DA AD Welstandsrichtlijnen Unia-Oost Leeuwarden 29.06.2026

Gemeente Leeuwarden





Plangebied Unia-Oost, zichtbaar zijn de eerste woningen in aanbouw van Unia-West, De Klamp en langs de Wergeasterdyk een viertal boerderijen

Welstands-richtlijnen Unia-Oost Leeuwarden

HOUTEN HUIZEN EN HAGEN

Voorwoord

Welstandsrichtlijnen en bestemmingsplan

De voorliggende welstandsrichtlijnen betreffen een gebiedsgerichte aanvulling op de Welstandsnota Leeuwarden 2022 (vastgesteld december 2022). Ieder bouwplan (tenzij vergunningsvrij) wordt getoetst aan de redelijke eisen van welstand. De welstandsregels hebben betrekking op de 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.

Inhoud

Inleiding	4
De vijf deelgebieden	5
Materialen	6
Overgang openbaar-privé	7
Volume, kapvorm en plaatsing	8
Kleur en plasticiteit	11
Specials	12
Duurzaamheid en beeldkwaliteit	13
Deelgebieden	14

Opstellers:
Gemeente Leeuwarden
m.m.v. DAAD Architecten

Gemeente Leeuwarden

Contactpersonen:

Martijn Prins	Martijn@daad.nl
Teide Kruize	Teide@daad.nl
Projectnummer:	25.070

DAAD Architecten B.V.
Paltz 21
9712 EG
Beilen

Oude Kijk in 't Jatstraat 6
9712 EG
Groningen
0593 582 450
info@daad.nl
www.daad.nl

DA
AD

Inleiding

Deze welstandsrichtlijnen geven, aan de hand van voorbeelden, de ambities en regels weer voor de architectuur en de overgang van openbaar naar privé in het buurtschap Unia-Oost. Omdat er over een paar jaar niet meer over Unia-Oost en Unia-West gesproken moet worden, maar over het buurtschap Unia is het van belang dat Unia beleefd wordt als één ontworpen buurtschap.
Dat ontstaat deels door de stedenbouwkundige structuren maar voornamelijk door de verschijningsvorm van de woningen. Daarom zijn de welstandsrichtlijnen voor Unia-Oost bijna hetzelfde als de regels voor Unia-West.
Allereerst wordt er ingegaan op een aantal algemene thema's, daarna worden de ambities omschreven voor de beeldkwaliteit in de vijf verschillende deelgebieden.

Stedenbouwkundig plan

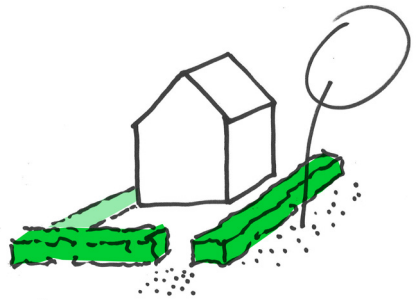
Het uitgangspunt van het ontwerp zijn de stedenbouwkundige kwaliteiten van de Friese dorpen. Echter actuele opgaven zoals duurzame woningbouw, stimuleren van gemeenschapsgevoel, beperken van de auto mobiliteit en klimaatadaptatie hebben in Unia tot andere accenten geleid. Buurtschap Unia krijgt een menselijk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

Er zijn verschillende sferen: waterrijk wonen aan een rietzone, wonen met zicht op de vaart, wonen langs de hoofdstraat en misschien wat meer standaard: wonen in een straatje. De openbare ruimte kent veel groen en overzichtelijke smalle straten. Deze inrichting zorgt ervoor dat verkeersdeelnemers op elkaar letten.

Natuurlijke materialen en groen hebben de overhand in de openbare ruimte en de gevels van de woningen. Zoals de titel van de welstandsrichtlijnen 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.



