ hoveniersbedrijf</i>
	<i>Aquaverium</i>
	<i>wonen en kleinschalige bedrijvigheid</i>
	<i>bos</i>

1.1. De formele procedure

Omdat dit plan voor burgers bindende voorschriften bevat, dient dit plan zorgvuldig tot stand te komen. Betrokken hebben het recht tot inspraak en wanneer de inspraakprocedure is afgerond zal de gemeenteraad het plan vaststellen.

Het is voor de duidelijkheid ook goed om er op te wijzen dat behalve de bepalingen die in dit beeldkwaliteitsplan genoemd worden, ook de bepalingen uit de bestemmingsplannen en bepalingen in koopovereenkomsten van toepassing zijn en blijven. Met name bij de verkoop van bedrijfskavels wordt door de gemeente uitgebreide informatie gegeven over wat wel en niet wordt toegestaan. Daarnaast streeft de gemeente met het oog op de toekomst naar een zorgvuldig kwaliteitsbeheer. De gemeente heeft het voornemen om het bedrijfsleven zelf daarbij actief te betrekken.

1.2. Het plangebied

Het plangebied betreft het totale bedrijventerrein Biensma, dus zowel het oudere deel dat grenst aan de Rjochte Grou (binnen de ontsluitingsweg Biensma), Biensma II en het in ontwikkeling zijnde terrein aan de noordzijde: Frisia.

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan Biensma II en is het bestemmingsplan Frisia in voorbereiding.



2. HET TERREIN IN ZIJN OMGEVING | 7

Essentieel voor het voorliggende beeldkwaliteitsplan is de wijze waarop de randen van Grou en de overgang naar het landschap vorm krijgen, de identiteit die het gebied dient te krijgen en de ontsluitingsstructuur.

2.1. De westelijke dorpsrand

De westrand van Grou grenst aan de A32. Vanuit het zuiden komt de A32 uit het aquaduct onder het Prinses Margrietkanaal. Tot de afslag Grou manifesteert Grou zich met een blijvend groene rand.

Het zicht op het water vanaf de A32 komt weer terug aan de noordzijde van de afslag, noordelijk van de Stationsweg. De kantoorgebouwen daar presenteren zich over het water. Grou krijgt daarmee weer zijn identiteit als waterdorp terug. Het water is in verbinding gebracht met de Rjochte Grou.

Aan de noordzijde van de Rjochte Grou is een brede watergang gegraven met daarachter het representatieve bedrijventerrein. Hoogwaardige architectuur voor bedrijven in het groen, aan het water moeten daar vorm geven aan de dorpsrand. De noordelijke beëindiging is het Aquaverium, een gebouw dat door zijn schaal een dominante hoekpilaar van de ruimtelijke ontwikkeling is geworden.

Ten noorden van het Aquaverium neemt Grou afstand van de snelweg. Het nieuwe bedrijventerrein Frisia wordt door een uitlopend open gebied gescheiden van de snelweg waardoor de bebouwing, ondanks de afstand, zich manifesteert aan de snelweg. Omdat het een zichtlocatie is en omdat de gemeente geen langgerekt bedrijventerrein wil langs de snelweg is ervoor gekozen om voor de zone langs de A32-zone hogere beeldkwaliteitseisen op te stellen.

2.2. Identiteit van het bedrijventerrein

In het verlengde van het provinciale beleid met betrekking tot het regionale centrum Grou, kiest Boarnsterhim voor een bedrijfsprofiel dat nauw aansluit op de schaal van Grou en op de identiteit van dit traditionele waterdorp. Dit heeft geresulteerd in een onderverdeling tussen een traditioneel bedrijventerrein, een hoogwaardig representatief terrein en een watersportgebonden terrein in combinatie met bedrijvigheid in het gemengd modern segment.

De traditie van Grou met al honderd jaar bedrijvigheid en meer dan vijftig jaar watersport, de ligging aan het spoor, de autosnelweg en vaarwater, letterlijk en figuurlijk in het hart van Friesland geven echter voldoende aanleiding om niet alleen te kiezen voor wonen en recreëren, maar ook voor een passende economische ontwikkeling. Omgekeerd hebben Grou en zijn omgeving een zeer hoge ruimtelijke kwaliteit. Het dorp zelf met zijn bijzondere geschiedenis heeft delen die zijn aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Bij Grou versmelt het kenmerkende terpenlandschap van de Friese kleigronden met het open en waterrijke Lage Midden van Fryslân.



voorbeeld van oeversbeschoeiing



groene berm in Biensma



groen straatbeeld in Biensma

3. INRICHTING OPENBARE RUIMTE BIENSMA EN FRISIA

3.1. Algemeen

Politiekeurmerk

Bij de inrichting van de openbare ruimte van Frisia en Biensma zal zo veel mogelijk rekening worden gehouden met de eisen die het Politiekeurmerk stelt. Naast fysieke drempels tussen dader en doelwit, wordt gekeken naar de omgeving van het doelwit. Goed zicht en toezicht kunnen de kans op criminaliteit verminderen. Dat geldt ook als de omgeving aantrekkelijk is vormgegeven, goed is onderhouden en bewoners en gebruikers zich betrokken voelen bij "hun" omgeving.

Inrichtingsaspecten die hierbij een rol spelen zijn:

- de menselijke maat als schaaluitgangspunt;
- het gebied sluit goed aan op het bestaande gebied, zonder hinderlijke buffers;
- de ontsluitingsstructuur is overzichtelijk;
- de openbare ruimte blijft vrij van grote parkeergebieden. Het parkeren gebeurt in kleine overzichtelijke clusters op het terrein bij de bedrijven zelf.

3.2. Het water, beschoeiingen en steigers

Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de Rjochte Grou. De noordoever van deze vaart is uitgegeven aan de daaraan gevestigde bedrijven. Het geheel heeft een recreatieve uitstraling.

Het noordelijke deel van het plangebied; Frisia, wordt bepaald door het nieuw gegraven kanaal Biensma en de daaraan gelegen zijtakken. Dit water vormt het hart van bedrijventerrein Frisia.

Het water aan de westelijke rand is geen vaarwater, maar bedoeld voor berging en afvoer. Een open verbinding met het boezemwater is niet mogelijk in verband met de drooglegging van de A32. Het door de gemeente aangelegde water is de minimum breedte die nodig is voor de stedenbouwkundige identiteit van het gebied. De individuele bedrijven worden uitgenodigd om bij de inrichting van hun terrein het water als beeldelement verder uit te bouwen.

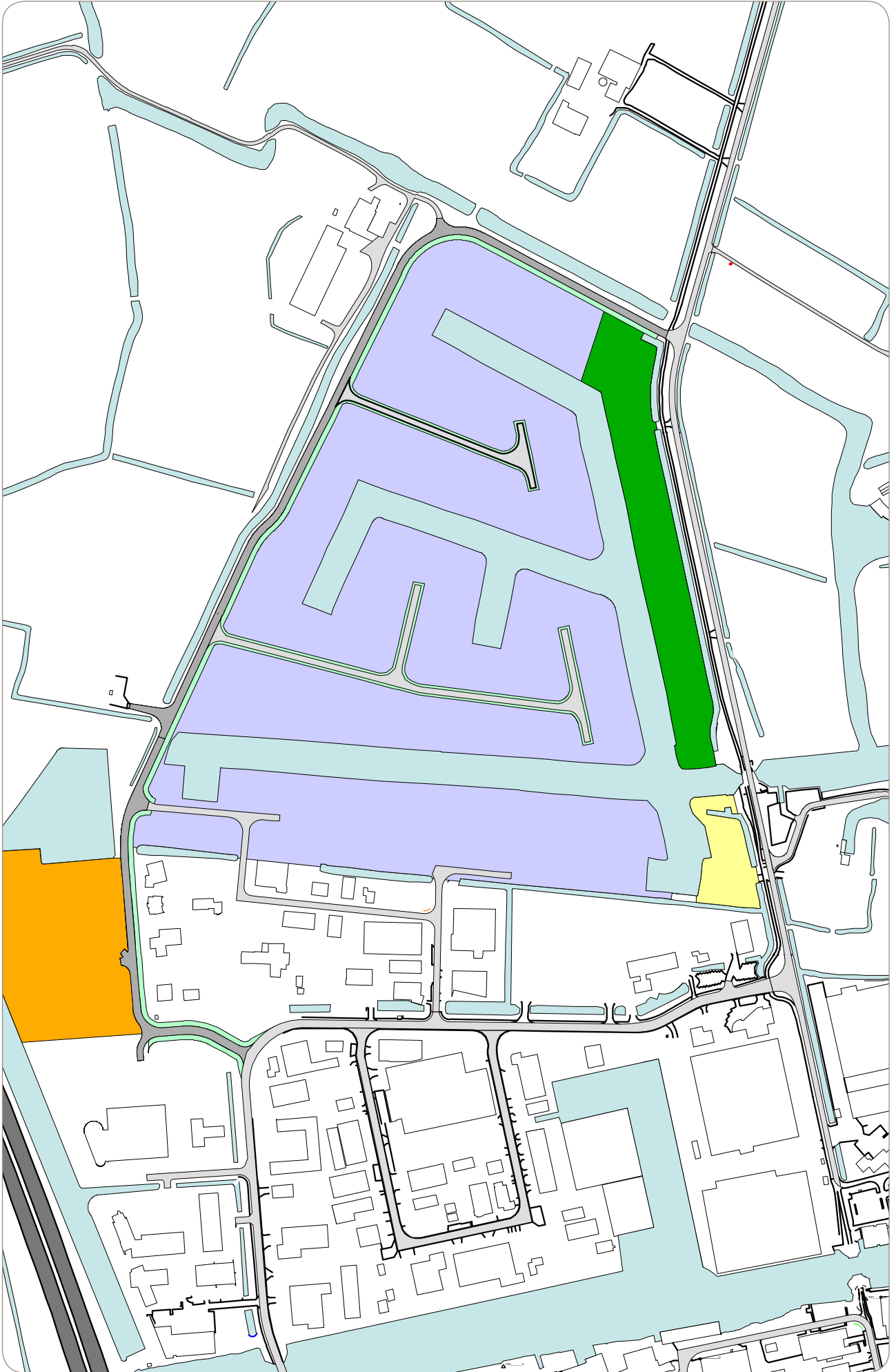
Aan het water zijn de volgende eisen gesteld:

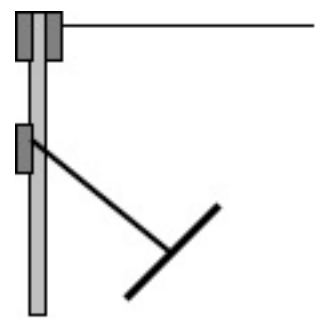
Vaarwater:

Minimum waterbreedte op de waterspiegel:	ca. 30	meter
Uit te geven strook langs de oever t.b.v. aanleggen:	5	meter
Obstakelvrije vaarweg/vargeul:	20	meter
Aanlegdiepte in vaargeul:	ca. 2.30	meter
Onderhoudsdiepte:	2.00	meter
Maximale diepgang scheepvaart:	1.90	meter

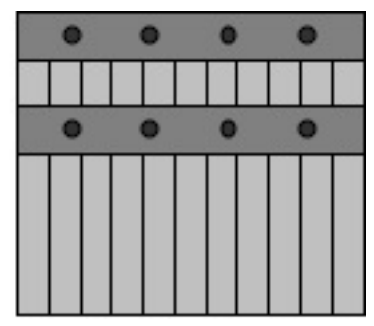
Oevers/beschoeiingen/steigers:

Oever bosstrook en koppen:	natuurlijke oever toegestaan,
waterwegen:	steen bestorting toegestaan
Steigers:	alleen steigers dwars op de oever toegestaan, maximale breedte 1 meter
Materiaal steigers:	hout (voorkeur: fsc gekeurd of gelijkwaardig)
Materiaal beschoeiingen:	hout of staal (zie principedetails en referentiebeeld)



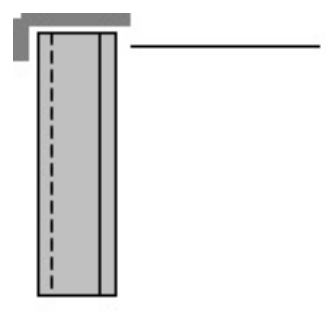


zijaanzicht

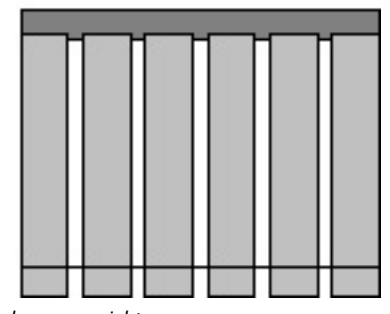


bovenaanzicht

Principedetails beschoeiingen



zijaanzicht



bovenaanzicht

Materiaal: hout (klem, enkele en dubbele gording toegestaan)
Materiaal: beton (stalen deksloof toegestaan)

inrichtingsschets Frisia

-  *traditionele en watergebonden bedrijven*
-  *Aquaverium*
-  *wonen en kleinschalige bedrijvigheid*
-  *bos*
-  *water*
-  *hoofdontsluiting*
-  *ontsluiting*
-  *berm*

3.3. De wegen en straatmeubilair

De wegenstructuur van het plangebied is zodanig opgebouwd dat de hoofdontsluiting aan de westkant ligt. Van daaruit worden de onderdelen van het plangebied verder ontsloten.

De wegen kennen de volgende wegprofielen:

Hoofdweg:

Breedte rijbaan:	7 meter
Buitenberm:	3 meter
Binnenberm:	5 meter
Verharding:	asfalt
Parkeren:	alleen op eigen terrein toegestaan (parkeerverbod)

Zijwegen:

Breedte rijbaan:	6 meter
Bermen:	2,5 meter
Geen voetpaden	
Verharding:	asfalt

De wegen op het bedrijventerrein hebben op deze wijze een voldoende breedte voor een goede verkeersdoorstroming. Van bedrijven wordt geëist dat ze voldoende parkeervoorzieningen realiseren op het eigen erf. Langs de hoofdontsluitingsweg zal een parkeerverbod worden ingesteld zodat het wordt voorkomen dat er (vracht)auto's op de weg geparkeerd staan en de verkeersafwikkeling wordt verstoord.

Zowel langs de hoofdwegen als op Frisia wordt door de openbare verlichting gebruik gemaakt van functionele, relatief hoge lichtmasten. Voor het gehele bedrijventerrein wordt gestreefd naar een uniforme bewegwijzering.

3.4. Erfafscheidingen

Ten aanzien van erfafscheidingen gelden de volgende eisen:

Erfafscheidingen:

In bermstrook:	niet toegestaan
Langs openbaar terrein:	alleen haag toegestaan
Op voorerf:	bij voorkeur beplanting; erfafscheiding maximaal 1.20 meter hoogte
Op zij- en achtererf:	maximaal 2.00 meter hoogte
Materiaalgebruik:	Schuttingen als erfafscheiding niet toegestaan; gegalvaniseerde stalen spijlen- en gaashekwerken toegestaan (achter de voorgevelrooilijn)
Poorten:	op eigen terrein over uitrit toegestaan (6 meter breed); voor de voorgevelrooilijn tot 1.20 meter hoogte, daarachter tot 2 meter hoogte; materiaal gegalvaniseerde spijlen; waaier tot halver wege sloot toegestaan in spijlen- en gaashekwerk

3.5. Het openbare groen

De oostelijke rand van het bedrijventerrein Frisia bestaat uit een groenstrook tussen it Hoflân en de nieuwe vaart. Deze strook dient ter afscherming van het bedrijventerrein. De aanleg en het onderhoud van de bosstrook is gericht op een geleidelijke ontwikkeling naar een parkachtig karakter.

Langs de hoofdontsluitingswegen van zowel Biensma als Frisia zijn brede bermen aangelegd met daarin bomen. Langs de zijwegen in Biensma zijn 2,5 meter brede bermen aangelegd. Deze bermen worden ook aangelegd langs de zijwegen in Frisia.

Langs de oostzijde van de Finnen is laanbeplanting aangebracht in de 5 meter brede grasberm. Deze statige laanbeplanting zal samen met de heel specifieke bebouwing het toekomstige silhouet bepalen.

Per bedrijfspand wordt één standaard uitrit aangelegd volgens de onderstaande afmeting en materiaalgebruik.

Uitritten:

Maximale breedte:	6.00 meter op de eigendomsgrens, vleugels toegestaan onder 45 graden tot aan de asfaltverharding
Verharding:	betonstraatsteen keiformaat in elleboogverband, kleur grijs
Opsluiting:	trottoirbanden 18/20x25cm, kleur grijs met een verloop van 0-10 cm. zicht tussen eigendomsgrens en kant asfaltverharding
Funderingsopbouw:	menggranulaat (0/40) 35 cm op 50 cm zand



de aangebrachte laanbeplanting langs de Finnen

4. BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN EN WELSTANDSRICHTLIJNEN

4.1. Algemeen

Politiekeurmerk

Ook ten aanzien van bebouwing, situering van bebouwing en inrichting van de kavel zal zo veel mogelijk rekening worden gehouden met de eisen van het Politiekeurmerk.

Aspecten die hierbij een rol spelen zijn:

- vormgeving en schaal van gebouwen worden op elkaar afgestemd, zodat een eenheid ontstaat. Dit draagt bij aan de overzichtelijkheid van het gebied;
- er is een duidelijk onderscheid tussen de voorzijde en achterzijde van kavels. Voor sommige kavels geldt dat er sprake is van twee voorzijden, deze zijn openbaar toegankelijk via de weg en het water;
- gestreefd wordt naar een vorm van parkmanagement, dat beheer en onderhoud van de openbare ruimte, maar ook de uitstraling van de bedrijfspercelen op de agenda heeft.

4.2. Biensma

Het traditionele bedrijventerrein is bedoeld voor kleine en middelgrote bedrijven. Grou werd al in een ver verleden gekenmerkt door een grote variatie aan industriële en ambachtelijke bedrijvigheid. In het verleden zijn veel (maar niet alle) bedrijven uit het oude dorp verplaatst naar de rand van het dorp. Dit proces zal in de toekomst naar verwachting doorgaan.

Het traditionele bedrijventerrein is volledig uitgegeven en bebouwd. In functionele zin is een tamelijk kleinschalig gemengd terrein tot stand gekomen. De ruimtelijke kwaliteit van het terrein is kwetsbaar door de grote verscheidenheid aan bebouwing en individuele uitingen van identiteit en reclame. Ook de ontsluiting van bedrijven en het parkeren is een aandachtspunt.

Bebouwingsvoorschriften volgens de bestemmingsplannen:

Maximale bouwhoogte:	10 meter
Minimum afstand tot de perceelgrens:	3 meter
Minimum afstand tot de weg en het water:	5 meter

Instructies welstandstoets:

Uit oogpunt van welstand kan volstaan worden met een beoordeling van de bebouwing op zich. De architectuur dient met uitzondering van de representatieve onderdelen een zakelijk en doelmatig karakter te hebben. Representatieve bedrijfsonderdelen mogen een eigen identiteit aan het gebouw of gebouwencomplex geven, zonder de omgeving te domineren. De smalle straten met eenvoudige profielen vragen voor de naar voren geplaatste representatieve gebouwdelen om een "open architectuur".

4.3. Het hoogwaardige bedrijventerrein Biensma en Aquaverium

Het hoogwaardige bedrijventerrein is een zichtlocatie aan de A32. Het bestemmingsplan schrijft voor dat op het terrein uitsluitend hoogwaardige bedrijven in functionele zin zijn toegestaan. Daarnaast worden eisen gesteld aan de architectuur van de gebouwen en aan de inrichting van het terrein. In het bestemmingsplan zijn hoogwaardige bedrijven als volgt gedefinieerd: “kennisintensieve en qua imago hoogwaardige, weinig hinder veroorzakende productie en dienstverlenende bedrijven”.

Het silhouet wordt gedomineerd door het Aquaverium. De resterende strook is bedoeld voor kleine kantoorgebouwen, bedrijven met weinig milieuhinder en hoogwaardige technologieën, representatieve groothandels en andere dienstverlenende bedrijven. Buitenopslag is niet toegestaan, m.u.v. die delen van het terrein die volledig door groen en gebouwen zijn afgeschermd.

In het bestemmingsplan is voorts vastgesteld dat de terreininrichting dient bij te dragen aan een parkachtige omgeving, middels water en laagblijvend groen.

Bebouwingsvoorschriften volgens de bestemmingsplannen:

Maximale bouwhoogte: (Aquaverium maximaal 15 meter)	10 meter
Minimale afstand tot de perceelgrens:	5 meter
Minimale afstand tot de weg en het water:	15 meter
Maximum oppervlakte kantoorfunctie:	600 m ²

Representatieve onderdelen gericht op de A32

Instructies welstandstoets:

De gebouwen vormen samen de westelijke rand van Grou. De plaatsing van de gebouwen ten opzichte van elkaar, de inrichting met water en groen alsmede de architectonische uitdrukking van elk gebouw dient in samenhang beoordeeld te worden.

Het gemeentelijke beleid is daarbij gericht op een moderne architectuur die past in de context van snelweg, water en groen. De eigen identiteit van het bedrijf mag door de architectuur ondersteund worden, maar niet overheersen door kleurgebruik, materiaalkeuze en reclame-uitingen. Ook het overmatig gebruik van lichteffecten wordt ongewenst geacht.

De gemeente beveelt natuurlijke materialen en aardtinten aan, in combinatie met glas als een weerspiegeling van de omgeving. De gemeente acht een goed inrichtingsplan van het totale perceel noodzakelijk voor een goede beoordeling van de architectuur. De gewenste inrichting met groen en water aan de zijde van de A32 verzet zich tegen een inrichting met veel parkeerruimte aan die zijde.

Het Aquaverium is door zijn schaal en plaatsing zo dominant dat verbouwingen beoordeeld moeten worden in relatie met het bestaande gebouw. Nieuwe toevoegingen dienen de oorspronkelijke architectuur te respecteren.

4.4. Het bedrijventerrein Frisia

Algemeen

Het noordelijke deel van het bedrijventerrein; Frisia, is niet alleen bestemd voor watergebonden bedrijvigheid maar ook in het gemengd modern segment. Daarnaast is het toegestaan om naast het hoofdbedrijf schiphuizen te realiseren. Deze schiphuizen mogen alleen worden gebouwd als zij fungeren als nevenfunctie. Bedrijven die zich uitsluiten richten op het aanbieden van ligplaatsen zijn niet geschikt vanwege de ligging van het terrein achter twee bruggen maar ook vanwege de beperkte werkgelegenheid die deze vorm van bedrijvigheid oplevert.

De gemeente streeft naar een bedrijventerrein met veel ruimtelijke kwaliteit. Door de aanleg van groene bermen, verbod tot parkeren en aangepaste welstandseisen kan Frisia een herkenbare kwaliteit krijgen. Het Aquaverium heeft een hoge kwaliteit en is voornamelijk toegespitst op de watersporters. Het Aquaverium en nieuwe watergebonden bedrijvigheid kunnen profiteren van elkaars aanwezigheid op het terrein. Grou wil zich profileren op het gebied van watersport en dit ook in het ruimtelijk beeld tot uiting brengen.

In het bestemmingsplan wordt nader ingegaan op de mogelijkheden van nieuw te vestigen bedrijven. De gemeente prefereert bedrijvigheid op het gebied van watersport maar ook andere watergebonden en bedrijvigheid in het gemengd modern segment is toegestaan op het terrein.

Bebouwingsvoorschriften volgens de bestemmingsplannen:






Maximale bouwhoogte:	12,5 meter
Minimale afstand tot de perceelgrens:	3 meter
ter hoogte van de A32-zone	5 meter
Minimale afstand tot de weg:	5 meter
Min. afstand tot water (behalve in A32-zone)	5 meter

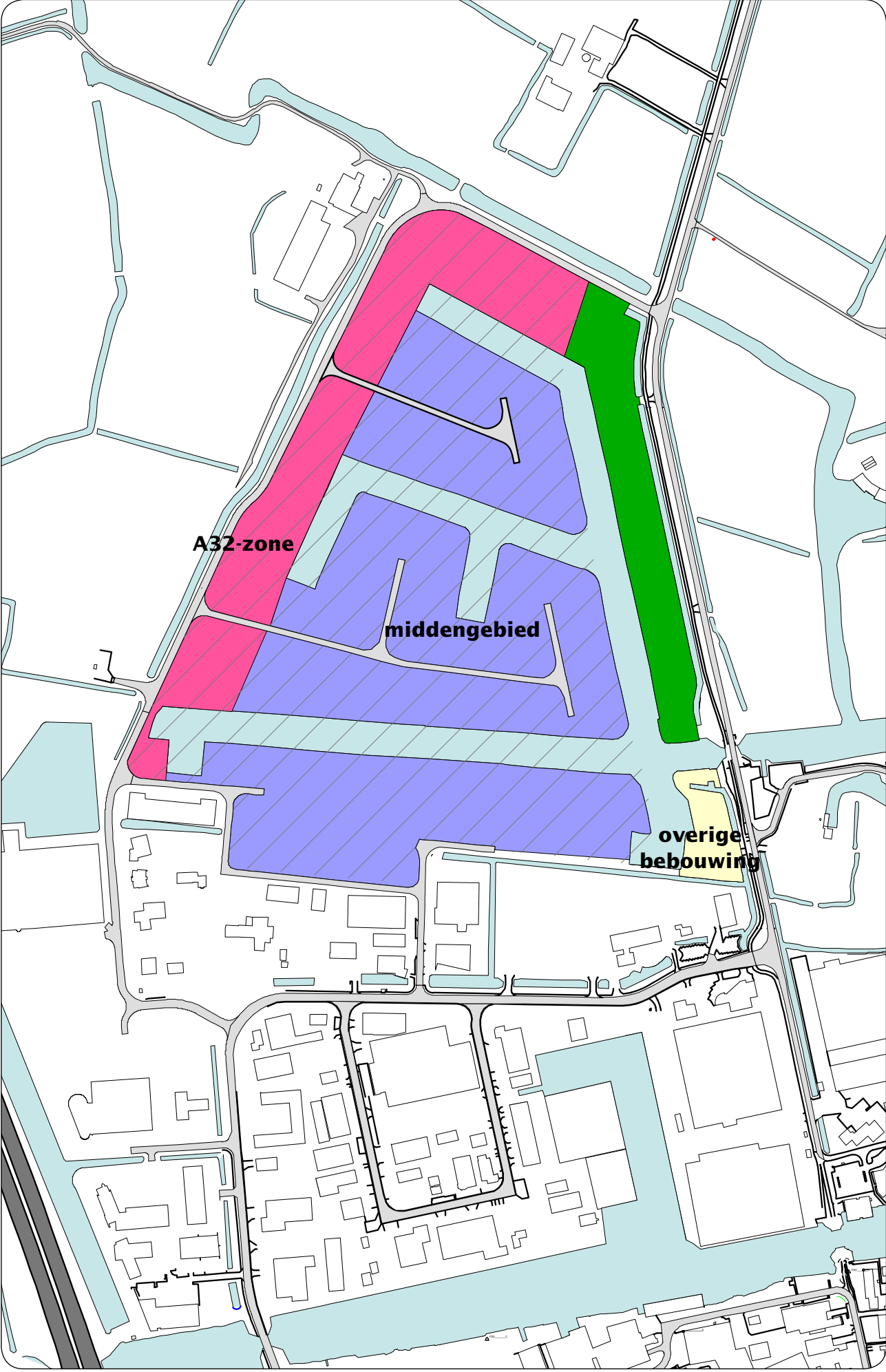
Dit gedeelte van het bedrijventerrein grenst aan de noord- en oostzijde aan het open landschap. Aan de westzijde wordt het bedrijventerrein door een strook open agrarische grond afgescheiden van de A32. Aan de zuidzijde grenst het terrein aan het bestaande bedrijventerrein Biensma.

Vanwege de bijzondere ligging ten opzichte van het landschap en de snelweg is ervoor gekozen het terrein op te delen in een aantal welstandsgebieden; de A32-zone, het middengebied en overige bebouwing.

De zone langs de snelweg heeft hoger beeldkwaliteitseisen omdat dit gebied onderdeel is van het visitekaartje van Grou. Voor het overige deel van het bedrijventerrein zijn de beeldkwaliteitseisen aangescherpt ten opzichte van het voorgaande beeldkwaliteitsplan. Voor de schiphuizen zijn onder een apart kopje specifieke beeldkwaliteitseisen opgesteld.

beeldkwaliteit Frisia

<i>hoge beeldkwaliteitseisen A32-zone</i>	
<i>middengebied; bebouwing met kappen</i>	
<i>overige bebouwing</i>	
<i>bos</i>	
<i>schiphuizen mogelijk</i>	



A32-zone

middengebied

**overige
bebouwing**

4.5. De A32-zone

Tussen de westelijke rand van het bedrijventerreinen en de A32 ligt een open gebied. Het zicht vanaf de snelweg is een visitekaartje voor Grou maar ook voor de bedrijven die zich vestigen in deze zone. Aan de noordzijde grenst het bedrijventerrein aan het open landschap waardoor de entree van Grou vanaf deze zijde wordt bepaald door bedrijfsbebouwing.

Het maritieme karakter van Grou kan tot uiting komen in een stoere uitstraling maar ook door de bedrijvigheid die er plaatsvindt. Botenstalling is toegestaan achter de voorgevelrooilijn en schiphuizen zijn mogelijk in deze zone mits ze voldoen aan een aantal voorwaarden zoals onder het kopje Schiphuizen is aangegeven.

Om een samenhangend beeld te creëren en een kwalitatief hoge uitstraling te verkrijgen zijn hoge beeldkwaliteitseisen opgesteld voor de zone langs de noord- en westrand. De bebouwing wordt geplaatst in één rooilijn langs de hoofdroute met veel groen voor de voorgevel. De onderlinge afstand tussen de bebouwing heeft een minimale maat van 2x5 meter zodat de panden als vrijstaande objecten zichtbaar zijn. Om een verzorgd beeld te geven vanaf de snelweg is het noodzakelijk dat de bebouwing samenhang vertoont in situering, massa, architectuur en kleurgebruik.

Inrichting kavel:

- maximale breedte inritten 6 meter; afgestemd op situering bomen in de berm.
- ruimte voor de voorgevel tot maximaal 50% verharden, overig inrichten met groen (bij voorkeur water als inrichtingsthema gebruiken).
- erfafscheiding voor de voorgevel bestaat uit een haag met maximale hoogte van 1,2 meter. Achter de voorgevel zijn hekwerken mogelijk mits deze transparant zijn, in een onopvallende kleur en max. 2 meter hoog.
- Parkeren moet uitsluitend op eigen terrein
- voor de voorgevel mogen vlaggemasten geplaatst worden
- open ruimtes (bijv. parkeerplaatsen) tussen bebouwing vanaf de ontsluiting een groen beeld geven

Plaatsing:

- de bebouwing wordt in de voorgevelrooilijn geplaatst, op 10 meter vanaf de hoofdontsluiting
- minimaal 50% van bouwmasa in voorgevelrooilijn
- minimaal 5 meter uit de zijdelingse erfgrans
- Opslag is toegestaan mits deze achter de voorgevelrooilijn ligt en niet zichtbaar is vanaf de openbare weg. Buitenstalling van boten mag achter de voorgevelrooilijn.



bedrijfsnaam opgenomen in de architectuur, als onderdeel van de gevel



bedrijf met kleinere bijvolumes als architectonisch accent



Uitstraling:

- bebouwing heeft een hoogwaardige uitstraling met een maritiem karakter. De voorgevel is voorzien van grote glasvlakken en van verbijzonderingen (verschillende materialisering, kantoor en/of entreeportaal als bijvolume/ architectonisch accent, buitenlamellen)
- De voorgevel is open, geen gesloten gevelwand aan de openbare weg
- Geen garage- of overhaddeuren in de voorgevel langs de hoofdontsluitingsroute (Klif) tenzij bedrijfsvoering dit vereist, onder architectonische voorwaarden
- Indien het bouwvolume ook aan het water is gelegen dient de gevel grenzend aan het water ook representatief te zijn.
- Geen uitbundige reclame op dak, maar als onderdeel van de architectuur, op de gevel.

Bebouwing:

- bouwhoogte maximaal 12,5 meter
- voorzien van kap/ lessenaarsdak met een minimale helling van 30 graden
- nokrichting haaks op de weg.

Materiaal- en kleurgebruik:

- hoofdmateriaal bestaat uit (plaat)materiaal in 1 rode aardetint gecombineerd met bijmaterialen (staal, aluminium, (rode, grijze of bruine) baksteen, (onbehandeld) hout, beton, glas, etc.)
- dak uitgevoerd in antraciet

Oriëntatie:

- bedrijven zijn georiënteerd op de hoofdontsluitingsweg, kavels op kruispunten hebben een overhoekse oriëntatie. De hoofdentreep bevindt zich aan de hoofdontsluitingsweg Klif/ De Finnen.



voorbeelden van bedrijfsgebouwen met een kap en een hoogwaardige uitstraling

4.6. Schiphuizen

Op het hele bedrijventerrein Frisia mogen schiphuizen gerealiseerd worden mits ze aan een aantal voorwaarden voldoen. De belangrijkste voorwaarde is dat de functie botenstalling geen hoofdfunctie van het bedrijf is maar een nevenfunctie. De hoofdfunctie manifesteert zich aan straat terwijl de overdekte botenstalling hoofdzakelijk aan het water is gesitueerd. Zowel aan de straat als aan het water verdient de architectuur van de schiphuizen extra aandacht omdat het gevaar bestaat dat ellenlange ononderbroken gevels ontstaan die geen wisselwerking hebben met de openbare ruimte (zowel vanaf het water als vanaf de straat).

Schiphuizen dienen boten tot 25 meter te kunnen huisvesten waardoor er forse bouwvolumes nodig zijn. Door verticale parcellering of het visueel opdelen van het bouwvolume in meerdere bouwvolumes kan de maat en schaal van de schiphuizen beter ingepast worden in de maat en schaal van de overige bebouwing op het bedrijventerrein. De onderstaande referentiebeelden geven voorbeelden van grote bouwvolumes die kleinschalig ogen door de gevelindeling.

De hoofdfunctie dient zich in het bouwwerk ook als dusdanig te presenteren als verbijzondering in de gevel of als apart bouwvolume. Gevels van schiphuizen die grenzen aan de openbare weg dienen een gevarieerd gevelbeeld te krijgen open te zijn en deze gevels mogen maximaal 25% van het gevelbeeld in een straat bepalen.

Op heel Frisia mogen schiphuizen worden gerealiseerd. Naast de regels die verderop worden gegeven voor de bouw van schiphuizen gelden ook de relevante beeldkwaliteitseisen op de beeldkwaliteitszone waarin het schiphuis wordt gerealiseerd. Zo zal een schiphuis in de A32-zone in een rode aardetint uitgevoerd moeten worden.



aantrekkelijke blik op de schiphuizen vanaf het water



kleinschaligheid vanaf de openbare weg en het water

Bebouwing:

- bouwhoogte maximaal 12,5 meter
- voorzien van kleinschalige kappen met een minimale helling van 30 graden
- nokrichting haaks op de weg.
- toepassen van schaalverkleinende architectuur door bijvoorbeeld verticale parcellering met breedtes tot 7 meter of gebruik maken van meerdere bouwvolumes
- verbijzonderen van de hoofdfunctie in architectuur ten opzichte van de schiphuizen
- gevarieerd gevelbeeld langs de openbare weg (ramen wenselijk)

Plaatsing:

- hoofdfunctie plaatsen in de voorgevelrooilijn volgens de regels van het geldende beeldkwaliteitsgebied, bouwmassa t.b.v. schiphuizen achter de hoofdfunctie plaatsen.

Materiaalgebruik en kleurstellingen:

- passend binnen de voorgeschreven materialen van het betreffende beeldkwaliteitsgebied.

Oriëntatie

- schiphuizen zijn zowel op de openbare weg als het water georiënteerd.



botenstalling en reparatie en onderhoud bij Wettersportbedriuw Wester te Earnewâld, voorbeeld van een visuele opdeling van het bouwvolume in kleinere bouwvolumes



Beuker

TE KOOP

4.7. Het middengebied

Over het hele plangebied geldt dat de grootte van de uit te geven percelen afhankelijk is van het soort bedrijvigheid en behoefte van de ondernemer. Er kunnen zowel grote als kleine kavels worden uitgegeven. Om een eenheid in de bebouwing te bewerkstelligen en om te voorkomen dat de bebouwing massaal en onvriendelijk oogt is opgenomen dat de bebouwing een duidelijke kap moet hebben met een minimale helling van 30°. De nokrichting staat haaks op de weg.

Aangebouwde bouwvolumes ten behoeve van nevenfuncties zoals een kantoor of ontvangstruimte zijn alleen toegestaan als integraal onderdeel van de architectuur en mogen maximaal 3 meter voor de voorgevel van de hoofdbouwmassa gebouwd worden. De voorzijde van de aangebouwde volumes of de hoofdmassa liggen op 5 meter vanaf de kant weg. Daarnaast is de bebouwing minimaal 3 meter uit zijdelingse perceelsgrens gebouwd.

Indien de achterzijde van de bedrijven aan het water ligt geldt er een hoge mate van vrijheid. Er zijn twee aspecten die van belang zijn: de eisen die door de gemeente gesteld zijn aan de kaden en beschoeiingen en de aandachtspunten vanuit het Politiekeurmerk. Hekwerken rondom het perceel zijn toegestaan mits ze niet hoger zijn dan 2 meter en transparant en in een gedekte kleur zijn uitgevoerd.

Het parkeren zal hoofdzakelijk aan de zijkant van de bedrijven een plaats moeten krijgen. Buitenopslag en (uit)stalling van objecten zoals boten en auto's zijn aan de voorzijde niet toegestaan.

Op een klein gedeelte zijn bedrijfswoningen toegestaan. Deze bedrijfswoningen zijn zowel inpandig als aan het bedrijfspand gebouwd.

4.8. De overige bebouwing

De overige bebouwing bestaat uit een bestaande woning en een te bouwen woning in combinatie met kleinschalige bedrijvigheid aan it Hoflân. Deze woningen dienen gebouwd te zijn in een traditionele vorm van één bouwlaag met kap. De welstandstoets kan beperkt blijven tot de gebouwen op zich. Als richtlijn voor welstand wordt meegegeven dat deze gebouwen door hun eenvoud, kleur en materiaalgebruik passen in de rand naar het buitengebied.



