

B i j l a g e 7 :

B e e l d k w a l i t e i t s p l a n  
w o n i n g b o u w s c h o o l -  
l o c a t i e s J u b b e g a



# Beeldkwaliteitsplan

Woningbouw schoollocaties Jubbega JAN2011



## inleiding

Sinds enkele jaren wordt in Jubbega gewerkt aan het omvormen van de Expansiehal tot Multifunctionele Accommodatie de Kompanije. Vanaf september 2010 zullen de scholen De Feart en Fan „e Wiken verhuizen naar deze MFA. De locaties van de scholen zullen worden benut voor woningbouw.

In de door Plaatselijk Belang Jubbega opgestelde Dorpsvisie wordt voorgesteld om op de locatie De Faert/ Schoolweg kleinschalige appartementen en enkele twee onder een kap woningen te realiseren. Vanwege zowel stedenbouwkundige als financiële overwegingen verdient de voorgestelde invulling niet de voorkeur. Over deze aangelegenheid is nader overleg met betrokken partijen gevoerd. In afwijking van de opgestelde dorpsvisie voor Jubbega stemt het bestuur van PB ermee in om de vrijkomende locatie van obs De Feart te bestemmen voor de bouw van particuliere woningen te realiseren middels individuele kaveluitgifte.

Dit beeldkwaliteitsplan gaat over locatie De Feart aan de Schoolweg 16 en Locatie Fan „e Wiken aan de Buntgras 1 te Jubbega.

Het BKP sluit aan op Nota van uitgangspunten tbv. actualisering bestemmingsplan Jubbega 3<sup>e</sup> sluis 2010.

Het BKP is onderdeel van de verkoopvoorwaarden voor kavels aan de Buntgras en de Schoolweg.

Uitgangspunt van het nieuwe bestemmingsplan is om de bestaande ruimtelijke structuur van het dorp, zoals in hoofdstuk 3 van de Nota van Uitgangspunten is beschreven, vast te leggen. Dat houdt in dat de wegen-, water- en groenstructuur zal worden inbestemd overeenkomstig de bestaande situaties. Ook zal het bestemmingsplan er op gericht zijn om de karakteristiek van de bestaande (oudere) bebouwing in stand te laten.

Er zal, gelet op het gemeentelijk beleid niet worden voorzien in planmatige uitbreiding van het dorp. Binnen het plangebied wordt evenmin voorzien in inbreidingslocaties, met uitzondering van de bestaande schoollocaties, aan de Schoolweg en het Buntgras. De beide scholen zullen worden inbestemd als woonbestemming. De bestemming voorziet in de bouw van 8 woningen op de locatie van basisschool “De Feart” aan de Schoolweg en 6 woningen op de locatie Fan „e wiken aan de Buntgras 1.



