



INLEIDING	3
DOEL	3
RELATIE MET BELEIDSSTUKKEN.....	3
BEELDKWALITEIT EN DEELGEBIEDEN	4
DEEL I. HAVENSTED EN WETTERSTED	5
HOOFDSTRUCTUUR	5
HAVENSTÊD I	5
WETTERSTÊD I.....	5
ALGEMENE SPELREGELS	8
BOUWBLOK O	9
BOUWBLOK P	12



IMOSS
STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE

INLEIDING

DOEL

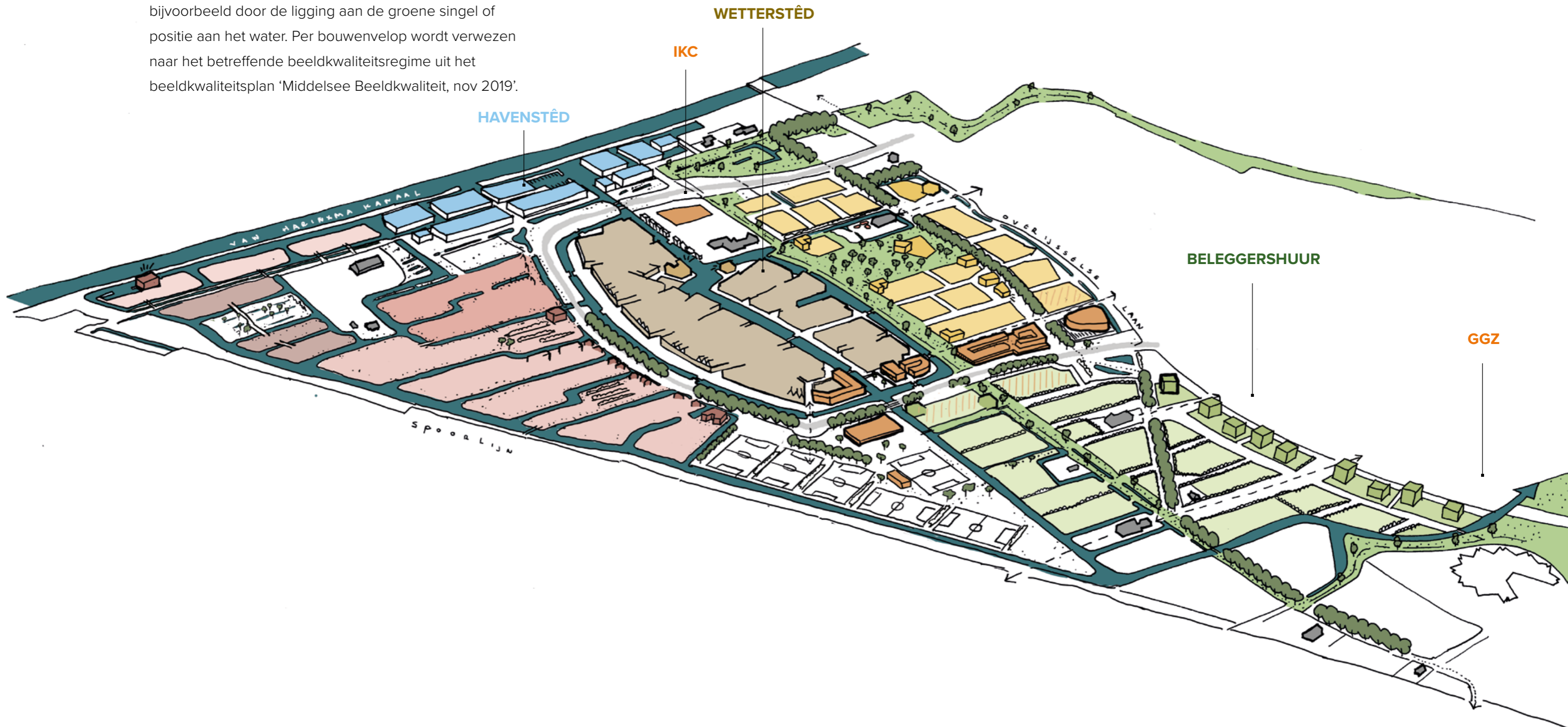
- De bouwenveloppen geven de ruimtelijke kaders mee voor de ontwikkeling van de bouwblokken in Havenstêd I en Wetterstêd I en overige ontwikkelingen zoals de GGZ en Beleggershuur
- De integrale opzet van het document toont tegelijkertijd dat de bouwblokken niet op zich staan, maar laat ook hun relatie met de (directe) omgeving
- Dit document is een 'groei' document in de zin van dat het met de ontwikkelingen mee groeit.

RELATIE MET BELEIDSSTUKKEN

- Middelsee Masterplan en stedenbouwkundig plan fase 1 (06-03-2018)
- Middelsee Beeldkwaliteit (11-2019)
- Ontwikkelkader Middelsee - de Werp (17-11-2020)
- PVE Middelsee (Onderdeel KOR) (08-03-2021) en inspiratiebundel duurzaamheid
- Parkeerbeleidsplan gemeente Leeuwarden 2015 en aanvullende mobiliteitsvisie Middelsee (onderdeel van rapport basisplan Middelsee)

BEELDKWALITEIT EN DEELGEBIEDEN

Elke buurt heeft haar eigen eigenschappen in opzet ruimtelijke verschijningsvorm, en architectuurstijl. Met het onderscheidend karakter wordt de eenheid van de buurt versterkt. Wel zijn er nuanceverschillen binnen de buurt, bijvoorbeeld door de ligging aan de groene singel of positie aan het water. Per bouwenvelop wordt verwezen naar het betreffende beeldkwaliteitsregime uit het beeldkwaliteitsplan 'Middelsee Beeldkwaliteit, nov 2019'.