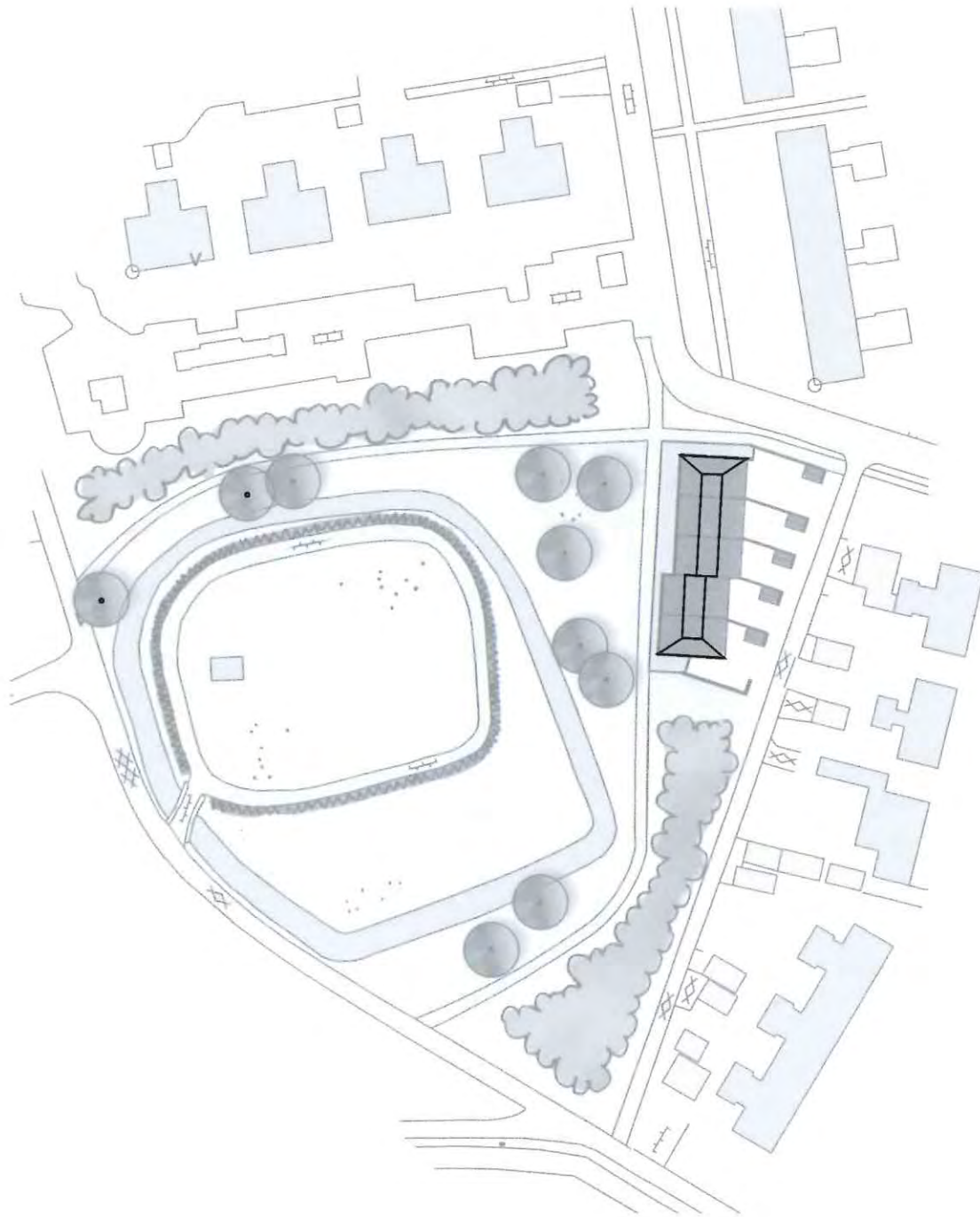


WWW.HKBS.NL

Vestiging Groningen Zuiderpark 21 9724 AH Groningen [T 050 318 31 00](tel:0503183100) [E groningen@hkbs.nl](mailto:groningen@hkbs.nl)

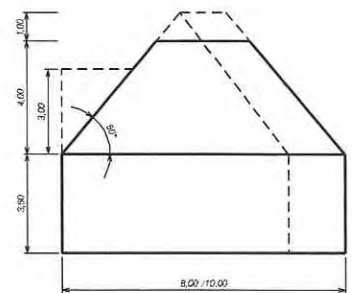
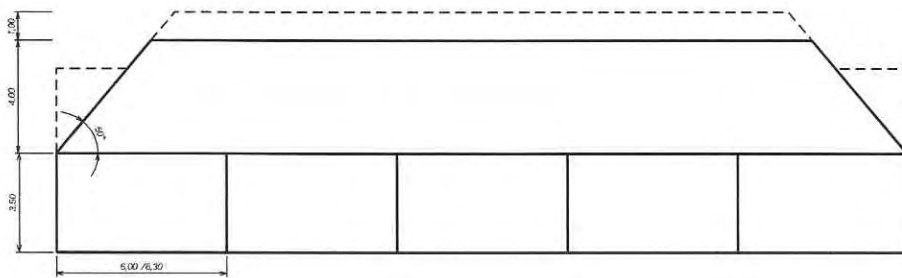
Vestiging Rotterdam Westblaak 51 3012 KD Rotterdam [T 010 436 62 60](tel:0104366260) [E rotterdam@hkbs.nl](mailto:rotterdam@hkbs.nl)

c. **De terp Jirnsom** (2. Welstandsnota Boarnsterhim 2004)



kenmerk: 386 601 050922
datum: 22 september 2005

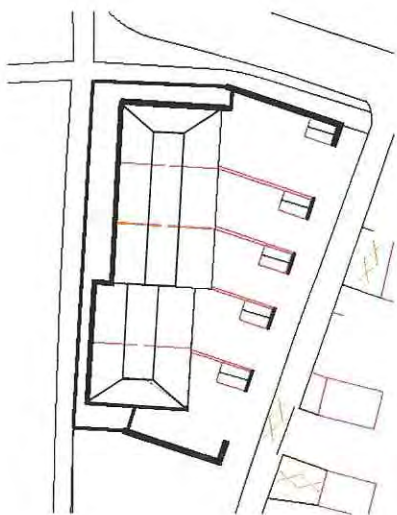
beeldkwaliteitsplan 5 woningen De Terp Jirnsum



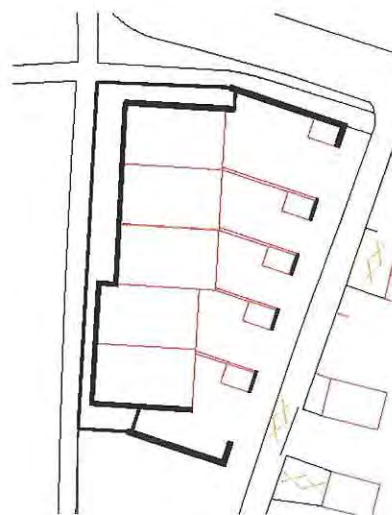


Referentiebeelden bouwtypologie woningen De Terp Jirnsom

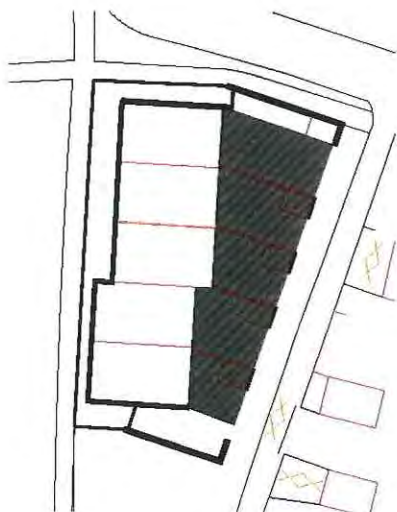
nokrichting en kapvorm:
schilddak / zadeldak of ringdak
met bijzondere kopse einden



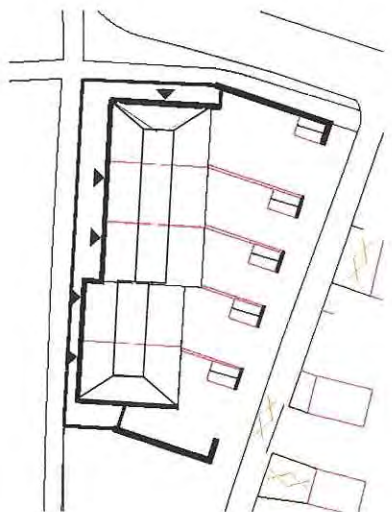
erfafscheiding

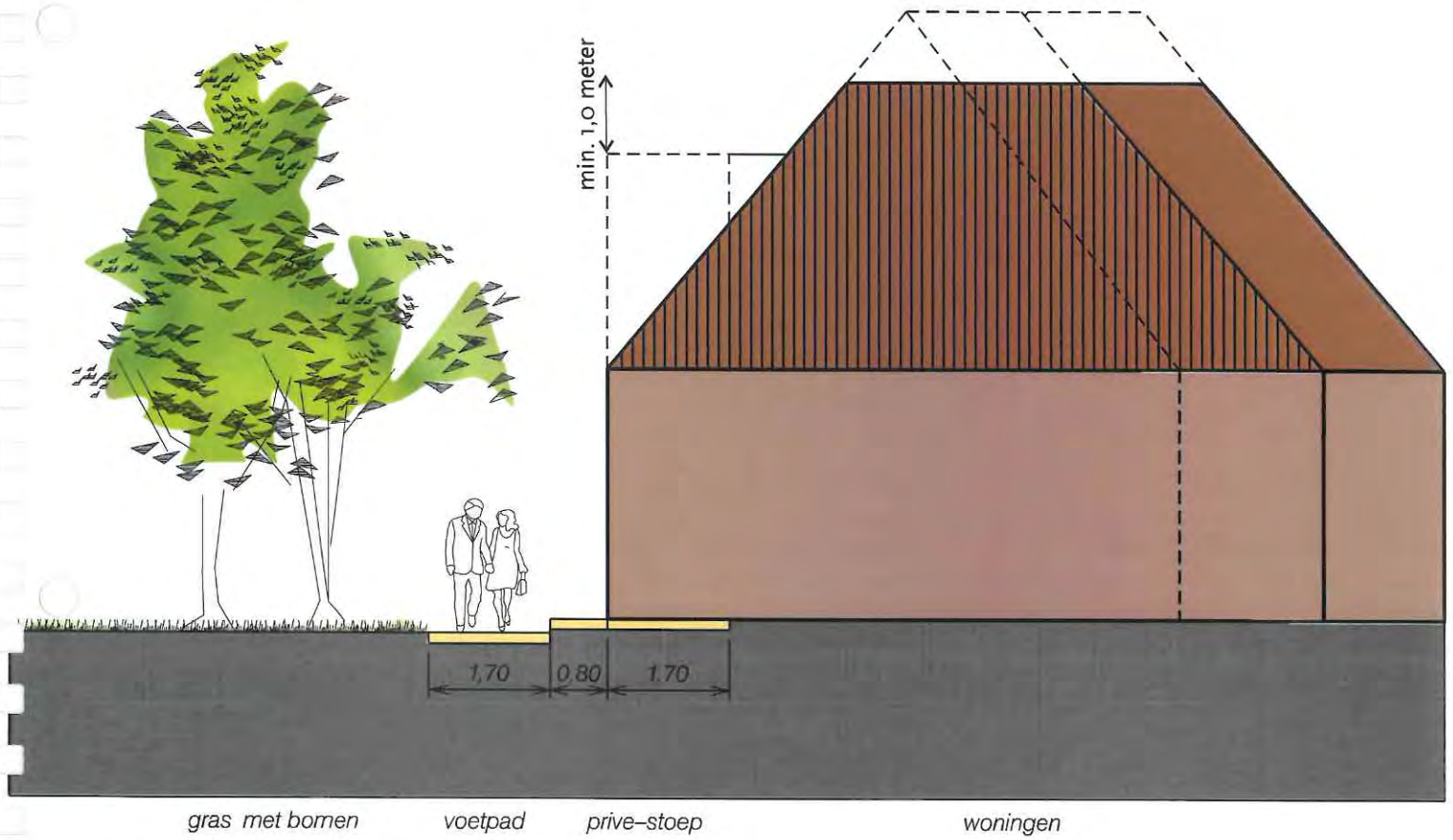
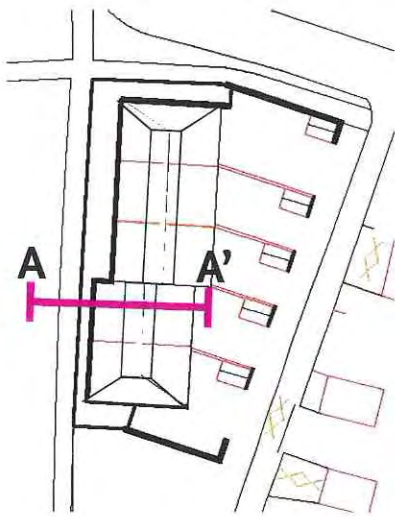


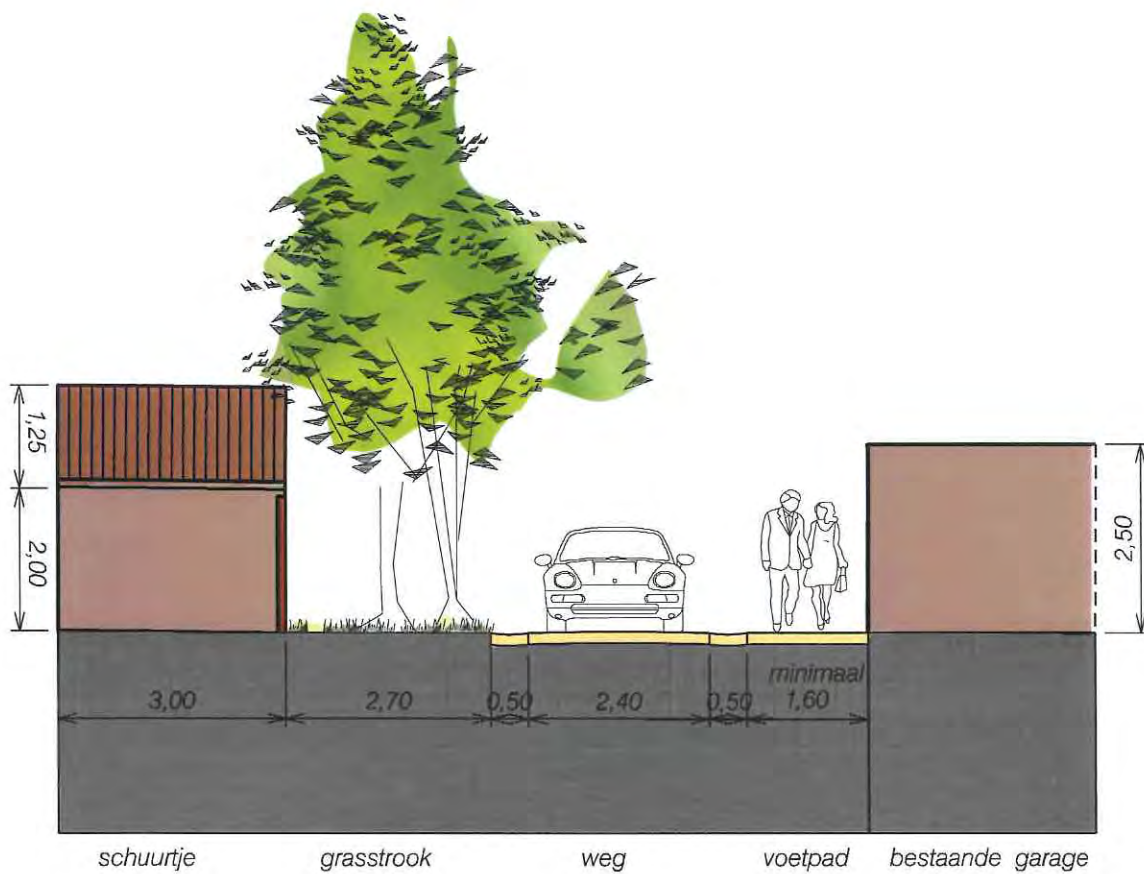
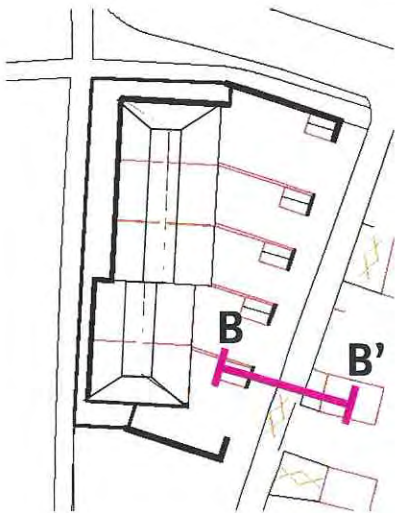
bij- en aanbouwen

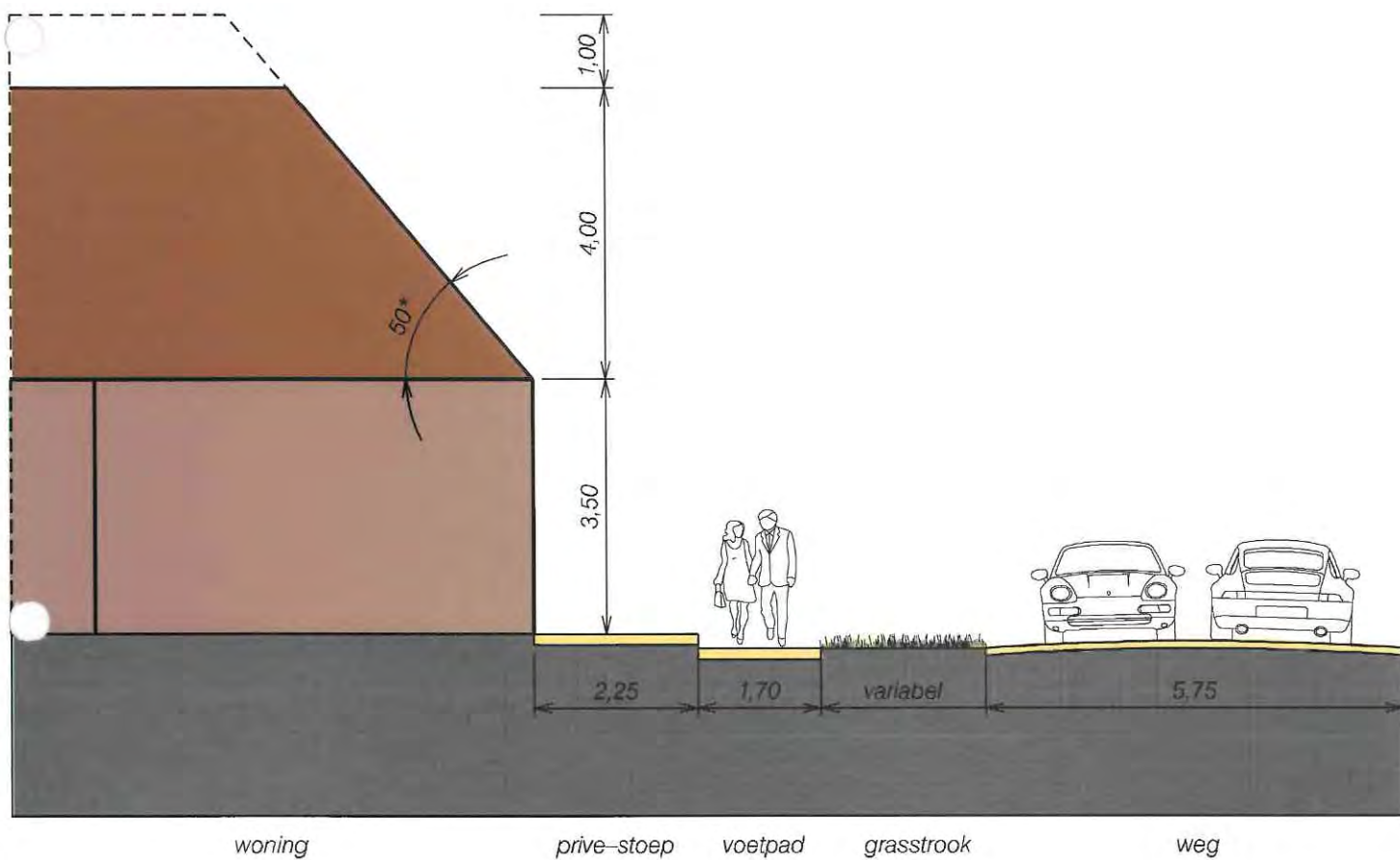
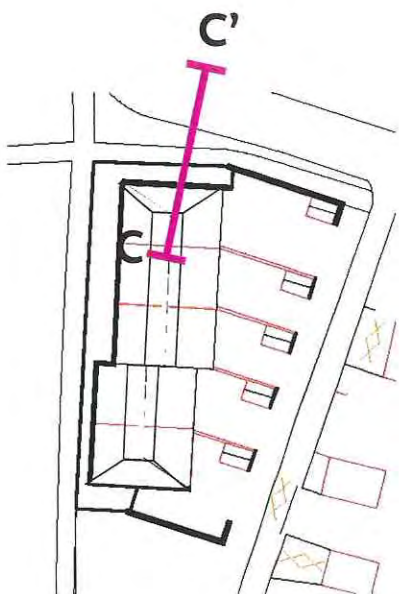


voordeuren











Dakpan

Materiaal:
steen

Kleur:
oranje

Type:
verbeterde Hollandse
pan

Formaat:

Bijzonderheden:

bebouwing
Daken



Dakpan

Materiaal:
steen

Kleur:
natuurrood

Type:
verbeterde Hollandse
pan

Formaat:

Bijzonderheden:

bebouwing
Daken



Dakpan

Materiaal:
steen

Kleur:
blauw gesmoord

Type:
verbeterde Hollandse
pan

Formaat:

Bijzonderheden:

bebouwing
Daken



Steen

Materiaal:
schoon metselwerk

Kleur:
rood

Type:
dikformaat

Formaat:
210 x 100 x 65

Bijzonderheden:

bebouwing
Muren



Steen

Materiaal:
schoon metselwerk

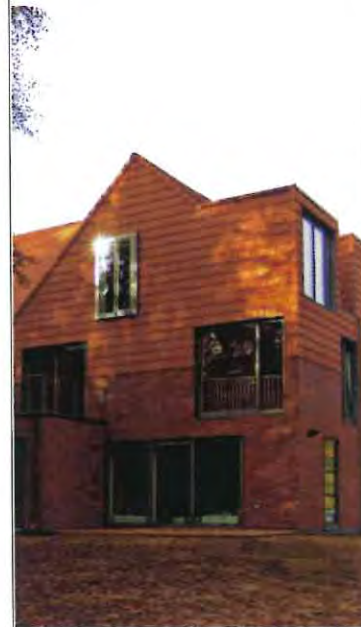
Kleur:
bruin

Type:
dikformaat

Formaat:
210 x 100 x 65

Bijzonderheden:

bebouwing
Muren



Steen

Materiaal:
schoon metselwerk

Kleur:
oranje

Type:
dikformaat

Formaat:
210 x 100 x 65

Bijzonderheden:

bebouwing
Muren



Uitwerking verticale
gevel

Materiaal:
schoon metselwerk

Kleur:
rood

Type:
dikformaat

Formaat:
210 x 100 x 65

Bijzonderheden:
Aansluitend bij
metselwerk muren

bebouwing
Verticale gevel



Uitwerking verticale
gevel

Materiaal:
schoon metselwerk

Kleur:
bruin

Type:
dikformaat

Formaat:
210 x 100 x 65

Bijzonderheden:
Aansluitend bij
metselwerk muren

bebouwing
Verticale gevel



Uitwerking verticale
gevel

Materiaal:
schoon metselwerk

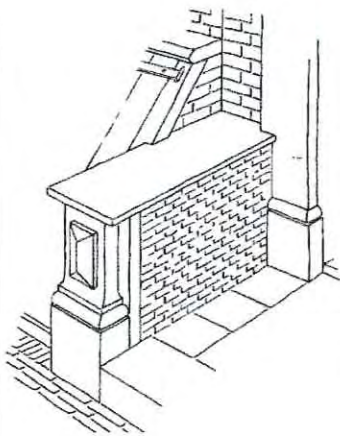
Kleur:
oranje

Type:
dikformaat

Formaat:
210 x 100 x 65

Bijzonderheden:
Aansluitend bij
metselwerk muren

bebouwing
Verticale gevel



Stoepbank

Materiaal:

Kleur:

Type:

Formaat:

Bijzonderheden:
in overleg met
architect

particulier initiatief

meubilair
Stoepbank



Klinkerstoep

Materiaal:
gebakken klinker

Kleur:
donkerrood

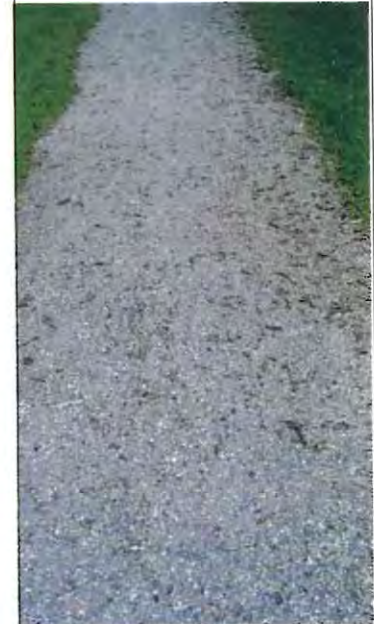
Type:
waalformaat

Formaat:
204 x 65 x 50

Bijzonderheden:
straatverband mag
variëren

particulier initiatief

stoepen
Klinkers



Schelpen

Materiaal:
schelpen

Kleur:
grijs genuanceerd

Type:

Formaat:

Bijzonderheden:

verharding
Schelpen

Bouwen aan een cultuurhistorisch waardevolle terpruimte

Uitgangspunt: eigentijdse oplossing in relatie tot de typologische traditie van de woning in de 'terpbeurt'
Ambitieniveau: sober materiaalgebruik, hoogwaardige detaillering.

1. Positionering:

plaatsing in de diepte, regelmaat van bebouwing in wand (100% is rijtje, minder bij vrijstaand)

situering en verband: Een dichte bebouwingsstructuur (100%) met verspringende rooilijn van minimaal 0,5 meter. De bebouwing bestaat uit eenduidige bouwvolumes van 3 en 2 woningen. Het volume van 2 kan worden gesitueerd aan het openbare pad (noord) of aan de groene kant (zuid). Dit geldt ook voor het volume van 3. Hierin is dus uitwisseling mogelijk.
type: Er zijn 5 gelijkwaardige rijtjeswoningen waarvan 2 hoekwoningen.
oriëntatie: De woningen zijn gericht naar de terp en de zijkanten. De kopse kanten moeten als voorgevel worden behandeld.
nokrichting: De nok staat haaks op het openbare pad en de terpruimte, De kopse kanten mogelijk ook benadrukken met een haakse nokrichting.

2. Vorm en bebouwingsmaat:

afmetingen, en verhoudingen vorm en bouwvolumes

bouwlagen: Het principe is één bouwlaag met kap, indien een zadeldak wordt toegepast zijn bijzondere hoekaccenten vereist (dus uitzondering op kapregel). De goothoogte bedraagt 3,5 meter. De bouwhoogte mag variëren tussen 7,5 en 8,5 meter
kapvorm:
1 - schilddak: per bouwvolume/cluster schilddak
2 - zadeldak: zadeldak verspringend met clusters, inclusief bijzondere gelijke hoekbeëindiging (hier is een uitzondering op de kapregel mogelijk)
3 - ringdak: ringdak
geen grote overstekken
dakkapellen:
voorzijde: eenduidig, maximaal één per woning waarbij de goot doorloopt (dakkapel mag de goot niet onderbreken over gehele gevel) De breedte van de dakkapel bedraagt maximaal 2,0 meter. De afstand tot keper is minimaal 1,5 meter. De dakkapel eindigt minimaal 1,0 meter onder de nok.
achterzijde: idem
kopse zijde: idem
verhoudingen: De verhoudingen zijn nog nader te bepalen.
schaal: De schaal is passend bij de ruimtemaat en traditie van een terpbeurt.
overstekken dak: Maximaal 0,2 meter

3. Aanzicht:

gevelindeling en uitdrukking, stijl en kleur

indeling gevelvlak: Primair een verticale indeling, secundair een horizontale indeling. Het totale gevelvlak en kap kennen een horizontale indeling. Per woning is een verticale articulatie mogelijk in de vorm van dakkapellen, hoekoplossingen en/of kozijnen. Er is variatie mogelijk in kop- en dakhelling.
geleding: Twee eenduidige volumes waarvan de individuele woningen zichtbaar zijn door geleding.
stijl: hoofdzakelijk kantig
kleur en materiaal: Gevel, ook topgevels: baksteen, rood/bruin/oranje.
Dak: dakpannen of vergelijkbare oplossing, kleur oranje, natuurrood of blauw gesmoord
Dakkapellen en kozijnen: in stijl of contrasterend
Accenten en detaillering: in stijl of contrasterend

4. Perceelafscheidings:

afscheiding: Tuinmuren en schuren aan openbare ruimte in zelfde baksteen als de gevels van de woningen. Deze muren dragen bij aan de kwaliteit van het gehele woonblok en dienen daarom in één hoogte te worden uitgevoerd. De hoogte van de tuinmuren ligt tussen de 1,8 en 2,0 meter. De tuinafscheiding en schuren aan een privé-ruimte mogen afwijkend zijn waarbij het middendeel secundair aan het geheel is. Een alternatief materiaal is mogelijk.

5. Bij- en aanbouwen:

dakkapellen: voorzijde: geen uitbreidingen dakkapellen
kopse zijden: geen uitbreidingen dakkapellen
achterzijde: uitbreidingen mogelijk conform voorwaarden punt 2

schuurtjes: Schilddak of zadeldak. Kleur en materialisatie conform hoofdgebouwen.
De goothoogte bedraagt 2,0 meter, de bouwhoogte bedraagt 3,25 meter.

aanbouwen: Uitbouwen gevel: De goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste 3,5 meter (zie uitbreidingsvlak)

Uitbouwen dak: aan achterzijde: vrij met goot tot 0,5 onder nokhoogte, maximaal 3 dakkapellen per hoekwoning, maximaal 2 dakkapellen per tussenwoning

6. Diversen:

sierlijstjes mogelijk, indien geldend voor totaal
stoep en tuinmuren eenduidige materialisatie (zie materialisatie)

¹ Conform "Welstandsrichtlijnen, een methode voor beeldregie in nieuwe woonwijken", nov. 1997, Hûs en Hiem

d. Wergea - Grut Palma (2. Welstandsnota Boarnsterhim 2004)



Beeldkwaliteitsplan Grut Palma

Aanvulling op de Welstandsnota

Grou/Leeuwarden
Plannummer 025.00.17.41.04
2 maart 2006

BügelHajema
ADVISEURS

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
2	Het stedenbouwkundig plan	6
3	Richtlijnen voor de bebouwing en de bouwpercelen	8
4	De deelgebieden	12
	Deelgebied 1a	14
	Deelgebied 1b	16
	Deelgebied 2	18
	Deelgebied 3	20
	Deelgebied 4a	22
	Deelgebied 4b	24
	Deelgebied 5a*	26
	Deelgebied 5a	28
	Deelgebied 5b	30
5	Openbare ruimte	32
6	Stedenbouwkundige kwaliteit	38

1 Inleiding

Het voorliggende beeldkwaliteitsdocument is een uitwerking van de verkaveling voor het woningbouwplan Grut Palma te Wergea (Wergea-West, fase 1 en 2). Het document geeft richtlijnen voor de bebouwing en geeft aan hoe de openbare ruimte met wegen, paden en groen zal worden ingericht. Tevens gaat het plan in op de wijze waarop de uitgangspunten ten aanzien van een duurzame stedenbouw hun doorwerking hebben gevonden in het plan.

Het kwaliteitsdocument is opgesteld om:

- ◆ een aantrekkelijk en duurzaam woonmilieu tot stand te brengen;
- ◆ de toekomstige bouwers te inspireren en vooral informatie te geven over de welstandscriteria;
- ◆ een kader aan te bieden waarbinnen de toetsing van bouwplannen plaats dient te vinden.

De wettelijke status

Volgens de recente wijziging van de Woningwet op 1 januari 2002 dient welstandstoezicht gebaseerd te zijn op door de gemeenteraad vastgesteld beleid. Zonder vastgesteld welstandsbeleid mag er geen welstandstoets meer plaatsvinden. Dit beeldkwaliteitsdocument dient als bindend gemeentelijk beleid voor de toekomstige welstandsbeoordeling van bouw- en verbouwplannen. De instructies over de inrichting van de openbare ruimte dienen gelezen te worden als instructies van de gemeenteraad aan Burgemeester en Wethouders met het oog op de inrichting en beheer van de openbare ruimte.

Het voorliggende kwaliteitsdocument is raadsbeleid en daarmee bindend voor zowel de stedenbouwkundige supervisie als voor de welstandsbeoordeling.

De procedure

Dit kwaliteitsdocument wordt door de gemeenteraad vastgesteld en bevat voor de burgers bindende voorschriften. Dergelijke plannen dienen zorgvuldig tot stand te komen. De Algemene Wet Bestuursrecht geeft daarvoor aanwijzingen en regels. Voor het voorliggende plan leidt dat tot de volgende procedure; deze loopt zoveel mogelijk gelijk met de procedure van het bestemmingsplan:

1. Over het voorontwerp-plan heeft overleg plaats gevonden met de welstandscmissie Hüs & Hiem en met de provincie Fryslân.
2. Na aanpassing als gevolg van dit overleg is een inspraakprocedure georganiseerd, waarbij alle belanghebbenden is gevraagd om hun mening over het voorliggende document te geven; ook deze reacties zijn inmiddels verwerkt.
3. Het aldus opgestelde voorontwerp beeldkwaliteitsplan wordt met de raadscommissie besproken, waarna het ontwerp-beeldkwaliteitsplan wordt opgesteld.
4. Het ontwerp-beeldkwaliteitsplan Grut Palma wordt gedurende 2 weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden worden in de gelegenheid gesteld eventuele opmerkingen bezwaren schriftelijk kenbaar te maken.
5. Op basis van een gemotiveerd voorstel van Burgemeester en Wethouders zal de raad vervolgens een besluit nemen over het beeldkwaliteitsplan.
6. Tenslotte worden de beroepsmogelijkheden zoals vastgelegd in de Algemene Wet Bestuursrecht geopend voor die mensen die onoverkomelijke problemen houden met de bindende richtlijnen in het beeldkwaliteitsplan.

De realisatie

De inrichting van de openbare ruimte

De vorm en inrichting van de openbare ruimte, de groenvoorzieningen en het water zal onder verantwoordelijkheid van de gemeente plaatsvinden. Dit beeldkwaliteitsplan is daarvoor richtinggevend. Een ambtelijke projectgroep zal Burgemeester en wethouders adviseren over voornoemde kwaliteitsaspecten van de openbare ruimte.

De bebouwing

Voor de stimulering en de bewaking van de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing wordt door burgemeester en wethouders een kwaliteitsteam benoemd. Nadat de nieuwbouw gerealiseerd is of zoveel eerder als burgemeester en wethouders dat nodig achten, beëindigt het kwaliteitsteam zijn werkzaamheden en worden de bouwplannen voorgelegd aan het gebruikelijke welstandstoezicht met inachtnaam van de criteria in dit beeldkwaliteitsplan.

Het kwaliteitsteam

Het kwaliteitsteam zal bestaan uit een vertegenwoordiger van de welstandsorganisatie Hüs & Hiem, een vertegenwoordiger van de gemeentelijke afdeling belast met het bouwtoezicht en een stedenbouwkundige die als voorzitter/supervisor zal optreden.

De taak en werkwijze van het kwaliteitsteam zijn als volgt:

Het kwaliteitsteam begeleidt het tot stand komen van de bouwplannen. Het doel hiervan is om iedere initiatiefnemer voorafgaand aan het ontwikkelen van een bouwplan zo goed mogelijk over het plan te informeren, zodat achteraf bij de indiening van het bouwplan teleurstellingen kunnen worden voorkomen. Dit doet zij door:

- het geven van voorlichting voorafgaand aan het opstellen van de bouwplannen,
- het begeleiden van de totstandkoming van het bouwplan door tussentijds en op verzoek advies te geven
- het beoordelen van het uiteindelijke bouwplan.

Voorlichting vindt als volgt plaats:

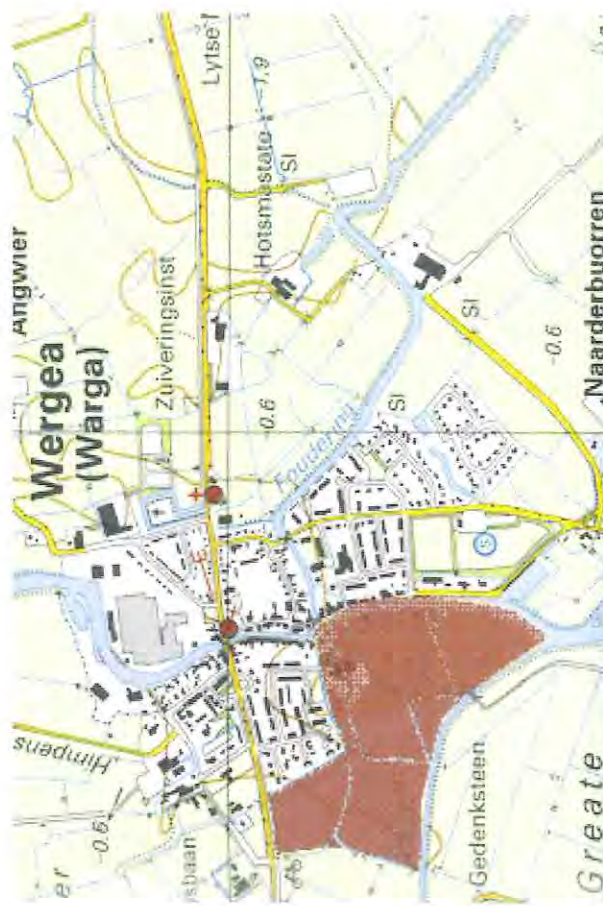
- ten behoeve van particuliere bouwers zullen informatiebrochures per deelgebied worden uitgegeven.
- ten behoeve van ontwikkelende partijen zullen informatiebijeenkomsten worden gehouden

Zonodig zal het kwaliteitsteam - binnen de kaders van dit beeldkwaliteitsplan - nadere instructies opstellen waarin de bedoelingen nader zijn verwoord en toegespitst. Deze instructies zijn bedoeld om de opstellers van de bouwplannen achteraf voor teleurstellingen te behoeden. De instructies worden vastgesteld door burgemeester en wethouders.

Het kwaliteitsteam is op gezette tijden beschikbaar voor overleg met de architecten en de bouwers. Het team bespreekt met hen voorlopende ontwerpen. Voor zover de bouwplannen voldoen aan de richtlijnen van dit kwaliteitsdocument en de nader opgestelde instructies, is de vertegenwoordiger van Hüs & Hiem door de welstandscommissie gemandateerd tot het geven van een oordeel.

Definitieve bouwvoorvragen worden beoordeeld door het kwaliteitsteam in een openbare vergadering. In deze vergadering wordt een eindadvies aan Burgemeester en wethouders opgesteld. Er kunnen zich vier situaties voordoen:

1. Het bouwplan voldoet aan de richtlijnen van het kwaliteitsdocument; in dat geval is de vertegenwoordiger van Hüs & Hiem gemachtigd om het formele welstandsadvies overeenkomstig het advies van het kwaliteitsteam af te doen.
2. Het team is verdeeld over de vraag of het bouwplan voldoet aan de richtlijnen van het kwaliteitsdocument; het eindoordeel wordt aan Hüs & Hiem gevraagd.
3. Het team is unaniem negatief over het voldoen van het plan aan het kwaliteitsdocument; het college wordt negatief geadviseerd.
4. Het bouwplan voldoet niet aan de eisen van het kwaliteitsdocument, maar het team is unaniem van mening dat het plan positief beoordeeld zou moeten worden; aan Hüs & Hiem wordt gevraagd om te adviseren af te wijken van de richtlijnen in dit document en een positief eindoordeel af te geven.



2 Het stedenbouwkundig plan

De planopzet

Het plan zal in fases worden gerealiseerd. Wegen, water en openbare gebieden en de zuidelijke polderand als contrast vormen de ruimtelijke dragers van het plan. Essentieel zijn ook de zichtlijnen vanuit het plangebied naar buiten; zowel naar het beschermde dorpsgezicht van de kom van Wergea als naar de polderand. Binnen deze structuur wordt een aantal woonvarianten onderscheiden: wonen direct aan water, wonen in het groen en een mengvorm van beide. Binnen deze woonvarianten is een aantal deelgebieden geformuleerd. Deze deelgebieden onderscheiden zich van elkaar door middel van verschillende kwaliteitseisen en ambitiesniveau.

De verkaveling

De ontwikkeling van dit nieuwe woongebied is nauw verbonden met de Staande Mastroute. Hoewel water een belangrijk element binnen de stedenbouwkundige opzet zal vormen, is er voor gekozen een deel van de woningen direct aan water te ontsluiten. Wanneer alle kavels direct aan het water worden ontsloten, zou dit kunnen leiden tot een te dwingende en eenvormige stedenbouwkundige structuur. Een ander punt is dat niet al de oevers worden ingericht in de privé sfeer en een deel van de oever openbaar toegankelijk blijft. Het plangebied grenst aan het beschermde dorpsgezicht Wergea. Dit vereist een zorgvuldige overgang van bestaand naar nieuw woongebied.

