Stadsontwikkeling en -beheer

Gemeente Leeuwarden



Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitplan
Nij Wingerd - Wytgaard

HERIJKING 2021



BKP Nij Wingerd Wytgaard - 04 oktober 2021

Stedenbouwkundig plan 2021

AANLEIDING

Stedenbouwkundig plan Nij Wingerd 2008
De dorpsuitbreiding Nij Wingerd uit 2008 volgt in aard, schaal en structuur de eerdere noordwestelijke dorpsuitbreiding aan de Finne.
Een orthogonale verkavelingsstructuur in Polder het Wijtgaardster Nieuwland. De Finne is met de Jaring Waltastrjitte doorgetrokken naar de Bredyk.

Differentie in bouwprogramma gewenst
Tijdens de bouwcrisis is de eerste fase van Nij Wingerd mondjesmaat verkocht en gebouwd en bleef het weiland achter de boerderij onbebouwd.
Nu de woningvraag is toegenomen kan ook de laatste fase van de dorpsuitbreiding worden benut. Het is programmatisch wenselijk om de woningsegmenten te herzien en programma te realiseren wat aansluit bij behoefte uit het dorp Wytgaard. Dit gewijzigde programma voorziet in meer 2^1 kap woningen en rijwoningen. Een andere schaal dan voorzien in het oorspronkelijke plan.
Om deze programmawijziging aan te laten sluiten op de dorpsstructuur is de stedenbouwkundige verkaveling gewijzigd. De aangepaste verkaveling zorgt ervoor dat het plan Nij Wingerd wordt verankerd in het dorpsweefsel.

Herijking verkaveling en welstandsrichtlijnen
Deze herijking omvat 2 onderscheidende wijzigingen in de deelgebieden zoals aangegeven in de afbeelding:
1. wijziging van de *verkaveling* in deelgebied A & B
2. wijziging in *beeldkwaliteit en welstandsrichtlijnen* voor deelgebied B

1. Wijziging van verkaveling in deelgebied A & B
De locatie voor afwijkend programma aan de Jaring Waltastrjitte wordt reguliere woningbouw voorzien. Op de hoekkavel is aanvullend de mogelijkheid voor realisatie van een woning met beroep aan huis.
Aan de noordzijde van de Pier Thomasstrjitte is ruimte voor 2^1 kap conform het verkavelingsprincipe van het oorspronkelijke plan. Om het plan een gezicht te geven aan de Bredyk voorziet de verkaveling in 2 vrijstaande woningen met de voorgevel aan de Bredyk. De Pier Thomassrjitte krijgt een aansluiting voor fiets- en voetgangers naar het fietspad langs de Bredyk. Aan de zuidkant van het plan ontstaat een hofje met woningen van 1 laag met een kap.
Voor deelgebied A blijft de oorspronkelijke beeldkwaliteit en welstandsrichtlijnen van kracht.

2. wijziging in beeldkwaliteit en welstandsrichtlijnen voor deelgebied B
Qua materiaal en positie krijgt dit ensemble een relatie met de boerderij en de woningen aan de Arnold Cathstrjitte. Ten behoeve van deze aansluiting is een 4e categorie aan het beeldkwaliteitplan en richtlijnen 2008 toegevoegd.
Hierin worden gevels in hout en rood/oranje dakpannen toegestaan.



Stedenbouwkundig plan 2008 met herijkte gebieden A&B

Wytgaard Beeldkwaliteitplan

November 2008

INLEIDING

Deze nota " beeldkwaliteit Wytgaard" biedt informatie over de welstandsrichtlijnen die worden gehanteerd voor het plan te Wytgaard.
Naast de planbeschrijving bevat dit document het hoofdstuk beeldkwaliteit (een beschrijving van het gewenste beeld van de bebouwing) en is als zodanig bij de beoordeling van bouwplannen een aanvulling op de bepalingen die vastgelegd zijn in het bestemmingsplan Wytgaard.

Het plan is, na het gerealiseerde plan aan de Finne, de nieuwste woonlocatie in wording. Het plan ligt aan de noordzijde van het dorp Wytgaard (zie figuur 1) en is min of meer een afronding van de dorpscontour van Wytgaard.

