



# IMOSS

STEDENBOUW  
LANDSCHAP  
BUITENRUIMTE

BKP EN WELSTANDSRICHTLIJNEN, WETTERSTÊD II (SÛD)

22 FEBRUARI 2023  
20804-R

VASTGESTELD  
22-02-2023

## **INTERACTIEVE PDF**

Dit Adobe-PDF document bevat de volgende interactieve functies:

## **INHOUDSOPGAVE**

De inhoudsopgave in dit document is aanklikbaar. Wanneer op een onderdeel wordt geklikt, wordt naar de desbetreffende locatie in het document gesprongen.

## **HYPERLINKS**

Wanneer op een hyperlink wordt geklikt, wordt naar een andere locatie in het document, naar een ander document of naar een website gesprongen. Hyperlinks worden als volgt aangegeven in de tekst: [hyperlink](#).

## **AUTEURSRECHT**

Het auteursrecht op alle in dit rapport opgenomen beeldmateriaal en tekst berust bij IMOSS bureau voor stedenbouw bv. De gemeente Leeuwarden heeft het gebruiksrecht op de gehele inhoud van dit rapport.

Voor ieder behalve de opdrachtgever geldt dat niets uit dit rapport mag worden overgenomen zonder schriftelijke toestemming van IMOSS bureau voor stedenbouw bv.

**IN OPDRACHT VAN**



**IMOSS**  
**STEDENBOUW**  
**LANDSCHAP**  
**BUITENRUIMTE**



<b>INLEIDING</b>	<b>4</b>
MIDDELSEE.....	4
WETTERSTÊD.....	4
HET BEELDKWALITEITSPLAN .....	4
LEESWIJZER .....	4
<b>HET VERHAAL VAN WETTERSTÊD</b>	<b>6</b>
INSPIRATIE UIT FRIESE HAVENSTADJES .....	6
WATER.....	6
OPENBARE RUIMTE .....	7
ARCHITECTUUR.....	8
<b>RUIMTELIJKE OPZET WETTERSTÊD II</b>	<b>10</b>
OPZET.....	10
RUIMTELIJK RAAMWERK .....	11
RUIMTELIJKE PRINCIPES .....	12
GEBIEDSINDELING .....	14
<b>BEELDKWALITEIT BEBOUWING - MODERN FRIES</b>	<b>15</b>
BASISVORM EN DICHTHEID .....	16
ARCHITECTUUR .....	17
DIVERSITEIT EN SAMENHANG.....	19
KLEUR EN MATERIALEN.....	19
BOUWHOOGTES EN ACCENTEN.....	20
HOEKOPLOSSINGEN.....	21
<b>BEELDKWALITEIT DEELGEBIEDEN</b>	<b>22</b>
DE WETTERSTÊD.....	22
DE SINGEL.....	26
VOORZIENINGENZONE .....	29
<b>BEELDKWALITEIT ONBEBOUWDE RUIMTE</b>	<b>32</b>
SINGELS.....	33
KADES.....	35
STRATEN.....	39
BINNENTERREINEN .....	41
<b>PROCES</b>	<b>42</b>



# IMOSS

**STEDENBOUW  
LANDSCHAP  
BUITENRUIMTE**

# INLEIDING

**Dit beeldkwaliteitsplan beschrijft de gewenste beeldkwaliteit van de geplande ontwikkelingen van Wetterstêd II in woord en beeld. Het beeldkwaliteitsplan is een deuluitwerking van het in 2022 gemaakte basisplan Middelsee, en een logisch vervolg op het beeldkwaliteitsplan Middelsee uit 2019. Wetterstêd II zal ontwikkeld worden door verschillende partijen. Dit beeldkwaliteitsplan voorziet in de verbinding tussen stedeblou, landschap en architectuur bij de ontwikkeling van de verschillende delen van Wetterstêd II. Hierbij wordt de ruimtelijke kwaliteit en de samenhang binnen het gebied gewaarborgd.**

## MIDDELSEE

Middelsee is een grootschalige woningbouwontwikkeling van de stad Leeuwarden, aan de westzijde van de Overijsselselaan. Vanwege de huidige krapte op de woningmarkt wordt dit gebied snel tot ontwikkeling gebracht. In Middelsee komen ongeveer 2.800 nieuwe woningen met bijbehorende voorzieningen en een sportcomplex. Het wordt een op zichzelf staand stadsdeel met een eigen levendige kern.

## WETTERSTÊD

Wetterstêd is een buurt van Middelsee, en vormt het centrum van deze ontwikkeling. Het is een afgebakend stadje aan de Middelseefeart, waar stedelijke woonblokken komen te liggen aan een stadsgracht met kades, pleinen, spannende doorkijkjes en een lommerrijke singel. De aangename kwaliteit van Friese steden is hier herkenbaar op een meer moderne en intensieve manier.

## HET BEELDKWALITEITSPLAN

Het beeldkwaliteitsplan heeft als doel om de ontwikkelaars en architecten die aan de gang gaan met de ontwikkeling van dit deelgebied te inspireren. Ook bewaakt dit beeldkwaliteitsplan de ruimtelijke kwaliteit van Wetterstêd II, de samenhang tussen Wetterstêd II en het noordelijke gedeelte van Wetterstêd I, en de samenhang binnen de buurt zelf. Hiervoor geeft het document een aantal richtlijnen, ambities en oplossingsrichtingen die bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. Ten slotte dient dit document als toetsingskader voor de beoordeling van de ontwikkelingen.

Dit beeldkwaliteitsplan is een verlengstuk van het BKP van fase 1 van Wetterstêd. Het heeft dezelfde grondbeginselen en ambitie voor de architectuur, met op basis van opgedane ervaring een aantal concrete aanvullingen. Er worden meer handvatten gegeven voor het creëren van samenhang binnen het geheel van Wetterstêd. Onder andere een beperkter onderscheid in deelgebieden draagt hieraan bij. In Wetterstêd II (zuid) wordt een benadering per blok gehanteerd in plaats van een benadering per pand. Hoewel individuele panden herkenbaar moeten zijn, functioneert een bouwblok als één geheel.

## LEESWIJZER

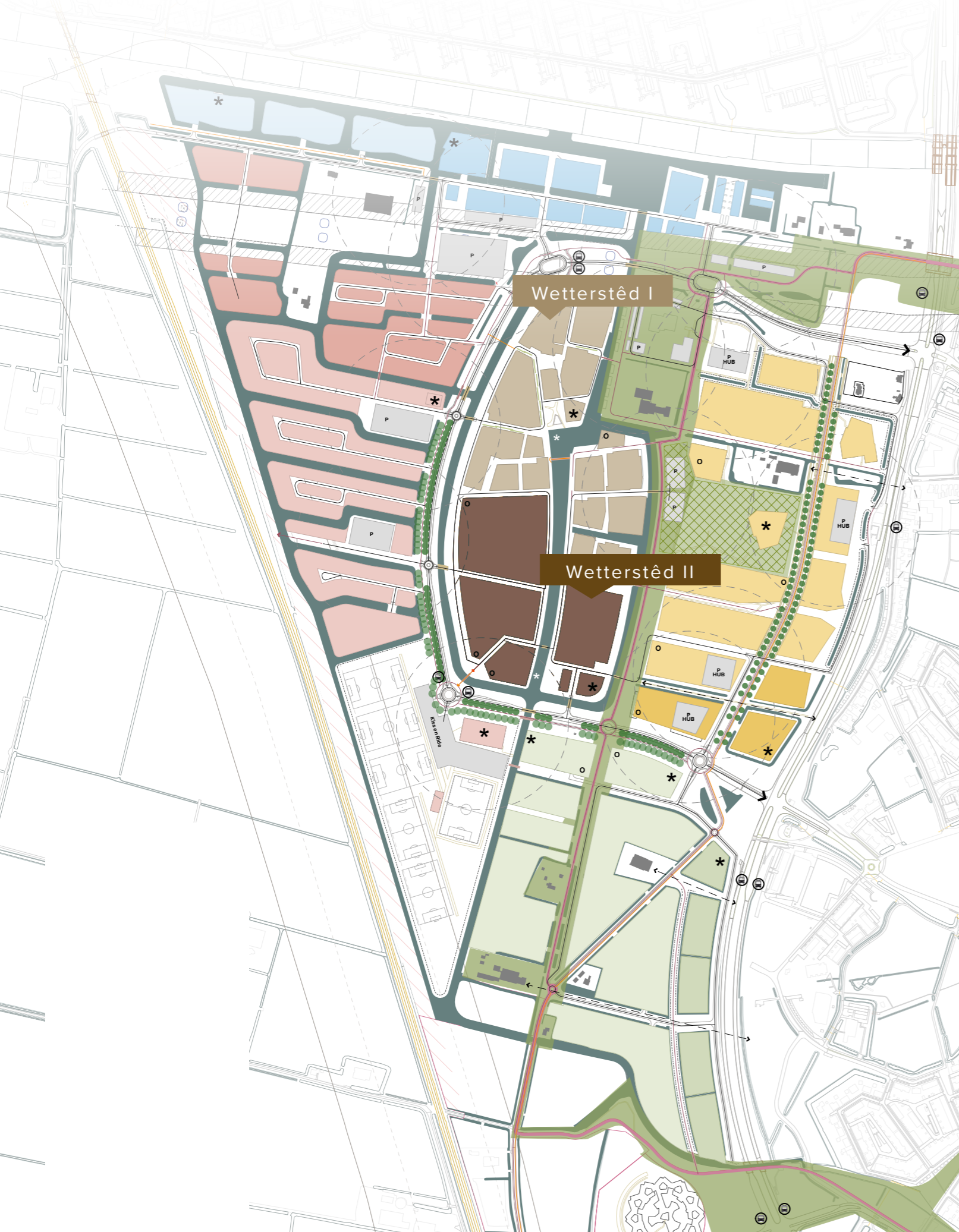
In dit document wordt allereerst een introductie gegeven van de ontwikkeling Middelsee in zijn geheel, en de rol die Wetterstêd II daarbinnen heeft.

Vervolgens wordt aandacht besteed aan de kenmerken van typische Friese havenstadjes, waar inspiratie uit wordt gehaald voor Wetterstêd II. Hieruit komt een blik op het

deelgebied naar voren die de rode draad vormt van het beeldkwaliteitsplan.

Deze rode draad wordt hierna vertaald in een ruimtelijk raamwerk en bijbehorende algemene ruimtelijke principes. Deze worden toegelicht. Ook worden de drie deelgebieden binnen Wetterstêd II geïntroduceerd.