DEEL I. HAVENSTED EN WETTERSTED

De ruimtelijke essentie van de deelgebieden Havenstêd I en Wetterstêd I grijpt terug op de karakteristieken van de Friese binnensteden zoals Harlingen, Franeker en Leeuwarden centrum.

HOOFDSTRUCTUUR

- De hoofdstructuur van Havenstêd is georiënteerd op de parallelstructuur van de Boksumerdyk en het van Harinxmakanaal (in de breedte van de wijk). De invulling is stedelijk met een hoge dichtheid.
- Wetterstêd ligt als een afgebakend stadje in de lengte van de Middelseefeat. Het water met kades vormt de hoofdas van de wijk. De watergangen met groene singels baken het stadje af aan de buitenranden. Ook het stadje heeft een stedelijke dichtheid
- Daaromheen liggen de Fellingen, Boksumerhoeke en Barrahus: nieuwe buurten met elk een eigen karakter voortkomend uit de lokale (landschaps)structuur of bestaande gebouwen, met wisselende dichtheden.

HAVENSTÊD I

- Boksumerdyk als drager van de ruimtelijk structuur
- Centrale haven met hogere categorie vaartuigen
- Haven als beeldmerk, geflankeerd door stevige robuuste bouwblokken
- Industrieel karakter, stedelijk wonen in moderne pakhuizen, casco's en loodsen
- Sterke menging van functies, zoals wonen, detailhandel, werken, horeca, cultuur en leisure
- Stoere industriële uitstraling met hoge mate van vrijheid

WETTERSTÊD I

- Middelseefeat als drager van de ruimtelijke structuur
- Stedelijke woonblokken aan de Middelseefeat met kades, pleinen, spannende doorkijkjes
- Lommerrijke singel
- Elementen uit de Friese steden zorgen voor een intensief maar aangename leefomgeving
- Types: gestapelde bouw en vernieuwde benadering van grondgebonden woningtype
- Verschillende functies die passend zijn in een dichtbebouwde woonomgeving, kleinschalig detailhandel, werken en daghoreca
- Pluriform, ontmoeting, publiek groen en prioriteit voetgangers/fietsers
- Gebogen perspectief: lichte kromming van de Middelseefeat (beeindiging van het lange perspectief) tot grijpbare menselijke maat
- Gesloten perspectief: Perspectief over het water wordt gesloten door een gebouw. Besloten karakter



Overzicht bouwblokken

SPECIFIEKE BEELDKWALITEIT

Havenstêd I

- De Loskade: ademt met eenduidige en eenvoudige hoofdvormen de sfeer van pakhuizen en loodsen aan de kade.
- De Haven: Gebouwen aan de haven hebben een sterk individueel karakter en kenmerken zich door een mix van stijlen. Hier staan de koopmanshuizen naast de pakhuizen. Wonen en opslag mengen zich, een mix van formeel en informeel.
- De Industrie: grote appartementengebouwen met in de plint horecavoorzieningen vormen de hoofdmotor van havenstad. De architectuur verwijst op moderne wijze naar de robuustheid en stoerheid die oude havenindustrieën kenmerk(ten)
- De Werken: woningen voor werklieden, gecombineerd met kleine werkplaatsen. Informeler en kleinschaliger van opzet.

Wetterstêd I

- De Waterstad: wonen en werken aan kades en pleintjes. Stegen door de binnenterreinen bieden toegang naar een verstilde wereld.
- De Singel: Voorname woningen met een voortuin zorgen voor een statige aanblik
- Het Bolwerk: Referentie naar de geslechte bolwerken. Informeel en kleinschaliger wonen aan de rand van Waterstad



ALGEMENE SPELREGELS

- Het gehele ontwikkelgebied (rode lijn) blijft particulier eigendom. Er vindt geen terugname richting gemeente plaats. De ontwikkelaar legt alles binnen het ontwikkelgebied aan. Ook de (semi)openbare ruimte.
- Ten aanzien van toekomstige (semi)openbare ruimte in particulier eigendom moet dit in een VVE of gelijksoortig verband ondergebracht worden ten einde het beheer en onderhoud goed geregeld is en er één aanspreekpunt voor de gemeente is tav deze openbare ruimten in particulier eigendom.
- Het onderscheid (grens) tussen particulier en gemeentelijk eigendom moet in eindsituatie zichtbaar zijn. (bijvoorbeeld door een strek straatstenen).
- Voor de HWA (hemelwaterafvoer) uit de particuliere binnenterreinen biedt de gemeente 2 aansluitmogelijkheid op het riool aan.
- Uitritten hebben voldoende breedte waardoor in/uitdraaien op aangrenzende (smalle) straten mogelijk blijft.
- Balkons mogen niet oversteken boven de openbare ruimte. Indien hier toch van afgeweken wordt, moeten hier goede (juridische) afspraken over gemaakt worden. Bovendien moeten eerst alle ruimtelijke, veiligheids (brandweer ed) en beheersaspecten (toegankelijkheid) afgewogen worden (zowel boven- als ondergrondse infra).
- Funderingen van gebouwen blijven binnen het bouwblokouden en mogen niet uitsteken in de openbare ruimte, o.a. ivm ondergrondse infrastructuur. Bij bouwmethode rekening te houden met aanwezigheid nutsstrook. Bouwput kan niet ontgraven worden tot kant nutsstrook!
- Grondkerende constructies blijven binnen het bouwblok en blijven eigendom van particulier.
- Eventuele steigers worden binnen het ontwikkelgebied gerealiseerd
- De hoogte van de woonrijpe bestrating kan tussen de hoekpunten van de bouwblokken verschillen. Voor de peilhoogten van de gebouwen dient hiermee rekening te worden gehouden