Hout: houten woningen met kozijnen in dezelfde tint



Hagen: brede hagen als scheiding tussen openbaaren privé

De vijf deelgebieden

deelgebied 1
deelgebied 2
deelgebied 3
deelgebied 4
deelgebied 5



Themakaart deelgebieden

Materialen

Unia-Oost wordt een buurtschap dat herkenbaar is vanwege een grote toepassing van hout in de gevels. Hout is een hernieuwbaar CO2-neutraal materiaal. Het gebruik van hout kan zelfs gezien worden als opslag van CO2. Hout wordt het beeldbepalende materiaal voor de gevels, maar daarnaast is het ook een ideaal materiaal voor de constructie van de woningen, het binnenspouwblad, de binnenwanden en de verdiepingsvloeren.

Dit zijn de uitgangspunten voor het materiaalgebruik in Unia:

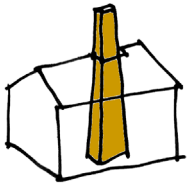
- 80% van de gevels zijn van hout: hout is het beeldbepalende materiaal.
- Baksteen kan toegepast worden, alleen wanneer het onderdeel is van het architectonisch concept. Bijvoorbeeld een plint die overgaat in een bloembak, een nis, de schoorsteen, de tuinmuur, de zijgevel als boekensteun of andere mogelijkheden.
- Kozijnen en ramen zijn van hout.
- Goten zijn van hout of metaal.
- Daken zijn van hout, natuurlijk riet, gras (sedum) of dakpannen.
- Plaatmateriaal, kunststof delen en dakpannen als gevelbekleding zijn niet toegestaan. Bij het ontwerp van de houten gevel dient altijd stil gestaan te worden bij het verouderingsproces van hout: denk aan de plint, overstekken (UV en regen), houtsoort, kleur en de kwaliteit van de verduurzamingslaag.
- De losstaande berging is altijd van hout.
- Een aangebouwd bijgebouw is onderdeel van het architectonisch concept van de woning.



Referentie, woningen van hout



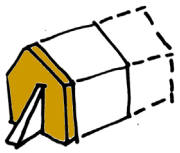
Referentie, details in metselwerk



Schoorsteen



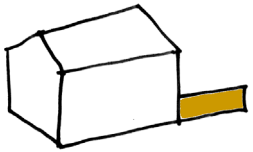
Nis / balkon / uitbouw



Steunmuur



Bloembak



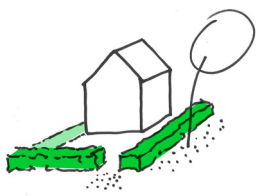
Tuinmuur

Overgang openbaar-privé

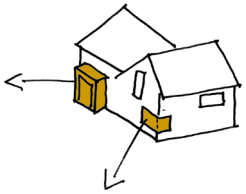
Unia-Oost, een buurtschap met circa 140 woningen, is geen stad maar zal eerder een dorpsachtig buurtschap worden. Ontmoeting en gemeenschappelijk gebruik van de buitenruimte zijn van belang. Spelen op de straten en de opritten, koffie drinken op de stoep, op de kinderen letten die op het woonpad of water spelen. Daarvoor is een zorgvuldig ontworpen overgang van de woning naar de buitenruimte van belang.
De plaatsing, hoogte, materiaal- en kleurkeuze van de erfafscheidingen is van groot belang voor het vergroten van de sociale veiligheid.

Dit zijn de uitgangspunten voor die overgang:

- Alle scheidingen tussen openbaar en privé dienen met zorg ontworpen te worden.
- Tuinafscheidingen naar het openbaar gebied (m.u.v. achterpaden) bestaan uit een 1 meter brede haag, voor zowel voortuinen, zijtuinen en achtertuinen. Brede hagen zijn een uitstekende plek voor vogels.
- In kopgevels, die aansluiten op de naast gelegen openbare ruimte, zijn altijd gevelopeningen aanwezig (ramen, deuren). Dit geldt zowel voor rijwoningen, twee-onder-één-kap-woningen als de vrijstaande woningen.
- De opritten zijn lang genoeg, zodat de auto niet in de voortuin geparkeerd hoeft te worden, hierdoor blijft het zicht op de openbare ruimte behouden.