Aan de hand van de ruimtelijke principes wordt voor de deelgebieden de sfeer van Wetterstêd II geschetst, gericht op de gebouwde omgeving en de architectuur. De ambities die hier worden benoemd geven de geest van het plan weer, de eisen zijn harde criteria en met de richtlijnen / referentiebeelden wordt sturing gegeven aan de ontwikkeling. Ditzelfde gebeurt hierop volgend voor de openbare ruimte.



## EEN GROTE STAP VOOR LEEUWARDEN

Op de fundamenten van de oude Middelsee rijst een nieuw en levendig stadsdeel. Met een kern van compacte en dichte bebouwing in de Havenstêd aan het van Harinxmakanaal en de Wetterstêd langs de Middelseefaart en daarnaast een aantal ontspannen uitleggebieden daar omheen.

De hoofdopzet van het plan bestaat uit de compacte en dichtbebouwde gebieden van Havenstêd – liggend aan het van Harinxmakanaal en de Boksumderdyk, en Wetterstêd – een afgebakend stadje aan de Middelseefaart. Aan weerszijde liggen de uitleggebieden, het waterrijke Boksumerhoeke en het groene op het collectief gerichte De Fellingen en de ervenstructuur van Barrahûs.

**Wetterstêd II** is het deelgebied wat in dit beeldkwaliteitsplan verder wordt uitgewerkt. In Wetterstêd speelt de kenmerkende Friese kwaliteit een belangrijke rol. De afwisseling van smalle straatjes met brede singels en gezellige pleinen in alle vormen en maten zorgt voor veel variatie in een modern maar herkenbaar Fries woongebied. De mix van wonen en voorzieningen bevordert de leefbaarheid, net als het feit dat een groot deel van de auto's buiten de Middelseefaart worden geparkeerd. Hiermee ontstaat meer ruimte om te wandelen, te fietsen en te verblijven.



# HET VERHAAL VAN WETTERSTÊD

## INSPIRATIE UIT FRIESE HAVENSTADJES

Wetterstêd is het centrum van Middelsee. het ligt ten zuiden van Havenstêd en refereert in de verkaveling en architectuur naar typische Friese binnensteden. In Wetterstêd vinden we daarom elementen zoals kades, pleinen en singels terug. In de beeldkwaliteit ligt de focus vooral op specifieke stedenbouwkundige en architectonische karakteristieken, ontleend uit typische Friese binnensteden. Dit is terug te zien in onder andere hoekoplossingen, gevelopbouw en detaillering. Deze karakteristieken zijn niet per definitie verbonden met een historische bouwstijl. Wetterstêd mag juist een eigentijds architectuurbeeld laten zien. De karakteristieken zijn zo gekozen en beschreven in dit beeldkwaliteitsplan dat ze zich laten verbinden met diverse architectuurstijlen.

## KIJKEN NAAR WORKUM

Ter inspiratie is gekeken naar de stad Workum. Deze typische Friese stad bevat alle kenmerkende elementen die zo herkenbaar zijn voor de Friese havenstad. Workum is één van de elf steden en is daarmee een van de bekendste typische Friese steden.

## WATER

Voor alle elf steden geldt dat water een belangrijk, verbindend element is. Van origine heeft Workum een tweezijdige relatie met het water. Aan de ene kant werd het water gekeerd om de veiligheid en bewoonbaarheid te waarborgen, en aan de andere kant werd het water diep de stad in gebracht voor handel en verdediging. Workum is dooraderd met water. Er zijn lange, brede singels ontstaan die in sommige gevallen zijn gedempt, maar waar het water

altijd zichtbaar is in de opbouw van de straat. De relatie tot het water in Workum is heel direct. Er zijn geen hoge en/of dichte barrières tussen het water en de stad.

Er zijn verschillende manieren waarop de aansluiting van het water op de rest van de stad wordt vormgegeven in Workum. De meest voorkomende zijn de kade en de singel. Deze twee zijn afwisselend aanwezig in de stad, en zorgen voor een veelzijdig beeld aan het water.

### Kenmerkende elementen:

- Water is tot diep in de stad zichtbaar aanwezig;
- Kades en singels wisselen elkaar af;
- Kades en singels hebben geen fysieke begrenzing aan de waterzijde;



Workum: een typisch Friese stad



Directe relatie tot het water



Brede straten waar vroeger water was



## OPENBARE RUIMTE

Afgezien van de brede, lange straten op plekken waar vroeger water was, zijn straten in Workum juist niet langgerekt. De zichtlijnen zijn gesloten, waardoor je altijd tegen de kenmerkende gebouwen aan kijkt.

Workum kent, net als de rest van de elf steden, weinig echte pleinruimtes. Pleinruimtes zijn ontstaan door gebouwen die zijn weggevallen uit het straatbeeld, of zijn een gevolg van de wisselende breedtes van de straten. Aan de pleinruimtes die er zijn, zijn de gebouwen extra wandvormig. Speciale hoekoplossingen zorgen ervoor dat er geen blinde gevels zijn aan de pleinen of aan de straten die hierop uitkomen. Gebouwen aan pleinen zijn ook formeler, en hebben een grotere schaal dan gebouwen aan de straten.

Tussen gebouwen door zijn in Workum vaak smalle, lange steegjes te zien. Deze vormen de verbinding tussen de straat en het binnenterrein, of tussen 'binnen' en 'buiten' de stad.

De overgang van openbaar naar privé gebeurt in de oudere delen van Workum veelal niet met tuinen. Delftse stoepen hebben de overhand. Deze, veelal iets verhoogde, stoepen lopen soms direct over in de openbare ruimte, maar kennen ook erfafscheidingen. Deze hebben de vorm van ornamentele hekwerken, of de meest kenmerkende van de twee: de (betonnen) paaltjes verbonden met metalen kettingen.

De openbare ruimte wordt voor het grootste deel ingevuld met klinkers in verschillende kleuren. De Delftse stoepen hebben een afwijkende materialisering, waardoor ze opvallen in het straatbeeld.

### Kenmerkende elementen:

- Gebruik van klinkers;
- Gesloten perspectieven in straten;
- Hoeken van pleinen zijn gesloten;
  - Overhoekse entrees;
  - Gevelopeningen op 'dichte' zijde gebouw;
  - Doorgetrokken bebouwing / erfafscheiding;
- Wisselende rooilijnen;
- Typische erfafscheiding van paaltjes met metalen kettingen ertussen;



*Lange, smalle steegjes tussen bebouwing*



*De karakteristieke Delftse stoep; met palen en kettingen*



*Overhoekse entrees*

## ARCHITECTUUR

De elf steden waren enkele van de eerste steden in Nederland die hun houten huizen vrijwel volledig verving voor bakstenen gebouwen. De -voornamelijk rode- baksteen is in heel Workum terug te zien. Witte gevels vormen een welkome variatie op al het rood, wat de diversiteit verder benadrukt.

Er is veel variatie te zien in de bebouwing in Workum. Het komt weinig voor dat twee gebouwen naast elkaar er hetzelfde uitzien. Er is verschil tussen gebouwen in kleur van de gevel en het dak, in dakvorm, in verdiepingshoogte en totale hoogte, in beukmaat, in detaillering en in de vorm van de gevelopeningen. De enige afwijking van deze regels is te zien aan de singels. Hier is juist meer eenheid te herkennen in het straatbeeld, met schakeringen van gelijksoortige woningen. Ook hier is diversiteit zichtbaar, maar individuele woningen zijn minder herkenbaar.

Zoals eerder aangegeven is zijn gebouwen aan een plein grootschaliger en wandvormig. Ook hebben ze bijzondere hoekoplossingen om blinde gevels te voorkomen. Één van die oplossingen is de overhoekse entree. Deze oplossing is op meer plekken in Workum terug te vinden dan alleen aan pleinen. Het is echt karakteristiek voor de Friese havenstad.

Entrees worden in Workum sterk benadrukt. Het is zoveel meer dan enkel een voordeur hier. Er is geen enkele entree gelijk, en allemaal stralen ze gastvrijheid uit. Er zijn verhoogde entrees te zien, entrees die verzonken zijn in het gebouw, dubbele deuren en entrees die versierd zijn met gedetailleerde omlijstingen.

### Kenmerkende elementen:

- Overwegend bakstenen gebouwen;
- Individuele panden sterk herkenbaar in de stad;
  - Wisselende kleur gevel & kap;
  - Wisselende kapvorm;
  - Wisselende plint- en goothoogte;
- Aan singels zijn schakeringen van gelijksoortige woningen;
- Eenheid wordt gevonden in een beperkt kleurenpalet van verschillende soorten rood, afgewisseld met wit;
- Aandachtige detaillering;
- Nadruk op entrees;
  - Entrees als inham in gevel;
  - 'Dubbele' entree
  - Extra aandacht voor detaillering rondom de entree;



*Wisselende plint- en goothoogte*



*Nadruk op entrees (inham en dubbele voordeur)*



*Wisselende kapvorm*





*Verschillend gebruik van Delftse stoepen*



*Woningen aan een singel vormen een eenheid*



*Wisselende kapvorm en -kleur*



*Ruimte tussen gebouwen voor steegjes*



*Paaltjes met metalen kettingen als erfafscheiding*



*Gastvriendelijkheid en eigenheid zichtbaar in de entrees*



*Wisselende rooilijn*



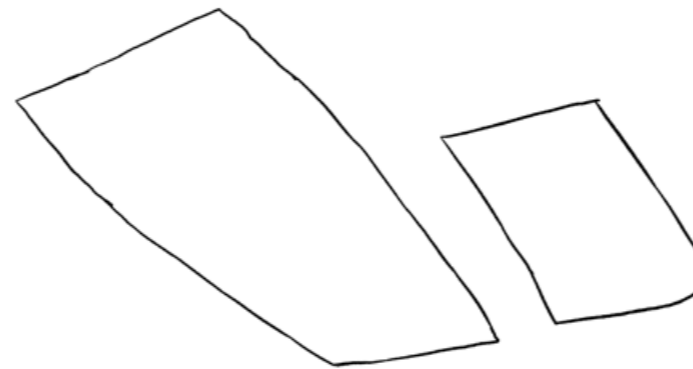
# RUIMTELIJKE OPZET WETTERSTÊD II

## OPZET

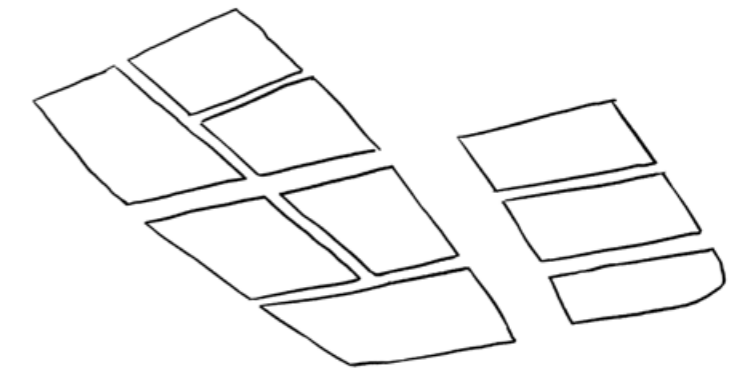
Wetterstêd II bestaat uit een groter deel en een kleiner deel, gescheiden door de centrale tak van de Middelseefaert. De basisvorm is opgedeeld in tien blokken. In het zuiden zijn de blokken wat kleiner. Hier is de ruimte voor meer speciale bebouwing horend bij de voorzieningszone.