BOUWBLOK O

Het bouwblok ligt in Wetterstêd I, als markant punt aan het water van de Middelseefaart.

PROGRAMMA

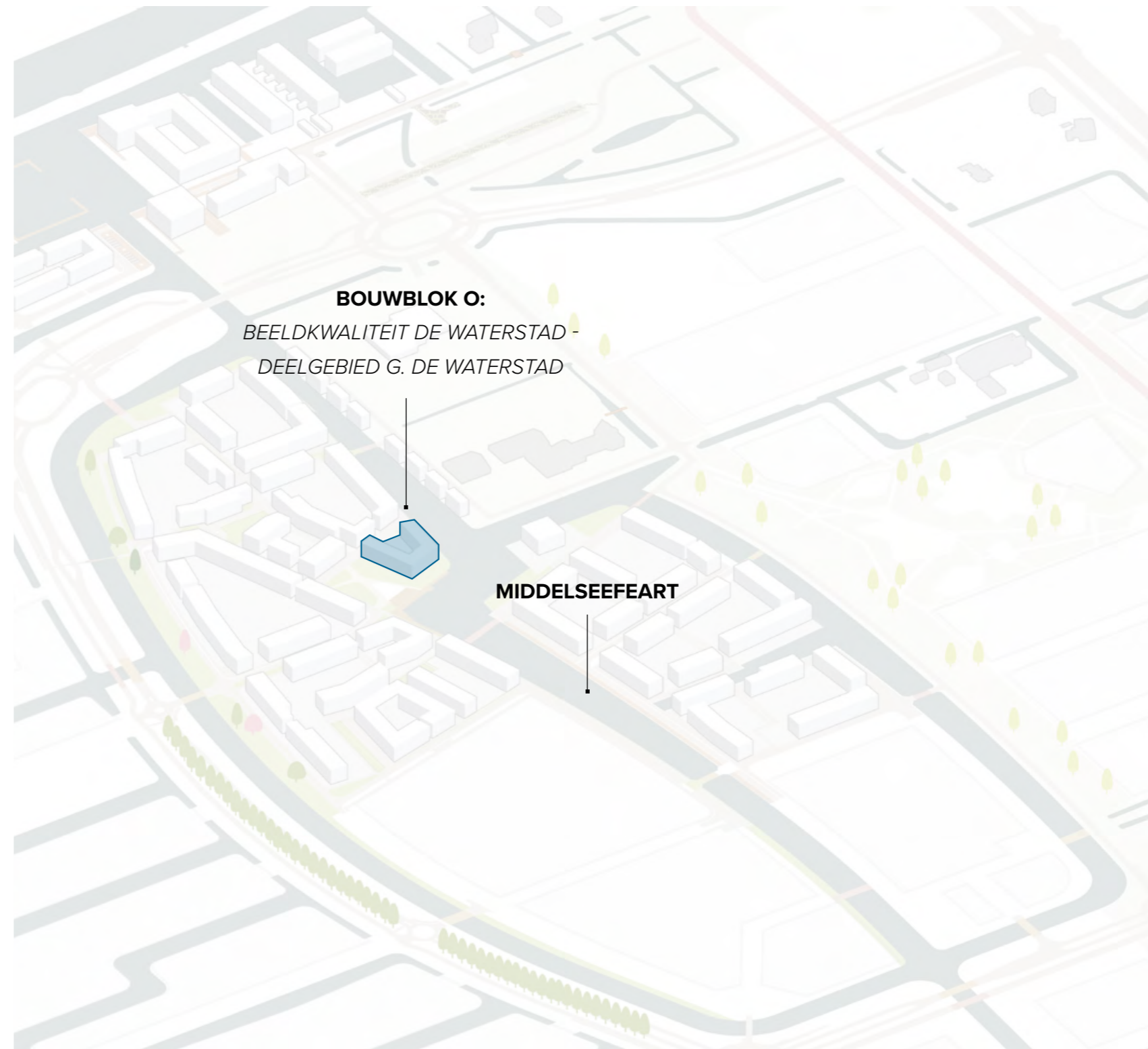
- Woningen (max 22, niet gespecificeerd)
- Horeca (max 150 m2 conform bestemmingsplan, programmatische verplichting op deze locatie)