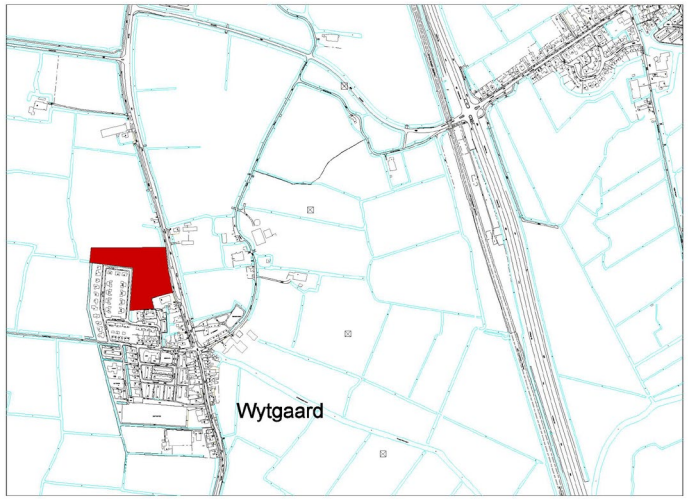


Fig.1: ligging plan

HET PLAN

1.1 Stedenbouwkundige randvoorwaarden en uitgangspunten

- In Wytgaard worden circa 24 kavels uitgegeven over een periode van circa 10 jaar.
- De aanleg van plan vindt plaats in 7 fasen.
- Er worden in het plan overwegend twee-onder-één-kapwoningen gebouwd en vrijstaande woningen
- Het plan is traditioneel van opzet, passend binnen de kleurstelling van de typisch 'Friesche staalkaart' en zal zich goed moet voegen binnen de dorpskarakteristieken van Wytgaard.
- Vanuit de nieuwe uitbreiding wordt een aansluiting gemaakt met de Bredyk. Hiermee kunnen hinderlijke verkeersbewegingen door de kern van het dorp Wytgaard zoveel mogelijk worden vermeden.
- De aansluiting van de dorpsuitbreiding op de Bredyk wordt uitgevoerd middels een verhoogd plateau, waarmee de huidige verkeersremmende maatregel nabij de grens van de bebouwde kom, komt te vervallen.
- Bestaande bomen langs het fietspad en de Bredyk zullen zoveel mogelijk gehandhaafd worden en maken in belangrijke mate, onderdeel uit van het groene aanzien aan het dorpsaanzicht aan de noordzijde van Wytgaard.
- Er wordt aansluiting gezocht bij de bestaande verkeersstructuur van Wytgaard. Aangesloten wordt op de Finne en Bredyk.

1.2. Ontsluiting

De verkeersstructuur van plan bestaat uit een tweetal wijkontsluitingswegen. De nieuwe wegen sluiten aan op de huidige woonstraat De Finne en op de belangrijke hoofdontsluitingsweg van het dorp, de Bredyk.
Voor het langzaamverkeer blijft de bestaande fietsroute langs de Bredyk gehandhaafd. Deze wordt opgenomen in de nieuwe verkeersontsluiting en sluit net in de huidige bebouwde kom aan op de wijkontsluitingsweg.

Het plan zal in zijn geheel worden voorzien van enkelzijdige trottoirs. De trottoirs worden uitgevoerd in betontegels van 30x30cm. De rijweg van het plan wordt voorzien van bruine betonklinkers (10x10x20).

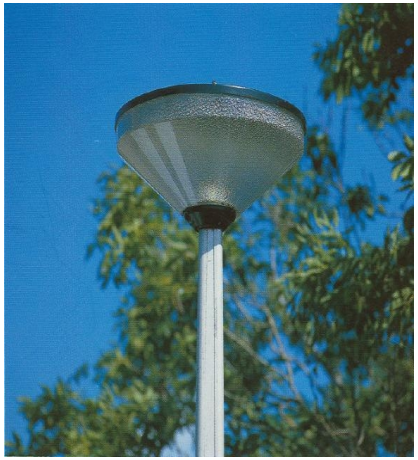
1.3. Groenvoorzieningen

De belangrijkste groenvoorziening in het plan is de groensingel aan de oostzijde van het plan, gelegen langs de hoofdontsluitingsweg De Bredyk. Daarnaast zal langs de nieuwe wegen een groenstrook worden aangelegd van minimaal 3 meter, waarin een bomen worden geplant van de 2^{e} ordegrootte. Hiermee krijgen de nieuwe straten een duidelijke groenstructuur.