Kenmerkend voor Friese havensteden zijn de gesloten zichtlijnen; de afsluiting van straten en pleinen. Door te spelen met de lengte en vorm van straten en blokken wordt in Wetterstêd II deze kwaliteit ingebracht. Straten lopen niet door, maar eindigen tegen een van de blokken, om vervolgens enkele meters verderop weer verder te gaan. Zo worden lange zichtlijnen voorkomen en ontstaat een bepaalde knusheid en variatie in beeld.

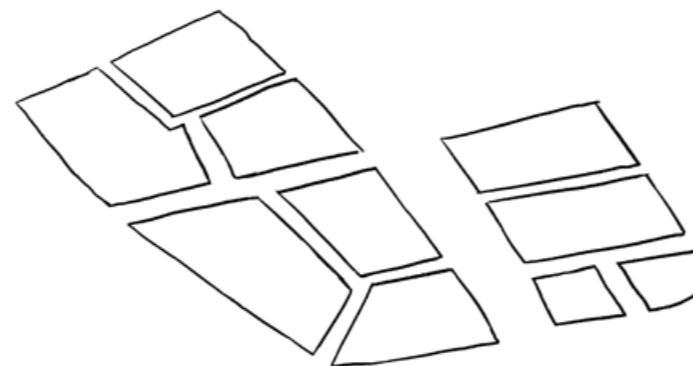
Dit wordt nog verder versterkt door het zogenaamde in- en uitduwen van de blokken. Hierdoor ontstaat variatie en plasticiteit waar anders lange, rechte gevels zouden ontstaan. Ook opent dit (plein)ruimtes tussen de blokken in. De wisselende breedte van de openbare ruimte zorgt ervoor dat Wetterstêd II steeds verrassend is voor bewoner en bezoeker.



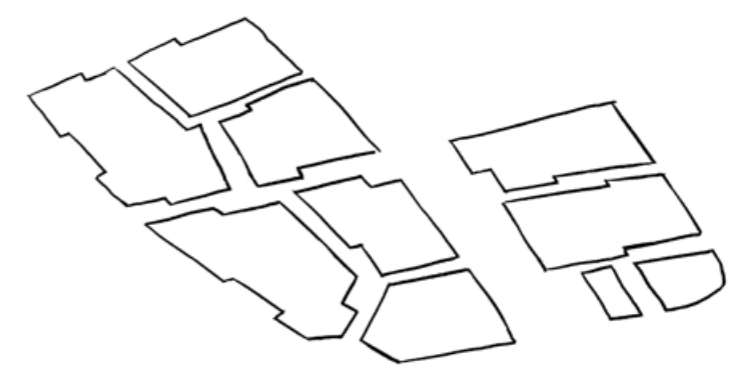
**BASISVORM**



**OPDELEN IN BLOKKEN**



**ZICHTLIJNEN SLUITEN**



**IN- EN UITDUWEN**

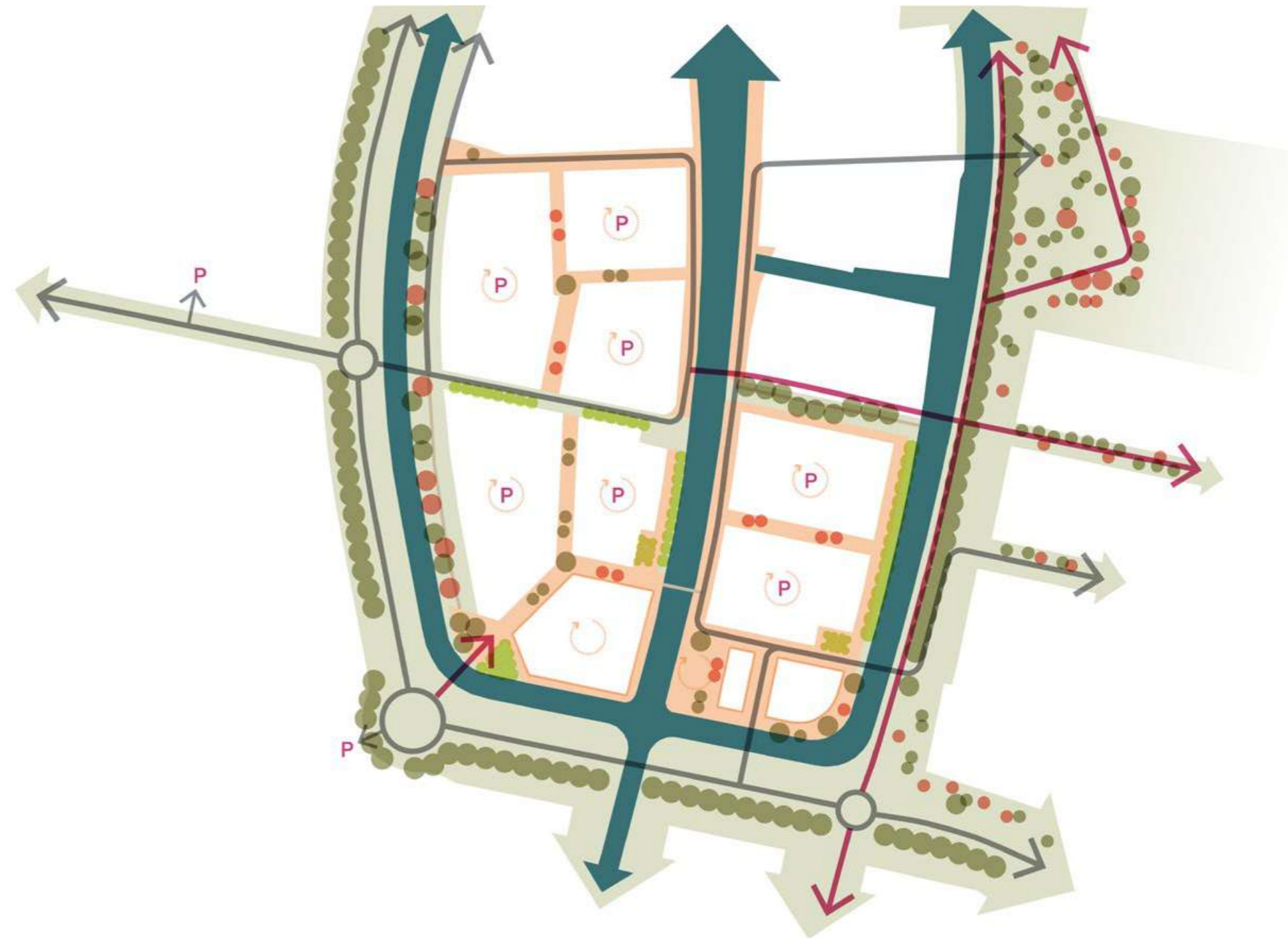


## RUIMTELIJK RAAMWERK

Het ruimtelijk raamwerk vormt de basis van het plan. De Middelseefeat is de belangrijkste landschappelijke onderlegger van het plan, en bepaalt de grenzen van het deelgebied. De buitenrand van Wetterstêd II is een groene lommerrijke singel met een brede groenstrook tussen het water en de bebouwing en grote bomen erin. De groene uitstraling definieert de rand van het gebied. Door Wetterstêd II heen ligt een aaneenschakeling van stegen en straatjes van verschillende afmetingen en de kades langs de Middelseefeat. Samen vormen zij een fijnmazige openbare ruimte.

De beknopte blokmatten en fijnmazige structuren biedt ruimte aan goede verbindingen voor fietsers en voetgangers, zowel in het gebied zelf als in verbinding met de omgeving. De auto is hier ondergeschikt. De straten en vooral de pleintjes zijn daarmee ruimtes voor verblijven en ontmoeten. De voorzieningszone in het zuiden is een belangrijk brandpunt in de openbare ruimte met een verlaagde kade en ruimte voor terrassen.

Parkeren bij de woning is wel mogelijk voor de eerste auto maar uit het zicht en binnen de woonblokken. De belangrijkste auto-ontsluiting is de Redbadwei en deze ligt rondom Wetterstêd II aan de buitenzijde van het water. Aan deze ontsluiting liggen ook twee grote parkeerterreinen, waar bewoners van Wetterstêd II hun (2e) auto kunnen parkeren om vervolgens te voet naar hun woning te gaan en biedt ook ruimte voor het bezoekersparkeren. De routes naar de parkeervelden buiten de singel zijn hoogwaardige wandelroutes.



## RUIMTELIJKE PRINCIPES

Voor de invulling van Wetterstêd II zijn een aantal leidende ruimtelijke thema's van toepassing

Wetterstêd II wordt omringd en doorstoken door de Middelseefeart. De relatie van bebouwing en openbare ruimte tot het water is dan ook heel belangrijk in dit gebied. Deze relatie komt op verschillende plekken op daartoe geëigende manieren tot uitdrukking zoals door een kade, singel of door een gebouw aan of in het water.

In het zuiden van het deelgebied komt een voorzieningzone. De bebouwing hier wijkt af van de rest van Wetterstêd door de korrelgrootte en de sterke alzijdige relatie met de openbare ruimte.

De auto is te gast in het gebied. Parkeren gebeurt binnen de bouwblokken en op terreinen buiten Wetterstêd. Er wordt niet in de openbare ruimte geparkeerd.

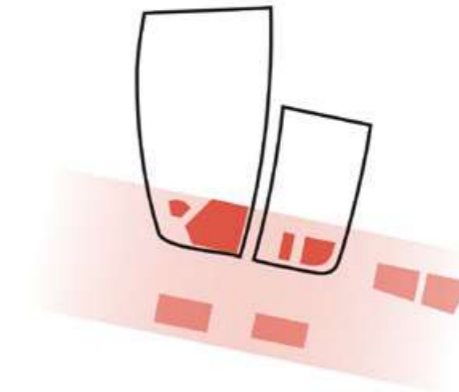
Gesloten zichtlijnen zijn een belangrijk Fries kenmerk, wat ook in Wetterstêd II terugkomt. Straten eindigen op mooie gevels, en pleinen worden afgesloten met bebouwing.

