

An aerial photograph of a residential area. On the left, there is a cluster of houses with dark roofs and some greenery. A large, rectangular field with a golden-brown hue occupies the center-right. A canal or waterway runs along the top and right edges. In the bottom right, there is a bridge over a canal with a truck and a car on it. The overall scene is a mix of built-up areas and open land.

BEELDKWALITEITSPLAN

WERGEA GRUT PALMA WEST

RHO ADVISEURS

NOVEMBER 2023

RHO ADVISEURS

DATUM: november 2023

PROJECT: Beeldkwaliteitsplan Wergea Grut Palma West

PROJECTNUMMER: 20231022

RHO ADVISEURS - Rotterdam

Weena 505 (Delftse Poort)
3013 AL
Rotterdam

RHO ADVISEURS - Leeuwarden

Druifstreek 72-c
8911 LH
Leeuwarden

info@rho.nl
0102018555

INHOUD

H1. INLEIDING	4
H2. PLANGEBIED	5
H3. PLANGEBIED IN DE HUIDIGE SITUATIE	7
H4. HISTORISCHE CONTEXT	10
H5. STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN	11
H6. VOORGESTELD WOONPROGRAMMA	12
H7. TOETSINGSKADER	13
H8. BUITENRUIMTE EN DUURZAAMHEIDSAMBITIES	17

1. INLEIDING

Er zijn voornemens om in de westzijde van Wergea het plangebied Grut Palma West te ontwikkelen. De voormalige enkelbestemming ‘agrarisch’ moet hiervoor omgezet worden naar een woonbestemming. Hiervoor wordt inmiddels aan de stedenbouwkundige uitwerking gewerkt als onderdeel van de bestemmingsplanprocedure. In totaal worden hier 55 woningen gepland in verschillende typologieën. De beoogde ontwikkeling past echter niet in de huidige Welstandsnota Leeuwarden 2022. De te ontwikkelen locatie valt namelijk onder ‘buitengebied’. In het buitengebied wordt het ruimtelijk beeldgerespecteerd, kenmerkende karakteristieken van waardevolle bestaande bebouwing zoveel mogelijk behouden en nieuwe bebouwing goed ingepast. Toetsing op basis van de huidige welstandsnota is daarom niet mogelijk.

Juridisch kader

Welstandstoezicht moet gebaseerd zijn op door de gemeenteraad vastgesteld beleid. Zonder vastgesteld welstandsbeleid mag er geen welstandstoets plaatsvinden. Dit beeldkwaliteitsplan dient dan ook als gemeentelijkbeleid voor de toekomstige welstandsbeoordeling van de bouwplannen voor het plangebied in Wergea. Daarmee

vormt dit beeldkwaliteitsplan een aanvulling op de vastgestelde welstandsnota van de Gemeente Leeuwarden. Het beeldkwaliteitsplan geeft een meer concrete invulling aan de ruimtelijke aspecten voor het plangebied en de toetsing hiervan.

Criteria

Het document geeft duidelijke criteria voor de bebouwing en de indeling van de kavels. Het beeldkwaliteitsplan is opgesteld om:

- Een aantrekkelijk ruimtelijke kwaliteit tot stand te brengen;
- De ontwikkelende partijen te inspireren en (vooraf) informatie te geven over de welstandscriteria;
- De welstandscommissie een passend kader te bieden waarbinnen de toetsing van bouwplannen dient plaats te vinden.

De beschreven criteria hebben niet het karakter van wijzigingsplanregels. Incidenteel kan gemotiveerd van de criteria worden afgeweken, mits er sprake is van een overtuigende kwaliteit en van gevoel voor de omgeving. In dergelijke incidentele gevallen wordt expliciet aan de welstandscommissie voorgelegd of een uitzonderingssituatie vanwege de kwaliteit van het bouwplan gerechtvaardigd is.

