WIARDA

BEELDKWALITEITSPLAN EN WELSTANDSRICHTLIJNEN

2013

De Zuidlanden - bouwt de nieuwe *buorren* van Leeuwarden

Gemeente Leeuwarden

INHOUDSOPGAVE

BEELDKWALITEITSPLAN
EN WELSTANDSRICHTLIJNEN
WIARDA

WIARDA

INHOUDSOPGAVE 3

INLEIDING 5

WIARDA
waterrijk wonen 6

DUURZAAMHEID
duurzaam wonen 8
duurzaam inrichten 11

VERKAVELINGSTYPEN 14
type a: boothuizen 15
type a: detail en materiaal 18

type b: waterdorp 20
type b: detail en materiaal 22

type c: bosrandwonen 24
type c: detail en materiaal 25

type d: ensembles 26
type d: havenkom ensemble 26
type d: bosrand boothuizen 27
type d: beeldkwaliteit 29

WELSTANDSRICHTLIJNEN 30
algemeen 32
type a boothuizen & type b waterdorp 33
type c bosrandwonen & type d ensembles 34

COLOFON 36

middelzee

- woongebied
- kanaalzone
- centrum
- sportzone
- zone overijsselselaan noord
- waternetwerk

kwelderwal

- buurtschappen
- overig
- zone overijsselselaan midden
- zone overijsselselaan zuid
- centrum
- werpsterhoek
- horeca

kwelders

- buurtschappen
- overig

algemeen

- bestaande bebouwing
- rijksweg
- stadsweg
- wijkontsluitingsweg
- hoofdfietsroute
- station
- hoofdwaternetwerk
- projectgrens
- belemmeringen

INLEIDING

Dit document is het beeldkwaliteitsplan voor het buurtschap Wiarda in De Zuidlanden. In dit document worden de uitgangspunten voor het beeldkwaliteit uiteen gezet. Het document tracht vooral ook inspiratiebron te zijn om te komen tot een onderscheidend woonmilieu.

Het centrale thema is waterrijk wonen, waarbij allerlei vormen van wonen aan het water worden uitgedaagd.

Een ander belangrijk aspect is duurzaamheid. Dit aspect hoeft niet zichtbaar of expressief aanwezig te zijn maar vormt een vanzelfsprekend, integraal onderdeel van de architectuur.

Aan het einde van het document worden de uitgangspunten voor beeldkwaliteit in welstandscriteria geformuleerd.

HARDHEIDSCLAUSULE

De richtlijnen in dit document beogen op stedenbouwkundig en architectonisch vlak een consistente en duurzame inrichting van Wiarda.

Vergelijkbaar met de hardheidsclausule in de algemene welstandsrichtlijnen spreekt het vanzelf dat (bouw)plannen die voorzien in een hoger kwaliteitsniveau en een verrijking zijn voor het plan aanleiding kunnen vormen om bij uitzondering af te wijken van de welstandsrichtlijnen.

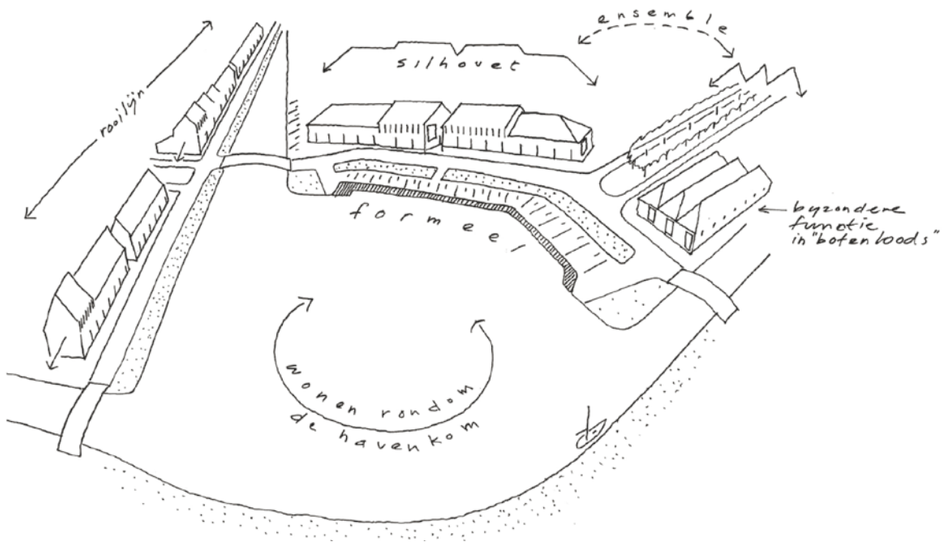
Daarnaast kunnen er andere redenen zijn om af te wijken van de welstandsrichtlijnen. Het afwijken van de richtlijnen kan alleen worden toegepast in overeenstemming met de hardheidsclausule – zoals vermeld in de algemene welstandsrichtlijnen van de gemeente Leeuwarden – en is ter beoordeling aan het kwaliteitsteam.

links: visiekaart uit de structuurvisie 'de Zuidlanden', vastgesteld in 2011

WIARDA - WATERRIJK WONEN

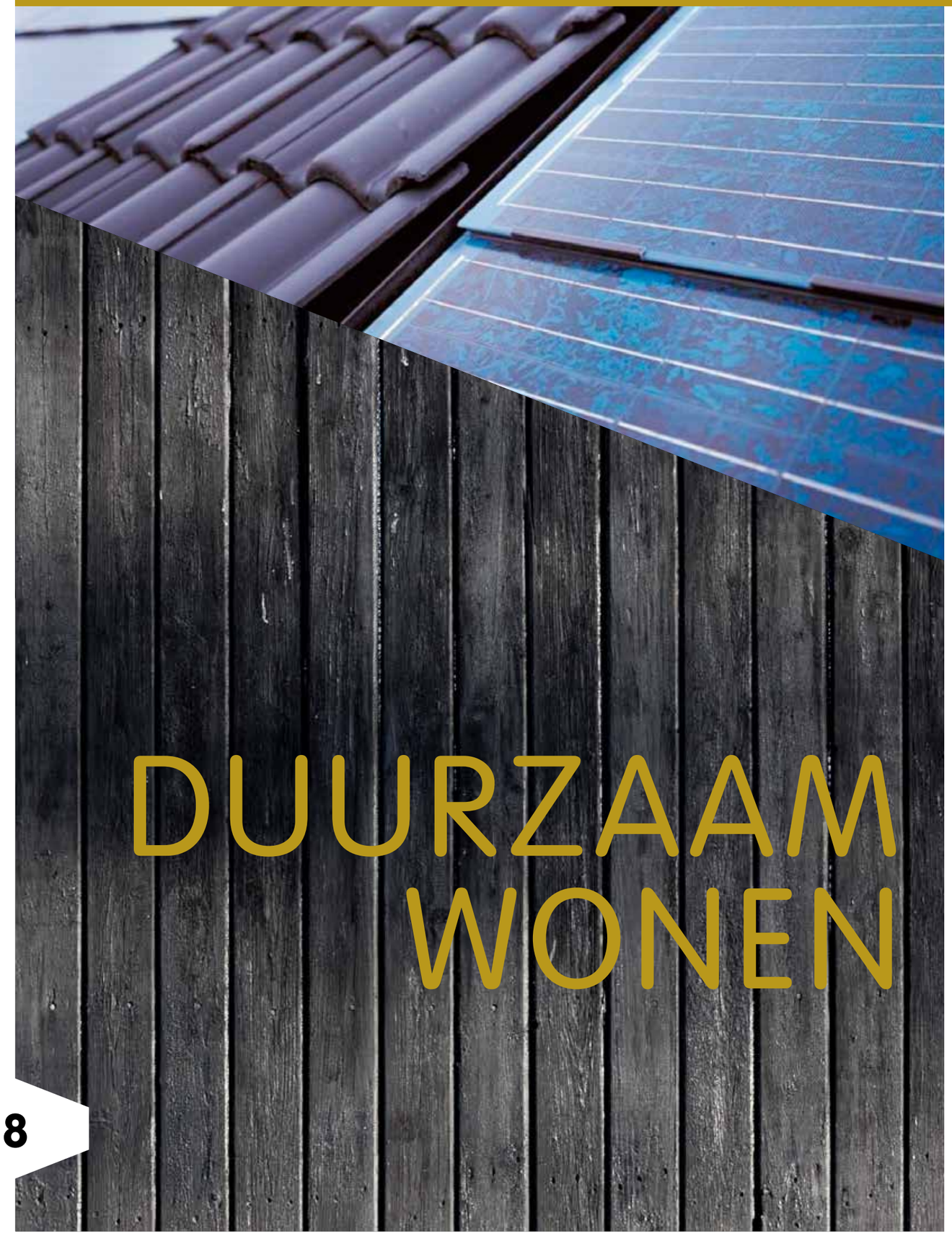
Het buurtschap Wiarda heeft een luchtige open verkaveling die op het water en op het omliggende landschap is georiënteerd.

