

Beeldkwaliteitsplan Blitsaerd Oost

April 2020

Inhoud

1. Inleiding
2. Stedenbouwkundig plan Blitsaerd Oost
3. Van bestemmingsplan naar beeldkwaliteitsplan
4. Beeldkwaliteitsplan
5. Architectenkeuze
6. Beeldkwaliteitsplan deelgebieden
7. Aanvullende eisen en inrichting erven
8. Slot

1. Inleiding

Het plangebied van Blitsaerd is opgedeeld in verschillende deelgebieden met 'eigen' woningtypes en voorschriften qua uiterlijk en materialen. Plandeel west is inmiddels grotendeels gerealiseerd. Het plandeel west wordt gekenmerkt door een strakke structuur met lange rechte lijnen. Plandeel oost kent een geheel andere opzet. Kenmerkend is ook hier de zeer ruime opzet en de ruime aanwezigheid van (vaar) water.

Ook zal er in plandeel oost sprake zijn van vrijstaande woningen voor het hogere en hoogste marktsegment, grotendeels individueel te ontwikkelen (vrije sector). Een belangrijk verschil met het westelijk plandeel is de structuur. In plandeel oost is gekozen voor de gebogen vorm in de planopzet. Een speelse structuur van kronkelende wegen, lossere vormgegeven bouw kavels. In deze lossere opzet past het ook dat er meer vrijheid wordt geboden in het woningontwerp. Dit varieert per deelgebied.

Dit beeldkwaliteitsdocument is een nadere uitwerking van de algemene beeldkwaliteitsaspecten als beschreven, en als zodanig ook vastgesteld door de gemeenteraad, in het kwaliteitsdocument van het plan "Tusken Moark en Ie".

Deze nota waarin de beeldkwaliteit wordt beschreven is het instrument om het gestelde ambitieniveau te kunnen realiseren. Enerzijds sturend voor het ontwerpproces anderzijds als toetsmiddel voor welstand.

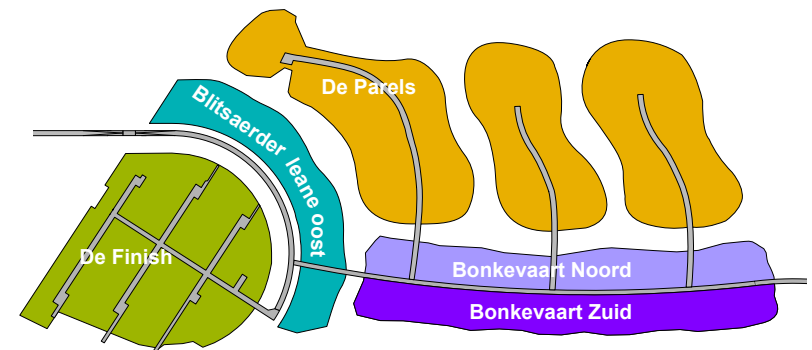


2. Stedenbouwkundig plan Blitsaerd Oost

Blitsaerd Oost sluit aan op het Westelijke deel van Blitsaerd dat reeds gerealiseerd is. De hoofdstructuur van de wijk wordt met de Blitsaerderleane verder doorgezet. De cirkelvormige haven in plandeel West weerspiegelt in plandeel Oost en zorgt voor een structurele ruimtelijke samenhang met een kop en een staart. De wijk krijgt ook aan de Oostzijde een aansluiting richting de Groningerstraatweg.

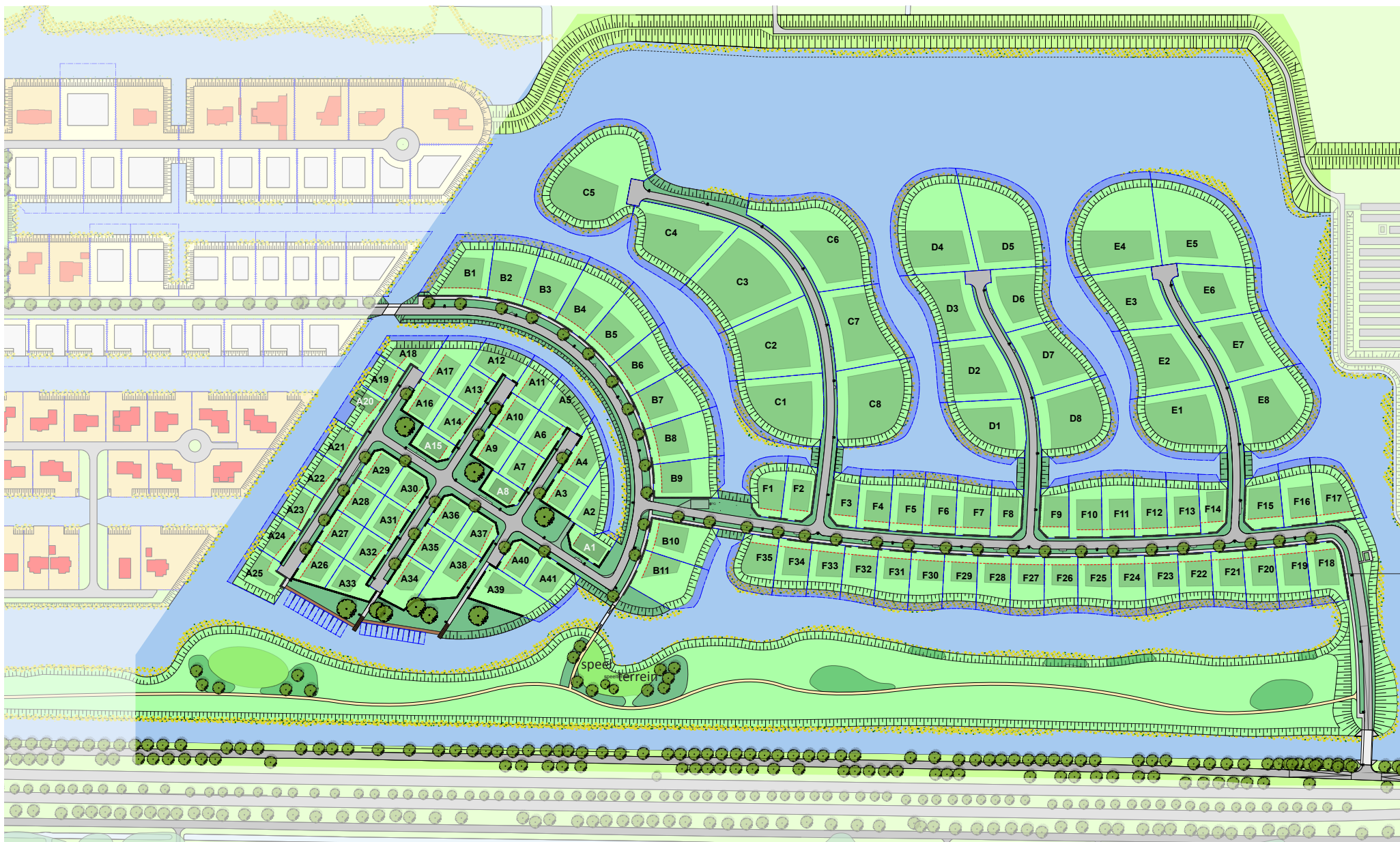
Er zijn ook verschillen met plandeel West. Er is gekozen voor een meer informeel woonmilieu met een natuurlijker opzet. De deelgebieden zijn herkenbaar vormgegeven in verschillende deeleilanden met elk een eigen karakter. In het nieuwe plandeel zijn alle woningen vrijstaand en aan vaarwater gesitueerd. De Finish vormt hierop een uitzondering. Hier worden kleinschalige hofjes gemaakt die eindigen met een steiger of vlonder aan de waterlijn. Ze vormen een apart woonmilieu met voornamelijk gelijkvloerse (levensloopbestendige) woningen en kunnen per hofje projectmatig worden ontwikkeld.