Deels hierdoor ontstaat een grillige openbare ruimte, met een verscheidenheid aan breedtes van straten en pleinen. Dit zorgt ervoor dat elke plek in Wetterstêd II een eigen karakter krijgt.

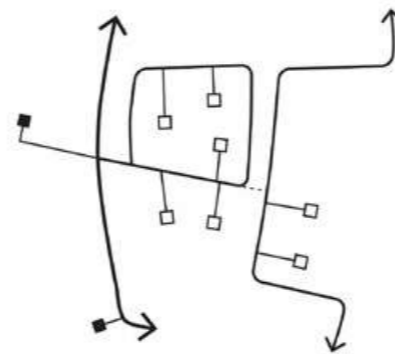
Dit eigen karakter is ook terug te zien in de individualiteit van de bebouwing. Binnen de blokken hebben individuele panden variatie in hoogte en kapvorm, wat zorgt voor een moderne interpretatie van een klassiek Fries havendorp.



RELATIE TOT HET WATER



VOORZIENINGZONE



PARKEREN BINNEN BLOKKEN



GESLOTEN ZICHTLIJNEN



GRILLIGE OPENBARE RUIMTE



VARIATIE IN HOOGTE EN KAPVORM





## RUIMTELIJKE OPZET WETTERSTÊD II



## GEBIEDSINDELING

Voor de beeldkwaliteit zijn er drie verschillende gebieden te onderscheiden binnen Wetterstêd II. Deze gebiedsindeling gaat over de samenhang tussen woningen en woning-blokken, over de algehele sfeer van het gebied, en over de overgang tussen openbaar en privé.

De gebieden die zijn te herkennen binnen Wetterstêd zijn:

- De Wetterstêd;
- De singel;
- Voorzieningszone.

De gebieden zijn te herkennen aan zowel de inrichting van de openbare ruimte als de architectuur van de woningen. De manier waarop de woningen reageren op de openbare ruimte wordt behandeld in het zesde hoofdstuk. Hiervoor wordt ingegaan op de architectuur van de woningen.





# BEELDKWALITEIT BEBOUWING - MODERN FRIES

WELSTANDSRICHTLIJNEN



## BASISVORM EN DICHTHEID

Kenmerkend voor Wetterstêd II is een grillige blokvorm, met verschillende breedtes van de openbare ruimte, en open pleinruimtes verspreid door het gebied.

De bouwblokken zijn in basisvorm een gesloten bouwblok met in- en uitspringende rooilijn om zo de openbare ruimte te definiëren, of juist de waterlijn te volgen. De uitvulling en dichtheid van het blok is van belang om de beslotenheid en intimiteit van de stegen te waarborgen, met aandacht voor het gesloten perspectief op zichtlijnen door de blokken heen en over het water. Nergens kijk je tot aan de horizon; alle straten worden beëindigd met een gevel. Aan de singel is dit niet van toepassing, hier is de lengte van het profiel juist een herkenbaar element.

Binnen de grillige blokken is een grote variatie aan

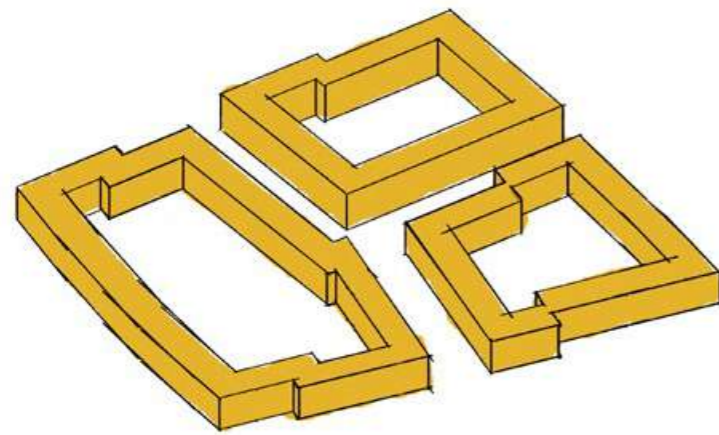
bouwhoogte en kapvorm (en binnen dezelfde familie een variatie aan kleur van de gevels en daken). Dit zorgt ervoor dat individuele panden sterk herkenbaar zijn binnen de blokken. De menselijke maat en schaal van Wetterstêd II komt hier tot uitdrukking.

### Eisen:

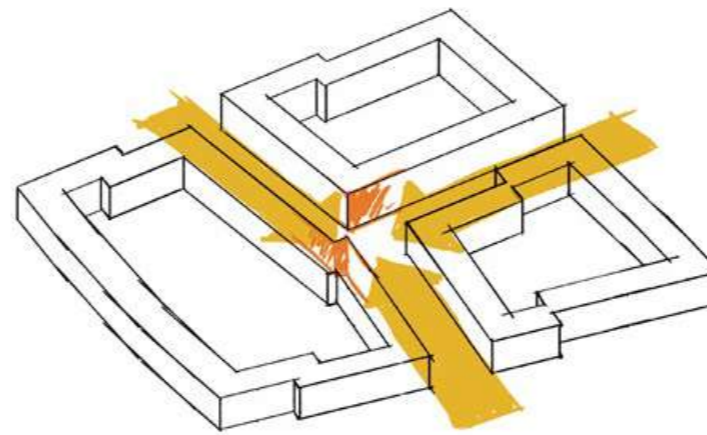
- Het bouwblok vormt in de basis een gesloten bouwblok door uitvulling van hoeken en rooilijnen en positioneren van bebouwing op zichtlijnen.
- Individuele panden of kleine clusters van panden zijn afzonderlijk herkenbaar. Openingen van het bouwblok dragen bij aan deze individualiteit. Maximaal 3 aaneengesloten woningen hebben hetzelfde uiterlijk.
- De individualiteit van panden komt terug in kapvorm, kaprichting, beukmaat, bouw- en goothoogte en

kleurnuance.

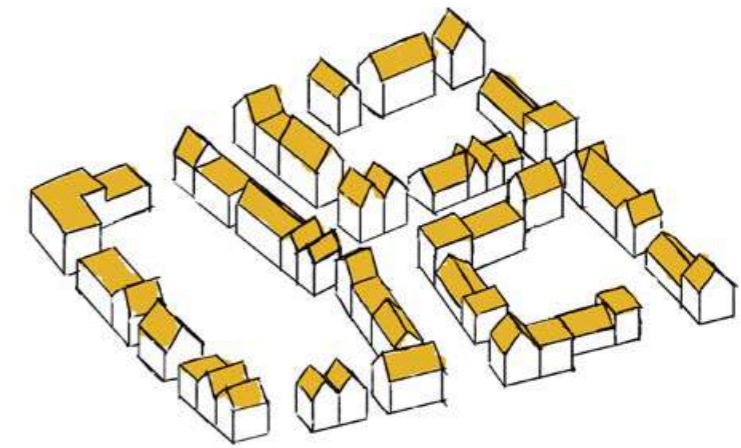
- Openingen in het bouwblok (tussen woningen) doen geen afbreuk aan het besloten beeld op straat.



Basisvorm blokken



Gesloten zichtlijnen



Individuele panden



## ARCHITECTUUR

Het beoogde architectuurbeeld voor Wetterstêd II komt voort uit de inspiratie van klassieke Friese havensteden zoals Workum, met een moderne toepassing. Het is nadrukkelijk niet historiserend. Er kunnen - net als in de rest van Middelsee - verschillende stijlen naast elkaar bestaan (De Friese havensteden zijn immers ook niet in één dag gebouwd), welke samenhang hebben door het gebruik van kleuren volgens het kleurenpalet en door de kenmerkende Friese details.

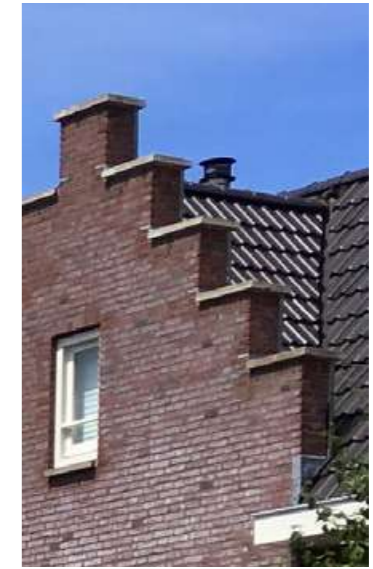
De volgende karakteristieken komen tot uitdrukking:

- In het gevelbeeld zijn de individuele panden of clusters te onderscheiden door kapvorm- en richting, goot- en bouwhoogte, beukmaat en detaillering
- Beperkte herhaling van onderdelen hiervan zorgt voor samenhang:
  - Kleurgelijkenis of kleurschakering
  - Herhaling van kapvorm en richting
- Gesloten hoeken met o.a. overhoekse entrees;
- De oriëntatie van gebouwen is altijd richting de openbare ruimte;





- De overgang op de openbare ruimte wordt zorgvuldig ontworpen (met o.a. Delftse stoepen, met palen en kettingen als karakteristieke erfafscheiding);
- Er is bijzondere aandacht voor entrees; (zoals de omlijsting en zichtbaarheid)



*Delftse stoepen*



*Aandacht voor entrees en details*





## DIVERSITEIT EN SAMENHANG

Ruimtelijke diversiteit is heel belangrijk in Wetterstêd II. De woningen zijn individueel herkenbaar in het straatbeeld door verschil in hoogte, kleur, dakvorm en/of detaillering. Om een chaotisch straatbeeld te voorkomen moet er een balans gevonden worden tussen deze diversiteit en eenheid. Samenhang wordt voornamelijk gevonden in kleur en materialisatie (en beperkte reproductie van elementen). Door één prominent materiaal (baksteen) te kiezen en één duidelijke basiskleur (rood) ontstaat rust in Wetterstêd II zonder dat de individualiteit van de woningen eronder hoeft te lijden.

In het stadje is er sprake van een grotere verscheidenheid aan verschillende (uitingen) van woningen met een individuele expressie. Langs de singels is de samenhang in de rij groter: verschillende woonblokken met gelijksoortige woningen wisselen elkaar af. In de voorzieningszone is er meer ruimte voor experimentele of bijzondere materialen.