Hagen rond de tuinen



Goed georiënteerde raamopeningen voor extra sociale controle



Referentie, woningen die direct aan het voetpad grenzen bieden ruimte aan planten en bankjes als overgangszone naar de openbare ruimte



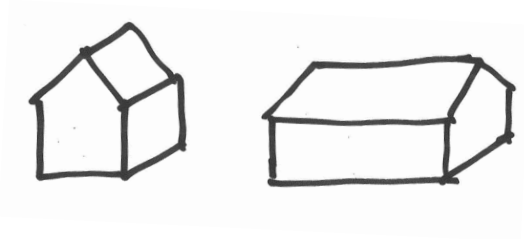
Referentie, brede hagen tussen straat en tuin

Volume, kapvorm en plaatsing

De hoofdvorm van woningen in Unia-Oost bestaat over het algemeen uit een woning van één of twee lagen met een kap. Aanvullingen hierop zijn mogelijk (aanbouwen, uitbouwen, serres) en zullen bij de bouw en ook in latere fases ontstaan.

Het uiterlijk van het buurtschap zal gaandeweg wat informeler worden. Om het Unia-beeld op langere termijn te kunnen blijven zien, is het herkenbare beeld van de enkelvoudige woning van belang.
De uitgangspunten voor volume, kapvorm en plaatsing zijn:

- De woning staat altijd parallel aan de rooilijn of bouwlijn.
- De kapvorm is afhankelijk van het deelgebied en wordt bepaald door de oriëntatie op de zon.
- In sommige deelgebieden is een combinatie van een langs- en dwarskap mogelijk vanwege opbrengsten van zonnepanelen. Dit kan bijvoorbeeld bij een twee-onder-één-kap woning.
- Bergingen en uitbouwen hebben een plat dak met sedum / gras;
- Een dakkapel dient onderdeel te zijn van het architectonisch concept (materiaal en kleur).
- Voor goot- en nokhoogtes zie het bestemmingsplan.