In het plan is het centrale oriëntatiepunt de havenkom; een ruim "waterplein" met een royale steigerkade aan de westzijde. Bij de havenkom komen drie brede vaarten samen die in verschillende richtingen zichtlijnen op het omliggende landschap open houden.



Op veel plekken in Wiarda is het mogelijk naar buiten te kijken. Er is veel randlengte aan het water met zicht op het landschap. Die kwaliteit moet uitgebuit en versterkt worden.

WATERRIJK WONEN

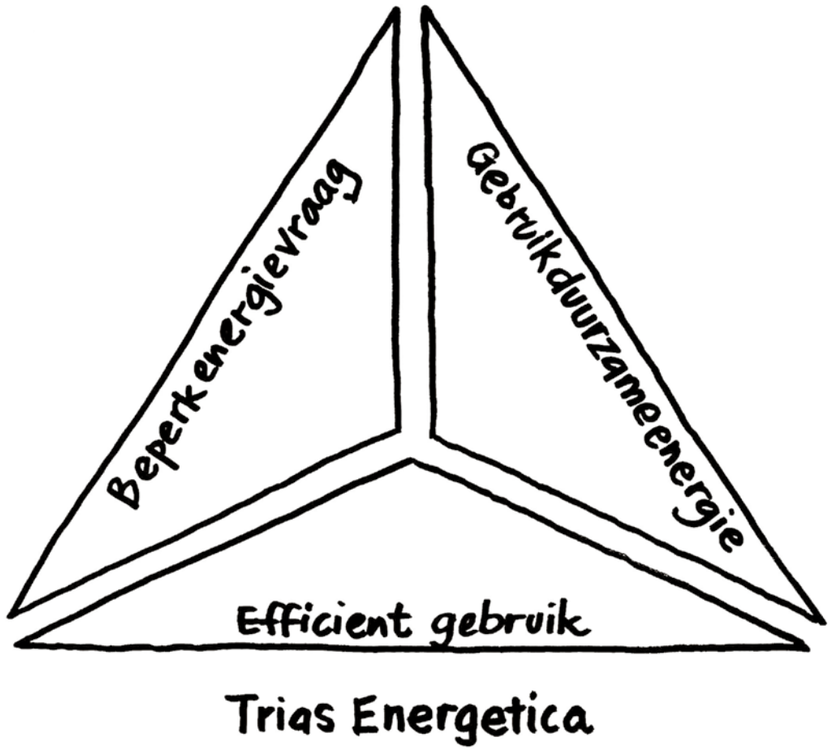


DUURZAAM WONEN

De gemeente Leeuwarden heeft hoge duurzaamheidsambities voor de Zuidlanden.
De speerpunten in duurzaamheid zijn de compartimenten water en energie.

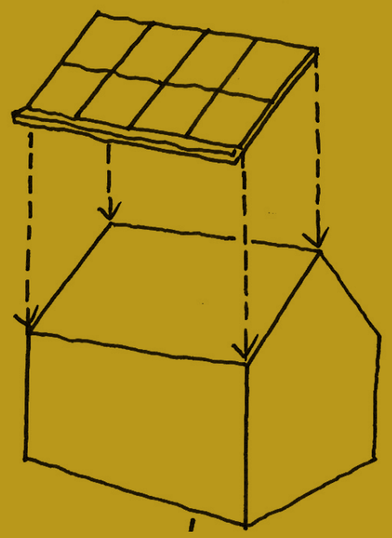
Leeuwarden Slim
met energie & water!

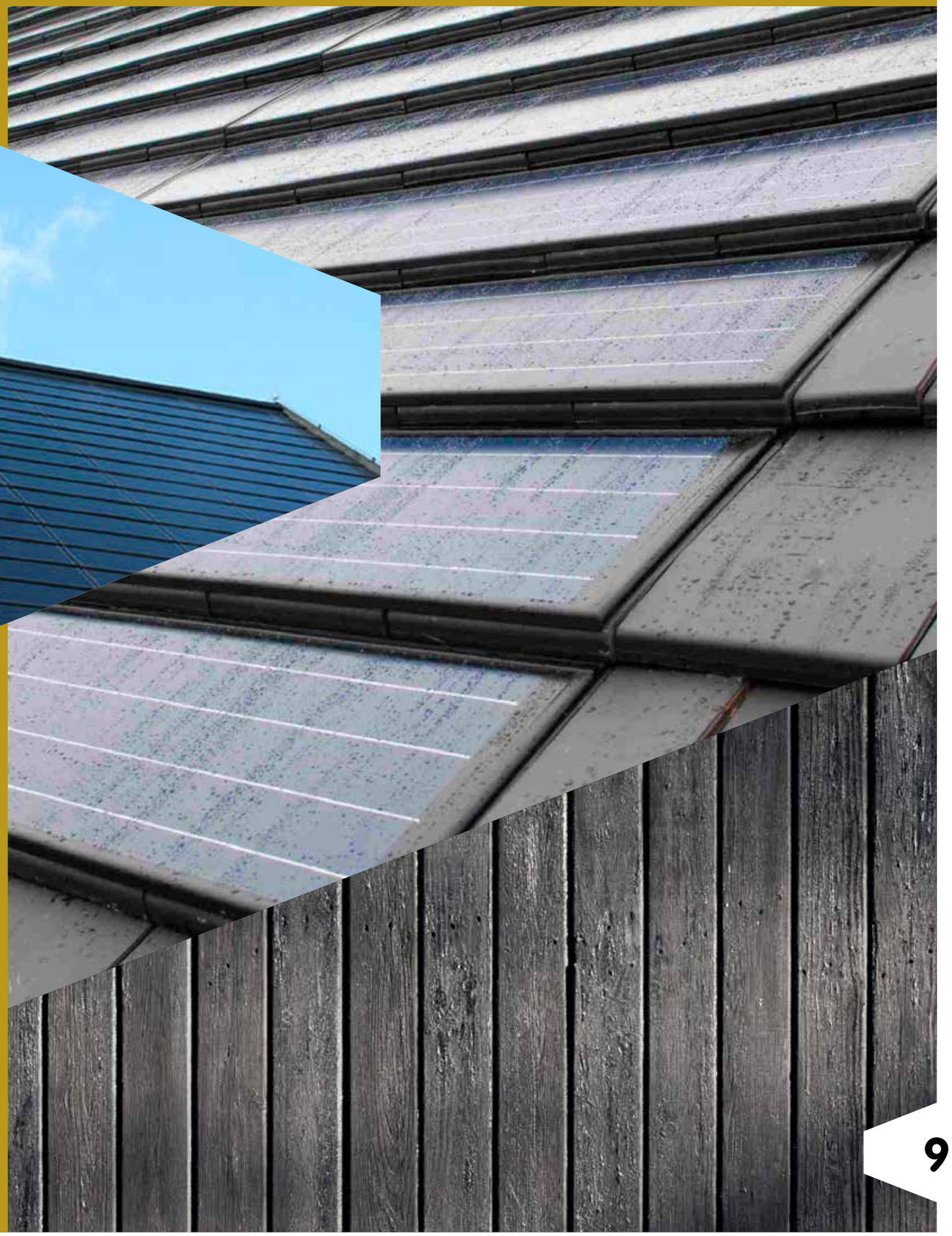
Het invullen van deze ambities gaat uit van het principe 'Trias Energetica'.