PARKEREN

- Auto's parkeren op eigen terrein (1pp per woning)
- Parkeren voor horeca op afstand mogelijk (op de parkeerplaatsen buiten het stadje). Hiervoor dient per parkeerplaats een vergoeding aan de gemeente te worden afgedragen
- Fietsparkeren is opgelost op eigen terrein

BEELDKWALITEIT

- Zie Beeldkwaliteitplan en richtlijnen welstand van De Waterstad - deelgebied G. Waterstad”
- Interactie grote en kleine schaal: Grote korrel en wandvormig.
- Interactie gracht, gebouw en openbare ruimte: gebouw staat in perspectief vanaf de straat aan de overzijde van de Middelseefaart
- Kavelrichting en gevelrooilijn: geen koppeling tussen kavelrichting en gevelrooilijn
- Karakteristieke oplossingen: gebouw is herkenningspunt langs de Middelseefaart



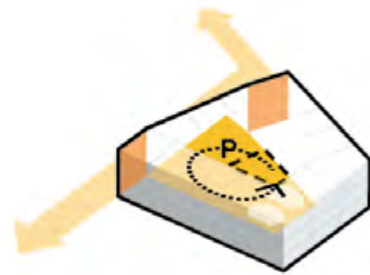
Positie van het bouwblok in de structuur van Wetterstêd I

RUIMTELIJKE PRINCIPES

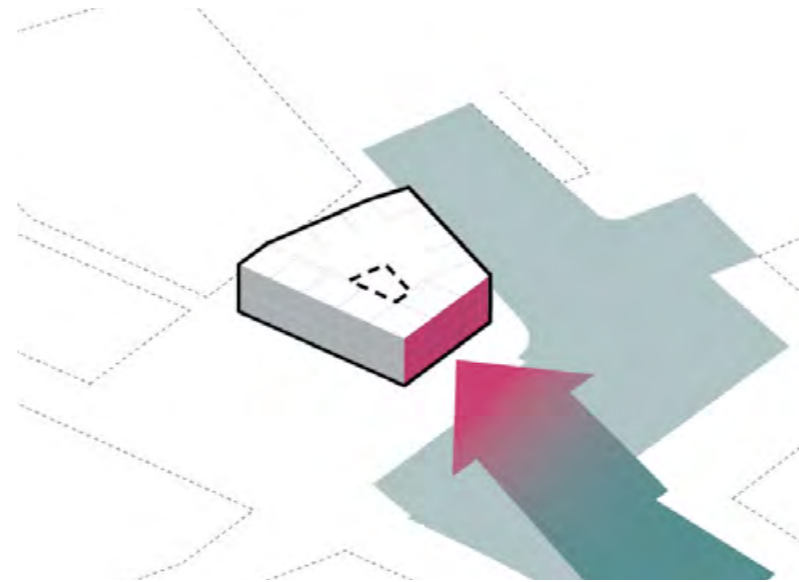
Overzicht van de specifieke ruimtelijke principes van bouwblok O. De vormgeving is indicatief



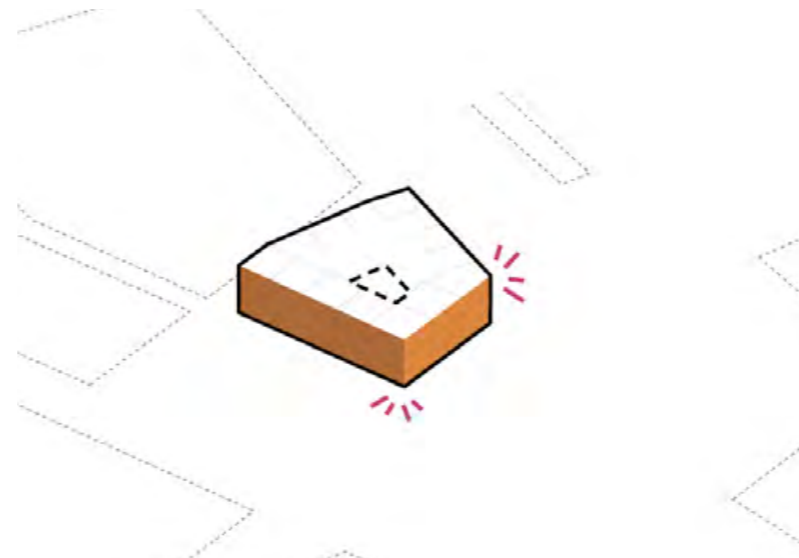
Groene, klimaatadaptieve inrichting binnengebied



