



CPO MANTGUM

*Ruimtelijke onderbouwing en
beeldkwaliteitsplan met welstandscriteria*

6 juli 2021

CPO MANTGUM

*Ruimtelijke onderbouwing en
beeldkwaliteitsplan met welstandscriteria*

Inhoud

1. INLEIDING 5
2. VOORTBOUWEN AAN DORPS DNA 7
3. STEDENBOUWKUNDIGE PLAN 11
4. BEELDKWALITEIT 15

COLOFON



Mantgum in het omliggende landschap



Locatie uitbreiding CPO Mantgum

AANLEIDING

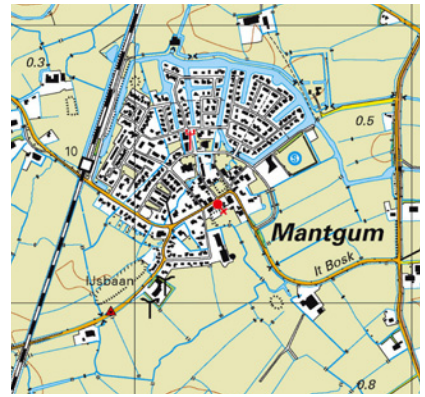
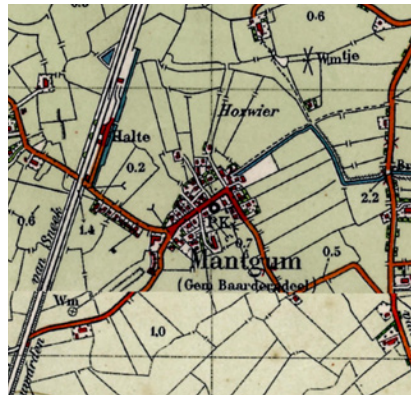
Aanleiding voor het ontwikkelen van een CPO in Mantgum is dat er lange tijd geen ruimte is geboden voor geschikte nieuwbouwwoningen. De laatste woning is 15 jaar geleden gebouwd (2005) en in 2009 zijn de vijf laatste appartementen boven de winkels aan de Dobbe gerealiseerd. De afgelopen periode staan in Mantgum slechts één á twee woningen te koop (bron: Funda, peilperiode 1 oktober 2018 tot 11 maart 2020). Er is dan ook nauwelijks sprake van 'doorstroom'. Het doel van het CPO-project is om de doorstroming op de lokale woningmarkt op gang te brengen, hetgeen ook een behoud is voor de voorzieningen in en rondom Mantgum. De gemeente Leeuwarden en de provincie Fryslân hebben het CPO de kans gegeven om de haalbaarheid van het nieuwbouwplan te onderzoeken. De ligging en de karakteristiek van het dorp vragen om een bijzondere inpassing van het plan. Bij de planontwikkeling is daarom gekeken naar de historisch waardevolle kenmerken van het dorp, de landschappelijke kwaliteiten in de omgeving en de beeldkwaliteit van bestaande en de nieuwe woningen. Er is gezocht naar een passende ruimtelijke structuur voor de ontwikkeling van Mantgum.

De particuliere initiatiefnemers zijn dorpsbewoners uit 'Mantgum en zijn georganiseerd in de vereniging Mantgum CPO 2.0. Ze hebben een aantal wensen die invulling geven aan hetgeen staat omschreven in de dorpsvisie Mantgum 2015-2020. Uit eerdere inventarisaties blijkt dat er vanuit het dorp al langere tijd vraag is naar nieuwe woningen in het dorp:

- Wonenquête 2013-2014
- Dorpsvisie Mantgum 2015 – 2020
- Interessepeiling CPO Mantgum 2.0 Mandeguod 2019

Het CPO Mantgum voorziet in het realiseren van 12 woningen.. Dit zal doorstroming op de woningmarkt stimuleren en is belangrijk voor het behoud van voorzieningen.

De ligging en de karakteristiek van het dorp vragen om een bijzondere inpassing van de uitbreiding. Er is daarom gekeken naar de historisch waardevolle kenmerken van het dorp, de landschappelijke kwaliteiten in de omgeving en de beeldkwaliteit van bestaande en de nieuwe woningen. Er is gezocht naar een passende ruimtelijke structuur voor de ontwikkeling van Mantgum.



Mantgum in 1850, 1900 en 2015



DNA Mantgum

2 Voortbouwen aan Dorps-DNA

Aan de hand van het 'Dorps-DNA' wordt bepaald welke randvoorwaarden sturing bieden aan een passende ontwikkeling als het gaat om de ruimtelijke kwaliteit. De identiteit van Mantgum wordt bepaald door de beeldbepalende groenstructuur, waterstructuur, infrastructuur en de typerende bebouwing van Mantgum. Deze identiteit worden meegenomen als inspiratie en uitgangspunten voor het nieuw te ontwikkelen plan.

Het terpdorp Mangum ligt aan de oostelijke oever van de voormalige Middelsee. De ruimtelijke ontwikkeling van Mantgum is bepaald door de ligging aan de voormalige Middelsee. Door de terp en de dijken werd het dorp tegen de Middelsee beschermd. Rond 1200 werd de Middelsee in stappen drooggelegd. De Mantgumerfeart loopt ten noord(oost)en van het dorp. Ze loopt aan de oostzijde van Mantgum door tot aan De Zwette, de hoofdvaart van de voormalige Middelseepolder.

Cultuurhistorische karakteristieken en landschappelijke context bieden bij toekomstige ontwikkelingen van dorpen een belangrijke inspiratiebron. De historische gegroeide dorpsstructuur en het beeld bepalen de dorps- identiteit. De groene, grijze, blauwe en rode dragers vormen de basis van het 'Dorps-DNA' genoemd. Nieuwe ontwikkelingen kunnen hierop voortborduren en de bestaande identiteit versterken.

LANDSCHAPSTYPEN	
	kwelderwal
	kleiterpenlandschap
Jonge kleilandschap	
	oude zeepolders (Middelsee)
BLAUW	
	hoofdvaarweg
	dorpsvaart
GROEN	
	bos/boschage
	terp
	lanen
	Hegedyk

GRIJS	
	wegen en paden
	spoorlijn

ROOD	
	bebouwing
	historische dorpskern
	kerk



GROENE DRAGERS

Vanuit het omringende landschap heeft Mantgum een zeer groen en lommerrijk silhouet. De groene oude kern ligt op de terp rondom de kerk en pastorie. Hier liggen ook de fraaie tuinen van een aantal vrijstaande notabele woningen (Seerp van Galemawei). De rand aan zuid-oost zijde van het dorp wordt gekenmerkt door het groene dorpsilhouet. Mantgum heeft mede een groene karakteristiek door de vele hagen rond de tuinen en de karakteristieke groene ruimten in het dorp.