Enkelvoudige volumes



Referentie, houten gevel en dwarskap

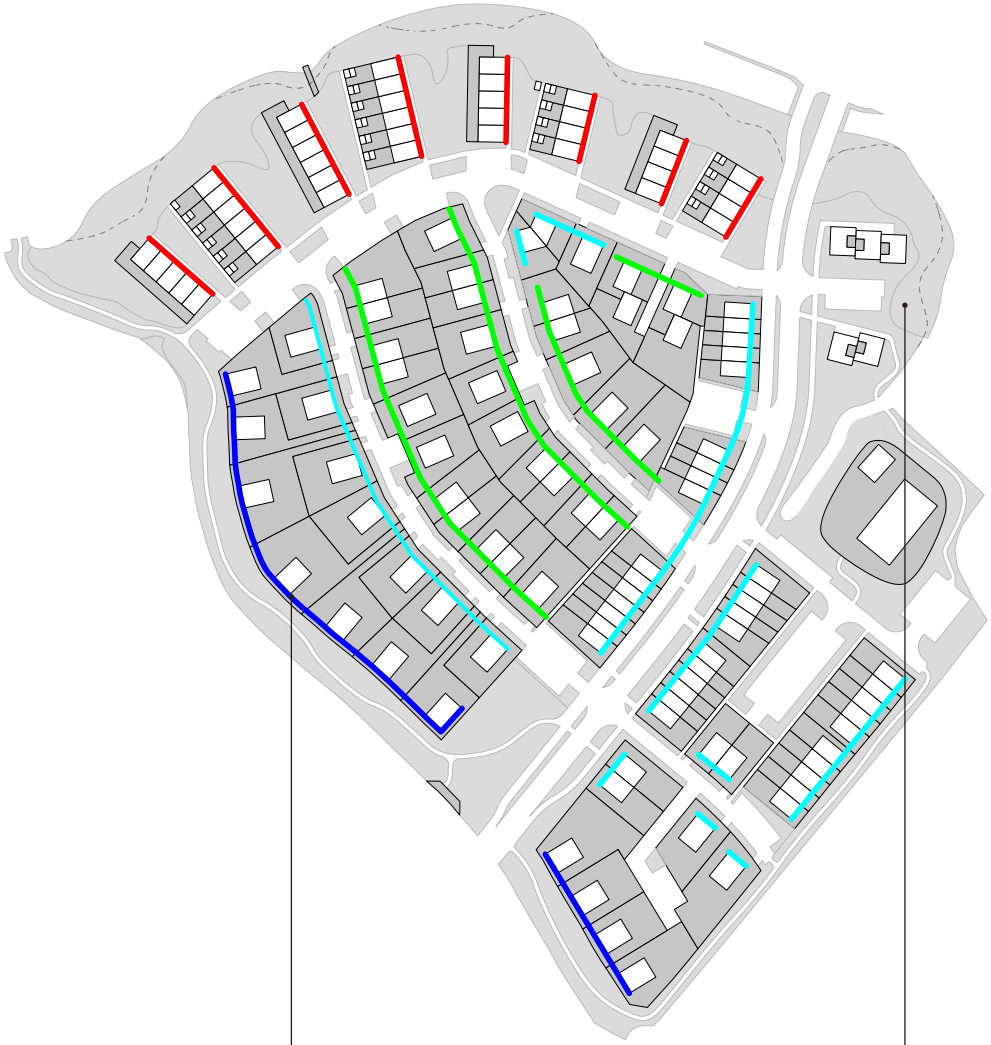


Referentie, lage kap

Themakaart plaatsing

De positie van de woning op de kavel staat aangegeven op de kaart. Afhankelijk van de ligging binnen het plan geldt een rooi- of bouwlijn.

- bouwlijn
- rooilijn 2m vanaf erfgrens
- rooilijn 2m tot 4m vanaf erfgr
- rooilijn 5m vanaf erfgrens



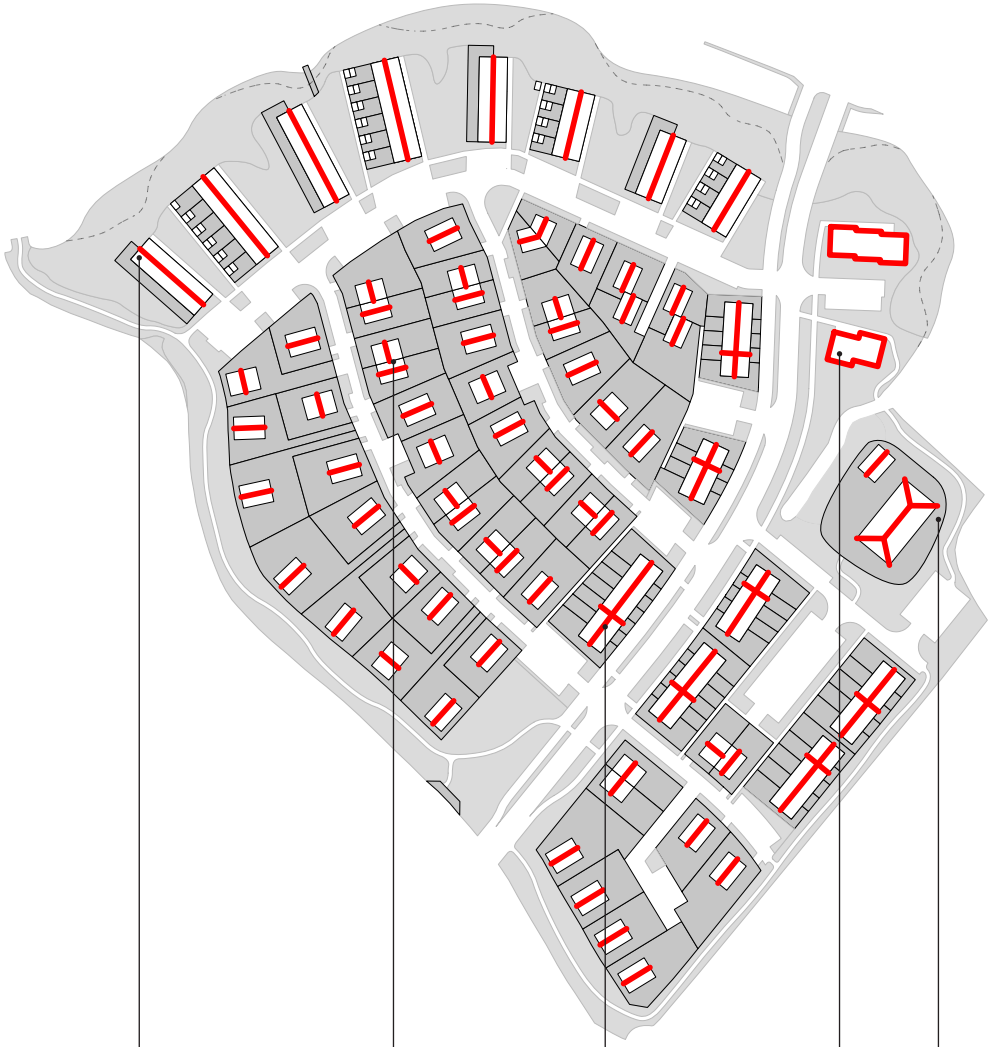
Dit is een bijzondere rooilijn aangezien aan deze kant niet de voordeur zit. Toch dient aan deze zijde de woning op een afstand tussen de 2m en 4m geplaatst te worden