Eerst en vooral de energievraag beperken en de vraag zoveel mogelijk met duurzame energie vullen. Dit geldt ook voor het materiaalgebruik in de bouw: eerst en vooral het materiaalgebruik en transport beperken, vervolgens vooral materialen met een lage milieubelasting toepassen.

Zonneboilers en zonnepanelen (PV) gaan in Wiarda beeldbepalend worden in het daklandschap. Zuidoost en zuidwestgericht dakvlakken worden gereserveerd voor toepassing van PV elementen. Een belangrijk aandachtspunt is de integratie van zonnepanelen in de architectuur van het dak: voor duurzame energie én duurzame beeldkwaliteit.





Bij de noord-zuid georiënteerde Pieter Christiaanstraat in Leeuwarden is het PV-paneel geïntegreerd:

Isolerende luiken kunnen een belangrijke maatregel zijn om tegen lage kosten het warmteverlies van zuid gerichte ramen en puien aanzienlijk te beperken. Luiken verwijzen naar een traditie in Friese dorpen en passen bij het waterrijke thema van Wiarda. Luiken vervullen tevens een zonwerende functie.

Luiken als 'passieve zonnecollector' kunnen worden gecombineerd met actieve zonnecollectoren:

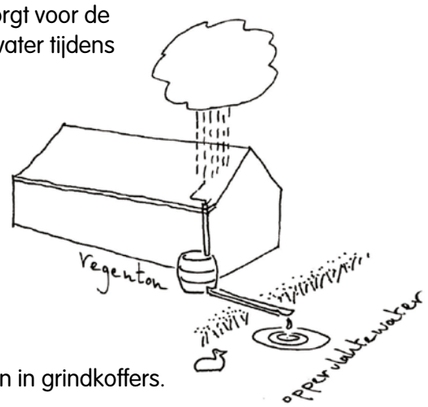
DUURZAAM INRICHTEN

Het ligt voor de hand om in Wiarda duurzaam om te gaan met water: hemelwater infiltratie en hergebruik van grijs water.

Minimaliseren van het verharde oppervlak door
- waterdoorlatende verharding
- het weglaten van stoepen of vervangen door bermen
- parkeren op grasstenen of open (half)verharding (ritterplaten)

De toepassing van een regenton als overstort zorgt voor de mogelijkheid om de tuin te sproeien met regenwater tijdens droge periodes.

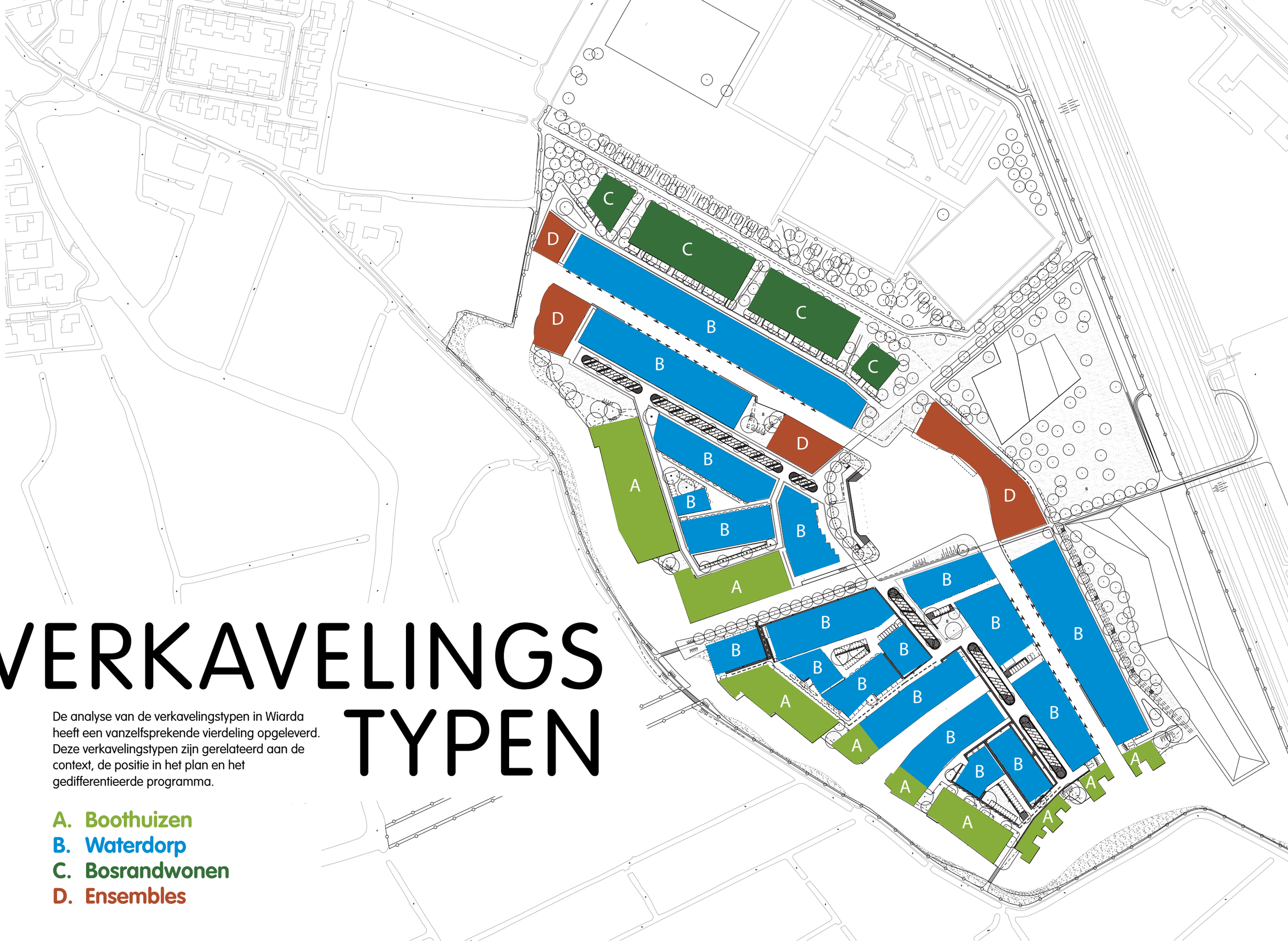
Bevorder natuurlijke afwatering op het oppervlaktewater of directe infiltratie van hemelwater van de woningen door middel van grindkoffers op eigen terrein.



De woning op de afbeelding heeft geen goten,
het regenwater wordt vanaf het dak opgevangen in grindkoffers.

WIARDA

DUURZAAM WONEN



VERKAVELINGS TYPEN

De analyse van de verkavelingstypen in Wiarda heeft een vanzelfsprekende vierdeling opgeleverd. Deze verkavelingstypen zijn gerelateerd aan de context, de positie in het plan en het gedifferentieerde programma.

A. Boothuizen
B. Waterdorp
C. Bosrandwonen
D. Ensembles

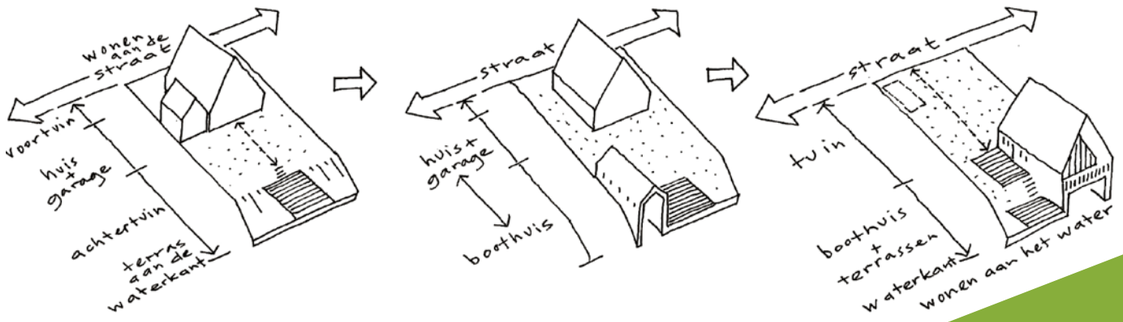
BOOTHUIZEN

Aan de buitenrand van het waterdorp liggen kavels aan het water. De woningen zijn op het water gericht.