Het beeldkwaliteitsplan van Blitsaerd Oost krijgt een wat vrijer regime. Een sterke ruimtelijke groenstructuur is drager voor het plan waardoor beeldkwaliteitsregels eenvoudiger en hanteerbaarder zijn geworden.



Deelgebieden beeldkwaliteitsplan

Beeldkwaliteitsplan Blitsaerd Oost



Verkavelings tekening | Toetsingskaart Blitsaerd Oost

3. Van bestemmingsplan naar beeldkwaliteitsplan

Juridisch gezien is het bestemmingsplan Tusken Moark en Ie destijds opgezet als een globaal eindplan, waarin componenten van de hoofdstructuur zijn vastgelegd. Inmiddels is op het plangebied de Beheersverordening Tusken Moark en Ie van toepassing met dezelfde globale opzet. Daarmee kan, afhankelijk van ontwikkelingen op de woningmarkt gedurende de looptijd van het plan, de concrete invulling van het plangebied worden aangepast aan de eisen van de tijd.

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

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

1. Het voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit.
2. Het bouwplan dient te passen binnen de regels van het bestemmingsplan (i.c. de Beheersverordening).
3. Er dient een positief welstandsadvies verkregen te worden.

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

Het welstandstoezicht is nodig bij het behalen van de beoogde architectonisch hoogwaardige architectuur in de deelgebieden waarin dat wordt gewenst. Toch wordt een tussenstap gemist, waarbij in de loop van het ontwerpproces sturend kan worden opgetreden om een zo hoog mogelijke kwaliteit van de architectuur en de omgeving te bereiken. In deze tussenstap speelt de beschrijving van de beeldkwaliteit een belangrijke rol. De ambitie van het plan wordt ermee verwoord.

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

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

Beeldkwaliteit heeft in zijn algemeenheid betrekking op:

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

Deze nota waarin de beeldkwaliteit wordt beschreven is bedoeld voor:

- de gemeente. In de nota wordt het architectuurbeleid ten aanzien van de uitwerking van het plan aangegeven;
- de welstandscommissie. De commissie kan de toetsing van bouwplannen baseren op de beschrijving van de beeldkwaliteit;
- de realisatoren van woningbouw in het plangebied, zoals projectontwikkelaars en individuele kopers van een kavel en hun architect;
- bewoners.

Beeldkwaliteitsplan Blitsaerd Oost

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

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

Beoordeling woningbouwplannen

Bij de aanvraag van de bouwvergunning volgt de gemeente de daarvoor vastgestelde standaardprocedure. Deze procedure houdt onder andere in dat het bouwplan wordt getoetst door de welstandscommissie. De welstandscommissie zal het advies baseren op de onderhavige nota.

Om te komen tot een zo juist mogelijke invulling van de kavel tot een concreet bouwplan werkt het tijd- en kostenbesparend om in een vroegtijdig stadium een schetsontwerp van de woning in de vorm van een principeaanvraag voor te leggen aan de gemeente.

Op deze wijze is het mogelijk om, naar de intentie van het beeldkwaliteitsplan, de uitgangspunten die van toepassing zijn op de bouwkevel in het ontwerp bouwplan zo goed mogelijk te integreren.



4. Beeldkwaliteitsplan

3.1 Algemeen

Het project Blitsaerd Oost is een ambitieus plan voor de noordelijke afronding van Leeuwarden, omgeven door water, natuur en agrarisch gebied. De landschappelijke en ecologische aspecten van het plangebied moeten gezien worden als drager voor het stedenbouwkundig plan.

Het verkavelingsplan van de nieuwe woonwijk wordt gekenmerkt door veel water en lange zichtlijnen. Hierdoor wordt ingespeeld op het ruime open karakter van dit deel van Friesland.

De ruimtelijke ambitie voor het plangebied, die ten grondslag ligt aan het stedenbouwkundig plan en de verdere uitwerking, is het creëren van:

- een aangenaam woongebied.
- hoge landschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit en samenhang in het gebied.
Zorgvuldige vormgeving van woning- en woonomgeving.
- gebieden met een relatief streng regime met betrekking tot de te ontwikkelen bebouwing, in combinatie met gebieden met relatief veel vrijheid.