De ontsluiting

Het woongebied zal via De Terp worden ontsloten op de Leeuwarderweg. Er zal een rechtstreekse aansluiting op de Leeuwarderweg worden aangelegd. Deze krijgt de functie van hoofdontsluiting voor de gehele woonwijk. De ontsluiting via De Terp wordt dan een nevenontsluitingsroute. De ontsluitingsstructuur is eenvoudig van opzet en is ingericht als 30 km/uur gebied.



De bebouwing

Een uitgangspunt voor het ontwerp is het introduceren van drie woonvarianten: wonen direct aan water, wonen in het groen en een mengvorm van beide. In de nieuwe uitbreiding zal de relatie wonen-water als een rode draad door het plan lopen. De woningen zullen vrijstaand worden gebouwd, geschakeld of twee onder één kap. Dubbele woningen zijn in principe steeds tegenover vrijstaande of geschakelde woningen gesitueerd, zodat een afwisselend en vrij open bebouwingsbeeld ontstaat.

Vanuit zuidelijke richting de Wergeasterfeart volgend, komt men in het dorp en linksaf slaand de zuidelijke punt van het nieuwe woongebied binnen. Dit gebied ligt op de splitsing van de waterwegen en leent zich om een geleidelijke overgang van water naar land te maken. Dit deel van het plangebied biedt dan ook ruimte voor bijzondere woonvormen met een directe relatie met water. In dit gebied komen onder andere woningen voor met een eigen aanlegplaats (deelgebied 1a). Een gebied met een soortgelijk karakter komt ook voor aan de zuidwestrand van het plangebied. Naast een havenfje komen hier woningen voor die direct aan het water grenzen met een eigen boothuis (deelgebied 1b).

Het noordelijke deel van het plangebied vertaalt de variant "wonen in het groen" en vormt de overgang van bestaand naar nieuw woongebied. Deels refereert de plek aan het voormalige agrarische bedrijf. De boerderij wordt gehandhaafd, in gebruik als woonboerderij. Op het voormalige boerenerf komen woningen. Het karakter van het woongebied is overwegend groen. De overgang naar het bestaande woongebied (beschermde dorpsgezichten) zal geleidelijk plaatsvinden. Een groene buffer moet voorkomen dat het bestaande woongebied in haar historisch karakter wordt aangetast door de nieuwe woonbebouwing.

De laatste woonvariant bevindt zich deels centraal in het plan. Hier zullen water en groen afwisselend het karakter van deze woonvariant bepalen. In het gebied kunnen woningen van verschillende type worden gerealiseerd. Naast vrijstaande woningen, zullen eventueel dubbele en geschakelde en/of rijtjes worden gebouwd. Er zal hier een gemengde woonstreek ontstaan.

De water- en groenstructuur

Essentieel in de waterstructuur is de aanwezigheid van de Staande Mastroute aan de zuidrand van het plangebied. Zowel aan de oost- als aan de westkant van deze vaarweg is het water het plangebied binnengehaald. Aan de oostkant gebeurt dit in de vorm van een grachtje; aan de westkant in de vorm van een haven met aanlegmogelijkheden voor bewoners van het plangebied. Naast dit bevaarbare water, wordt de waterstructuur in het woongebied gevormd door het water van de polderloten. Deze bestaande sloten zullen worden verbreed, waardoor het visuele belang (maar ook de functie voor de waterhuishouding) toeneemt.

De waterkant in het plangebied wordt voor een deel begeleid door openbare groen oevers, deels bestaand uit stortsteen. Verder bestaat de groenstructuur uit openbare groen zones met daarin clusters met bomen en een groene open zone als buffer tussen de bebouwing van het beschermd dorpsgezicht en nieuwe bebouwing.

Aan de oostelijke rand, welke gezien wordt vanaf de Wergeasterfeart, is een rietoverstrook gelegen met daarin begroeiing zoals schietwilgen. Aan de uiterste rand van de zuidelijke punt ligt tussen de rietstrook en de bebouwing een jaagpad uitgevoerd als halverhardpad en vlonderpad. Verder naar het noorden toe wordt er vanaf de Wergeasterfeart een blik gegund in het nieuwe plangebied.

Het voormalige huisperceel van de boerderij wordt ingericht met het karakter van een boerenerf (boomgaard). Hierin staan fruitbomen willekeurig verspreid tussen de aanwezige bebouwing. Door het plangebied heen worden op sommige plaatsen de perceelsafscheidings geregeld door een groenstructuur in de vorm van hagen. De entree van het plangebied wordt begeleid door essen. Andere bomen in het plangebied zijn elzen en wilgen.

3 Richtlijnen voor de bebouwing en bouwpercelen

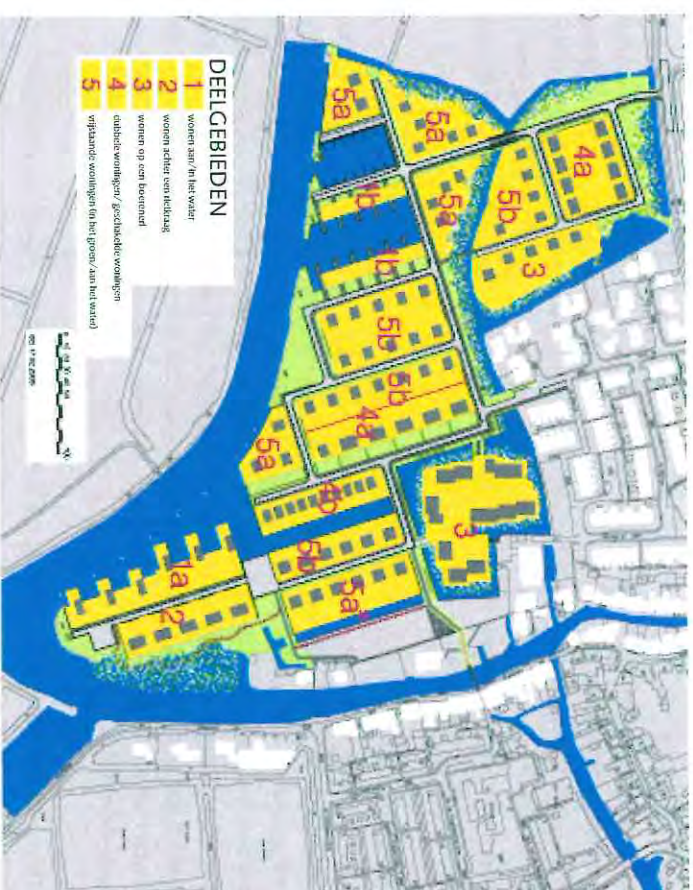
Bij de deelgebieden is op plekken in de verkaveling waar het beeld er op aankomt een hoog ambitieniveau aan de orde. Op plekken waar het ruimtelijk beeld minder van belang is voor het geheel van de wijk is juist ruimte geboden voor meer vrijheid en is een meer gemiddeld ambitieniveau aan de orde. De afweging van een deelgebied tot een bepaald ambitieniveau heeft met name te maken met het samenspel met de openbare ruimte. Wanneer het ruimtelijk beeld sterk wordt bepaald door vrijwel alleen de bebouwing is het van belang dat aan de architectuur van de bebouwing veel aandacht besteed wordt. Als meerdere ruimtelijke onderdelen samen het ruimtelijk beeld vormen en de bebouwing wat meer op de achtergrond geplaatst is, kan er minder aandacht besteed worden aan het ambitieniveau. De ambitieniveaus worden onderscheiden in: hoog, bovengemiddeld en gemiddeld.

Naast richtlijnen voor de aanlegfase bevat het beeldkwaliteitsplan ook richtlijnen voor de beheerfase. Bij de behandeling van de deelgebieden is in kolommen achter de tekst aangeven of gestreefd wordt naar handhaven of respecteren van de beschreven eigenschappen of dat de beschreven eigenschappen incidenteel veranderbaar zijn.

Handhaven betekent niets anders dan het behouden van hetgeen als kenmerk van een gebied is aangeduid. Andere ontwikkelingen ten aanzien van dat criterium/ kenmerk worden niet mogelijk geacht.

Respecteren daarentegen biedt meer ruimte voor veranderingen, omdat de criteria gerespecteerd dienen te worden, zonder daarmee nieuwe ontwikkelingen direct op slot te zetten. Respecteren betekent wel dat de hoofdkarakteristiek van een gebied gehandhaafd dient te blijven.

Incidenteel veranderbaar betekent dat wijzigingen best mogelijk zijn. Op het criteriumniveau betekent dit dat het criterium niet "heilig" is, maar dat het een leidraad biedt voor nieuwe ontwikkelingen, terwijl een andere richting ook (incidenteel) goed mogelijk wordt geacht.



Kaart van het plangebied met daarop aangegeven de verschillende deelgebieden

De drie verschillende woonvarianten zijn verder gedetailleerd in totaal vijf verschillende deelgebieden. Deze worden apart beschreven. Deze deelgebieden zijn binnen de drie woonvarianten ontstaan door enerzijds een sterke diversiteit en geleiding van de deelgebieden naar het omliggende polderlandschap en anderzijds door een sterke relatie naar het water toe en de overgang naar de bebouwing van het beschermd dorpsgezicht met in de oksel van het plan het voormalige erf van de boerderij.

Deelgebied 1a en 1b

Waterwoningen; wonen aan/in het water

Vanwege de ligging aan de zuidelijke rand en de zichtbaarheid vanaf het water worden in dit deelgebied hogere eisen gesteld aan de samenhang, de schaal en de materialisatie van de bebouwing. Dit deelgebied is onderverdeeld in een gebied 1a en een gebied 1b. De gebieden bevinden zich aan beide uiteinden van het nieuwbouwwgebied en direct aan de Staande Mastroute. De waterstructuur zorgt voor wonen in en aan het water. In deelgebied 1a wordt wonen in en aan het water gerealiseerd met een eigen aanlegmogelijkheid. In deelgebied 1b wordt wonen aan het water gerealiseerd met een eigen botenhuis.

De woningen in gebied 1a hebben geschakelde aan- en uitbouwen (garages en boothuizen). Middels de uniforme houten walbeschoeiing ontstaat een eenheid in het beeld vanaf het water. Ook de perceelsafscheidingsen worden mee-ontworpen met de woningen. Dit deelgebied 1a zou als één project door één architect, in één architectonische familie moeten worden gerealiseerd waarbij het ontwerp van de bebouwing inspeelt op de oriëntatie op en de ligging aan het water. De hoofdvorm en de aan- en uitbouwen moeten als een geheel ontworpen worden.

De woningen van type 1b hebben alle ruimten onder één langgerekt zadeldak met toegangen in de zijgevels. Deze toegangen lopen in het verlengde van de steiger naar de waterkant. Perceelsafscheidingsen worden mee-ontworpen met de woning. Ook dit gebied 1b zou door één architect in één architectonische familie moeten worden ontworpen.



Kaart van het plangebied met daarop aangegeven het ambitieniveau per gebied

Voor wat betreft de bijgebouwen geldt in zijn algemeenheid dat deze door maatvoering en/of situering ondergeschikt dienen te zijn aan de hoofdbebouwing. Bij sommige deelgebieden zijn richtlijnen opgenomen met het oog op de samenhang van de architectuur van het hoofdgebouw en de vormgeving van het bijgebouw.

De hierna per deelgebied beschreven richtlijnen hebben niet het karakter van een bestemmingsplanvoorschrift. Dat wil zeggen; ze zijn bedoeld als richtlijn. Incidenteel kan gemotiveerd van de richtlijnen worden afgeweken, mits sprake is van een overtuigende kwaliteit en van gevoel voor de omgeving.

Deelgebied 2

Wonen achter een rietkraag

Ook hier worden hoge eisen gesteld aan de samenhang, de schaal en de materialisatie van de bebouwing. Deze woningen vormen achter de rietkraag het gezicht naar de Weagsterfeart. Een eis voor het materiaalgebruik voor deze woningen is dat de wanden opgebouwd zijn uit hout en dat de kap wordt gevormd door een rieten dak. De bijgebouwen en perceelsafscheidingen moeten ontworpen worden in samenhang met de hoofdvorm en in een verplichte rooilijn worden geplaatst. Ook in dit deelgebied zou projectmatig moeten worden gebouwd. Door een andere hoofdvorm, materiaal, kleurstelling en onderlinge samenhang zal het cluster zich echter onderscheiden van deelgebied 1a en de andere deelgebieden.

Deelgebied 3

Wonen op een boerenerf (boomgaard wonen)

Het ambitieniveau voor dit deelgebied is hoog. De situering van de bebouwing speelt hierbij een rol en ook de relatief hoge bebouwingsdichtheid die in dit deelgebied wordt gerealiseerd. Dit deelgebied komt voor op twee plaatsen in het plangebied; steeds op de grens tussen de bestaande woonwijk en het nieuwbouwo gebied. Om het thema 'op een boerenerf te ondersteunen is het van belang dat er hoge eisen aan de samenhang, de schaal, de materialisatie van de bebouwing en de gemeenschappelijke buitenuimte (boomgaard) worden gesteld. Om de gemeenschappelijkheid van de buitenuimte te ondersteunen, zijn perceelsafscheidingen niet toegestaan in dit deelgebied. De samenhang tussen de bebouwing is van belang, omdat veel verschillende typen bebouwing op een klein oppervlak het risico heeft dat dit een rommelig beeld geeft. De schaal van de bebouwing dient kleinschalig te zijn in overeenstemming met het kleinschalige karakter van het gebied. Daarom is gekozen voor een bebouwing in één bouwlaag, waarbij toelaatbaar is dat maximaal 50% van de oppervlakte in twee lagen (plat afgedekt) wordt uitgevoerd.

Deelgebied 4a en 4b

Dubbele woningen, geschakelde woningen

De bebouwing in dit deelgebied heeft meer vrijheid op het architectonische vlak. Dit deelgebied bevindt zich op meerdere plaatsen in het plangebied; bij de hoofdentree van het nieuwbouwo gebied en in het verlengde van de nevenontsluitingsweg (De Terp). De schaal, maat en situering van de bebouwing moet zo gekozen worden dat er een wandvorming ontstaat met een zekere transparantie. Perceelsafscheidingen moeten eenduidig worden vormgegeven. Aan de openbare ruimte is een afscheiding in de vorm van een haagje gewenst.

Een bijzonder gebiede binnen dit deelgebied betreft het meest oostelijk gelegen gebied (deelgebied 4b). De bebouwing van dit deelgebied bestaat uit geschakelde of dubbele woningen in maximaal 1 bouwlaag met een lessenaarskap. Deze woningen worden geschakeld door bijgebouwen. De achtertuinen van deze woningen grenzen aan een grachtje. In verband hiermee worden eisen gesteld aan het beeld vanaf dit grachtje. De achtergevels van de bijgebouwen, danwel de constructie (pergola) vormen eventueel één geheel met de houten beschoeving. Het geheel is zodanig ontworpen in zwart of donker hout, dat er afwisseling en eenheid in het beeld ontstaat. Aan de kade zijn aanlegmogelijkheden voor kleine bootjes.

Dit deelgebied zou per straatwand projectmatig ontworpen moeten worden. Verschillen in materiaal per woning zijn mogelijk, mits ondergeschikt aan de hoofdvorm.

Deelgebied 5a en 5b

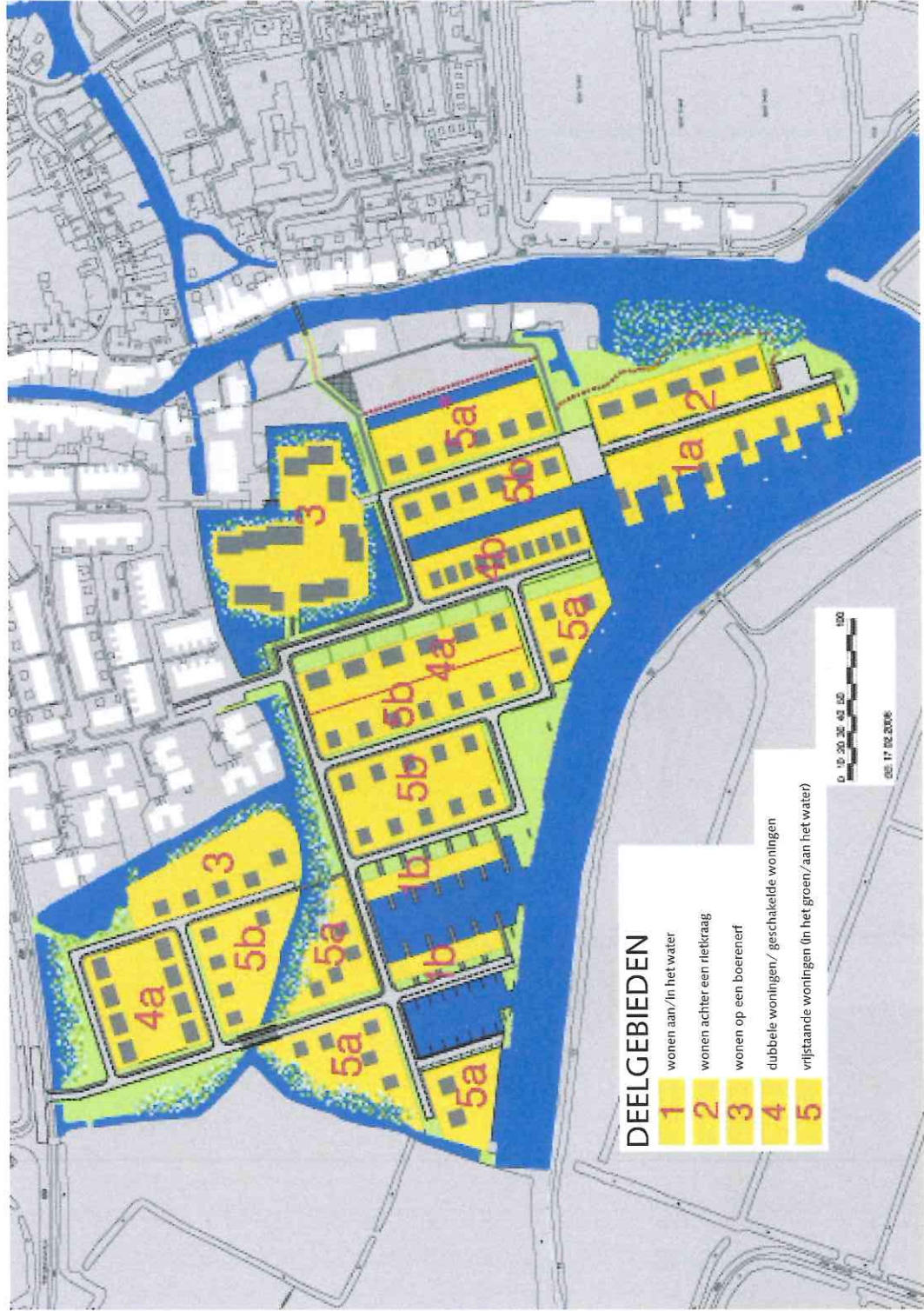
Vrijstaande woningen (in het groen/aan het water)

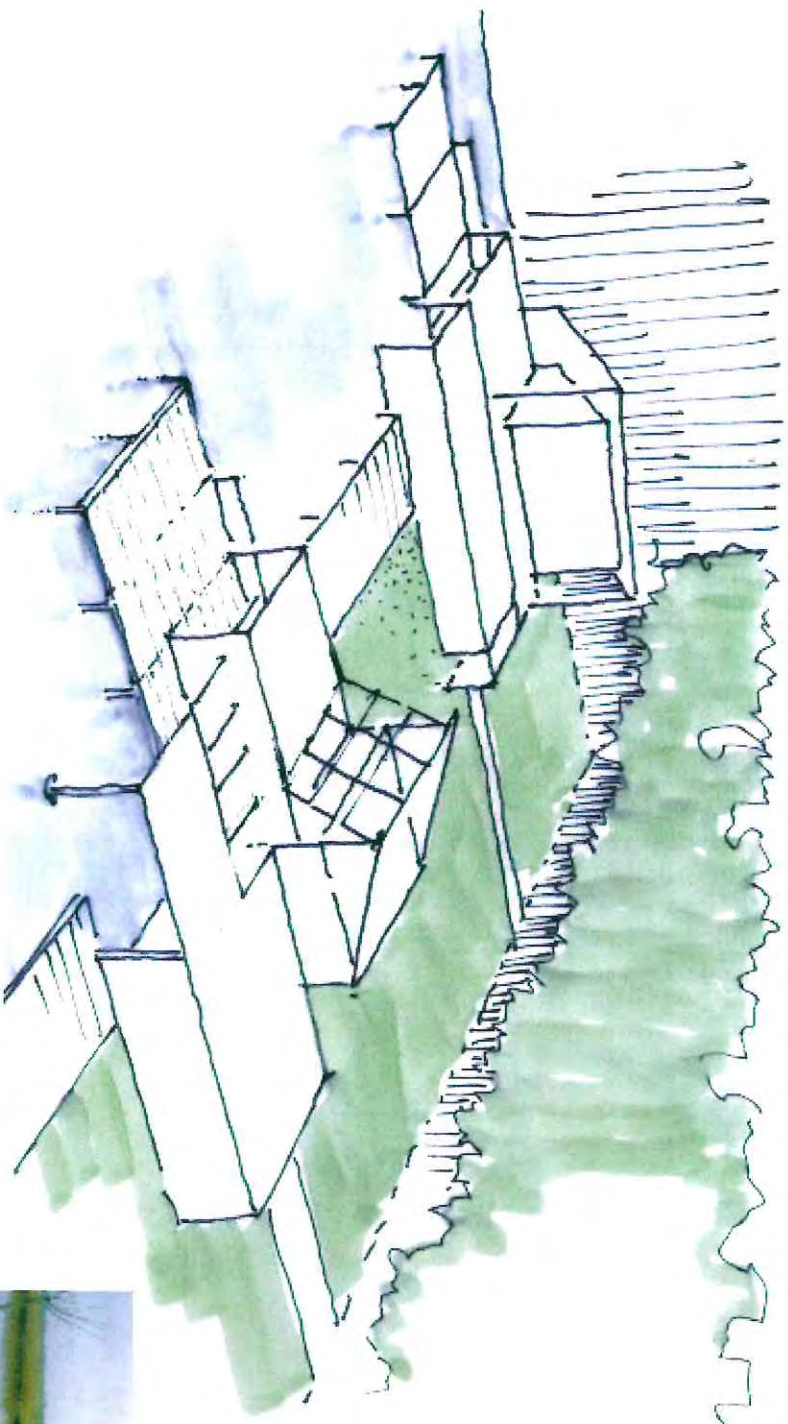
Dit deelgebied bevindt zich op meerdere plaatsen in het plangebied; soms grenzend aan vaarwater met een 5 meter brede eigen ligplaats, soms grenzend aan een poldersloot en in andere gevallen in een groene omgeving. De bebouwing in dit deelgebied betreft vrijstaande bebouwing in maximaal één bouwlaag met kap, waarbij een grote vrijheid wordt geboden voor individuele wensen van bouwers. Belang wordt gehecht aan de oriëntatie van de bebouwing op de straat, op hoeken betekent dit dat een tweezijdige oriëntatie vereist is. Het materiaal en kleurgebruik is naar eigen inzicht, met uitzondering van sterk afwijkende materiaal en kleurkeuzes t.o.v. het totale straatbeeld (bijvoorbeeld; bebouwing in hout in een overigens geheel met stenen huizen bebouwde straatzijde. Hier geldt het principe wat er het eerst is, is toonaangevend). Voor de perceelsafschieding is geen richtlijn behalve voor de hoekkavels waar de perceelsafschieding mee ontworpen dient te worden en een groene uitstraling dient te hebben (haag of klimmende beplanting). Ook het deelgebied 5a* kent nadere voorwaarden voor de vormgeving van de achterste perceelsafschieding in verband met de overgang naar het beschermde dorpsgezicht.

De waterkant van de westelijk gesitueerde woningen, aan het grachtje, dient vrij te blijven van bebouwing, als contrast tegenover de bebouwing tot op de waterkant aan de overzijde van het grachtje. Hier wordt een zwarte houten beschoeiing aangelegd met een mogelijkheid voor het aanleggen van kleine bootjes.

In deelgebied 5a en 5b zijn meerdere ambitieniveaus van van kracht. Aan de kavels grenzend aan de interne hoofdontsluitingswegen is een bovengemiddeld ambitieniveau toegekend. De kavels in de nabijheid van het beschermde dorpsgezicht hebben vanwege de bijzondere ligging zelfs een hoog ambitieniveau. De overige kavels kennen een gemiddeld ambitieniveau.

4 De deelgebieden





Deelgebied 1a

Wonen aan/in het water
Projectmatig

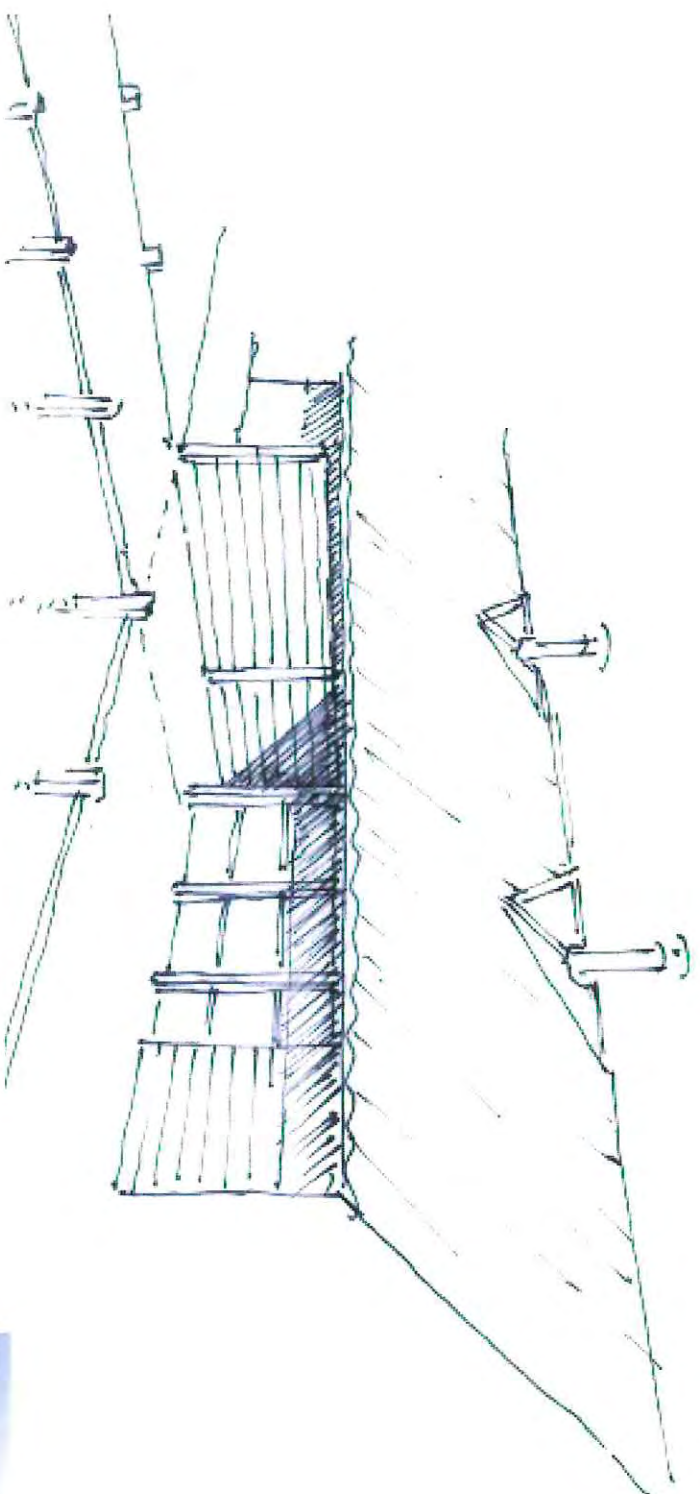
15

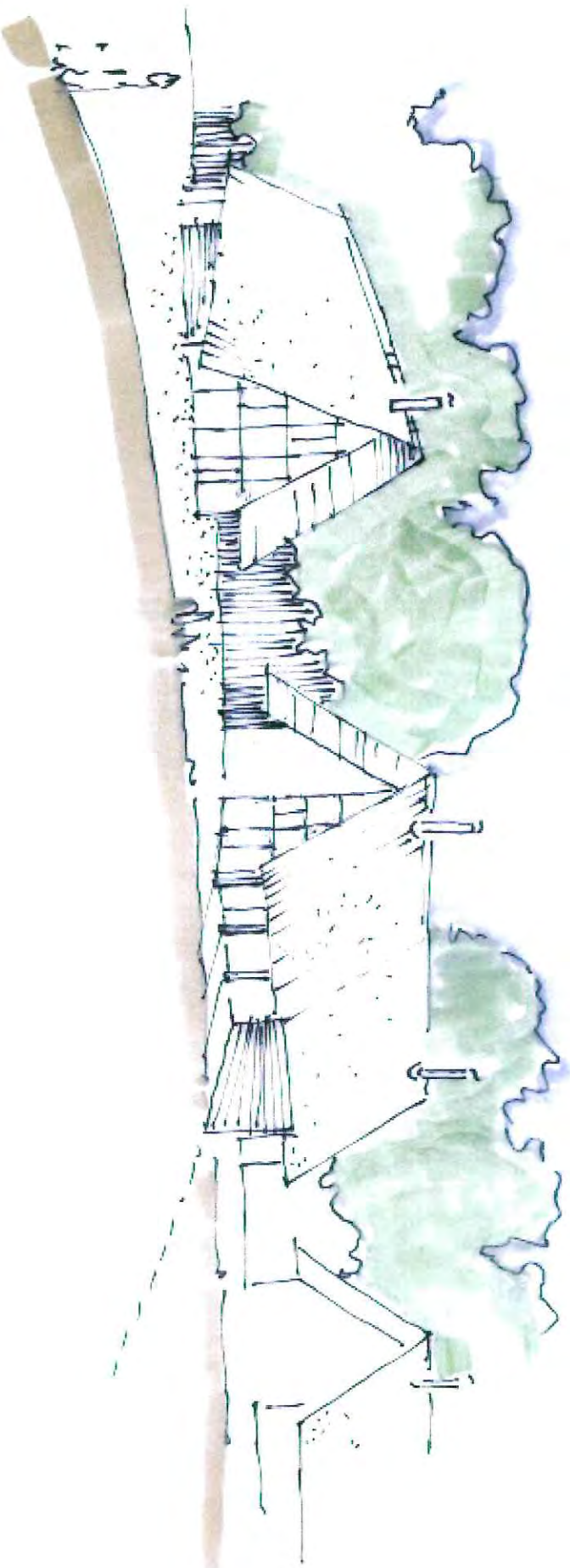
Welstandsrichtlijnen

Algemene gebiedsintentie	Hh	Re	Iv
<p>Plaatsing hoofdebouw dan wel aan- of uitbouw in verplichte (verspringende) rooilijn vrijstaand wonen gericht op het water vrij hoofdebouw dan wel aan- of uitbouw in verplichte (verspringende) rooilijn zoals aangegeven in het bestemmingsplan; geen bijgebouwen</p> <p>Hoofdvorm 1 bouwlaag met een opbouw bestaande uit een 2e bouwlaag en een kap; 2e bouwlaag beslaat max. 50% van het vloeroppervlak van de 1e bouwlaag vrij meeontworpen met en aangebouwd aan het hoofdebouw in 1 bouwlaag met plat dak dorpse schaal, middelgroot samengestelde hoofdvorm</p> <p>Situering: ■ Type: ■ Oriëntatie: ■ Nokrichting: ■ Aan-, uit- en bijgebouwen: ■</p>			
<p>Aanzichten waterkant verticaal afgestemd op vormkarakteristiek</p> <p>Opmaak merendeel van hout en metaal, steen in mindere mate, aardkleuren (roodbruin, bruin, antraciet) en "water"kleuren (blauw, blauwgroen, grijs); hoofdebouw en aan- en uitbouwen op elkaar afgestemd zorgvuldig; hoofdebouw en aan- en uitbouwen op elkaar afgestemd</p> <p>Diversen materiaalkeuze als hoofdebouw (natuurlijke materialen) en meeontworpen met het hoofdebouw en/of hagen van inheemse soorten als afscherming tussen vooreven eenduidig materiaalgebruik inritten hout, vlonders/steiger, meeontworpen en in samenhang met hoofdebouw; bovenzij- de steiger maximaal 70 cm boven waterpeil hoog</p> <p>Perceelsafscheidingsen: Perceelsafscheidingsen: Inritten: Overgang naar het water: Ambitieniveau:</p>	<p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p>		

Beleidsintentie:

Hh: Handhaven/herstel, Re : Respecteren en interpreteren,
 Iv: Incidenteel veranderbaar





Deelgebied 2: gezien vanaf de rietkrag

Deelgebied 2

Wonen achter een rietkraag
Projectmatig

19

Welstandsrichtlijnen

Algemene gebiedsintentie	Hh	Re	Iv
<p>Plaatsing</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ hoofdgebouw in verplichte rooilijn ■ dubbel (twee onder één kap en geschakeld) en vrijstaand; in de afwisseling van dubbele en vrijstaande woningen is sprake van een zekere ritmiek ■ wonen georiënteerd op rietkraag, hoofdendree georiënteerd op de weg evenwijdig en haaks op de weg ■ Aan-, uit- en bijgebouwen: aan de straatzijde in verplichte rooilijn <p>Hoofdvorm</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 1 bouwlaag met kap, lage gootlijn (circa 2,50 m) ■ zadeldak (minimaal 45 graden) ■ mee ontworpen met hoofdgebouw in 1 bouwlaag met zadeldak/plat dak <p>Schaal:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ kleinschalig, passend in omgeving aan rand buitengebied/bescherm dorpgezicht ■ woningen met houten gevels en rieten daken <p>Vormkarakteristiek:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 			
<p>Algemene gebiedsintentie</p> <p>Aanzichten</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ wonen georiënteerd op rietkraag, hoofdendree georiënteerd op de weg horizontaal; ■ dakkapellen uitsluitend meeontworpen en ondergeschikt in het dakvlak ■ afgestemd op vormkarakteristiek <p>Opmaak</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ gevels van hout en dak van riet; natuurlijke, terughoudende kleuren (bruin, groen, antraciet) ■ verfijnde houtconstructies <p>Diversen</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ mee ontworpen met het hoofdgebouw, van hout, in opmaak afgestemd op hoofd- of bijgebouw, dan wel hagen van inheemse soorten; aan de oostzijde van de percelen dienen perceelsafscheidings een overwegend groene uitstraling te hebben door middel van beplanting (inheemse soorten) ■ rietkraag ■ hoog <p>Overgang naar het water: Ambitieniveau:</p>			

Beleidsintentie:

Hh: Handhaven/herstel, Re: Respecteren en interpreteren, Iv: Incidenteel veranderbaar



Deelgebied 3

Wonen op een boereerf
Projectmatig

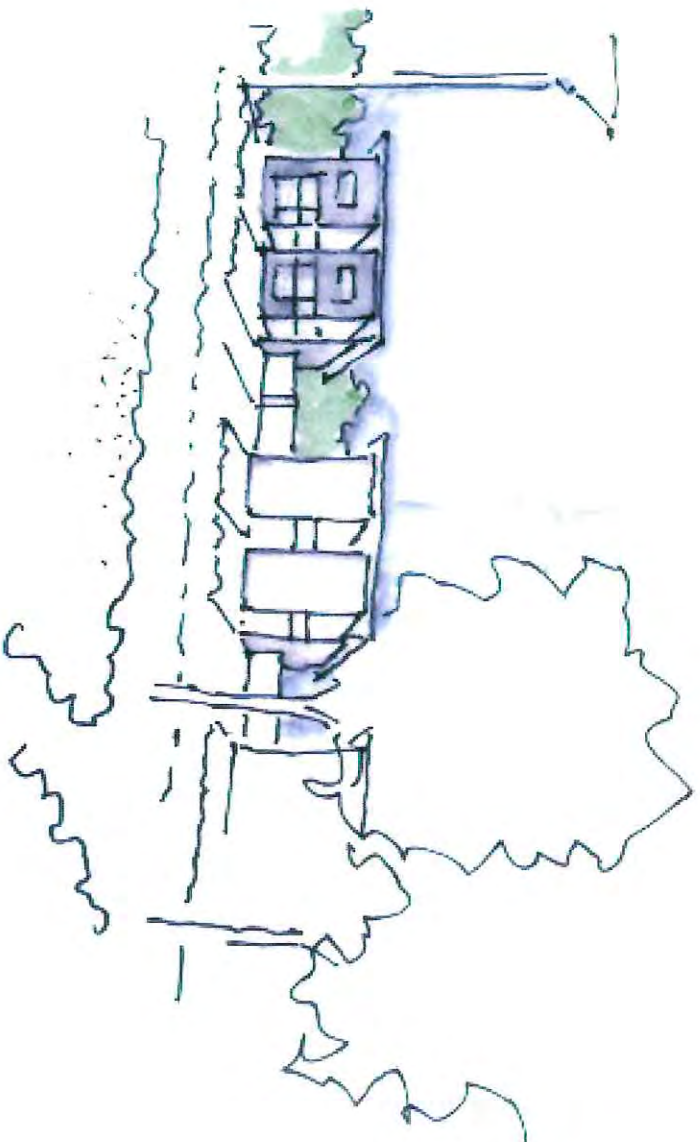
21

Welstandsrichtlijnen

Algemene gebiedsintentie	Hh	Re	Iv
<p>Situering: variabel</p> <p>Type: vrijstaand + dubbel (twee onder één kap en geschakeld) + rijtje</p> <p>Oriëntatie: in het oostelijke deel is de entree georiënteerd op de centrale "binnenruimte" en de ontsluitingsweg; in het westelijke deel is de entree georiënteerd op de ontsluitingsweg niet van toepassing</p> <p>Nokrichting: Aan-, uit- en bijgebouwen: plaatsing vrij</p> <p>Hoofdvorm 1 bouwlaag met een opbouw bestaande uit een 2e bouwlaag, plat afgedekt; 2e bouwlaag beslaat max. 50% van het vloeroppervlak van de 1e bouwlaag</p> <p>Kapvorm: Aan-, uit- en bijgebouwen: ondergeschikt aan hoofdgebouw, één bouwlaag, plat afgedekt</p> <p>Schaal: Vormkarakteristiek: paviljoens in het groen</p>	<p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p>	<p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p>	<p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p>
<p>Aanzichten openbare ruimte (alzijdig) overwegend horizontaal laag, met name door lage goothoogte en dominantie van de eerste bouwlaag</p> <p>Opmaak baksteen rood, hout, natuurlijke kleuren (bruin, groen, antraciet, terughoudend); kleur is alleen ondersteunend aan de vormgeving; kleur- en materiaalgebruik toegepast in samenhang; voor westelijk deel samenhang per straatzijde verfijnd en zorgvuldig</p> <p>Diversen geen perceelsafscheidings; verspreid staande fruitbomen natuurlijke oever (walbeschoeiing uitgesloten) hoog</p>	<p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p>	<p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p>	<p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p>

Beleidsintentie:

Hh: Handhaven/herstel, Re : Respecteren en interpreteren,
Iv: Incidenteel veranderbaar