Een belangrijk aspect in de landschappelijke inpassing is de vormgeving van de buitenrand van de uitbreidingslocatie. Daar waar aan de rand van het plan tuinen grenzen aan het open landschap, zal deze worden vormgegeven door het op voorhand inplanten van één solitaire boom per kavel. De planmatige inplant van solitaire bomen zal zoveel mogelijk geclusterd worden. Dit betekent dat, in combinatie met de naastgelegen kavel, aan de zij-erfgrens van de bouwkavel een boom wordt geplant, zodat er per twee bouwkavels een beeld ontstaat van kleine boomgroepen. Door deze planmatige aanleg van de bomen ontstaat een zogenaamde 'rafelige' rand van het uitbreidingsplan dat grenst aan het open, Friese landschap. Deze 'rafeligheid' is kenmerkend voor het aanzicht van Friese plattelandsdorpen.

1.4. Verlichting

Uit het oogpunt van beheer en eenduidigheid in armaturen is hier gekozen voor een paaltoparmatuur van het type Industria 2050. De verlichting installatie voldoet aan de eisen van het politiekeurmerk en aan de richtlijnen volgens de NSVV.



1.5. recreatieve voorzieningen

Gelet op de mogelijkheden om te spelen voor kinderen in het dorp, worden geen specifieke kinderspeelplaatsen aangelegd in de voorgestelde uitbreiding.

1.6. Bebouwingskarakteristieken

Naast de Friese karakteristiek ten aanzien van het dorpsaanzicht (rafeligheid van de randen, zie punt 1.3) zal de bebouwingskarakteristiek van Friese dorpen ook herkenbaar zijn in de bebouwing van het plan . Versterking van de zogenaamde 'kleurenkaart van de Friese woningbouw' is gerealiseerd met de ontwikkeling van het plan Pastorijfinne te Wirdum. Het plan zal in de beeldvorming sterke overéénkomsten vertonen met voornoemd plan, te weten woningen uitgevoerd in rode baksteen en zwarte kapvormen.

1.7. Beheersaspecten

De berstrating van de wegen en voetpaden wordt zodanig aangelegd dat onderhoud in de toekomst geen extra aanslag op het reguliere onderhoudsbudget pleegt. Tijdens de uitvoering, betreffende de fase van het bouwrijp maken en woonrijp maken, wordt het beheer aangepast aan het bouwtempo.

2. BEELDKWALITEIT

2.1 Doel en karakter

Het beeldkwaliteitplan is een beschrijving van het na te streven beeld van de bebouwde omgeving van de openbare ruimte. Bij de beoordeling van bouwplannen geldt het beeldkwaliteitplan met het bestemmingsplan als toetsingskader.

2.2 Werkwijze en procedure

In de informatiefase worden het stedenbouwkundige plan, het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan in grote lijnen gepresenteerd. Opmerkingen uit deze informatiefase worden met reden al of niet verwerkt en zullen met het verslag van de informatieavond(en) worden voorgelegd aan het college van B&W die het ter goedkeuring voorlegt aan de Raad. Het beeldkwaliteitplan wordt, na vaststelling in de Raad, actief bij de verdere planuitwerking.
Geïnteresseerden in een kavel worden nader geïnformeerd over de bouwmogelijkheden en de geldende kwaliteitscriteria. Deze criteria bestaan uit de bouwvoorschriften en de bepalingen genoemd in het bestemmingsplan en dit beeldkwaliteitplan. Naast beeldkwaliteit wordt er ook gekeken naar duurzaam bouwen, sociale veiligheid en toegankelijkheid.

2.3. Kwaliteitscriteria

Voor het ontwerp en de uitvoering van woningen in het plangebied zullen naast de bebouwingsvoorschriften vanuit het bestemmingsplan de kwaliteitscriteria als toetsingskader gelden bij de beoordeling van de plannen.

1.Woningtype: Vrijstaande woningen

-Uitvoering: Traditionele woningbouw in baksteen, in maximaal 2 bouwlagen met kap, waarbij ook de verdiepingshoogten in baksteen uitgevoerd moeten worden.
-Kleurstelling:Metselwerk bruin of roodbruin. Bij de beoordeling van de bouwplannen zal gebruik gemaakt worden van een monsterselectie.
-Dakvorm: Zadeldak (zonder wolfseind)met de nokrichting loodrecht op de straat of schilddak.
-Dakbedekking: zwart (mat of glazuur).
-Situering: Wanneer een kavel grenst aan meerdere wegen dan wordt de het ontwerp afgestemd op deze ligging.
-Erfafscheiding: De aan de weg gelegen erfafscheiding wordt in metaal, metselwerk of als een haag uitgevoerd.

