

# BUURTSCHAP UNIA

## welstandsrichtlijnen

EENVOUDIG EN INGETOGEN 07-02-2020

AMBTELIJK GEACTUALISEERD 12-05-2023



## Colofon

Opstellers:  
Gemeente Leeuwarden  
m.m.v.

DAAD architecten



**DA  
AD**

## Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Stedenbouwkundig plan	4
3. Welstandsrichtlijnen	6
3.1 Algemene criteria	6
A duurzaamheid	6
B openbaar - prive	8
C materiaal en kleur	9
3.2 Locatie specifieke criteria	11
A plaatsing	11
B kappenplan en hoofdvorm	12
C specials	13

## 1. Inleiding

### **Welstandsrichtlijnen en bestemmingsplan**

De voorliggende welstandsrichtlijnen betreffen een gebiedsgerichte aanvulling op de Welstandsnota Leeuwarden 2016 (vastgesteld 30 november 2015). Ieder bouwplan (tenzij vergunningsvrij) wordt getoetst aan de redelijke eisen van welstand. De welstandsregels hebben betrekking op uiterlijke kenmerken van een gebouw (vorm, materiaal- en kleurgebruik) en de manier waarop een gebouw zich voegt in de omgeving. In deze richtlijnen is geen maatvoering (bouwhoogte, dakhelling etc.) opgenomen, deze bouwregels zijn vastgesteld in het bestemmingsplan, Leeuwarden - De Zuidlanden, plandeel Unia.

### **Hardheidsclausule**

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

### **Referenties**

In alle gevallen gaat de tekst boven de referentie afbeeldingen, vaak geven de referenties namelijk slechts een aspect van de beeldkwaliteit weer.

## 2. Stedenbouwkundig plan











### **Stedenbouwkundig plan**

Het uitgangspunt van het ontwerp is de stedenbouwkundige kwaliteiten van de Friese dorpen, echter actuele opgaven zoals duurzame woningbouw, stimuleren van gemeenschapsgevoel, beperken auto mobiliteit en de klimaatadaptatie, heeft in Unia tot andere accenten geleid. Buurtschap Unia krijgt een menselijk gezicht en maat, het wordt er groen en autoluw.

Er zijn verschillende sferen: waterrijk met een rietlandschap, wonen aan de vaart, autovrij wonen aan een buurtpark en wonen langs de straat. De openbare ruimte kent veel groen en overzichtelijke smalle straten. Deze inrichting zorgt ervoor dat verkeersdeelnemers op elkaar letten.

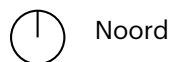
Natuurlijke materialen hebben de overhand in de openbare ruimte en de gevels van de woningen. Zoals de titel van het BKP al aangeeft ligt de focus op *Houten Huizen en Hagen*. Alle naar de openbare ruimte gekeerde erfafscheidingen zijn hagen en het grootste deel van de gevels is van hout.



- Legenda**
-  Groen
  -  Water
  -  Rietlandschap
  -  Bomen
  -  Hagen
  -  Wegen
  -  Woningen
  -  Uitgeefbaar
  -  Scherm / groen
  -  Struiken



- fietspad
- mogelijke indeling Unia Oost
- rietlandschap met struiken en bomen
- hoofdstraat
- overtuinen
- autovrij buurtpark met kapschuur
- mogelijke indeling boomgaard-wonen achter de geluidswal
- geluidsscherm



### 3. Welstandsrichtlijnen

De welstandsrichtlijnen beogen variatie en een verzorgde uitstraling van de individuele woning. Omdat duurzaamheid een belangrijk thema is in Unia wordt er in de algemene criteria eerst ingegaan op duurzaamheid, na deze algemene criteria komen de locatie specifieke criteria aanbod. De beeldkwaliteit kan samengevat in twee woorden: eenvoudig en ingetogen.

#### 3.1 ALGEMENE CRITERIA

##### A. DUURZAAMHEID

Bij alle ingrepen en keuzes in Unia staat duurzaamheid centraal. Duurzaamheid mag echter niet ten koste gaan van de beeldkwaliteit van het buurtschap daarom zijn de volgende criteria van kracht.