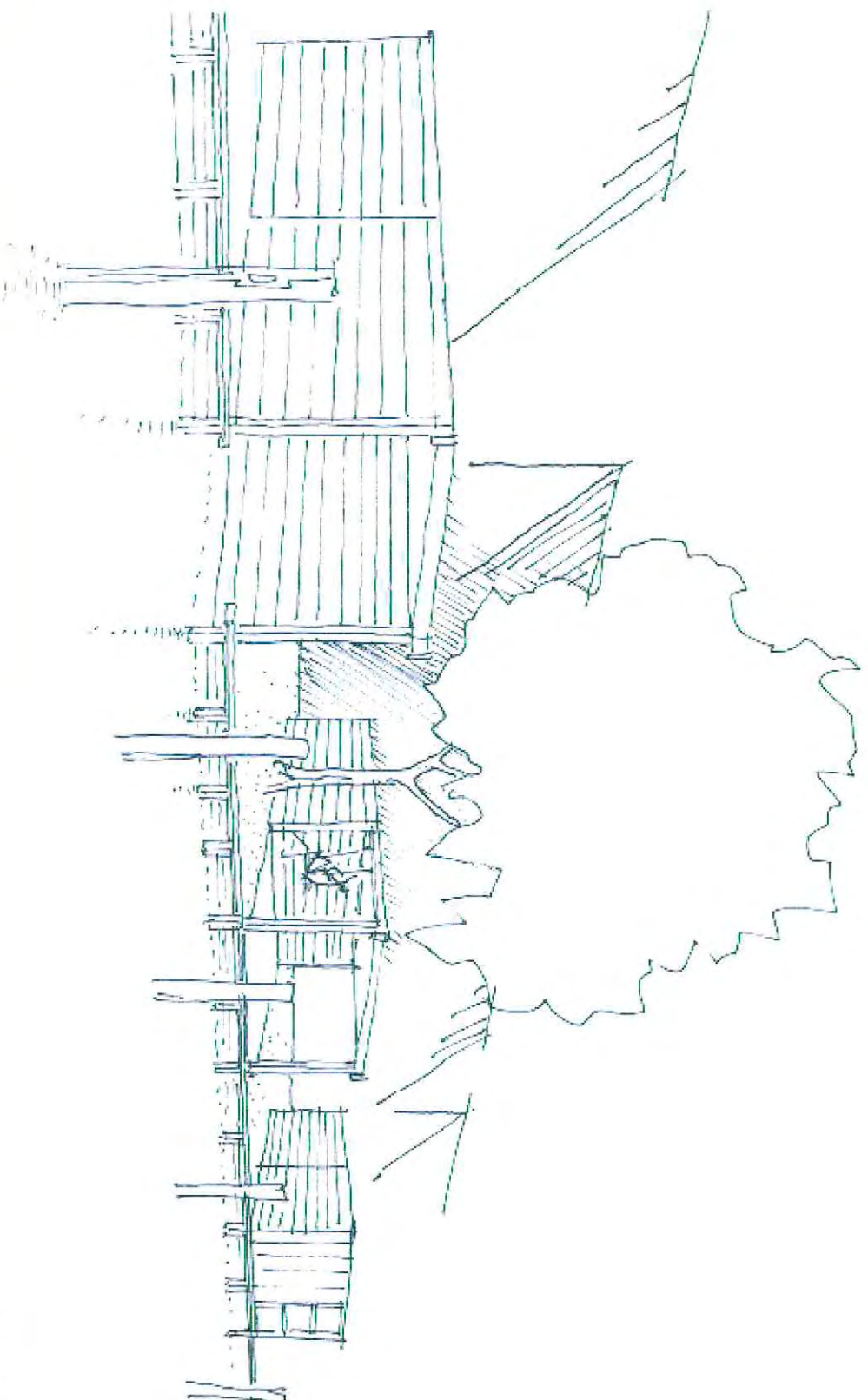
Deelgebied 4a
Hoge gootlijn geeft op uitzicht, ruimte ondersteunend

Welstandsrichtlijnen

Algemene gebiedsintentie		Hh	Re	Iv
<p>Plaatsing in rooilijn dubbele woningen op de weg evenwijdig aan de weg (langsrichting) bijgebouwen ondergeschikt qua maat en plaatsing; aan- en uitbouwen mogen in voorgevelrooilijn</p> <p>Hoofdvorm 1,5 of 2 bouwlagen met kap lessenaarsdak of zadeldak per straatzijde gelijk; dakhelling minmaal 30 graden 1 bouwlaag met plat dak middelgroot wandvorming</p>		■	■	
Situering:		■		
Type:		■		
Oriëntatie:		■		
Nokrichting:		■		
Aan-, uit- en bijgebouwen:				
Bouwlagen:		■		
Kapvorm:		■		
Aan-, uit- en bijgebouwen:		■		
Schaal:		■		
Vormkarakteristiek:				
<p>Oriëntatie: Geleding: Verhoudingen:</p> <p>Aanzichten straatzijde hoofdzakelijk verticaal afgestemd op vormkarakteristiek</p> <p>Opmaak roodbruine baksteen gevels met grijze dakpannen of platen (geen dakpanplaten); samenhang per straatzijde strak, verfijnd en eenvoudig</p> <p>Materiaal en kleur(toon):</p> <p>Detailering:</p> <p>Perceelsafscheidings:</p> <p>Ambitieniveau:</p>		■	■	■

Beleidsintentie:

Hh: Handhaven/herstel, Re : Respecteren en interpreteren,
Iv: Incidenteel veranderbaar



Deelgebied 4b, achterkant

Welstandsrichtlijnen

Algemene gebiedsintentie	Hh	Re	Iv
<p>Plaatsing wandvorming: hoge gevels in verplichte rooilijn geschakelde woningen op de weg evenwijdig aan de weg (langsrichting) bijgebouwen op achtererfgrens, een eenheid vormend met de walbeschoeiing; aan- en uitbouwen mogen in voorgevelrooilijn</p> <p>Hoofdvorm 1 bouwlaag met kap lessenaarsdak (hoge voorgevels) dakhelling minimaal 30 graden 1 bouwlaag met plat dak middelgroot wandvorming</p>	<p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p>		
<p>Situering:</p> <p>Type:</p> <p>Oriëntatie:</p> <p>Nokrichting:</p> <p>Aan-, uit- en bijgebouwen:</p> <p>Bouwlagen:</p> <p>Kapvorm:</p> <p>Aan-, uit- en bijgebouwen:</p> <p>Schaal:</p> <p>Vormkarakteristiek:</p>	<p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p>		
<p>Algemene gebiedsintentie</p> <p>Aanzichten straatzijde hoofdzakelijk verticaal afgestemd op vormkarakteristiek</p> <p>Opmaak roodbruine baksteen gevels met grijze dakpannen of platen (geen dakpanplaten); bijgebouwen donkergebeitst hout (bruin, antraciet); samenhang per straatzijde strak, verfijnd en eenvoudig</p> <p>Materiaal en kleur(toon):</p> <p>Detaillering:</p> <p>Perceelscheidingen:</p> <p>Overgang naar het water:</p> <p>Ambitieniveau:</p>	<p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p>		<p>■</p> <p>■</p>

Beleidsintentie:

Hh: Handhaven/herstel, Re : Respecteren en interpreteren,
Iv: Incidenteel veranderbaar

Deelgebied 5a* Vrijstaande woningen
(hoog ambitieniveau)

Referentiebeelden



Referentiebeelden deelgebied 5a met een hoog ambitieniveau



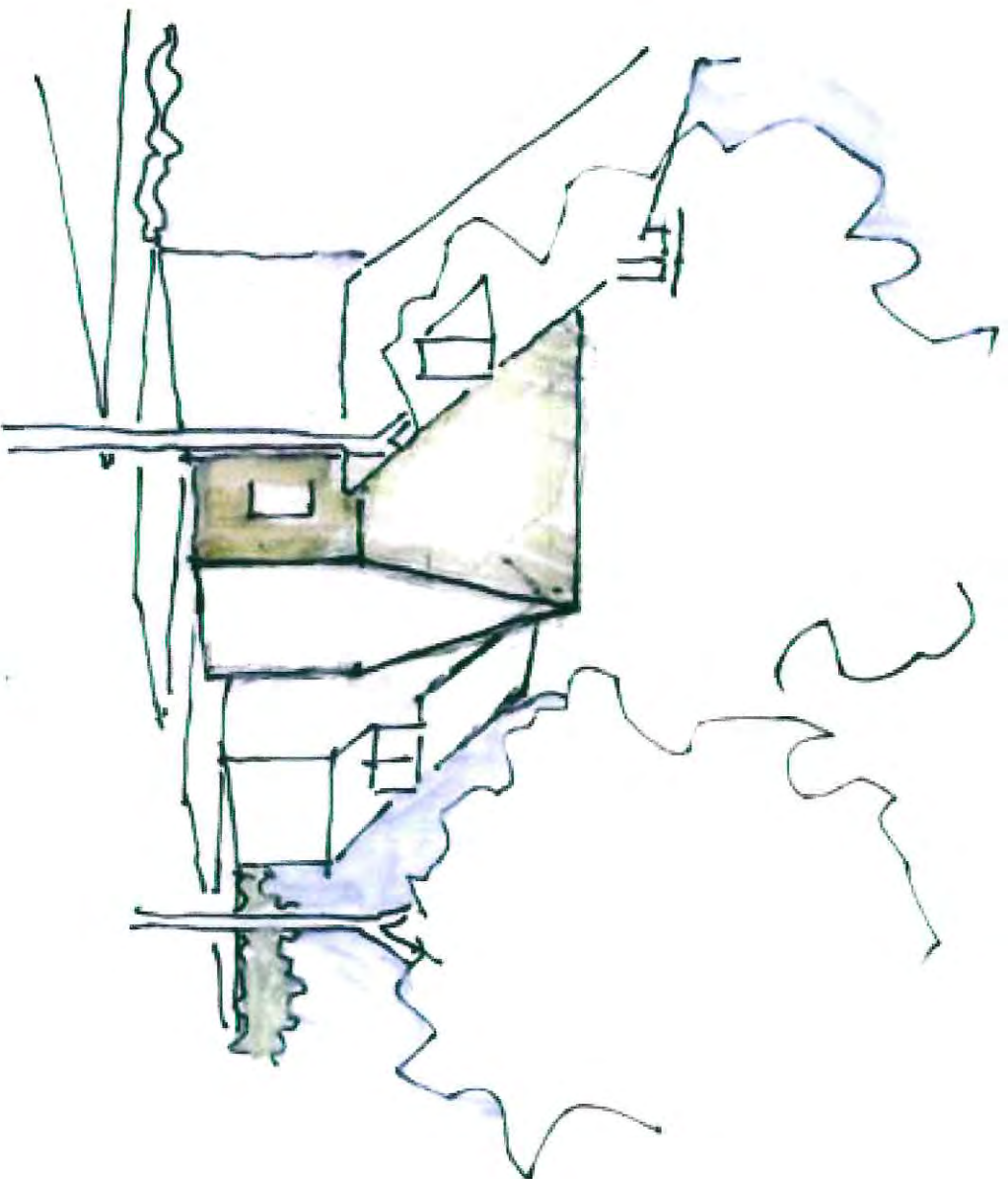
Welstandsrichtlijnen

Algemene gebiedsintentie	Hh	Re	Iv
<p>Plaatsing vrij vrijstaand op de straat; bij hoekpanden tweezijdige oriëntatie nokrichting haaks op de weg Aan-, uit- en bijgebouwen: achter voorgevel rooilijn van het hoofdgebouw</p> <p>Hoofdvorm 1 bouwlaag met kap (asymmetrische) zadelkap, dwarskappen niet toegestaan één bouwlaag, al dan niet met kap; in (architectonische) samenhang met het hoofdgebouw op elkaar afgestemd (onderlinge samenhang) per straatzijde gevarieerd straatbeeld met sobere uitstraling</p> <p>Vormkarakteristiek:</p>	<p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p>		<p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p>
<p>Algemene gebiedsintentie</p> <p>Aanzichten op de straat; bij hoekpanden tweezijdige oriëntatie afgestemd op vormkarakteristiek en in samenhang per straatzijde afgestemd op vormkarakteristiek</p> <p>Opmaak kleur- en materiaalgebruik terughoudend en aansluitend op het beschermde dorpsgezicht; overwegend gebakken materialen toepassen sober; het dak kent grote overstekken</p> <p>Diversen bij hoekkavels moeten alle scheidingen grenzend aan de openbare ruimte meeworpen worden: eenduidig, overwegend groene uitstraling door middel van beplanting (inheemse soorten); op de achtererfgrans zijn enkel erfafscheidingen met een groene uitstraling toegestaan (inheemse soorten) hoog</p> <p>Ambitieniveau:</p>	<p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p>		

Beleidsintentie:
Hh: Handhaven/herstel, Re : Respecteren en interpreteren, Iv: Incidenteel veranderbaar

Deelgebied 5a. Vrijstaande woningen
(in het groen/aan het water)

Referentiebeeld



Deelgebied 5a

Vrijstaande woningen

Particulier (in het groen/aan het water)

29

Welstandsrichtlijnen

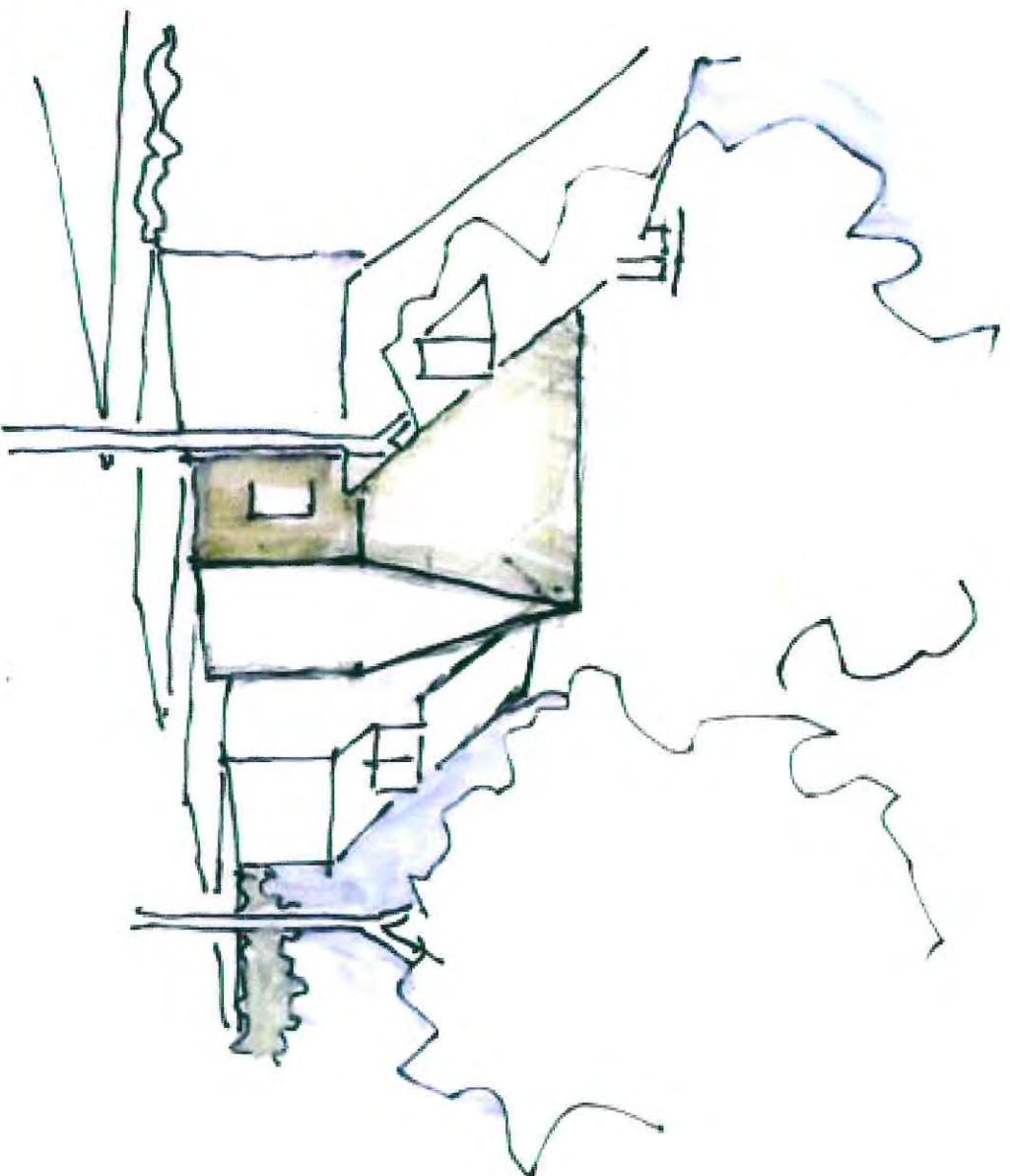
Algemene gebiedsintentie	Hh	Re	Iv
<p>Plaatsing</p> <p>Situering: vrij</p> <p>Type: vrijstaand</p> <p>Oriëntatie: op de straat; bij hoekpanden tweezijdige oriëntatie</p> <p>Nokrichting: vrij</p> <p>Aan-, uit- en bijgebouwen: achter voorgevel rooilijn van het hoofdgebouw; bebouwingsvrije zone 3 meter uit de waterkant</p> <p>Hoofdvorm</p> <p>Bouwlagen: 1 bouwlaag met kap</p> <p>Kapvorm: vrij</p> <p>Aan-, uit- en bijgebouwen: één bouwlaag, al dan niet met kap</p> <p>Schaal: op elkaar afgestemd (onderlinge samenhang) per straatzijde</p> <p>Vormkarakteristiek: gevarieerd straatbeeld met sobere uitstraling</p>	<p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p>	<p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p>	<p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p>
<p>Algemene gebiedsintentie</p> <p>Aanzichten</p> <p>op de straat; bij hoekpanden tweezijdige oriëntatie</p> <p>afgestemd op vormkarakteristiek en in samenhang per straatzijde</p> <p>afgestemd op vormkarakteristiek</p> <p>Opmaak</p> <p>vrij, met uitzondering van sterk afwijkende materiaal- en kleurkeuzes ten opzichte van het totale straatbeeld</p> <p>sober</p> <p>Diversen</p> <p>bij hoekavels moeten alle scheidingen grenzend aan de openbare ruimte meeorwen worden: eenduidig, overwegend groene uitstraling door middel van beplanting (inheemse soorten)</p> <p>(boven)gemiddeld (zie kaart pagina 9)</p>	<p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p>	<p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p>	<p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p>

Beleidsintentie:

Hh: Handhaven/herstel, Re : Respecteren en interpreteren, Iv: Incidenteel veranderbaar

Deelgebied 5b Vrijstaande woningen
(in het groen/aan het water)

Referentiebeeld



Deelgebied 5b

Vrijstaande woningen
Particulier (in het groen/aan het water)

31

Welstandsrichtlijnen

Algemene gebiedsintentie		Hh	Re	Iv
<p>Situering: Type: Oriëntatie: Nokrichting: Aan-, uit- en bijgebouwen:</p>	<p>Plaatsing in rooilijn vrijstaand op de straat; bij hoekpanden tweezijdige oriëntatie vrij achter voorgevel rooilijn van het hoofdgebouw, bebouwingsvrije zone 3 meter uit de waterkant</p>	<p>■ ■ ■ ■</p>		
<p>Bouwlagen: Kapvorm: Aan-, uit- en bijgebouwen: Schaal:</p>	<p>Hoofdvorm 1 bouwlaag met kap vrij één bouwlaag, al dan niet met kap op elkaar afgestemd (onderlinge samenhang) per straatzijde gevarieerd straatbeeld met sobere uitstraling</p>	<p>■ ■</p>		■
<p>Vormkarakteristiek:</p>				■
Algemene gebiedsintentie		Hh	Re	Iv
<p>Oriëntatie: Geleding: Verhoudingen:</p>	<p>Aanzichten op de straat; bij hoekpanden tweezijdige oriëntatie afgestemd op vormkarakteristiek en in samenhang per straatzijde afgestemd op vormkarakteristiek</p>	<p>■</p>	<p>■ ■</p>	
<p>Materiaal en kleurtoon: Detailering:</p>	<p>Opmaak vrij, met uitzondering van sterk afwijkende materiaal- en kleurkeuzes ten opzichte van het totale straatbeeld sober</p>			■
<p>Perceelsafscheidingsen:</p>	<p>Diversen bij hoekavels moeten alle scheidingen grenzend aan de openbare ruimte eenteworpen worden: eenduidig, overwegend groene uitstraling door middel van beplanting (inheemse soorten) houten beschoeiing toepassen (boven)gemiddeld (zie kaart pagina 9)</p>	<p>■</p>		
<p>Overgang naar het water: Ambitieniveau:</p>		<p>■ ■</p>		

Beleidsintentie:

Hh: Handhaven/herstel, Re : Respecteren en interpreteren,
Iv: Incidenteel veranderbaar

5 De openbare ruimte

Algemeen

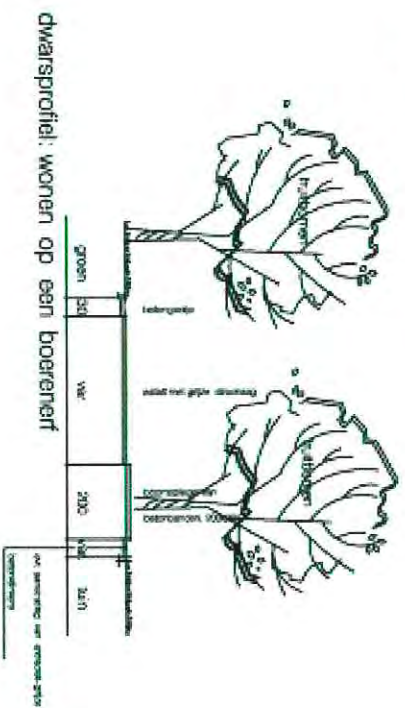
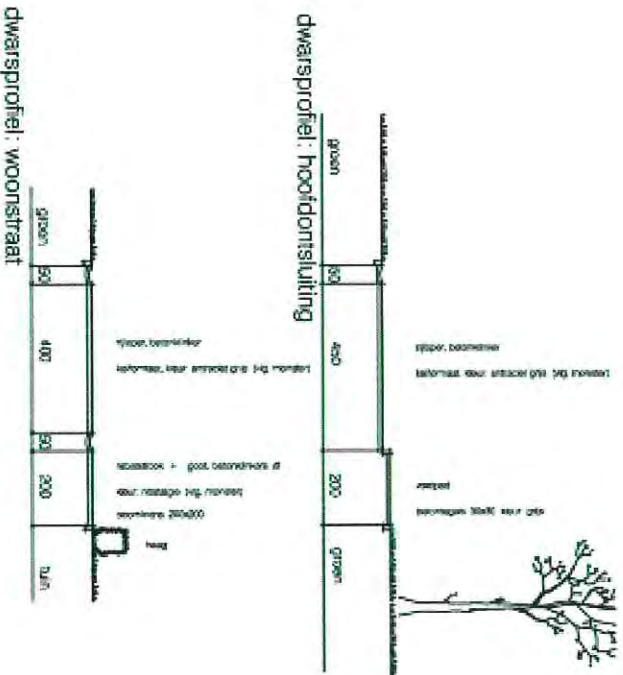
Bij de inrichting van de openbare ruimte wordt waarde gehecht aan duurzaamheid en aan beeldkwaliteit. Alle auto-ontsluitingen zullen ter ondersteuning van het karakter van een verblijfsgebied worden gerealiseerd in een element verharding. Het groene en waterrijke karakter van de uitbreiding is door de ligging van wegen en paden (zichtlijnen) en de vormgeving goed te ervaren. Speelgelegenheid wordt geboden op het grasveld in het noorden en in het zuiden van het plangebied en andere openbare groenstroken.

Ontsluiting

Het nieuwe woongebied zal via De Terp op de Leeuwarderweg worden ontsloten. In aanvulling hierop zal een nieuwe weg aan de westzijde van het plangebied rechtstreeks op de Leeuwarderweg worden aangesloten. Dit zal de hoofdontsluitingsweg van het nieuwe woongebied zijn. De grens van de bebouwde kom aan de Wergeasterdyk zal in westelijke richting worden opgeschoven en ter hoogte van de nieuwe ontsluitingsweg komen te liggen. Deze aansluiting zal worden uitgevoerd in de vorm van een plateau. De bestaande ontsluitingsweg 'de Terp' is eenvoudig van aard en van een beperkte maat en schaal. De aansluiting van deze weg op de Nieuwe Leeuwarderweg kan worden voorzien van een attentievak.

De aan te leggen wegen in het nieuwe woongebied zullen worden uitgevoerd in klinkerverharding en een trottoir in betontegels. Het profiel is eenvoudig van kleurstelling (gedacht wordt aan bruin- en antraciet-grijs tinten) en opzet. Afwijkend hiervan is het straatprofiel van het deelgebied met het karakter van het boerenhof in het noordoostelijk deel van het plangebied. De wegen zullen hier bestaan uit pleinachtige ruimten met het karakter van een boerenhof, uitgevoerd in asfalt en betongooies voor de afwatering. Het parkeren vindt plaats in de openbare ruimte op "green-stones" zodat deze parkeerplaatsen verwant zijn aan het groen. Het parkeren wordt deels afgeschermd door hagen.

Voor het langzaam verkeer zal een verbinding over de Wergeasterfeart worden aangelegd, waardoor het nieuwbouwo gebied een rechtstreekse verbinding krijgt met de kom van



dwarsprofiel: wonen op een boerenhof

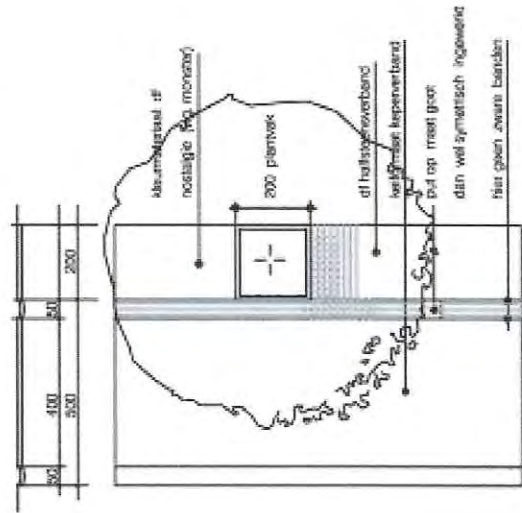
Wergea. In het plangebied zullen enkele specifieke wandelroutes worden aangelegd (met name aan de westzijde van het plangebied) en enkele doorsteekjes voor langzaam verkeer worden gerealiseerd (onder andere tussen De Marren en deelgebied 3).

Groen

Alle auto-ontsluitingen worden aan één zijde begeleid door een groenstrook. Langs de belangrijkste van de noord-zuidgerichte straten staan bomen. Gekozen is voor een middelgrote boomsoort die goed past op de betrokken grondsoort en binnen de beschikbare ruimte; elzen en essen. In de gebieden die refereren aan een boereerf zullen fruitbomen de drager zijn van de groenstructuur. De onderbegroeiing bestaat uit gras. De zone tussen de bebouwing van het beschermd dorpsgezicht en de nieuwe bebouwing is een open groen zone. In de zuidelijke punt van het plangebied en langs de (verbrede) poldersloten ligt een rietoeverstrook met schietwilgen. Een ander groenelement binnen de groenstructuur wordt gevormd door de hagen die op sommige plaatsen aanwezig zijn op de perceelsgrens van de kavels grenzend aan openbaar gebied (oost-west gericht).



Vlinderpad door rietbuffer langs Wergeasterfeart



het geheel en 'vlak' mogelijk uitvoeren

Water, oevers en bruggen

De ontwikkeling van de woonwijk heeft een grote invloed op het functioneren van het watersysteem. Door het aanleggen van grote verharde oppervlakken (wegen en daken) wordt de overtollige neerslag veel sneller afgevoerd naar sloten en kanalen. Dit zal gevolgen hebben voor de waterhuishouding, o.a. in verhoogde piekafvoer en veranderingen in de grondwaterstand. Een duurzame ontwikkeling zorgt ervoor dat problemen niet worden afgewenteld op naastliggende of benedenstroomse gebieden. De verbreding van de bestaande polderstloten en de aanleg van de Staande Mastroute, nieuwe sloten en vaarten in de wijk zorgt voor voldoende afvoermogelijkheden en buffer. De vergroting van het oppervlakte water zorgt ervoor dat regenwater langer in het gebied kan worden vastgehouden. De inrichting van de waterpartijen kan bijdragen aan het verkrijgen van een goede waterkwaliteit. Een resterende belasting of een iets mindere waterkwaliteit tezamen met stilstand water, vormen een risico voor de waterkwaliteitsontwikkeling en voor het realiseren van biologisch gezond water.

De oevers langs de Staande Mastroute zullen noodgedwongen een kunstmatig karakter krijgen. In verband met golfslag door de wind en vaarbewegingen zijn houten damwand, houten steigerconstructies en stortstenen oevers nodig. De overige oevers van polderstloten en de oever langs de Wergeasterfeart zullen een zo natuurlijk mogelijke vormgeving krijgen. Delen van de oeverlijnen zullen worden ingeplant met riet, dat op zich ook al een bijdrage kan leveren aan een gezonde waterkwaliteit. Binnen de uitbreiding komen private en openbare oevers voor. In het gebied zal een gescheiden rioolstelsel worden aangelegd.

In het gebied worden enkele plekken aan het water gerealiseerd. Hier wordt een houten beschoeving aangelegd.

Uitgangspunt voor de brug over de Wergeasterfeart is dat deze passend is en zorgvuldig afgestemd op het beschermde dorpsgezicht. Het zal gaan om een beweegbare brug van hout en staal. Andere bruggen of dammen moeten passen binnen het eenvoudige straatbeeld en de inrichting van het gebied. De brug en brugelementen worden deels volgens nadere ontwerpen gerealiseerd.

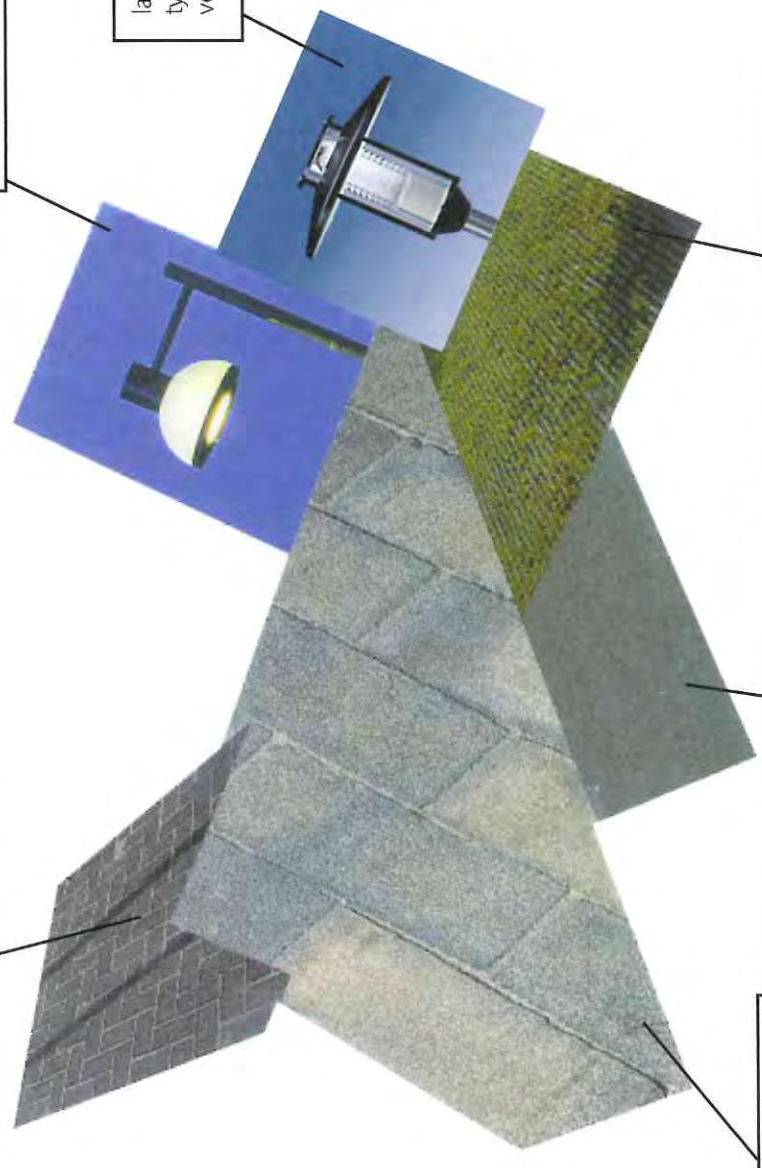


Profiel buitenrand deelgebied 3

betonklinkers
keifmaat
kleur: antraciet, structuur volgens monster
toepassing: molgoten

lampen
Louis Poulsen
type: ICON op verzinkt stalen mast
Alleen op boerenerf (boomgaard)

lampen in de rest van het plan
type: Industria 2310 met conische,
verzinkt stalen mast

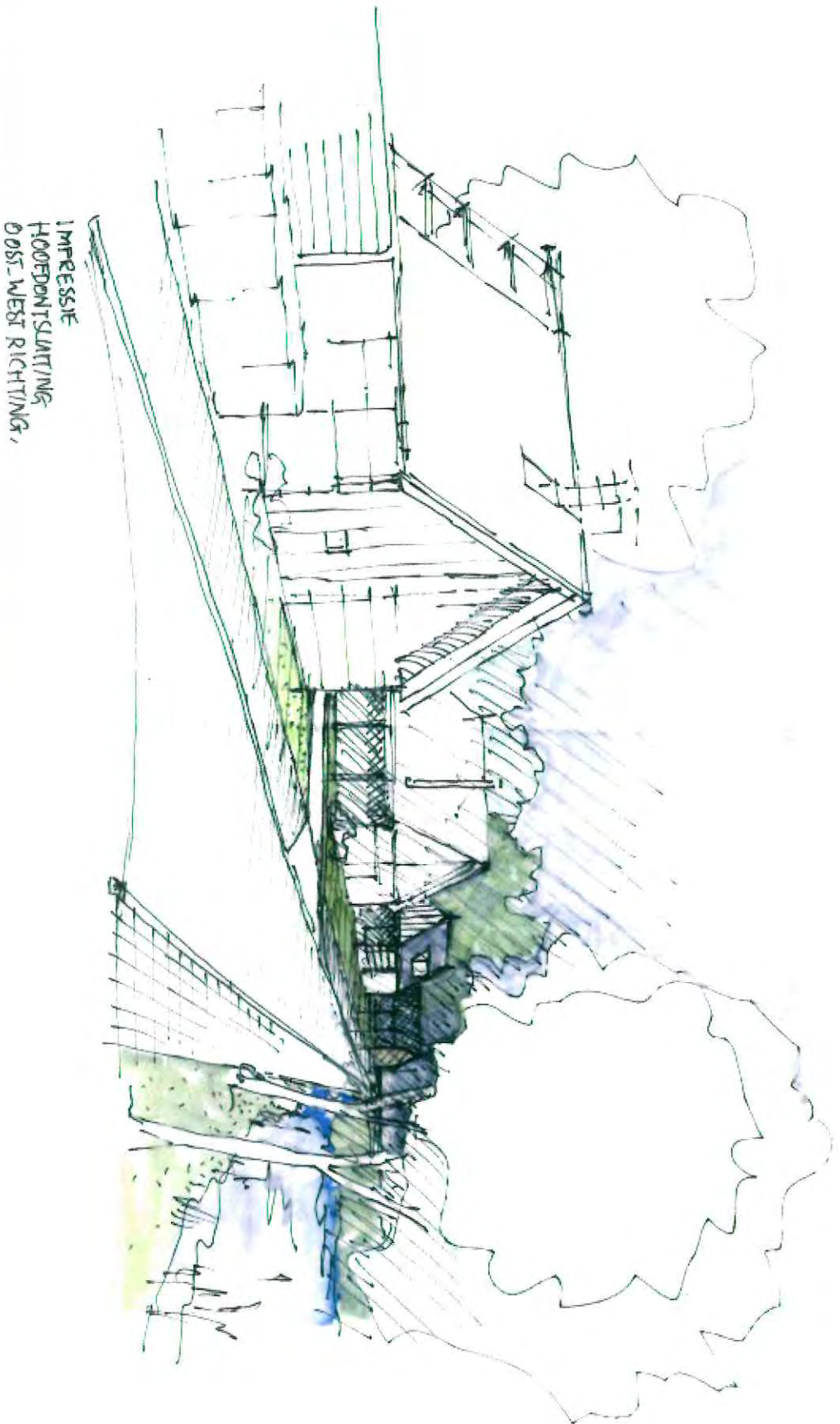


betonklinkers
dikmaat
kleur: nostalgje, volgens monster
toepassing: rijstroken

asfalt met grijs strooisel volgens
monster
toepassing: alleen op boerenerf
(boomgaard)

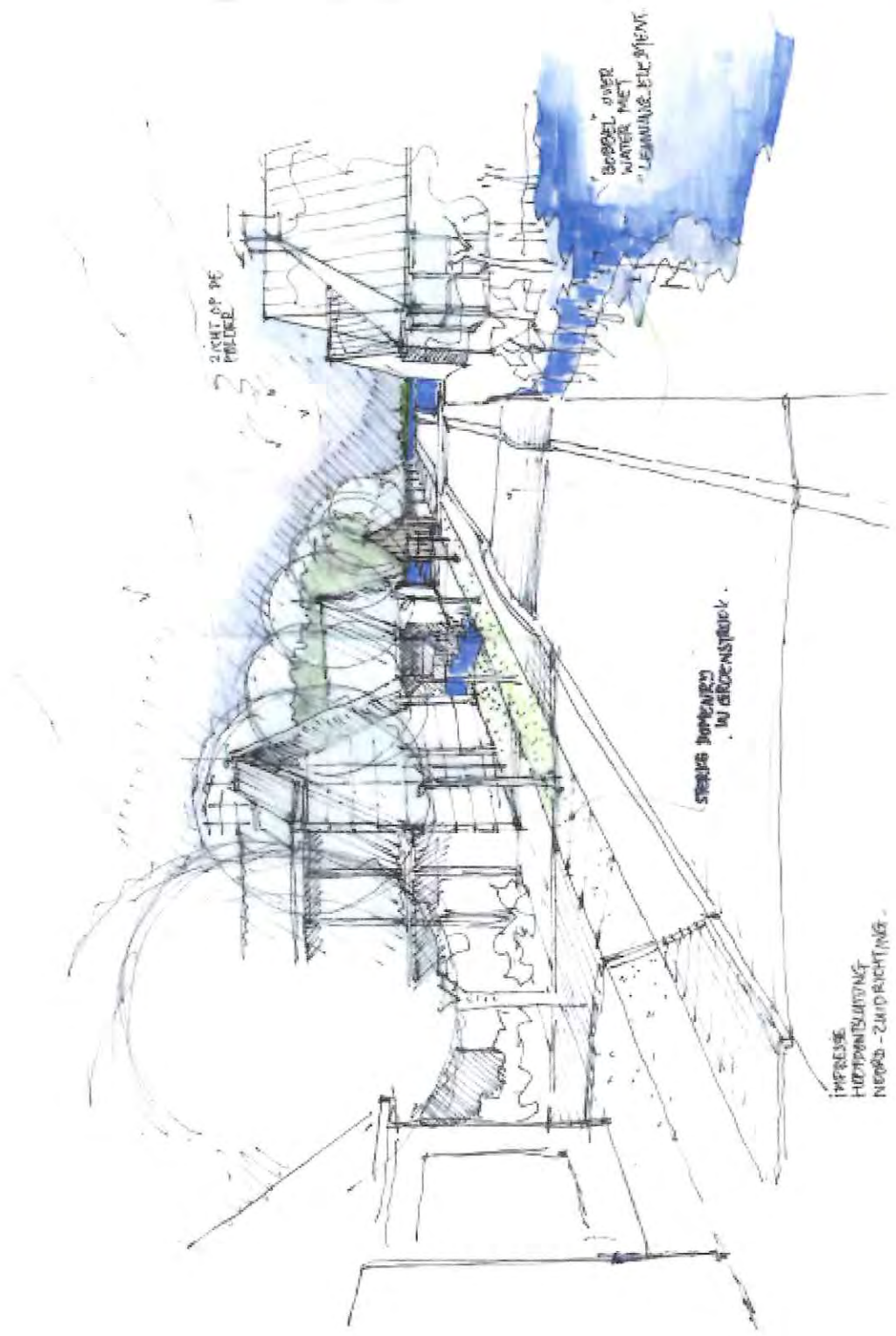
"green stones" volgens monster
toepassing: inritten door brede
centrale groenstrook (noord-zuid
lopend) en wonen op boerenerf
(boomgaard)

Sfeerbeeld



IMPRESSIE
HOEDDONTSLATTING
OOST-WEST RICHTING,

Sfeerbeeld



6 Stedenbouwkundige kwaliteit

Duurzame stedenbouw

De gemeente wil inhoud geven aan de uitgangspunten van duurzame stedenbouw. Het ambitiesniveau is niet dat van een voorbeeldwijk op het gebied van duurzaamheid, maar wel van een streven naar een zoveel mogelijk duurzame aanpak. De accenten die in deze uitbreiding liggen zijn met name de inzet op ecologische structuren van groen en water en duurzame woningbouw. Duurzaam bouwen zal worden gestimuleerd, met name door voorlichting. De openbare ruimte zal zoveel mogelijk met duurzame materialen worden ingericht. Dit geldt zowel voor bestrating en beschoening als voor het straatmeubilair. Voor het plangebied wordt uitgegaan van een gesloten grondbalans. De vrijkomende grond uit de te graven waterpartijen zal zoveel mogelijk in het gebied dan wel op korte afstand van het gebied worden benut.