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

3.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten

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

Aan de zuidkant van het gebied spelen de geluidscontouren van de Groningerstraatweg, alsmede de voorzieningen ten behoeve van de finish van de Elfstedentocht, een bepalende rol. De hoofdontsluiting van Blitsaerd vindt plaats bij het knooppunt van de Anne Vondelingweg/Groningerstraatweg. Plandeel oost krijgt een secundaire ontsluiting op de parallelweg langs de Groningerstraatweg.

Blitsaerd vormt de nieuwe noordelijke beëindiging van de stad. Tussen de woongebieden en het omringende land zijn duidelijke buffers aangebracht, zodat de nieuwe stadsuitbreiding zo weinig mogelijk effect op de ecologische en landschappelijke waarden van het landelijk gebied zal hebben. Deze fysieke scheiding wordt in de vorm van een brede waterpartij langs de bebouwing gerealiseerd.

De deelgebieden met woningen worden zodanig in het landschap gesitueerd, dat het landschap zoveel mogelijk zijn ruimtelijke continuïteit behoudt. De deelgebieden zijn verschillend van vorm, uitstraling en stedelijkheid.

De essentie van het stedenbouwkundig plan is gelegen in de onderverdeling van het plangebied in deelgebieden met een eigen sfeer. Het onderscheid in sferen tussen de deelgebieden moet zowel door de inrichting van het openbaar gebied, als door de architectonische expressie van de bebouwing worden versterkt.

Het streven naar het onderscheid tussen de deelgebieden, mag niet leiden tot een verstarrende regelgeving met betrekking tot de vormgeving van de woningbouw. Om deze reden zijn er per deelgebied referentiebeelden aangegeven, gekoppeld aan algemene randvoorwaarden en richtlijnen voor het hoofdgebouw van de woningen en de toepassing van kleuren en materialen.

Beeldkwaliteitsplan Blitsaerd Oost

3.3 Verkavelingstekening / toetsingskaart

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

Op genoemde “verkavelingstekening / toetsingskaart” staan per kavel/strook aangegeven de uitgangspunten voor de bebouwing in relatie tot het openbaar gebied, zoals (indien van toepassing): kaprichting, rooilijnen en bouwvlakken. Deze worden per deelgebied ook nader omschreven in paragraaf 6.

De richtlijn voor het bouwen in de rooilijn duidt op het hoofgebouw, het bouwen binnen het bouwvlak duidt op het hoofgebouw met bijbehorende bijgebouwen inclusief uitstekende delen.

3.4 Algemene architectonische uitgangspunten

- Voor de structureel belangrijke gebieden worden hogere eisen gesteld met betrekking tot de architectuur, dan voor structureel minder belangrijke gebieden c.q. gebiedsdelen.
- De kleur van kozijnen, ramen en deuren is in beginsel vrij. Ranke detaillering van gootafwerking, overstekken, erkers, horizontale en verticale accenten is het uitgangspunt. De dakhellingen, dakvormen, goothoogtes en nokrichtingen zijn beschreven in paragraaf 6 beeldkwaliteit per deelgebied.
- De indeling op de kavel moet ruimte bieden voor twee parkeerplaatsen op eigen erf.



5. Architectenkeuze

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

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



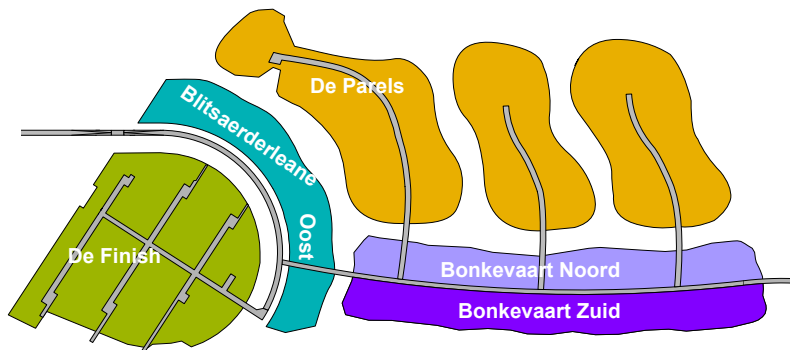
Beeldkwaliteitsplan Blitsaerd Oost

6. Beeldkwaliteit deelgebieden

In de volgende hoofdstukken worden de ruimtelijke uitgangspunten per deelgebied verder uitgewerkt in:

- Beeldkwaliteitsregels
- Vormprincipes
- Materiaaltoepassing
- Kleurstelling en erscheidingen

Deze vier elementen vormen samen de uitgangspunten voor de verdere architectonische uitwerking per deelgebied of een deel hiervan. De referentiebeelden geven een indruk van de gewenste uitstraling en kwaliteit.



Deelgebieden beeldkwaliteitsplan



6.1 Blitsaerderleane Oost

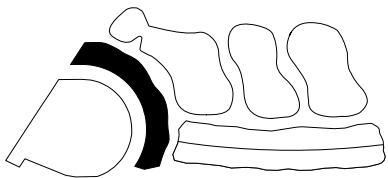
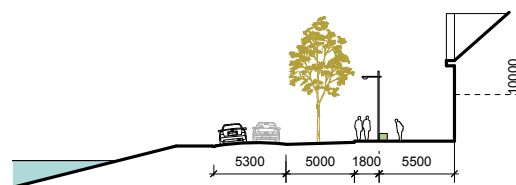
De verkaveling van het Oostelijke gedeelte van de Blitsaerderleane vormt een voortzetting van de verkaveling van het gedeelte in plandeel West. Dat geldt eveneens voor de te realiseren woningtypologieën. De kavels zullen individueel worden ontwikkeld.

De groenstructuur met groene looper vanuit het westelijk plandeel wordt hier voortgezet. De woningen bestaan uit één of twee bouwlagen met kap. De nokrichting is vrij.

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

Bouwvergunningplichtige bouwwerken moeten onderdeel vormen van het architectonische ontwerp en zoveel mogelijk een geïntegreerd onderdeel zijn van de woningen en dienen binnen het bebouwingsvlak te worden gerealiseerd. Genoemde bouwwerken dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdvolume.