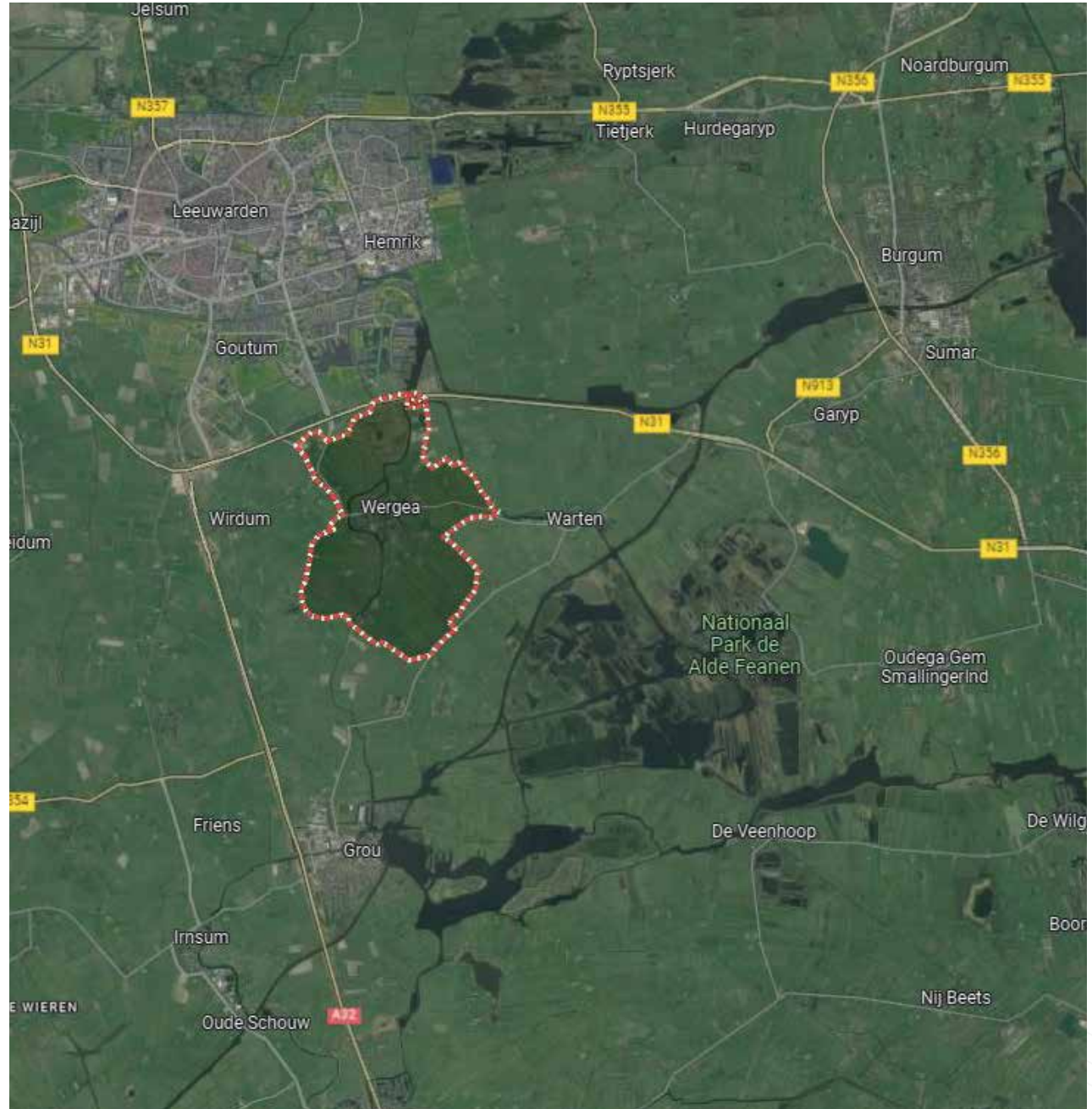


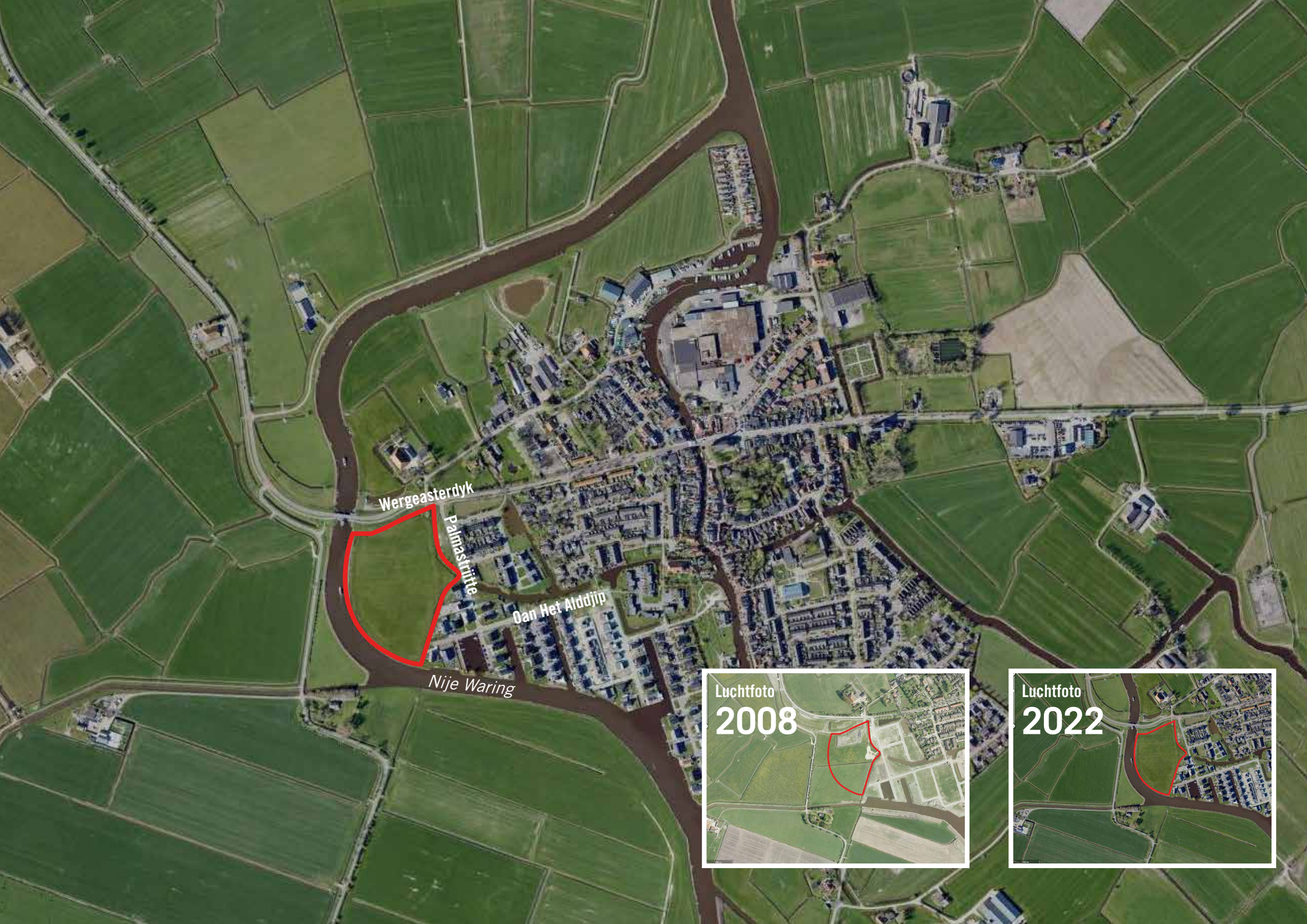
2. PLANGEBIED

Het plangebied is gelegen in het dorp Wergea, onderdeel van de gemeente Leeuwarden. Het dorp ligt ten zuiden van de stad Leeuwarden en ten noorden van Grou. Het centrum van Leeuwarden ligt op 10 minuten rijafstand.

Het dorp wordt ontsloten via de Wergeasterdyk die in verbinding staat met de N31. De entree van het dorp bevindt zich direct na het passeren van de Nije Waring wanneer vanuit noordwestelijke richting naar Wergea wordt gereden. Het plangebied bevindt zich eveneens aan de entree van het dorp en heeft daarmee voor Wergea een prominente zichtlocatie.

Het plangebied wordt ontsloten en aan de oostzijde begrenst door de Palmastrjitte, een aftakking van de Wergeasterdyk. Ten oosten van het plangebied is recent een nieuwe woonwijk gebouwd. Aan de zuidwestzijde grenst het plangebied aan de Nije Waring, de watergang die sinds 2010 om het dorp heen gaat en daarmee een landschappelijke afronding vormt voor Wergea. Het plangebied aan de rand van het dorp is circa 30.000m² groot.