##### Zonnepanelen (thermisch en PV)

Zonnepanelen op daken doen niet, of slechts in beperkte mate afbreuk aan de karakteristiek van het dak of het daklandschap. De esthetische inpassing is een belangrijk aspect waar aandacht voor moet zijn.

- Zonnepanelen zijn altijd geïntegreerd in het dakvlak en liggen dus nooit op de pannen.
- De kleur van de panelen is afgestemd op de kleur van het dak.
- Kies één oriëntatie van alle panelen en leg de panelen in een ordelijk patroon, geen uitsparingen in het belegd patroon.
- Plaats panelen met een ander formaat of panelen in de vorm van een dakpan als dit beter past in het beschikbare dakvlak.
- De plaatsing van PV panelen op een plat dak zijn niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte, overweeg een hogere dakrand.



Referentie, geïntegreerde PV dakpannen



Referentie, het hele dak is belegd met PV panelen

### Groen daken

Platte daken dus ook de daken van de bergingen en de eventuele uitbouw hebben een vegetatie- of grasdak. PV-panelen op het groendak zijn toegestaan.

### Nestkasten

Elke woning heeft verplicht 2-3 nestkasten, 1 gierzwaluw kast en 1-2 nestkasten voor de dwergvleermuis. Voor de vrijekavels is het type en het aantal nestkasten omschreven in het kavelpaspoort.

### Oeverbeschoeiing

De kavels grenzend aan het water hebben natuurlijke oevers, alleen ter plaatse van steigers is een beschoeiing van hout toegestaan, zie 'Aanlegvoorzieningen van de Zuidlanden' (de profielen variant 1, 3, 4 zijn toegestaan). In het geval van een achterpad bij de zuidelijke rijwoningen is oeverbeschoeiing mogelijk.

### Installaties

Installaties inclusief de benodigde leidingen en ventilatieroosters maken deel uit van de architectonische vormgeving van de woning.



Referentie, gevel en dak van hout, lijnenspel van plank lengtes



Referentie, nestkast is altijd mee ontworpen



Referentie, grasdaken op alle platte daken



## B. OPENBAAR - PRIVE

### Entree

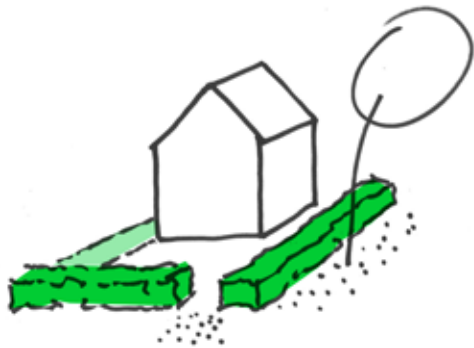
Elke entree deur heeft een raam in de deur of een zijlicht naast de deur.

### Oriëntatie

De woningen zijn op de openbare ruimte gericht. De eindgevels kennen een overhoekse oriëntatie, blinde gevels zijn uitgesloten.

### Erfafscheidingen

Erf afscheidingen vormen een bepalend beeldelement. Zoals de ondertitel van het beeldkwaliteitsplan al aangeeft zijn, de erfafscheidingen tussen de openbare ruimte en de privé kavels altijd een 1m brede haag.



Referentie, hagen als erfafscheiding



Referentie, dwarskap en lage goothoogte



Referentie, zijlicht naast de voordeur



## C. MATERIAAL EN KLEUR

### Materiaal

De gevels zijn voor minimaal 80% van houten gevelbekleding (massief hout), ondergeschikt zijn afwijkende materialen toegestaan zoals baksteen. Kozijnen, boeidelen en bakgoten zijn altijd van hout. Mastgoten, zelfdragende bakgoten en de hemelwaterafvoer zijn van metaal. Het dak is van gebakken pannen, riet of hout.

### Kleur

Er is een eenheid in kleur van de verschillende kleurdelen. De houten gevelbekleding kan met een kleur behandeld worden, echter de houtstructuur moet zichtbaar blijven. Kozijnen, daklijsten en boeidelen passen bij de kleur 'tint' van de gevelbekleding. Zie kleuren schema op pagina 10. De daken zijn altijd antraciet, of hebben een hout- pv- of riet kleur.

