

---

# GEMEENTE LEEUWARDERADEEL

## BEELDKWALITEITKADER STIENS OOST

Status: Vastgesteld  
Datum: 8 september 2016





**Beeldkwaliteitskader Stiens Oost**

**Code 20151289 / 08-09-16**



<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Het plangebied en de omgeving	1
<b>2. VISIE OP DE STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR</b>	<b>3</b>
2. 1. Stedenbouwkundige hoofdstructuur	3
2. 2. Gewenste beeldkwaliteit	5
<b>3. CRITERIA EN REFERENTIE</b>	<b>9</b>
3. 1. Criteria	9
3. 2. Referentiebeelden	10



## **1. INLEIDING**

### **1. 1. Aanleiding**

Voor de ontwikkeling in het gebied Stiens Oost is een bestemmingsplan nodig. Met het bestemmingsplan wordt de gewenste situatie juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Dit bestemmingsplan heeft een globaal karakter. Daarnaast wil de gemeente ook graag kunnen sturen op de beeldkwaliteit binnen de gewenste ontwikkeling. De welstandsnota geeft voor dit gebied geen aanwijzingen. Dit beeldkwaliteitskader geeft een meer concrete invulling aan de ruimtelijke aspecten voor het plangebied.

### **1. 2. Het plangebied en de omgeving**

Het plangebied wordt in het noorden begrensd door de Truerderdyk, in het zuiden door een aftakking van de Stienzer Feart. Ten noorden en zuiden van het plangebied is open landbouwgrond aanwezig, voornamelijk weidegrond. Aan de Truerderdyk zijn enkele agrarische bedrijven aanwezig (vooral veehouderijen). Deze weg is bovendien een (recreatieve) route voor fietsers vanaf het fietspad langs de Dokkumer Ee naar Stiens.

Het plangebied grenst westelijk aan de woonwijk Aldlân. Het deel grenzend aan het plangebied is in de jaren 90 van de vorige eeuw gerealiseerd en bestaat vooral uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen. Vanuit deze woonwijk is het plangebied bereikbaar via de Brêgeleane.

Aan de oostzijde van het plangebied loopt het Mierepaed en is een kinderboerderij aanwezig. Direct ten zuiden van deze kinderboerderij is een recreatiebosje dat bereikbaar is via een wandelpad zuidelijk in het plangebied en vanaf de Truerderdyk via het Mierepaed.

De volgende figuren tonen de ligging en begrenzing van het plangebied en geven een beeld van de functies in de omgeving.



Figuur 1. De ligging en begrenzing van het plangebied



Figuur 2. Functies in de omgeving van het plangebied



## 2. VISIE OP DE STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR

Dit hoofdstuk geeft een korte visie op het plangebied en hoe dit reageert op de omgeving. De visie is gebaseerd op de wensen voor de inrichting van het plangebied, die in het kader van het convenant zijn voorgesteld.

### 2. 1. Stedenbouwkundige hoofdstructuur

Voor het plangebied is door de gemeente een stedenbouwkundige visie opgesteld. De stedenbouwkundige visie geeft de hoofdlijnen voor de ruimtelijke structuur van de nieuw te bouwen woonbuurt.