Veilig wonen

Bij het ontwerp van de wijk is rekening gehouden met de uitgangspunten van veilig wonen, ontleend aan de toetslijst van het zogenaamde "Politiekeurmerk Veilig Wonen". Dit keurmerk sluit aan op de nota Veiligheidsbeleid van het kabinet, waarin preventie een hoge prioriteit heeft. Het keurmerk garandeert een veilige omgeving en een optimaal beveiligd huis.

Bij het ontwerp van de wijk is rekening gehouden met de menselijke maat. De omvang van de wijk is zodanig dat deze als één geheel wordt gezien en bewoners zich met de wijk kunnen identificeren.

De wijk sluit goed aan op de rest van de bebouwde kom. Er zijn geen onveilige barrières tussen woongebieden.

Het aantal toegangen van de wijk voor auto's is beperkt, waardoor dit door kwaadwillenden als een drempel wordt ervaren, zonder dat bewoners het gevoel krijgen op een eiland te zitten. De gehele wijk is 30 km/uur-zone, waardoor auto's gecombineerd kunnen worden met fietsverkeer. De route loopt grotendeels langs voorkanten van woningen en is overal verlicht.

Het parkeren gebeurt op het eigen erf, voor bezoekers is gelegenheid tot langsparkeren voor de woning, in het zicht van de woning.

Om te kunnen voldoen aan de eisen voor het keurmerk, zullen nog een aantal aanvullende maatregelen moeten worden getroffen. Er zal een verichtingsplan moeten worden opgesteld, in combinatie met het beplantingsplan. In het algemeen wordt een overzichtelijke woonomgeving nagestreefd en dient aandacht te worden besteed aan onderhoud en beheer.

Ook op het gebouwniveau dienen maatregelen te worden getroffen. Behalve technische maatregelen (kwaliteit van sloten e.d.) gaat het om een aantal ontwerpaspecten. De gemeente zal toekomstige bouwers hierover adviseren, zonder dit als dwingende eis op te leggen.

Als aan alle eisen kan worden voldaan, geeft de politie na de oplevering van alle woningen het keurmerk af.






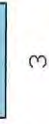
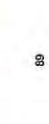




De eisen waaraan moet worden voldaan om voor het keurmerk in aanmerking te komen, zijn vastgelegd in het handboek Veilig Wonen voor de nieuwbouw.

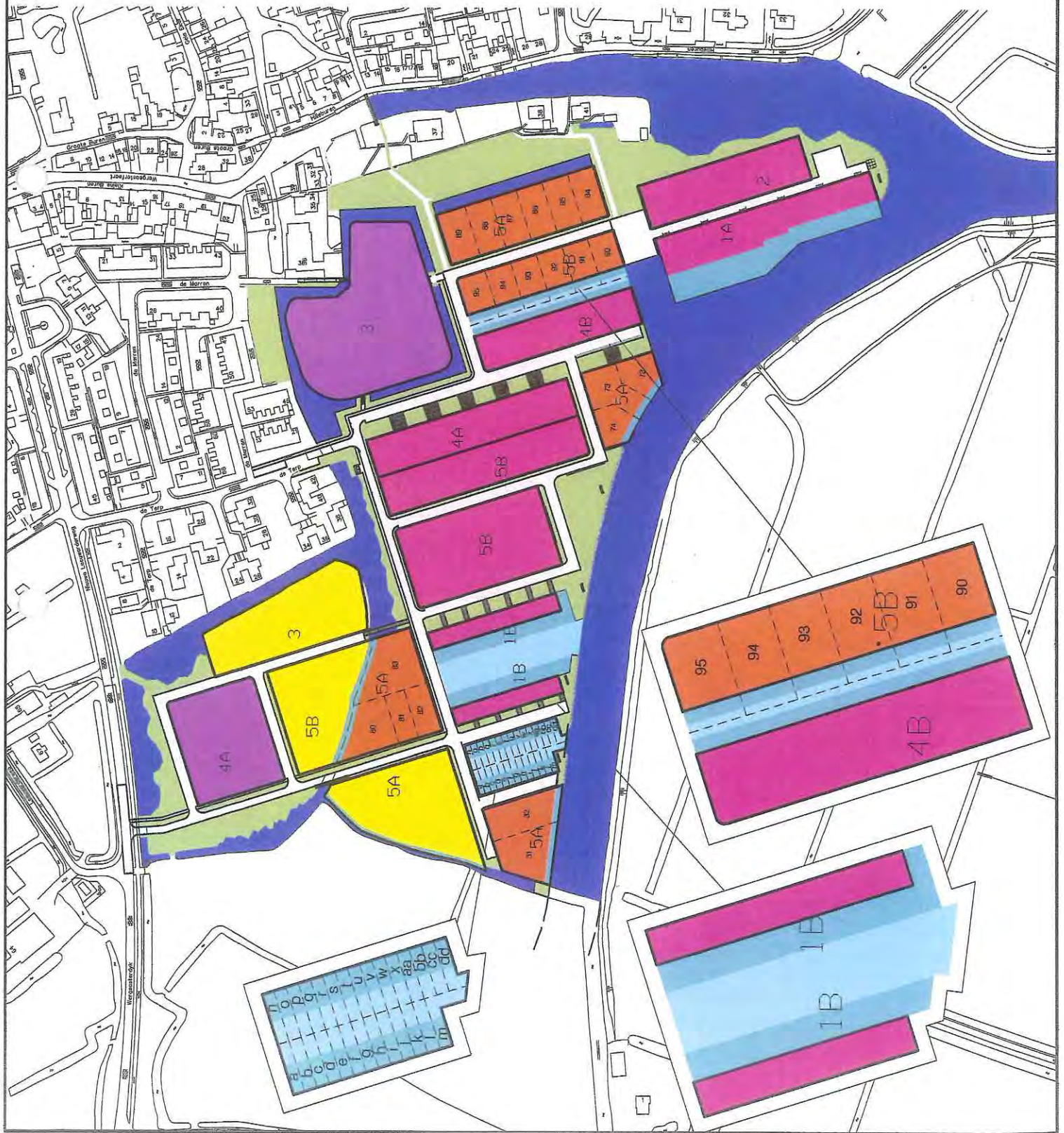


datum 10.03.2006

Verkavelingstekening woningbouwplan
Grut Palma te Wergea
proj.nr. 025.00.17.41.09

VERKLARING

-  projectmatig, grote clusters
-  projectmatig, kleine clusters
-  projectmatig, bijzonder
-  particuliere uitgifte
-  uit te geven ligplaatsen
-  uitgiftegebieden
-  kavelnummer
-  kavelgrens
-  uit te geven water
-  uit te geven water aan kavel toe te bedelen gezamenlijk water
-  openbaar water



Prijlijst 2006 bouwgrond woningbouwplan Grut Palma

(projectmatig uit te geven)

Bouw cluster	Aantal woningen	Type woningen	Kavel oppervlakte ca. in m ²	Oppervlakte water ca. in m ²	Toe te delen water ca. in m ²	Te verkopen oppervlakte ca. in m ²	Bodemrijis totale bouwcluster excl. btw.	19% btw.	Bodemrijis totale bouwcluster incl. btw.
1a	6	vrijstaand	3497	2408	-	5905	€ 1.260.717,50	€ 239.536,33	€ 1.500.253,83
2	8	vrijstaand/2 onder 1 kap	3375		-	3375	€ 685.125,00	€ 130.173,75	€ 815.298,75
4b	10	geschakeld	2748	550	275	3298	€ 685.984,00	€ 130.336,96	€ 816.320,96
4a	11	dubbele	3640		-	3640	€ 644.280,00	€ 122.413,20	€ 766.693,20
5b	7	vrijstaand	3779		-	3779	€ 727.457,50	€ 138.216,93	€ 865.674,43
5b	10	vrijstaand	5496		-	5496	€ 1.057.980,00	€ 201.016,20	€ 1.258.996,20
1b	11	op rij	1980	1906	2056	3886	€ 829.661,00	€ 157.635,59	€ 987.296,59
5a	5	vrijstaand	4714		-	4714	€ 956.942,00	€ 181.818,98	€ 1.138.760,98
3	5	vrijstaand	4530		-	4530	€ 919.590,00	€ 174.722,10	€ 1.094.312,10
5b	5	vrijstaand	3674			3674	€ 745.822,00	€ 141.706,18	€ 887.528,18

e. **Grou – Nesserdyk** (2. Welstandsnota Boarnsterhim 2004)

Beeldkwaliteitsplan Nesserdyk

Inhoud:

Notitie

BügelHajema
ADVISEURS

Leeuwarden
025.26.06.92.01
31 mei 2006

Beeldkwaliteitsplan

Inhoudsopgave

Beeldkwaliteitsplan Nesserdyk Grou	3
Deelgebied 1	6
Deelgebied 2	8
Deelgebied 3	10
Deelgebied 4	12
Deelgebied 5	14
Deelgebied 6	16

Beeldkwaliteitsplan Nesserdyk Grou

Het ambitieniveau van de inbreiding ter plaatse van Nesserdyk en omgeving is regulier tot hoog. Aanleiding hiervoor is de wens om de omgeving van het gebied een kwaliteitsimpuls te geven. Bij de ontwikkeling van de inrichtingsplannen is men zich bewust dat de open ruimte van de sportvelden verdwijnt. Daarom moet er zoveel mogelijk groen in en om het gebied worden bewaard en waar mogelijk gecompenseerd. Daarbij wordt getracht om de openheid van het middenterrein te waarborgen.

Het plangebied is verdeeld in zes deelgebieden die elke een eigen karakteristiek krijgen door verschillende typen bebouwing en inrichting toe te passen. In het volgende worden per deelgebied uitgangspunten voor het beeldkwaliteitsplan Nesserdyk behandeld. Het belangrijkste uitgangspunt is dat de nieuwe bebouwing moet passen binnen de bestaande structuur en bij de omliggende bebouwing.

Deelgebied 1

In dit deelgebied worden hoofdzakelijk woningen van het type twee-onder-één kap gebouwd. De woningen zijn voorzien van een garage. Doordat de kavels aan de noordzijde van de Dr. Schoustrajitte smal zijn, ontstaat een wand die de inbreidingslocatie duidelijk begrenst. Net als de bestaande bebouwing die ten westen en ten noorden grenst aan het deelgebied, gaat het hier om woningen in twee bouwlagen met kap. Zo ontstaat een geleidelijke overgang van de bestaande bebouwing naar het middenterrein waar gebied 3 en 5 liggen.

Deelgebied 2

Op de hoek van de Mr. P.J. Troelstraweg en de Oostergostraat is plaats voor een appartementengebouw in twee-en-een-halve laag met kap. Hier is speciale aandacht nodig voor de oriëntatie vanwege de ligging op de hoek. Vanwege de bijzondere ligging aan een buurtverzamelweg bestaat de mogelijkheid om op de begane grond ruimte te bieden voor de vestiging van kantoren. De representativiteit van het gebouw is daarom zo belangrijk.

Deelgebied 3

Gebied 3 vormt samen met gebied 5 de kern van de locatie. In deelgebied 5 is gekozen voor een hoge bebouwing. In deelgebied 3 wordt daarentegen gekozen voor een lage bebouwing. Door dit verschil in hoogte ontstaat een beweging in het plangebied.

In dit gebied zijn hoofdzakelijk twee-onder-één kapwoningen (geschakeld door middel van een carport of garage) met een hoogte van één laag met kap geprojecteerd. Het ambitieniveau in dit gebied is hoog.

Deelgebied 4

In deelgebied 4 worden vrijstaande woningen gebouwd, die een hoogte hebben van ten hoogste twee bouwlagen met kap. Deze bouwhoogte sluit aan op de in deelgebied 1 te realiseren hoogte.

De bebouwing langs de Mr. P.J. Troelstraweg zal in een rooilijn met de overige woningen langs deze weg staan. Zo ontstaat een rustig en symmetrisch beeld aan deze weg.

De overige vrijstaande woningen in dit deelgebied mogen vrij op de kavel worden geplaatst.

Deelgebied 5

Omdat dit gebied het centrum van de inbreiding vormt en vanwege de zichtbaarheid vanaf de Mr. P.J. Troelstraweg is hier een hoog kwaliteitsniveau nagestreefd. Dit gebied wordt ingericht als een parkachtig gebied met ruimte voor water.

Hier worden maximaal drie appartementengebouwen (al dan niet aan elkaar geschakeld) gerealiseerd. Onderlinge samenhang tussen de gebouwen is essentieel. De bebouwing vormt een markering in dit gebied en de wijdere omgeving. De vormgeving van de bebouwing is strak. De auto's worden in het gebied aan het zicht onttrokken door een half verdiept parkeerdek onderin de gebouwen. Hierboven is ruimte voor ten hoogste drie bouwlagen.

Zowel voor de openbare als de private ruimte in dit deelgebied geldt een hoog ambitieniveau.

Deelgebied 6

In deelgebied 6 is aansluiting gezocht bij de architectuur van de aangrenzende bestaande bebouwing. Deze bestaande bebouwing bestaat uit geschakelde twee-onder-één kap woningen met een samengestelde kap en een wisselende goothoogte. Overeenkomstig hieraan zijn hier door twee-onder-één kap woningen geprojecteerd die door de garage worden verbonden. Net als de aangrenzende bebouwing hebben deze woningen een hoge en lage gootlijn.

Perceelsafscheidingsen

In aanvulling op het waarborgen van de groene uitstraling en de openheid worden in het plangebied alleen groene perceelsafscheidingsen toegestaan. Alleen in deelgebied 2 en deelgebied 3 mogen de perceelsafscheidingsen ook worden mee-ontworpen met het hoofdgebouw. Zo wordt samenhang tussen de kavels gecreëerd en wordt een rommelig beeld als gevolg van verschillende typen niet-natuurlijke perceelsafscheidingsen voorkomen.

Openbare ruimte

De hoofdontsluiting voor gemotoriseerd verkeer loopt via de Oostergoostrijtte en de Mr. P.J. Troelstrawei. Tevens zal de bestaande ontsluiting aan It Skûtsje (via de Dr. Schoustrastrjitte) worden gehandhaafd. De wegen in het plangebied zijn zodanig gesitueerd, dat zij aansluiten op de wegen in het aangrenzende woongebied. De Prins Bernhardstraat krijgt een vervolg in de zuidelijke woonstraat en de Koningin Julianastraat zal eveneens worden doorgetrokken in het plangebied. De wegen in het plangebied zullen als woonerf of 30 km/uur zone worden ingericht.

De profielen van straten in het plangebied bestaan uit een rijstrook van circa 5 m breed, een rabatstrook voor parkeren van circa 2 m breed en een voetpad van circa 2 m breed.

De Mr. P.J. Troelstrawei zal in het kader van de herstructurering van de Prinsessenbuurt worden heringericht. Uitgangspunt is een laan met bomen ter weerszijden. Bij de inrichting van het plangebied is hiermee rekening gehouden. Langs de Mr. P.J. Troelstrawei is een brede berm geprojecteerd met ruimte voor gras en bomen en een wandelpad. Ook langs de noordzijde van de Dr. Schoustrastritte komt een grasberm met straatbomen. Tussen de parkeervakken aan It Skûtsje zullen eveneens bomen worden geplant.

Het parkeren wordt zoveel mogelijk op eigen terrein opgevangen. Alle woningen bieden parkeergelegenheid op het eigen erf. Onder de appartementen op het voormalige hoofdveld wordt een parkeergarage gerealiseerd. Daarnaast worden parkeerstroken aangelegd om aan de extra parkeerbehoefte die aan de woningen in het gebied is verbonden, te beantwoorden.

De parkeernorm voor het gebied komt neer op 1,5 parkeerplaatsen per woning, parkeren op eigen erf inbegrepen.

Langs It Skûtsje wordt de bestaande parkeermogelijkheid aanzienlijk uitgebreid.

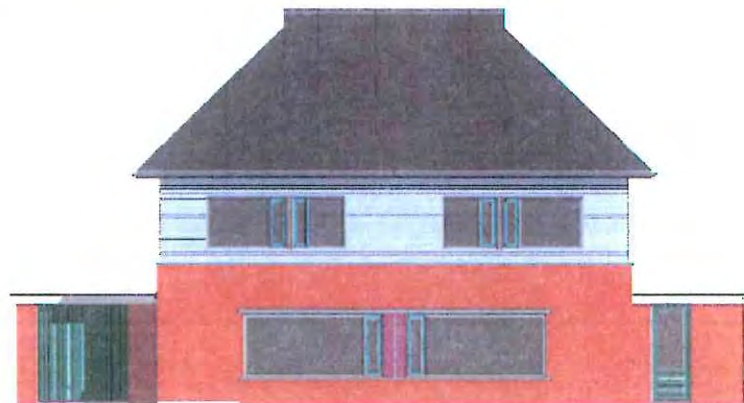
Langs de Mr. P.J. Troelstrawei zullen extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd bovenop de genoemde parkeernorm. Deze plaatsen zijn bedoeld voor bezoekers van het centrum van Grou. Tijdens piekdagen, onder andere in verband met evenementen is in het centrum zelf een tekort aan parkeerplaatsen. Gezocht is naar aanvullende parkeergelegenheid in de nabijheid. Het onderhavige plangebied speelt hierin een rol.

Deelgebieden

Deelgebied 1

Dubbele woningen (+ 1 vrijstaande),
in 2 bouwlagen met kap

■ Referentiebeelden



Deelgebied 1

Dubbele woningen (+ 1 vrijstaande), in 2 bouwlagen met kap

■ Plaatsing

Situering:	bebouwing in rooilijn (bebouwingswand)
Type:	twee-onder-één-kap
Oriëntatie:	op ontsluitingsweg
Nokrichting:	evenwijdig aan de weg
Bijgebouwen/aan- en uitbouwen:	ondergeschikt aan hoofdgebouw

■ Hoofdvorm

Bouwlagen:	maximaal 2 bouwlagen met kap
Kapvorm:	schilddak
Vormkarakteristiek:	kantig
Bijgebouwen/aan- en uitbouwen:	mee-ontworpen met hoofdgebouw, aan- en uitbouwen 1 bouwlaag plat afgedekt

■ Aanzichten

Oriëntatie:	op ontsluitingsweg
Geleding:	horizontaal

■ Opmaak

Materiaal:	baksteen, hout, dakpannen
Kleurtoon:	aardkleuren (geen felle kleuren); middentoon
Detaillering:	sober, dakoverstek

■ Diversen

Perceelsafscheiding:	hagen
Ambitieniveau:	regulier

Deelgebied 2

Woonappartementen met op
beganegrond commerciële ruimten

■ Referentiebeelden



Deelgebied 2

Woonappartementen met op beganegrond commerciële ruimten

■ Plaatsing

Situering:	bebouwing accentueert de hoek
Type:	appartement/kantoor met bovenwoningen
Oriëntatie:	Oostergoostraat en Mr. P.J. Troelstraweg
Nokrichting:	evenwijdig aan de weg(en)
Bijgebouwen/aan- en uitbouwen:	ondergeschikt en teruggedrooid ten opzichte van het hoofdgebouw

■ Hoofdvorm

Bouwlagen:	maximaal 2 1/2 bouwlaag met kap
Kapvorm:	zadeldak
Vormkarakteristiek:	complex, hoekoriëntaties
Bijgebouwen/aan- en uitbouwen:	mee-ontworpen met hoofdgebouw

■ Aanzichten

Oriëntatie:	op de wegen
Geleding:	horizontaal

■ Opmaak

Materiaal:	traditioneel; baksteen + dakpannen
Kleurtoon:	aardkleuren (geen felle kleuren); middentoon, donker
Detailering:	verfijnd

■ Diversen

Perceelsafscheiding:	hagen of mee-ontworpen
Ambitieniveau:	regulier

Deelgebied 3

Twee-onder-één kap woningen (en 2 vrijstaande) in 1 bouwlaag met kap

■ Referentiebeelden



Deelgebied 3

Twee-onder-één kap woningen (en 2 vrijstaande) in 1 bouwlaag met kap

■ Plaatsing

Situering:	bebouwing in rooilijn
Type:	twee-onder-één-kap
Oriëntatie:	op ontsluitingsweg
Nokrichting:	evenwijdig aan de weg
Bijgebouwen/aan- en uitbouwen:	ondergeschikt en teruggedrooid ten opzichte van het hoofdgebouw

■ Hoofdvorm

Bouwlagen:	één bouwlaag met kap
Kapvorm:	zadeldak
Vormkarakteristiek:	lage gootlijn, "wonen onder een dak"
Bijgebouwen/aan- en uitbouwen:	mee-ontworpen met hoofdgebouw; aan- en uitbouwen 1 bouwlaag plat afgedekt of met kap in dezelfde richting als het hoofdgebouw

■ Aanzichten

Oriëntatie:	op de weg
Geleding:	percelering accentueren

■ Opmaak

Materiaal:	baksteen + dakpannen
Kleurtoon:	donker (traditioneel kleurgebruik)
Detailering:	eenvoudig/sober

■ Diversen

Perceelsafscheiding:	hagen of mee-ontworpen
Ambitieniveau:	hoog

Deelgebied 4

Vrijstaande woningen (koopsector)

■ Referentiebeelden



Deelgebied 4

Vrijstaande woningen (koopsector)

■ Plaatsing

Situering:	bebouwing in rooilijn langs Mr. P.J. Troelstraweg; overige bebouwing in dit deelgebied vrij
Type:	vrijstaand
Oriëntatie:	op ontsluitingsweg
Nokrichting:	haaks op de Mr. P.J. Troelstraweg; overige bebouwing in dit deelgebied vrij
Bijgebouwen/aan- en uitbouwen:	ondergeschikt aan hoofdgebouw

■ Hoofdvorm

Bouwlagen:	maximaal 2 bouwlagen met kap
Kapvorm:	schild- of tentdak
Vormkarakteristiek:	kantig
Bijgebouwen/aan- en uitbouwen:	mee-ontworpen met hoofdgebouw, aan- en uitbouwen, 1 bouwlaag plat afgedekt

■ Aanzichten

Oriëntatie:	op de weg + hoekoriëntatie, geen gesloten gevelwanden
Geleding:	evenwichtig

■ Opmaak

Materiaal:	baksteen, hout + dakpannen
Kleurtoon:	aardkleuren; middentoon, donker
Detaillering:	sober, dakoverstek

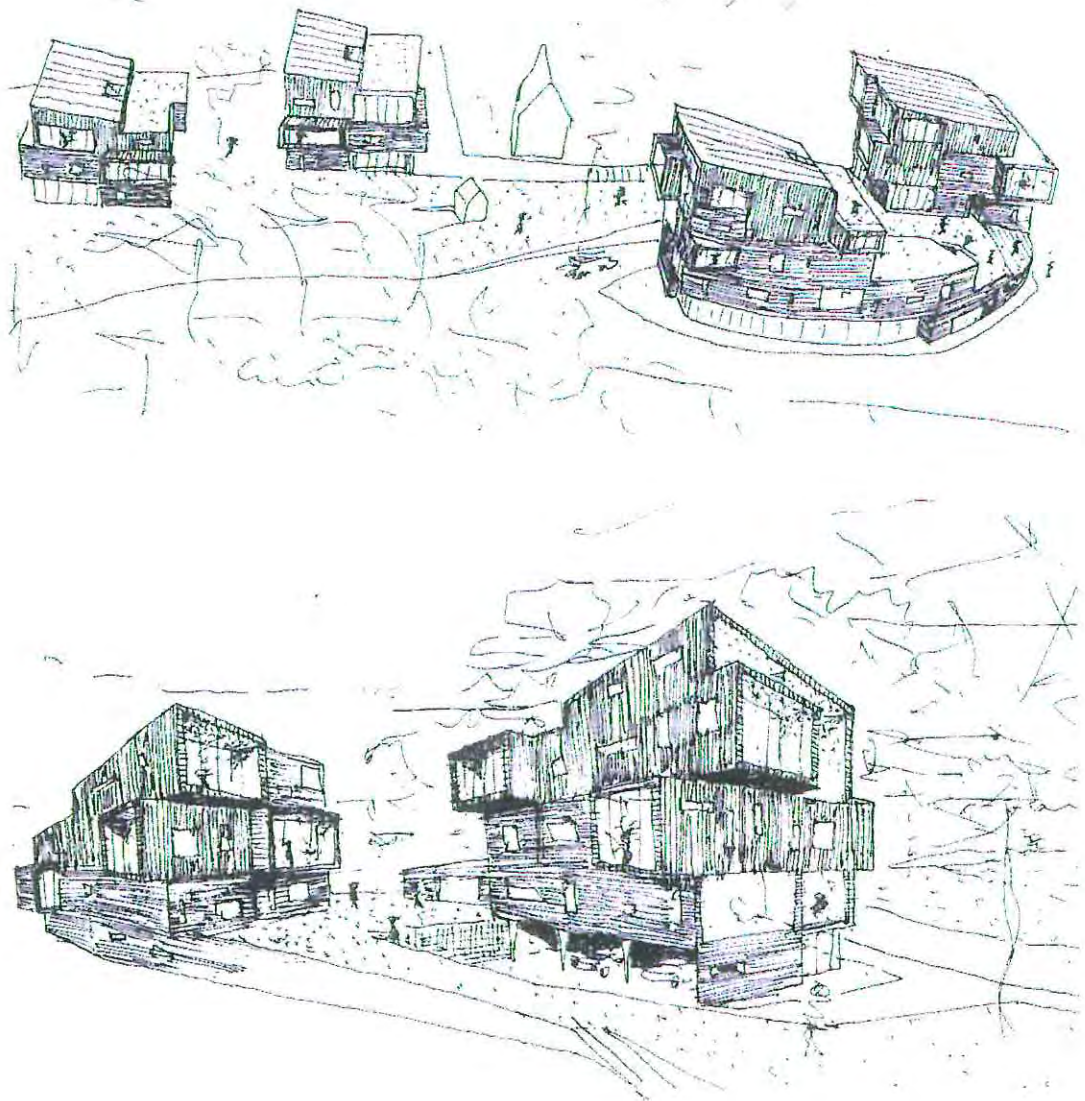
■ Diversen

Perceelsafscheiding:	hagen
Ambitieniveau:	regulier

Deelgebied 5

Appartementenvilla's

■ Referentiebeelden



Deelgebied 5

Appartementenvilla's

■ Plaatsing

Situering:	vrij in de groene ruimte
Type:	appartementencomplex
Oriëntatie:	op de groene ruimte
Nokrichting:	-
Bijgebouwen/aan- en uitbouwen:	ondergeschikt aan hoofdgebouw

■ Hoofdvorm

Bouwlagen:	maximaal 4 bouwlagen
Kapvorm:	vrij
Vormkarakteristiek:	kantig, complexe bouwmassa's
Bijgebouwen/aan- en uitbouwen:	mee-ontworpen

■ Aanzichten

Oriëntatie:	groene ruimte
Geleding:	samengesteld

■ Opmaak

Materiaal:	moderne vertaling door middel van hout + baksteen
Kleurtoon:	aardkleuren (geen felle kleuren); middentoon, donker
Detailering:	strak, kubistisch

■ Diversen

Perceelsafscheiding:	geen perceelsafscheidingen
Overgang water:	via groene ruimte – natuurlijke oever
Ambitieniveau:	hoog

Deelgebied 6

Semi-vrijstaande woningen

■ Referentiebeelden



Deelgebied 6

Semi-vrijstaande woningen

■ Plaatsing

Situering:	hoofdgebouw in gestaffelde rooilijn
Type:	semi-vrijstaand
Oriëntatie:	op ontsluitingsweg
Nokrichting:	hoofdgebouw haaks op de weg, bijgebouwen, aan- en uitbouwen evenwijdig aan de weg
Bijgebouwen/aan- en uitbouwen:	ondergeschikt aan hoofdgebouw

■ Hoofdvorm

Bouwlagen:	maximaal 2 bouwlagen met kap (lage en hoge gootlijn)
Kapvorm:	zadeldak, asymmetrisch
Vormkarakteristiek:	2 bouwvolumes op elkaar gericht (samengesteld)
Bijgebouwen/aan- en uitbouwen:	1 bouwlaag met kap, mee-ontworpen

■ Aanzichten

Oriëntatie:	op de weg
Geleding:	samengesteld

■ Opmaak

Materiaal:	baksteen + dakpannen
Kleurtoon:	aardkleuren (geen felle kleuren); donker
Detailering:	eenvoudig

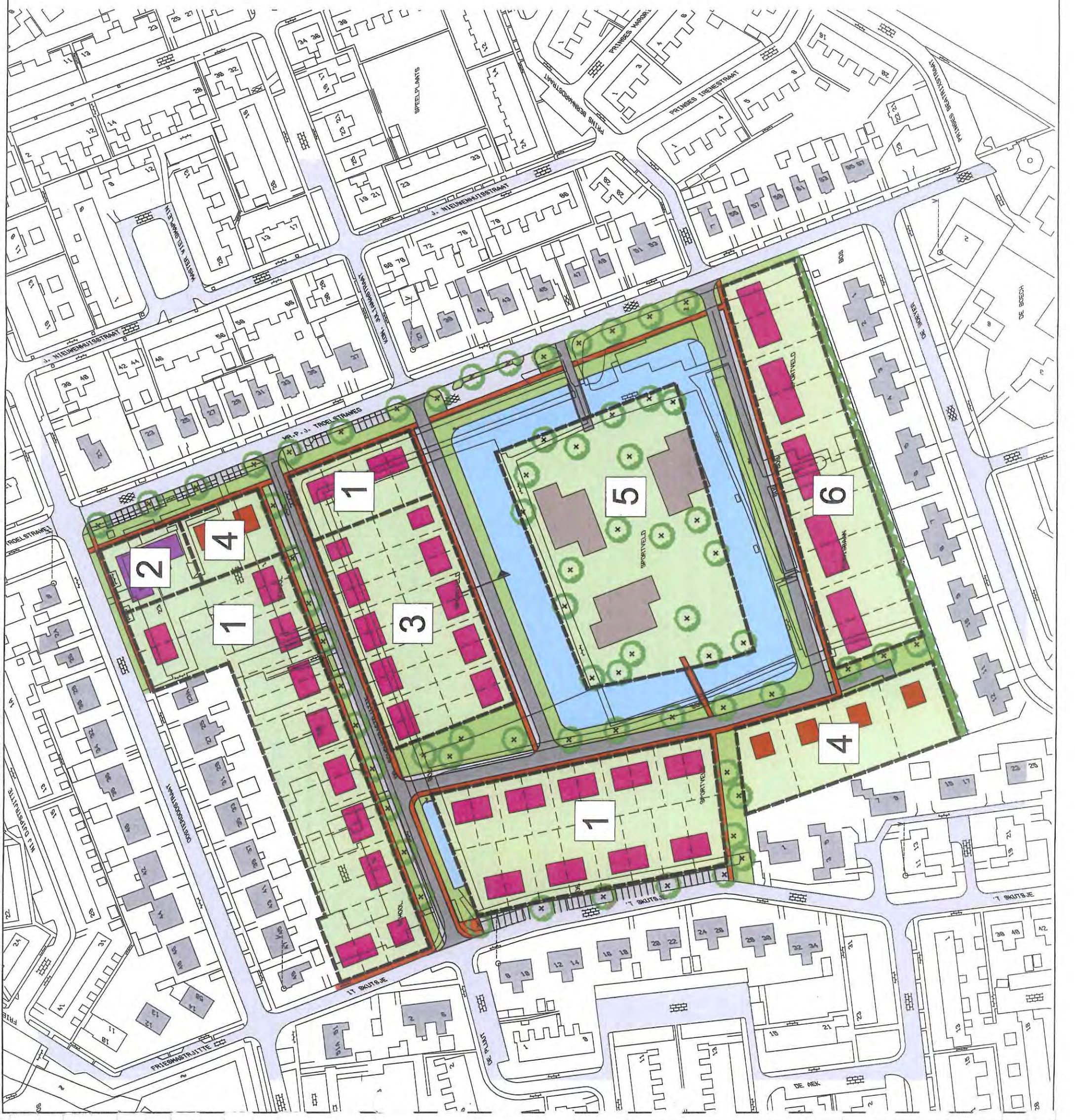
■ Diversen

Perceelsafscheiding:	hagen
Ambitieniveau:	regulier

VERKLARING



deelgebied met begrenzing



kaart: deelgebieden

schaal 1:1500

datum 24.05.2006



f. Reduzum – It swinlân (2. Welstandsnota Boarnsterhim 2004)

Beeldkwaliteitsplan
'Bouw van 30 woningen te Reduzum'



Beeldkwaliteitsplan
'Bouw van 30 woningen te Reduzum'

Inhoud:

Notitie

BügelHajema
ADVISEURS

Grou/Leeuwarden
Plannummer: 025.00.11.03.03
28 november 2006



■
Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
	1.1 Algemeen	3
	1.2 De wettelijke status	3
	1.3 De procedure	3
	1.4 Relatie met de ruimtelijke onderbouwing	4
2	Het plan	5
	2.1 Ligging	5
	2.2 Het plan	6
3	Beeldkwaliteitseisen	9

Inleiding

1.1 Algemeen

Dit document geeft welstandsrichtlijnen voor de nieuwbouwlocatie van 30 woningen aan de zuidelijke rand van Reduzum en geeft aan hoe de openbare ruimte zal worden ingericht. Het kwaliteitsdocument is opgesteld om:

- een aantrekkelijk woonmilieu tot stand te brengen;
- de toekomstige bouwer te inspireren en vooraf informatie te geven over de welstandscriteria;
- de welstandscommissie een kader aan te bieden waarbinnen de toetsing van bouwplannen plaats dient te vinden.

Incidenteel kan gemotiveerd van de richtlijnen worden afgeweken, mits sprake is van een overtuigende kwaliteit en van gevoel voor de omgeving. In dergelijke incidentele gevallen zal expliciet aan de welstandscommissie worden voorgelegd of een uitzonderingssituatie vanwege de kwaliteit van het bouwplan gerechtvaardigd is.

De bestuurlijke verantwoordelijkheid voor het welstandstoezicht ligt bij Burgemeester en Wethouders. Zij hebben een eigen verantwoordelijkheid voor het welstandsoordeel dat tot stand komt aan de hand van de in de welstandsnota opgenomen criteria. Burgemeester en Wethouders vragen voor alle vergunningplichtige bouwwerken advies aan de Welstandscommissie.

1.2 De wettelijke status

Volgens de Woningwet dient welstandstoezicht gebaseerd te zijn op door de gemeenteraad vastgesteld beleid. Zonder vastgesteld welstandsbeleid mag er geen welstandstoets meer plaatsvinden. Dit beeldkwaliteitsdocument dient als bindend gemeentelijk beleid voor de toekomstige welstandsbeoordeling van bouw- en verbouwplannen en vormt een aanvulling op de vastgestelde welstandsnota. Voor een omschrijving van de werkwijze en organisatie van de welstandscommissie wordt verwezen naar artikel 9 van de gemeentelijke Bouwverordening.

1.3 De procedure

Dit beeldkwaliteitsplan bevat voor de burgers bindende voorschriften. Beeldkwaliteitsplannen dienen zorgvuldig tot stand te komen binnen de bepalingen die daarover in de Algemene Wet Bestuursrecht zijn opgenomen. Dit betekent dat er eerst ruimte is voor inspraak en

overleg over het ontwerp van dit document en dat vervolgens voor vaststelling ervan belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld om hun zienswijzen omtrent het ontwerp kenbaar te maken. Uiteindelijk stelt de gemeenteraad dit beeldkwaliteitsplan vast.

1.4 Relatie met de ruimtelijke onderbouwing

In de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de procedure ex artikel 19 lid 1 WRO is een koppeling gelegd met dit beeldkwaliteitsplan. In de toelichting zijn de beeldkwaliteitseisen integraal opgenomen. In het voorschrift bij de ruimtelijke onderbouwing is een verwijzing gemaakt naar dit beeldkwaliteitsplan.

2

Het plan

2.1 Ligging

Het plan betreft de realisatie van een woongebied met 30 woningen aan de zuidelijke rand van Reduzum. Het plangebied is gelegen ten zuiden van de recente uitbreiding Súd. De oppervlakte is circa 2,8 hectare.

Het gebied is thans een intensief gebruikt agrarisch gebied. Vanuit het dorp is de locatie te bereiken via een landbouwbrug. Deze brug strekt zich uit over een brede vaart. Het plangebied wordt begrensd door watergangen.

De watergang It Swin aan de oostzijde van het plangebied is een doorgaande vaarverbinding (Swin-Zwette).

Figuur 1. Globale ligging van het onderhavige plangebied in Reduzum



Links de dorpsrand Súd en rechts de nieuwbouwlocatie



Zicht op de huidige zuidelijke dorpsrand

2.2 Het plan

De bestaande bebouwingsstructuur op de locatie Súd met vrijstaande en (twee-aan-één) geschakelde woningen wordt in het plangebied doorgezet. Ook de kavelgrootte komt overeen met de eerdere woonuitbreiding Súd. Een eventuele verdere uitbreiding naar het zuiden toe past binnen de opzet van het plan.

In het plangebied zijn waar mogelijk zichtlijnen gecreëerd naar het omringende landschap.

Terp

Op het bijgaande stedenbouwkundig plan is met een rode stippellijn de archeologisch waardevolle terp aangegeven. Om de aanwezige archeologische waarden te beschermen mag deze terp niet worden bebouwd. Tevens geldt een aanlegvergunningstelsel voor het uitvoeren van werkzaamheden.

In de stedenbouwkundige opzet is rekening gehouden met de ligging van de terp. Wel kunnen bomen geplant aan de zuidelijke rand van de terp. Onderzocht wordt op welke wijze de nu onzichtbare terp als historisch monument zichtbaar gemaakt kan worden.

In het verlengde van de terp heeft de gehele noordelijke rand van het plangebied een groene invulling gekregen. Deze functioneert als groene buffer tussen de woningen op de locatie Súd en de voorgenomen uitbreiding. Het groen is een onderdeel van een oost-westelijke wandelroute in het plangebied.

Senioren-/zorgwoningen

Het bouwplan omvat onder andere 12 seniorenwoningen in de huursector, die aaneengeschakeld worden gebouwd. Deze woningen vormen een cluster in het midden van het plangebied. De woningen worden gerealiseerd in een "resort"-concept; woningen in een groene omgeving. De woningen zijn zowel georiënteerd op de terp als op een gezamenlijke binnentuin.

Bij deze woningen kan tevens zorg worden geleverd. In dit concept is eveneens ruimte voor andersoortige maatschappelijke functies, waaronder bijvoorbeeld kinderopvang.

