

BEELDKWALITEITSPLAN 'OER DE BARTEN' WARTEN

15-12-2023



Inleiding

Aanleiding

Aan de westzijde van Warten wordt op een voormalig stuk weiland, gelegen aan de Wartenster Wiid, een relatief kleinschalig woningbouwplan ontwikkeld; Oer de Barten. Het plan behelst de realisatie van 32 woningen, waarvan 8 sociale huur, 14 2/1 kap woningen en 10 vrijstaande woningen. Het water van het Wartenster Wiid wordt het plan ingetrokken, hierdoor wordt nadrukkelijk een relatie gezocht tussen de woningen en het water. De woningen worden projectmatig ontwikkeld. De keuze bestaat uit een aantal type standaard woningen waarbinnen individuele woonwensen mogelijk zijn. In het kader van deze ontwikkeling is voor een locatie een bestemmingsplan in voorbereiding. Met dat bestemmingsplan wordt de gewenste nieuwe invulling met maximaal 32 nieuwe woningen juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

Op het plangebied is de welstandsnota van de gemeente Leeuwarden van toepassing. De woningwet bepaalt dat welstandstoetsing van bouwplannen alleen mag plaatsvinden aan de hand van vooraf gestelde criteria. Met de Welstandsnota voldoet de gemeente Leeuwarden aan deze eis.

Het welstandsbeleid van de gemeente Leeuwarden is opgesteld vanuit de overtuiging dat de overheid naast de inrichting van de openbare ruimte, ook verantwoordelijkheid draagt voor de gebouwde omgeving. Het uiterlijk van een bouwwerk is daarom geen zaak van de eigenaar alleen; ook omwonenden en voorbijgangers spelen een rol. Het aanzicht van gebouwen is onderdeel van de leefomgeving van de inwoners en bezoekers van de gemeente Leeuwarden.

De nota is een belangrijk instrument om te sturen op het in stand houden en verbeteren van deze ruimtelijke kwaliteit en de gebouwde omgeving binnen de gemeente.

De bestuurlijke en juridische kaders leggen vast welke procedures er bij de welstandstoetsing gevolgd dienen te worden. De criteria uit de welstandsnota en de bestuurlijke en juridische kaders zorgen ervoor dat welstandstoetsing voor een ieder die ermee te maken krijgt transparant en navolgbaar is.

Juridisch kader

Het bestemmingsplan "Lytse Doarpen" is een bindend plan voor zowel overheid als burgers en regelt ondermeer het gebruik van gronden en opstallen. Een bestemmingsplan bestaat uit 1 of meerdere kaarten, regels en een toelichting. Er staat in wat u in een bepaald gebied mag bouwen of verbouwen en waarvoor de grond en de gebouwen bedoeld zijn. Bijvoorbeeld waar woningen, winkels, bedrijven of horeca mogen zijn. En welke grond bedoeld is voor wegen en groen.

Een bouwplan moet worden getoetst aan de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan, maar wordt ook beoordeeld op het gebied van welstand. Voorafgaand aan het besluit over vergunningverlening wordt dan ook veelal een welstandsadvies uitgebracht.

Bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan geeft, kunnen niet door welstandscriteria (of een beeldkwaliteitsplan) worden tenietgedaan. Eisen gesteld aan de architectonische verschijningsvorm staan exclusief omschreven in de welstandsnota.

Het welstandsadvies kan zich richten op de gekozen invulling binnen de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. In een situatie waarin een bouwplan in overeenstemming is met het bestemmingsplan, kan toch een negatief welstandsadvies worden gegeven als de gekozen architectonische oplossing te sterk afbreuk doet aan de ruimtelijke beleving van het betreffende gebied. Uiteraard moet in zo'n geval de welstandsnota daartoe de argumentatie leveren. Voor nieuw te ontwikkelen gebieden of gebieden die ingrijpend worden veranderd, worden nieuwe welstandscriteria opgesteld. Deze hebben hetzelfde doel als de welstandsnota en vormen, na vaststelling door de gemeenteraad, ook een toetsingskader voor welstand. Dit beeldkwaliteitsplan voorziet daarin.