Wergeasterdyk

Palmstrijte

Dan Het Alddijp

Nije Waring



Luchtfoto
2008



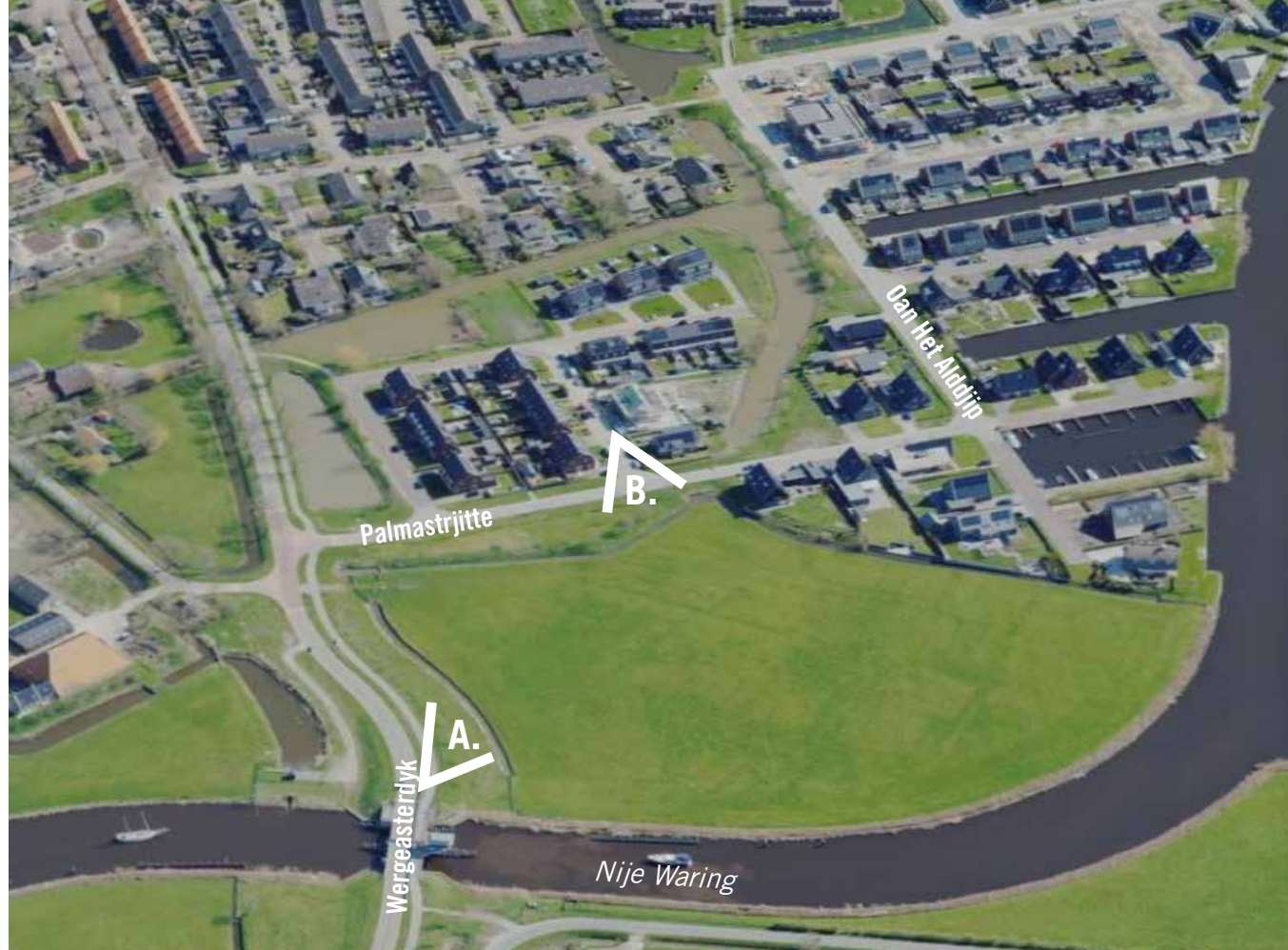
Luchtfoto
2022

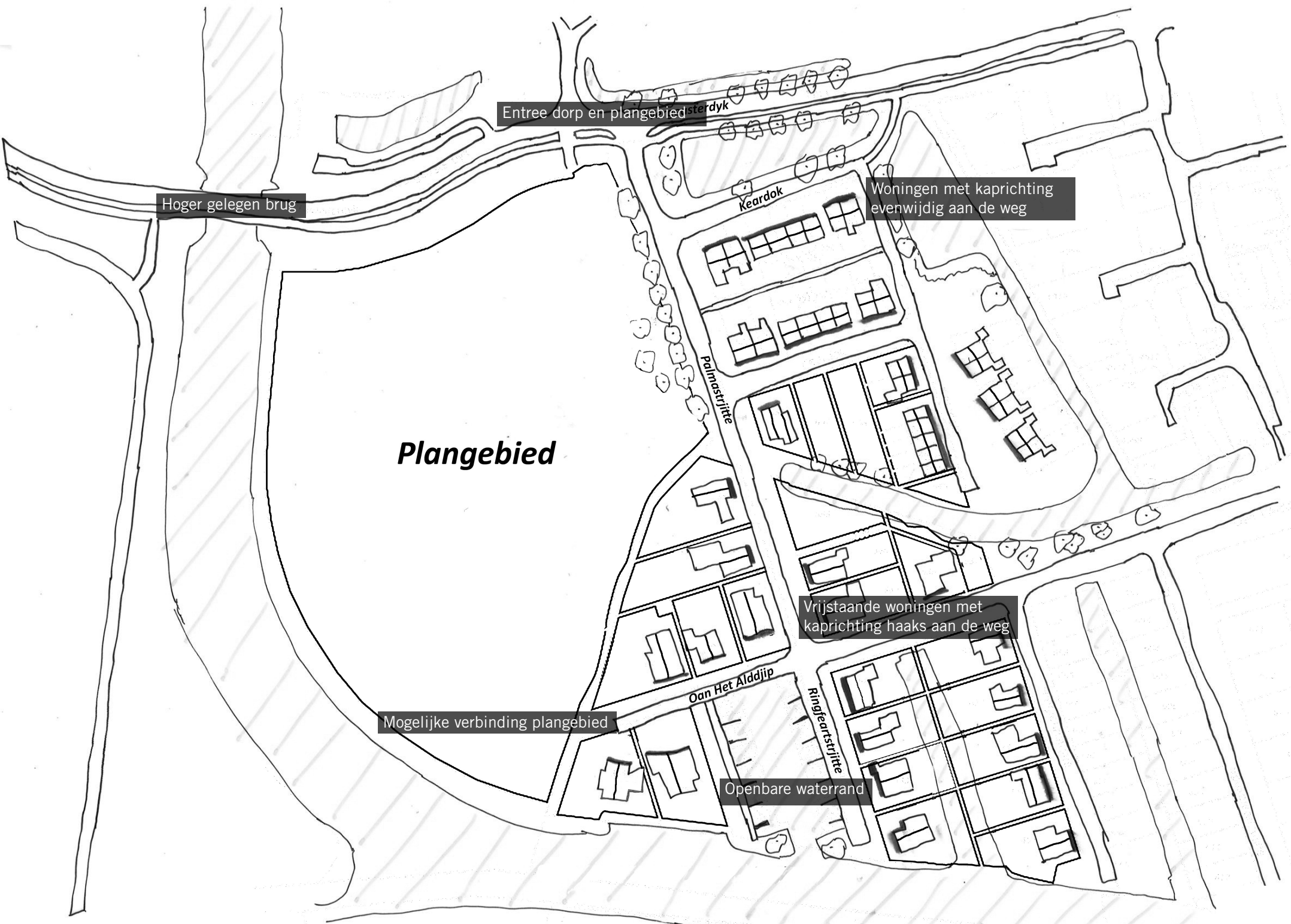
3. PLANGEBIED IN DE HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied vormt met haar ligging de schakel tussen het dorp en het (open)weidelandschap. De Nije Waring, een drukke vaarroute vormt hiervoor de fysieke begrenzing van het dorp. De brug over deze vaarweg ligt op een hoger gelegen talud. Vanaf dit punt is het plangebied goed te overzien.

De onlangs gerealiseerde woonwijk Grut Palma, aangrenzend aan het plangebied, kent woningen met verschillende typologieën. Aan het begin van de Palmstrjitte staan rood-bruine in baksteen uitgevoerde twee onder één kapwoningen en rijwoningen met één bouwlaag en een mansardekap en woningen met één verhoogde laag met kap.

Verderop in de straat staan riante vrijstaande woningen op ruime percelen. Deze woningen hebben ook een opbouw bestaande uit één bouwlaag en een kap. De woningen hebben een kaprichting haaks aan de weg staan en maken op deze manier een duidelijk onderscheid tussen de vrijstaande- en de rij- en twee onder één kap woningen.