De afstand van de bouwvergunningplichtige bouwwerken tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 5 meter.



Welstandsrichtlijnen

Positie
Rooilijn

Bouwen binnen het bouwvlak
Verplicht bouwen in de rooilijn (5,5 m vanaf de erfgrans)

Vorm

Hoofdvorm
Compositie

Eén of twee bouwlagen met kap
Enkelvoudig of samengesteld, traditioneel.
Platte daken ondergeschikt.
Dwars en langskappen.
Straatgericht

Kapvorm
Oriëntatie

Kleurstelling en materialen

Materialisering

Traditionele materialen zoals baksteen, hout en keramische pannen
Midden tot donker
Zorgvuldige detaillering

Kleurstelling
Detaillering

Erfscheidingen

Groene haag wenselijk



Blitsaerderleane Oost



6.2 De Finish

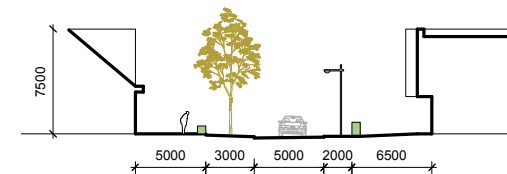
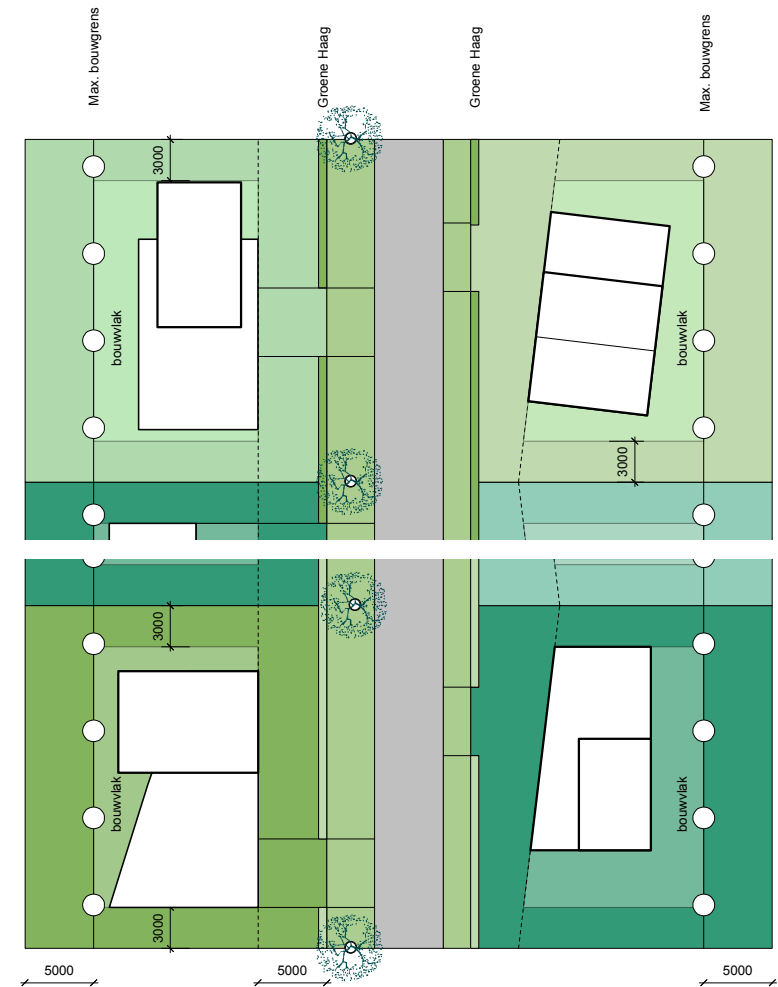
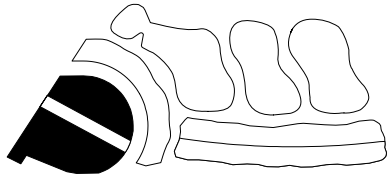
De vorm van dit deelgebied is ingegeven door de terp die hier in vroeger tijden heeft gelegen. Aan de zuidkant worden ligplaatsen gerealiseerd ten behoeve van de woningen die niet aan het water zijn gelegen.

De Finish wordt gekenmerkt door een regelmatig patroon van rustige hofjes. De beeldkwaliteit van het gebied wordt versterkt door de groene dragers: hagen, bomen, groenstroken, 3 centrale plantsoentjes en een oever met steigerpad. Langs de entreeweg worden 4 bijzondere woningen ontwikkeld: 'De Wachters'.

De woningen aan de straatjes zullen in beginsel projectmatig worden ontwikkeld. Per straatje zal een samenhangend woningbeeld ontstaan. Elk straatje kent zijn eigen typologie.

In De Finish zullen villa's worden ontwikkeld waarbij een relatief groot deel van het programma op de beganengrond is gesitueerd. De woningen zijn rustig van kleur. Bijgebouwen, serre, aanbouw, carport en overige vergunningplichtige bouwwerken moeten onderdeel vormen van het architectonische ontwerp en een geïntegreerd onderdeel zijn van de woningen.

Tussen de kavels en de openbare ruimte wordt voor de samenhang van het beeld door de gebiedsontwikkelaar een beukenhaag aangebracht. De afstand van de bouwvergunningplichtige bouwwerken tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter.



Welstandsrichtlijnen

Positie
Rooilijn

Bouwen binnen het bouwvlak
Verplicht bouwen in de rooilijn (3,5 - 5,0 m vanaf de erfrens)

Vorm

Hoofdvorm

Eén bouwlaag danwel één bouwlaag met ondergeschikte opbouw / verdieping

Compositie

Oppervlak verdieping = maximaal 75% van oppervlak beganegrond

Kapvorm

Vrij maar ondergeschikt

Nok richting
voorzien van

Vrij. Voor kavels A18 t/m A25 (m.u.v A20) geldt : Indien opbouw wordt een hellende kap is deze niet oplopend richting het noordwesten.