## KLEUR EN MATERIALEN

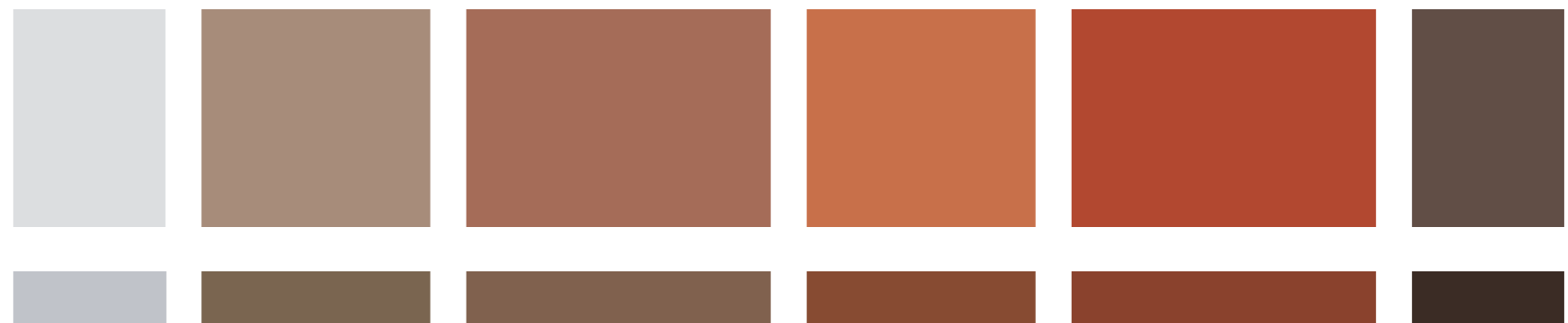
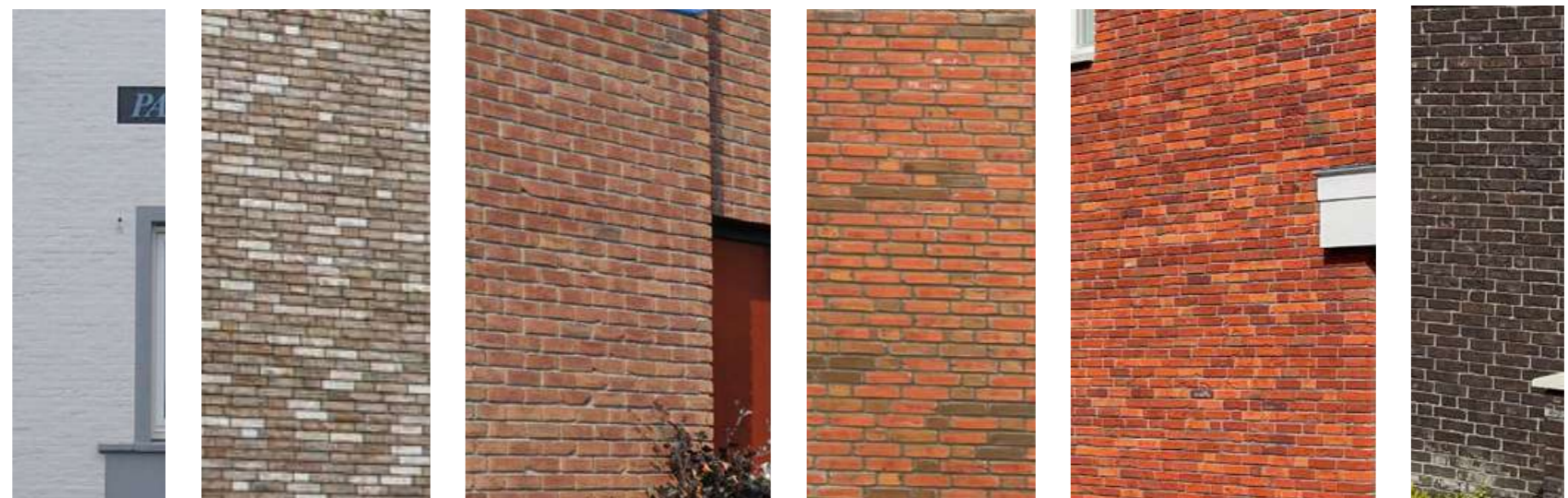
De kleuren en materialen zijn kenmerkend voor Friese steden, in een eigentijds jasje. De ambitie is om de Friese diversiteit te vertalen naar Wetterstêd II. Gebouwen hebben een eigen identiteit en zijn individueel herkenbaar.

### Eisen:

- De kleuren en materialen zijn gebaseerd op oud-Friese dorpen zoals Workum, maar met een moderne interpretatie - niet historiserend;
- Er worden hoogwaardige materialen toegepast;
- Detaillering: er is aandacht voor zorgvuldige detaillering.

Op maaiveldniveau is aandacht voor de menselijke maat met detail in de gevel;

- Detail in de gevel voornamelijk boven ramen en rondom entrees;
- Kleur/materiaal: baksteen is het prominente gevelmateriaal in Wetterstêd. Kappen zijn van gebakken materiaal in rood of zwart. De basiskleur is rood, met wit en bruin als uitzonderlijke afwisseling;
- Deze uitzonderingen (de accenten of de voorzieningszone) geven tevens de ruimte voor de toepassing van vernieuwende of bio-based materialen. Dit wordt terughoudend, maar eenduidig en consequent doorgevoerd in de eenheid van het gebouw.



Kleurenpalet architectuur

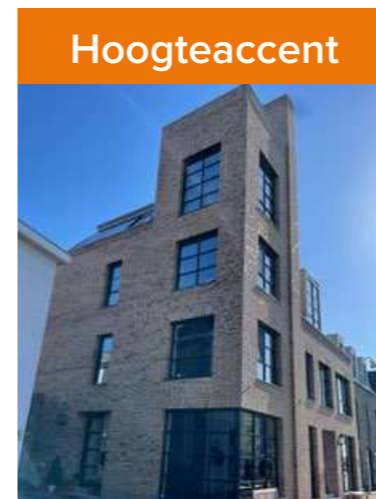
## BOUWHOOGTES EN ACCENTEN

De basishoogte van de bebouwing is in de basis 2 tot 3 lagen inclusief kap. Accenten binnen woningblokken zijn maximaal 1 laag hoger dan de overige woningen.

De voorzieningszone in het zuiden is in de basis hoger dan de rest van Wetterstêd II. De basishoogte is hier 3 tot 4 lagen, met accenten die minimaal 1 laag hoger zijn dan de rest van de voorzieningszone.

Op de tekening hiernaast is te zien waar accenten in Wetterstêd II komen te liggen. Dit is een minimum, er kunnen meer accenten worden toegevoegd. Deze accenten zijn niet enkel in hoogte, maar ook in kleur en/of materiaal. Denk hierbij aan plaatsing van balkons of ramen op een hoek, of een afwijkende kleur passend bij de kleurfamilie, of toepassing van vernieuwende of bio-based materialen.

De vereiste hoogteaccenten (aangegeven in oranje) hebben een hoogte van minimaal 1 en maximaal 2 lagen meer dan de maximale basishoogte.





## HOEKOPLOSSINGEN

Kenmerkend voor klassieke Friese havensteden zijn de goed gedefinieerde ruimtes. Prettige hoeken spelen hierin een cruciale rol. Deze kwaliteit komt op een eigentijdse manier terug in Wetterstêd II.

### Eisen:

- Hoeken in een bouwblok zijn 'opgevuld' zodat er geen leemtes ontstaan.
  - Uitzondering hierop is een bewuste sprong in de rooilijn ten behoeve van een groene, open zijtuin
- Op cruciale plekken (oranje) is de kopgevel een essentieel onderdeel van de architectuur. Dit komt tot uiting door tweezijdigheid (overhoekse entree) en ruim voldoende openingen in de kopgevel.
- Op belangrijke plekken (geel) wordt minimaal de erfscheiding en/of berging mee ontworpen met de woning.

Op de kaart hiernaast zijn de hoeken aangegeven met de cruciale hoeken (oranje) en aandachtsgebieden (geel). Hier moet extra aandacht aan de hoekoplossing worden besteed.