Entree dorp en plangebied *sterdyk*

Hoger gelegen brug

Keardok

Woningen met kaprichting evenwijdig aan de weg

Plangebied

Oanpluustritte

Vrijstaande woningen met kaprichting haaks aan de weg

Mogelijke verbinding plangebied

Oan Het Alddijp

Openbare waterrand

Rinfearstjitte

Woningen uit de omgeving.

Rechthoekige of vierkante opbouw met één of twee bouwlagen en een kap. Kleurgebruik van donkere aardse tinten van rood bruin tot antraciet. Met name uitgewerkt in bakstenen gevels met houtaccenten. Daken zijn donker antraciet. Kozijnen in contrast met de gevels en het dak in gebroken wit.

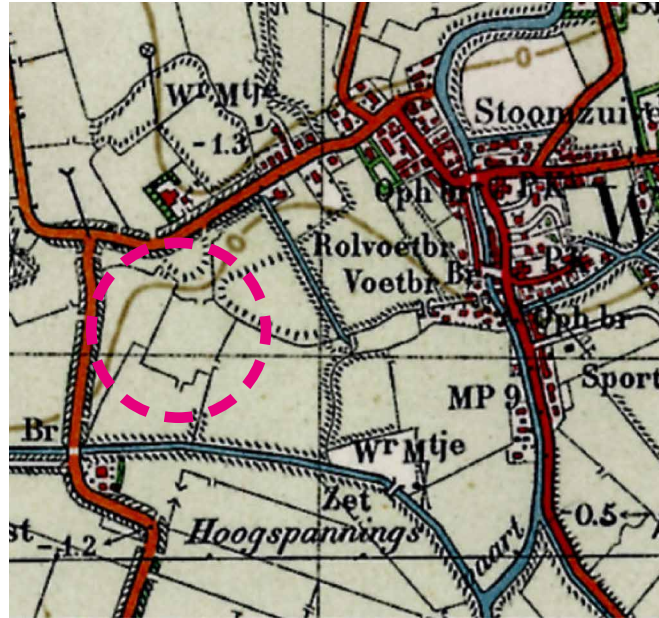


4. HISTORISCHE CONTEXT



- 1925 -

Het ontstaan van Wergea gaat ver terug in de tijd. Wergea is ontstaan als terpdorp op de kruising van de waterwegen van Leeuwarden naar Grou (Wergeasterfeart) en via Warten naar Groningen (de Foudring). Deze kruising ligt op circa 500 meter ten oosten van het huidige plangebied.



- 1950 -

Wergea groeit tot de jaren '50 minimaal. Het dorp concentreert zich nog altijd rondom de kruising van de waterwegen.



- 2015 -

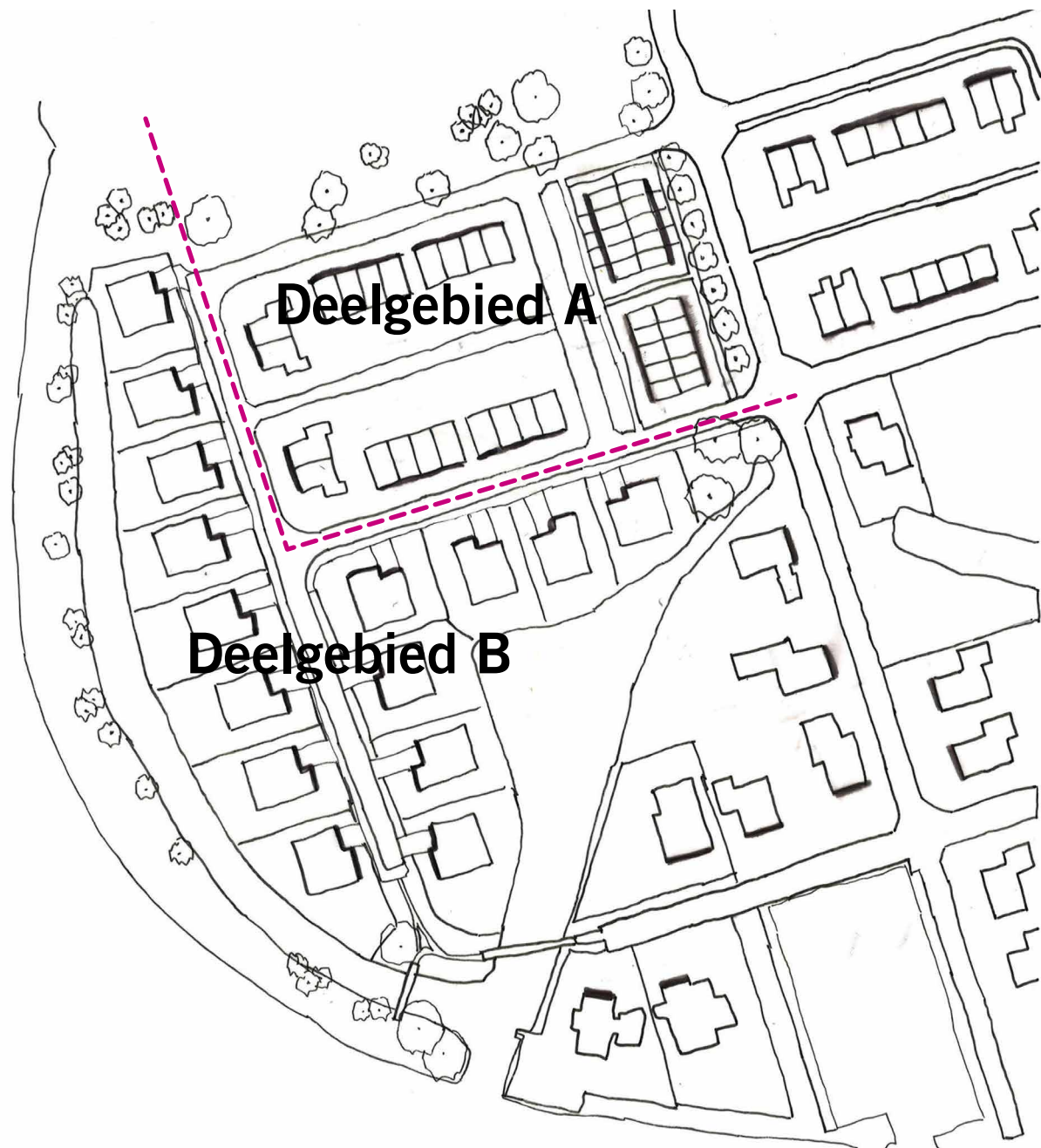
Als onderdeel van de Mastroute wordt de Nije Waring om het dorp gegraven. Er is een duidelijke ontwikkelrichting ontstaan, waardoor het dorp langzaam verder groeit. Het plangebied ligt inmiddels aan de rand van het huidige dorp.

5. STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN

Het plangebied bevindt zich door de historische ontwikkeling aan de rand van het dorp en ligt op het overgangsgebied van de dorpsrand en het landelijke gebied. Het plangebied leent zich hierdoor perfect om dit overgangsgebied te benadrukken. Dit kan enerzijds door de stedenbouwkundige uitgangspunten en anderzijds door de architectonische uitwerking en kleurgebruik. In dit hoofdstuk worden de stedenbouwkundige hoofd uitgangspunten benoemd.

stedenbouwkundige uitgangspunten

- Het plangebied is op te delen in twee deelgebieden om het overgangsgebied extra te benadrukken
- Deelgebied A sluit aan op de bestaande woonwijk door de richting van de verkaveling en de korrelgrootte over te nemen.
- Deelgebied B fungeert als overgangsgebied. Dit kan door een kleinere korrelgrootte en het realiseren van een toegankelijke en openbare oeverzone.
- Het plangebied wordt ontsloten via de Palmstrijtte. Langs het Oan het Aldjip wordt ruimte gereserveerd voor een langzaam verkeersverbinding.
- In de openbare ruimte wordt rekening gehouden met speelvoorzieningen, landschappelijke inpassing van bomen en wandelroutes



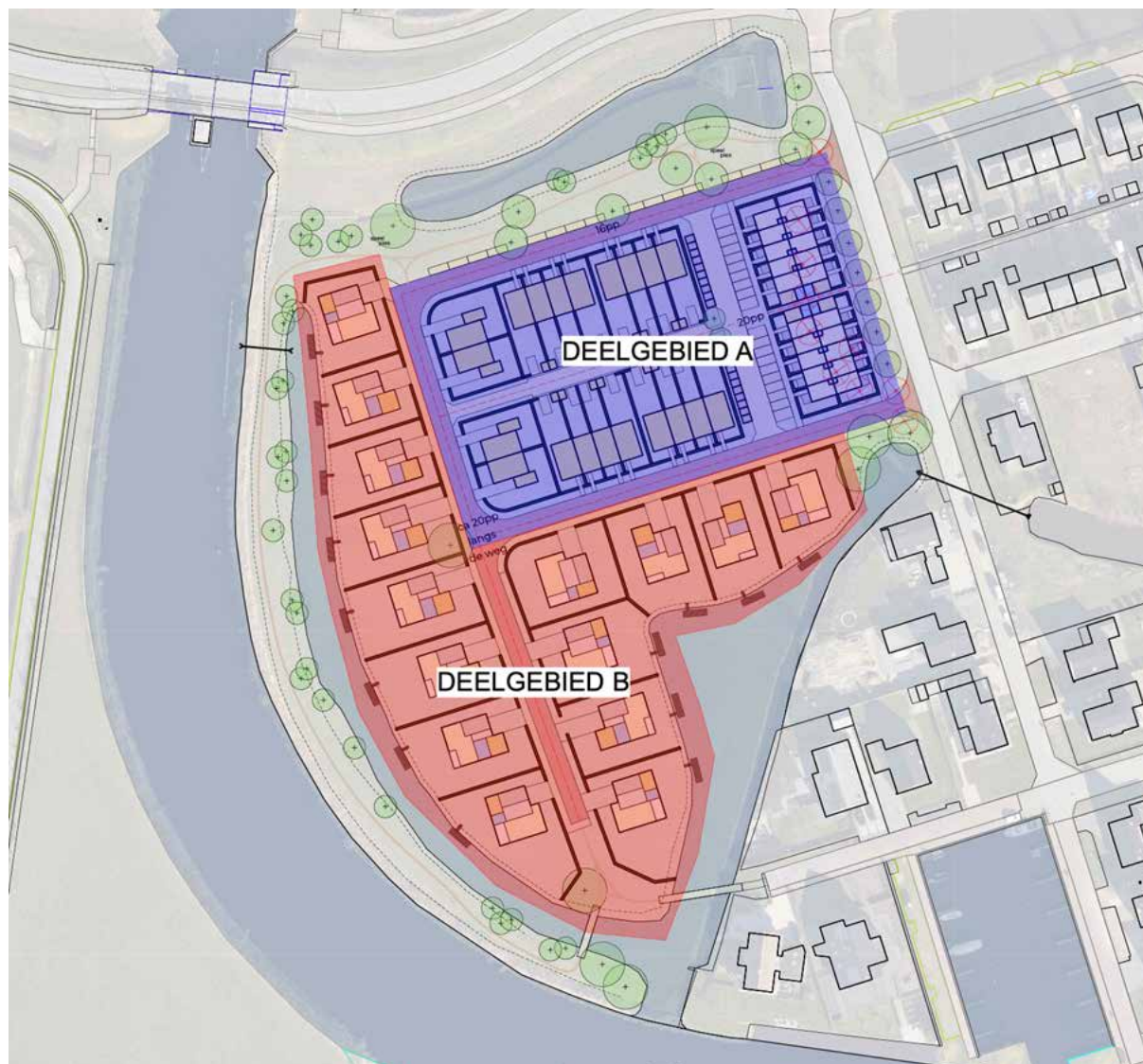
6. VOORGESTELD WOONPROGRAMMA

Er zijn twee deelgebieden te onderscheiden in Grut Palma West.

In het noordoostelijke deel van het plan, deelgebied A, zijn rijwoningen, rug-aan-rugwoningen en twee-onder-één-kapwoningen gepland. Dit deel van het plan sluit stedenbouwkundig aan op het bestaande plan ten oosten van de locatie. Ook in massa en plaatsing van de woningen heeft dit plandeel Grut Palma West een sterke verwantschap met deze bestaande wijk.

Deelgebied B bestaat uit op een meer losse wijze geplaatste bungalows, al dan niet met een kleiner programma op de verdieping. De bouwmassa van de woningen is afwijkend van die van de andere woningen, in hoofdzaak laag en plat afgedekt.

In kleur en materiaal wordt voor beide plandelen ook langzaam de overgang gemaakt naar het landelijk gebied. Materialen en kleuren zijn ook in het bestaande deel van de wijk te vinden, maar het palet is hier beperkter en de eenheid groter. Het plan is dan ook te zien als een afronding van het grotere plan Grut Palma.



7. TOETSINGSKADER - PLANDEEL A

In dit hoofdstuk worden de architectonische uitgangspunten van deelgebied A beschreven. Dit betreft de rijwoningen, rug-aan-rugwoningen en twee-onder-één-kapwoningen. De welstandstoets kan plaatsvinden aan de hand van deze toetsingscriteria.