Voor de blokken met woningen bij de entree is nog geen rooilijn meegegeven. Het is belangrijk dat er representatieve gevels komen naar de weg.

Themakaart kappenplan

De hoofdvorm is een zadeldak, een kap haaks op het volume is toegestaan, maar blijft ondergeschikt. Het belangrijkste is dat er een afwisselend beeld ontstaat. Per zone zijn kappenplan, hoofdvorm, ruimtelijke bijzonderheden en eventuele afwijkende hoogtes vastgelegd. De criteria volgen uit de gewenste stedenbouwkundige structuur en de zonoriëntatie.

- dwarskap
- langskap
- langskap met dwarskap
- flauwe kap (lessenaarsdak)
- zadeldak



Simpele eenduidige vorm met een kap

Een twee-onder-één-kap woning kap heeft bij voorkeur twee verschillende kaprichtingen

Lange rijen (6 woningen of meer) hebben minimaal één architectonische onderbreking van de langskap

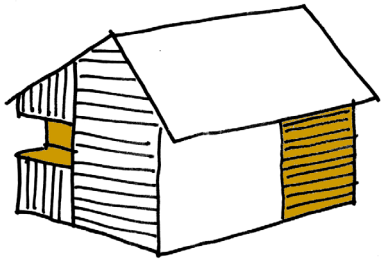
Afhankelijk van het architectonische concept hebben deze woningen bij voorkeur een zo flauw mogelijke dakhelling

Kapvorm zo eenduidig mogelijk en passend bij een collectief woongebouw

Kleur en plasticiteit

Woningen zijn overwegend van hout en er kunnen verschillende kleuren toegepast worden. De uitgangspunten voor het gebruik van kleur en hout zijn:

- De houtstructuur blijft altijd zichtbaar dus of het wordt bewerkt met semi-transparante beits of er wordt verduurzaamd / gemodificeerd hout gebruikt.
- De kleuren uit de muur van de Grote of Jacobijnerkerk zijn vertaald naar hedendaagse kleurnummers. Hiernaast zijn de RAL-kleuren weergeven, kleine afwijkingen zijn mogelijk.
- Kleur van de kozijnen, ramen en goten in dezelfde tint / helderheid als de gevelkleur of in een kleur die volgt uit het architectonische concept van de woning. Geen groot contrast met uitspringende kleuren, zoals bijvoorbeeld witte kozijnen en boeidelen in een donkere gevel.
- Meerdere kleuren per gevel zijn mogelijk als het onderdeel is van het architectonisch concept, bijvoorbeeld een serre, balkon of nis in een andere kleur etc.
- Let op verkleuring van het hout bij overstekken (gevolg van UV en/of regen).
- Plasticiteit in de gevel aanbrengen door bijvoorbeeld diepere neggen, kleine sprong in de gevelbelkleding, inpandige balkons, bloemvensters en serres.
- De kleur van het metselwerk is onderdeel van het architectonisch concept.
- Zwart is als kleur ook toegestaan omdat er maar 3 behandelingssystemen voor hout zijn die 100% biobased zijn. Deze hebben toevallig de kleur zwart/donkerbruin. De kleur zwart/donkerbruin wordt alleen toegelaten met:
    - Biofinsh Xyhlo
    - Polytreat vuren 2.0
    - Sho Sugi Ban (verbrand hout)