Met het oog op de bereikbaarheid van voorzieningen, zijn de seniorenwoningen gesitueerd dicht bij de ontsluiting via It Pypke.

Haven

Ten zuiden van de seniorenwoningen en centraal binnen het plangebied wordt een haven aangelegd met een beperkt aantal ligplaatsen. De ligplaatsen kunnen gebruikt worden door zowel de bewoners van de wijk als andere bewoners uit het dorp.

Dit haventje staat middels een insteek in verbinding met doorgaand vaarwater. De centrale ligging komt voort uit de wens naar sociale controle, verlevendiging van de cluster zorgwoningen en een goede bereikbaarheid.

■
Koopwoningen

Ten oosten van de seniorenwoningen worden 6 sociale koopwoningen gerealiseerd, van het type twee-onder-één kap. Voorts worden aan de west- en oostzijde in totaal 12 vrijstaande woningen (middeldure-dure koop) gebouwd.

Wegen

Infrastructuur

De ontsluiting van het gebied wordt gevormd door een hoofdontsluitingsroute met een lus. Hierdoor is het gebied ook voor bijvoorbeeld de vuilnisauto goed bereikbaar. Zoals hiervoor al staat vermeld, zal het gebied worden ontsloten via een aantakking op It Pypke. Vanaf deze aantakking loopt de weg in een vloeiende lijn langs de terp en buigt ten oosten van de seniorenwoningen af naar het zuiden tot aan de haven. De ontsluitingslus krijgt een vervolg langs de zuidelijke buitenrand van het plangebied, buigt af in noordelijke richting en weer terug in westelijke richting in de vorm van een autopad met een smal profiel, dat aansluit op de weg langs de terp.

In het plangebied worden meerdere rondwandelmogelijkheden gecreëerd. De mogelijkheid bestaat om middels een heechhout en verbinding tussen het plangebied en Reduzum Súd te realiseren, waarbij wordt aangesloten op het Suderom.

Water

Ten behoeve van de woningbouw worden twee noord-zuid lopende slootjes gedempt. De sloot tussen de locatie Súd en het plangebied wordt aan de oostzijde verbreed.

Voorts wordt aan de west- en zuidzijde een toegang aangelegd tot de te realiseren haven.

De doorgaande vaarverbinding It Swin-Zwette ten oosten van het plangebied blijft gehandhaafd.

Beeldkwaliteitseisen

Het plan vormt een nieuwe afronding aan de zuidzijde van Reduzum en is te zien vanaf de weg naar Sneek N354 en de Overijsselsestraatweg. De rand van het uitbreidingsplan heeft een open structuur naar het landschap toe. Doordat de wijk het beeld van het dorp bepaalt is het van belang dat er beeldkwaliteitseisen opgesteld worden. Deze beeldkwaliteitseisen dienen door de gemeenteraad te worden vastgesteld. De procedure kent een inspraakmogelijkheid.

Het plangebied is onderverdeeld in een viertal deelgebieden. De vrijstaande woningen aan de buitenranden vormen deelgebied 1, de vrijstaande woningen binnen de ontsluitingslus vormen deelgebied 2, de cluster seniorenwoningen en de dubbele woningen zijn respectievelijk de deelgebieden 3 en 4.

Om eenheid in de wijk te krijgen, dient de bebouwing in de verschillende deelgebieden van de uitbreiding samenhang te vertonen. Daarom krijgt de uitbreidingswijk een aantal hoofdeisen mee. Onderling kunnen er tussen de deelgebieden verschillen zijn, maar in hoofdzaak moet de bebouwing in de deelgebieden familie van elkaar zijn.

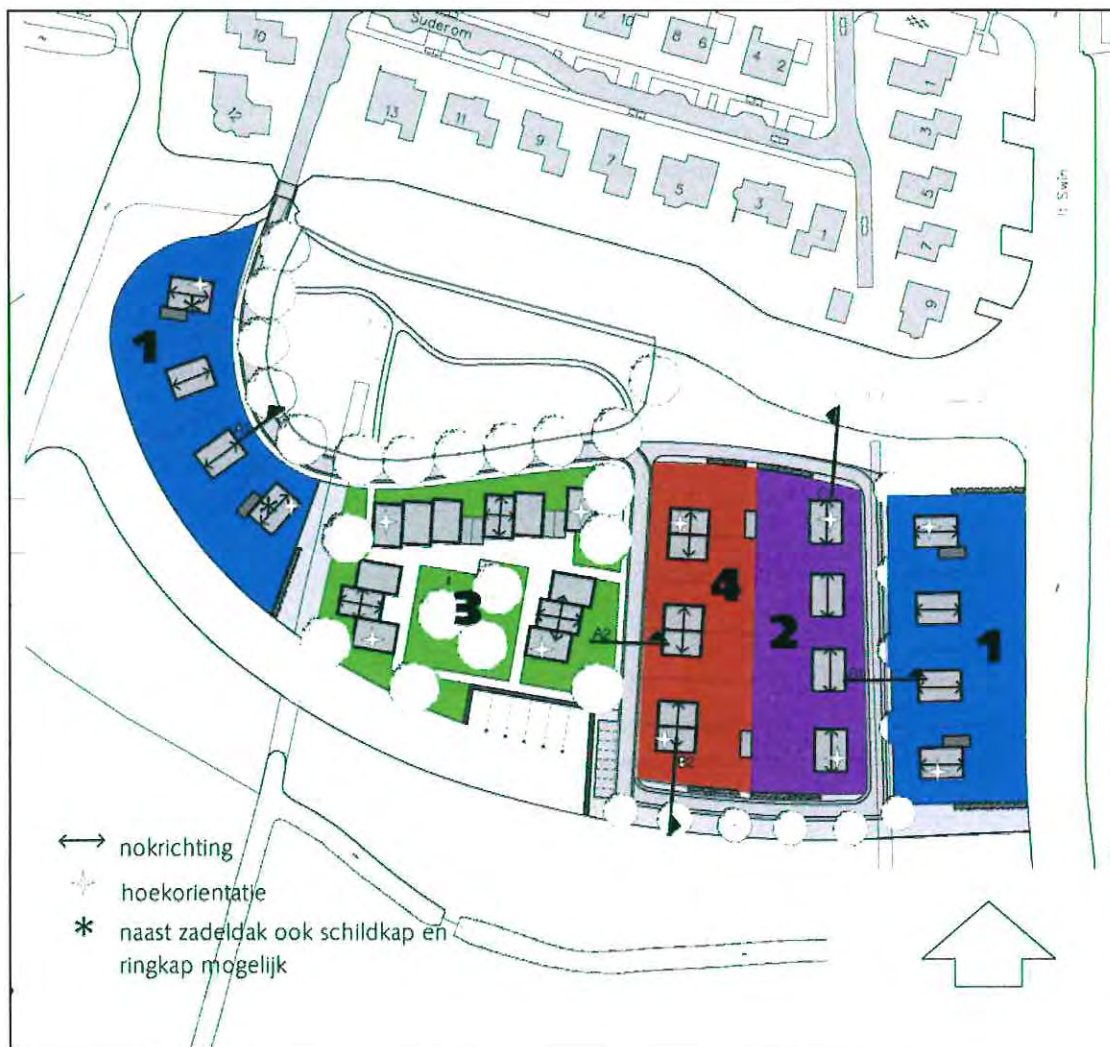
De hoofdkenmerken zijn:

Soberheid, eenvoud, functionaliteit, aandacht voor de kapvorm (bijv. dakoverstekken) en het toepassen van natuurlijke materialen, zoals hout, steen en glas en toepassen van aardse donkere tinten zowel voor de gevels als voor de dakbedekking, waarbij bebouwing zich qua uitstraling op natuurlijke wijze in het landschap voegt.

In het plan is de bebouwingsrichting een belangrijk aandachtspunt. Het plan is ontworpen in relatie met het buitengebied; het creëren en instandhouden van zichtlijnen zijn ontwerpuitgangspunten. Daarom wordt gehecht aan het realiseren van een bebouwingsrichting en nokrichting aan de buitenranden die het gewenste doorzicht mogelijk maken. In het middengebied zal de bebouwing een noord-zuidrichting kennen.

In het uitbreidingsplan komt een bijzonder wooncluster voor, bestaande uit 12 seniorenwoningen. Deze woningen hebben in de beeldkwaliteitseisen de vormkarakteristiek 'resort-wonen'. De ruimtelijke kenmerken van deze vormkarakteristiek zijn dat de woningen binnen een cluster en de clusters ten opzichte van elkaar zo veel mogelijk geschakeerd gesitueerd worden in het groen. Deze situering in het groen en de situering ten opzichte van elkaar zorgt

voor een gevarieerd en geleed gevelbeeld en maakt dat het wooncluster een 'resort'-achtige, dorpse uitstraling krijgt. Het kleurgebruik van het cluster komt overeen met die van de andere deelgebieden, zodat het zich voegt binnen de uitbreiding.



Deelgebied 1:

Vrijstaande woningen aan de buitenrand

Plaatsing

Situering:

per straatzijde in een rechte, dan wel gebogen rooilijn gebouwd; open bebouwingsbeeld
individueel, vrijstaand

Type:

Oriëntatie/Nokrichting:

nokrichting haaks op de straat en oriëntatie op de openbare straat (zie afbeelding deelgebieden),
hoekkavels 2-zijdige oriëntatie (aangeven met  op de deelgebieden kaart)

*Aan- en uitbouwen
en bijgebouwen:*

ondergeschikt aan en bij voorkeur teruggerooid t.o.v.
hoofdgebouw, in samenhang met het hoofdgebouw

Hoofdvorm

Bouwlagen:

Kapvorm:

één bouwlaag met kap
zadeldak met dakoverstekken; dakhelling
minimaal 45° (schildkap of ringkap uitsluitend op
aangegeven * locaties mogelijk)

Verhoudingen:

evenwichtig; ondersteunend voor de gewenste
oriëntatie

*Aan- en uitbouwen
en bijgebouwen:*

maximaal één bouwlaag met kap; indien kap, dan
nokrichting hetzelfde als hoofdgebouw (geen
dwarskappen); in afgeleide architectuur van het
hoofdgebouw

Schaal:

Vormkarakteristiek:

dorpse schaal
traditionele bebouwing; kantig

Aanzichten

Gevelexpressie:

oriëntatie op de openbare ruimte, het landschap
en water d.m.v. openheid van de gevel; géén
gesloten gevelwanden

Geleding:

ondersteunend voor de gewenste oriëntatie

Opmaak

Materiaal en kleur(toon):

gevels: steen, houten topgevels mogelijk;
dak: dakpannen;
dakkapellen: zijn uitgevoerd in hetzelfde materiaal als
de hoofdbouwmassa of in hout;
toepassing van traditioneel kleurgebruik (geen
felle kleuren);
gevels: middentoon, donker;
dak: antraciet, roodbruin; mat
eenvoudig

Detailering:

Diversen

Perceelsafscheidingsen:

afscheidingsen van het zijrf bij op straathoeken
gebouwde woningen, welke vanaf de openbare
ruimte zichtbaar zijn, en overige afscheidingsen
tussen zij- en achtererven en openbaar gebied,
zijn uitgevoerd als groene en zachte elementen
(=hagen)

Overgang naar het water:

zachte natuurlijke oevers met ruimtelijk
ondergeschikt houten schot

Ambitieniveau:

regulier, straten met samenhang

Deelgebied 2:

Vrijstaande woningen binnen de ontsluitingslus

Plaatsing

Situering:

Type:

Oriëntatie/Nokrichting:

per straatzijde in een rechte rooilijn gebouwd

individueel, vrijstaand

nokrichting evenwijdig aan de straat (zie afbeelding deelgebieden) en oriëntatie op de openbare straat, hoekkavels 2-zijdige oriëntatie (aangeven met ↗ op de deelgebieden kaart)

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen:

ondergeschikt aan en bij voorkeur teruggerooid t.o.v. hoofdgebouw, in samenhang met het hoofdgebouw

Hoofdvorm

Bouwlagen:

Kapvorm:

Verhoudingen:

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen:

één bouwlaag met kap

zadeldak met dakoverstekken; dakhelling

minimaal 45°

evenwichtig; ondersteunend voor de gewenste oriëntatie

in afgeleide architectuur van het hoofdgebouw; aan- en uitbouwen en bijgebouwen één bouwlaag, plat afgedekt

Schaal:

Vormkarakteristiek:

dorpse schaal

traditionele bebouwing; kantig

Aanzichten

Gevelexpressie:

Geleding:

oriëntatie op de openbare ruimte, géén gesloten gevelwanden

ondersteunend voor de gewenste oriëntatie

Opmaak

Materiaal en kleur(toon):

Detailering:

gevels: steen, houten topgevels mogelijk;

dak: dakpannen;

dakkapellen: zijn uitgevoerd in hetzelfde materiaal als de hoofdbouwmassa of in hout;

toepassing van traditioneel kleurgebruik (geen felle kleuren):

gevels: middentoon, donker;

dak: antraciet, roodbruin; mat

eenvoudig

Diversen

Perceelsafscheidings:

Ambitieniveau:

afscheidings van het zijrf bij op straathoeken gebouwde woningen, welke vanaf de openbare ruimte zichtbaar zijn, en overige afscheidings tussen zij- en achtererven en openbaar gebied, zijn uitgevoerd als groene en zachte elementen (=hagen)

regulier, straten met samenhang

Deelgebied 3:

Cluster zorgwoningen

Plaatsing

Situering:

in wisselende rooilijn (de woningen worden in een maximale eenheid van 2 woningen verschoven t.o.v. elkaar gesitueerd)

Type:

projectmatig, woningen geschakeld al dan niet door garages/carports

Oriëntatie/Nokrichting:

tweezijdige oriëntatie op de openbare straat en op de openbare (binnen)tuin; nokrichting haaks dan wel parallel aan de straat; variatie in nokrichting; (zie afbeelding deelgebieden);

hoekkavels 3-zijdige oriëntatie (aangeven met ↗ op de deelgebieden kaart)

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen:

ondergeschikt, integraal onderdeel; géén vrijstaande bijgebouwen

Hoofdvorm

Bouwlagen:

maximaal één bouwlaag met kap

Kapvorm:

zadeldak met dakoverstekken; asymmetrische kap is mogelijk, evenals verschillende nokhoogtes;

Verhoudingen:

evenwichtig; ondersteunend voor de gewenste oriëntatie; bebouwingswand bestaat uit verschillende samengestelde hoofdvormen

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen:

maximaal één bouwlaag met kap; mee-ontworpen met het hoofdgebouw

Schaal:

dorpse schaal

Vormkarakteristiek:

'resort'-wonen; kantig

Aanzichten

Gevelexpressie:

oriëntatie op de openbare ruimte; transparant; géén gesloten gevelwanden

Geleding:

evenwichtig; in samenhang per straatzijde

Opmaak

Materiaal en kleur(toon):

gevels: steen en/of hout

dak: dakpannen of leien;

donkere, aardse traditionele kleurstellingen (geen felle kleuren);

gevels: middentoon, donker;

dak: voor het gebied gelijke kleur; rood, bruin,

antraciet; mat

Detailering:

eenvoudig

Diversen

Overgang naar het water:

zachte natuurlijke oevers met ruimtelijk ondergeschikt

houten schot; oever haven uitgevoerd in damwand

de zorgwoningen zijn gelegen aan een gezamenlijke

binnentuin; het is van belang dat de overgang van

openbaar-privé in elkaar overloopt, en dient tot

uitdrukking te komen in zowel de inrichting van de

kavel als in de architectuur van de gevels

regulier, straten met samenhang

Ambitieniveau:

Deelgebied 4:

Dubbele woningen

Plaatsing

Situering:

in een rechte rooilijn gebouwd; half open bebouwingsbeeld

Type:

projectmatig, dubbele woningen;

Oriëntatie/Nokrichting:

nokrichting evenwijdig aan de weg en georiënteerd op de openbare straat (zie afbeelding deelgebieden); hoekkavels 2-zijdige oriëntatie (aangeven met ↗ op de deelgebieden kaart)

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen:

ondergeschikt aan, in samenhang met het hoofdgebouw

Hoofdvorm

Bouwlaag:

één tot anderhalve bouwlaag met kap

Kapvorm:

zadeldak met dakoverstekken; dakhelling minimaal 45°

Verhoudingen:

evenwichtig; ondersteunend voor de gewenste oriëntatie

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen:

in afgeleide architectuur van het hoofdgebouw; aan- en uitbouwen en bijgebouwen één bouwlaag, plat afgedekt

Schaal:

dorpse schaal

Vormkarakteristiek:

traditioneel, 2-onder-1-kap-woning; kantig

Aanzichten

Gevelexpressie:

oriëntatie op openbare weg; géén gesloten gevelwanden naar openbare ruimte

Geleding:

ondersteunend voor de gewenste oriëntatie

Opmaak

Materiaal en kleur(toon):

gevels: steen, houten topgevels mogelijk;
dak: dakpannen;
dakkapellen: zijn uitgevoerd in hetzelfde materiaal als de hoofdbouwmassa of in hout;
traditioneel kleurgebruik (geen felle kleuren);
gevels: middentoon, donker;
dak: voor het gebied gelijke kleur; rood, bruin, antraciet; mat
eenvoudig

Detailering:

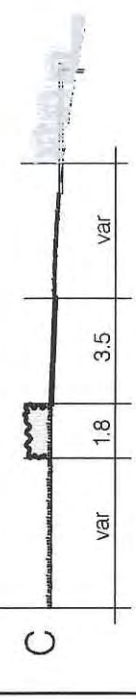
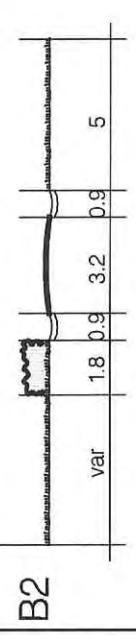
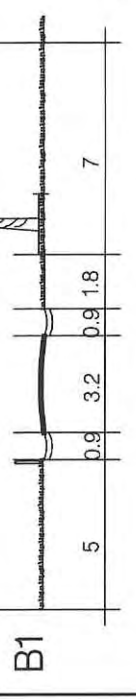
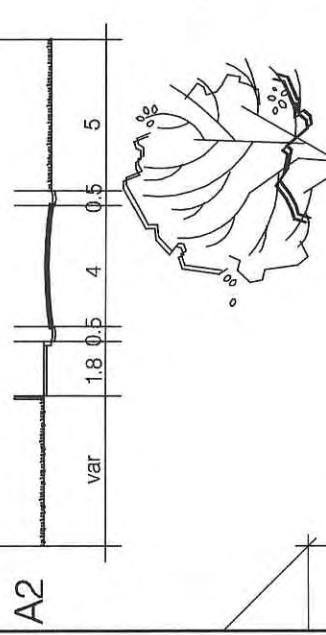
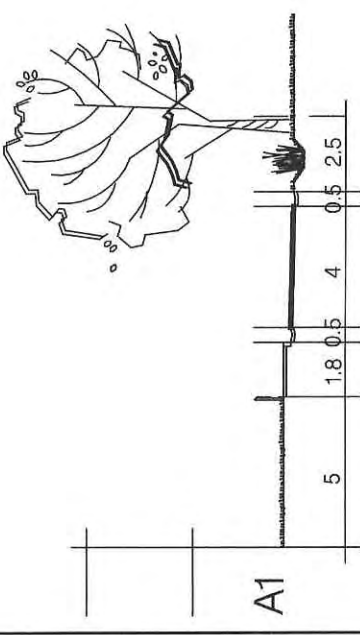
Diversen

Perceelsafscheidings:

afscheidings van het zijerf bij op straathoeken gebouwde woningen, welke vanaf de openbare ruimte zichtbaar zijn, en overige afscheidings tussen zij- en achtererven en openbaar gebied, zijn uitgevoerd als groene en zachte elementen (=hagen)

Ambitieniveau:

regulier, straat met samenhang



dwarsprofielen-schaal 1:250

Uitbreiding Reduzum
 inrichtingsschets
 proj.nr. 025.00.11.03.00
 schaal 1:1000 datum 07-11-2005

BügelHajema
 ADVISEURS

g. Grou – Prinsessenbuurt (2. Welstandsnota Boarnsterhim 2004)

PRINSESSENBUURT GROU

beeldkwaliteitplan







De opgave

De Prinsessenbuurt in Grou zal de komende jaren een herstructurering ondergaan, waarbij zowel renovatie als ook nieuwbouw zal plaats vinden

Rondom de Prinsessenstraten liggen bouwtechnisch de beste woningen, die goed geschikt zijn voor uitbreidingen op de begane grond. Deze zullen dan ook gerenoveerd en niet gesloopt worden zoals in eerdere plannen is voorgesteld. Voor de architectonisch meest karakteristieke woningen in de Oosterhoutstraat, de Oostergoostraat en de Koningin Julianastraat zouden buitenproportionele investeringen nodig zijn om deze voor de komende 30 jaar op te knappen. De woningen zijn zodanig verzakt, dat tot sloop overgegaan moet worden.

De plannen rondom sloop en renovatie zijn eind 2007 gepresenteerd aan de buurt. Het grote draagvlak bevestigt de bevindingen van KAW en de woningbouwcorporatie Welkom.

In samenwerking met de gemeente Boarnsterhim en de woningcorporatie Welkom is er dan ook sinds begin 2008 intensief gewerkt aan een integraal plan voor de Prinsessenbuurt. Van het begin af aan is er naar gestreefd om alle aspecten mee te nemen die voor een prettige woonomgeving en hoogwaardige woningen van belang zijn.

Stedenbouw en openbare ruimte

Uitgebreide analyses van de huidige situatie in de

wijk hebben geleid tot de conclusie, dat de kwaliteit van zowel de stedenbouwkundige structuur als ook de inrichting van de openbare ruimte goed is.

De bijzondere ligging tussen centrum en Prinses Margrietkanaal, maar ook het groene karakter in de verrassend ruim opgezette wijk zorgen voor een hoogwaardig woonmilieu. Knelpunten zijn ontstaan, doordat in het verleden door ingrepen in de openbare ruimte de uniformiteit van de wijk verloren gegaan is, waardoor de leesbaarheid van de stedenbouwkundige structuur zoek is geraakt. Door reconstructie kunnen de bestaande kwaliteiten versterkt, en de identiteit van de wijk bewaard worden.

In het voorliggende beeldkwaliteitplan is deze strategie vastgelegd doormiddel van uitspraken over de stedenbouwkundige opzet van de wijk, als ook de materialisering, de vorm en het beeld van de openbare ruimte.

Architectuur

De huidige woningvoorraad in de wijk bestaat met name uit eengezinswoningen met tuin. Duidelijk verschil bestaat tussen woningen aan de rand van de wijk (particulier bezit) en de woningen midden in het gebied (corporatiebezit). De rand wordt gedomineerd door de 2^{de} en 3^{de} etage-woningen, het middengebied door rijwoningen in een a twee bouwlagen, tussen 60-85m² groot. Van deze

woningen zullen er 76 gesloopt worden. Dat zijn de kleinste en bouwtechnisch slechtste woningen. Hiervoor in de plaats zullen 45 nieuwbouwwoningen gerealiseerd worden.

De resterende 107 woningen zullen gerenoveerd worden. Hierbij wordt rekening gehouden met de woonwensen van de huidige bewoners en ruimte gegeven voor individuele invulling. Een deel van de woningen zal na casco renovatie verkocht worden. De grote interesse om de woning te kopen, laat zien dat ondanks de veelal verouderde toestand de woningen erg geliefd zijn. Dit wordt bevestigd door weinig verloop, waarbij ook de grote sociale cohesie een belangrijke rol speelt. Omdat de woningen voor de groeiende groep ouderen in de wijk niet geschikt zijn dreigt deze echter verloren te gaan. Versterkt wordt deze ontwikkeling doordat vrij-komende woningen het meest geschikt zijn voor starters. Voor deze doelgroep is wooncarrière binnen de wijk onmogelijk. Woningen voor gezinnen volgens de huidige standaard ontbreken. Het verloop in de wijk wordt groter.

Zowel renovatie en nieuwbouw zijn er op gericht een meer gevarieerde woningvoorraad te maken. Alle deelaspecten van sloop, renovatie en nieuwbouw worden in de volgende hoofdstukken omschreven. Het voorliggende beeldkwaliteitplan doet daarbij uitspraken over de materialisering, de vorm en het beeld van de bebouwing.



Renvooi

- ← → (Solid red arrow with dotted line)
- ← - - - → (Dashed red arrow with dotted line)
- ← - · - · → (Dash-dot red arrow with dotted line)



Grou 1964

Structuur en ligging

De Prinsessenbuurt is een van de eerste naoorlogse uitbreidingen van Grou. Ten zuiden van het historische centrum aan het Prinses Margrietkanaal gelegen, is in de wijk met zijn groen karakter een aantrekkelijke woonomgeving ontstaan. Ook is de wijk gekoppeld aan belangrijke regionale verbindingswegen. De Oostergoostraat en later de Stationsweg verbinden de Prinsessenbuurt met de A32 en het Station Grou- Jirnsum op het traject Leeuwarden-Zwolle. De dragers van de wijk zijn de lange verbindingslijnen in noord-zuid richting. Deze verankeren de wijk in zijn directe omgeving.

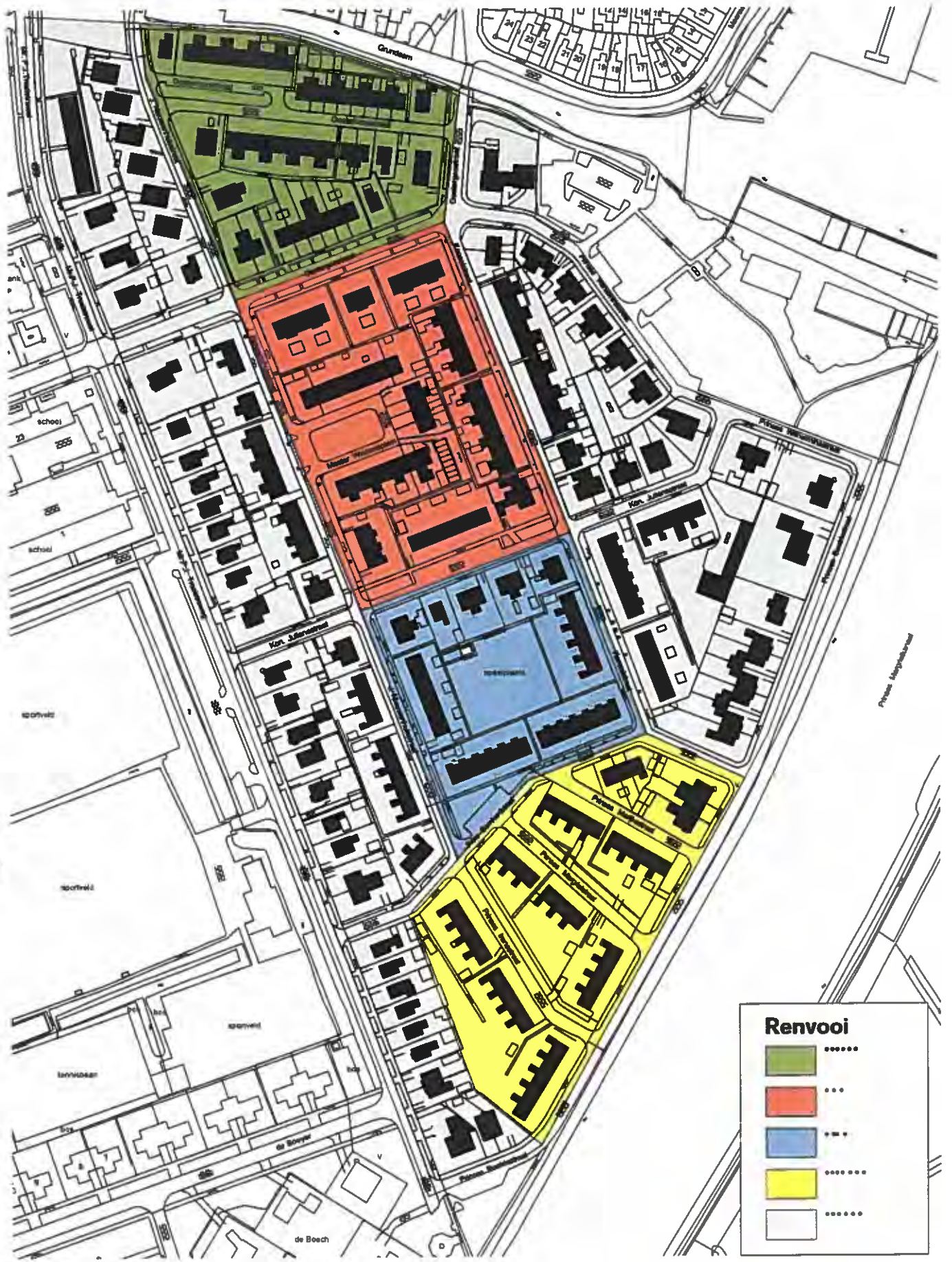
De kortere wegen in west-oost richting liggen tussen de lange lijnen opgespannen. Met uitzondering van de Oostergoostraat zijn het geen doorlopende lijnen. Ze vormen dan ook de hiërarchisch laagste laag van de buurtontsluitingswegen.

De Prinsessenbuurt is een wijk waarin tegenstrijdige begrippen als diversiteit en uniformiteit hand in hand gaan. Dit kan, omdat de verschillen subtiel zijn. Dit kan ook, omdat op verschillende niveaus consequent keuzes voor het een of het ander gemaakt worden. Op stedenbouwkundig niveau springen de variaties in het oog, die de wijk in stedenbouwkundig karakteristieke gebieden onderverdelen.

In de openbare ruimte daarentegen is uniformiteit nastreeft, ook al is deze in de huidige situatie verbrokkeld door b.v. herbestrating.

De wijk heeft talrijke woningtypes van verschillende grootte, met verschillende kaprichtingen, wisselende goothoogtes en diverse details en ornamenten. Het is juist deze architectonische verscheidenheid die zorgt voor een homogene uitstraling van de wijk. De materialisering, de verschijningsvorm van kozijnen en deuren, maar met name de eenvoudige volumes spelen een belangrijke rol in dit wisselspel, dat vooral op de kruispunten van de wijk tot leven komt.

Analyse huidige situatie



Renvooi	
	school
	woonwoning
	kantoor
	winkel
	openbaar



Centrum en Prinsessenbuurt 1960

Stedenbouw

Zoals eerder beschreven is de Prinsessenbuurt stedenbouwkundig bijzonder.

De wijk is onderverdeeld in een aantal stedenbouwkundige deelgebieden, waarbij de variatie in structuur de boventoon voert.

De lange lijnen, de J. Nieuwenhuisstraat en de Kanaalstraat, verbinden de deelgebieden en tonen als het ware een stedenbouwkundige dwarsdoorsnede door de wijk. Hier domineert de architectonische variatie.

Opmerkelijk is, dat op de kruispunten een spanningsveld tussen 'gebied' en 'lange lijn' is ontstaan.

waarbij noch het één noch het ander domineert.

De keuze de bebouwing op de hoek bij het een of het ander te laten horen zorgt ervoor, dat de Prinsessenbuurt een niet-hiërarchische karakter krijgt, ook al is er wel degelijk een verkeerskundige hiërarchie in de ontsluiting van de wijk aanwezig.

Analyse stedenbouwkundige structuur



Deelgebied 'straat': Oosterhoutstraat



Deelgebied 'hof': Master Wielsmaplein



Deelgebied 'blok': speelplein



Deelgebied 'stroken': Prinses Margrietstraat



Randen: Troelstraweg



Randen: Prinses Wilhelminastraat

Deelgebieden

De deelgebieden laten verschillende stedenbouwkundige structuren zien: van 'straat' in het noorden, naar 'hof' en 'blok' tot 'stroken' in het zuiden van de wijk.

Straat

Het driehoekige gebied tussen Grundaam en Oostergoosstraat ligt rondom de Oosterhoutstraat. Bijzonder in deze straat is de overgang van laanprofiel met een brede groenstrook tussen twee wegen naar een eenvoudig straatprofiel met als gevolg een verspringing in de rooilijn.

Hof

Rondom het Master Wielsmaplein vormt de U-vormige opzet van rug-aan-rug geschakelde woningen een formeel geheel, dat door zijn orthogonale structuur afwijkt van de driehoek ten noorden van het gebied.

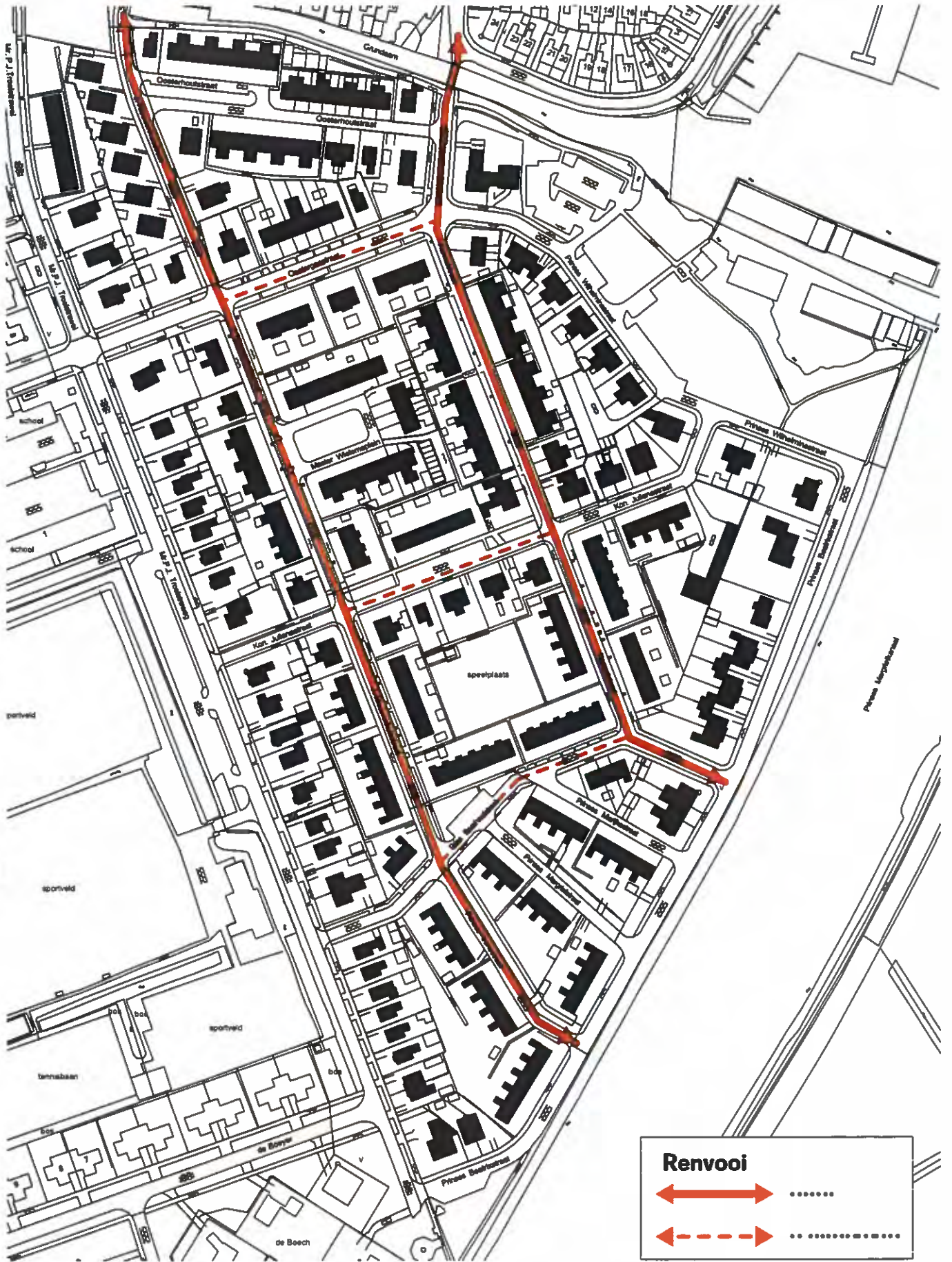
Blok

Tussen Koningin Julianastraat, Prins Bernardstraat, J. Nieuwenhuisstraat en Kanaalstraat omsluit het bouwblok een binnenterrein dat als speelplein ingericht is. De voorkanten van de bebouwing zijn op de omliggende straten georiënteerd, de achter-



kanten op het binnengebied.

Stroken

De straten van het meest zuidelijke gebied zijn verdraaid ten opzichte van de noordelijker gelegen gebieden. Ook zijn ze in een strokenverklaving aangelegd, waarbij in de Prinses Marijkestraat en de Prinses Margrietstraat asymmetrische profielen ontstaan. De vier deelgebieden vormen een middengebied dat ingeklemd ligt tussen twee minder formele randgebieden. Deze randen worden gekenmerkt door de kleinschaligere bebouwing van vrijstaande, 2^{de} en 3^{de} kap woningen in de particuliere sector.



Renvooi



J. Nieuwenhuisstraat



Kanaalstraat

Lange lijnen

De beide verkeerskundige dragers van de wijk vormen ook de lange lijnen langs de randen van de verschillende deelgebieden. De J. Nieuwenhuisstraat

en de Kanaalstraat laten dan ook een grote variatie aan woningtypes zien. Door de verschillende structuren van de deelgebieden verandert de oriëntatie van de woningen en wisselen de kaprichtingen. En ook al zorgt de beperking tot maximaal 8 aaneen-

geschakelde woningen ervoor dat de wijk in zijn geheel vrij kleinschalig oogt, dan nog is de variatie in korrelgrootte in deze straten een thema waarbij de kopgevels een belangrijke rol in het straatbeeld spelen.

Architectonische variatie

26 juni 2008









Koningin Julianastraat - J.Nieuwenhuisstraat richting Zuid



Koningin Julianastraat - J.Nieuwenhuisstraat richting Noord

Kruispunten

Doordat grenzen van de verschillende deelgebieden zowel op de lange lijnen (J. Nieuwenhuisstraat en Kanaalstraat) als ook de dwarsverbindingen (Oostergoostraat, Koningin Julianastraat) liggen, ontstaat op de knopen van deze straten een unieke

stedebouwkundige situatie.

De insteek om op de kruispunten per hoek te kiezen of het desbetreffende gebouw deel uitmaakt van of de straat of het gebied en een identieke keuze voor alle hoeken te vermijden zorgt voor spannende overgangen van het ene gebied naar het andere en van de ene straat naar de andere.

Tegelijkertijd wordt een hiërarchische opzet ontkend. Deze ontkenning wordt doorgevoerd op architectonisch niveau, waarbij bijvoorbeeld op de kruispunten juist lagere gebouwen staan in plaats van accenten met extra hoogte. Op detailniveau wordt doormiddel van variaties in de koppevels een extra laag toegevoegd.

Analyse knopen



Kwaliteit

Groene straatprofielen met veelal mooie hagen en ruime voortuinen, informele klinkerbestrating



Knelpunt

Rommelige indruk door verwaarloosde tuinen, ontbrekende hagen en parkeren op de stoep



Kwaliteit

Ruime opzet schept informele openheid tussen de gebouwen



Knelpunt

Gebruik van openbare ruimte voor opslag



Knelpunt

Gebruik van openbare ruimte als privegebied voor schuren en parkeerplaatsen ten koste van groen



Kwaliteit

Formele elementen versterken de stedenbouwkundige structuur



Knelpunt

Verzwakte structuur door opheffen van uniformiteit in het straatprofiel.