De typologie van het boothuis is uitgangspunt en inspiratiebron voor de woningen op de waterkavels aan de rand in Wiarda. Ontspannen wonen aan het water is een klassiek thema, waar veel interessante woningtypologieën op zijn gebaseerd: veerhuis, dijkhuis, boothuis, drijvend huis.

De waterkant is traditioneel de achterzijde van de kavel, maar in Wiarda wordt die achterkant zichtbaar. Lange zichtlijnen over het water leggen de achterkanten bloot, de waterkant wordt een 'voorkant'. Deze voorkant aan het water mag informeel zijn, maar heeft tegelijk een nette uitstraling.

De verkaveling van dit deel wordt bijzonder en onderscheidend doordat woningen zowel aan de water- als ook aan de straatkant kunnen worden geplaatst.



De afwisseling van achtertuinen aan het water en boothuizen, maakt het beeld informeel en markant.

BOOTHUIZEN

Woningen die aan de waterkant zijn gebouwd nemen een belangrijke landschappelijke positie in. Door de spiegeling van de architectuur in het water oogt het volume groter. Een (inpandige) bootstalling of 'sail-in woning' draagt bij aan een optimale relatie met het water.

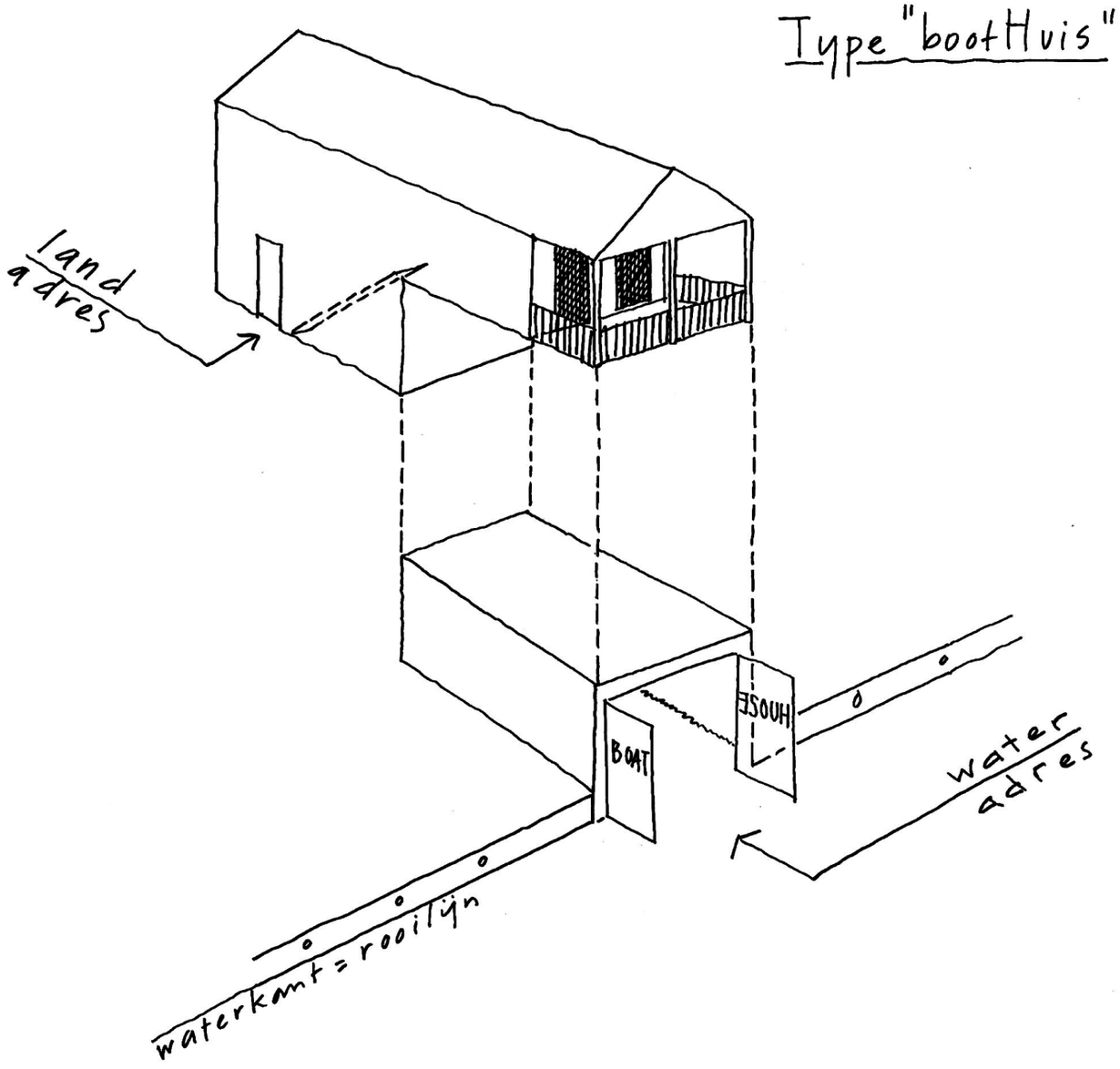
Het stedenbouwkundig bijeffect is dat de straat met toegang tot de kavel informeler wordt. De voortuin wordt achtertuin.

Daarnaast is het mogelijk om het woonprogramma op te delen in het hoofd- en bijgebouw, al dan niet in combinatie met een boothuis. Het hoofdgebouw staat traditioneel aan de straat, het bijgebouw aan het water.

De architectuur van boothuizen kenmerkt zich door eenduidige geometrische volumes met een symmetrische kap. Traditioneel werden boothuizen in hout gebouwd, natuurlijk, vriendelijk en warm. De dakrand is strak en eenvoudig. De dakgoot wordt niet aangedikt of geornamenteerd.

OEVERS

Bij de waterkavels zal overwegend sprake zijn van een natuurlijke oever in combinatie met een aanlegvoorziening. Op een aantal kavels staan woningen direct aan het water en is sprake van een overwegend 'harde' oever (terras).



BOOTHUIZEN: DE VOORKEURSPOSITIE VAN DE WONING OP DE KAVEL

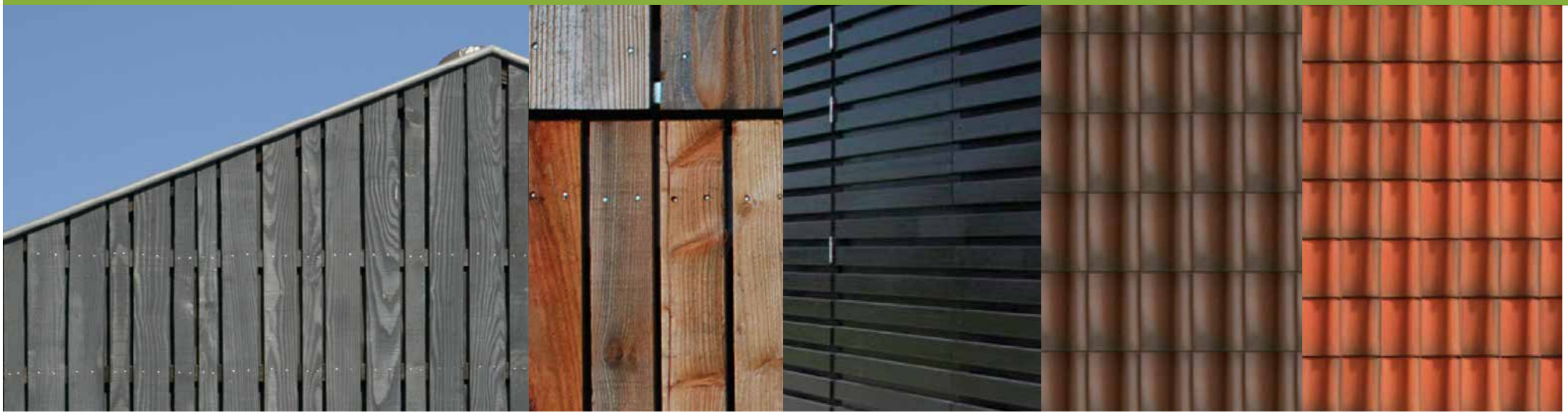
A1: WONEN AAN DE STRAAT OF AAN HET WATER
een gevarieerde situering: de woningen kunnen zowel aan de waterkant als ook aan de straatkant worden geplaatst.