### Detail

Kwalitatief hoogwaardig detailniveau, bijzondere aandacht voor de negges, de richting van de gevelbekleding, de breedte van de planken en de eventuele overgang naar metselwerk. De maat van de kozijnen is afgestemd op de maat van de planken zowel horizontaal als verticaal.



Referentie, houten gevelbekleding en ondergeschikt baksteen



Referentie, gevelbekleding is uitgelijnd op kozijn



Referentie, gevel is gekleurd maar houtnerf nog zichtbaar





















Referentie, kleur van de gevelbekleding in dezelfde tint als de kozijnen



Referentie, kozijnen in de zelfde tint als de gevel, verschillende soorten gevelbekleding en negges



Referentie, houten woning, gevel, dak en kozijnen en houtskelet met houtwol isolatie zodat veel CO<sub>2</sub> wordt opgeslagen

	RAL 4009		RAL 1000		RAL 7003
	RAL 6013		RAL 1013		RAL 7032
	RAL 7002		RAL 1019		RAL 8004
	RAL 1011		RAL 1024		RAL 7034
	RAL 8003		RAL 1034		RAL 7039
	RAL 8016		RAL 3012		RAL 8025





Hout is een natuurproduct en bevat vele verschillende kleuren per plank. Daarom zijn deze kleuren niet limitatief, kleine afwijkingen zijn mogelijk. Onbehandeld hout of (voor)vergrijsd hout is altijd toegestaan.