Orthogonale structuur



bebouwingspatroon



wegenpatroon



LANDSCAPPELIJKE INBEDDING JUBBEGA



zacht/ achterkant  
hard/ voorkant  
randen jubbega

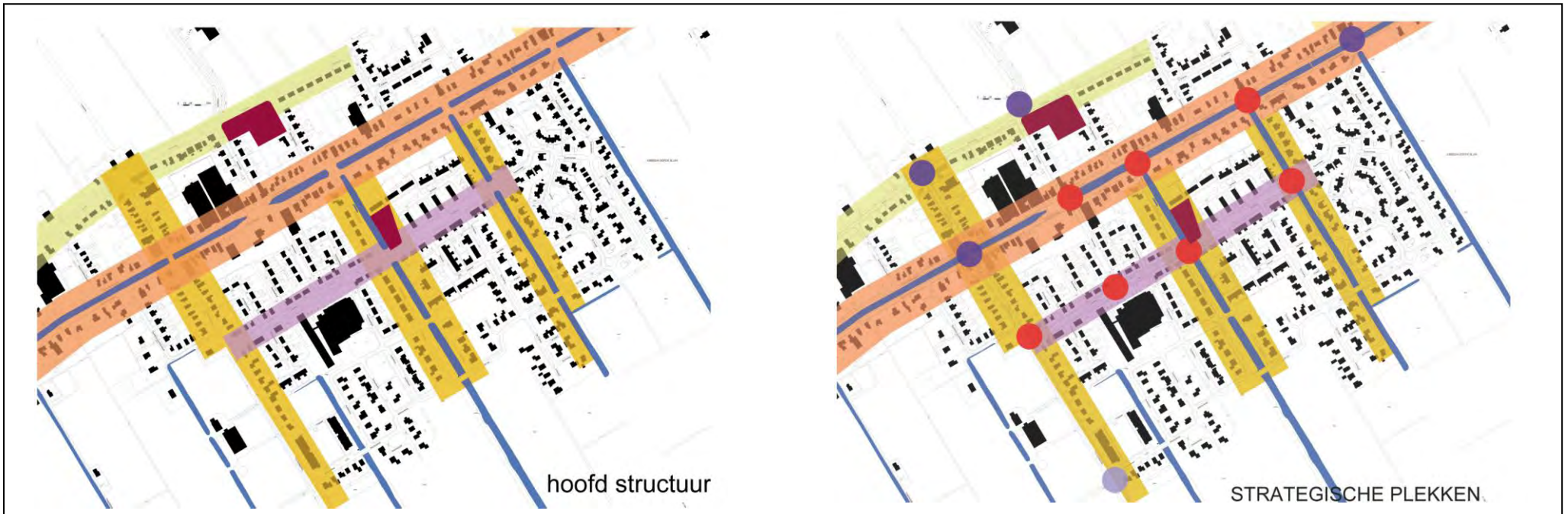
## 1. landschappelijke structuur

De ontvening heeft een onuitwisbaar stempel gedrukt op de ontwikkeling in en om Jubbega. Het orthogonale vervoer- en ontwateringspatroon veroorzaakte een orthogonaal bebouwings- en wegenpatroon.

Landschap, wegen en bebouwing zijn onlosmakelijk met elkaar verweven in dit orthogonale patroon.

Terwijl aan de noord- en westkant van Jubbega de grens tussen dorp en landschap nogal scherp is (weg en voorkant bebouwing) is er aan de oost- en zuidkant sprake van een geleidelijke overgang; de achtertuinen lopen naadloos over in het landschap.





## 2. stedenbouwkundige structuur

Jubbega heeft een orthogonale stedenbouwkundige structuur.

Door de gemeentegrens is Jubbega vooral aan de zuidkant van de vaart uitgebreid en ligt het oorspronkelijke centrum decentraal. Bij het gereedkomen van de MFA De Kompanije is het centrum uitgebreid naar het zuiden en weer centraal komen te liggen. De verkeerstructuur heeft een zwaartepunt aan west en noordkant van het orthogonale raster.

Lange tijd heeft Jubbega zich volgens dit orthogonale patroon ontwikkeld. Het bebouwingspatroon bestaat uit gesloten of half gesloten bouwblokken cq. buurten. De bouwblokken worden gevormd door vrijstaand en halfvrijstaande woningen. Positie van voor en achterkanten verschilt tussen en binnen de blokken. Bij de laatste uitbreiding tussen 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> wijk, die rond de eeuwwisseling is gerealiseerd, is afgeweken van het orthogonale patroon.

### ***De hiërarchie in het orthogonale patroon***

In een orthogonaal patroon is het centrum niet vanzelf te vinden. Om toch de weg te vinden is het belangrijk dat wegen zich van elkaar onderscheiden; belangrijke wegen dienen eruit te springen. De hiërarchie in het orthogonale patroon is als volgt te omschrijven; (*tek hoofdstructuur*)

Het ontwikkelingslint de Compagnonsvaart is de belangrijkste lijn in Jubbega. Bij het gereedkomen van de MFA De Kompanije is er een 2<sup>e</sup> centrum ontstaan en kan de Ericalaan gezien worden als 2<sup>e</sup> ontwikkelingslint. Vervolgens verdelen de wijken Jubbega in noord-zuid compartimenten. De Singel is als oorspronkelijke landschappelijke lijn belangrijk. Waar de landschappelijke structuur en de hoofdstructuur elkaar overlappen is er plek voor bijzondere bebouwing. (*tek strategische plekken*)

De locatie Schoolweg ligt aan de harde noordrand in de lijn van de Singel.