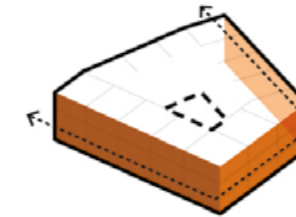
Intern parkeren



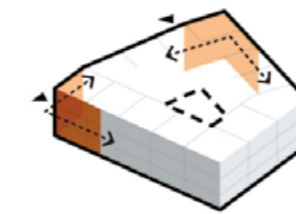
Perspectief vanaf de Middelsee



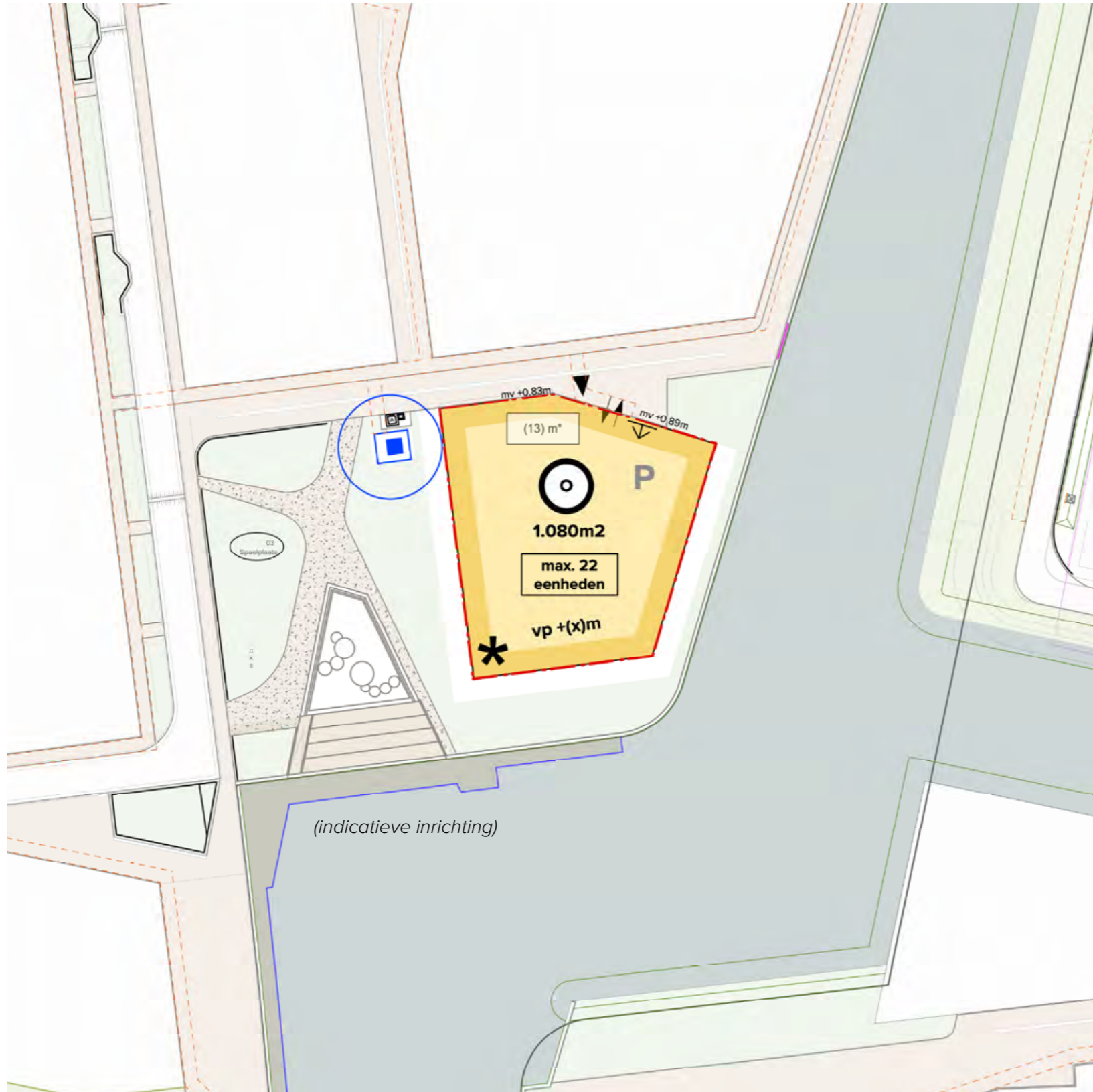
Gebouw is herkenningspunt



Gebouw is wandvormig



Overhoekse orientatie en gesloten hoeken



Legenda

- Gebieden:**
- Ontwikkeld – gebied uit te geven aan ontwikkelaar met inachtnaam van de regels van de bouwvelop en beeldkwaliteit
 - Bouwvlak
- Lijnen**
- Grens ontwikkelgebied
 - Orientezone – representatieve zijde met alleen voor- en zijgevels
 - Vaste rooilijn
 - Rooilijn indicatief
 - Erfafscheidingen zijn een geheel en onderdeel van de architectuur
 - Vrije doorzicht (zichtlijn) (vrij van bouwwerk)
 - K&L trace (vastgesteld)
 - Reservering Trafs
 - Reservering Meubilair (container)
- Symbolen**
- Bouwveld nummer
 - Accent – architectonisch accent
 - Parkeren op eigen terrein. Minimaal 1 pp per eenheid
 - Zijde In- / uitrit parkeren
 - Verplichte entrees aan deze zijde
 - Rooilijn mag terug liggen ivm K+L trace. Toegestane afstand beslaat alleen wat nodig is voor technische uitwerking van de bebouwing
- Maatvoering**
- Maximaal woning aantal
 - Bouwhoogte in meters
 - vp +(x)m Vloerpeil (NAP) - door ontwikkelaar aan te geven
 - mv +(x)m Maaiveld hoogte (opsluitband OR) (NAP)
 - 0000 m² Oppervlakte ontwikkelveld

BOUWBLOK P

Het bouwblok ligt in Wetterstêd I, deels aan De singel.