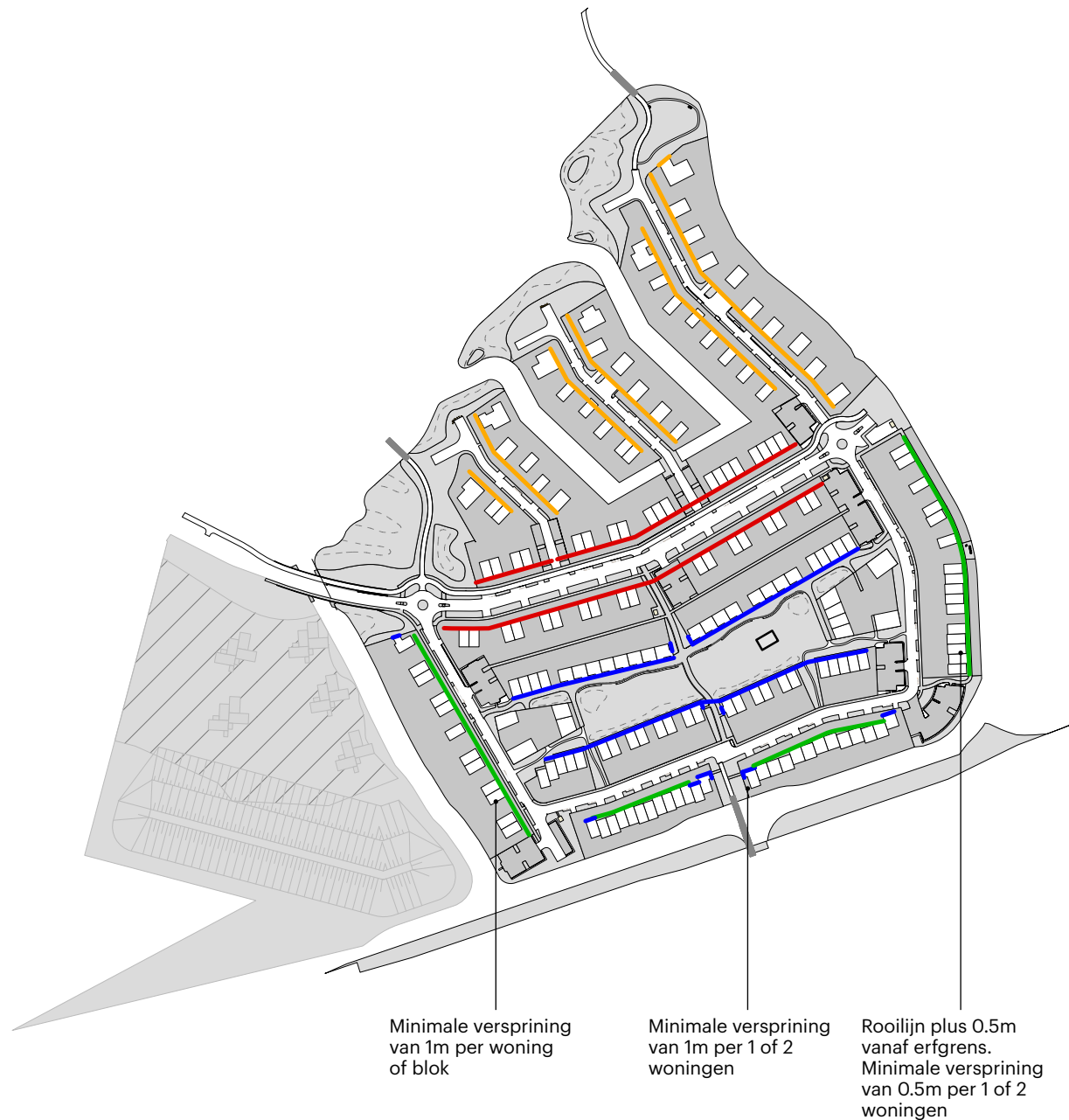


## 3.2 LOCATIE SPECIFIEKE CRITERIA

### A. PLAATSING

De positie van de woning op de kavel is op de kaart hiernaast weergegeven. Afhankelijk van de plek van de woning in het plan kan sprake zijn van een rooi- of bouwlijn. In het plan worden 4 situaties onderscheiden:

-  Rooilijn 0m-7m zie kavelpaspoort voor exacte afstand
-  Rooilijn (5m vanaf erfgrens): de woning staat met de voorgevel op óf achter deze lijn
-  Bouwlijn: de woning staat met de voorgevel op deze lijn
-  Rooilijn Plus (5m vanaf erfgrens): is een rooilijn met de extra eis dat de gevel van de naastgelegen blok of woning verspringt



## B. KAPPENPLAN & HOOFDVORM

De toelaatbare kapvorm is overwegend een zadeldak. Per zone is het kappenplan, hoofdvorm, de ruimtelijke bijzonderheden en eventuele afwijkende hoogtes weergegeven.

De criteria komen voort uit de gewenste stedenbouwkundige structuur, zonorientatie en geluidsbelasting.