Knelpunt

Smalle achterpaden zonder verlichting, verwaarloosd



Knelpunt

Rommelige achterkanten aan het openbaar gebied door verschillende erfcheidingen



Knelpunt

Wens naar privacy individueel opgelost, uniformiteit achterkanten ontbreekt

Openbare ruimte

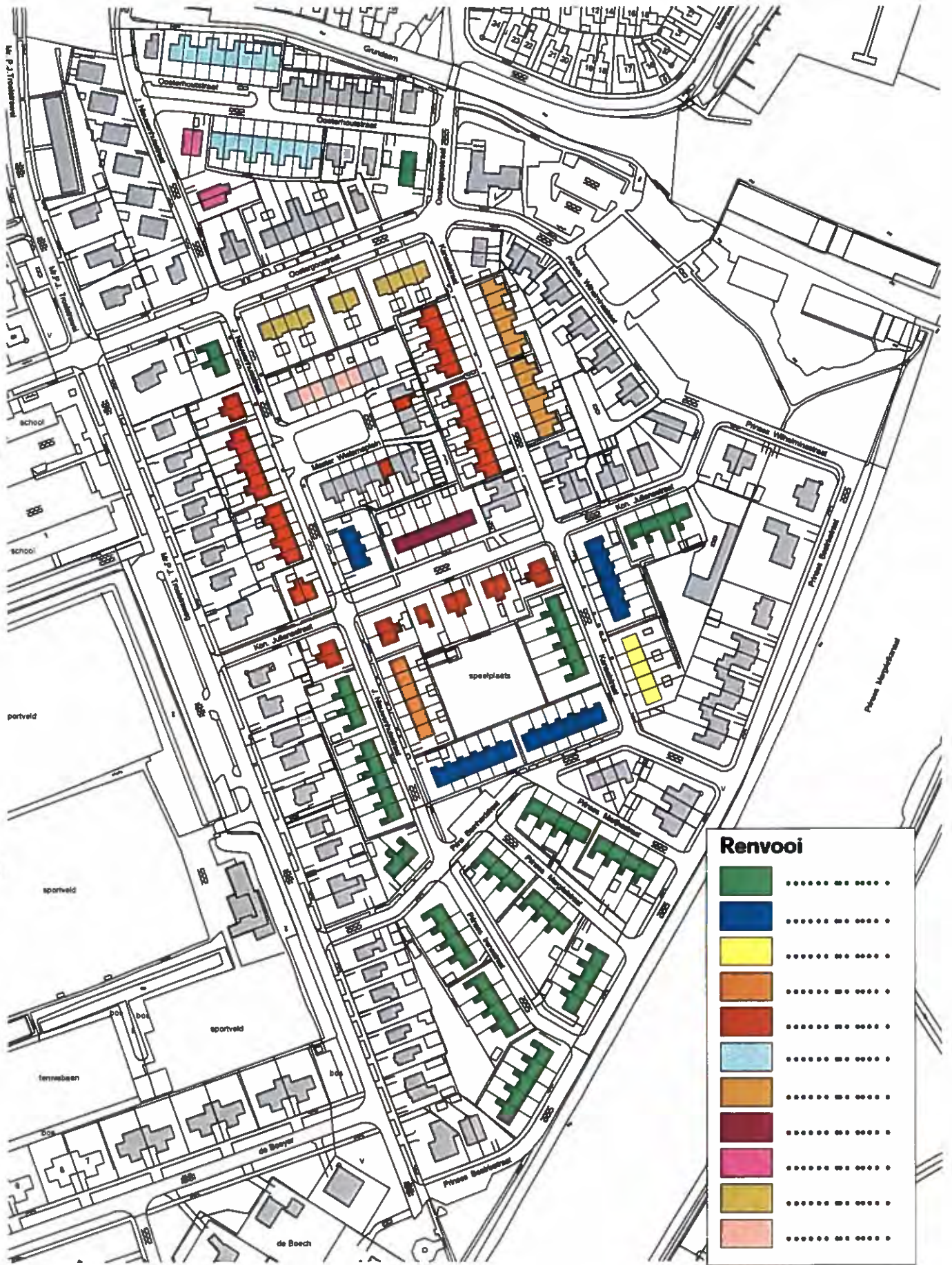
De inrichting van de openbare ruimte is in de loop der jaren door tal van ingrepen haar uniformiteit kwijt geraakt. Daardoor is de structuur verzwakt en is de leesbaarheid afgenomen. Verschillen in bestrating en verlichting, het terugdringen van groen en verwaarloosde voortuinen maar ook de geha-

vende uitstraling van het Master Wielsmaplein en het speelplein geven de wijk een rommelig aanzien. De oorspronkelijke kwaliteit kan nog maar op een aantal plekken terug gevonden worden: de groene straatprofielen met veelal mooie hagen en ruime voortuinen in de Oosterhoutstraat, de informele openheid als gevolg van de grote groene tussengebieden, b.v. in de Oostergoostraat of de

rozenperken eveneens in de Oostergoostraat. De oorspronkelijk informele opzet zonder erfcheidingen is veranderd in een ratjetoe van tuinschermen, schuttingen en bergingen. Deze situatie is zowel aan de achterkanten langs smalle achterpaden zonder verlichting te vinden, als ook aan het openbare gebied, bijvoorbeeld in de Prinsessenstraten.

Analyse inrichting openbare ruimte

26 juni 2008





Type 1



Type 1



Type 2



Type 3



Type 5



Type 6



Type A



Type B



Type C



Type D



Type E



Type F

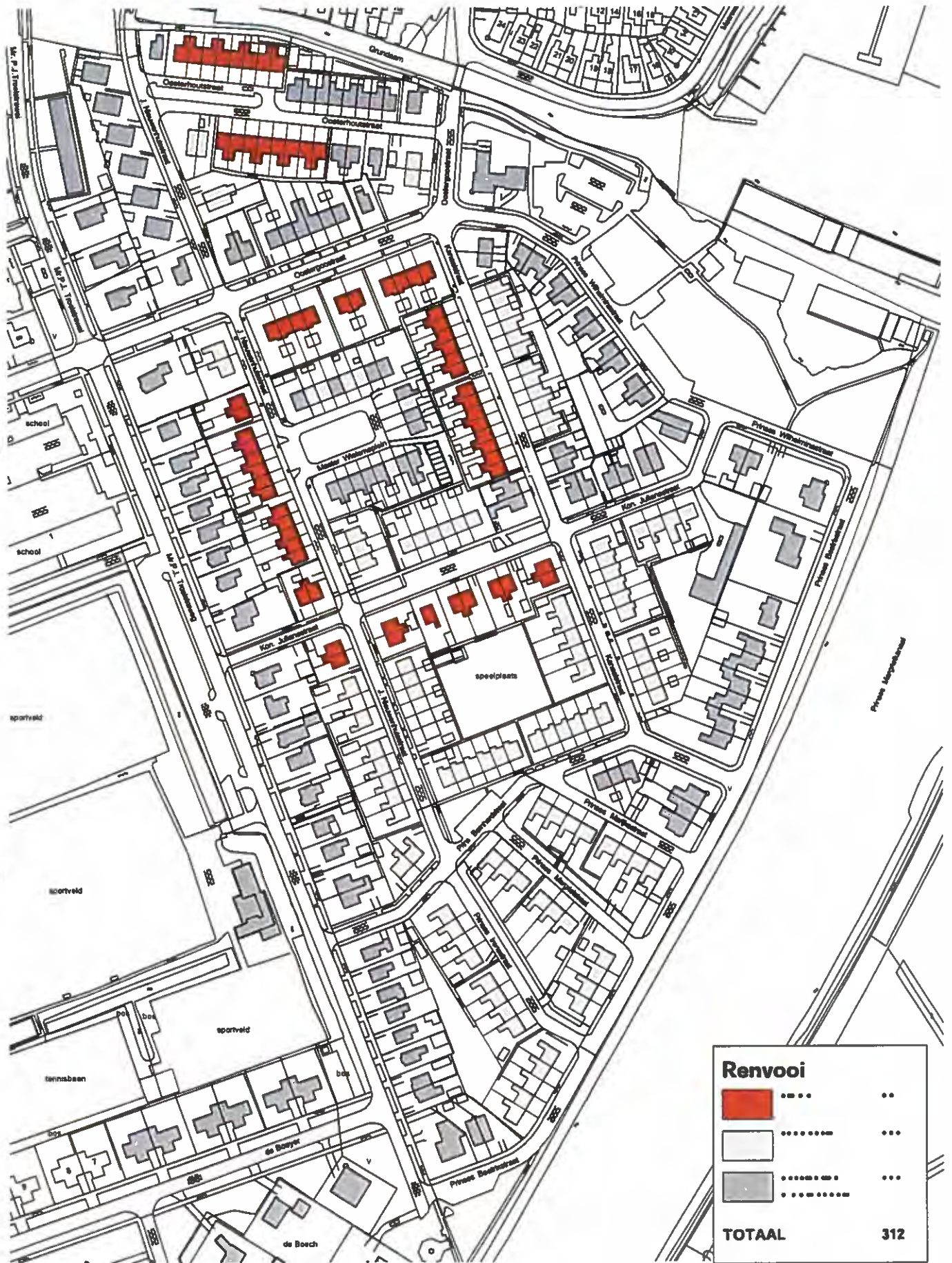
Architectuur

De wissel tussen diversiteit en uniformiteit is in hoge mate terug te vinden in de architectuur van de Prinsessenbuurt. De variatie van groot- en kleinschalig, de steeds weer andere oriëntatie met ver-

schillende kaprichingen en de verspringingen in de goothoogte geven de wijk een gevarieerd aanzien. Tegelijkertijd zorgen de eenvoudige volumes van de gebouwen voor homogeniteit in de wijk. De keuze voor een beperkte materiaal- en kleurpalet, roodbruine baksteen, oranje dakpannen en lichte

kleuren voor de kozijnen, versterkt de uniforme uitstraling. De verschijningsvorm van de deuren en de kozijnen, zij het niet in de originele staat, zorgen er tenslotte voor, dat de wijk als een geheel ervaren wordt.

Bestaande situatie typeaanduiding





Sloop type A Oosterhoutstraat



Sloop type E Oostergoostraat



Sloop type 6 J. Nieuwenhuisstraat

Ingrepen

De woningvoorraad van Welkom in de Prinsessenbuurt beperkt zich tot rijwoningen in één a twee bouwlagen met kap, en een aantal 2[^]1-kapwoningen aan de Koningin Julianastraat. Gebouwd in de jaren 40 en 50 zijn de woningen bouwtechnisch verouderd, vaak oncomfortabel zonder badkamer, en onvoldoende geïsoleerd. Ook zijn de woningen met 60 tot maximaal 85m² erg klein. Onderzoek heeft aangetoond, dat de kleinste woningen ook tegelijkertijd de slechtste woningen zijn. Veelal zijn de woningen verzakt en de investeringen om deze woningen te renoveren volgens de eisen van deze tijd zouden buitenproportioneel hoog zijn. Deze woningen zullen dan ook niet gerenoveerd maar gesloopt worden. Het gaat daarbij om de woningen aan de Oosterhoutstraat 1A t/m 15 en Oosterhoutstraat 2B t/m 16. Verder de woningen aan de

J. Nieuwenhuisstraat 42 t/m 70 en 19 t/m 21, Kanaalstraat 2 t/m 28 en 34 t/m 36 en Koningin Julianastraat 17 t/m 25. Voor de duplexwoningen aan de Oostergoostraat 1 t/m 19 is een sloopvergunning reeds verleent. In totaal zullen 76 woningen afgebroken worden.

Kansen

Door de sloop ontstaat ruimte in de wijk voor nieuwbouw en kan een meer gevarieerde woningvoorraad gecreëerd worden. Deze nieuwbouwwoningen zijn met name bedoeld voor gezinnen en senioren, de beide doelgroepen, die in de huidige situatie niet meer in de wijk terecht kunnen. Met deze ingreep kan het verblijf van senioren in de wijk maar ook de doorstroom van starters naar grotere woningen binnen de wijk veilig gesteld worden. Uiteindelijk zal dat ten goede komen aan de sociale

cohesie in de Prinsessenbuurt. Deze dreigt in de huidige situatie meer en meer verloren te gaan.

Knelpunten

Door alleen de slechtste en kleinste woningen aan te pakken vindt sloop verspreid over de hele wijk plaats. Voor ingrijpende stedenbouwkundige wijzigingen zoals het verplaatsen van straten of zelfs een groter straatprofiel voor bijvoorbeeld parkeerplaatsen ontstaat op deze manier geen ruimte. Ook zullen de grotere voetprints van de nieuwbouwwoningen ervoor zorgen dat de vrij kleine kavels onder druk komen te staan. In het spanningsveld van veelal smalle straten, hogere parkeernormen en grotere woningen komt de druk met name te liggen op de in verhouding grote voortuinen. Deze zijn echter essentieel onderdeel van de ruime en groene uitstraling van de buurt in de huidige situatie.





Stedenbouwkundig

Het stedenbouwkundig kader voor de Prinsessenbuurt is gebaseerd op vervangende nieuwbouw waarin geen hele delen verdwijnen en nieuwe buurtjes komen, maar waar straks oude en nieuwe bebouwing naast elkaar staat, en een verloop van tijdsbeelden laat zien. Zo ontstaat niet een nieuw stuk wijk maar een geïntegreerde wijkvernieuwing.

Met de nieuwbouw wordt voortgeborduurd op de bestaande stedenbouwkundige structuur. Daarbij moet ruimte voor de grotere nieuwbouwwoningen gevonden worden doormiddel van variatie op stedenbouwkundige thema's, met name door verspringende rooilijnen.

De nieuwe en afwijkende types, bijvoorbeeld 2^o | -kap woningen en vrijstaande woningen, vinden

hun plek op locaties langs de lange lijnen en zullen daar onderdeel uit maken van de reeds aanwezige architectonische variatie.

De laatste strategie voor de integratie van de nieuwbouw is het gebruik van de verbijzonderingen op de hoeken van de kruispunten om de overgang naar de bestaande bebouwing vorm te geven.

Nieuwe situatie stedenbouwkundig plan



Oosterhoutstraat 11 - 4



Oostergoostraat 12 - 11



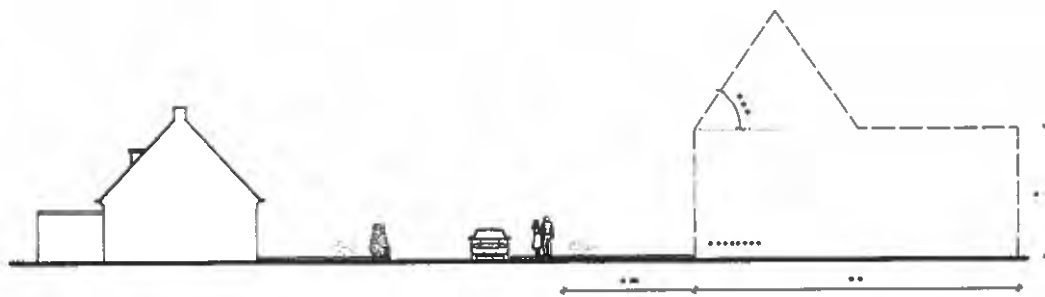
Kanaalstraat 17 - 18



Oosterhoutstraat 11 - 4



Oostergoostraat 12 - 11



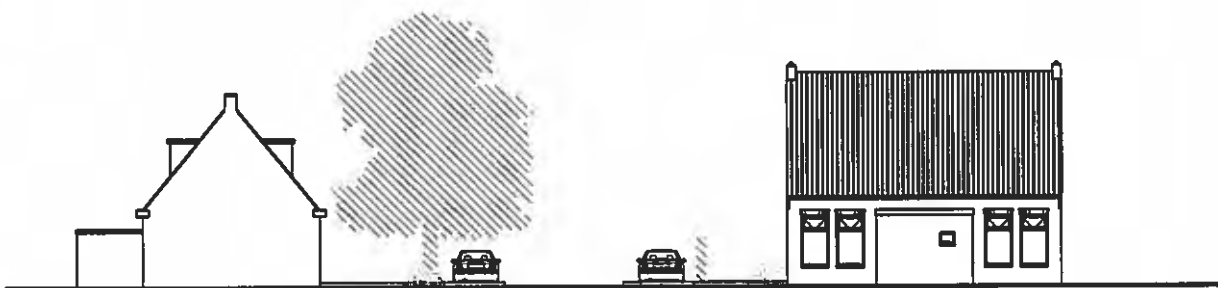
Kanaalstraat 17 - 18



Bestaande en nieuwe situatie straatprofielen



Julianastraat 22 - 23



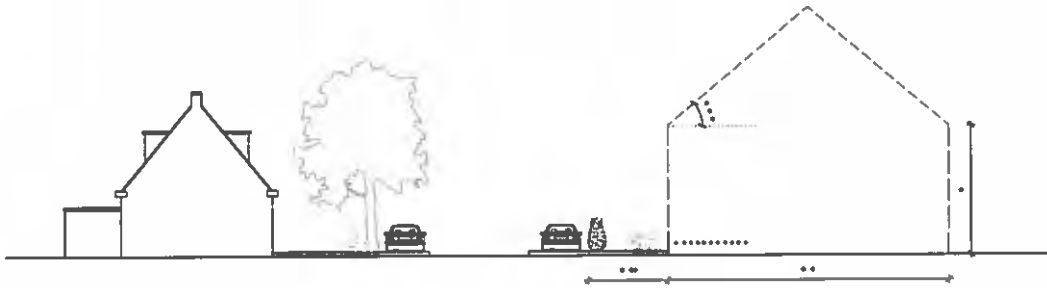
J.Nieuwenhuisstraat 15 - 16



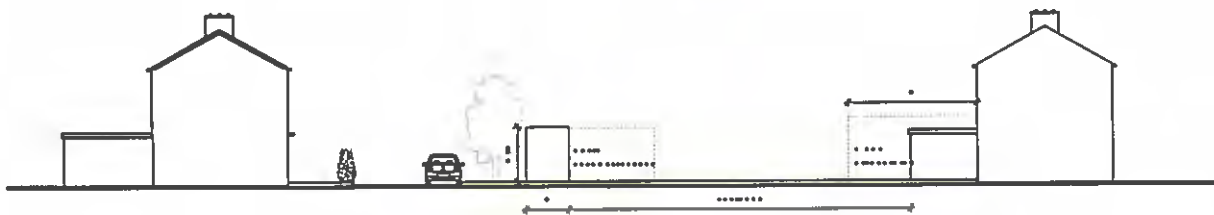
Prinses margrietstraat



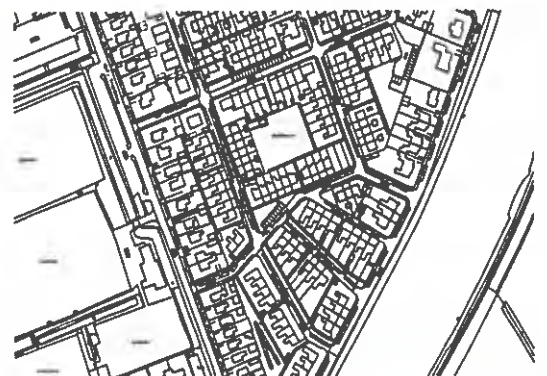
Julianastraat 22 - 23



J.Nieuwenhuisstraat 15 - 16



Prinses Margrietstraat



Bestaande en nieuwe situatie straatprofielen



Renvooi



Bomenrijen in de langsstraten



Dwarsstraten: karakteristieke beplanting door het terugbrengen rozenperken



Mooie groenblijvende hagen



Uniforme verlichting

Inrichting van de straten

Grijs en groen

Bij de inrichting van de straten speelt ook het groen langs de wegen een belangrijke rol. Het gaat hierbij om het privé-groen van de diepe voortuinen met mooie groenblijvende hagen. Het belang van de diepe voortuinen is reeds in een eerder hoofdstuk

aan de orde geweest. De erfscheidingen zullen in een volgend hoofdstuk nader toegelicht worden. De focus zal dan ook liggen op de bestrating en verlichting van de openbare ruimte, en de bomen en perken in de straten. In het verlengde van de strategie om de inrichting van de openbare ruimte te reconstrueren, dienen straten met gebakken rode klinkers en molgoten aan weerszijde van de rijbaan gemaakt te worden. Voor de trottoirs wordt uitgegaan van grijze beton-

nen tegels en trottoirbanden. De verlichting is eenvoudig maar uniform. Door de beplanting in de straten waar nodig te herstellen, zullen subtiele verschillen in de toekomst helpen bij het oriënteren in de niet-hiërarchische openbare ruimte. Dat betekent dat de rozenperken in de dwarsstraten teruggebracht worden, op lange termijn aangevuld met een afwijkende, wellicht roodbladderige boomsoort. In de langsstraten zijn eenzijdig bomen bedacht aangevuld op de huidige situatie.

Openbare ruimte





Zijtuinen met groenblijvende hagen



Ruime voortuinen met groenblijvende hagen



Straatprofiel met voortuinen en groenblijvende hagen

Erscheidingen

Erscheidingen

Het valt te verwachten, dat door het vaststellen van kadastrale grenzen per huisnummer, als voorwaarde voor de wijkvernieuwing en de verkoop van verschillende woningen, de erscheidingen in de toekomst alleen maar belangrijker zullen worden. Daarom wordt in dit beeldkwaliteitplan de

materialisatie, de vorm en het beeld van zowel de erscheidingen bij voor- en zijtuinen, als ook de erscheidingen bij achtertuinen aan het openbare gebied en achterpaden vastgelegd. In alle gevallen gaat het zowel om nieuwbouw als renovatie.

Erscheidingen voor- en zijtuinen

Het belang van de voortuinen is groot. Samen zorgen ze voor een groen aanzien van de wijk,

waarbij met name de hagen een homogene uitstraling bewerkstelligen. De ervaringen van de corporatie zijn doorgaans goed met betrekking tot het onderhoud door bewoners. De erscheidingen aan de voor- en zijtuinen dienen daarom bestaan uit groen blijvende hagen.

Erscheidingen aan voor- en zijtuinen



Referenties gemetselde erfcheidingen



Referenties erfcheidingen aan achterpaden



Erfscheidingsen Prinses Marijkestraat en Prinses Margrietstraat

Erfscheidingsen

Achtertuinten aan openbaar gebied

In een aantal situaties komt het voor, dat de achtertuinen van woningen grenzen aan het openbare gebied.

De achterkanten van de huizen in de Oosterhoutstraat grenzen aan het pad langs de Grundaam. In de Marijkestraat en de Prinses Irenestraat liggen achterkanten en voorkanten tegenover elkaar door de strokenverkaveling in dit gebied. In deze situaties zullen aan de achterkanten

hoogwaardige, gemetselde erfscheidingsen toegepast worden waarin schuurtjes, toegangen en hekwerken zijn opgenomen.

In de Prinsessenstraten zijn zelfs carports en garages mogelijk. In elk geval moet een zorgvuldige afweging gemaakt worden tussen privacy en de relatie met de openbare ruimte. Door in de nieuwe erfscheidingsen openingen toe te passen met hekwerken in uniforme kleurstelling of groene hagen wordt de erfseiding transparanter, en minder massief.

De erfcheidingsen rondom het speelplein zullen i.v.m. hun bijzondere status in een volgend hoofdstuk aan de orde komen.

Achtertuinten en achterpaden

In de huidige situatie voldoen de smalle rommelige achterpaden niet meer aan de eisen van deze tijd. Met 0,9m zijn ze te smal en ze zijn ook niet verlicht. Door de paden naar minimaal 1,2 m te verbreden en eenvoudige uniforme verlichting toe te voegen is een goede functionele basis gelegd. Om verder voor de hele buurt een homogene uitstraling aan de achterkanten van de erven te bereiken, dienen de erfcheidingsen uniform uitgevoerd te worden in begroeiide metalen hekwerken of in geschilderde planken, overeenkomstig de beplanking van de schuurtjes en bergingen.

Erfscheidingsen aan achtertuinten



Master Wielsmaplein



Bijzondere verlichting



Petanquebaan



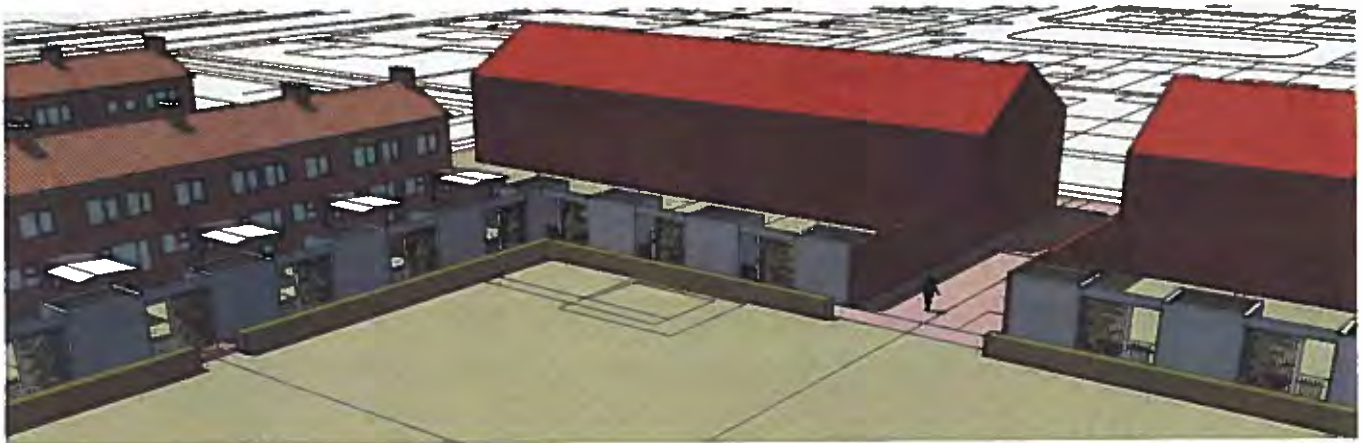
Bankjes



Graskeien



Speelplein



Achterkanten speelplein : uniforme erfcheidingen en bergingen



Speeltoestellen



Uniforme erfcheidingen



Bijzondere verlichting

Herinrichting en opwaarderen pleinen

Beide pleinen, het Master Wielsmaplein en het speelplein maken niet alleen deel uit van de stedenbouwkundig specifieke structuur van de desbetreffende deelgebieden, maar zorgen naast de diepe voortuinen vooral voor lucht en ruimte in de feitelijk krap opgezette wijk. De pleinen zijn enigszins verwaarloosd, en waar het Master Wielsmaplein allereerst mist door ontbrekende formaliteit, ontstaat bij het speelplein juist een informeel karakter door de diverse achterkanten van de omringende bebouwing

Master Wielsmaplein.

Het Master Wielsmaplein kan door het toevoegen van een petanquebaan, of een schaakspel en bankjes meer dan een grasveldje met bomen worden. Door het parkeren rondom het plein te situeren en met behulp van graskeien in materialisatie aan te sluiten bij het plein, wordt het plein optisch groter en krijgt het functionele betekenis. Uniformiteit in het straatmeubilair en afwijkende, bijzondere verlichting, transformeren het plein tot een groen verblijfsplein voor de oudere generaties van de wijk.

Speelplein

Naast de achterkantensituatie bij het speelplein heeft het plein zelf regelmatig te kampen met

wateroverlast. Met de aanpak van de achterkanten rondom het plein door het plaatsen van uniforme erfcheidingen en bergingen is een belangrijk probleem opgelost, maar moet voorafgaand eerst de waterproblematiek aangepakt worden. Beide maatregelen voorzien het gebied van een ruimtelijk en functioneel kader, waarbinnen een groene speelkamer ontstaan kan. De beplanting en de inrichting van het gebied vormen de basis: niveaunderschillen, verschillende materialen in de bestrating, en het gebruik van beplanting als speelelement, prikkelen de zintuigen van de kinderen en dagen uit tot fantasievol spel. Speeltoestellen in natuurlijke materialen, bijzondere verlichting, en het straatmeubilair sluiten aan bij de uitstraling van de basis.



Referentiebeelden architectuur kleinschaligheid



Referentiebeelden architectuur bijzondere koppen

Architectuur

Zowel op stedenbouwkundig niveau als op niveau van de openbare ruimte vormt ook de huidige situatie van de Prinsessenbuurt de leidraad voor het vastleggen van de architectonische beeldkwaliteit. Bij de over het algemeen sobere architectuur met eenvoudige hoofdvolumes met kappen is aandacht besteedt aan subtiële details. Verfijnd en gevarieerd door omljste entree-deuren, eenvoudige ornamenten, verschillende dakranden, dakkapellen en/of luifels wordt de uitstraling als geheel bepaald door keramisch materiaal voor zowel gevel als daken. De nieuwbouw in de wijk dient bij dit karakter

aan te sluiten. Een eigentijdse uitstraling van de nieuwbouw garandeert, dat de wijk een verloop in van tijdsbeelden kan laten zien als straks bestaande bouw en nieuwbouw naast elkaar komen te staan. Hiervoor zijn een aantal regels opgesteld, die uitspraken doen over vorm, materialisatie en detaillering.

Vorm

Eerder is al vastgesteld, dat de nieuwbouw in massa duidelijk af zal wijken van de huidige bebouwing. Om de samenhang binnen de wijk de waarborgen ligt een belangrijk aandachtspunt op de vormgeving van de schaa'sprong tussen bestaande en nieuwe

bebouwing. Kleinschaligheid van de nieuwe gebouwen sluit aan bij de bestaande bebouwing en versterkt het ensemble terwijl doormiddel van verbijzonderingen op de koppen de overgang van grootschalige nieuwbouw naar kleinschalige bestaande bebouwing vorm gegeven wordt. Daarbij kunnen verschillende middelen gebruikt worden zoals bijvoorbeeld lage of verspringende goot-hoogtes, dwarskappen of draaiing van de kappen met name op de hoeken, dakkapellen of erkers. Het hoofdvolume blijft de boventoon voeren: duidelijke volumes met voornamelijk iangskappen geven dezelfde eerlijkheid aan de architectuur van de nieuwbouw als in de bestaande situatie.





Materialisering hart



Voorbeeld bestaande bebouwing hart



Materialisering randen



Voorbeeld bestaande bebouwing randen

Materialisatie

Met betrekking tot de regels omtrent de materialisatie van de nieuwbouw is de Prinsessenbuurt onder te verdelen in twee beeldzones: het hart en de randen.

Het verschil tussen beide ligt onder andere in de korrelgrote (vrijstaand, 2^{de}-kap en 3^{de}-kap in de rand, rijwoningen in het hart) en de architectonische variatie (meer verschillen in de rand) zoals eerder al beschreven. Daarbij past, dat in de rand meer variatie in het kleurgebruik voor zowel gevel

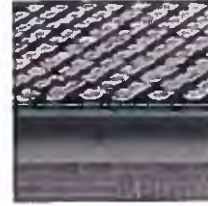
als ook daken bestaat. Passend bij de gele steen is de dakbedekking in donker materiaal uitgevoerd. De verschillen tussen het hart en de rand zitten dan ook in de toe te passen kleurpalet.

Voor beide gebieden wordt voor de nieuwbouw keramisch materiaal voor zowel de gevels als ook de daken voorgeschreven. In het hart worden de gevels van de nieuwbouw uitgevoerd in de rood tot roodbruine baksteen in twee schakeringen. Kenmerk van de gewenste ambachtelijkheid is het toepassen van een bijzonder metselverband. De

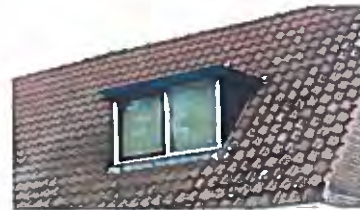
dakbedekking bestaat uit oranje dakpannen, passend bij de kleur van de baksteen. In tegenstelling tot de bestaande woningen kunnen naast beton ook andere afwijkende gevelmaterialen toegepast worden. Het is echter wel de bedoeling, dat per woningtype maar één afwijkend materiaal toegepast wordt. Ook is het essentieel, dat de gebouwen een duidelijk volume vormen en niet in vlakken van verschillende kleuren en materialen uiteen vallen. Aanvullend op het materiaalpalet van het hart kunnen in de randen ook bruingele bakstenen en grijze keramische pannen toegepast worden.



Schoorstenen bestand



Dakranden bestand



Dakkapellen bestand



Ornamenten bestand



Schoorstenen nieuw



Dakranden nieuw



Dakkapellen nieuw



Ornamenten nieuw

Detailering

De buurt kenmerkt zich door sobere detailering. Er is echter aandacht besteed aan kleine details zoals

onderdorpels van ramen, voorspringend metselwerk bij de entrees, eenvoudige ornamenten, maar ook luifels, dakkapellen, dakranden en schoorstenen. Met de bestaande bebouwing als referentie

dienen deze details op eigentijdse wijze ook in de nieuwbouw terug te komen. Ook toegevoegde details kunnen voor het verrijken van de gevels gebruikt worden.

gegevens 10.877 Beeldkwaliteitplan Prinsessenbuurt:

opdrachtgever

Welkom
Marcel Blaauwvinkel
Postbus 131
8700 AC Bolsward

Telefoon (0515) 57 85 78
Fax (0515) 57 85 55
m.blaauwvinkel@welkombijwelk.om

2e betrokken partij

Gemeente Boarnsterhim
Heleen Brameijer
Postbus 40
9900 AA Grou

Telefoon (0566) 62 93 26
Fax (0566) 62 24 24
brameijer@boarnsterhim.nl

projectteam KAW

Sjoerd Betteh, Groningen
projectarchitect

Katja Heid, Groningen
architect

Jorien van Vlieteren, Groningen

KAW architecten en adviseurs

www.kaw.nl

Groningen

Postbus 1527

9701 BM Groningen

Hofstraat 8

9712 JB Groningen

Telefoon (050) 369 58 70

Fax (050) 369 58 71

Nijmegen

St. Annastraat 187

6524 EW Nijmegen

Telefoon (024) 381 81 60

Fax (024) 381 81 61

Rotterdam

Van Nalleweg 2429

3044 BC Rotterdam

Telefoon (010) 750 34 30

Fax (010) 750 34 31

ISO 9001:2000

h. Grou – School (2. Welstandsnota Boarnsterhim 2004)

Ruimtelijke kaders en Beeldkwaliteit t.b.v. School Grou

Inleiding

In voorliggende notitie wordt door middel van een korte analyse de stedenbouwkundige kaders geschetst ten behoeve van de bouw van scholen in combinatie met kinderopvang aan de Tjallinga in Grou. Dit document zal het ruimtelijk kader vormen waarbinnen de architect aan de slag kan. Het gedeelte met betrekking tot beeldkwaliteit zal onderdeel uit gaan maken van de welstandsnota wanneer deze door de gemeenteraad is vastgesteld.

Korte stedenbouwkundige analyse

Plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de rand van Grou, ingeklemd tussen de afrit van de A32 en de woonstraat Tjallinga, aan de zuidzijde bevindt zich het nieuwbouwcomplex van de openbare bibliotheek en OSG Sevenwolden, aan de noordzijde staat de sporthal.



Plangebied

Bebouwingsstructuur

De scholen worden gebouwd in de zone tussen de Tjallinga en de afrit van de A32, in deze zone staan meerdere (op zichzelf staande) beeldbepalende gebouwen. Aan de zuidzijde van het plangebied staat een nieuw gebouw waarin de OSG en de openbare bibliotheek gevestigd zijn. Dit gebouw is het eerste (of laatste) gebouw in de zone. Ten noorden van het gebied bevindt zich de sporthal. Het gebouw van de OSG en bibliotheek staat los in de ruimte. Met name vanaf de A32 is het een beeldbepalend gebouw. Het gebouw is gericht op de A32, maar ook de overige gevels zijn goed vorm gegeven. De entree van de school bevindt zich aan de A32-zijde, die van de bibliotheek aan de noordzijde. Zowel vanuit het noorden als vanuit het zuiden staat het complex in een belangrijke zichtlijn. Met 4 bouwlagen is dit het hoogste gebouw langs de A32 bij Grou. De sporthal staat op een beeldbepalende plek (entree Grou) en heeft een sterk functioneel ruimtelijke uitstraling. De sporthal bestaat uit 2 bouwlagen. De afstand tussen beide gebouwen bedraagt circa 160 meter. Binnen deze ruimte moeten de scholen, inclusief voorzieningen, gerealiseerd worden. Aan de oostzijde van het gebied

bevindt zich de Tjallinga, deze is aan de oostzijde bebouwd met zowel vrijstaande als 2¹ kap woningen in een ruime setting.



OSG en bibliotheek vanuit het noord-westen gezien



Sportcomplex

Verkeer

De Tjallinga heeft een belangrijke functie met betrekking tot de ontsluiting van de achterliggende woonwijk. Aan de westzijde van het plangebied loopt een weg parallel aan de afrit A32, de Burstumerdyk. Deze vormt de langzaam verkeerroute naar Akkrum en de ontsluitingsweg naar Goatum. Daarnaast ontsluit de Burstumerdyk de OSG. De parkeerplaats van de OSG ligt in een lange strook ten noorden van het gebouw tussen de Burstumerdyk en de Tjallinga. Voor voet- en fietsverkeer is er een directe verbinding vanaf de Tjallinga. De sporthal wordt direct ontsloten vanaf de Tjallinga en hier bevindt zich ook de (kleine) parkeerplaats.



verkeersstructuur

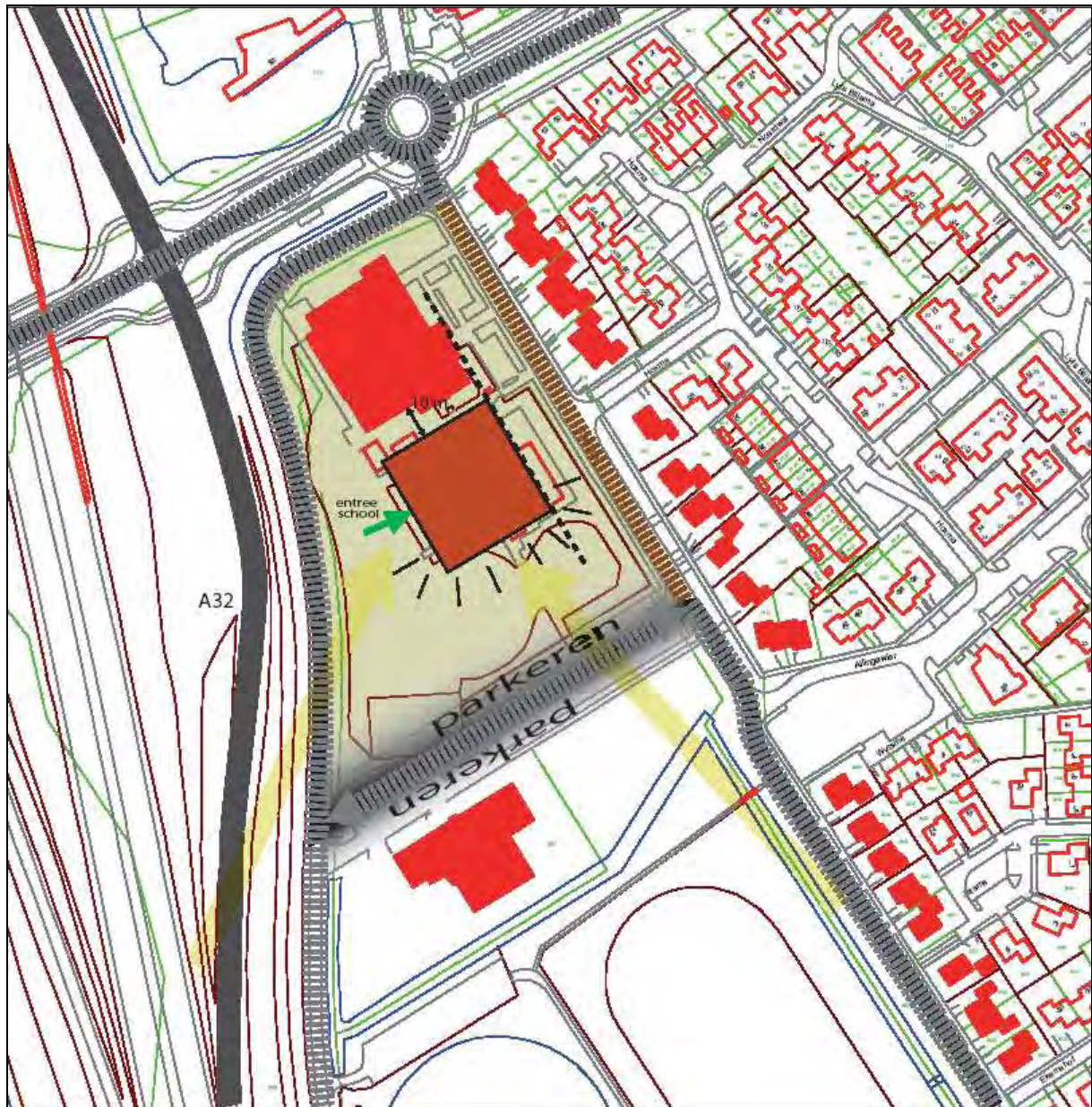
Groen

Het plangebied maakt deel uit van een groene zone tussen de A32 en de woonbebouwing. De sporthal, de OSG en enkele kleine gebouwtjes ten behoeve van de sportvelden zijn de enige bouwwerken in deze zone. Het plangebied kan niet gezien worden als uitloopgebied en bevat weinig kwalitatief opgaand groen. Langs de Tjallinga staat een groepje populieren en bij de sporthal staan enkele grote bomen.