Verschillende richtingen en soorten gevelbekleding



Referentie, kozijnen in dezelfde tint als de gevel, verschillende soorten gevelbekleding en neggen

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	ZWART



Bakstenen van de Grote of Jacobijnerkerk en de vertaling naar RAL-kleuren

Specials

Op een aantal locaties zijn extra criteria nodig omdat deze kavels afwijken van de reguliere kavels. Deze zijn op de kaart rechts aangeduid. Daarnaast hebben alle zijgevels die aan de openbare ruimte grenzen een representatief uiterlijk.

- extra aandacht voor de kopgevel
- woning zichtbaar georiënteerd op het parkje, gevel met voldoende openingen
- erf setting boerderij met een losse schuur
- alzijdig georiënteerde woningen met privé buitenruimtes in het landschap
- deze twee-onder-één-kap bestaat uit twee woningen die beide op een andere straat georiënteerd staan en hebben op beide straten een haakse kap, aan de noordzijde zijn de entrees en een pad voor de postbode
- deze twee-onder-één-kap bestaat uit een tweetal woningen die achter elkaar zijn geplaatst, de plaatsing van de entrees is gericht op het hofje, aan die zijde bevindt zich tevens het parkeren

deze laatste twee specials zouden ook vervangen kunnen worden voor vrijstaande woningen, de locatie specifieke ruimtelijke eisen blijven indien mogelijk van kracht



Duurzaamheidswensen kunnen impact hebben op beeldkwaliteit. Bij het streven naar biodiversiteit in het buurtschap horen ook wensen en eisen aan de bebouwing:

- Zonnepanelen op een schuine dak dienen dezelfde kleur te hebben en ordelijk, in dezelfde richting en zonder uitsparingen geplaatst te worden. Indien de zonnepanelen op een plat dak geplaatst worden dienen deze zo min mogelijk zichtbaar te zijn.
- Installaties (waaronder warmtepompen) moeten tijdig in het ontwerp van het project worden meegenomen, bijvoorbeeld de vorm, kleur en plaatsing.
- Bergingen zijn minimaal 7 m^2, dan is het makkelijker om fietsen te stallen en wordt het fietsgebruik gestimuleerd.
- Stimuleren van groene tuinafscheidingen tussen de woningen.
- Opslag van regenwater in een regenton.
- Alle platte daken zijn van sedum / gras.

Het is de wens dat er in Unia-Oost een groot aantal ingebouwde neststenen voor de gewone dwergvleermuis, huismus en/of gierzwaluw komen.

- Het is wenselijk dat er tien kraamverblijfplaatsen, 18 paarplaatsen en tien massawinterverblijfplaatsen komen voor de gewone dwergvleermuis.
- Daarnaast minimaal 30 nestplaatsen (2x15 nesten bij elkaar) voor de huismus.
- En verspreid over de hele buurt nestkasten voor de gierzwaluw.

Om te voorzien in de behoeften van de verschillende soorten speelt óók de inrichting van de openbare ruimte een belangrijke rol. Daarom dienen de soorten van grassen, vaste planten, heesters en bomen uitgekozen te worden op de gewenste diersoorten.