Inspiratie bij ontwikkelingen:

- versterken van het lommerrijke dorpsilhouet
- versterken karakteristieke groene ruimten
- groene hagen als erfscheiding en in het straatbeeld
- aansluiten bij het landschap (rietoever)



Schilderij Janneke Hengst

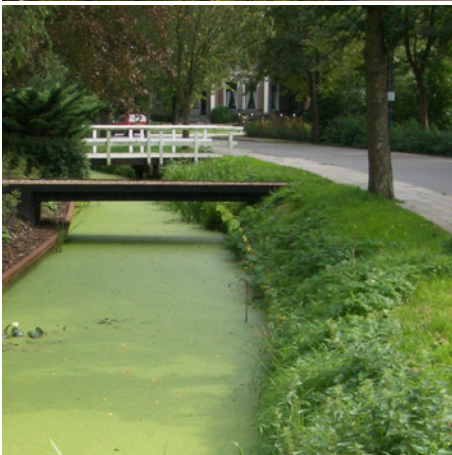


BLAUWE DRAGERS

De Mantgumervaart vormt een van de belangrijkste dragers van Mantgum. De Mantgumervaart is een vertakking van de Zwette. De diverse uitbreidingen liggen aan het water dat een verbinding vormt met de Mantgumervaart.

Inspiratie bij ontwikkelingen:

- (op)nieuw water in de openbare ruimte
- aansluiten op de bestaande waterstructuur (Mantgumervaart)
- water als woonkwaliteit



GRIJZE DRAGERS

De hoofddrager van Mantgum is de doorgaande dorpsstraat (Seerp van Galemawei en It Bosk). Typisch smalle zijstraatjes van de dorpsstraat (Dokter Fokkewei, Frijbourren, Fearhûsterhoeke en De kamp) leiden naar de voor Mantgum kenmerkende groene ruimtes in de kern op de terp en de woongebieden.

Inspiratie bij ontwikkelingen:

- toevoegen nieuwe bijzondere plekken aan de woonomgeving
- inpassen nieuwe informele woonstraatjes
- combineren kwaliteit openbare infrastructuur met water en groen



RODE DRAGERS

In de kern en de oude dorpsstraten van Mantgum is een breed scala aan woningtypen te ontdekken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen de woningtypen: de grotere notabele woningen op de ruimere kavels, de typisch friese middenstandswoningen met een brede gevel gericht op de straat, de woningen in rijtjes, recente uitbreidingen met woningen aan het water en een aantal bijzondere karakteristieke boerderijen in de kern.

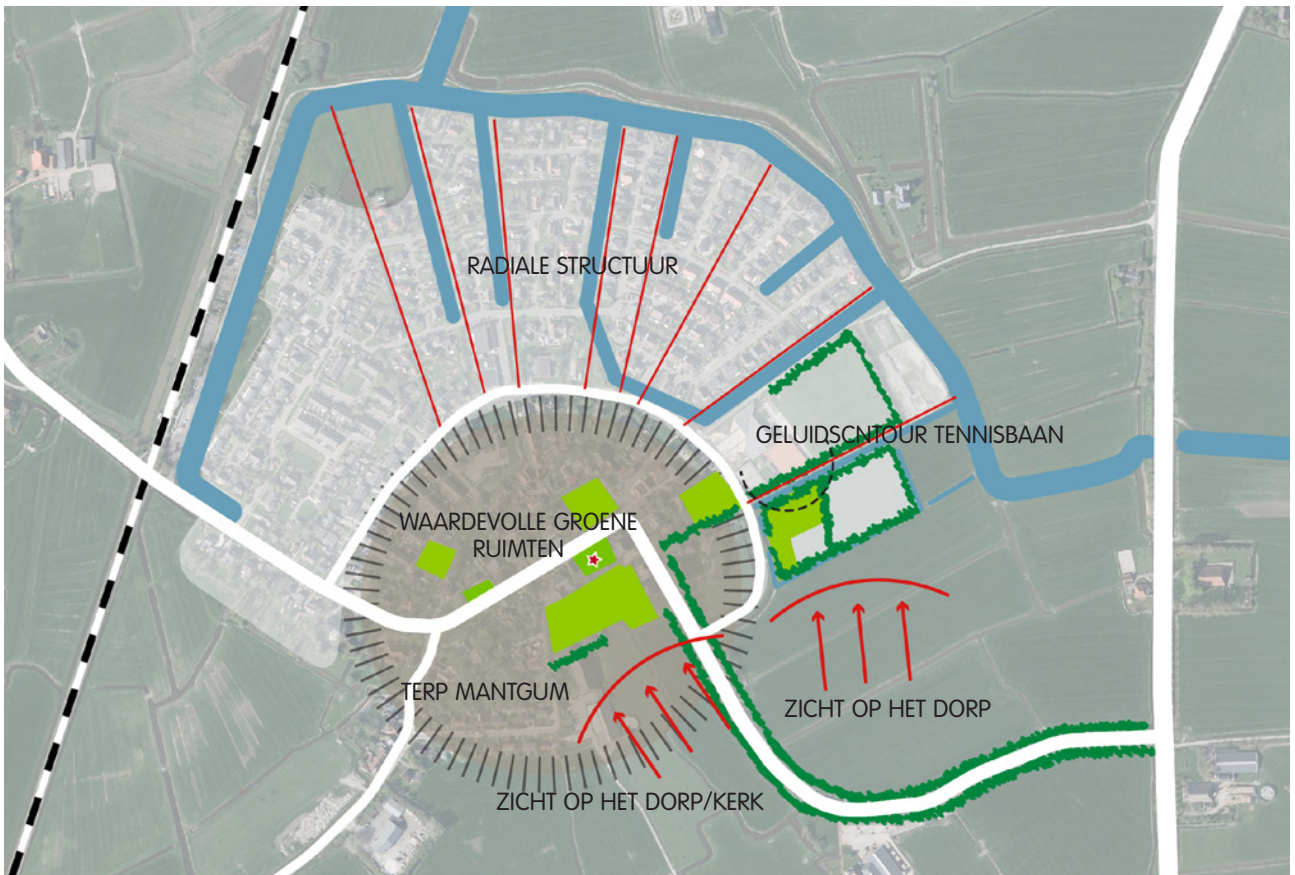
Het straatbeeld in de oude kern op de terp kent een hoge afwisseling van kaprichtingen. Er is variatie in goothoogtes. Door een variërende rooilijn ontstaat een bijzonder ritme in het straatbeeld.