Overhoekse entree



Openingen in kopgevel



Meeontworpen erfafscheiding



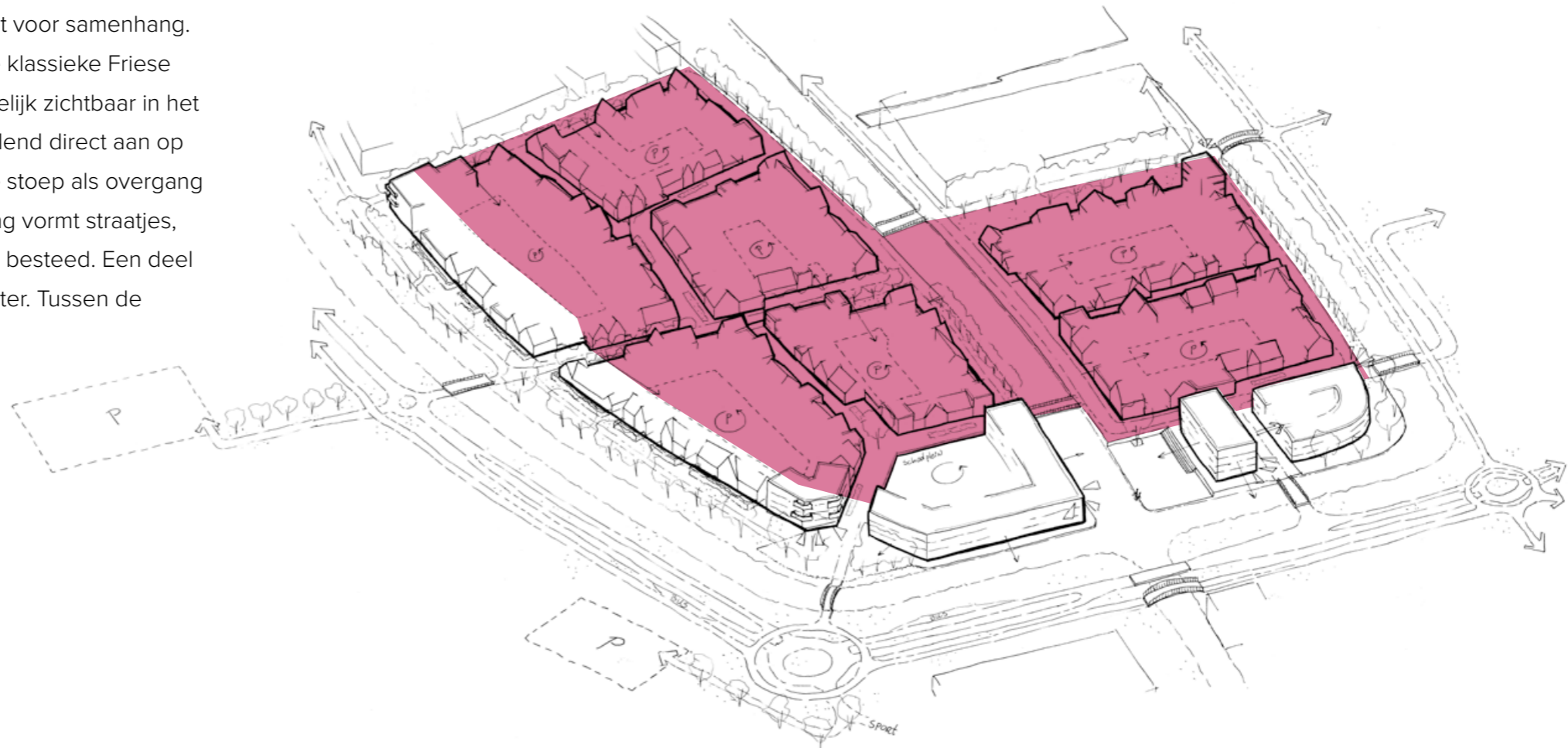


# BEELDKWALITEIT DEELGEBIEDEN



## DE WETTERSTÊD

Wetterstêd II sluit qua beeldkwaliteit aan op het noordelijke deel van Wetterstêd, met meer aandacht voor samenhang. Het is een moderne interpretatie van de klassieke Friese havenstad. Individuele panden zijn duidelijk zichtbaar in het straatbeeld. De bebouwing sluit afwisselend direct aan op de openbare ruimte, en met een Delftse stoep als overgang tussen openbaar en privé. De bebouwing vormt straatjes, en aan de hoeken wordt extra aandacht besteed. Een deel van De Wetterstêd ligt direct aan het water. Tussen de bebouwing en het water ligt een kade.





**Ambities:**

Wetterstêd II is een divers woongebied. Het is kleinschalig en individueel verschillend. De individualiteit van panden wordt benadrukt, terwijl het totaalbeeld rustig blijft. Elementen uit Friese havensteden zoals Workum krijgen op een hedendaagse manier plek in dit deel van Middelsee.

**Eisen:**

- Het merendeel van de accenten is zichtbaar in kleur- en materiaalgebruik en architectonische detaillering;
- Individuele panden moeten voldoende herkenbaar zijn binnen rijen / ontwikkelvelden;
  - Dit kan o.a. door verschil in bouwhoogte, dakvorm, kleur, en door verspringingen van de rooilijn;
  - Niet meer dan 3 woningen naast elkaar mogen hetzelfde uiterlijk hebben;
- Tegelijkertijd moet Wetterstêd II als geheel herkenbaar blijven;
  - Samenhang in kleur en detaillering zorgt hiervoor.;
- Er is een open kade tussen de bebouwing en het water.





## OPENBAAR - PRIVÉ: DIRECTE OVERGANGEN

In de Wetterstêd liggen de woningen aan straatjes. Kenmerkend voor het Friese straatbeeld is de directe overgang van bebouwing naar openbare ruimte. Wat veel te zien is, zijn Delftse stoepen, deze worden ook in De Wetterstêd veel toegepast. Op deze manier wordt de overgang tussen openbaar en privé verzacht en kunnen mensen een eigen buitenruimte hebben, zonder dat het karakteristiek Friese beeld verloren raakt. Ook dragen Delftse Stoepen bij aan de levendigheid van de Wetterstêd.



Foto Nanda Sluismans

### Eisen:

- Er is een directe overgang van openbaar naar privé aan de straatzijde;
  - Waar gewenst kan de overgang verzacht worden met een Delftse stoep, begrensd met meeontworpen gebouwde erfafscheidingen van maximaal 1m hoog;
  - Delftse stoepen zijn maximaal 1,5m diep;
  - De karakteristiek Friese oplossing van palen verbonden met metalen kettingen heeft de voorkeur als erfafscheiding voor Delftse stoepen;
  - Door naast elkaar liggende Delftse stoepen niet even diep te maken ontstaat er een meer divers straatbeeld, dit wordt aanbevolen;
  - De Delftse stoepen zijn **niet** verhoogd ten opzichte van het trottoir.





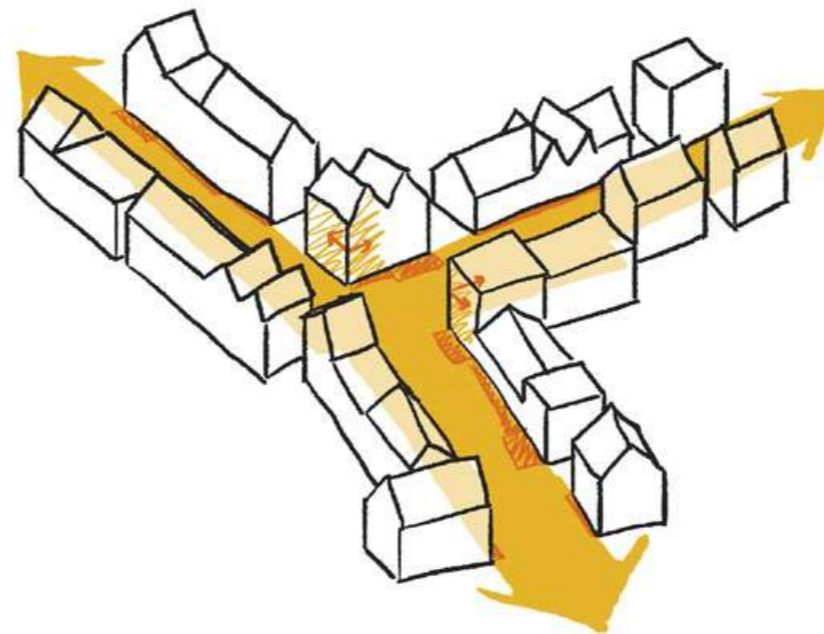
## STRATEN EN HOEKEN

De straten worden gevormd door de bebouwing. Wisselende rooilijnen en dieptes van Delftse stoepen zorgen voor straten met wisselende breedtes. De straten vormen één geheel met de bebouwing en de Delftse stoepen.

Aan de hoeken wordt extra aandacht besteed. Overhoekse entrees, openingen in de kopgevel en meeontworpen erfafscheidingen zorgen voor gesloten zichtlijnen en een afgewerkt beeld. Door woningen op de hoek van een straat terug te leggen of juist naar voren te zetten ten opzichte van de andere woning kan de hoek nog meer in het oog springen. Ten slotte kan er extra aandacht worden besteed aan detaillering, kleur- en materiaalgebruik op de hoeken.



Foto Nanda Sluismans



Straten tussen de woningen in, met Delftse stoepen





### DE SINGEL

De Singel in Wetterstêd II is een voortzetting van De Singel in het noordelijke deel van Wetterstêd. Hier ontstaat een groen, lommerrijk beeld met seriematige, statige woningen. Het zuidelijke deel van De Singel wordt autovrij ingericht, met een wandelroute door het groen. De Singel wordt begeleid door bomen die ritmisch aan het water staan.



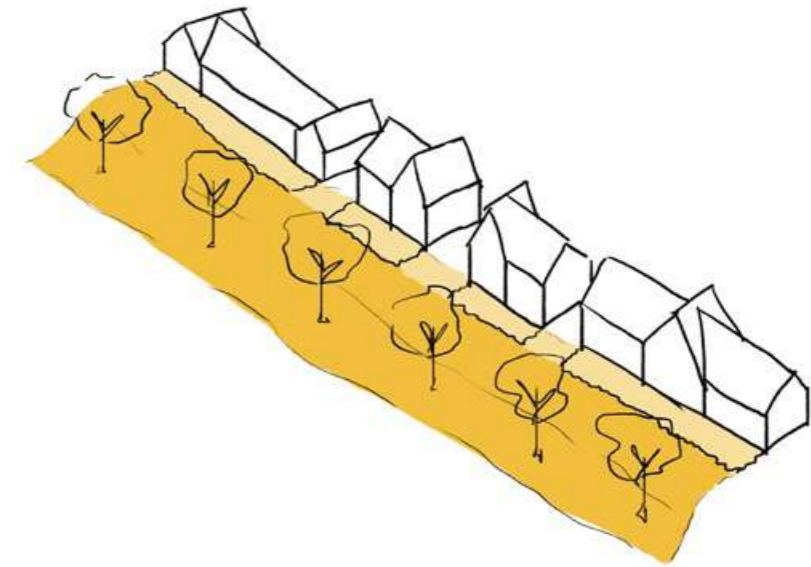
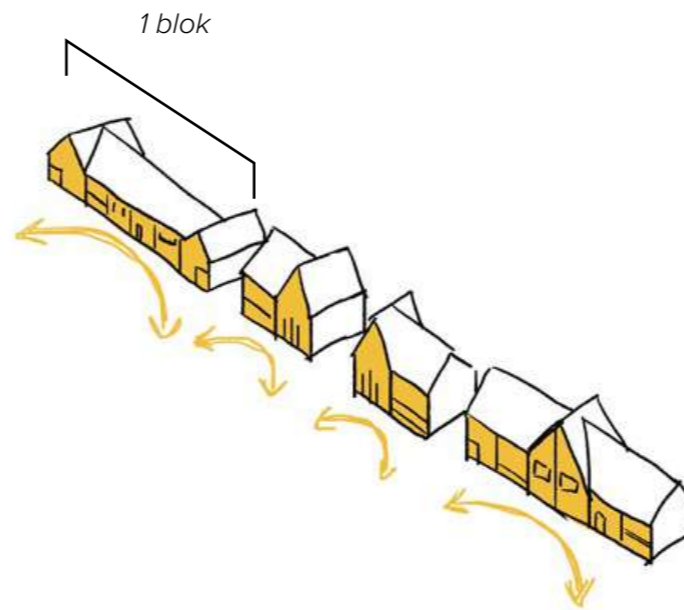


**Ambities:**

De woningen aan De Singel vormen één statig geheel, waarbij individuele panden zijn te onderscheiden door dakvorm of kleine verspringingen in de rooilijn. De woningen presenteren zich naar de singel, waarbij de diepe groene voortuinen een natuurlijke overgang van bebouwing naar de singel vormen.