A2: WONEN AAN HET WATER
De positie van het hoofdgebouw is vastgelegd in het inrichtingsplan

A3: WONEN OP HET WATER
woningen staan direct aan het water en kunnen ook als drijvende woning worden uitgevoerd.

De woningen hebben een eigen (drijvende) steiger / terras vooruit geschoven aan het water:

DETAIL EN MATERIAAL TYPE A



DETAIL

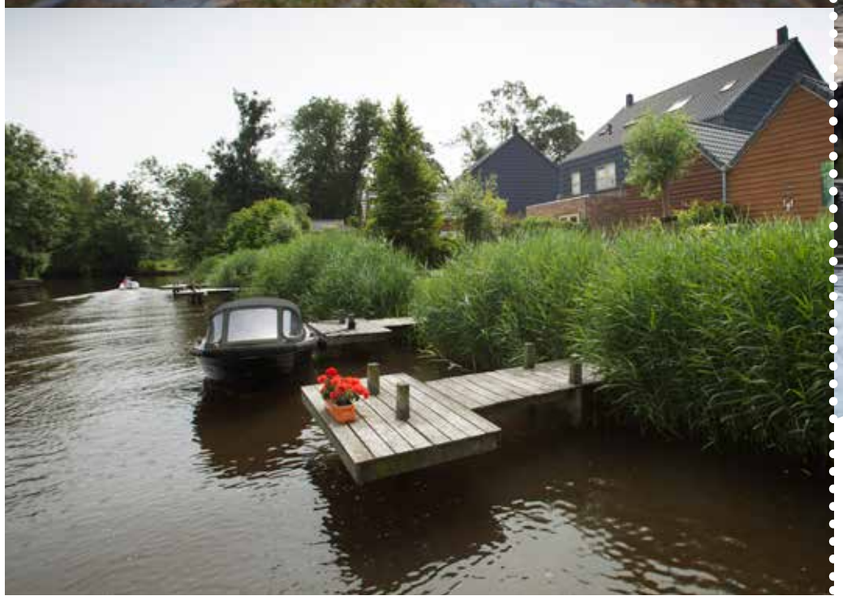
Strakke en minimale detaillering.
Aandacht voor de aansluiting van gevel en dak.

GEVEL

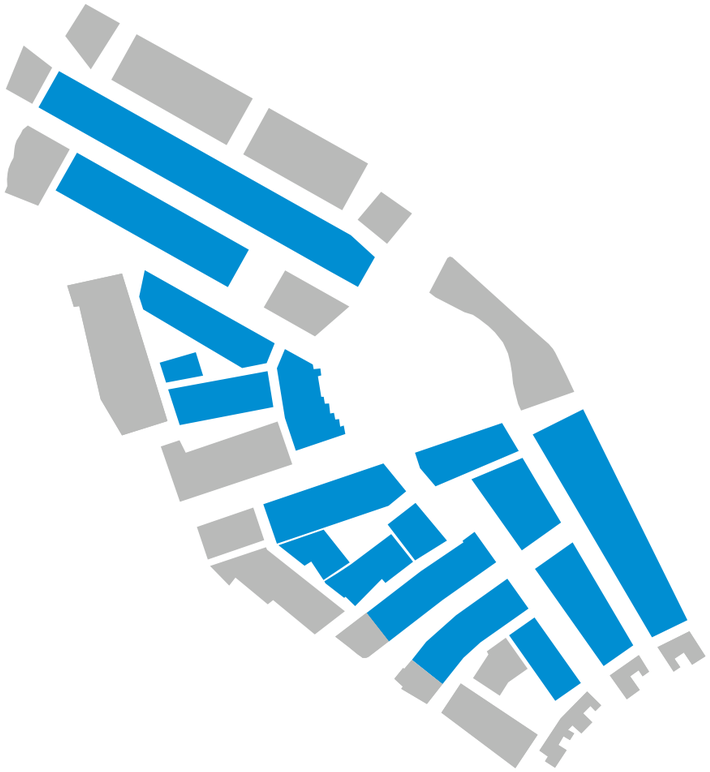
Voor de gevels wordt gekozen voor één materiaal per volume. Ze bestaan geheel uit baksteen òf geheel uit hout.

DAK

Rietdaken en pannenkappen.
De kleur van de gevel is afgestemd op de kleur van het pannendak. Bij donkere pannen kunnen frissere kleuren gevels worden toegepast. Bij antracieten gevels kunnen rood-oranje pannen worden toegepast.
Deze combinatie kent een lange traditie bij boothuizen (zwarte planken en terracotta pannen).



DETAIL EN MATERIAAL TYPE A



WATERDORP

De categorie woningen ‘type B’ refereren aan het wonen in een traditioneel Fries waterdorp. Woningen zijn op de straat geörienteerd en liggen al dan niet aan het water of kijken uit op het water.

De straten zijn veelal geknikt en het beeld wordt bepaald schuine daken met een duidelijke gootlijn en dakkapellen in de goot. Het profiel van de straat is informeel dorps en compact.
Een aantal woningen hebben ruimte voor een stoep of geveltuin.

Het gebruik van gebakken materiaal staat synoniem voor het Friese (water)dorp. De aardse kleuren zorgen voor een natuurlijke, prettige uitstraling.

In Wiarda vinden we deze architectuursfeer terug zonder uitsluitend gebakken materialen voor te schrijven, er moet ruimte zijn voor het toepassen van nieuwe technologieën en duurzaam materiaalgebruik.

Het toepassen van gebakken materiaal heeft wel de voorkeur, maar het is vooral van belang dat aan de volgende stijlkenmerken wordt voldaan:

- Het dak en de gevel bestaan elk uit overwegend 1 materiaalsoort, op het zongericht vlak gecombineerd met zonnepanelen.
- De kleuren sluiten aan bij de traditionele kleurstelling van pannendaken en gemetselde gevels.
- Geornamenteerde detaillering van o.a. de goot.
- Dakkapel staat ‘op de goot’.
- Het gebouw voegt zich aantoonbaar in de friese architectuur.

WATERDORP

STEGEN

Stegen geven toegang tot een beschutte binnenwereld.
Gevels, voordeuren en hagen begeleiden de route.

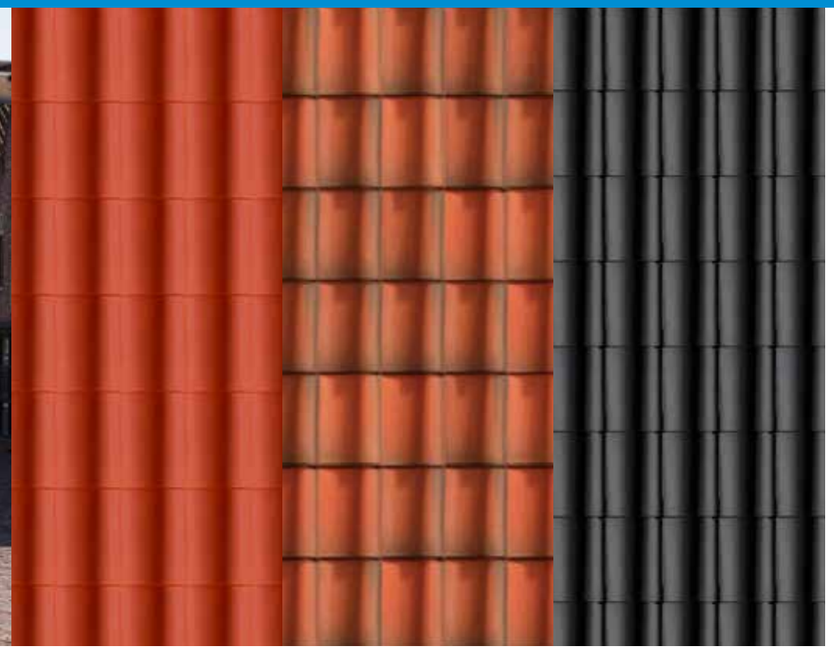
DAKKAPELLEN

Dakkapellen zijn samen met de gootlijn beeldbepalend en refereren aan de architectuur in het Friese dorp. De dakkapellen 'staan in de goot'.