De kerk is bijzonder gesitueerd; aan de zuidelijke rand van de dorpskern.

Inspiratie bij ontwikkelingen:

- aansluiten en voortbouwen op de bestaande gebouwtypen en kapvormen
- variërende rooilijn
- aansluiten en voortbouwen op de 'gedekte' tinten en traditionele materialen van Mantgum





Hoofdstructuur stedenbouwkundig plan



Stedenbouwkundige schets

3 Stedenbouwkundig plan

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Het plan betreft een nieuw te ontwikkelen woonwijk als groen erf. Dit erf maakt onderdeel uit van de stedenbouwkundige (radiale) structuur van Mantgum. Het doel is nieuwe kwaliteit toe te voegen aan deze plek en te bouwen aan de nieuwe dorpsrand

Met de inpassing van dit plan ontstaat aan zuidoostzijde van het dorp een nieuwe groene dorpsrand. Deze landschappelijke inpassing zal zorgvuldig plaats vinden. Verrommeling aan de naar het buitengebied gekeerde randen moet voorkomen worden.

HOOFDUITGANGSPUNTEN

De conclusies ten aanzien van de identiteitsdragers zijn vertaald naar onderstaande hoofduitgangspunten voor het plan en de daaruit voortvloeiende uitgangspunten voor de openbare ruimte van de twee woongebieden:

Omgevingsaspecten:

- geluidscontour tennisvereniging (30 m)
- geluidscontour verkeer (10 m)

Landschappelijke inpassing

- het plan vormt een nieuwe groene dorpsrand;
- de algehele landschappelijke inpassing van de kavel is passend bij een groen, boerenerf, o.a. riet, knotwilgen, fruitbomen, solaire bomen, zoals kastanje, beuk (geen solitaire bosschages in de vorm van 'schaamgroen' of los snippergroen)
- bestaand water bepaalt de hoofdstructuur van het plan;
- groen (boeren)erf, bestaand uit een voor- en achtererf: het 'voorerf', een groen openbaar erf (boomgaard) met wonen en het 'achtererf', met wonen aan het water;
- het groene woongebied kent een losse bebouwingsstructuur, met 2 onder één kap of rijwoningen en vrijstaande woningen. Hiermee wordt mede voldaan aan de vraag naar woningdifferentiatie en doorstroming op de woningmarkt;
- bebouwing passend bij een groen boerenerf (schuurtype);
- relatie met het landschap door zichtlijn en zichtlocaties;
- het openbaar groen en de groene oevers met riet dragen bij aan het groene karakter van Mantgum;
- groene voorerf (boomgaard met openbare wandelroute) als aantrekkelijke groene entree en groene buffer tussen tennisbanen en woningen;
- kavels op het achtererf: natuurlijke oevers met brede strook van riet, knotwilgen, solitaire bomen.



I N S P I R A T I E B E E L D E N



STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Voortborduren op het 'dorps-DNA', is de hoofdgedachte voor het uitbreidingsplan in Mantgum. De openbare ruimte van Mantgum heeft een hoge kwaliteit en een sterke samenhang door de dorpse afwisseling in architectuur, volume, koprichtingen.

In het plangebied zijn twee woongebieden te onderscheiden. Deze twee woongebieden kunnen niet los van elkaar worden gezien. Het betreft een groen voorerf met boomgaard (4 woningen) en een achtererf met vrijstaande woningen (8 woningen). Dit plan maakt onderdeel uit van het dorpsilhouet van Mantgum en dient zorgvuldig landschappelijk ingepast te worden.





It Bosk (entree Mantgum), een typische dorpsstraat in Mantgum met variërende rooilijn en hagen in het straatbeeld

4 Beeldkwaliteit

Het verband tussen landschap, stedenbouw en architectuur is van groot belang. Daarom reageert het stedenbouwkundig plan op de structuur en beeldkwaliteit van het bestaande dorp. De welstandscriteria voor dit plan worden opgesteld vanuit een landschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische invalshoek.



A: Voorerf - 2 onder één kap of rijwoningen

B: Achtererf - vrijstaande woningen

RUIMTELIJKE RANDVOORWAARDEN



Type/aantal woningen

Bebouwing passend bij een groen boerenerf (schuurtype). Er worden 12 nieuwe woningen gebouwd, 4 twee onder één kap of rijwoningen en 8 vrijstaande woningen.



Bij- en aanbouwen, carports en serres

Woningen kunnen worden voorzien van een geïntegreerde bij- of aanbouw, carport of serre. Deze zijn geïntegreerd in het hoofdgebouw en zijn aangekapt mee ontworpen.



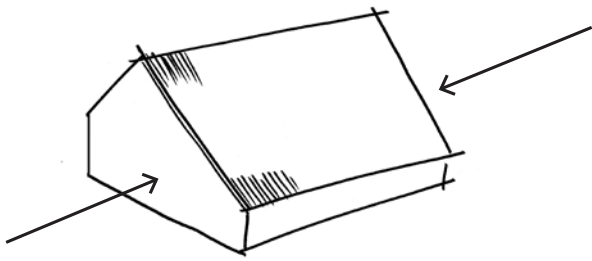
Ontsluiting

De erfdoegangsweg voldoet om het bestemmingsverkeer en de parkeerbehoefte te bedienen.



Parkeren

Uitgangspunt is 2 parkeerplaatsen op eigen erf en 4 tot 6 parkeerplaatsen in de openbare ruimte voor bewoners en bezoekers (grasstenen)



Oriëntatie

De woningen hebben een 2 zijdige oriëntatie, zowel naar de straat als naar het landschap. De formele voorzijde is aan straatzijde.



Erfscheiding

Daar waar de erven direct grenzen aan de openbare weg grenzen worden collectieve hagen gerealiseerd. Hagen passen bij Mantgum en dragen bij aan de kwaliteit van de omgeving.