PROGRAMMA

- Grondgebonden woningen (max. 29)

PARKEREN

- Auto's op eigen terrein (1pp per woning)
- Fietsparkeren is opgelost op eigen terrein

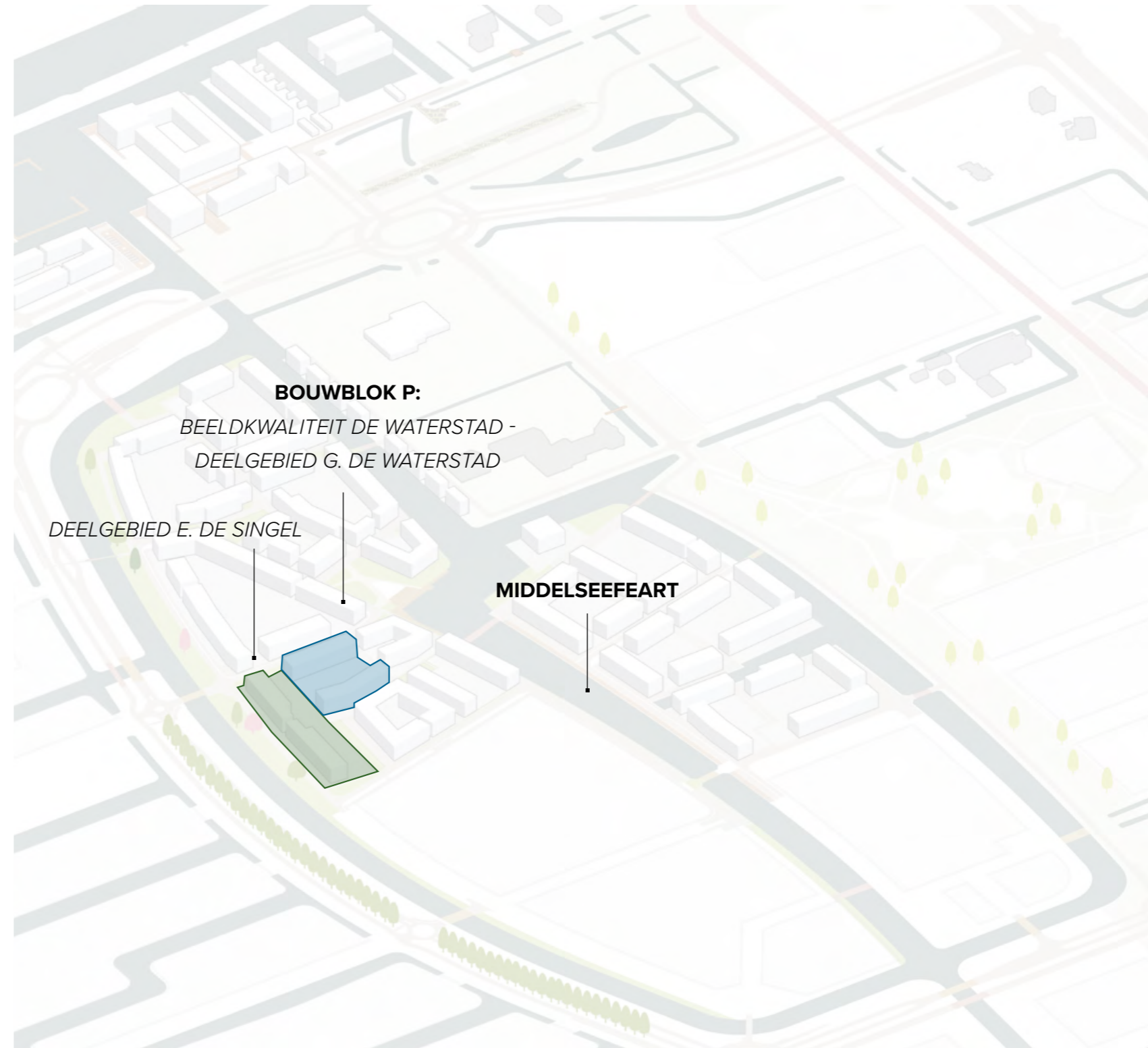
BEELDKWALITEIT

De Waterstad (blauw)

- Zie Beeldkwaliteitplan en richtlijnen welstand van De Waterstad - deelgebied G. "Waterstad"
- Interactie grote en kleine schaal: nadruk op de kleinschaligheid en individuele expressie.
- Interactie gracht, gebouw en openbare ruimte: perspectief op de koppen. Wisselend maat openbare ruimte aan voorzijde.
- Rijk gevelbeeld: verschillende beuken en kappen
- Kavelrichting en gevelrooilijn: gevelrooilijn volgt de gracht. Noklijn volgt de oorspronkelijke kavelrichting
- Karakteristieke oplossingen: gesloten hoeken

De Singel (groen)