Plaatsing

- Hoofdgebouwen staan met de voorgevel in de rooilijn
- Kopgevels die grenzen aan het openbaar gebied hebben minimaal twee gevelopeningen in goede verhoudingen en een kwalitatieve indeling.
- Gebouwen staan evenwijdig aan de weg en zijn georiënteerd op de openbare ruimte
- Aan- en uitbouwen alsmede bijgebouwen liggen hoofdzakelijk achter of naast het hoofdgebouw.
- Aan- of uitbouwen voor de voorgevel zijn ondergeschikt

Hoofdvorm

- Bebouwingscontour: één of twee lagen met kap, samenhang in het cluster
- Massaopbouw: enkelvoudig
- Vormbehandeling: kantig
- Aan- en uitbouwen alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt

Aanzichten

- Er is sprake van gerichtheid op de openbare ruimte
- De compositie is onderling verwant, gestileerd en eenvoudig
- Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen zijn bij voorkeur mee ontworpen of ondergeschikt

Opmaak

- Materiaal gevel: metselwerk mogelijk in combinatie met hout of houtachtige materialen
- De woningen aan de noordrand zijn in kleur afgestemd op de woningen aan de Keardok.
- Materiaal kap: keramische dakpannen
- Kleur gevel: middentoon grijs en roodbruin tot donkerbruin
- Kozijnen, ramen en deuren: kleur sluit aan op de rest van de gevel, weinig contrast
- Kleur dak; antracietkleurig
- Eenvoudige en zorgvuldige detaillering, kent een sterke samenhang

Aanvullend

- Erfafscheidingen zijn bij voorkeur groen.
- Erfafscheiding aan de voorzijde zijn maximaal 1,20 cm hoog.
- Zonnepanelen zichtbaar vanaf de openbare weg worden per dakvlak in een aaneengesloten rechthoekig vlak geplaatst.
- Buitenunits van bijv. airco's / warmtepompen zijn vanaf het straatbeeld niet zichtbaar of worden in de architectuur weggewerkt



Voorbeelden van roodbruin - donkerbruin



Voorbeelden van middentoon grijs



Voorbeelden van antraciet

REFERENTIES - PLANDEEL A



woningen aan het Keardok



woningen in metselwerk met houtmaterialen



Keramische dakpannen, kantige vorm



Eenvoudige en zorgvuldige detaillering



Gevel in grijstoon, kozijnen met weinig contrast

7. TOETSINGSKADER - PLANDEEL B

In dit hoofdstuk worden de architectonische uitgangspunten van deelgebied B beschreven. Dit betreft de bungalows. De welstandstoets kan plaatsvinden aan de hand van deze toetsingscriteria.