Plangebied

Het plangebied heeft in de huidige situatie een agrarische bestemming, maar lag oorspronkelijk in een veenmoeras wat door ontwatering en ontginning in de Romeinse tijd was ingezakt en daardoor vatbaar was voor overstromingen vanuit de Middellzee. Door deze vernatting heeft zich zware klei afgezet op de veengrond met de eigenschappen van knipklei, wat heeft geleid tot de huidige klei op veen gebieden. Deze klei-op-veengebieden werden later omkaad en doormiddel van kleine molens drooggemalen. Tijdens de ruilverkavelingsperiode zijn kleine percelen samengevoegd en is het gebied ten noorden van Warten heringericht met nieuwe boerderijen. Desondanks is de veenontginning in rechte stroken uit de Romeinse tijd nog steeds af te lezen in het landschap ten noorden en zuiden van Warten en is het landschap nog altijd zeer weids met verspreide bebouwing en weinig opgaande begroeiing. Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door het Wartenster Wiid (welke via de Rochsleat in verbinding staat met de Alde Feanen) en het bedrijventerrein van het dorp Warten. Aan de oostzijde grenst het gebied aan het wijkje "Oer de barten". De noord- en westzijde van het gebied heeft nog steeds een agrarische bestemming.







plangebied
Oer de Barten

Referenties uit het dorp ter inspiratie - Stedenbouwkundig plan



Rijwoningen



Twee-onder-een-kapwoning



Vrijstaande woningen



Gebiedskenmerken vrijstaande woningen

uh = uitgangspunt hanteren
 ri = respecteren en interpreteren
 iv = incidenteel veranderbaar

Plaatsing

Er is sprake van vrijstaande bebouwing met overwegend veel tussenliggende ruimte.

Aan en uitbouwen mogen tot 1 meter achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd, mits deze een geïntegreerde onderdeel van de architectuur van de woning zijn en er sprake is van een samenhangend bebouwingsbeeld. De maximale breedte van aan- en uitbouwen is 4 meter.

Voor de zuid oostelijke kavel, in het stedenbouwkundig ontwerp gemarkeerd in oranje, is het toegestaan om een aan- en uitbouw te bouwen tot op de voorgevelrooilijn van de ander twee kavels. Het hoofdgebouw heeft een afwijkend nokrichting (haaks).

Hoofdvorm

Vrijstaande woningen met een sterke onderlinge samenhang in situering, hoofdvorm, kleur- en materiaalgebruik.

De hoofdvorm heeft één bouwlaag met een prominente kap (wolfseinden zijn niet toegestaan).

De kap betreft een zadeldak waarvan de nok haaks of parallel op de aangrenzende weg staat.

Aanzichten

De gevelaanzichten hebben een modern dorps karakter.

De woningen hebben een sterke oriëntatie op zowel het water als de openbare weg.

Alle gevels zijn representatief.

Aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn ondergeschikt maar passend bij de architectuur.

Bijgebouwen zijn in harmonie met het hoofdgebouw en hebben een dorps karakter.

Opmaak

Gevels zijn opgetrokken uit genuanceerd metselwerk (handvorm) en hout waarbij er in ieder geval altijd minimaal 30% hout moet worden toegepast. De daken zijn overwegend genuanceerd rood-oranje en hebben een dorps karakter en hebben aan zowel de voorzijde als de achterzijde een overstek van minimaal 30 cm. Incidenteel een antractiet genuanceerd pannendak, zinken dak of rieten dak toepassen.

Zorgvuldige details, nieuwe moderne invullingen zijn mogelijk. De detaillering ondersteunt de architectuur.

Het kleur- en materiaalgebruik voor de gevels is terughoudend in aantal en expressie en is passend bij de architectuur en het dorp (zie moodboard).

uh ri iv

x

x

x

x

x

x

x

x

x

x

x

x

x

x

Op de kop:
 woningen van hout en
 combi hout/steen
 (minimaal 30% hout)
 met rieten kap



Binnengebied:
 woningen van hout en
 combi hout/steen
 (minimaal 30% hout)



Gebiedskenmerken twee onder één kap bebouwing

uh = uitgangspunt hanteren
 ri = respecteren en interpreteren
 iv = incidenteel veranderbaar

Plaatsing

Geschakelde woningen met kap.

Hoofdgebouwen staan in een duidelijke rooilijn; de woningen zijn met de voorgevel georiënteerd op de openbare ruimte (wegen).

Hoofdvorm

De hoofdvorm bestaat uit maximaal twee bouwlagen met kap.

De kap betreft een zadeldak die parallel aan of haaks op de aangrenzende openbare weg staat.