ERFAFSCHEIDINGEN

Erfafscheidingen zorgen voor de contour van het bouwblok en zorgen voor het contrast tussen de binnen– en buitenkant van het blok. Rondom het binnenterrein liggen achtertuinen. Bergingen en afscheidingen vormen een ceintuur.

DETAIL EN MATERIAAL TYPE B



DETAIL

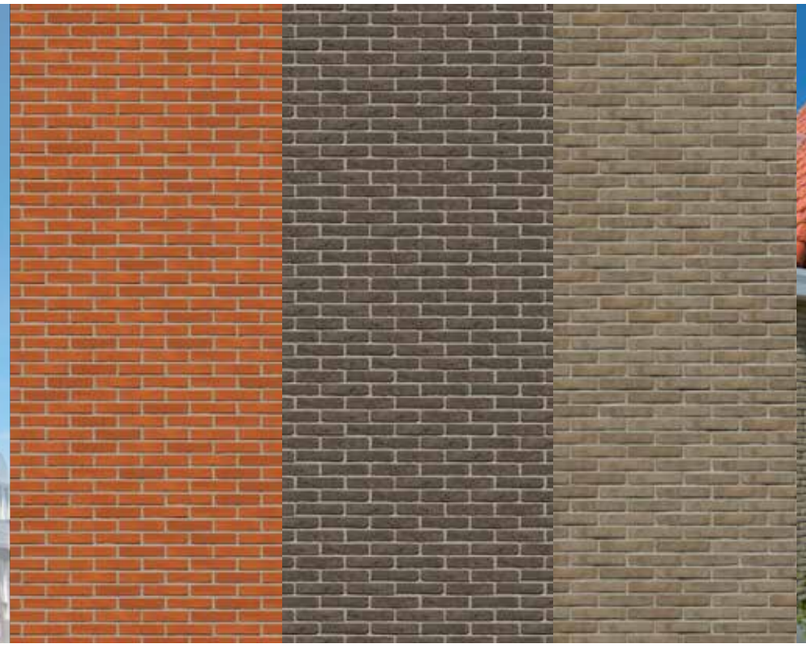
Geornamenteerde detaillering.
De duidelijke gootlijn is onderdeel van de gewenste architectuurstijl.
Dakranden zorgvuldig vormgegeven.

GEVEL

Kleur: rood/bruin/mangaan.
Kleurafwijkingen zijn incidenteel toegestaan.

DAK

Kleur: lichtrood/terra cotta/gesmoorde zwarte kleurstelling.
Dakkapellen staan ‘op de goot’.

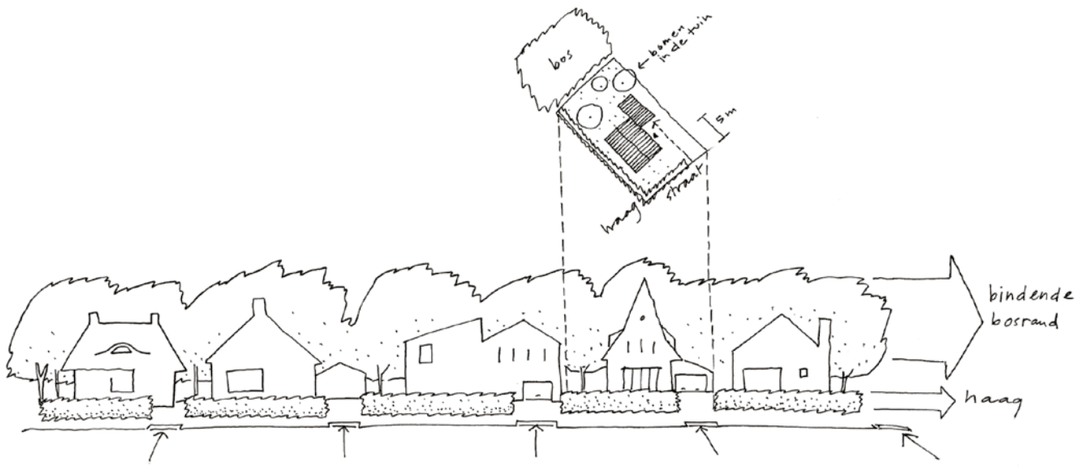


DETAIL EN MATERIAAL TYPE B

BOSRAND WONEN

Tussen het buurschap Wiarda en het sportveldencomplex wordt een bosstrook aangeplant. Hierdoor ontstaat er een beschutte rand van het buurtschap waar overwegend vrije kavels zullen worden uitgegeven.

Tegen deze bosrand is een variatie aan vrijstaande woningtypes mogelijk.
Deze strook ligt niet aan het water en is daarmee enigszins vrijgespeeld van het thema waterrijk wonen.
De verschijningsvorm van deze woning is relatief vrij, omdat het groen van de bosrand het decor vormt.



Aan de straatzijde krijgen de kavels een haag. De voortuinen liggen op de zon, het woningtype kan daarom straatgericht zijn. In de noord-gerichte achtertuin wordt het inplanten van extra bomen gestimuleerd aangezien dit het groene 'decor' versterkt.

BOSRAND WONEN

DETAIL

De Bosrandwoningen hebben integraal beeldkenmerk door het toepassen van een groot dakoverstek.

GEVEL

De materiaalkeuze voor de gevels is vrij.
Kleur: een natuurlijke en rustige kleurtoon.

DAK

De materiaalkeuze voor het dak is vrij.
De situatie met een coulisse van bomen en het dakoverstek leent zich goed voor het toepassen van rietdaken.
Kleur: een natuurlijke en rustige kleurtoon.

D1
HET HAVENKOM ENSEMBLE

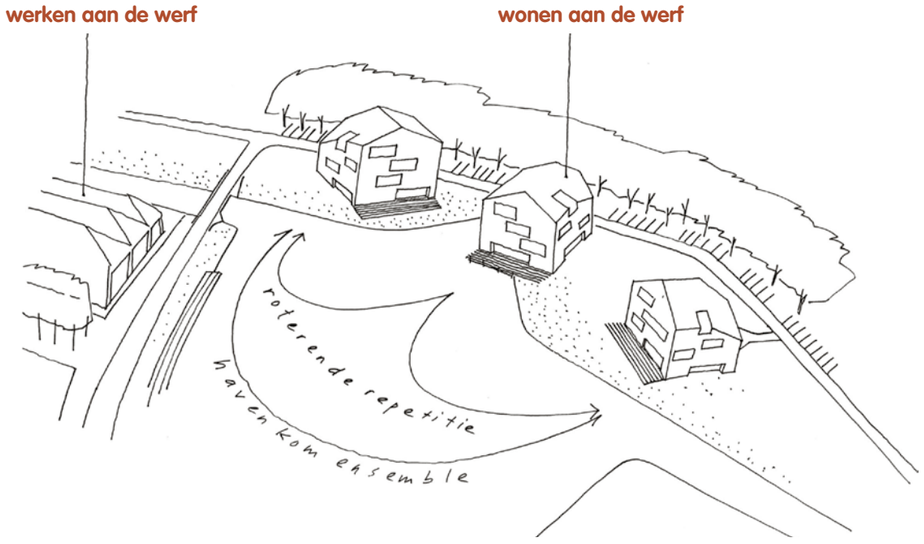
Aan de oostzijde van de Havenkom staan drie grote volumes licht gedraaid ten opzichte van elkaar. Een vierde markeert de hoek van het buurtschap aan de noordzijde van de havenkom. Alle vier "kijken" naar de havenkom en markeren het centrum van het buurtschap.

De volumes hebben een expressief pannendak.
De nokken van de kappen staan haaks op het water.
In de drie hoge volumes zitten appartementen. Individuele woningen zijn niet te onderscheiden.

De grote volumes doen zich voor als kloeke "pakhuizen" (wonen aan de werf) die informeel gesitueerd staan, steeds iets gedraaid ten opzichte van elkaar (roterende repetitie).

De referentiebeelden van de kloeke pakhuizen tonen ook hoe de luiken goed passen bij deze volumes en kunnen bijdragen aan de ambities voor duurzaamheid.

