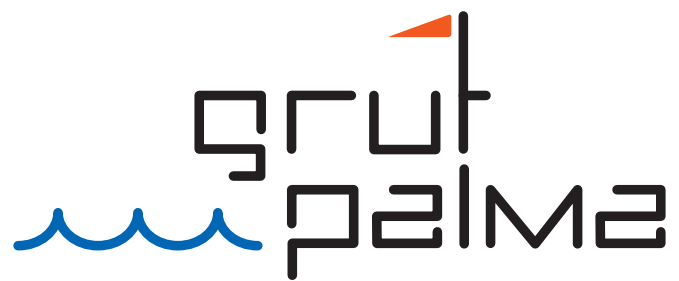


B i j l a g e 1 :

B e e l d k w a l i t e i t s p l a n

G r u t P a l m a , W e r g e a



Beeldkwaliteitsplan
Grut Palma, Wergea

www.grutpalma.nl



INLEIDING

Dit document is het beeldkwaliteitsplan voor de westelijke uitbreiding van Wergea oftewel Grut Palma. Het is een herziene versie en behandelt de gebiedsdelen waar nog ruimte is voor woningbouw. Het plan vestigt aandacht op de mogelijkheden, illustreert dit aan de hand van voorbeelden en geeft de spelregels voor de welstandsbeoordeling.

Voor Grut Palma geldt als centraal thema: dorps wonen aan of nabij de Staande Mastroute.

Na een beknopte uitleg over het stedenbouwkundig streefbeeld en de daarin te onderscheiden deelgebieden, wordt per deelgebied een uitwerking gemaakt.

DE WERKING

Allereerst is het een uitleg en inspiratiedocument. Tegelijkertijd is het ook het welstandskader voor de beoordeling van bouwplannen.

Voldoet het bouwplan aan het bestemmingsplan én aan de beeldkwaliteitseisen dan zal de welstandscommissie kunnen instemmen met het plan.

Het kan zijn dat uw plan niet direct past binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan. Het is dan met gebruikmaking van extra spelregels uit het bestemmingsplan (afwijkingsbevoegdheid) mogelijk dat uw plan wel doorgang kan vinden. In zo'n situatie is het oordeel van de welstandscommissie medebepalend. De welstandscommissie zal ook dan toetsen op grond van de beeldkwaliteitseisen.

Een laatste bijzondere situatie is de volgende: u heeft een plan met een zo bijzondere kwaliteit maar dat strookt niet met de beeldkwaliteitseisen. In zo'n situatie kan de hardheidsclausule toegepast worden. Deze hardheidsclausule staat vermeld in de algemene welstandsrichtlijnen van de gemeente Leeuwarden. Het is de welstandscommissie die dit toepast.



HET STEDENBOUWKUNDIG PLAN

De ligging aan de Staande Mastroute maakt deze wijk bijzonder. Voor een groot deel kunnen de woningen aan het water gerealiseerd worden. Daarnaast zijn er voor de bewoners mogelijkheden om een ligplaats te krijgen voor eigen gebruik.

Er is in de afgelopen decennia al flink gebouwd in Grut Palma en dat heeft tot fraaie invullingen geleid. In de nu voorliggende deels herziene planopzet staat een zorgvuldige afstemming op het bestaande centraal. Dat betekent:

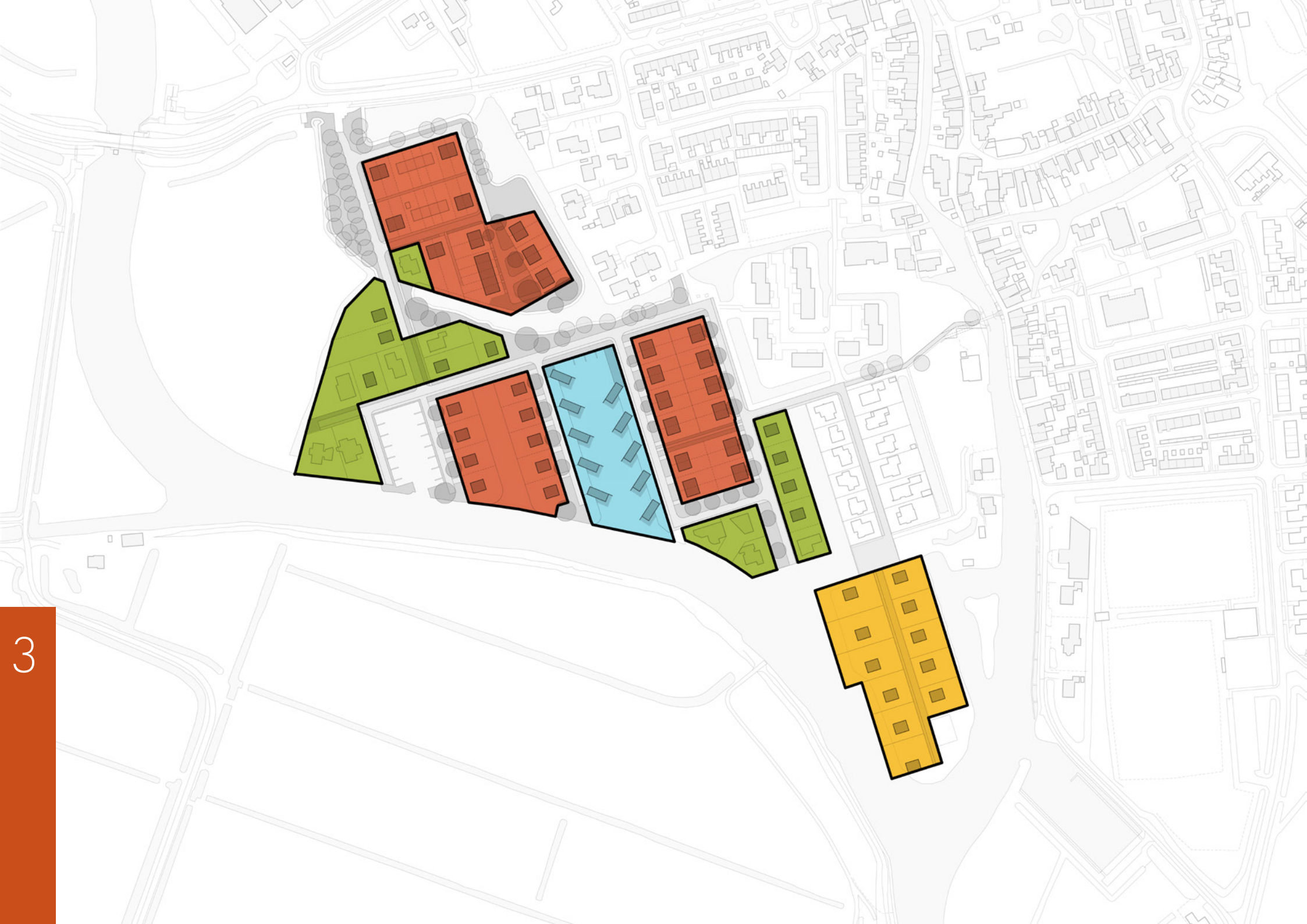
- + dorps wonen aan of nabij het water
- + beeldbepalende zone langs de Staande Mastroute
- + afgeronde deelgebieden blijven zoals ze zijn

De belangrijkste herijkingen ten opzichte van de vorige planopzet zijn:

- + streven naar meer wonen aan het water
- + flexibiliteit waar mogelijk en verantwoord
- + mogelijkheid van bijzonder project 'waterwonen'

Bij het laatste punt geldt in het bijzonder dat bij deels ontwikkelde deelgebieden, flexibiliteit alleen in goede afstemming op het bestaande wordt toegestaan.





DEELGEBIEDEN



A Dubbele woningen en rijwoningen

gericht op de weg, modern dorps, roodbruine steen als hoofdelement



B Vrije kavels

gericht op de weg, eigen karakter, modern dorps, ingetogen, overwegend gebakken materialen



C Waterwonen

wonen op het water, boothuis, rust en eenheid, duurzaamheid, natuurlijke en warme uitstraling



D Bijzondere vrije kavels

wonen aan de Staande Mastroute, landschap, individueel, natuurlijke materialen



Deelgebied A bevindt zich op meerdere plaatsen in het plangebied; het betreft de delen die bij de entree van het woongebied liggen als ook gebieden die haaks op de straat Oan 't Alldjip liggen.

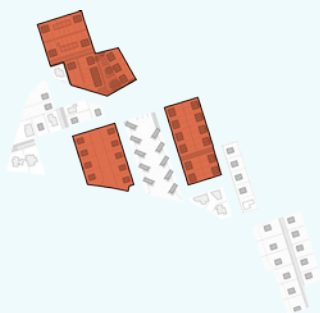
De schaal, maat en situering van de bebouwing moet zo gekozen worden dat er per cluster (straatwand of daarbinnen samenspel van meerdere woningen) er samenhang ontstaat.