Aanzichten

De woningen hebben een sterke orientatie op de openbare weg.

De gevelaanzichten hebben een modern en dorps karakter.

Aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn ondergeschikt maar passend bij de architectuur.

Bijgebouwen zijn in harmonie met het hoofdgebouw en hebben een dorps karakter.

Opmaak

Gevels zijn opgetrokken uit genuanceerd metselwerk (handvorm) in combinatie met hout waarbij er in ieder geval altijd minimaal 30% hout moet worden toegepast in de topgevel. De daken zijn genuanceerd, hebben een dorps karakter en hebben aan zowel de voorzijde als de achterzijde een overstek van minimaal 30 cm.

Zorgvuldige details, nieuwe moderne invullingen zijn mogelijk. De detaillering ondersteunt de architectuur.

Het kleur- en materiaalgebruik voor de gevels is terughoudend in aantal en expressie en is passend bij de architectuur en het dorp (zie materialisering).

uh ri iv

x
 x
 x
 x
 x
 x
 x
 x
 x
 x
 x
 x



Dorps karakter / sterke orientatie op de openbare weg
 Combi van hout/steen



Gebiedskenmerken rijwoningen

uh = uitgangspunt hanteren
 ri = respecteren en interpreteren
 iv = incidenteel veranderbaar

uh ri iv

Plaatsing

Geschakelde woningen met kap.

Hoofdgebouwen staan in een duidelijke rooilijn; de woningen zijn met de voorgevel georiënteerd op de openbare ruimte (wegen).

Hoofdvorm

De hoofdvorm bestaat uit één bouwlaag met kap.

De kap betreft een zadeldak die parralel op de aangrenzende openbare weg staat.

Aanzichten

De woningen hebben een sterke orientatie op de openbare weg.

De gevelaanzichten hebben een modern en dorps karakter.

Aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn ondergeschikt maar passend bij de architectuur.

Bijgebouwen zijn in harmonie met het hoofdgebouw en hebben een dorps karakter.

Opmaak

Gevels zijn opgetrokken uit hout of hout in combinatie met genuanceerd metselwerk (handvorm) waarbij er in ieder geval altijd minimaal 30% hout moet worden toegepast.

De daken zijn genuanceerd en hebben de zijkanten een overstek.

Zorgvuldige details, nieuwe moderne invullingen zijn mogelijk. De detaillering ondersteunt de architectuur.

Het kleur- en materiaalgebruik voor de gevels is terughoudend in aantal en expressie en is passend bij de architectuur en het dorp (zie ook moodboard).

x

x

x

x

x

x

x

x

x

x

x

x



Combi van hout/steen, minimaal 30% hout toepassen



Dorps karakter / orientatie op de openbare weg.

Criteria objecten

Erfafscheidingen

- Erfafscheidingen moeten passen bij het groene karakter van de omgeving.
- Op aan openbare ruimte grenzende perceelsgrenzen zijn uitsluitend groene erfafscheidingen toegestaan. De voorkeur gaat uit naar hekwerk met hедера.

Erfafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw zijn maximaal 1 meter hoog. Erfafscheidingen aan het achter- en zijerf zijn maximaal 2 meter hoog waarvan de laatste 2 meter aan de water grenzende zijde maximaal 1 meter hoog is.

Steigers

Steigers zijn uit planken opgebouwde en door palen gestutte bouwwerken waar boten kunnen worden aangelegd. Steigers staan op de grens van tuin en water. Steigers zijn van invloed op de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente streeft ernaar een rommelige beeld door een grote verscheidenheid aan steigers te voorkomen.

- Steigers moeten passen bij het karakter van de omgeving.
- Steigers zijn van hout of kunststof.
- Steigers worden in bouwrijpfase aangelegd en zullen instant gehouden moeten worden.

Plaatsing:

- Direct naast het erf en aan de oever.
- Hoogstens 0,70 meter boven de gemiddelde waterlijn en niet hoger dan het aangrenzende maaiveld.
- Aansluiten op de naastgelegen oeverbeschoeiing in de zin dat de oever doorloop (continuïteit in oever).

Moodboard ter inspiratie van kleuren en materialen

buitenruimte



Wegen:
betonstraatstenen,
wijnrood/antraciet genuanceerd.



Trottoirs:
betontegels 30 x 30 cm,
kleur grijs.



De oevers t.p.v. de woningen
bestaan uit stortstenen.

architectuur