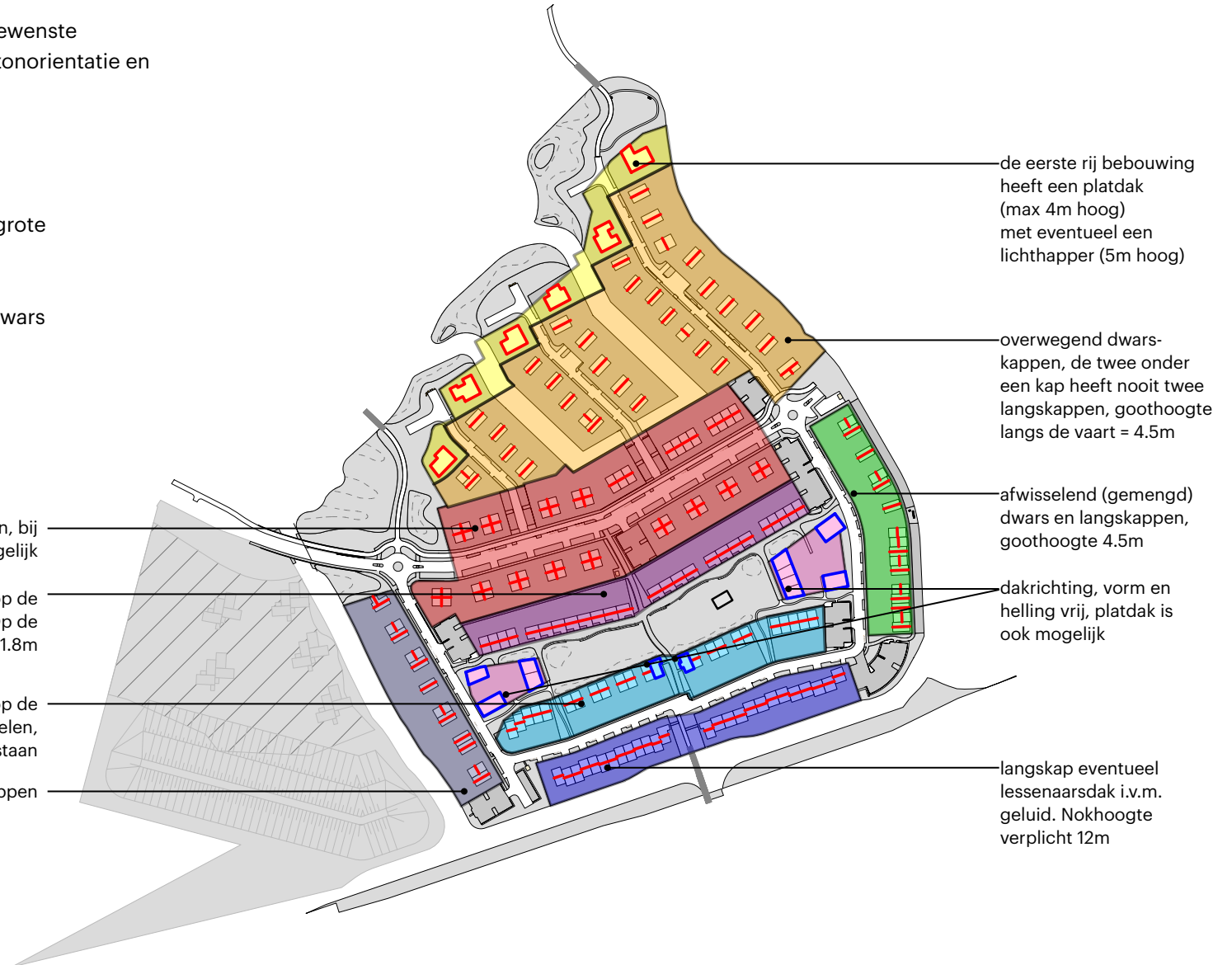
- Nokrichting
- ✗ Langskap of 2-1 kap met grote dwarskap
- Dak vrij: plat, lessenaar, dwars of langskap
- ⊠ Platdak verplicht

langskappen met altijd verbijzondering op de hoeken, bij 2-1kap is een grote dwarskap ook mogelijk

overwegend langskappen met verbijzondering op de hoeken. Dakkapelen staan verplicht in de goot. Op de begane grond is een nis van minimaal 3m x 1.8m

langskappen met altijd verbijzondering op de hoeken. Extra aandacht voor de dakkapelen, dakkapel kan in de goot staan

een 2-1kap heeft nooit twee langskappen



de eerste rij bebouwing heeft een platdak (max 4m hoog) met eventueel een lichthapper (5m hoog)

overwegend dwarskappen, de twee onder een kap heeft nooit twee langskappen, goothoogte langs de vaart = 4.5m