Dakhelling

Maximaal 50 graden of plat

Oriëntatie

Straat of tuingericht

Kleurstelling en materialen

Materialisering

Natuurlijke materialen zoals hout, baksteen, pleisterwerk, zink, etc.

Kleurstelling

Gedekte kleuren. Kleuraccenten toegestaan, maar ondergeschikt.

Detailering

Zorgvuldige detailering

Erfscheidingsen

Groene haag wenselijk. Erfafscheidingen zijn integraal onderdeel van het ontwerp. Bij kavel A18 t/m A25 is aan de westzijde sprake van een rietoever conform aanduiding op de toetsingskaart.

Overige vergunningplichtige bouwwerken (aan- uit- en bijgebouwen) zijn integraal onderdeel van het ontwerp.



De Finish



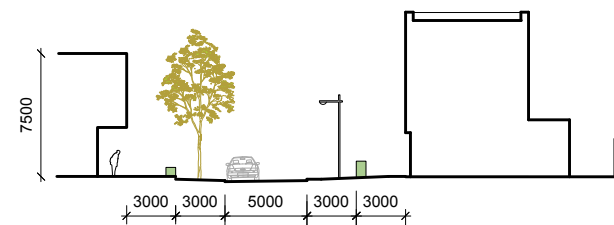
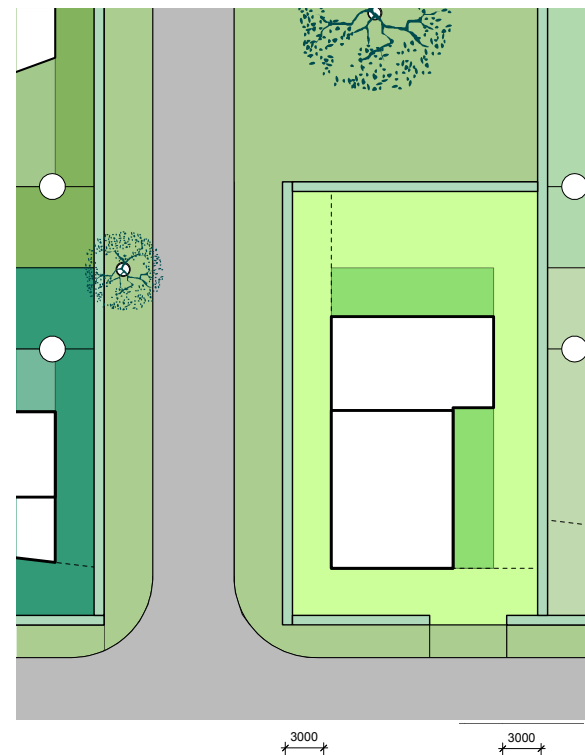
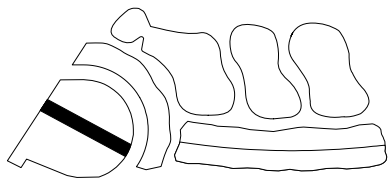
De Wachters

De vier wachters (kavelnummers A1, A8, A15 en A20) vormen een bijzonder onderdeel van De Finish. Ze markeren de toegangsweg van dit deel van het plangebied door door een afwijkende vormgeving en hoogte.

De woningen bestaan uit twee of drie bouwlagen in een kubistische vormgeving en zijn afgedekt met een plat dak. 'De Wachters' hebben een straatgerichte oriëntatie.

De woningen zijn zorgvuldig vormgegeven in baksteen en worden uitgevoerd met een rijke ornamentiek in het metselwerk. Ondergeschikte bouwdelen mogen in een afwijkende materialisering worden uitgevoerd.

Bijgebouwen, serre, aanbouw, carport en overige vergunningplichtige bouwwerken moeten onderdeel vormen van het architectonische ontwerp en zoveel mogelijk een geïntegreerd onderdeel zijn van de woningen en dienen binnen het bebouwingsvlak te worden gerealiseerd. Genoemde bouwwerken dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdvolume. De afstand van het bouwvergunningplichtige bouwwerk tot de perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter.



Welstandsrichtlijnen De Wachters

Positie Bouwen binnen het bouwvlak
Rooilijn Verplicht bouwen in de rooilijn

Vorm

Hoofdvorm Minimaal 2 bouwlagen, maximaal 3 bouwlagen
Compositie Kubistisch
Kaptorm Plat
Dakhelling Plat
Oriëntatie Straatgericht

Kleurstelling en materialen

Materialisering Baksteen met accenten in hout, of pleisterwerk.
Kleurstelling Gedekt. Kozijnen in accentkleur.
Detailering Hoogwaardig met rijk gedetailleerd metselwerk

Erfscheidingen

Groene haag wenselijk. Erfscheidingen zijn integraal onderdeel van het ontwerp. Bij kavel A18 t/m A25 is aan de westzijde sprake van een rietoever conform aanduiding op de toetsingskaart

Overige vergunningplichtige bouwwerken (aan- uit- en bijgebouwen) zijn integraal onderdeel van het ontwerp.