Beplanting

Het voorerf wordt ingericht als karakteristieke groene ruimte met boomgaard. Ze kent een sobere inrichting van gras en fruitbomen. Het 'voorerf' wordt door middel van houtwallen visueel gescheiden van het achtererf. Geen verrommeling aan de naar het buitengebied gekeerde randen door een natuurvriendelijke oever met riet en knotwilgen aan landschapszijde van de kavels.



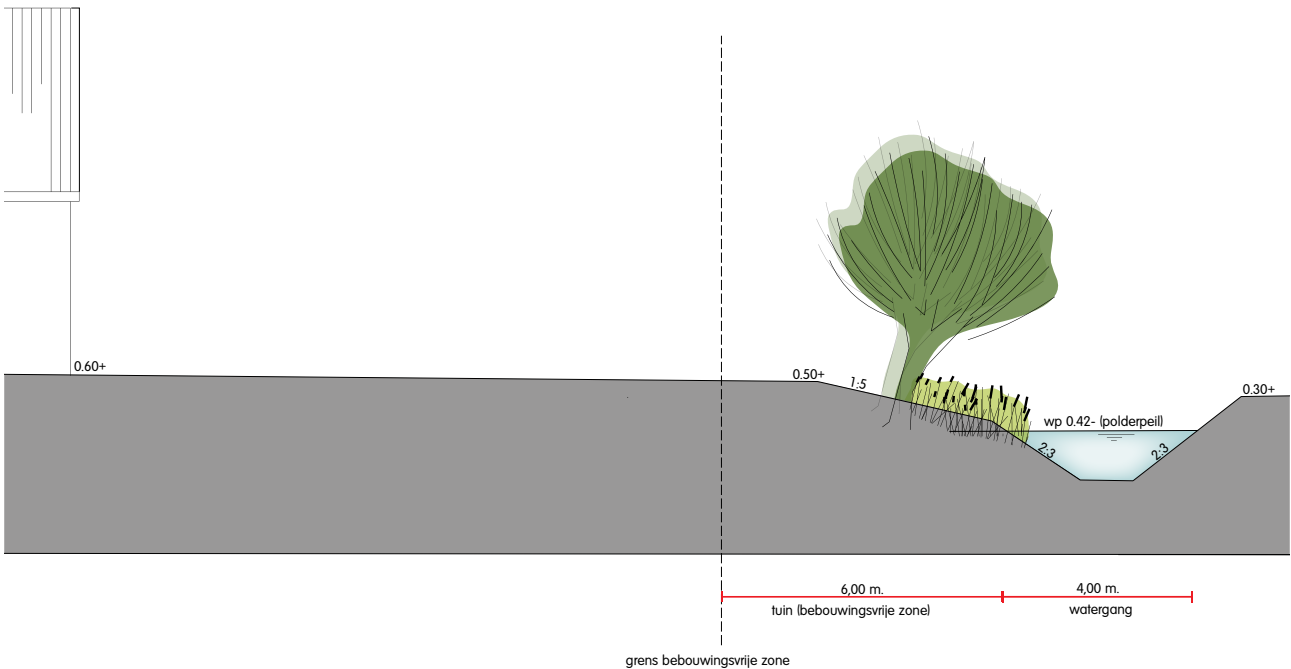
Water en oevers

Er gaat bijzondere aandacht uit naar de groene natuurvriendelijke oevers. Hiervoor is overal langs het water een 6,0 meter brede groene bebouwingsvrije zone ingesteld. Langs de erftoegangsweg komen greppels zodat de waterafvoer bovengronds plaatsvindt.