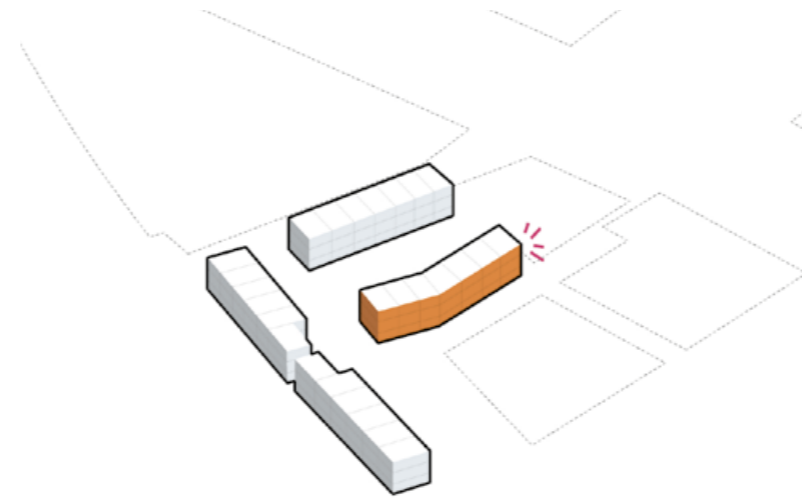
- Zie beeldkwaliteitplan en richtlijnen welstand van De Waterstad - deelgebied E. "de Singel"
- Seriematige rijen met samenhang in kleur, materiaal en detail en ornamentering
- Individuele panden zijn te onderscheiden door een gelede opbouw binnen de serie
- horizontale uitdrukking in het totale gevelbeeld
- voornaamheid en rijkdom in architectuur
- voortuinen



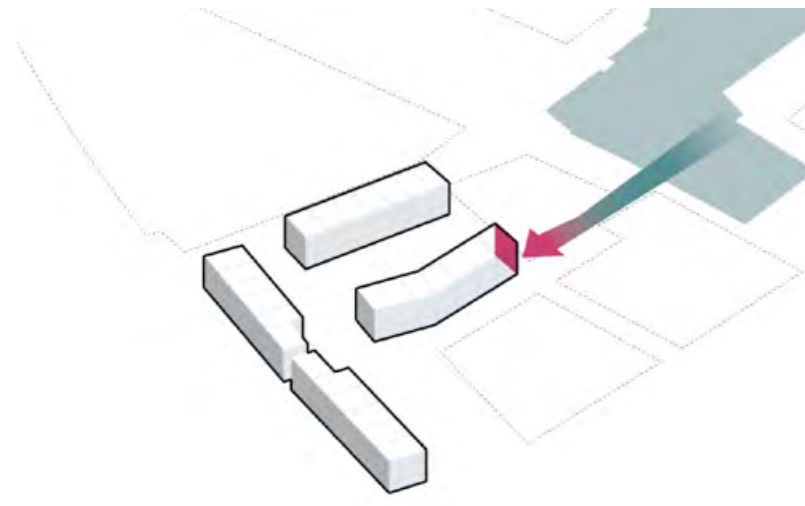
Positie van het bouwblok in de structuur van Wetterstêd I

RUIMTELIJKE PRINCIPES

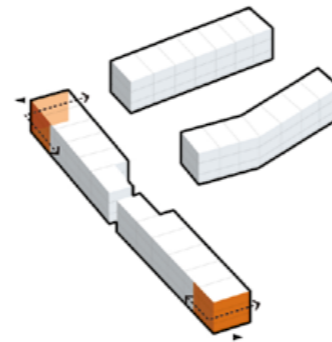
Overzicht van de specifieke ruimtelijke principes van bouwblok P. De vormgeving is indicatief



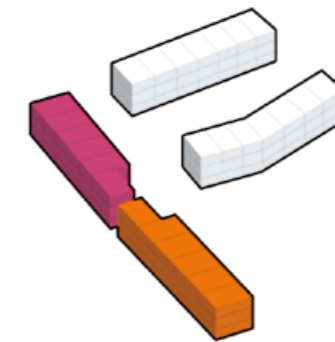
Gebouw is herkenningspunt



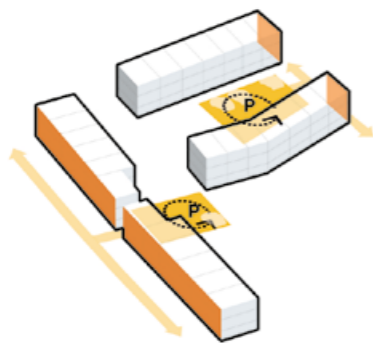
Perspectief vanaf de Middelsee



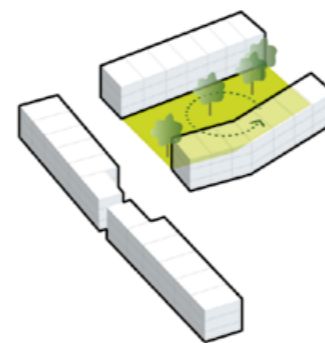
Overhoekse orientatie en gesloten hoeken



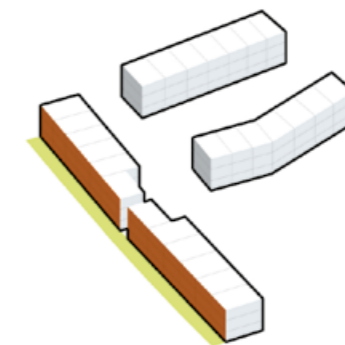
*Seriematige rijen met samenhang in kleur
Individueel herkenbaar*