Gerealiseerde woningen zijn binnen een cluster belangrijk voor het vervolg. Dat kan betekenen dat ze herhaald worden zoals dat vaak lukt bij projectmatige bouw. Toch is herhaling van een bestaande woning geen voorwaarde maar zal het moeten gaan om onderlinge afstemming zodat er sprake is van enige verwantschap in vorm, kleur en materiaalgebruik. Staat of wordt ergens een woning gerealiseerd met een lessenaarskap dan ligt het voor de hand om binnen dezelfde cluster te blijven werken met een lessenaarskap.

Er zijn percelen die met de achtertuin aan het water liggen. Voorzover het water is verbonden met de Wergeasterfeart/Staande Mastroute biedt dat mogelijkheden om een boot bij huis te hebben. De beste oplossing is om dit via inhammen op de eigen kavel te doen. Dat heeft twee bijkomende voordelen: het garandeert voldoende doorvaart in het ontsluitingswater en de afgemeerde boten ondervinden minder hinder van golfslag als gevolg van de scheepvaart.

Bij dorpswonen passen eenvoudige perceelsafscheidings. Zeker aan de straatzijde. Bij voorbeeld lage hekwerkjes met groen of alleen maar groen in de vorm van een haag. Voorzover gericht naar de openbare ruimte zijn hoog opgaande schuttingen of gebouwde muren niet wenselijk.

Bij omzetting naar vrijstaande woningen, moeten de criteria voor de gebied 'vertaald' worden naar vrijstaande woningen.



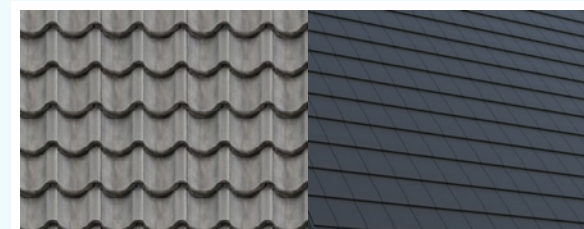
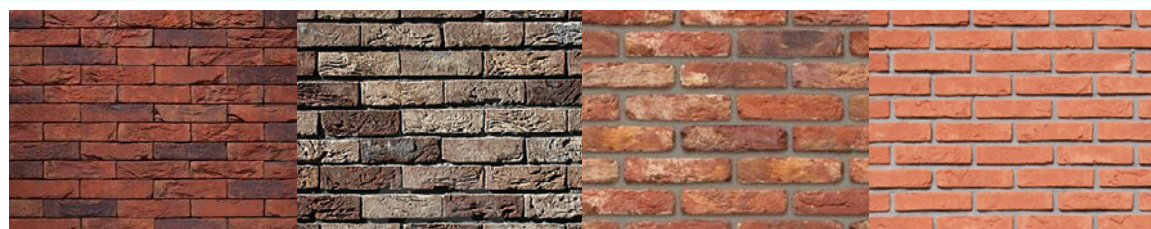
ALGEMENE GEBIEDSINTENTIE

Zb Be We

	PLAATSING			
Situering	in rooilijn	●		
Type	dubbele woningen en rijwoningen		●	
Orientatie	op de weg	●		
Nokrichting	evenwijdig aan de weg	●		
Aan-, uit- en bijgebouwen	bijgebouwen ondergeschikt qua maat en plaatsing; aan- en uitbouwen mogen in voorgevelrooilijn	●		

	HOOFDVORM			
Bouwlagen	1 tot 2(*) bouwlagen met kap	●		
Kapvorm	lessenaarsdak of zadeldak; dakhelling minimaal 30 graden	●		
Aan-, uit- en bijgebouwen	1 bouwlaag met plat dak	●		
Schaal	middelgroot		●	
Vormkarakteristiek	wandvorming	●		

*. Bouwen in 2 bouwlagen kan slechts indien hiervoor specifiek toestemming wordt gegeven. Daarbij wordt met extra zorg gekeken naar de kwaliteit van het plan in relatie tot de omgeving.