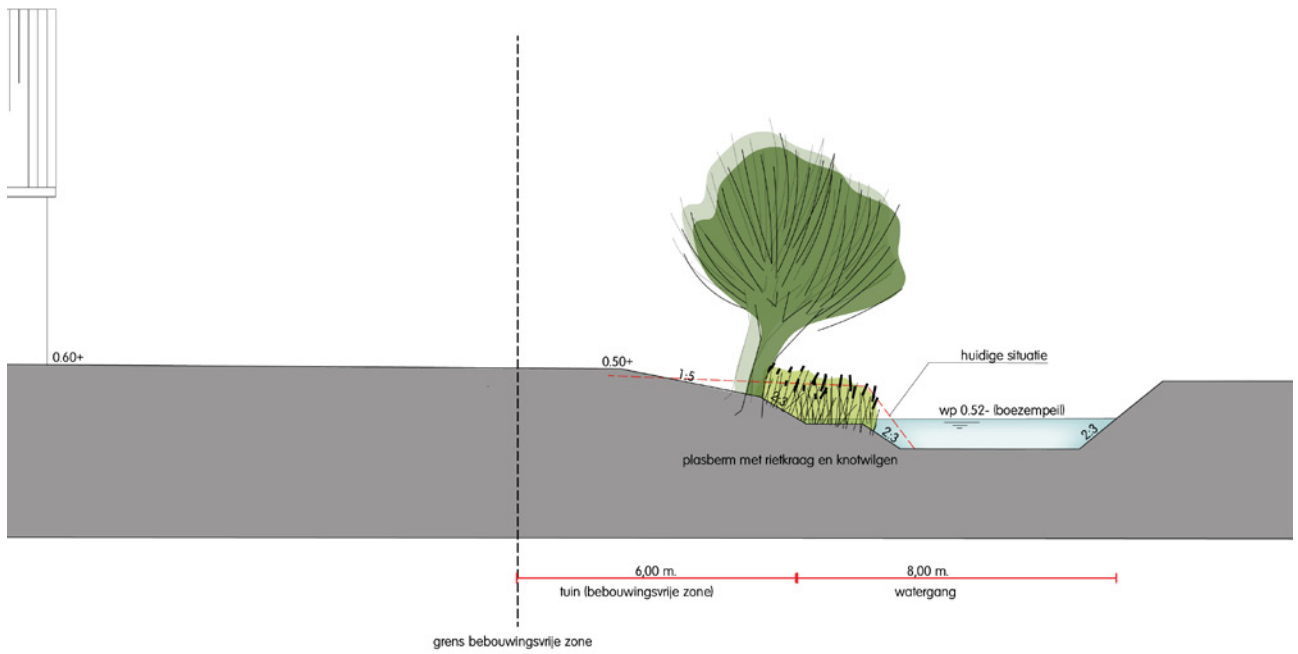
OPENBARE RUIMTE



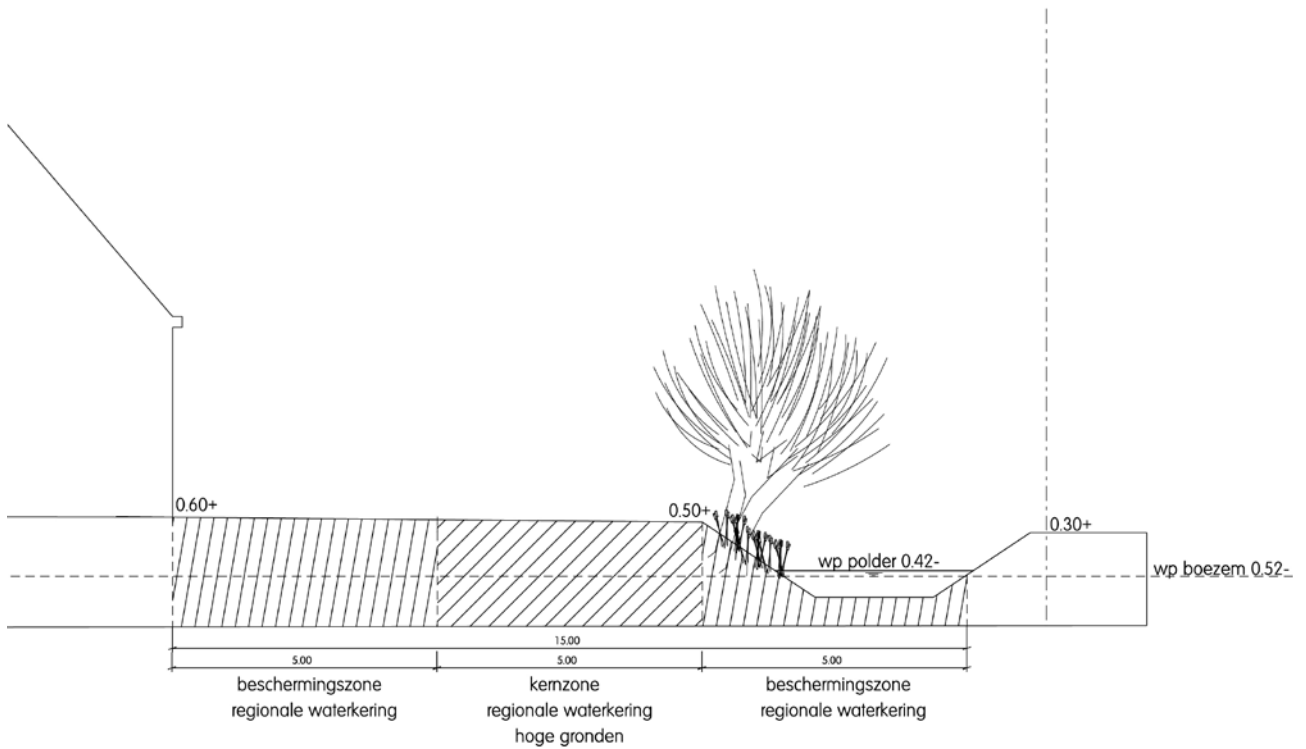
Locatie profielen



Profiel A

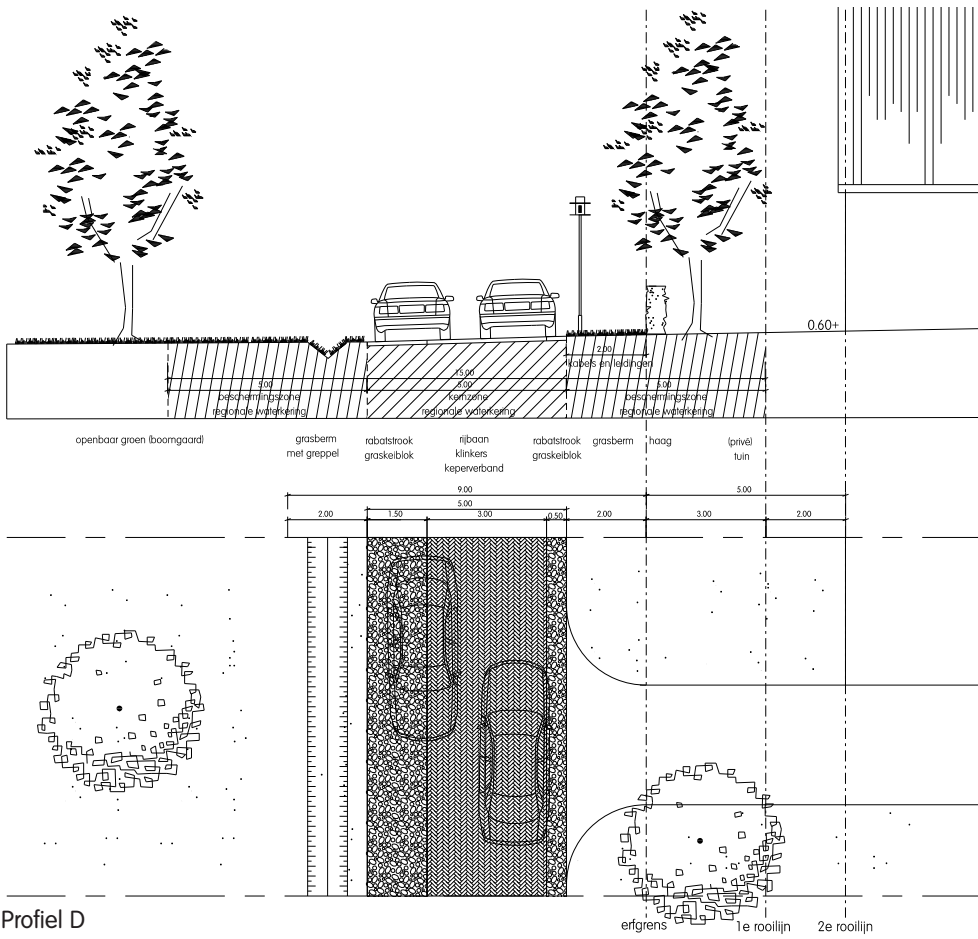


Profil B

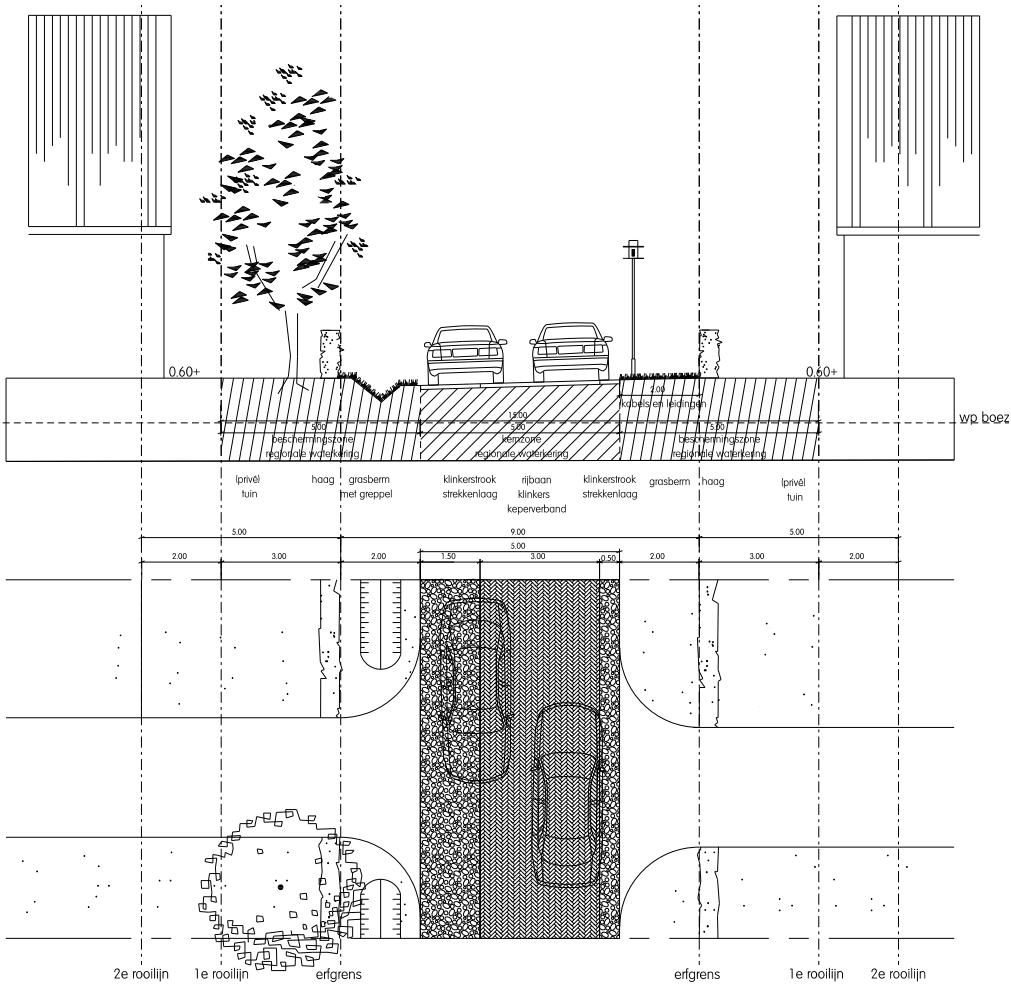


Profil C





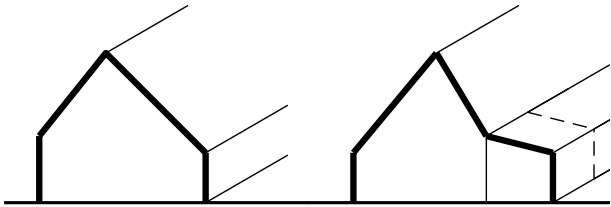
Profiel D



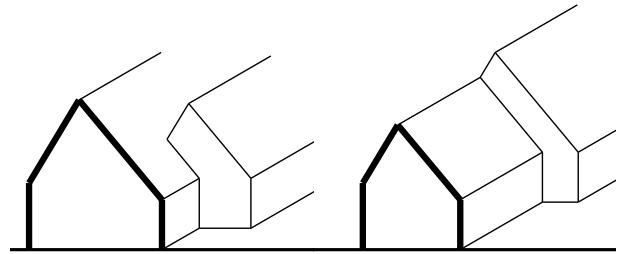
Profiel E

VORM BEBOUWING

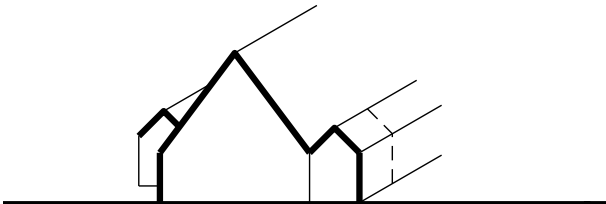
ENKELVOUDIGE HOOFDVORM



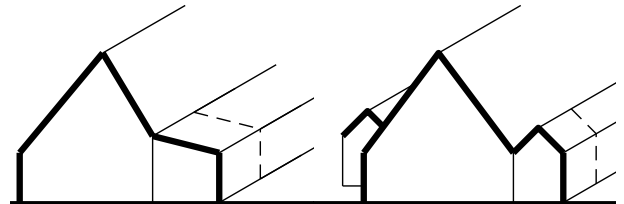
SAMENGESTELDE HOOFDVORM



SAMENGESTELDE HOOFDVORM



BIJ- EN AANBOUWEN, CARPORTS EN SERRES



Mee ontworpen uit- en bijgebouwen, carports en serres

MATERIAAL EN KLEUR

GEVEL



MATERIAAL
Baksteen, hout, glas



KLEUR BAKSTEEN

KLEUR HOUT

DAK

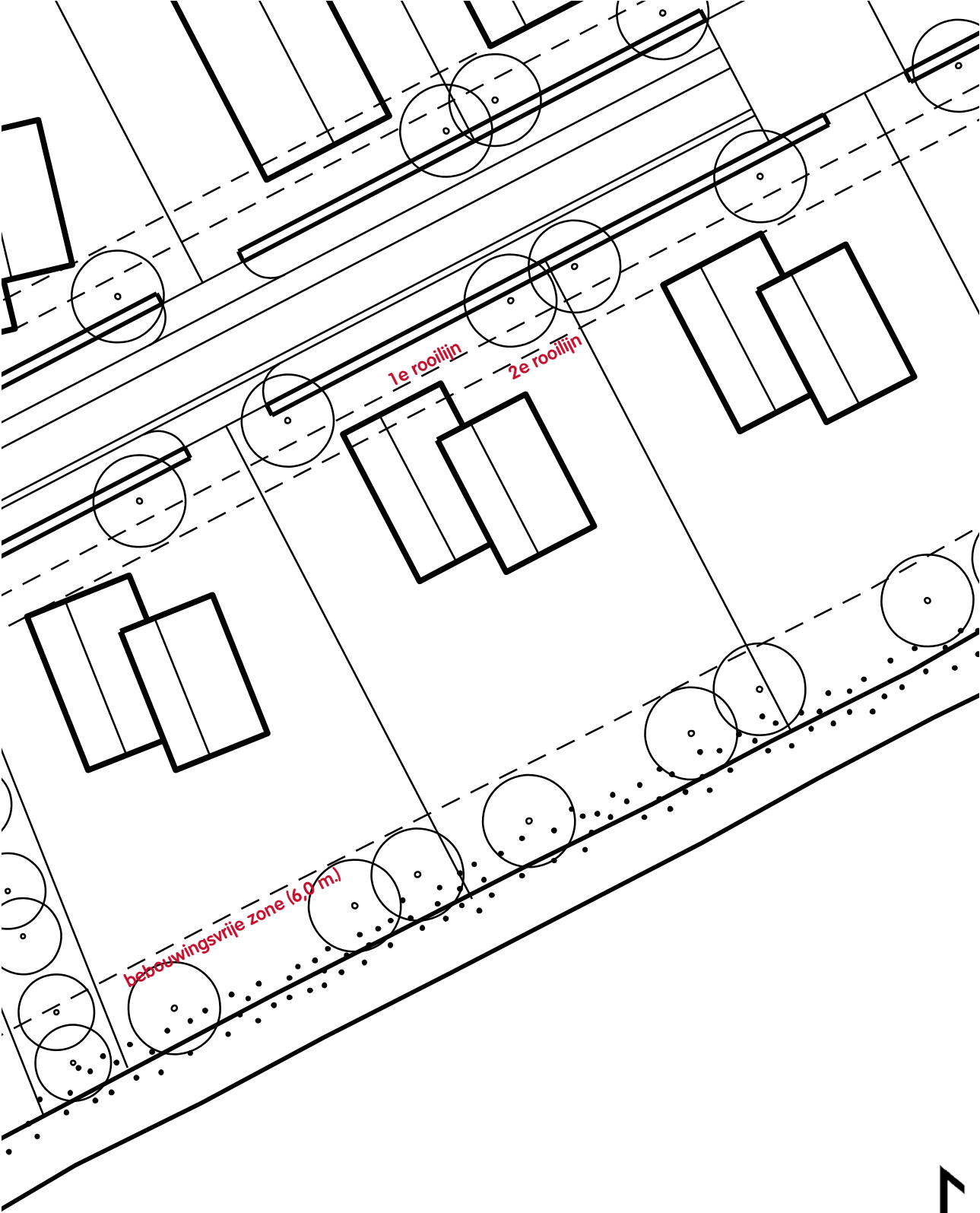


MATERIAAL

Matte dakpannen, zink

KLEUR DAK

WELSTANDSCRITERIA



Ruimte

Gebiedstypering: woonwijk
Beeldtypering: bebouwing passend bij een groen boerenerf (schuurtype).

Plaatsing