De Wachters



6.3 Bonkevaart Noord

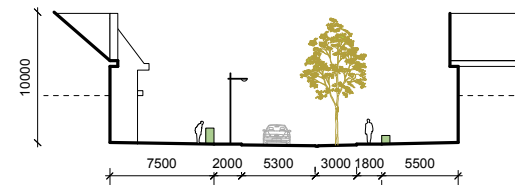
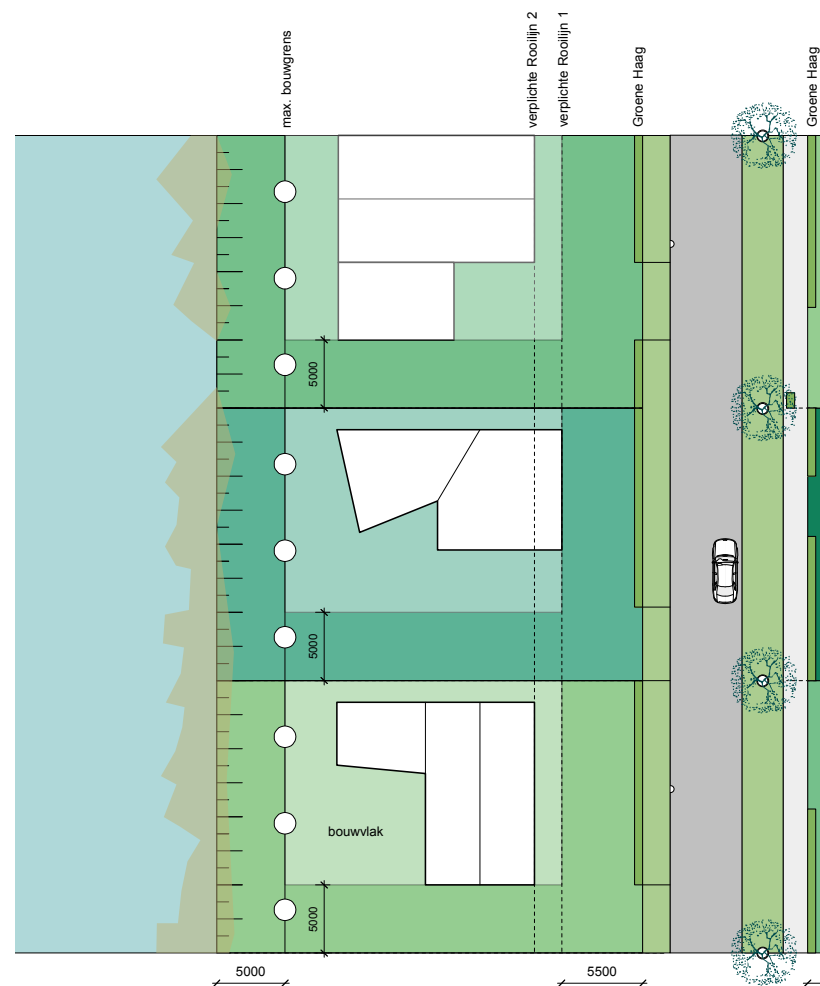
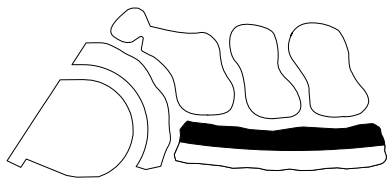
Deelgebied Bonkevaart ligt parallel aan de Groningerstraatweg en vormt als het ware een voortzetting van het deelgebied Waterland Zuidzijde in plandeel west.

De noordzijde van Bonkevaart is het gebied dat ruimte biedt aan de individuele wensen van mensen die hier een kavel kopen. De stijl varieert van traditioneel tot modern. Aan woningen in dit gebied worden minder hoge architectonische eisen gesteld dan aan de woningen aan de zuidzijde.

Woningen zijn vrijstaand en zullen individueel of in kleine projectmatige clusters worden ontwikkeld. Onderlinge samenhang in vorm, materiaal en uitwerking is geen vereiste. De enige vorm van samenhang zijn de vastgestelde rooilijnen.

De woning bestaat uit één laag met kap of twee lagen met kap waarbij de dakvorm en richting vrij is, of twee bouwlagen met deels een plat afdgedekte tweede bouwlaag (maximaal 50%).

Bijgebouwen, serre, aanbouw, carport en overige vergunningplichtige bouwwerken moeten onderdeel vormen van het architectonische ontwerp en zoveel mogelijk een geïntegreerd onderdeel zijn van de woningen en dienen binnen het bebouwingsvlak te worden gerealiseerd. Genoemde bouwwerken dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdvolume. De afstand van het bouwvergunningplichtige bouwwerk tot de westelijke perceelsgrens bedraagt minimaal 5 meter.



Welstandsrichtlijnen

Rooilijn

Verplicht bouwen in de rooilijn (5,5 m of 7,5 m vanaf de erfgrans)