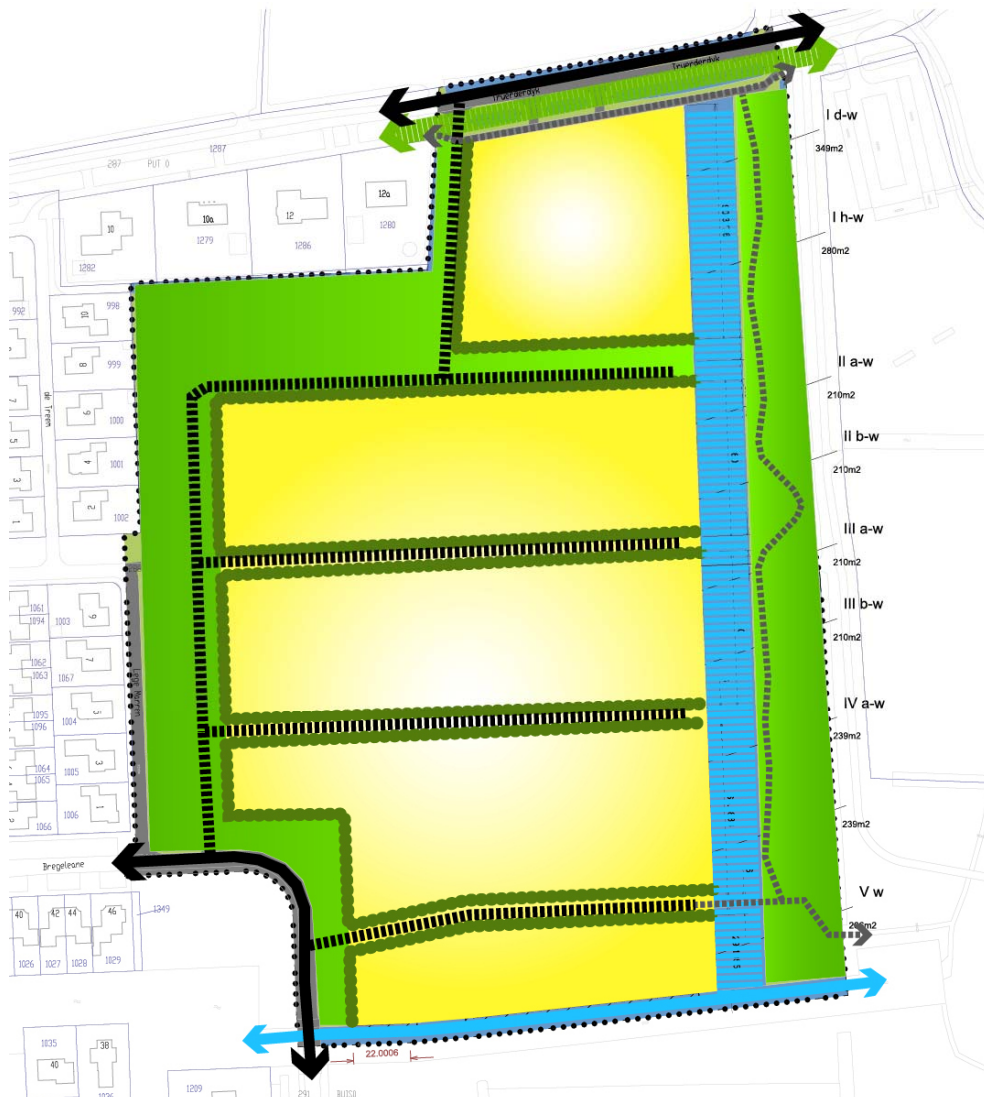
Belangrijk in de stedenbouwkundige visie is de oost-west richting van de woonstraten. Deze is gerelateerd aan de hoofdrichting van de woonstraten van de naburige wijk Aldlân. De woonblokken van Stiens Oost voegen zich in dit patroon. Een gevolg hiervan is dat de woonkavels hoofdzakelijk in noord-zuid richting in de woonblokken gesitueerd worden. Stiens Oost wordt vraag-gestuurd ontwikkeld. Vrijstaande woningen en halfvrijstaande woningen zijn gewenst, rijen zijn ook mogelijk. De woonkavels zijn in alle gevallen ruim. Voor een versterking van het stedenbouwkundige beeld langs de woonstraten, hebben alle woonkavels op de naar de woonstraat gekeerde grens een haag staan.

De groen- en waterstructuur ligt nadrukkelijk om de woonblokken heen. Het is deels een bestaande en te behouden structuur (Kletsefeart) en deels een nieuw aan te leggen structuur. De watergang aan de zuidzijde en de groenstructuur aan oost- en westzijde in het plangebied blijven behouden. De waterstructuur in de oostzijde van het plangebied is nieuw. Bij deze watergang wordt gebruik gemaakt van meer natuurlijke oevers, waar de watergang aan de zuidzijde een kade heeft. De bedoeling is om het water in het plangebied bevaarbaar te maken. Bij de woningen die aan het water staan zijn daarom steigers mogelijk.









Door de brede groenstructuur tussen Aldlân en de nieuwbouwwijk, blijft Stiens Oost echter een woonbuurt op zich.

Langs de Truerderdyk aan de noordzijde van het plangebied is aangrenzend hieraan bebouwing aanwezig. De stedenbouwkundige visie gaat er vanuit dat deze bebouwingsstructuur wordt doorgezet in het woonblok langs de Truerderdyk. Daarbij gaat het niet alleen om de bebouwing, maar ook om het wegen en beplantingspatroon.

In figuur 3 is een afbeelding gegeven van de stedenbouwkundige visie van Stiens Oost.