Situering: wisselende rooilijn, op 3,0 m. en 5,0 m. gemeten vanaf de erfgrans aan straatzijde. Plaatsing van het hoofgebouw tussen of op deze rooilijnen.

Type: 1 hoofdgebouw met geïntegreerde bij- en aanbouwen

Nokrichting: de richting van de nok van de vrijstaande woningen op het achtererf is haaks op de weg-as, de richting van de nok van de dubbele woningen/rijwoningen op het voorerf kan zowel haaks als evenwijdig aan de weg-as.

Oriëntatie: de woningen hebben een 2 zijdige oriëntatie, zowel naar de straat als naar het landschap. De formele formele voorzijde is aan straatzijde.

Bij- en aanbouwen: bij- en aanbouwen, carports en serres zijn geïntegreerd in het hoofdgebouw en zijn aangekapt mee ontworpen.

Overkragingen: overkragingen toegestaan

Hoofdvorm

Bebouwingscontour: voor vrijstaande en dubbele woningen is één bouwlaag met kap, waarbij de dubbele woningen een grotere bouwdiepte hebben, om voldoende programma op de verdieping te kunnen herbergen.

Goothoogte: maximaal 4,00 m.

Nokhoogte: maximaal 9,00 m. Bij een samengestelde hoofdvorm is de nokhoogte van het ondergeschikte volume minimaal 1,50 m. lager dan het hoofdvolume

Dakvorm: (a)symmetrisch zadeldak met duidelijke nokrichting

Dakhelling: dakhelling hoofdvorm tussen 30° en 60°. Geïntegreerde bij- en aanbouwen hebben een dakhelling tussen 15° en 60°

Opmaak

Gevelmateriaal: traditioneel gebiedseigen duurzame/natuurlijke materialen als: baksteen, hout en glas. Kleuren zijn gedekte kleuren en aarde kleuren (zie pag. 22). Bij samengestelde hoofdvorm overwegend baksteen aan straatzijde en overwegend hout aan landschapzijde.

Dakmateriaal: matte dakpannen, zink, kleur grijs/antraciet (zie pag. 23), in samenhang met zonnepanelen.

Details: details zijn zorgvuldig vormgegeven en verfijnd.

Zonnepanelen

Zonnepanelen zijn bij voorkeur verzonken geïntegreerd in het dakvlak. Kleur is afgestemd op de kleur van het dak.