Het vierde volume 'werken aan de werf' aan de Havenkom refereert ook aan de pakhuizen, maar is lager met een driedeling in de kap. In materiaal en detail zijn de volumes familie van elkaar.



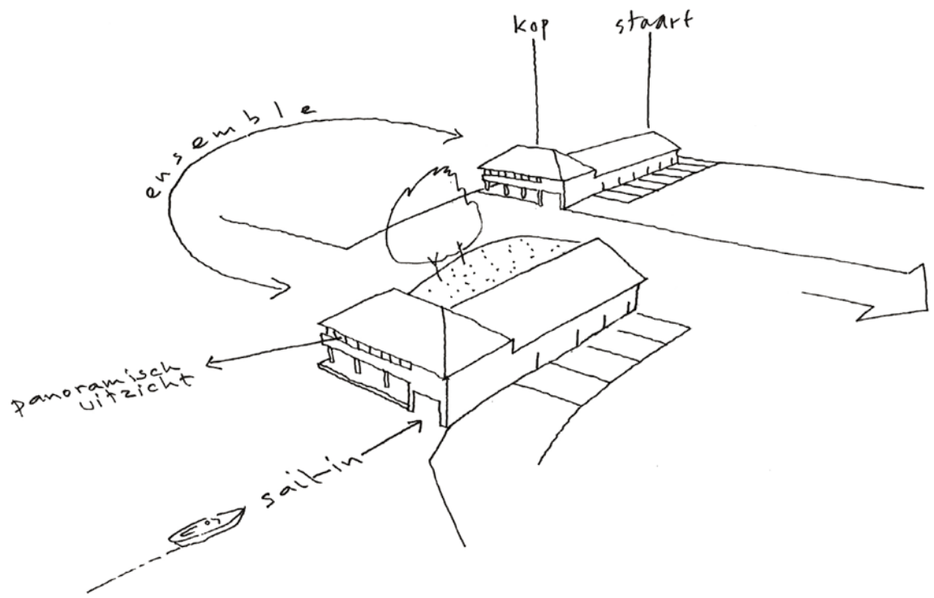
ENSEMBLES

D2
DE BOSRAND BOOTHUIZEN

De bosrand boothuizen markeren de noordpunt van de verkaveling en grenzen aan de bosrand kavels. De twee volumes zijn aan weerszijde van de noordelijke opvaart gepositioneerd.

Beide volumes bestaan uit een 'kop' en een 'staart'. In de kop kan een boothuis worden geïntegreerd. Een horizontaal raam of balkon op de hoek is gericht op het weidse uitzicht.

De twee volumes hoeven niet identiek te zijn, maar in vorm, materiaal en detaillering tonen ze overeenkomsten zodat ze een ensemble vormen.



Op twee punten in Wiarda vormen markante ensembles oriëntatiepunten in de verkaveling en verbijzonderen het silhouet:

D1. het 'havenkom ensemble'

D2. de 'bosrand boothuizen'

De bouwvolumes binnen een ensemble vormen een architectonische eenheid die in één hand ontworpen zouden moeten worden.

WIARDA

Roterende repetitie zoals in het havenkom ensemble

Architectonisch overeenkomstig, twee verschillende vormen

Ensemble in schaal, materiaal en detail

Expressieve kopgevels

BEELDKWALITEIT ENSEMBLES

WELSTANDSRICHTLIJNEN

In de voorgaande hoofdstukken is de gewenste sfeer van het buurtschap Wiarda omschreven.
De uitstraling van de architectuur is verduidelijkt met omschrijvingen, illustraties en referentie beelden.

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten voor de beeldkwaliteit van Wiarda samengevat in een tabel met de welstandsrichtlijnen. Uiteraard is er ruimte voor interpretatie, want Wiarda moet in de tijd kunnen ontwikkelen en worden aangepast. Bovendien is dit informele waterrijke woonmilieu gebaat bij variatie en differentiatie in woningtypes en expressie. Het zou echter jammer zijn als de gewenste informele setting vervalt in een rommelig en chaotisch beeld.

Dit onderscheidende woonmilieu kan heel bijzonder worden als het gestelde thema, "een ontspannen waterrijk woonmilieu," zich zal vertalen in een aantrekkelijke variatie, "eenheid in verscheidenheid" en een vakmatige en ambachtelijke gemaakte architectuur.

Voor deze welstandsrichtlijnen is het van belang de stedenbouwkundig ordening van Wiarda te hanteren. Onderscheiden zijn een viertal verkavelingstypen:

A Boothuizen
B Waterdorp
C Bosrandwonen
D Ensembles

De categorieën "Boothuizen" en "Ensembles" zijn nader gedifferentieerd:

A1: wonen aan de straat of aan het water
A2: wonen aan het water
A3: wonen op het water

D1: havenkom ensemble
D2: bosrand boothuizen

A - BOOTHUIZEN:
informele, watergerelateerde beeldkenmerken, eenduidige geometrische vormgeving.

B - WATERDORP:
traditionele friese architectuurkenmerken met een pannendaken, duidelijke gootlijn en dakkapellen.

C - BOSRANDWONEN:
dankzij het groene decor van bomen is er meer vrijheid in vorm en materiaal voor de woning.

D - ENSEMBLES:
op een tweetal plaatsen staan bijzondere types, die beeldbepalend zijn voor het buurtschap Wiarda.

VOOR ELK VAN DEZE CATEGORIEËN ZIJN WELSTANDSRICHTLIJNEN GEFORMULEERD. WE ONDERSCHEIDEN:

1). PLAATSING:
positie op de kavel: in de rooilijn, verspringend, gevarieerd, vrij, vrijstaand, gesloten bebouwingswand en situering bijgebouwen.

2). ORIËNTATIE:
alzijdige oriëntatie, gericht op de straat - gericht op het water, rustig straatbeeld - informeel straatbeeld.

3). HOOFDVORM:
aantal bouwlagen, kap, kaprichting parallel aan de straat - loodrecht op straat, kaphelling, massa opbouw eenvoudig / geleed, randvoorwaarden aan dakkapellen, randvoorwaarden aan balkons, bijgebouwen ondergeschikt.

4). OPMAAK:
eigentijds / traditioneel, materiaal (hout, baksteen, stucwerk), daken zijn voorzien van (gebakken) pannen of riet, detail (verticale raamopeningen).

5). KLEUR:
lichte tinten, kleurig, bedekte tinten.

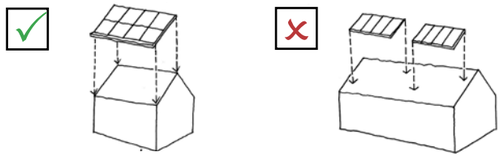
Luiken kunnen een belangrijke bijdrage leveren bij de beperking van de energievraag. Bij toepassing geldt dat materiaal en kleur hiervan moet zijn afgestemd op de toegepaste gevelafwerking.

WELSTANDSRICHTLIJNEN

ZONNEPANELEN

GEINTEGREERD

zonnepanelen zijn geen losse toevoeging maar zijn geintegreerd in het dakvlak



VERZONKEN

zonnepanelen liggen verzonken in het dakvlak

KLEUR

de kleur van zonnepanelen is afgestemd op de kleur van het gebouw

A - BOOTHUIZEN

PLAATSING

A1: WONEN AAN DE STRAAT OF AAN HET WATER
Een gevarieerde situering: de woningen kunnen zowel aan de waterkant als ook aan de straatkant worden geplaatst.

A2: WONEN AAN HET WATER
De positie van het hoofdgebouw is vastgelegd in het inrichtings-plan.

A3: WONEN OP HET WATER
Woningen staan direct aan het water en kunnen ook als drijvende woning worden uitgevoerd.

ORIENTATIE

A1: Gericht op het water
en op de weg.

Waterkant is 2e voorkant.

A2: Gericht op het water.

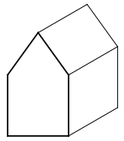
A3: Gericht op het water.

HOOFDVORM

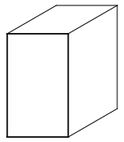
Eenvoudige hoofdvorm

A1 & A2: Kapvorm:
symmetrisch zadeldak
met duidelijke nokrichting.