### Legenda

	Truerderdyk en Brêgelean		groengebieden
	nieuwe woonstraten		nieuwe hagen
	wandelpaden		nieuwe groenstructuur
	te behouden water		nieuwe woonblokken
	nieuw water		

Figuur 3. Stedenbouwkundige visie Stiens Oost

## 2. 2. Gewenste beeldkwaliteit

Zoals uit 1.2 blijkt is het plangebied omringd door verschillende ruimtelijke structuren. Deze hebben allemaal een uitwerking op het plangebied. Het plangebied is daardoor op te delen in de volgende deelgebieden:

1. De noordrand
2. De zuidrand
3. Grenzend aan Aldlân
4. De woonblokken

De uitwerking van deze deelgebieden komt in deze paragraaf aan bod. In figuur 4 zijn de verschillende deelgebieden aangegeven.



Figuur 4. De deelgebieden van het beeldkwaliteitplan

### Gebieden 1 en 2: De noord- en zuidrand

Belangrijk voor het plangebied zijn de open landbouwgronden aan de zuid- en noordzijde. Dit open landschap is kenmerkend voor de omgeving van Stiens en van het plangebied. Door de openheid van het landschap is het plangebied vanaf de omgeving goed te zien. De Truerderdyk is bovendien een recreatieve fietsroute tussen de Dokkumer Ee en Stiens. Het is hierom belangrijk speciale aandacht te besteden aan de beeldkwaliteit van de bebouwing langs de randen. Deze is bepalend voor de uitstraling van de wijk vanaf de omgeving.



*Figuur 5. Het open landschap aan de zuidzijde van het plangebied*

Met beeldkwaliteit wordt aan de noord- en zuidzijde anders omgegaan, omdat beide grenzen anders zijn.

Aan de *noordzijde* is de Truerderdyk de grens. Langs deze weg zijn al enkele nieuwe woningen gebouwd. Om een zo eenduidig beeld langs de Truerderdyk te realiseren, is het belangrijk de nieuwbouw zo veel mogelijk bij de bestaande bebouwing aan te laten sluiten.



*Figuur 6. De bestaande bebouwing langs de Truerderdyk*

Zoals aangegeven is aan de noordgrens sprake van al bestaande bebouwing, waar de nieuwbouw aan gerelateerd wordt. Hiervan is aan de *zuidzijde* geen sprake. De zuidzijde vormt de nieuwe grens van de wijk en van Stiens; een bijzondere architectuur is daarom aan deze rand een voorwaarde. Het accent van de bebouwing ligt daarbij op de ligging aan de Kletsefeart. Dit betekent ook dat in het water aanleggelegenheden in de vorm van steigers gerealiseerd kunnen worden. Om de doorvaart door de zuidelijke vaart niet te hinderen, worden steigers in die watergang niet mogelijk gemaakt.

### Gebied 3: Grenzend aan Aldlân

Op dit moment ligt tussen het plangebied en de bestaande woonwijk Aldlân een dichtbegroeide groensingel. Tussen beide gebieden is daarom geen visuele verbinding.

De woningen die aan Aldlân grenzen vormen bij het binnenkomen van de buurt de nieuwe westelijke grens van de woonbuurt. De nieuwe woningen aan deze zijde van het plangebied zijn daarom niet alleen op de noordelijk of zuidelijk gelegen woonstraat gericht, maar ook op de westelijke zijde. De voorgevel van de woning is gericht op de westelijk gelegen weg. Hierdoor ontstaat een rustig straatbeeld met open gevels en lagere groenstructuren. Qua materiaal-, kleurgebruik en detaillering sluit het beeld echter aan op de woningen in de woonblokken (deelgebied 4), omdat deze woningen daar deel van uitmaken. De grotere woonblokken in Stiens Oost krijgen daarmee een gelijke uitstraling, wat rust geeft.



*Figuur 7. De bestaande bebouwing langs de rand van Aldlân*

### Gebied 4: De woonblokken

Voor de overige delen van het plangebied geldt een meer algemene beeldkwaliteit. Deze woningen hebben immers geen directe ruimtelijke binding met de omgeving van het plangebied. Een belangrijk uitgangspunt is dat de bebouwing in dit gebied zich goed voegt in het bestaande meer dorpse karakter van Stiens. De plaatsing van de woningen op ruime

kavels is daar onder meer een uiting van. Dit komt ook terug in het materiaal- en kleurgebruik en de detaillering van de nieuwe woningen.