Zie referentiebeelden (bijlage) voor kleurgebruik en materialisering

2.Woningtype: halfvrijstaande woningen/2/1-kapwoningen

-Uitvoering: Traditionele woningbouw in baksteen, in maximaal 2 bouwlagen met kap, waarbij ook de verdiepingshoogten in baksteen uitgevoerd moeten worden.
-Kleurstelling:Metselwerk bruin of roodbruin. Bij de beoordeling van de bouwplannen zal gebruik gemaakt worden van een monsterselectie.
-Dakvorm: Zadeldak (zonder wolfseind)met de nokrichting loodrecht op de straat of evenwijdig aan de straat of schilddak.
-Dakbedekking: zwart (mat of glazuur).
-Situering: Wanneer een kavel grenst aan meerdere wegen dan wordt de het ontwerp afgestemd op deze ligging.
-Erfafscheiding: De aan de weg gelegen erfafscheiding wordt in metaal, metselwerk of als een haag uitgevoerd.

Zie referentiebeelden (bijlage) voor kleurgebruik en materialisering

3.Woningtype: sociale koop- of sociale huurwoningen

-Uitvoering: Traditionele woningbouw in baksteen, waarbij ook de verdiepingshoogten in baksteen uitgevoerd moeten worden.
-Kleurstelling: Metselwerk bruin of roodbruin. Bij de beoordeling van de bouwplannen zal gebruik gemaakt worden van een monsterselectie.
-Dakvorm: Zadeldak (zonder wolfseind)met de nokrichting loodrecht op de straat of evenwijdig aan de straat of schilddak.
-Dakbedekking: zwart (mat of glazuur).
-Situering: Wanneer een kavel grenst aan meerdere wegen dan wordt de het ontwerp afgestemd op deze ligging.
-Erfafscheiding: De aan de weg gelegen erfafscheiding wordt in metaal, metselwerk of als een haag uitgevoerd.

Zie referentiebeelden (bijlage) voor kleurgebruik en materialisering

4. Woningtype: 1-laag met een kap in deelgebied B (HERIJKING 2021)

-Uitvoering: woningbouw met referentie naar schuurarchitectuur in steen of hout
-Kleurstelling: Gedekte kleuren; Bij de beoordeling van de bouwplannen zal gebruik gemaakt worden van een monsterselectie.
-Dakvorm: Zadeldak (zonder wolfseind)met de nokrichting evenwijdig aan de straat
-Dakbedekking: gebakken pan - oranje/rood (mat of glazuur)
-Situering: Wanneer een kavel grenst aan meerdere wegen dan wordt de het ontwerp afgestemd op deze ligging.
-Erfafscheiding: De aan de weg gelegen erfafscheiding wordt in metaal, metselwerk of als een haag uitgevoerd.

Zie referentiebeelden deelgebied B (bijlage 2) voor kleurgebruik en materialisering

2.4. Duurzaam bouwen

Voor de opzet en materiaalgebruik van de woningen dient het ’Nationaal Pakket Woningbouw’ te worden toegepast.
Voor wat betreft de energiebesparing dient de wettelijke norm aangehouden te worden , de zogenaamde Energie Prestatie Norm (EPN). Thans geldt een EPN-normering van 0,8. In de komende jaren, zal met de fasering, rekening gehouden moeten worden met de op dat moment geldende normering. Deze EPN-norm zal de komende jaren worden aangeschroefd, waarbij het streven is in het jaar 2015 de zogenaamde nul-woning te bouwen.
De woningen dienen zodanig ontworpen te worden dat met het oog op het toekomstig benutten van zonne-energie (zonnecollectoren) een gedeelte dakvlak van minimaal 10m2 op het zuiden georiënteerd zal zijn. Schoon regenwater, zoals dat afstroomt van wegen en daken, wordt afgevoerd via een apart rioleringnet naar het oppervlaktewater in sloten.








Referentiebeelden uitbreiding Wirdum (welstandsrichtlijnen)

Bijlage







Bijlage 2