Kaphelling minimaal 38˚.



A3: Kapvorm:
vrij, ook plat afgedekt
mogelijk



OPMAAK

Details:
strak en ingetogen

Gevelmateriaal:
Overwegend 1 materiaalsoort.
Baksteen of hout.
eventueel gecombineerd met zonnepanelen.

Dakmateriaal:
Riet of dakpannen, in samen-hang met zonnepanelen.

Bijgebouwen:
Bij voorkeur hout.

KLEUR

Gevel:
De kleur van de gevel is afgestemd op de kleur van het pannendak. Bij donkere pannen kunnen frissere kleuren gevels worden toegepast. Bij antracieten gevels kunnen rood-oranje pannen worden toegepast.

Dak:
Rood-oranje/terra cotta/bruin/zwart.

B - WATERDORP

PLAATSING

Onderlinge positie:
Wisselende rooilijn,
afhankelijk van de
stedenbouwkundige context

Hoe dichter bij de rooilijn, hoe
lager de toelaatbare goothoogte.

Onderlinge afstand:
Gesloten en half open.

Richting:
Rijen: langskap
Overige: onbepaald

ORIENTATIE

Straatgericht

HOOFDVORM

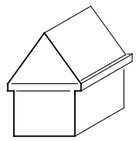
Bebouwingscontour
1 of meer bouwlagen met
een symmetrische kap

Massaopbouw
gevarieerd

Vormbehandeling
kantig

Compositie:
gestileerd

Kapvorm
zadeldak
minimaal 38˚.



Dakkapellen
staan 'op de goot'

Bijgebouw
ondergeschikt aan de
hoofdmassa

OPMAAK

Details:
Expressief, geornamenteerd.
een duidelijke gootlijn.

Gevelmateriaal:
Bij voorkeur baksteen.
overwegend 1 één
materiaalsoort per woning.
eventueel gecombineerd
met zonnepanelen.

Dakmateriaal:
Gebakken dakpannen
één materiaalsoort per
woning

Bijgebouwen:
Bij voorkeur hout

KLEUR

Gevel:
Rood/bruin/mangaan

Dak:
Lichtrood/terra cotta/(gesmoord) zwart

C - BOSRAND

PLAATSING

Positie:
Vóór op de kavel
voortuin minimaal 5 meter diep.

Rooilijn:
Rooilijn dieper als hoogte van
het gebouw toeneemt.

ORIENTATIE

Straatgericht

Beplanting zorgt
voor een natuurlijk
zonnescherm in
de zomer.

HOOFDVORM

Vrij

Eén integraal kenmerk:
grote dakoverstekken.

OPMAAK

Details:
Eenvoudig en ingetogen

Materiaal:
Vrij

KLEUR

Naturel: een rustig en natuurlijk palet.

ENSEMBLES

PLAATSING

D1: HAVENKOM ENSEMBLE
Eigenstandig volgens
stedenbouwkundig plan.

ORIENTATIE

Gericht op het
water

Tweezijdig gericht

HOOFDVORM

Enkelvoudige hoofdvorm

kapvorm:
Vrij

OPMAAK

Gevelmateriaal:
pleisterwerk, baksteen of hout.

Dakmateriaal

KLEUR

donkere tinten, een robuuste uitstraling
de forse volumes en terreininrichting
verwijzen qua materiaal en kleur
naar pakhuizen en (historische)
scheepswerven.

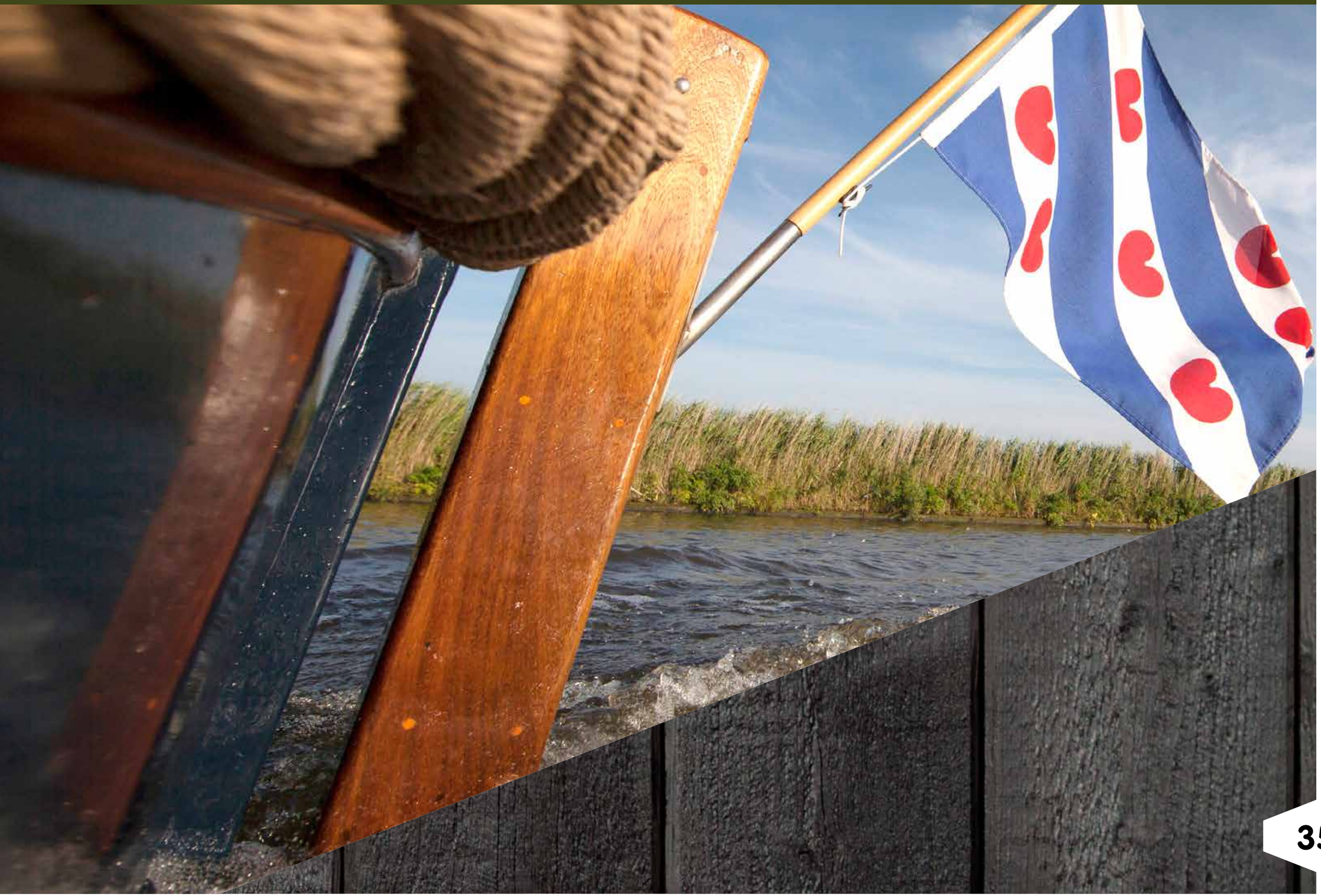
D2: BOSRAND BOOTHUIZEN
De "kop" (zuid):
aan het water, de "staart"
(rijgebouw) aan de straat.

de rij wordt afgesloten met
een kop (= hoger dan rij).
"kop" en "staart" vormen
één compositie.

Gevelmateriaal:
Hout of baksteen

Dakmateriaal:
Vrij keramische dakpannen

Lichte tinten



WIARDA

titel	beeldkwaliteitsplan en welstandsrichtlijnen Wiarda
datum	16 december 2013
productie van	Projectbureau De Zuidlanden
met dank aan	Franz Ziegler, bureau voor architectuur en stedenbouw www.franzziegler.nl BGSV, bureau voor stedebouw www.bgsv.nl CDC, climatic design consult, Tom Haartsen www.climaticdesign.nl WEDA Design & Advertising www.weda.nl Laurens Aaij, fotojournalistiek www.laurensaaij.nl

PROJECTBUREAU DE ZUIDLANDEN BUORKERIJ 51 8941 AH LEEUWARDEN