Vorm

Hoofdvorm

Hoofdvorm hoekkavels* zijwegen

Compositie

Compositie Hoekkavels* zijwegen

Kapvorm

Oriëntatie

Eén of twee bouwlagen met kap

2 of drie bouwlagen met plat dak

Geschakeerd, platte daken ondergeschikt

Kubistisch, 3e bouwlaag maximaal 50% van onderliggende verdiepingen

Dwars en langskappen

Straatgericht

Kleurstelling en materialen

Materialisering

Kleurstelling

Detailering

Vrij

Licht tot donker, samenhangend zonder opvallende felle kleuren

Zorgvuldige detailering

Erfscheidingen

Groene haag wenselijk



kubistische hoekwoningen



Bonkevaart Noord

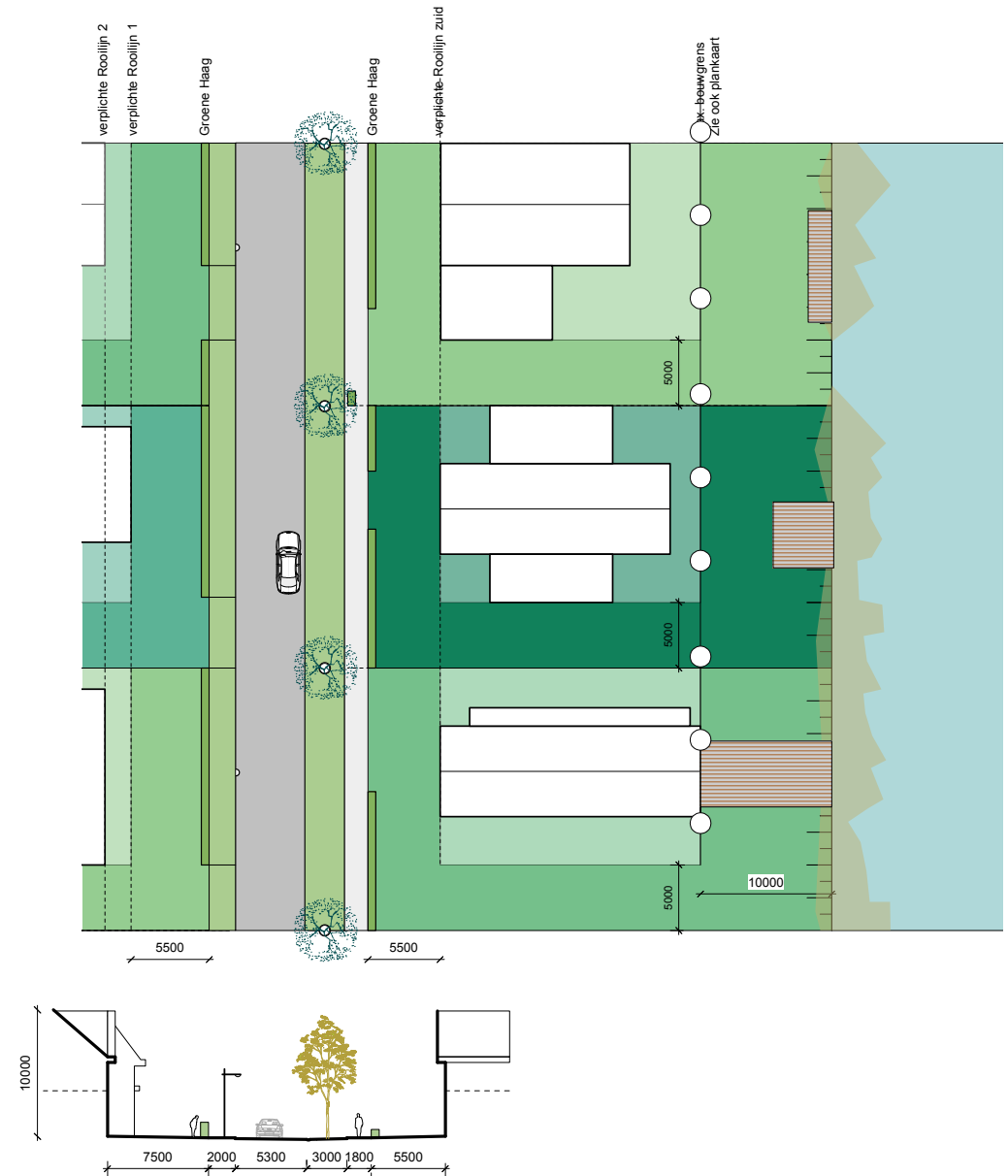
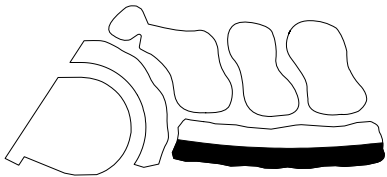


6.4 Bonkevaart Zuid

De zuidzijde van Bonkevaart is een structureel belangrijk gebied, waar bij extra zorg dient te worden gegeven in het ontwerp met betrekking het aanzicht vanaf de Groningerstraatweg. De woningen zijn vrijstaand en zullen bij voorkeur individueel worden ontwikkeld. Aan deze woningen worden hogere architectonische eisen gesteld dan aan de woningen aan de Bonkevaart noordzijde.

De woningen aan de zuidzijde bestaan uit één of twee lagen met kap, waarbij de kapvorm haaks op de straat is gepositioneerd. Om een kwalitatief hoogwaardig aanzicht vanaf de Groningerstraatweg te bewerkstelligen zijn losstaande bouwwerken achter de achtergevellijn niet toegestaan. Ook vergunningsvrije bouwwerken worden bij voorkeur binnen de zone tussen voor en achtergevel gerealiseerd.

Bijgebouwen, serre, aanbouw, carport en overige vergunningplichtige bouwwerken moeten onderdeel vormen van het architectonische ontwerp en een geïntegreerd onderdeel zijn van de woningen. Genoemde bouwwerken dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdvolume. De afstand van het bouwvergunningplichtige bouwwerk tot de westelijke perceelsgrens bedraagt minimaal 5 meter.



Welstandsrichtlijnen

Positie
Rooilijn

Bouwen binnen het bouwvlak
Verplicht bouwen in de rooilijn (5,5 m vanaf de erfgrans)

Vorm

Hoofdvorm
Compositie
Kapvorm
Oriëntatie

Een of twee bouwlagen met kap
Enkelvoudig en gestileerd. Uitbouwen ondergeschikt
Dwarskappen
Straatgericht

Kleurstelling en materialen

Materialisering
Kleurstelling
Detaillering

Natuurlijke materialen zoals hout, baksteen, riet, zink, keramische pannen, etc.
Midden tot donker
Hoogwaardige detaillering

Erfscheidingen

Groene haag wenselijk



Bonkevaart Zuid



6.5 De Parels

Deelgebied De Parels kent een aantal grote tot zeer grote bouwkavels met een unieke ligging in een natuurlijke speels vormgegeven setting van groen en water. De kavels zullen individueel worden ontwikkeld met grote vrijheid in ontwerp, vormgeving, omvang en kleurstelling. Aan het ontwerp van de woningen worden geen nadere beeldkwaliteitseisen gesteld (welstandsvrij). De positie en rooilijn van de bebouwing wordt ambtelijk getoetst.