Zb Be We

	OPMAAK			
Materiaal en kleur(toon)	roodbruine baksteen gevels met grijze dakpannen of platen (geen dakpanplaten); samenhang per straatzijde		●	
Detailering	strak, verfijnd en eenvoudig			●

	DIVERSEN			
Perceelsafscheidings	eenduidig; scheidings grenzend aan de openbare ruimte zijn niet hoger dan 1 meter en moeten worden mee ontworpen; overwegend groene uitstraling door middel van beplanting (inheemse soorten); dit als verplichting voor percelen gericht naar De Terp	●		

BELEIDSINTENTIE

Zb: Zeer belangrijk - Be: Belangrijk - We: Wens

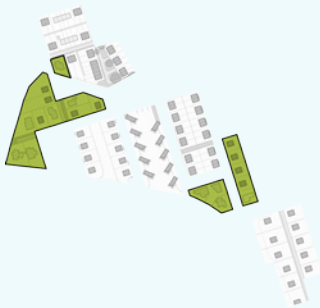


Deelgebied B is deels al bebouwd, maar biedt nog ruimte voor vrijstaande woningen.

De bebouwing in dit deelgebied betreft vrijstaande bebouwing met een hoofdvorm van maximaal één bouwlaag met een kap, waarbij een grote vrijheid wordt geboden voor individuele wensen van bouwers. Het gaat om woningen met een bijzondere kwaliteit en expressie. Belang wordt gehecht aan de oriëntatie van de bebouwing op de straat, op hoeken betekent dit dat een tweezijdige oriëntatie vereist is.

Het materiaal en kleurgebruik is naar eigen inzicht, met uitzondering van sterk afwijkende materiaal en kleurkeuzes t.o.v. het totale straatbeeld. Hier geldt het principe dat de vormgeving van de eerste/bestaande woningen, toonaangevend is. De navolgende woningen zullen qua ontwerp daarop moeten anticiperen.

Voor de perceelsafschrijving is geen richtlijn behalve voor de hoekkavels waar de perceelsafschrijving mee ontworpen dient te worden en een groene uitstraling dient te hebben (haag of klimmende beplanting). Aan de kavels grenzend aan de interne hoofdontsluitingswegen is een bovengemiddeld ambitieniveau toegekend. De kavels in de nabijheid van het beschermd dorpsgezicht hebben vanwege de bijzondere ligging zelfs een hoog ambitieniveau. De overige kavels kennen een gemiddeld ambitieniveau.



ALGEMENE GEBIEDSINTENTIE

Zb Be We

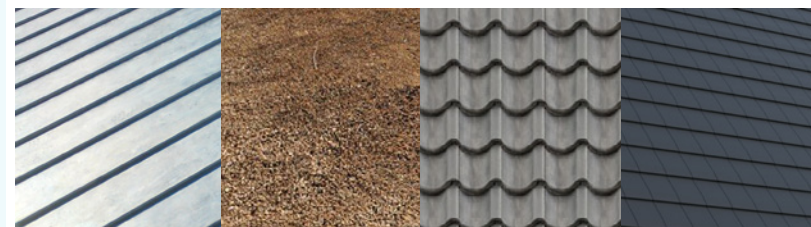
		PLAATSING		
Situering	vrij			●
Type	vrijstaand	●		
Orientatie	op de straat; bij hoekpanden tweezijdige orientatie	●		
Nokrichting	nokrichting haaks op de weg	●		
Aan-, uit- en bijgebouwen	achter voorgevel rooilijn van het hoofdgebouw	●		
		HOOFDVORM		
Bouwlagen	1 bouwlaag met kap	●		
Kapvorm	(asymmetrische) zadelkap	●		
Aan-, uit- en bijgebouwen	één bouwlaag, al dan niet met kap; in (architectonische) samenhang met het hoofdgebouw	●		
Vormkarakteristiek	gevarieerd straatbeeld met sobere uitstraling		●	

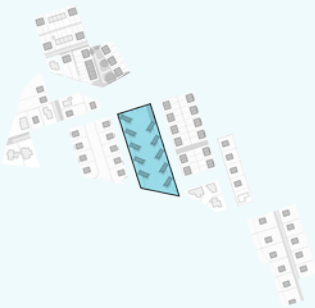
Zb Be We

		OPMAAK		
Materiaal en kleur(toon)	kleur- en materiaalgebruik terughoudend; overwegend gebakken materialen toepassen		●	
Detailering	sober; het dak kent grote overstekken		●	
		DIVERSEN		
Perceelsafscheidings	bij hoekkavels moeten alle scheidings grenzend aan de openbare ruimte meeontworpen worden: eenduidig, overwegend groene uitstraling door middel van beplanting (inheemse soorten); op de achtererfgrens zijn enkel erfafscheidings met een groene uitstraling toegestaan (inheemse soorten)	●		

BELEIDSINTENTIE

Zb: Zeer belangrijk - Be: Belangrijk - We: Wens





De ligging aan de Staande Mastroute maakt deelgebied C bijzonder en uitermate geschikt voor woningen op of aan het water. Voor dit gebied is door AchterboschZantman een plan geschetst. Inzet is om dit plan te realiseren. Mocht dit plan niet haalbaar blijken, zal teruggevallen worden op deelgebied A.