**Eisen:**

- Elke woning heeft een (groene) voortuin
- De woningen aan de singel vormen per blok één geheel in kleur van de kappen, bouwhoogte, materialisering en detaillering;
- De woningen zijn georiënteerd richting de singel;
- De ondergeschikte Individualiteit van de panden komt terug door verbijzonderingen in kaprichting, beperkte verspringing van de rooilijn of kleurnuance van het materiaal.
- Accenten aan de singel zijn niet zozeer zichtbaar als hoogteaccenten, maar in kleur- en materiaalgebruik en architectonische detaillering.



## OPENBAAR - PRIVÉ: VOORTUINEN

Aan de singel liggen de woningen aan het groen. Deels loopt er een autoweg voorlangs, maar deels is er enkel een wandelroute door het groen. De statige woningen aan de singel worden sterk neergezet door diepe, groene voortuinen die een zeer zachte overgang van openbaar naar privé vormen.

### Eisen:

- Aan de singel vormen voortuinen van minimaal 2,5m breed een zachte overgang tussen openbaar en privé;
- De erfafscheidingen van deze voortuinen zijn groen maximaal 1m hoog.







## VOORZIENINGENZONE

In het zuidelijke deel van Wetterstêd II ligt de voorzieningenzone. De bebouwing hier is grootschaliger dan in de rest van Wetterstêd II, de plint is levendig en er wordt extra aandacht besteed aan de inrichting van de buitenruimte.

De afwijkende vorm scheidt ook ruimte voor de toepassing van vernieuwende en bio-based materialen zoals houtbouw. Belangrijk hierbij is dat het karakter van Wetterstêd (de individualiteit van panden) leesbaar blijft in de architectuur.





**Ambities:**

De voorzieningzone hoort duidelijk bij dezelfde familie als de rest van Wetterstêd II. Het is herkenbaar als eigen deelgebied door de grotere korrel, afwijkende vorm en detaillering. De bebouwing is herkenbaar als zijnde een niet-woonfunctie, en de openbare ruimte is levendig ingericht met voldoende zitruimte.

**Eisen:**

- De gebouwen kennen een vrije, alzijdige vorm;
- Qua kleur en materialisering sluit de voorzieningzone aan bij Wetterstêd II;
  - Gebruik van moderne, duurzame (bio-based) en hoogwaardige materialen wordt hier aangemoedigd;
- Gebouwen hebben een open, levendige plint en zijn vanuit meerdere zijde toegankelijk
- Er is een open (verlaagde) kade tussen de gebouwen en het water om het water te beleven.
- Buitenruimte wordt mee-ontworpen met de bebouwing.





## DE SCHOOL

In de kop van Wetterstêd II, in de voorzieningszone is ruimte voor een IKC. Deze ligt goed zichtbaar als markant object aan de Middelseefeat, in de nabijheid van het sportcomplex. De positie zorgt ervoor dat de jonge gezinnen uit De Fellingen en Wetterstêd juist lopend of met de fiets de school kunnen bereiken, conform het mobiliteitsconcept.

De ambitie is dat de school een markant object vormt, bijvoorbeeld doordat de buitenruimte doorloopt op het dak van de school.

### Eisen:

- De positie van het gebouw is aan het water, aan een kade met de 'bebouwde' zijde richting de Redbadwei
- De buitenruimte is aan de zijde van het stadje gesitueerd;
- Rondom de school wordt de openbare ruimte bewust en doordacht ingericht voor fietsers en voetgangers (met groene woonstraten). Op calamiteitenverkeer na komen hier geen auto's;
- Kiss en ride en parkeren voor personeel vindt plaats bij het sportcomplex.





# BEELDKWALITEIT ONBEOUWDE RUIMTE





De openbare ruimte van Wetterstêd II sluit aan bij die van de bestaande noordelijke kant van Wetterstêd. De sfeer is die van een Friese binnenstad, waar het water overal voelbaar aanwezig is. Kades, singels en straten vormen samen het raamwerk van de openbare ruimte.

### SINGELS

In het westen ligt een singel; een groene ruimte aan het water, doorgetrokken vanaf het noordelijke deel van Wetterstêd. In het noordelijke deel loopt er een auto-route over de singel. In Wetterstêd II is dit deels niet het geval. In het zuiden loopt er enkel een langzaamverkeersroute overheen. Dit versterkt het groene karakter van de singel.

Kenmerkend voor de singel is het met gras en bomen begroeide talud; het lommerijke karakter. Om biodiversiteit te versterken worden de oevers divers beplant.

Hoewel de singel in het westen de voornaamste singel is in Wetterstêd II, zijn er ook andere locaties waar de overgang naar het water wordt vormgegeven met een groen talud met bomen. Hoewel deze plekken kenmerken van de singel bevatten zijn het niet volledig singels te noemen. Belangrijk voor singels is namelijk een langgerekt groen beeld. Kleine stukken groene oever voldoen hier niet aan.









## KADES

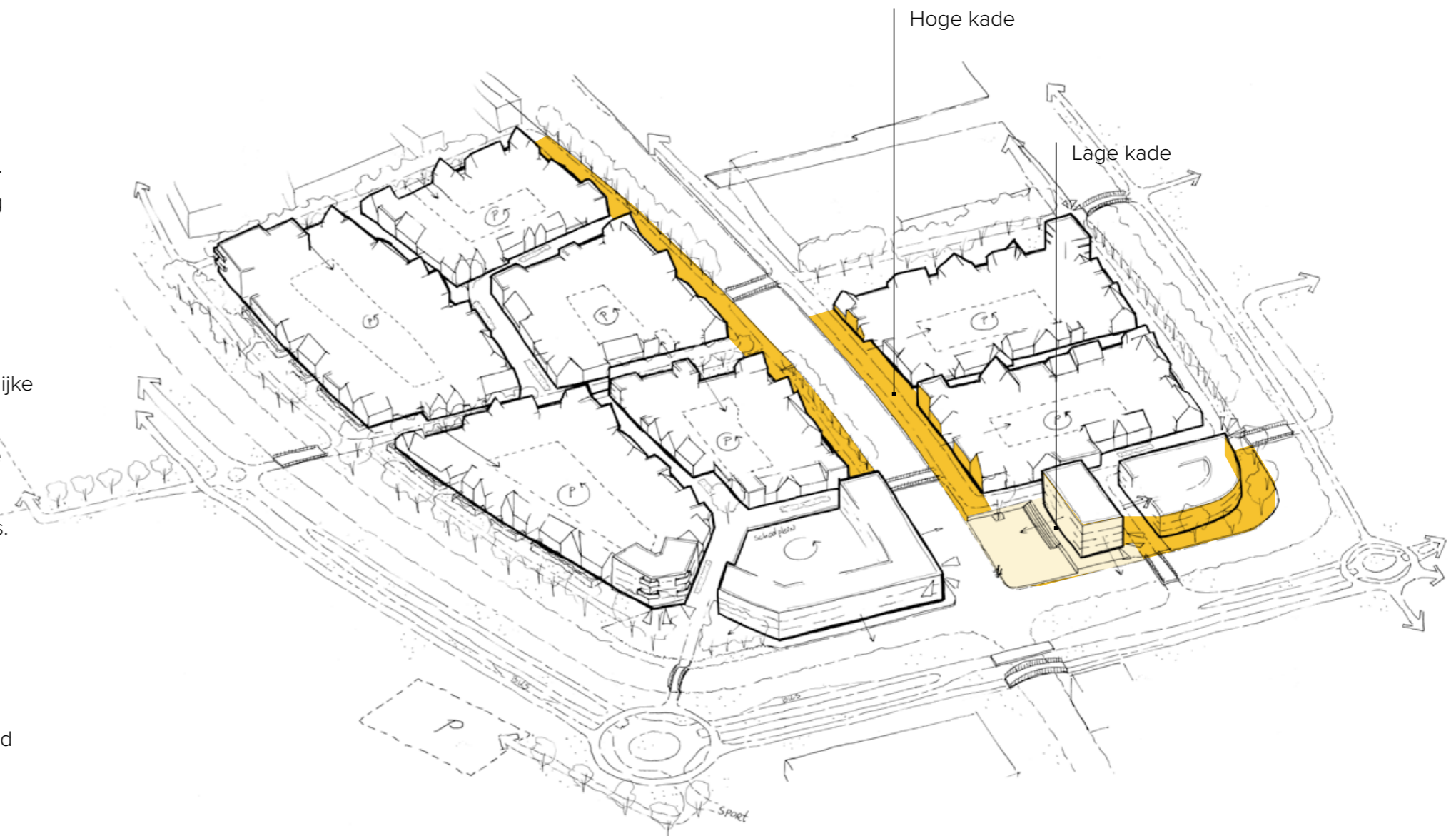
Een groot deel van Wetterstêd II ligt direct aan het water. Afgezien van de singel in het westen wordt de overgang naar het water vormgegeven als kade. Deze kades zijn breed en geschikt om overheen te flaneren. Autowegen doorkruisen de kades, maar vormen geen barrière. De kades worden uitgevoerd in éénzelfde kleur en materialisatie, aansluitend op de inrichting in het noordelijke deel van Wetterstêd, zodat er samenhang binnen Wetterstêd als geheel ontstaat. In de voorzieningszone maakt het plein deel uit van deze kades. Er zijn twee verschillende soorten kades te zien: hoge en lage kades.

### HOGE KADES

Hoge kades vormen de standaard in Wetterstêd II. Kenmerkend voor kades in Friese steden is de directe overgang op het water: zonder hekwerken of andere fysieke scheidingen. Dit wordt doorgevoerd in Wetterstêd II. De kleur en materialisatie sluit aan bij het noordelijke gedeelte van Wetterstêd.

