

BEELDKWALITEITSPLAN JUBBEGA ZUID

12 mei 2026



INHOUDSOPGAVE

Inhoudsopgave	1
1. Inleiding	3
2. Beoogd beeld	5
3. Criteria voor het uiterlijk van bouwwerken	7

1. INLEIDING

Het woningbouwplan voor Jubbega Zuid is een nieuwe uitbreiding aan de kern. Het plan is om hier een woonbuurt van grondgebonden vrijstaande-, twee-onder-één-kap- en rijwoningen te bouwen van één of twee lagen met een kap.

De beoogde planlocatie valt volgens de geldende Welstandsnota (2016) onder de welstandscriteria die horen bij 9. *Buitengebied, niveau 2*. Deze criteria zijn echter niet passend voor een kleine woonbuurt als uitbreiding van een kern. De Welstandsnota is niet bedoeld/geschikt als beoordelingskader voor (grotere) nieuwe ontwikkelingen. Zie ook pagina 103 van de Welstandsnota. Daarom zijn voor de ontwikkeling van Jubbega Zuid specifieke regels over het uiterlijk van bouwwerken (omgevingskwaliteit) nodig.

De Welstandsnota is per 1-1-24 'bevroren' en er kunnen geen aanvullingen meer worden vastgesteld. In een beeldkwaliteitsplan specifiek voor een ontwikkeling kunnen "regels voor het uiterlijk van bouwwerken" worden opgenomen die worden aangemerkt als beleidsregels in de zin van artikel 4.19 van de Omgevingswet. Om voor Jubbega Zuid een specifiekere beeldkwaliteitstoetsing te kunnen creëren, stelt de gemeenteraad dit beeldkwaliteitsplan vast als beleidsregel, gekoppeld aan het omgevingsplan.



Afbeelding 1.1: gebied waar dit beeldkwaliteitsplan betrekking op heeft.



Afbeelding 1.2: uitsnede Jubbega op de welstandskaart met in rood aangegeven het plangebied. In groen welstandsgebied 9. Buitengebied en in wit welstandsgebied 10. Overig gebied – witte gebieden.



Afbeelding 1.3: stedenbouwkundig plan Jubbega Zuid. (Bron: Van Manen en Zwart architecten)

2. BEOOGD BEELD

De kern Jubbega valt onder *10. Overig gebied – witte gebieden, niveau 3*. Waarvoor een welstandsluw-regime geldt. In dit gebied worden weinig of alleen kleine aanpassingen voorzien en daarom biedt dit geen concrete richtlijnen die toegepast kunnen op Jubbega Zuid.

Jubbega is een kleine woonkern zoals deze veel voorkomen in dit deel van Fryslân: kleinschalig opgezet met eenvoudige woningen zonder uitgesproken architectonische uitstraling. Dat is ook terug te zien in het beeld van de gebouwen rondom het plangebied (veelal woningen). De meeste woningen zijn één laag met een kap, met metselwerk gevels en pannenkappen. Zowel langs- als dwarskappen komen voor. De materialen zijn eenvoudig van aard en hebben aardse, gedekte tinten.

Jubbega Zuid wordt gezien als een 'gebruikelijke' uitbreiding van Jubbega, waarbij het beeld van de nieuwbouw in sterke mate aansluit bij het beeld van de bestaande woningen van de omgeving.

Dit geldt in eerste instantie voor de stedenbouwkundige opzet van de nieuwe woonbuurt. Die bestaat namelijk uit enkele straten waaraan de woningen en erven op een traditionele wijze worden gesitueerd: de woningen staan met de voorzijde naar de straat met een kleine voortuin tussen de woning en de openbare ruimte. Bijgebouwen worden achter de voorgevel rooilijn gesitueerd. Achter de woningen is een achtertuin. Bij geschakelde en vrijstaande woningen wordt enige afstand tot de zijdelingse erfgrens aangehouden voor het plaatsen van de woningen.

Maar het uitgangspunt 'aansluiting zoeken bij de bestaande kern' geldt ook voor het beeld van de woningen. De woningen in Jubbega Zuid worden één of twee lagen met een kap en krijgen een eenvoudige hoofdvorm én uitstraling. Dit uitgangspunt is uitgewerkt in de criteria voor het uiterlijk van bouwwerken.



Afbeelding 2.1: woningen in de omgeving, Bramenstraat 20 t/m 24 (Bron: NEDBrowser)



Afbeelding 2.2: woningen in de omgeving, Bramenstraat 51 t/m 63 (Bron: NEDBrowser)



Afbeelding 2.3: woningen in de omgeving, Wolfsklauw 2 t/m 6 (Bron: NEDBrowser)

3. CRITERIA VOOR HET UITERLIJK VAN BOUWWERKEN

3.1 Beleidsintentie

Kort samengevat bevat de beleidsintentie de hoofdlijn voor de locatie, hierna vertaald in puntsgewijze criteria voor de omgevingskwaliteit. Het uitgangspunt voor Jubbega Zuid is, dat het eenvoudige, enigszins traditionele beeld van de directe omgeving wordt doorgezet in de nieuwe ontwikkeling. Dat betekent woningen met een kap met een eenvoudige hoofd- en kapvorm, uitgevoerd in materialisering en detaillering zoals die in de omgeving van het plangebied voorkomt.

3.2 Criteria

3.2.1 PLAATSING

- De woningen staan enkele meters naar achteren geplaatst op het erf ten behoeve van een voortuin.

3.2.2 HOOFDVORM

- Rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen.
- Woningen van één of twee bouwlagen met een zadeldak. Langskappen (evenwijdig aan de straat) is het uitgangspunt, uitzonderingen met dwarskappen (haaks op de straat) zijn mogelijk voor de twee-onder-één-kap- en vrijstaande woningen.
- Opzet is kantig en eenvoudig, geen ronde vormen.

3.2.3 AANZICHTEN

- De woning is gericht op de openbare weg, met een herkenbare voorgevel.
- Hoekwoningen hebben een tweezijdige oriëntatie (extra aandacht voor openheid in kopgevels gericht op de openbare ruimte).
- Expressie en samenhang per set geschakelde woningen: twee-onder-één-kapwoningen of een heel rijtje rijwoningen kennen een samenhangend gevelbeeld. Samenhang tussen alle woningen in de gehele buurt is toegestaan.
- Bij vrijstaande woningen is individuele expressie toegestaan.
- Herkenbare en logisch gesitueerde entree.
- De woningen kennen een kantige belijning.

3.2.4 OPMAAK

- Gevels van metselwerk in aardse, gedekte tinten geel, bruin of roodbruin.
- Ondergeschikt mogen secundaire materialen, zoals hout, worden toegepast in de gevel. Kleur afstemmen op de tinten van het metselwerk.
- Kappen met pannen in gedekte tinten antraciet/zwart.
- Dakkapellen aan de voorzijde worden maximaal 50% van de breedte van het dakvlak breed.
- Ingetogen detaillering.

3.2.5 OVERIG

- Bijgebouwen hebben een ondergeschikte, eenvoudige uitstraling.
- Bijgebouwen in gedekte tinten.
- Erfafscheidingen zoveel mogelijk groen. Lage hagen toepassen in de voortuin.