Planologische belemmeringen

Er dient rekening te worden gehouden met het geluidscntour van de A32. Dit betekent dat de school zoveel mogelijk tegen de Tjallinga aangebouwd wordt. Ook is er nog een onderzoek met betrekking tot externe veiligheid gaande. Ook zal er in het gebied ruimte gereserveerd moeten worden voor wateropvang omdat er verhard terrein toegevoegd wordt.

Ruimtelijke kaders nieuwbouw



Situering

De nieuwe school wordt in verband met de geluidsproblematiek zo dicht mogelijk tegen de Tjallinga gebouwd. Hierbij dient de rooilijn van de sporthal aangehouden te worden. De afstand tot de weg bedraagt dan circa 20 meter. Ook aan de westzijde wordt de lijn van de sporthal opgepakt. De school wordt redelijk dicht tegen de sporthal aangebouwd (afstand bedraagt minimaal 10 meter). Op die manier blijft op het terrein voldoende ruimte over voor de speelplaats, parkeren, etc.

Om een éénduidige ritmiek in de bebouwing aan te brengen dient de gevel langs de Tjallinga niet breder te worden dan 50 meter. Wanneer een bredere gevel gewenst is, is het mogelijk een verspringing in de gevel aan te brengen of twee losstaande gevels te ontwerpen. De tussenruimte bedraagt dan maximaal 6 meter.

Massa en oriëntatie

De school heeft maximaal twee bouwlagen. De zijde aan de A32 bestaat uit twee bouwlagen. Op die manier ontstaat massa waardoor het gebouw beter aansluit bij de omliggende bebouwing.

Noordzijde: Deze gevel staat vrij dicht tegen de sporthal aan en maakt geen onderdeel uit van een zichtlijnen. Voorkomen moet worden dat er tussen de sporthal en de nieuwe school een onveilige steeg ontstaat. Het is daarom belangrijk een open gevel te ontwerpen aan de noordzijde.

Oostzijde. De gevel aan de oostzijde moet aansluiten op de schaal en maat van de woonbebouwing langs de Tjallinga. Dit komt zowel terug in de massa als in de architectuur. Om te voorkomen dat er een te lange wand ontstaat is het belangrijk om een geleiding in de gevel aan te brengen.

Zuidzijde: De zuidzijde van het gebouw staat in de zichtlijn van de Tjallinga. Ook het verkeer komt langs deze zijde. Hier dient een gevel ontworpen te worden met een open karakter. In deze gevel is de hoofdentree gesitueerd.

Westzijde: De westzijde van het gebouw is de zichtzijde langs de A32. De vormgeving van deze zijde dient een hoge kwaliteit te hebben en de entree moet geaccentueerd worden.

Verkeer/parkeren

Het gebied moet zowel per auto als per fiets/voet goed en veilig bereikbaar zijn. Het parkeren wordt gerealiseerd tussen de OSG en de nieuwe scholen.

Groen

Het gebied voor en naast de school (niet zijnde parkeerplaats) kan gebruikt worden als buitenruimte (schoolplein, grasveld etc.). In dit gebied zal ook wateropvang gerealiseerd moeten worden. Erfafscheidingen, hekken etc dienen een groene uitstraling te hebben.

Beeldkwaliteit

Materialisering en kleurgebruik

Natuurlijke en moderne materialen combineren. Deze moeten afgestemd worden op het OSG-gebouw. Dat wil zeggen: metselwerk, ruw beton, aluminium en glas.

Vormgeving

Publieke delen van het gebouw dienen in de vormgeving herkenbaar te zijn. Gevelbelettering en/of reclame-uitingen moeten worden geïntegreerd in de architectuur. Maat en schaal aansluiten op de doelgroep.

Aan- en bijgebouwen/ erfafscheidingen

Het is niet gewenst losstaande bijgebouwen te realiseren. Deze dienen in het ontwerp te worden opgenomen. Indien erfafscheidingen noodzakelijk zijn, moeten ze een groene uitstraling hebben.

Inrichting openbaar gebied

De ruimte rondom de school dient zoveel mogelijk groen (eventueel gecombineerd met water) ingericht te worden. Omdat de OSG, openbare bibliotheek en de school allemaal (deels) openbare gebouwen zijn is het gewenst de bestrating op elkaar af te stemmen. Gestreefd moet worden naar een prettig, ontspannen buitenmilieu waarop verschillende openbare functies aansluiting vinden. Het is van belang dat er een duidelijke functionele samenhang ontstaat tussen openbare ruimte en bebouwing.

Overzicht criteria

Plaatsing

Situering Tussen bestaande bebouwing OSG en sporthal. Minimaal 10 meter ruimte tussen de sporthal en de school. Zo dicht mogelijk tegen de Tjallinga in verband met geluidsproblematiek. Zichtlocatie A32 en Tjallinga.

Type Individueel complex, vrijstaand.

Oriëntatie Evenwijdig aan bestaande bebouwing

Aan- en uitbouwen Ondergeschikt, integraal onderdeel; geen vrijstaande bijgebouwen tenzij deze in het inrichtingsplan meegenomen en ingepast zijn.

Hoofdvorm

Bouwlagen Maximaal 2 bouwlagen waarbij het mogelijk is een dakopbouw te realiseren (tot circa 150 m²) voor techniek.

Kapvorm Platte dakafwerking waarbij een afwijking is toegestaan voor een dakopbouw ten behoeve van techniek.

Vormkarakteristiek Aansluitend op naastliggend OSG-gebouw. Strakke vormgeving

Geleding Maximale breedte gevel is 50 meter om een te lange gevel te voorkomen. Aan de Tjallinga zijde is een duidelijke geleding belangrijk. Verdere geleding en accenten functioneel bepalen.

Gevelexpressie Accenten op de zichtlocaties. Publieke delen, zoals de entree van de school zijn in de gevelvormgeving herkenbaar.

Opmaak

Materiaal en kleur(toon) Combinatie natuurlijke en moderne materialen, zoals metselwerk (rood), ruw beton, aluminium en glas.

Detailering Strak en passend bij de vormkarakteristiek.

Diversen

Overgang naar omgeving Bebouwing staat los in een groene setting.

Overig: Erfafscheidingen hebben een groene uitstraling

Optie: Kinderdagverblijf

Indien er gekozen wordt om het kinderdagverblijf in combinatie met de school te ontwikkelen dient deze aan de zuidzijde van of aan de school te worden gesitueerd. Er dient een koppeling te worden opgenomen in de architectuur. De vormgeving van het kinderdagverblijf moet worden afgestemd op de school. Dat wil in dit geval zeggen dat beide gebouwen als eenheid worden ontworpen, waarbij de scholen leidend zijn.



i. Jirnsom – Molehiem (2. Welstandsnota Boarnsterhim 2004)

definitief

Beeldkwaliteitsplan

Molehiem in Jirnsom

----- Buro Appelman -----

tuin- & landschapsarchitectuur

7 maart 2011

Inhoudsopgave

Ontwerptekening	3
Beeldkwaliteitsplan Molehiem in Jirnsum	4
Kaart deelgebieden	5
Deelgebied 1	6
Deelgebied 2	7



— buro appelman —

Woningbouw Molentien in Insuum
opdrachtgever: SHP planontwikkeling
concept verkaveling arch.no: 0901.02-a³
schaal: 1:500 datum: 26 november 2009

Beeldkwaliteitsplan Molehiem in Jirnsum

Het plangebied betreft woningbouw op de voormalige camping Molehiem. Deze bevindt zich aan de rand binnen de bebouwde kom van Jirnsum, grenzend aan de vaart de Boarn. De nieuwbouw is gesitueerd op een inbreidingslocatie op de overgang van het open weidelandschap en het meer besloten authentieke karakter van een vaardorp. De inbreiding geeft op een zorgvuldige wijze antwoord op een goede stedenbouwkundige- en landschappelijke inpassing. Het ambitieniveau van de inbreiding is daarom regulier tot hoog.

Openbare ruimte

Het plangebied wordt vanaf de Rijksweg ontsloten door een verbrede toegangsweg welke uitmondt in een driehoekig plein met uitzicht op de Boarn. Vanaf dit plein zijn 2 doodlopende wegen aangesloten welke evenwijdig aan de Boarn lopen. De wegen in het plangebied zullen als woonerf of 30km/uur zone worden ingericht. Het parkeren gebeurt zoveel mogelijk op eigen erf.

Grenzend aan het plein wordt er een verblijfsgebiedje langs het water gerealiseerd.

Het openbaar groen bestaat hoofdzakelijk uit gras, water en bomen. Bij het verblijfsgebied dient heesterbeplanting als overgang tussen het openbare terras en de private tuinen.

Tussen het kerkhof en de woningen wordt een groene buffer aangebracht.

Deelgebieden

Het plan is in twee deelgebieden verdeeld die elk een eigen identiteit krijgen door verschillende typen bebouwing (zie kaart deelgebieden). Deelgebied 1 betreft bebouwing langs de Boarn en deelgebied 2 zijn de woningen tussen de dorpskom van Jirnsum en deelgebied 1.

Deelgebied 1

In dit deelgebied worden vrijstaande woningen langs de Boarn gebouwd. De woningen zijn voorzien van een garage. De ligging van dit deelgebied aan de rand van Jirnsum vraagt een goede landschappelijke inpassing. De kavels zijn zodanig breed en diep dat er voldoende ruimte is tussen de woningen onderling en tussen de woningen en het water. De woning bestaat uit één woonlaag met kap. De kaprichting van de woningen is haaks op de Boarn gesitueerd. De verharde oever langs de Boarn wordt getransformeerd in een zachte oever bestaande uit een rietkraag met T-vormige steigers. Bootaanleg geschiedt daarmee parallel aan de oeverlijn.

Het parkeren is op eigen terrein. Daarnaast worden er een beperkt aantal openbare parkeerplaatsen gerealiseerd

De erfscheidingen mogen alleen uit beplantingen bestaan waarmee de groene en ruime uitstraling van dit deelgebied gewaarborgd blijft.

Deelgebied 2

In dit deelgebied worden zowel geschakelde woningen als 2/1 kap woningen gebouwd. Het sluit aan op de stedenbouwkundige structuur van Jirnsum. De woning bestaat uit één of twee woonlaag (-lagen) met kap. De kaprichting van de 2/1 woningen is haaks en die van de geschakelde woningen zijn evenwijdig aan de Rijksweg gesitueerd.

Het parkeren is deels op eigen terrein en deels op openbare parkeerplaatsen gesitueerd.

De erfscheidingen bestaan uit uniforme haagbeplantingen waarmee het dorpsse allure versterkt wordt.



— buro appelman —
Woningbouw Molehiem in Jirnsum
Deelgebieden BEELDKWALITEIT
25 augustus 2010

Deelgebieden

Deelgebied 1

Vrijstaande woningen

- **Plaatsing**
Situering: hoofdgebouw in rooilijn of gestaffelde rooilijn
Type: vrijstaand
Oriëntatie: op ontsluitingsweg
Nokrichting: hoofdgebouw haaks op de weg, Boarn
Bijgebouwen/
aan- en uitbouwen: ondergeschikt aan hoofdgebouw
minimaal 3m uit voorgevelrooilijn
- **Hoofdvorm**
Bouwlagen: maximaal 1 bouwlaag met kap

Kapvorm: zadeldak, symmetrisch
Vorm/ karakteristiek: 1 bouwvolume

Bijgebouwen/
aan- en uitbouwen: 1 bouwlaag met plat dak of kap, mee-ontworpen
- **Aanzichten**
Oriëntatie: op de weg/ water
Geleding: enkelvoudig
- **Opmaak:**
Materiaal: hoofdgebouw: baksteen + dakpannen
bijgebouwen, aan- en uitbouwen: baksteen, zink
Kleurtoon: stenen: aardkleur middentoon
dakpannen: donkerbruin/ zwart
Detailering: sober
- **Diversen**
Perceelsscheiding: beplantingen
Ambitieniveau: hoog

Deelgebied 2

Geschakelde en 2/1 kap woningen

- **Plaatsing**
Situering: hoofdgebouw in gestaffelde rooilijn
Type: twee-onder-een-kap; geschakeld op ontsluitingsweg
Oriëntatie: hoofdgebouw 2/1 kap evenwijdig aan weg
Nokrichting:
Bijgebouwen/
Aan- en uitbouwen: ondergeschikt aan hoofdgebouw minimaal 3m uit voorgevelrooilijn
- **Hoofdvorm**
Bouwlagen: hoofdgebouw 1-2 bouwlagen met kap bijgebouwen, aan- en uitbouwen 1 bouwlaag, plat
Kapvorm: zadeldak symmetrisch
Vorm/ karakteristiek: enkelvoudige bouwvolumes

Bijgebouwen/
Aan- en uitbouwen: 1 bouwlaag met kap, mee-ontworpen
- **Aanzichten**
Oriëntatie: op de weg
Geleding: samengesteld
- **Opmaak:**
Materiaal: hoofdgebouw: baksteen + dakpannen bijgebouwen, aan-en uitbouwen: hout
Kleurtoon: stenen: aardkleur middentoon dakpannen: rood hout: vergrijsd
Detaillering: eenvoudig
- **Diversen**
Perceelsscheiding: hagen
Ambitieniveau: regulier

j. Jirnsun – It String (2. Welstandsnota Boarnsterhim 2004)

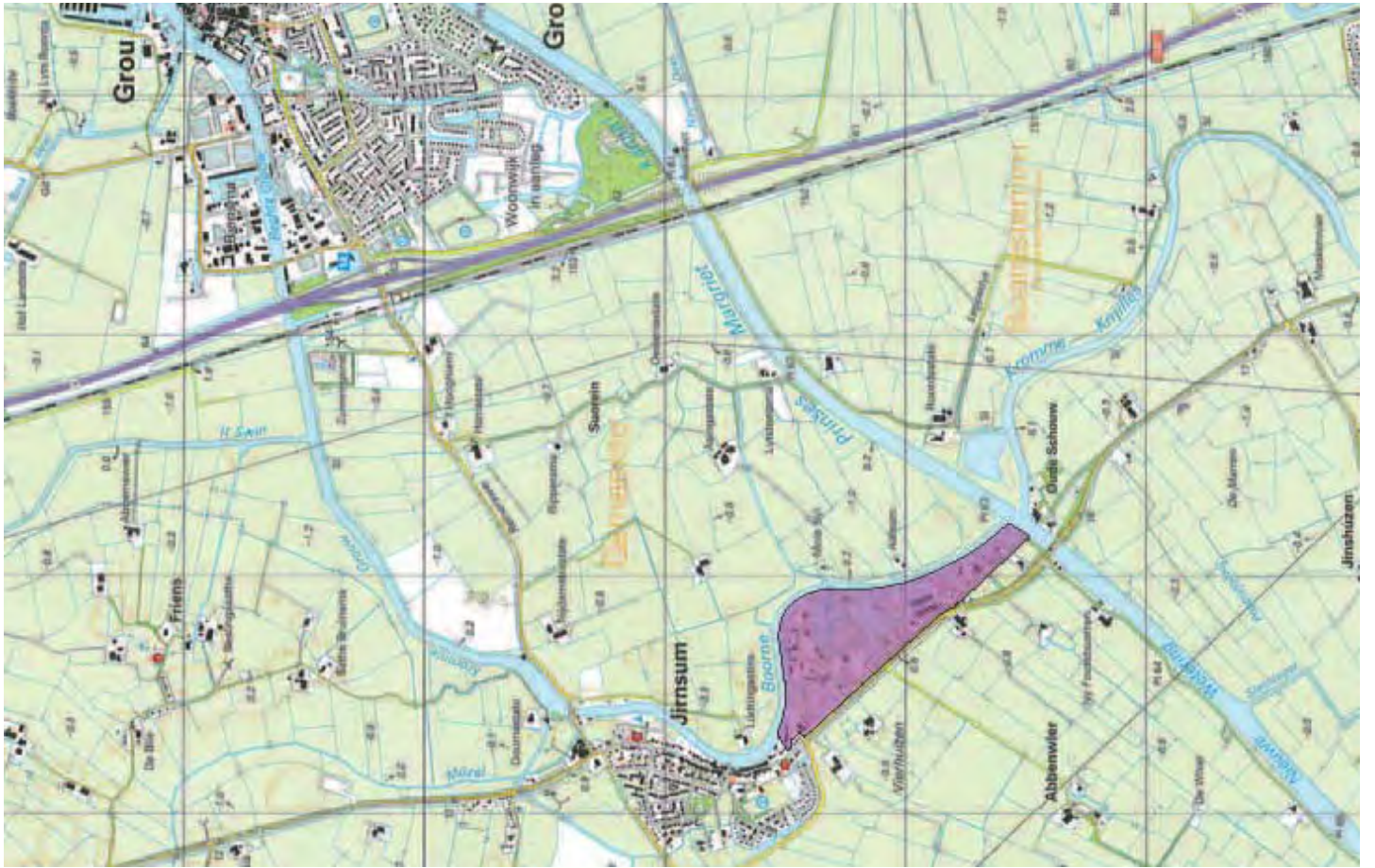
Beeldkwaliteitsplan

BEDRIJVEN-TERREIN IT STRING - JIRNSUM



GEMEENTE BOARNSTERHIM
0055002.00

februari 2012



Inhoud

- 1. Toekomstgericht kader** 4
Doel en status van het beeldkwaliteitsplan
- 2. Gebiedsbeschrijving** 6
Bedrijventerrein It string - Gebiedsbeschrijving algemeen
- 3. De toetsingscriteria** 8
 - 1 Toetsingscriteria algemeen
 - 2 Toetsingscriteria en referentiebeelden per deelgebied

1. TOEKOMSTGERICHT KADER

Het bedrijventerrein It String is een bedrijventerrein aan de Zuidoostzijde van Jirnsum. Het is gelegen aan de rivier 'de Boam'. Hierdoor zijn veel bedrijven watergebonden, zoals jachthavens, scheepsbouwers et cetera. Ook staan langs de Rijksweg, de Ljouwerterdyk, een aantal representatieve bedrijven uit verschillende andere branches. Het bedrijventerrein heeft een oppervlakte van circa 13 hectare waarop een kleine 50 bedrijven gevestigd zijn. Daarnaast zijn er op het terrein diverse bedrijfs-woningen aanwezig.

Voor alle bedrijventerreinen binnen de gemeente Boarnsterhim zijn in de welstandsnota dezelfde algemene welstandscriteria opgenomen. Voor enkele bedrijventerreinen, zoals Frisia, Biensma en Spikerboor gelden specifieke criteria, die zijn vastgelegd in beeldkwaliteitsplannen. De gemeente wil de uitstraling van het bedrijventerrein 'It String' meer aandacht geven en in de toekomst wellicht opwaarderen. Op dit moment gelden op dit bedrijventerrein de algemene welstandscriteria uit de welstandsnota. De gemeente heeft behoefte aan een helder kader waarmee de verschijningsvorm van gebouwen en de inrichting van het terrein wordt geregeld. Deze specifieke criteria leggen we vast in een beeldkwaliteitsplan. Basis hiervoor is de beeldkwaliteitsvisie bedrijventerrein 'It String' Jirnsum uit 2008 en de systematiek van de huidige welstandsnota van de gemeente Boarnsterhim.

Doel en status van het beeldkwaliteitsplan

Daar waar het bestemmingsplan de mogelijkheden qua grootte en gebruik van de gronden en gebouwen regelt, stuurt het beeldkwaliteitsplan de verschijningsvorm door middel van criteria. Het spreekt voor zich dat beide documenten ontstaan in wisselwerking met elkaar.

Het beeldkwaliteitsplan is een toekomstgericht kader waarbinnen stedenbouwkundige en architectonische veranderingen/toevoegingen en de planbeoordeling hiervan, dient plaats te vinden. Het gaat hierbij met name om de beoogde ruimtelijke kwaliteit: de uitstraling van de bebouwing, de inrichting van de percelen, de openbare ruimte en de samenhang tussen deze onderdelen. Het beeldkwaliteitsplan geeft hiertoe richtlijnen in de vorm van toetsingscriteria. Voor de welstandscommissie is het beeldkwaliteitsplan het wettelijk toetsingskader aan de hand waarvan aanvragen voor een omgevingsvergunning getoetst zullen worden.

Het beeldkwaliteitsplan zal deel gaan uitmaken van het gemeentelijke welstandsbeleid en wordt door het College van burgemeester en wethouders gedragen en door de gemeenteraad vastgesteld.

De toetsingscriteria scheppen duidelijkheid voor ondernemers die zich willen vestigen en gevestigd zijn en willen (ver-)bouwen op het bedrijventerrein. Het is derhalve belangrijk dat initiatiefnemers zich in een vroeg stadium al bij de gemeente melden om een voorlopig oordeel te krijgen over of het voorgenomen bouwplan (bebouwing én terreininrichting) in de vervolgfase zal gaan voldoen aan de eisen van dit beeldkwaliteitsplan.



Liggend bedrijventerrein It String in Jirnsum

Bron: Google Earth Pro

2. GEBIEDSBESCHRIJVING

Bedrijventerrein It String - Gebiedsbeschrijving algemeen

It String is een al wat ouder bedrijventerrein met een representatieve zijde naar de Ljouwerterdyk, Rijksweg en de Boarn. De bebouwingsstructuur bestaat uit een losse opzet van vrijstaande bedrijfsgebouwen. De gebouwen staan met de voorzijde haaks op de openbare weg of het water. De hoofdentree van het bedrijventerrein bevindt zich aan de Rijksweg, de Ljouwerterdyk, en wordt gemarkeerd door een terugliggende 'front van bebouwing' aan een open en groene entree.

De vorm van de bedrijfsgebouwen is eenvoudig en is op de functie gericht. De bedrijfspanden bestaan overwegend uit één laag met kap of twee lagen met kap. De kapvorm is bijna altijd een zadeldak, de dakhelling wisselend per gebouw. Elk bedrijfspand heeft een eigen vaak horizontaal gerichte gevelindeling. De bedrijfspanden hebben (met name aan de zij- en achterkant) vaak een dicht karakter. Representatieve ruimten (kantoren, showrooms) hebben een open karakter en zijn evenals de entrees op de straat gericht. Bij bedrijven die op het water zijn georiënteerd, is de representatieve ruimte zowel op de weg als op het water gericht.

Het hoofdmateriaal van de bedrijfspanden is eenvoudig (plaatmateriaal, geprofileerde plaat). Aan representatieve ruimten wordt regelmatig ook steenachtig materiaal (metselwerk), hout en glas toegepast. Het kleurgebruik is meestal in groen-, blauw- en grijs tinten, waarbij sommige gevelelementen of details in primaire kleuren zijn uitgevoerd.

Waardering en Beleidsintentie

Het is een neutraal bedrijventerrein met representatieve kanten naar de Rijksweg en naar het water. Het beleid is gericht op behoud en daar waar mogelijk verbetering van de basiskwaliteit. Het gaat hierbij met name om de representatieve bebouwing en erfgronden, en het representatieve basisprofiel van het bedrijventerrein.

In de huidige situatie is de groene berm deels verhard en geschikt gemaakt voor parkeren en opslag. Dit oneigenlijk gebruik van de berm als parkeerplaats en opslagplaats resulteert in een sterke vermindering van de functionaliteit, de groene uitstraling en dus de representativiteit van de openbare ruimte. Uitgangspunt is dat bedrijven in de eerste plaats voldoende parkeergelegenheid en opslaggelegenheid dienen te vinden op eigen terrein, of door aankoop van een (aangrenzende) kavel.

De basiskwaliteit van het bedrijventerrein is openheid en groen, met enkele doorzichten naar het achtergelegen karakteristieke landschap. In de beeldkwaliteitsvisie van 2008 zijn de volgende doelen aangegeven om de uitstraling van het bedrijventerrein te verbeteren:

1. Representatie van bedrijven aan de belangrijkste openbare weg en/of het water;
2. Het basiswedgeprofiel van een zeven meter brede weg met aan weerszijden groene bermen van twee en een halve meter breed;
3. De erfscheidingen, streven naar meer eenheid
4. Opslag uit het zicht achter op de kavel, of indien niet mogelijk achter groen aan de voorkant; percelen met dhv-aanduiding mogen de handelswaar wel aan de voorzijde opslaan en stallen;
5. Specifieke bebouwingscriteria.

Overzicht bedrijventerrein It String: gebruik en inrichting van bermen.



helder groen profiel



doorzichten



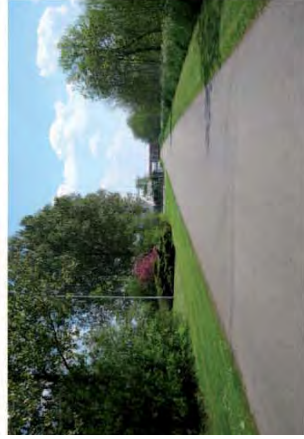
watergebonden/ recreatief



sloot als erfafscheiding



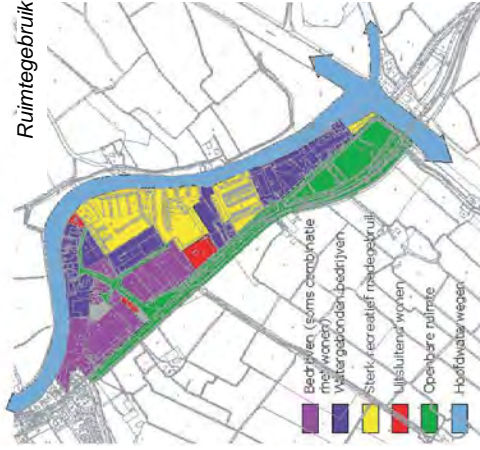
sloot als erfafscheiding



ruime, groen entree terrein



ruime, groen entree terrein



3. DE TOETSINGSCRITERIA

Algemene en specifieke criteria

Voor het gehele gebied van 'It String' gelden algemene criteria van pagina 9. Daarnaast is het bedrijventerrein van Jirnsom verdeeld in vier deelgebieden:

1. de representatieve zone gericht op de Rijksweg;
2. de middenzone gericht naar de weg;
3. de watergerichte zone;
4. de openbare ruimte.

Voor alle deelgebieden zijn specifieke welstandscriteria opgesteld die rekening houden met de specifieke plek op het bedrijventerrein. De criteria voor de deelgebieden staan op pagina 11 en 12.

Deelgebieden It String





Algemene criteria

- Kenmerk is een functionele samenhang tussen openbare ruimte en bebouwing.
- De voorgevel van de bedrijfsbebouwing is gericht naar de openbare ruimte.
- Eventuele kantoorfuncties bevinden zich aan de representatieve zijde van het gebouw.
- De bedrijfsbebouwing heeft een eenvoudige hoofdvorm.
- Representatieve gebouwen die vanuit de omgeving zichtbaar zijn hebben gezamenlijk een passende representatieve uitstraling, deze uit zich in architectuur, materiaal- en kleurgebruik. Een plat dak of met kap. Indien kap, dan deze uitsluitend als zadeldak of lessenaarskap uitvoeren (zonder dakkapellen en wolfseinden).
- Dakhelling is wisselend
- Geen blinde wanden aan straat- en waterzijde
- Toepassen van materialen met structuur zoals steen, hout en panelen of gevouwen plaatstaal.
- Als hoofdkleur maximaal 2 soorten genuanceerde tinten gebruiken. Details minimaliseren en anders integreren in gebouw-ontwerp.
- Lichtgevende reclame-uitingen alleen op de gevels toegestaan tot een maximum van 1% van het geveloppervlak.
- Niet lichtgevende of overige reclame-uitingen: geen uitbundige reclame op het dak, maar als onderdeel van de architectuur op de gevel.

Overig

- Op een bouwkvavel uniformiteit in erfscheidingen
- Maximaal twee inritten, één van maximaal 3,5 meter en één van maximaal 8 meter breed.
- Geen opslag aan voorzijde, behalve op percelen met een dhv-aanduiding; die mogen hun handelswaar wel aan de voorzijde opslaan of stallen.
- Parkeren zoveel mogelijk uit het zicht op eigen erf.

Bedrijfswoningen

- Past binnen het totaalbeeld van het bedrijventerrein
- Bescheiden van vorm en omvang
- Één bouwlaag met kap (zaddeldak of lessenaarsdak)



Deelgebieden

Deelgebied 1: Representatieve zone gericht op de Rijksweg

De representatieve zone ligt aan de Groene Open Entree. Het bedrijventerrein 'It String' is ontsloten vanaf de Rijksweg, de Ljouwerterdyk. In de zone langs de Ljouwerterdyk ligt een houtwal, zodat het zicht op het bedrijventerrein beperkt is. Ter plekke van de noordelijke entree opent de houtwal zich, en presenteren bedrijven zich aan een brede met gras ingerichte openbare entree ruimte. De gebouwen aan de groene open entree vormen samen een representatieve entree wand met een gevarieerde typologie.

Deelgebied 2: Middenzone gericht naar de weg

Het deelgebied 'Plaatsing naar de weg' ligt in de kern van het bedrijventerrein. Het terrein is dan weer open dan weer dichtbebouwd. De bebouwing is wisselend van richting, typologie, vorm en functie. Juist vanwege deze variatie is de overgang tussen privé en openbaar terrein van belang voor de representativiteit.

Deelgebied 3: Watergerichte zone

Het deelgebied 3 'Watergerichte zone' ligt aan de rand van het bedrijventerrein aan het water, de Boarn. Belangrijk is een representatief perspectief op het water en vanaf het water gezien. Zo veel mogelijk handhaven van doorzichten naar het buitengebied. Het terrein is dan weer open dan weer dichtbebouwd. De bebouwing is wisselend van richting, typologie, vorm en functie.

Deelgebied 4: Openbare ruimte

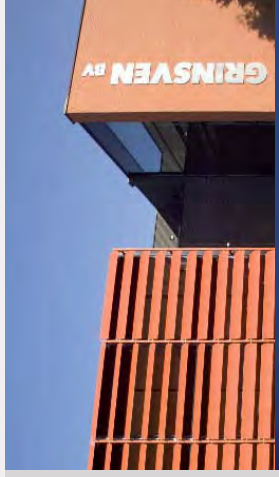
Het open groene wegprofiel op de vaak doodlopende straten is niet alleen representatief maar biedt tevens bewegingsruimte voor het grote verkeer naar bijvoorbeeld de scheepswerven. Het wegprofiel is hiermee tevens een veilig en functioneel profiel.

Het basiswegprofiel van de hoofdroute op het terrein is uitgangspunt. Deze bestaat uit een zeven meter brede weg met aan weerszijden groene bermen van twee en een halve meter breed. Vanuit het oogpunt van ruimtelijke continuïteit en de functionele streven we naar een meer rustig straatbeeld met een consistente groene inrichting van de bermen, een eenduidige en duidelijke begrenzing van het bedrijfsperceel.

Het groene principeprofiel is een continue, ruim, open en groen openbaar wegprofiel zonder bomen. Als wensbeeld wordt op de erfgrans een ondiepe sloot aangelegd, waar eventueel riet in kan groeien.



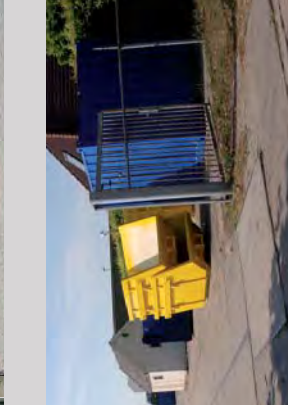
Voorbeeld minimaliseren detaillering.



Voorbeeld reclame-uiting



Voorbeeld kleurgebruik: maximaal twee genuanceerde tinten



Opslag zoveel mogelijk uit het zicht en op achtererf.

Specifieke criteria per deelgebied

Deelgebied 1: Representatieve zone gericht op de Rijksweg

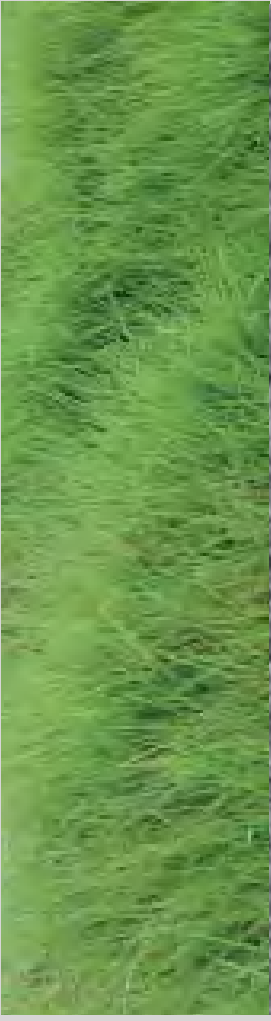
- De voorgevel van de (bedrijfs-) bebouwing is gericht op de groene open entree (Ljouwerterdyk).
- De gebouwen maken samen zoveel mogelijk een wisselend front ter afscherming van het zicht op de achterterreinen.
- Bebouwing heeft een hoogwaardige uitstraling .
- Representatieve gebouwen die vanuit de omgeving zichtbaar zijn hebben gezamenlijk een passende representatieve uitstraling, deze uit zich in architectuur, materiaal- en kleurgebruik.
- Modern of eigentijdse vertaling van traditionele vormgeving. Plat of met kap. Indien kap, dan deze uitsluitend als zadeldak of lessenaarskap uitvoeren (zonder dakkapellen en wolfsindes).
- Dakhelling is wisselend.
- Geen garage- of overheaddeuren aan de representatieve zijde langs de hoofdsluitingsroute, tenzij de bedrijfsvoering dit vereist, onder architectonische voorwaarden.
- Toepassen van materialen met structuur zoals steen, hout en panelen of gevouwen plaatstaal.
- Zorgvuldige en de vormgeving ondersteunende detaillering.

Deelgebied 2: Plaatsing naar de weg

- Voorgevel gebouw is representatieve zijde en gericht op de weg.
- Zadeldak of lessenaarskap uitvoeren (zonder dakkapellen en wolfsindes).
- Details minimaliseren en anders integreren in gebouw-ontwerp.



Maritiem karakter



Voorbeelden materialisatie

Deelgebied 3: Watergerichte zone

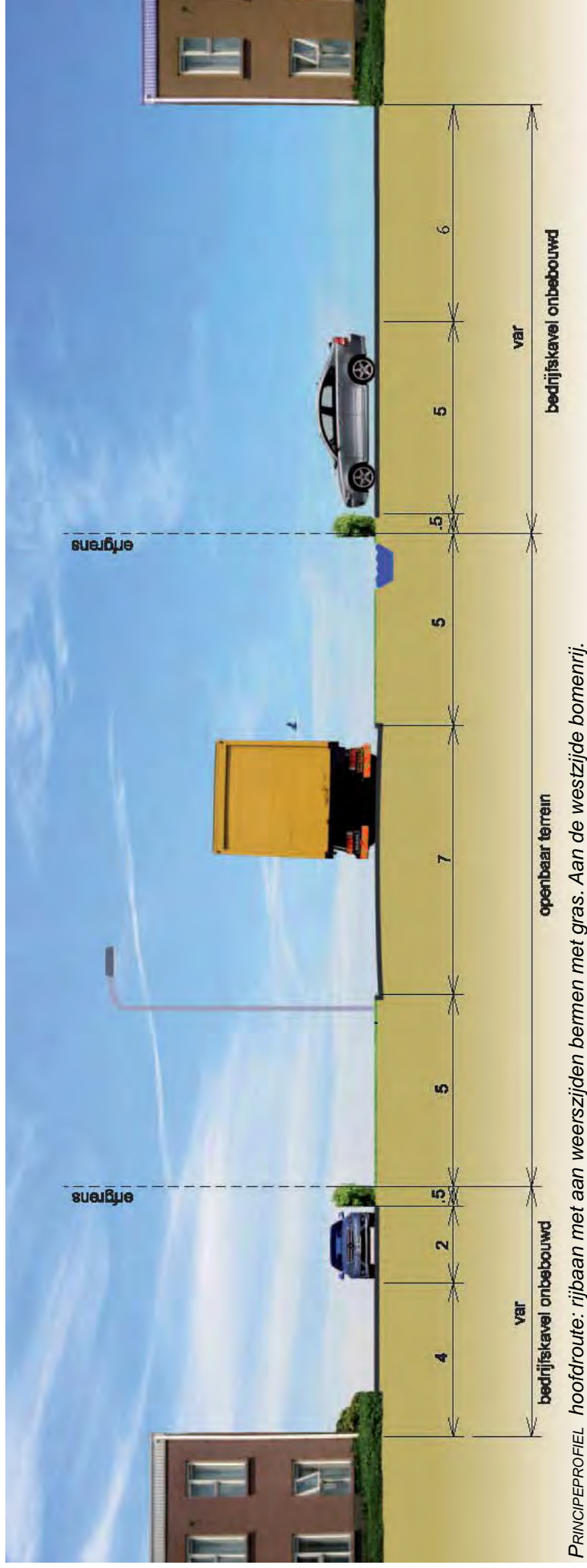
- Ruimte**
 - Kenmerk is een functionele samenhang tussen openbare ruimte, water en bebouwing.
 - De bedrijfsbebouwing is zowel gericht naar de straat als naar het water.
 - Geen blinde wanden aan waterzijde
 - De entree en de representatieve functies bevinden zich aan de straat of aan het water.
- Hoofdvorm**
 - De gebouwen staan bij voorkeur dwars op de straat en dwars op het water.
 - Een zadeldak of een lessenaarskap dwars op het water (zonder dakkapellen en wolfseinden).
- Aanzichten**
 - Bebouwing heeft een hoogwaardige uitstraling met een maritiem karakter
 - De voorgevel is voorzien van grote glasvlakken en van verbijzonderingen (verschillende materialisering, kantoor en/of entreesportaal als bijvolume/architectonisch accent, buitenlamellen).
 - Geen garage- of overheaddeuren aan de representatieve zijde langs de hoofdontsluitingsroute, tenzij de bedrijfsvoering dit vereist onder, architectonische voorwaarden.
- Opmaak**
 - Toepassen van materialen met structuur zoals steen, hout en panelen of gevouwen plaatstaal.
 - Details minimaliseren en anders integreren in gebouw-ontwerp.

Deelgebied 4: Openbare ruimte: wegprofiel

- Kleur & materiaalgebruik**
 - Rijbaan: in asfalt.
 - Parkeren langs rijbaan is niet toegestaan
 - Bermen: Aan weerszijden rijbaan grasstrook van circa 2,5 meter breed. Straatverlichtingsmasten aan weerszijden.



Het is gewenst dat in ieder geval per bouwblok afstemming is over de toe te passen erfscheiding.



PRINCIPEPROFIEL hoofdroute: rijbaan met aan weerszijden bermen met gras. Aan de westzijde bomenrij.

COLOFON

Beeldkwaliteitsplan
Bedrijventerrein It String

0055002.00

In opdracht van:
Gemeente Boarnsterhim

Door:
Benjamin Brest

WITPAARD

STEDENBOUW | LANDSCHAP | RUIMTELIJKE ORDERING

Witpaard
Postbus 1158
8001 BD Zwolle

Tel: 038 421 68 00
Fax: 038 421 07 37

info@witpaard.nl