De locatie Buntgras ligt op een strategische plek.



# schoolweg







randbebouwing jubega



woningbouw jubega

### 3. Stedenbouwkundige uitgangspunten Schoolweg

#### ***Beleidsintentie***

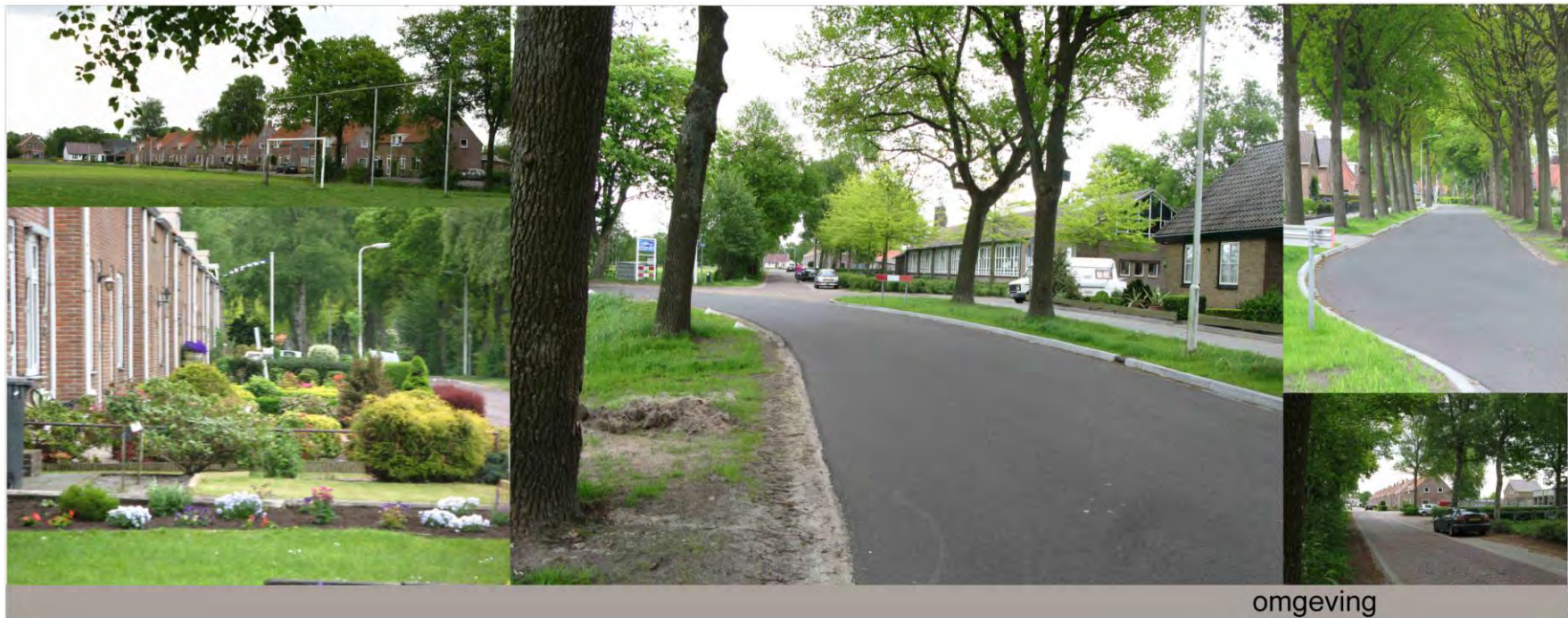
Uitgangspunt is het afmaken van het bouwblok waar de school deel van uitmaakt. Daarbij is uitgegaan van vrijstaande woningen, passend bij de omgeving. In totaal zijn hier 8 kavels te realiseren. Het gehele schoolterrein is daarmee benut. Er rest nog een restant grond op het binnenterrein, deze grond kan worden verkocht. Er wordt in principe zoveel mogelijk in de bestaande rooilijn gebouwd. De bestaande bomen aan de Schoolweg en de E. Dijkstraweg worden opgenomen in de voortuinen van de nieuwbouw.