afwisselend (gemengd) dwars en langskappen, goothoogte 4.5m





dakrichting, vorm en helling vrij, platdak is ook mogelijk

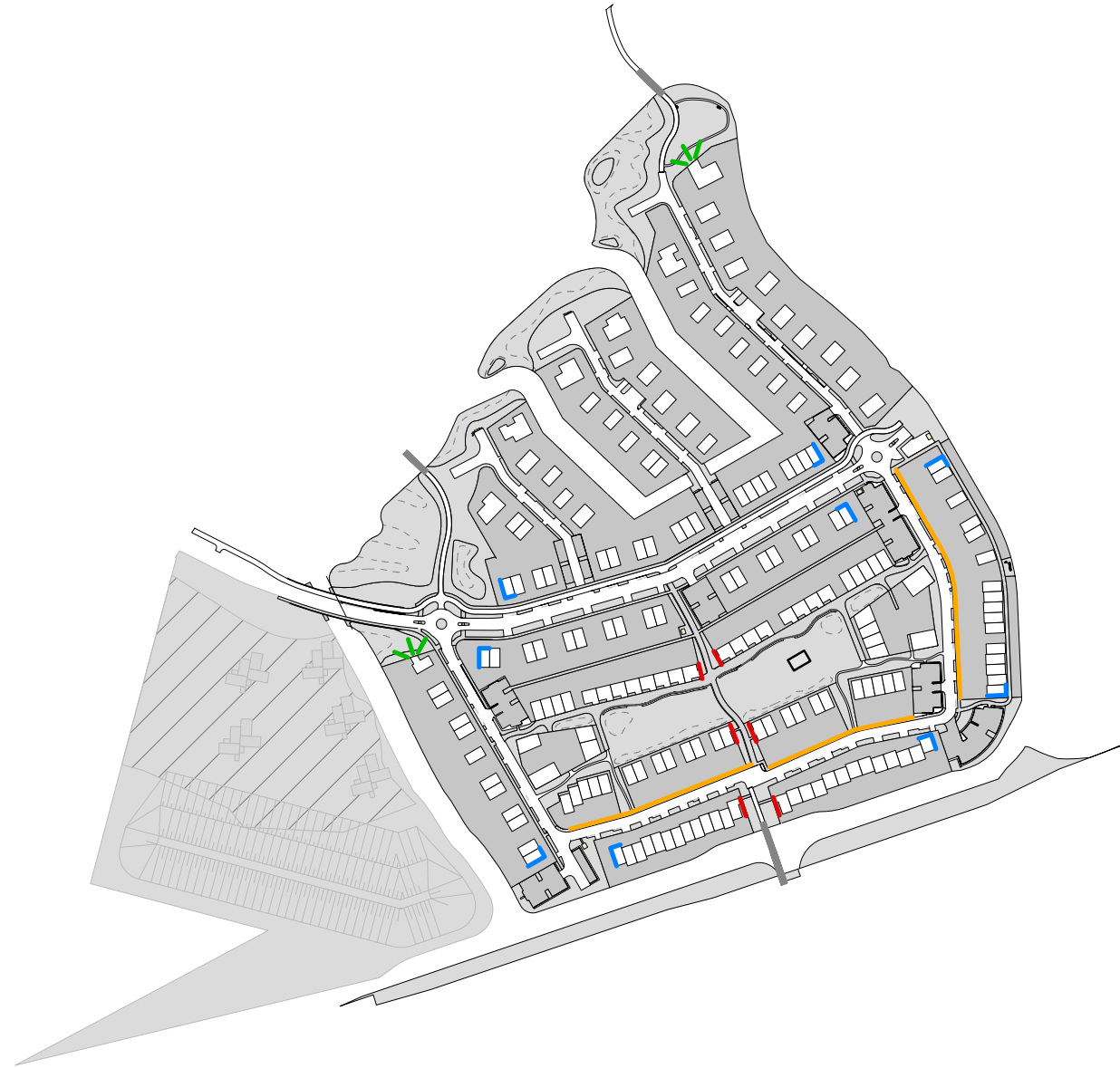
langskap eventueel lessenaarsdak i.v.m. geluid. Nokhoogte verplicht 12m



## C. SPECIALS

Op een aantal plekken vraagt de situatie of de kansen van een kavel om een verbijzondering en dus extra criteria. Dit leidt tot specials.

-  2x prikt de woning d.m.v. een uitbouw of serre door de haag heen. De woonkamer / keuken bevindt zich hier en heeft een raam naar de openbare ruimte.
-  6x dient er extra aandacht besteed te worden aan de kopgevels die direct grenzen aan de openbare ruimte. In de kopgevels komen voordeuren en ramen, zodat de gevel en de woning in relatie staat met de openbare ruimte.
-  9x dient er extra aandacht besteed te worden aan de kopgevels. Het is een representatieve gevel die van een grote afstand zichtbaar is en heeft minimaal 1 raam op zowel de verdieping als de begane grond.
-  Bij de woningen waarbij er in de achtertuin geparkeerd wordt, dient de zone bij deze parkeerplek alsmede het hek tot de achtertuin en de eventuele berging ontworpen te worden als entreegebied. De andere zijde van deze woningen (de voorkant) inclusief de eventuele privacy afscheiding dienen mee ontworpen te worden en zijn onderdeel van het architectonisch concept.





Gemeente Leeuwarden

met medewerking van:

DA  
AD