Luchtwarmtepompen

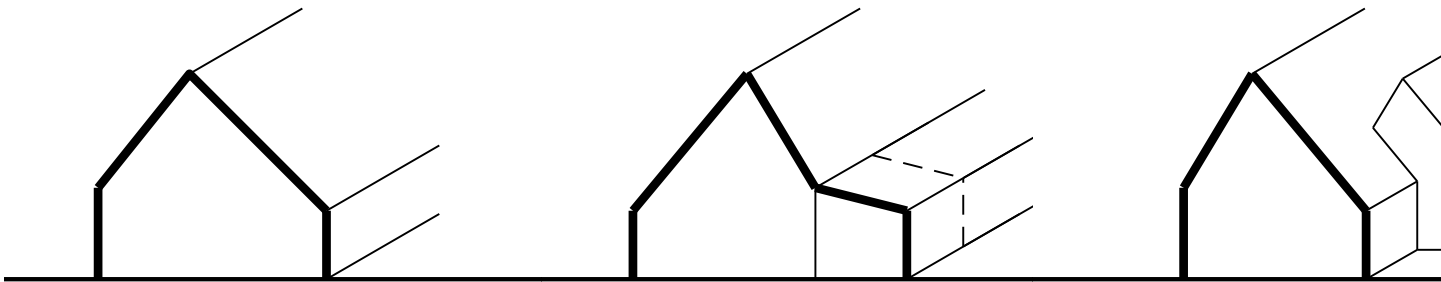
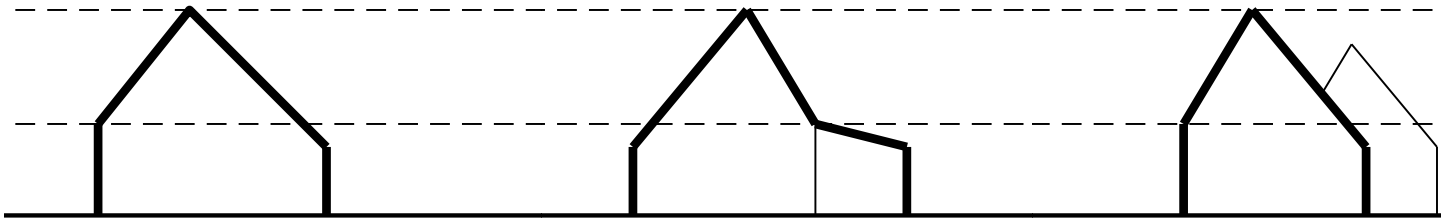
Luchtwarmtepompen worden geïntegreerd in het hoofdgebouw opgenomen.

Erfafscheiding

Daar waar de erven direct grenzen aan de openbare weg grenzen worden collectieve hagen gerealiseerd. Hagen passen bij Mantgum en dragen bij aan de kwaliteit van de omgeving. Erfafscheidingen op de erfgrans van belendende percelen zijn groene natuurlijke erfafscheidingen.

Oevers

Groene natuurvriendelijke oevers. Hiervoor is overal langs het water een 6,0 meter brede groene bebouwingsvrije zone ingesteld. Er worden geen beschoeiingen toegepast. Maximaal 40% van de waterlijn op een erf mag gebruikt worden voor een vlonder.



ENKELVOUDIGE HOOFDVORM

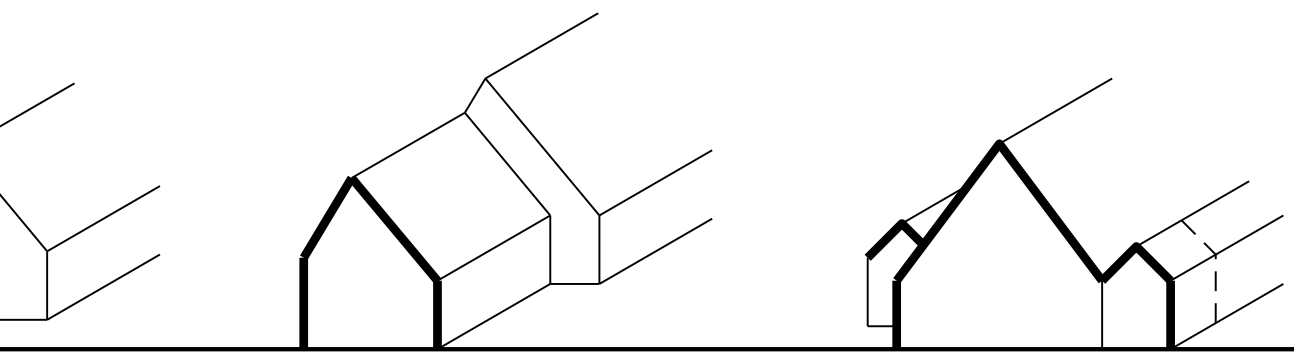
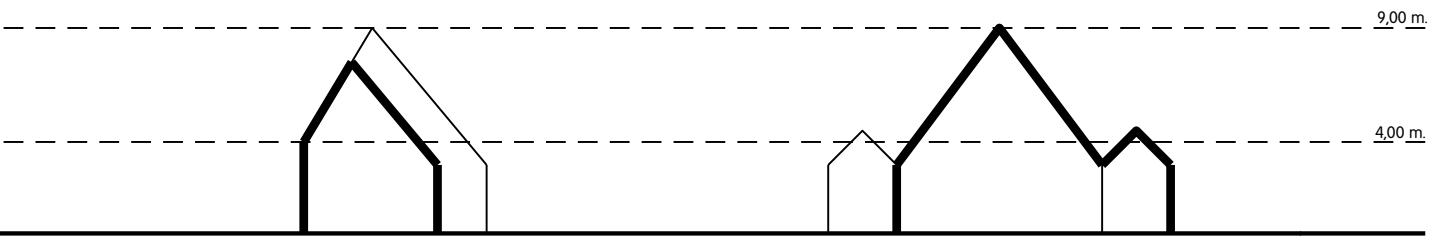
Bij- en aanbouwen, carports
en serres geïntegreerd in
hoofdgebouw

ENKELVOUDIGE HOOFDVORM

Bij- en aanbouwen, carports
en serres geïntegreerd in
hoofdgebouw en/of zijn
meeontworpen in de dakvorm

SAMENGESTELDE HOOFDVORM

Bij- en aanbouwen,
en serres geïntegreerd
in hoofdgebouw



HOOFDVORM

carports
rd in

SAMENGESTELDE HOOFDVORM

Bij- en aanbouwen, carports
en serres geïntegreerd in
hoofdgebouw

SAMENGESTELDE HOOFDVORM

Bij- en aanbouwen, carports
en serres meeontworpen in de
dakvorm

Adviseur:

Noordpeil landschap.erfgoed

Opdrachtgever:

CPO Mantgum

Kenmerk

703 02 401

Datum

6 juli 2021

www.noordpeil.nl