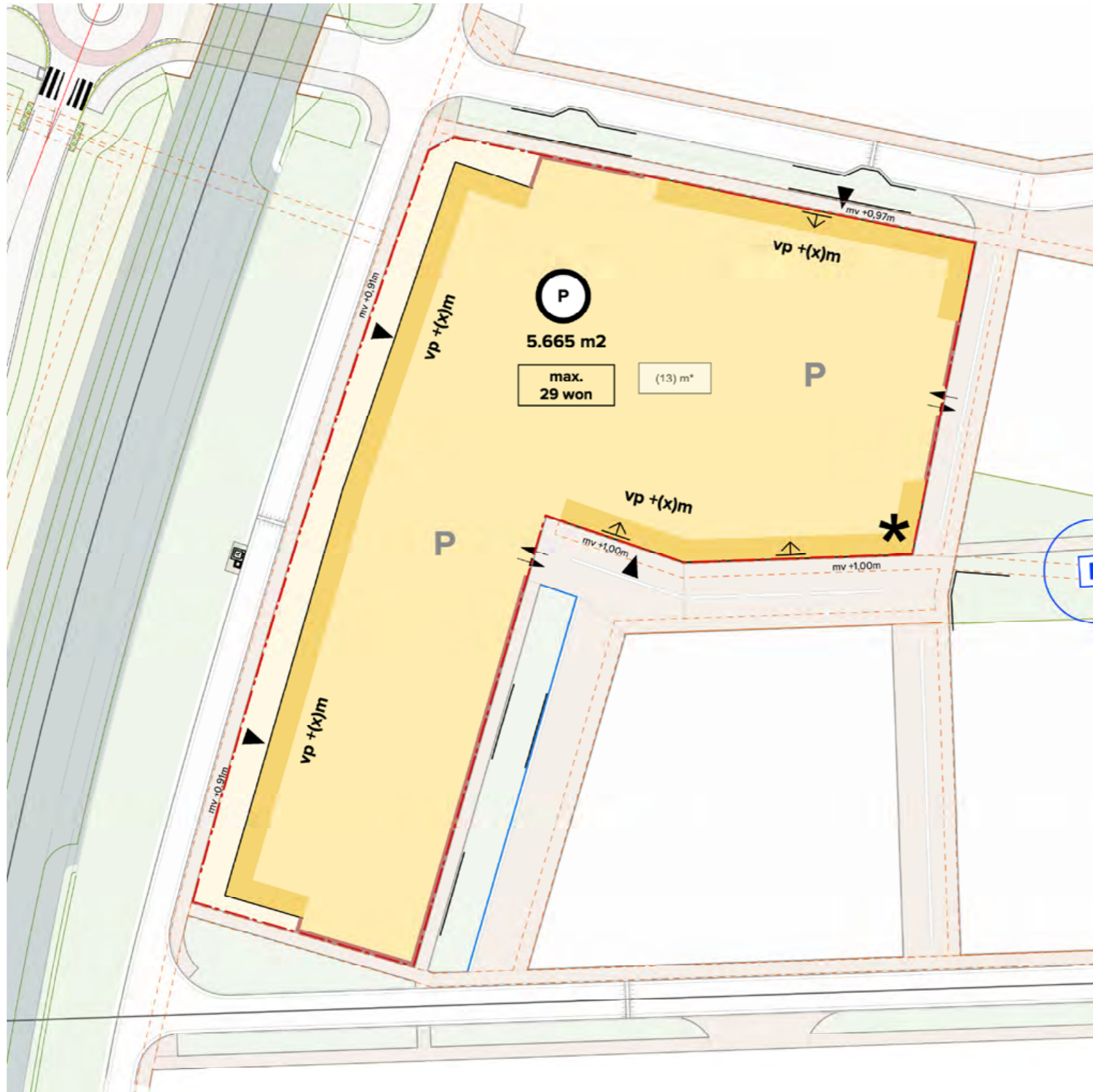
Intern parkeren



Groene, klimaatadaptieve inrichting binnengebied



Voortuinen



Legenda

Gebieden:
 Ontwikkelveld – gebied uit te geven aan ontwikkelaar met inachtnaam van de regels van de bouwvelop en beeldkwaliteit

Bouwvlak

Lijnen

- - - Grens ontwikkelgebied
- Oriëntatiezone – representatieve zijde met alleen voor-er zijgevels
- Vaste rooilijn
- - - Rooilijn indicatief
- Erfafscheidingen zijn een geheel en onderdeel van de architectuur
- ← - - - Vrije doorzicht (zichtlijn) (vrij van bouwwerk)
- - - K&L trace (vastgesteld)
- Reservering Trafs
- Reservering Meubilair (container)

Symbolen

- P Bouwveld nummer
- * Accent – architectonisch accent
- P Parkeren op eigen terrein. Minimaal 1 pp per eenheid
- ↕ Zijde In- / uitrit parkeren
- ▶ Verplichte entrees aan deze zijde
- ⌋ Rooilijn mag terug liggen ivm K+L trace. Toegestane afstand beslaat alleen wat nodig is voor technische uitwerking van de bebouwing

Maatvoering

- max. 29 won
13 m* Maximaal woning aantal
- 13 m* Bouwhoogte in meters
- vp +(x)m Vloerpeil (NAP) - door ontwikkelaar aan te geven
- mv +(x)m Maaiveld hoogte (opsluitband OR) (NAP)
- 0000 m2** Oppervlakte ontwikkelveld

BOUWBLOK P