In heel Jubbega, maar ook in de omgeving van de locatie, hebben de meeste huizen een sobere vormgeving. De massaopbouw is enkelvoudig (1 massa), bijna blokvorm, aanbouwen zijn niet aanwezig tot zeer ondergeschikt. De massa bestaat uit 1 of 1,5 laag met zadeldak evenwijdig of loodrecht op de weg. Het dakoverstek is klein. De dakhelling varieert tussen de 35 en 50 graden. Het uiterlijk is robuust, de gevel heeft sobere of geen toevoegingen (balkon dakkapel), gevelopeningen zijn functioneel. Materiaal is metselwerk en dakpan.

De nieuw te bouwen woningen dienen te passen in de vormgeving van Jubbega. Woningen moeten qua vormgeving / architectuur aansluiten bij deze, in zekere zin, sobere opzet van de bestaande woningen in de omgeving (no-nonsense architectuur). Het bouwvolume heeft de kenmerken van de bestaande bebouwing, de toevoegingen kunnen eigentijds zijn (bv. door de goot gezette dakkapellen).

Het beoogde bebouwingsbeeld van de Schoolweg kan worden getypeerd als eenheid met verscheidenheid op de hoeken. Eenheid wordt bereikt door een bij alle woningen toe te passen hoofdvolume met de kap loodrecht op de Schoolweg/ Ekke Dijkstraweg. Verscheidenheid wordt bereikt door toevoegingen op beide hoeken en aan gevels.





omgeving

### ***stedenbouwkundige uitgangspunten Schoolweg***

De Schoolweg ligt aan de noordelijke rand van Jubbega. Het deel tussen de PW Jansenweg en het Sluiswegje is onderdeel van de hoofd-verkeersstructuur. De bouwlocatie ligt aan de noordelijke ingang van Jubbega, net naast het bovenlokale deel van de schoolweg, op een strategische plek. De schoolweg kent een redelijk divers straatbeeld. Het straatbeeld rond de bouwlocatie wordt bepaald door eenvormige rijwoningen, een breed klinker profiel met enerzijds velden en aan de andere kant grote bomen. Het karakter is landelijk met uitzicht.

- Aan de ene kant moet de nieuwbouw passen in het huidige straatbeeld aan de andere kant moet het recht doen aan de strategische locatie.

De stedenbouwkundige structuur van Jubbega bestaat uit een aantal lijnen met een eigen karakter, een eigen straatbeeld. De schoolweg is onderdeel van de lijn Singel – schoolweg. De straatbeelden zijn hier en daar onsamenhangend;

- Nieuwbouw moet het straatbeeld versterken.

Huidig bebouwingspatroon bestaat uit (half) gesloten bouwblok/ buurten, van vrijstaand en halfvrijstaande woningen, meestal met de voorkant naar buiten.

- Het bouwblok Schoolweg – Ekke Dijkstraweg dient afgemaakt te worden.

Het bebouwingsbeeld rond de locatie is verscheiden maar kent ook eenheid. Ten westen van de locatie ligt een bouwblok met individueel bebouwde kavels, met weinig samenhang. Ten oosten van de locatie ligt een projectmatig gebouwd bouwblok met grote samenhang (corporatiewoningen).

- De nieuwbouw moet een eenheid vormen, dit zal het straatbeeld sterker en duidelijker maken.

De bouwlocatie ligt strategisch aan de noordelijke in/uitgangsweg van Jubbega.