Plaatsing

- Hoofdgebouwen staan losjes en licht verspringend ten opzichte van de naastliggende woningen gesitueerd in en achter de rooilijn.
- Mogelijk is er een lichte verdraaiing van de hoofdgebouwen ten opzichte van de rooilijn.
- Gebouwen staan evenwijdig aan de weg en zijn met de voorgevel georiënteerd op de openbare ruimte.
- Aan- en uitbouwen alsmede bijgebouwen liggen hoofdzakelijk achter of naast het hoofdgebouw.
- Aan- of uitbouwen voor de voorgevel zijn ondergeschikt, een enkele of dubbele carport is mogelijk.

Hoofdvorm

- Bebouwingscontour: één laag met mogelijk met een opbouw die niet groter is dan 1/2 van het hoofdgebouw, alles plat afgedekt.
- Massaopbouw: samengestelde volumes met orthogonale basisvormen met mogelijk ondergeschikte opbouw.
- Vormbehandeling: kantig.
- Aan- en uitbouwen alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt.
- De woningen behoren tot één architectonische familie. Daarbinnen kan ondergeschikt gevarieerd worden met hoofdvorm en samenstelling van volumes waardoor variatie tussen de woningen ontstaat.

Aanzichten

- Er is sprake van gerichtheid met open gevels op de openbare ruimte en op het water.
- De compositie is onderling verwant, gestileerd en eenvoudig.
- Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen zijn bij voorkeur mee ontworpen of ondergeschikt.

- De woningen behoren tot één architectonische familie, waarbij materiaal en kleurgebruik afgestemd zijn. Daarbinnen kan ondergeschikt gevarieerd worden met de kleurstelling, materiaalgebruik en detaillering, waardoor variatie tussen de woningen ontstaat.

Opmaak

- Materiaal gevel: metselwerk in combinatie met hout of houtachtige materialen.
- Kleur gevel: middentoon grijs en bruin tot donkerbruin.
- Daklijsten, kozijnen, ramen en deuren: kleur sluit aan op de rest van de gevel, weinig contrast.
- Eenvoudige en zorgvuldige detaillering, kent een sterke samenhang.

Aanvullend

- Erfafscheidingen zijn bij voorkeur groen.
- Erfafscheiding aan de voorzijde zijn maximaal 1,20 cm hoog.
- Zonnepanelen worden op voldoende afstand van de dakrand geplaatst, zodat deze niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg.
- Buitenunits van bijv. airco's / warmtepompen zijn vanaf het straatbeeld niet zichtbaar of worden in de architectuur weggewerkt.



Voorbeelden van bruin - donkerbruin



Voorbeelden van middentoon grijs

REFERENTIES - PLANDEEL B



woningen in metselwerk met houtmaterialen



samengestelde volumes met ondergeschikte opbouw



Gevelkleur in middentoon grijs



Kantige vormbehandeling.



Eenvoudige en zorgvuldige detaillering



Gevelkleur in bruin tot donkerbruin

8. BUITENRUIMTE EN DUURZAAMHEIDSAMBITIES

Straatprofiel

Het straatprofiel wordt opgebouwd uit een viertal onderdelen. De weg, een molgoot, een troittoir deel en een erfgrens. De straat wordt in de basis gelijkvloers uitgevoerd, om het dorpsgevoel te versterken. De bestrating zal bestaan uit klinkers met een suggestie van een rijbaan en een troittoir gescheiden door een molgoot. Het onderscheid kan gemaakt worden door het legverband. Qua kleurgebruik en type klinker wordt aansluiting gezocht bij de al bestaande woonwijk.

Erfgrenzen

Erfgrenzen bestaan bij voorkeur uit groene inheemse hagen. Aan de voorzijde, de eerste drie meter van het kavel, wordt een openkarakter nagestreefd. Dichte hekwerken zijn aan de voorzijde niet toegestaan. Hagen of groenblijvende hekwerken hebben hier een maximale hoogte van 1,20 meter. Na deze drie meter mogen hagen of hekwerken maximaal 2,00 meter hoog zijn.

Parkeren

De rijwoningen en rug-aan-rugwoningen in deelgebied A krijgen een (semi) openbare parkeercoffer in de openbare ruimte. De twee-onder-één-kapwoningen in deelgebied A krijgen een parkeeroplossing op eigen terrein. In Deelgebied B wordt met name op eigen terrein geparkeerd.

Inrichtingselementen

Inrichtingselementen zoals straatverlichting sluit aan bij de huisstijl van de al bestaande wijk.

Water en biodiversiteit

Hemelwater wordt opgevangen en via de principes van vasthouden, bergen en afvoeren richting oppervlaktewater begeleid. Om de overgang van dorp – naar landschap te versterken worden inheemse beplantingssoorten toegepast, worden kruidenrijke zones ingericht met extensief beheer en worden waar mogelijk natuurvriendelijke oevers aangelegd.

Duurzaamheid

Voor de woningen gelden hoge duurzaamheidsambities. Deze ambities mogen echter niet ten koste gaan van de ruimtelijke kwaliteit. Installaties zoals buitenunits van een warmtepomp zijn vanaf de openbare weg niet zichtbaar, worden weggewerkt in de architectuur of middels een omkasting ingepast op een manier die aansluit op de architectuur van de woningen. Daken worden zoveel mogelijk ingezet met een dubbelgebruiksfunctie. Denk hierbij aan de opwek van energie.



Half verharding ten gunste van klimaatadaptatie



Straatprofiel in de bestaande woonwijk



Kruidenrijke zones met extensief beheer



BEELDKWALITEITSPAN

WERGEA GRUT PALMA

RHO ADVISEURS