Het gebied heeft een luchtige open verkaveling, met vrijstaande woningen. Het cluster kent eenduidigheid in de vormgeving. Belang moet worden gehecht aan de overhoekse oriëntatie op het water. De bebouwing bevindt zich geheel of voor een deel op het water en wordt ontsloten vanaf de oever direct via de kade of middels een steiger. Buitenruimte is op het water gesitueerd, zodanig dat men geen zicht heeft op de buitenruimte van naastliggende buurkavel.

De woningen kennen geen ornamentiek. Bergingen, boothuis of andere bijgebouwen zullen geïntegreerd moeten worden in de architectuur van het hoofgebouw. De architectuur kenmerkt zich door eenduidige volumes, naar typologie van het boothuis, al is het hier in verband met de oriëntatie geoorloofd om middels asymmetrie in de daken accenten te leggen.

De eenduidige bouwvolumes lenen zich uitstekend om het aspect duurzaamheid integraal in te passen, bijvoorbeeld door PV panelen in de dakbedekking te integreren. Het eenduidige karakter kan worden versterkt door elementen zoals zonwering integraal met de gevel in het ontwerp mee te nemen.

Het materiaalgebruik zal met zorg moeten worden uitgekozen en heeft een sobere, natuurlijke en warme uitstraling. De detaillering zal strak zijn. De daken zullen grijs/antraciet afgedekt moeten worden. Bijzondere aandacht vergt hier de minimalistische overgang tussen dak en gevel.

ALGEMENE GEBIEDSINTENTIE

Zb Be We

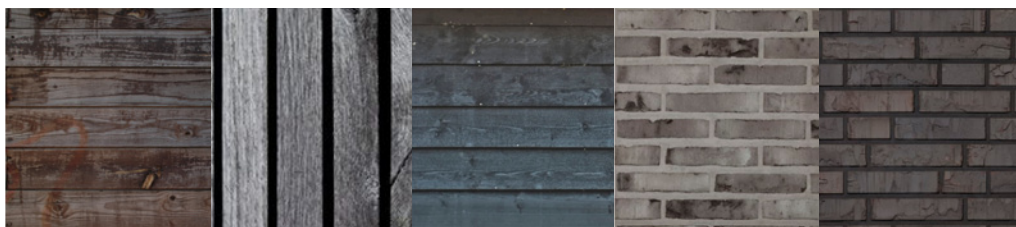
PLAATSING				
Situering	deels of geheel in het water; onderling parallel; situering onder een hoek; aan wegzijde in rooilijn	●		
Type	vrijstaand	●		
Orientatie	gericht op zuidwesten; op de vaart	●		
Nokrichting	nokrichting haaks op lengterichting van de hoofdvorm	●		
Aan-, uit- en bijgebouwen	bijgebouwen zijn alleen aan de walkant toegestaan	●		
HOOFDVORM				
Hoogte	maximaal 7,5 meter boven waterpeil	●		
Kapvorm	asymmetrisch zadeldak met een dakhelling van minimaal 30 graden	●		
Aan-, uit- en bijgebouwen	in (architectonische) samenhang met het hoofdgebouw	●		
Schaal	middelgroot		●	
Vormkarakteristiek	sterke samenhang	●		

Zb Be We

OPMAAK				
Materiaal en kleur(toon)	terughoudend materiaalgebruik; overwegend hout, mogelijk i.c.m. baksteen, gecombineerd met grijze gebakken pan, antraciete golfplaat, zink, leisteen en/of geïntegreerde zonnepanelen; de kleur van de gevels is afgestemd op de kleur van het dak	●		
Detaillering	ingetogen, minimalistisch	●		
DIVERSEN				
Perceelsafscheidings	meenemen in ontwerp		●	

BELEIDSINTENTIE

Zb: Zeer belangrijk - Be: Belangrijk - We: Wens

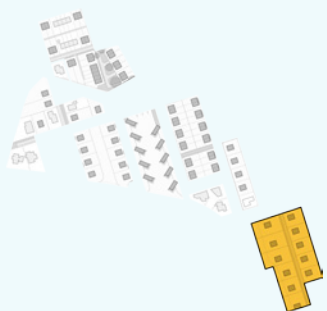




Het meest zuidelijke gebied ligt op het punt waar Staande Mastroute zich splitst van de oude loop van de Wergeasterfeart. De locatie heeft daardoor een unieke ligging. Voor de toekomstige bewoners een prachtplek, mooie kavels aan het water en een enorm uitzicht. Tegelijkertijd zal dit deelgebied ook één van de meest opvallende zones zijn die men vanaf de Staande Mastroute gaat ervaren.