- de hoekbebouwing (vooral de westelijke hoek) moet een verbijzondering krijgen.

De bestaande bomen aan de Schoolweg en de E. Dijkstraweg worden opgenomen in de voortuinen van de nieuwbouw.

- Ter plaatse van een inrit kan een kapvergunning verleend worden, met dien verstande dat elk perceel minimaal 1 boom dient te behouden.





## 5. Welstandscriteria woningbouw schoolweg 16

### **Plaatsing**

- De woningen zijn georiënteerd op de Schoolweg en de Ekke Dijkstraweg.
- De rooilijn van de hoek woningen dient aan te sluiten bij de rooilijnen van de aangrenzende woningen. (Schoolweg 14, 18, 20, enz./ Ekke Dijkstraweg 2 en 4/ sluiswegje 1,3)
- De voorgevelrooilijn loopt vervolgens getrapt van 8 m (hoek Sluiswegje) naar 5,5 m (hoek Dijkstraweg) De verspringing is lineair; de tussenwoningen hebben van west naar oost een voorgevelrooilijn op 7,5 – 7 – 6,5 – 6 afstand van de perceelgrens. Hiervan mag maximaal 0,25m afgeweken worden. De voorgevel dient in of achter de voorgevelrooilijn te worden geplaatst.
- Bijgebouwen dienen tenminste 3 m achter de voorgevelrooilijn geplaatst te worden, dit om het verspringende ritme niet te verstoren. Het bijvolume van de hoekwoningen wordt 3 m teruggerooid
- De afstand van het hoofdvolume tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 2 meter.
- Het hoofdgebouw dient binnen de aangegeven bouwvlakken te worden gerealiseerd. het bebouwingsvlak mag volledig bebouwd worden.
- De richting van de woningen en de nokrichting is loodrecht op de weg.

### **hoofdvorm**

- De woningen zijn afgedekt met een zadeldak, de dakhelling moet de kenmerken van de Jubbegaaster woning hebben (bij voorkeur ten hoogste 50 graden en tenminste 35 graden)
- Nokhoogte maximaal 10 meter
- De goothoogte van de woningen is maximaal 5 meter (1 -1,5 laag)
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw. De goothoogte van de bijgebouwen is maximaal 3,5 meter.

Verscheidenheid wordt bereikt door verbijzondering van de hoekwoningen door een toegevoegd – aangekapt geplaatst – bijvolume met de volgende richtlijnen;

- De breedte van het toegevoegde bouwvolume bedraagt minimaal 2 en maximaal 4 m.
- De goothoogte van de toevoeging bedraagt maximaal 4m.





referentie hoek woning

### ***Aanzichten***

- Jubbegaaster karakteristiek; sober, aanzicht is robuust
- Volume kent weinig tot geen toevoegingen (dakkapel balkon; als ze er al zijn dan eerder éénmaal duidelijk dan meerdere kleinere.)
- Gevelopeningen zijn functioneel

### ***Opmaak***

- Hoofdvolume in metselwerk, rode kleur, overeenkomstig bebouwing ten oosten van de locatie. Referentiebaksteen bij de gemeente.
- Kap; keramische pan, kleur zwart of rood. Referentiepannen bij de gemeente
- Toegevoegd bouwvolume; afwijkend materiaal; materiaal steen pleisterwerk, hout (geen plaatmateriaal) of metselwerk in afwijkende kleur.

## 6. inrichting schoolweg

- Bestrating handhaven
- Strook graskeien worden vervangen door gebakken klinkers (waalformaat)
- Bomen komen in de voortuinen te staan.
- Per perceel dient minstens 1 boom gehandhaafd te blijven
- Haag bij voorkeur handhaven.