Het hiervoor genoemde geldt ook voor het gebied langs het nieuw aan te leggen deel van de Kletsefeart. Dit gebied heeft, door de aangrenzende groenstructuur en kinderboerderij, weinig relatie met de omgeving. Aanvullend wordt de bebouwing hier niet alleen op de woonstraat gericht, maar krijgt het ook een duidelijke relatie met het aangrenzende water. Deze relatie wordt versterkt door de mogelijkheid van het realiseren van aanleggelegenheid in het water. De natuurlijke oevers moeten daarbij gerespecteerd blijven.



*Figuur 8. De bestaande groenstructuur tussen de kinderboerderij en het plangebied*

### 3. CRITERIA EN REFERENTIE

Dit hoofdstuk geeft de criteria voor het plangebied Stiens Oost. Daarbij wordt telkens ingegaan op algemeen geldende criteria en criteria die gelden voor de specifieke deelgebieden. Ter ondersteuning worden daarbij referentiebeelden gegeven.

#### 3. 1. Criteria

##### 3.1.1. Plaatsing

- De hoofdgebouwen staan op ten minste 7 meter van de rand van de aangrenzende weg en ten minste 4 meter uit de zijdelingse en 10 meter uit de achterperceelgrens;
- De hoofdgebouwen in deelgebied 1 staan in de lijn van de bestaande bebouwing;
- De bijgebouwen zijn aangebouwd en/of vrijstaand en staan ten minste 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw en ten minste 1 meter uit de zijdelingse en achterperceelgrens;

##### 3.1.2. Hoofdvorm

- De hoofdgebouwen zijn in deelgebieden 1 en 2 vrijstaand. In deelgebied 3 en 4 zijn naast vrijstaande ook twee-onder-één-kap en rijwoningen mogelijk;
- De hoofdgebouwen bestaan uit maximaal 2 bouwlagen met een kap;
- Bij toepassing van een kap zijn de hoofdgebouwen voorzien van een noklijn van ten minste 3 meter;
- Er is een enkelvoudige opbouw, wolfskappen zijn uitgesloten;
- In deelgebied 1 zijn de woningen uitgevoerd met een zadeldak of schilddak.
- In deelgebied 2 zijn de woningen uitgevoerd met een zadeldak, lessenaarsdak, plat dak, of een combinatie van deze kapvormen;
- In deelgebied 3 zijn de woningen uitgevoerd met een zadeldak, schilddak, of een combinatie van deze kapvormen;
- In deelgebied 4 zijn de woningen uitgevoerd met een zadeldak, lessenaarsdak, plat dak, mansardekap of gebroken kap, of een combinatie van deze kapvormen.

##### 3.1.3. Aanzichten

- De hoofdgebouwen zijn in deelgebieden 1, 2 en 4 met de voorgevel gericht op de noordelijk of zuidelijk gelegen woonstraat. In deelgebied 3 zijn de woningen gericht op de westelijke woonstraat;
- In deelgebied 1 wordt aangesloten bij bestaande bebouwing;
- Hoekkavels hebben een tweezijdige gerichtheid op de openbare ruimte aan twee zijden van het perceel;
- De hoofdgebouwen in deelgebieden 3 worden uitgevoerd in een bijzondere architectuur, refererend aan de jaren 30 van de vorige eeuw. Dit kan naar de Amsterdamse en de Delfse School verwijzen;

- De hoofdgebouwen in deelgebieden worden uitgevoerd in een hedendaagse architectuur.

#### 3.1.4. Opmaak

- De gevels van de bebouwing hebben gedekte rode, bruine of grijze kleuren;
- Lichte kleuren (zoals wit, lichtgrijs, lichtgeel) worden niet toegepast voor de gevels en daken van de bebouwing;
- Erfafscheidingen zijn op de naar de weg gekeerde erfgrens groen (haag);
- Voor percelen grenzend aan open (vaar)water zijn erfafscheidingen op de zij- en achterperceelsgrens - tot ten minste 3 meter vanaf grens van het water – groen (laag groen, lagere haag);

#### 3.1.5. Diversen

- De kavels zijn ruim;
- In het plangebied is sprake van grondgebonden woningen.

### 3. 2. Referentiebeelden

#### Deelgebied 1 De noordrand





**Deelgebied 2 De zuidrand**



**Deelgebied 3 Grenzend aan Aldlân**



**Deelgebied 4 De woonblokken**