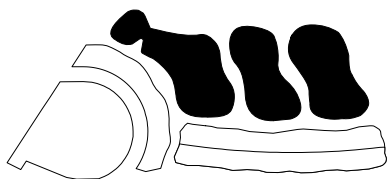
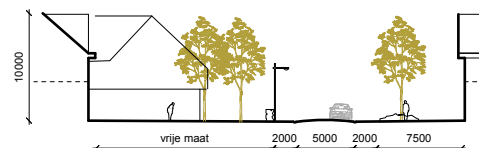
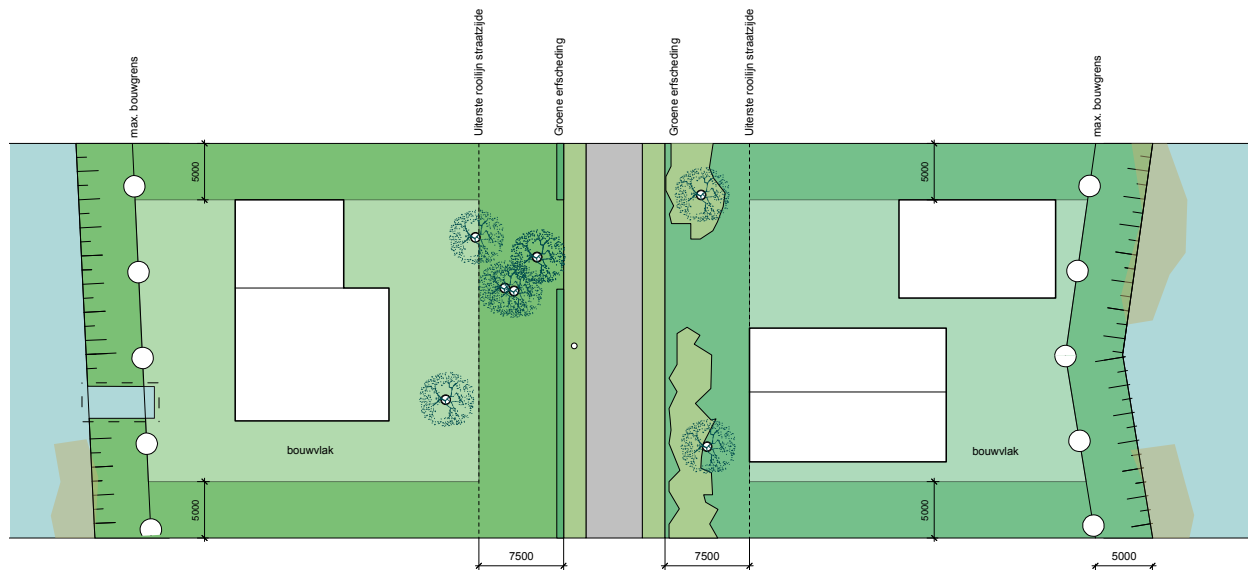
De verkaveling op De Parels kan worden aangepast mits niet leidend tot een groter aantal kavels. Bij aanpassing of samenvoeging van kavels wordt het betreffende bouwvlak navenant aangepast.

Voor de situering van de woningen geldt het volgende: De afstand tot de openbare weg is minimaal 7,5 meter. Verder geldt geen voorgevelrooilijn.

De afstand van het hoofdgebouw tot aan de zijdelingse perceelsgrens en het water bedraagt eveneens minimaal 5 meter.

Een botenhuis in de zone vanaf het water is toegestaan.

In De Parels is het wenselijk alleen groene erfafscheidingen toe te passen.



Bebouwing

Positie

Rooilijn

Bouwen binnen het bouwvlak

Vrije rooilijn binnen bouwvlak

Vorm

Vrij

Kleurstelling en materialen

Vrij

Erfscheidingen

Groen (wenselijk)



De Parels



7. Aanvullende eisen en inrichting erven

De volgende eisen zijn algemene aanvullende eisen en van toepassing zijnde eisen bij de inrichting van de erven om te zorgen voor een bepaalde gewenste kwaliteit. Het is voor toekomstige bewoners vanzelfsprekend dat plaats van erfafscheidingen, overgangen van water naar land, de locatie van bijgebouwen etc. een gezamenlijk vraagstuk is en niet sec een individuele keuze.

Om deze te behouden zullen ook bij toekomstige veranderingen en aanpassingen van de woningen of kavel deze randvoorwaarden bepalend zijn als waarborg voor een blijvende kwaliteit van het woongebied als geheel.

6.1 Overige niet nader beschreven bouwwerken

Vergunningsvrije bouwwerken mogen gerealiseerd worden volgens de geldende voorschriften met betrekking tot deze bouwwerken.

Vergunningsplichtige bouwwerken dienen binnen het bebouwingsvlak te worden gerealiseerd, tenzij anders beschreven in deelgebied.

6.2 Opstelplaatsen voor containers

Het is wenselijk om in het ontwerp van de woning een ruimte te mee te nemen die kan dienen als opstelplaats voor de afvalcontainers. Uitgangspunt is dat deze niet storend aanwezig zullen zijn in het straatbeeld.

6.3 Erfafscheidingen

De ruimtelijke kwaliteit in de buurt wordt in hoge mate bepaald door de hoogwaardige groenstructuur bestaande uit rietkragen, groenstroken met bomen en groene erfafscheidingen als overgang van straat naar kavel en tussen de kavels onderling.

We hanteren voor de erfafscheidingen de volgende regels als wensbeeld:

- . Erfafscheidingen tussen kavel en straat en tussen de voortuinen bestaan uit een haag van maximaal 1 meter hoog
- . Erfafscheidingen tussen de woningen (voorbij de voorgevel) bestaan overwegend uit beplanting (heggen, struiken, begroeiide gaashekken e.d.).
- . Plaatsingsmogelijkheden zijn op verkavelingstekening / toetsingskaart welstand aangegeven.

Bovenstaande regels gelden voor alle deelgebieden met uitzondering van De Parels.

6.4 Garageopritten

- . Vóór een garage of carport moet voldoende opstelruimte zijn voor twee auto's op eigen erf.
- . 1 inrit per kavel met een maximale breedte van 5 meter (bij inrit door groenstrook 3 meter).

6.5 Oevers

- . Toepassing walbeschoeiing is toegestaan onder instandhouding van de natuurlijke afloop van de kavels richting het water.
- . Een groot deel van de kavels heeft een aanlegmogelijkheid aan open water. De lengte van steigers bedraagt maximaal 50% van de kavelbreedte.



8. Slot

Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld door Wind Groep in samenwerking met gemeente Leeuwarden

Gemeente Leeuwarden, Fysiek Domein

Oldehoofsterkerkhof 2
Postbus 20140
8900 HM Leeuwarden
telefoon: 14058
e-mail: gemeente@leeuwarden.nl

Wind Groep B.V.

Postbus 160
9200 AD Drachten
telefoon: 0512-571471
e-mail: wg@windgroep.nl



Beeldkwaliteitsplan Blitsaerd Oost