# buntgras





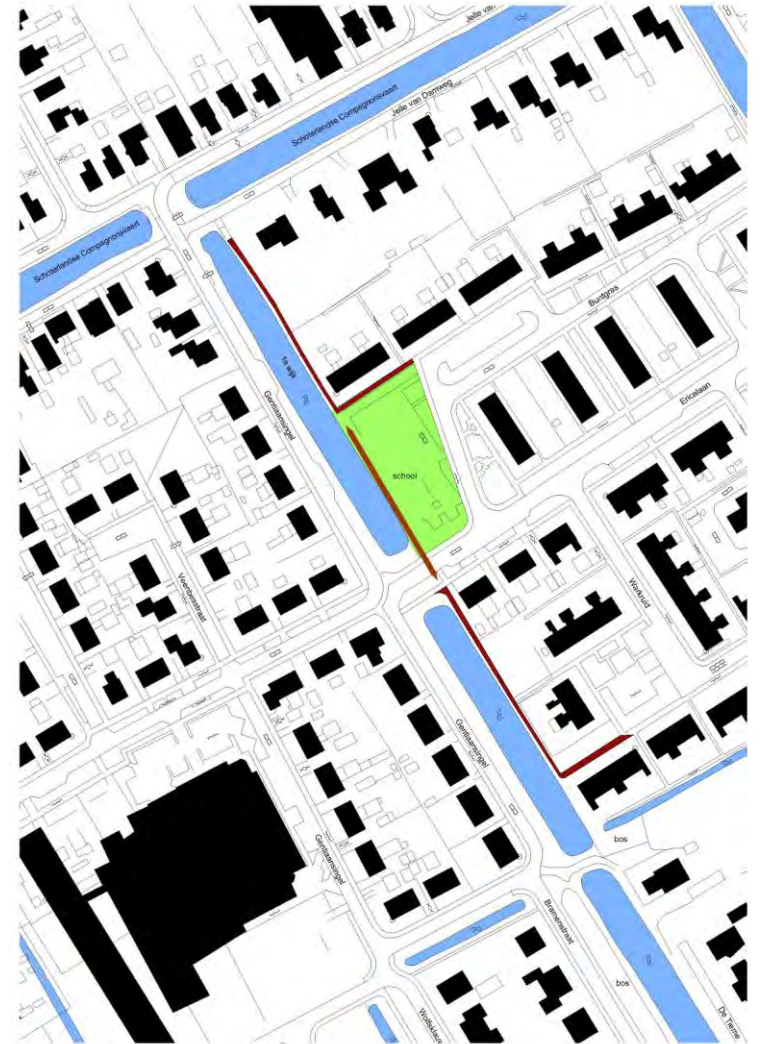


buntgras strategische plek



bebouwingsbeeld omgeving buntgras

-  1,5 laag met kap
-  1 laag met kap



## 7. stedenbouwkundige uitgangspunten Buntgras

### **Beleidsintentie**

De Locatie Buntgras ligt op het kruispunt van zichtlijnen over de Ericalaan en de 1<sup>e</sup> wijk/Gentiaansingel. Daarmee ligt de locatie op een strategische plek. De Ericalaan kan gezien worden als de tweede dorpsstraat. De nieuwbouw moet recht doen aan de strategische locatie. Het zicht vanaf de Ericalaan en langs de wijk is bepalend.

In heel Jubbega, maar ook in de omgeving van de locatie, hebben de meeste huizen een sobere vormgeving. De massaopbouw is enkelvoudig (1 massa), bijna blokvorm, aanbouwen zijn niet aanwezig tot zeer ondergeschikt. De massa bestaat uit 1 of 1,5 laag met kap, zadeldak evenwijdig of loodrecht op de weg. Het dakoverstek is klein. De dakhelling varieert van 35 tot 50 graden. Het uiterlijk is robuust, de gevel heeft sobere of geen toevoegingen (balkon dakkapel), gevelopeningen zijn functioneel. Materiaal is metselwerk en dakpan.

De nieuwbouw woningen aan de Buntgras moeten qua vormgeving / architectuur aansluiten bij de, in zekere zin, sobere opzet van de bestaande woningen in de omgeving (no-nonsense architectuur).