Op deze zuidrand van Grut Palma komt de schoonheid van de Friese boezem en wonen samen. De architectuur van de woningen op de zuidrand spreekt dezelfde taal als het landschap. Uit elke kavel spreekt een individuele persoonlijkheid, woningen zijn als collectief verbonden met de context: het Friese landschap. De collectieve samenhang spreekt uit het materiaalgebruik en zorgvuldigheid in architectuur en detaillering.

De woningen zijn opgetrokken uit natuurlijke materialen: hout, riet en gebakken materialen. De woningen kennen een strakke detaillering. Terrassen en aanlegvoorzieningen zijn per kavel onderdeel van het totale ontwerp.



ALGEMENE GEBIEDSINTENTIE

Zb Be We

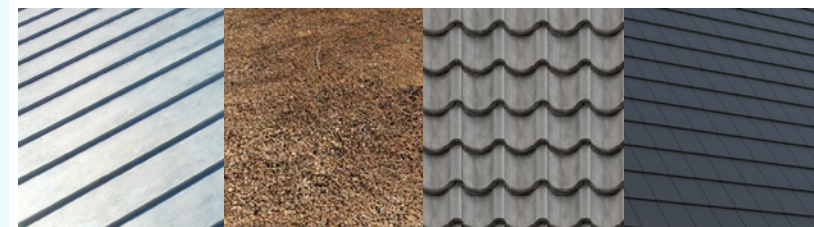
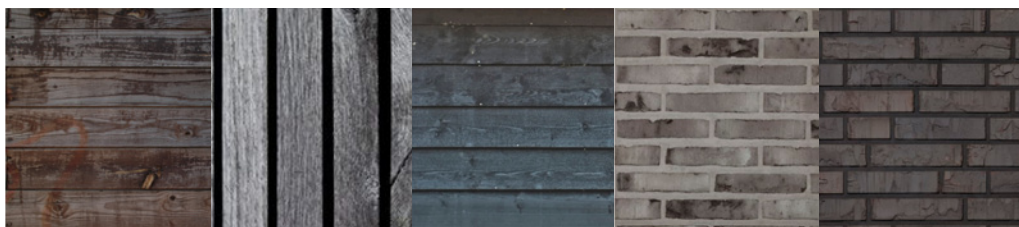
	PLAATSING			
Situering	vrij / twee-aaneen			●
Type	vrijstaand / twee-aaneen	●		
Orientatie	op de straat	●		
Nokrichting	vrij		●	
Aan-, uit- en bijgebouwen	achter voorgevel rooilijn van het hoofdgebouw	●		
	HOOFDVORM			
Bouwlagen	1 bouwlaag met kap	●		
Kapvorm	zadelkap(pen)		●	
Aan-, uit- en bijgebouwen	één bouwlaag, al dan niet met kap; in (architectonische) samenhang met het hoofdgebouw	●		
Vormkarakteristiek	enkelvoudige tot samengestelde volumeopbouw; kantig; verzorgde uitstraling		●	

Zb Be We

	OPMAAK			
Materiaal en kleur(toon)	terughoudend kleur- en materiaalgebruik in natuurlijk palet; natuurlijke materialen zoals hout, riet en gebakken materiaal		●	
Detailering	de architectonische uitwerking is zorgvuldig en kent een zorgvuldige, strakke detailering	●		
	DIVERSEN			
Perceelsafscheidingen	op de zijerven natuurlijke erfafscheidingen	●		
Terreininrichting	terrassen en aanlegvoorzieningen zijn onderdeel van het woningontwerp.	●		

BELEIDSINTENTIE

Zb: Zeer belangrijk - Be: Belangrijk - We: Wens



COLOFON

OPDRACHTGEVER

Gemeente Leeuwarden / Projectbureau De Zuidlanden

BEELDKWALITEITSPAN

BügelHajema Adviseurs Leeuwarden

Projectnummer 129.32.00.16.00.04

21 september 2015

ARCHITECT DEELGEBIED C

AchterboschZantman Architecten