### LAGE KADES

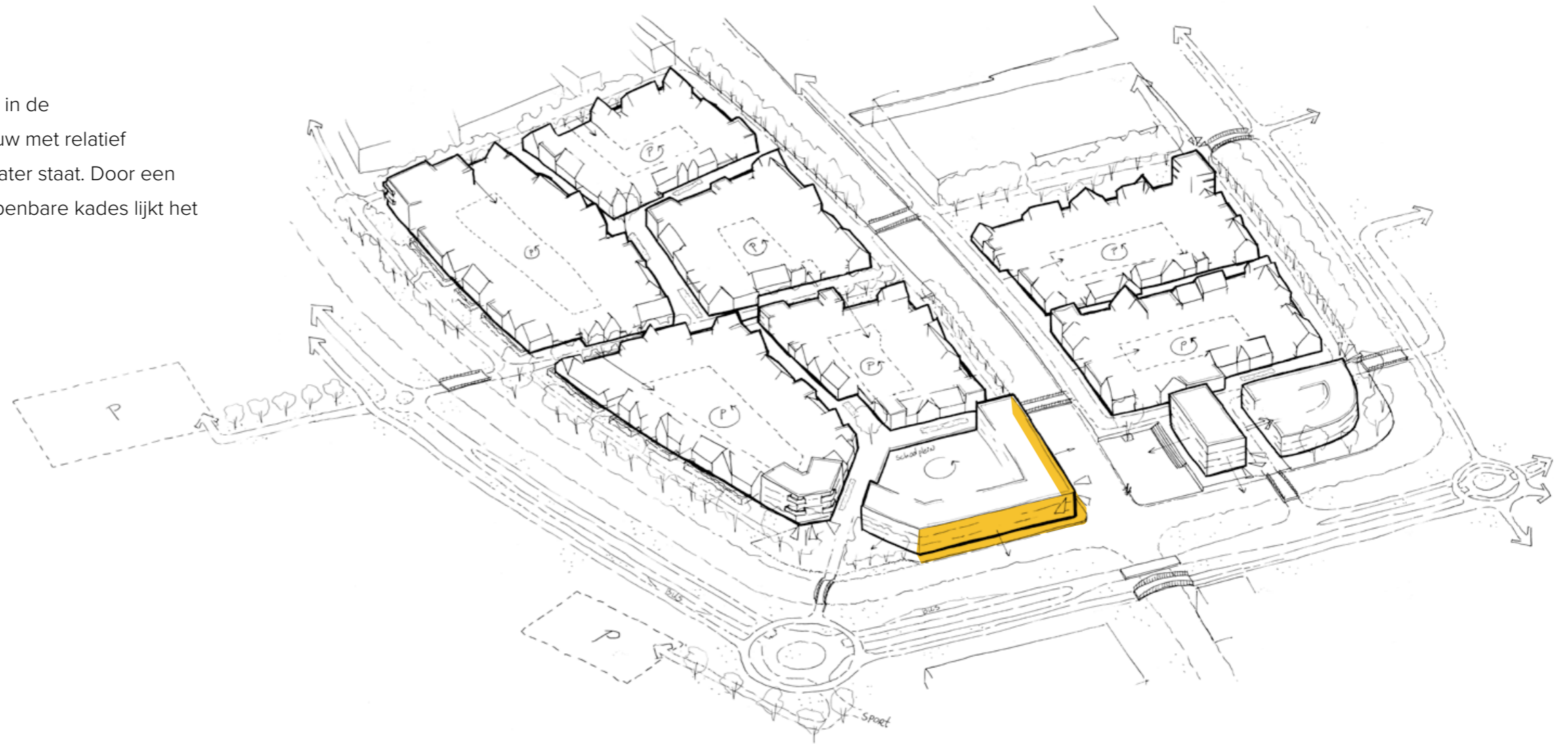
In de voorzieningszone is ruimte voor horeca aan de Middelseefeart. Deze horeca kan zich deels bevinden op een brede kade aan het water. Door deze kade lager te leggen dan de rest van de kades in Wetterstêd II, ontstaat er een directere relatie tot het water, en een plek met een sterk eigen karakter. De lage kade wordt met de straten verbonden d.m.v. een brede trap.





## 'IN' HET WATER

In het zuid-westen van Wetterstêd II, in de voorzieningszone, staat een gebouw met relatief grote schaal dat zeer dicht op het water staat. Door een bijzondere toepassing van smalle openbare kades lijkt het alsof het gebouw in het water staat.





## STRATEN

Binnenin Wetterstêd II wordt de openbare ruimte gevormd door een netwerk van straten. De bebouwing ligt veelal direct aan deze straten (of met een Delftse stoep als overgang). Hierom is de beeldkwaliteit van de straten erg belangrijk.

De straten hebben verschillende breedtes, maar overall een vergelijkbaar, herkenbaar profiel. De straten worden uitgevoerd in klinkers. Waar er een rijbaan door de straat loopt is deze zichtbaar door een verschil in verband van de klinkers, door toepassing van een betonband of rollagen, maar niet in hoogte. Tussen Delftse stoepen en de straten kan op eenzelfde manier verschil gemaakt worden. Aanvullend hierop kunnen palen met kettingen ertussen gebruikt worden als typisch Friese afscheiding op eigen terrein.

Het groen in de straten komt vanuit de overgangen tussen prive en openbaar: geveltuinen, groene gevels en planten in potten. Deze zorgen voor schaduw en verkoeling, bevorderen de biodiversiteit en zorgen ervoor dat de straten meer ingericht zijn voor langzaam verkeer dan voor auto's.



Foto's Nanda Sluismans





## PLEINEN

Door de grillige blokvorm van de bebouwing ontstaan open ruimtes in het straten-netwerk. Deze pleinruimtes zorgen voor een divers beeld binnen dit deelgebied. Belangrijk voor de pleinen is dat de bebouwing deze ruimtes volledig afsluit. Dit betekent dat er geen open hoeken zijn, of half-open erfafscheidingen. De pleinvanwanden moeten één geheel vormen. Erfafscheidingen en bergingen moeten worden meeontworpen met de woningen. Kopgevels hebben gevelopeningen en/of overhoekse entrees, zodat er geen blinde gevels aan de pleinruimtes ontstaan.

Het vergroenen van pleinen zorgt ervoor dat ze koel zijn, en bijdragen aan klimaatadaptiviteit en biodiversiteit. Door verschillende bomen en/of planten te gebruiken op verschillende pleinen kan elk plein een eigen karakter krijgen.





## BINNENTERREINEN

De binnenterreinen van de blokken worden deels gebruikt voor parkeren. De terreinen worden zo groen en klimaatadaptief mogelijk ingericht, met aandacht voor zit- en speelruimte.

### Eisen:

- Minimaal 50% van de binnenterreinen wordt groen of halfverhard ingericht;
- De overgangen tussen privé-tuinen en de openbare binnenterreinen worden meeontworpen om verrommeling tegen te gaan;





## FIETSPARKEREN OP EIGEN TERREIN

In Wetterstêd II ligt de nadruk op langzaam verkeer; voetgangers en fietsers. Hierom wordt extra aandacht besteed aan de beeldkwaliteit van het fietsparkeren. Om de beeldkwaliteit van de straten en pleinen niet te verstoren, vindt fietsparkeren plaats in de achtertuinen. Deze bieden genoeg ruimte voor schuren of private fietsenbergingen. De ambitie is om het fietsparkeren niet te verstoppen maar juist op een mooie, meeontworpen manier te verwerken in de tuinen.

### Eisen:

- De fietsparkeerplekken worden meeontworpen met de woningen;
- Gebouwde fietsenberging krijgen een groen dak.



Bron: [turfonline.co.uk](http://turfonline.co.uk)



Bron: [bikebox.london/projects](http://bikebox.london/projects)

## FIETSPARKEREN IN DE OPENBARE RUIMTE

Voor bezoekers van de woningen en publieke functies worden er voorzieningen getroffen in de openbare ruimte om losse verspreiding van fietsen tegen te gaan. Dit betekent voldoende plaatsen op logische plekken, zoals aan het begin van de autovrije straatjes of langs de randen van het plein.





## KLIMAAT & DUURZAAMHEID

Wetterstêd II heeft hoge ambities op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie.

## WATER

Hemelwater wordt zoveel mogelijk afgekoppeld en oppervlakkig afgewaterd op de Middelseefeat. Door dit op een zichtbare manier te doen ontstaat meer relatie tot het water, en bewustwording voor klimaatadaptatie.

## HITTESTRESS

Hittestress is een groeiend probleem in bebouwde gebieden. Om ervoor te zorgen dat het leefklimaat in Wetterstêd II aangenaam blijft wordt ingezet op schaduwwerking van openbare ruimte.

## BIODIVERSITEIT / NATUURINCLUSIEF

De groene ruimtes in het plan, waaronder de singels en de binnenterreinen van de blokken, worden ingericht met bomen en planten die bijdragen aan de Friese biodiversiteit. Hier kunnen bijvoorbeeld insectenhôtels en nestkasten aan toegevoegd worden. Specifiek voor dit deelgebied kunnen kades en bruggen worden verrijkt met begroeiing en vleermuiskasten. Gebouwen dragen bij aan de biodiversiteit door inpassing van nestkasten en loze ruimtes in woningen

## ENERGIE

Alle woningen worden voorzien van PV-panelen. Deze worden meeontworpen met de woningen, om een rustig beeld te houden.



*PV-panelen toepasassen op daken*



*Oppervlakkige, zichtbare afwatering op oppervlaktewater*



*Vleermuiskasten onder bruggen (bron: checklistgroenbouwen.nl)*



*Biodiversiteit versterken met bijvoorbeeld insectenhôtels*



*Bron: bouwnatuurinclusief.nl*



*Foto: Nanda Sluismans*



# PROCES

De ambitie voor de ruimtelijke kwaliteit van de architectuur en inrichting van de openbare ruimte van Wetterstêd II is hoog. In de doorontwikkeling van de plannen is het borgen van de beoogde ruimtelijke kwaliteit daarom een belangrijk onderdeel. Het beeldkwaliteitplan is daarin een hulpmiddel maar ook een momentopname. Omdat de ontwikkeling verdeeld zal zijn over meerdere partijen en zich zal voltrekken over meerdere jaren is bestendiging van afspraken en uitgangspunten belangrijk.

Deze ambitie wordt bereikt door een integrale werkwijze met initiatiefnemers en gemeente. Voor Middelsee is een kwaliteitsteam ingesteld dat de plannen toetst op ruimtelijke kwaliteit. Dit is een multidisciplinair team van kenners en deskundigen dat meerdere malen in het ontwerpproces reflecteert op de plannen. Het team is een kritische maar meedenkende bondgenoot dat zich als doel stelt door eenduidig en richtinggevend advies samenhang en consistentie in plannen aan te brengen. Het kent de plek, de opgave en de ontwikkelingen en het is daarom van belang om in een vroegtijdig stadium in overleg te treden met het kwaliteitsteam.



<b>TITEL</b>	Leeuwarden Middelsee, BKP Wetterstêd II
<b>OPDRACHTGEVER</b>	Gemeente Leeuwarden
<b>CONTACTPERSOON OPDRACHTGEVER</b>	dhr. Shanti Faber
<b>STATUS</b>	Vastgesteld
<b>DATUM</b>	22 februari 2023
<b>DOCUMENTNUMMER</b>	20804-R
<b>PROJECTNUMMER</b>	801.04
<b>PROJECTTEAM</b>	Serge Vonk Tesse Bijlsma Veerle Roijackers





Gemeente **L**eeuwarden

**IMOSS**

**STEDENBOUW  
LANDSCHAP  
BUITENRUIMTE**