Het beoogde bebouwingsbeeld kan worden getypeerd als eenheid met verscheidenheid op de hoeken. Eenheid wordt bereikt door een bij alle woningen toe te passen hoofdvolume volgens plaatselijke kenmerken. Verscheidenheid wordt bereikt door verbijzondering van de hoeken. De kop aan de Ericalaan is hierin leidend.

### **Stedenbouwkundige uitgangspunten**

- De nieuwbouw moet herkenbaar zijn en een eenheid vormen.

De stedenbouwkundige structuur van Jubbega bestaat uit een aantal lijnen met een eigen karakter, een eigen straatbeeld. De Buntgras is onderdeel van de lijn Gentiaansingel en de lijn Ericalaan. Aansluiting dient gezocht te worden bij het bebouwingsbeeld van de Ericalaan en het bebouwingsbeeld langs de Gentiaansingel / 1<sup>e</sup> wijk.

- De nieuwbouw past bij het straatbeeld en het bebouwingsbeeld van de Gentiaansingel en de Ericalaan.

De locatie past niet in het orthogonale bebouwingspatroon van Jubbega. Het bebouwingspatroon in de omgeving van deze locatie is zeer divers. Blokverkaveling en rij verkaveling.

- De nieuwbouw heeft een orthogonale bebouwingsrichting.





jubbege buntgras  
 verkaveling model 4  
 evh 170111

## 8. Welstandscriteria woningbouw Buntgras 1

### ***Plaatsing***

- De verkavelings- en bebouwingsrichting is orthogonaal
- De woningen zijn georiënteerd op, en gericht naar, de Ericalaan en de Buntgras.
- De woning aan de Ericalaan staat evenwijdig aan de weg. De richting van de andere woningen is orthogonaal.
- De woning aan de Ericalaan heeft een nokrichting evenwijdig aan de weg. De nokrichting van de andere woningen is daar loodrecht op.
- De zuidelijke rooilijn valt samen met Ericalaan 37-39, maar is licht gedraaid
- de rooilijn van de andere twee 2<sup>^</sup>kap-woningen is orthogonaal getrapt, de hoekpunten liggen op 3,5 m afstand van de kant van de weg.
- De voorgevel dient in de voorgevelrooilijn te worden geplaatst.
- De achterkant van de woningen is zichtbaar vanaf de Gentiaansingel en dient een strak bebouwingsbeeld te geven.
- De bijgebouwen dienen tussen de hoofdgebouwen geplaatst te worden.

### ***bouwvolume***

- De nieuwbouw heeft een vergelijkbare massa opbouw als de woningen aan de Ericalaan en de Gentiaansingel.
- De woningen zijn afgedekt met een symetrisch dak, of anderszins op zadeldak geijkte dakvorm. de dakhelling zal bij voorkeur tussen de 35 en 50 graden bedragen.
- Nokhoogte maximaal 10 meter
- De goothoogte van de woningen is maximaal 5 meter (1 -1,5 laag)
- De goothoogte van de bijgebouwen is maximaal 3,5 meter.





straatbeeld ericalaan buntgras



woningbouw jubbege



referentie woning BUNTGRAS



### ***aanzichten***

- De nieuwbouw moet qua massaopbouw aansluiten bij deze, in zekere zin, sobere opzet van de bestaande woningen in de omgeving (no-nonsense architectuur). De gewenste verbijzondering kan gezocht worden in de gevelopbouw.
- De kop aan de Ericalaan dient een beeldbepalende verbijzondering te krijgen, welke terugkomt in alle geveldelen die zichtbaar zijn vanaf de Ericalaan (zoals op tekening aangegeven)

### ***opmaak***

- Hoofdvolume in metselwerk, rood in lichte toon. Referentiebaksteen bij de gemeente.
- Kap; keramische pan, kleur zwart. Referentiepan bij de gemeente.
- Toevoegingen aan de gevel; afwijkend materiaal bv. steen pleisterwerk, hout (geen plaatmateriaal) of metselwerk in afwijkende kleur.