Ingebouwde nesten





Warmtepomp in/op het dak



PV-panelen op het dak



Vogel dakpan



Natuurlijke taluds



Alle platte daken hebben sedum of gras

Deelgebied 1: Vrijstaande woningen en tweekappers

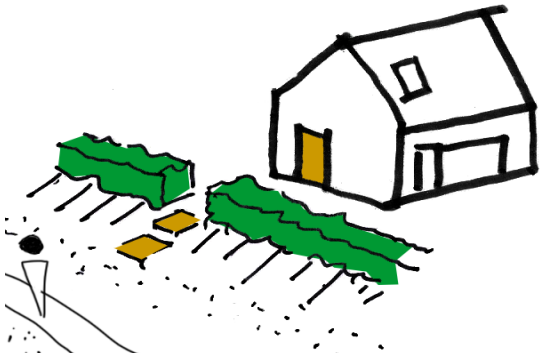
Dit is een wereld van woningen met een kleine korrel. Woningen (vrijstaande en tweekappers) staan in het groen van de tuin. Er dient een afwisselend beeld te ontstaan waarin geen sprake is van seriematig bouwen, de woning van de buren ziet er anders uit.

- De woningen hebben een zadeldak, zie voor kaprichting het kappenplan en indien aanwezig het kavelpaspoort.
- Een twee-onder-één-kap-woning, heeft bij voorkeur een dwars- en langskap.
- Het beoogde beeld is een wisselende rooilijn, tussen de 3m en 7m zie de kaart met de rooilijnen en het kavelpaspoort.
- Er moet ruimte zijn voor minimaal 2 auto's op de kavel, die in de garage of naast de woning worden geparkeerd.
- Goothoogte aan het landschap en de Wurdumer Feart zijde is lager zie het bestemmingsplan.
- De woningen aan de Wurdumer Feart hebben ondanks dat de entree zich aan het oosten / de straatzijde bevindt, een representatieve gevel met 'voor'deur richting de vaart.
- Het heeft de voorkeur om met een hekje in de haag aan de Wurdumer Feart zijde het wandelpad te bereiken.

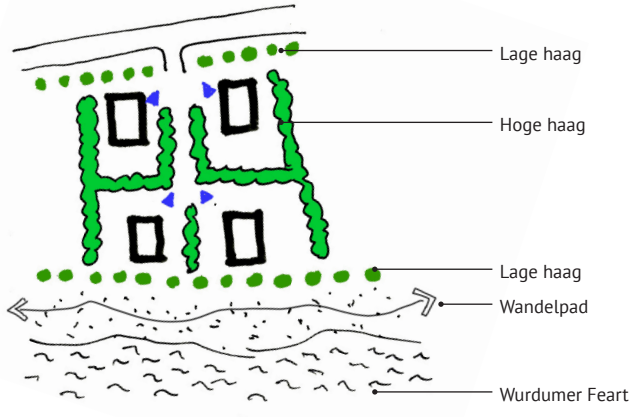


Referentie, dwarskap, lage goot, kleur gevel en kozijnen in dezelfde tint, metselwerk ondergeschikt





Woning aan Wurdumer Feart ligt iets hoger en heeft een representatieve kant naar het wandelpad en het water



De kavels aan de Wurdumur Feart hebben een lage haag aan de vaart zijde en de haag die grenst aan de officiele voorgevel mag i.v.m. privacy van de buren een hoge haag zijn

Deelgebied 1: Vrijstaande woningen en tweekappers



Sfeerbeeld, rietoevers

Deelgebied 2: Rijwoningen langs de hoofdweg en landschap zuid

---

Dit deelgebied wordt gekenmerkt door de lange lijnen van de rijwoningen. Er dient in de massa een rustig beeld te ontstaan.

- Overwegend langskappen.
- Elke rij die langer is dan 6 woningen heeft minimaal één architectonische onderbreking (dwarskap, bijzondere dakppel, etc).
- De woningen staan op minimaal 3m vanaf de erfgrens.
- Kleine verspringen in de rooijlijn zijn aan te bevelen om de kromming in de bocht van de straat te volgen.
- De woningen aan het landschap hebben een lagere goothoogte (zie het bestemmingsplan).
- Alle naar de openbare ruimte gekeerde gevels hebben een representatief karakter.
- De kopgevels hebben bij voorkeur een voordeur.

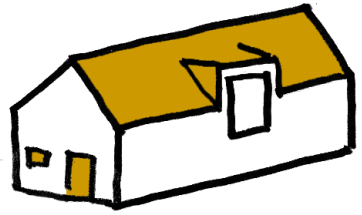


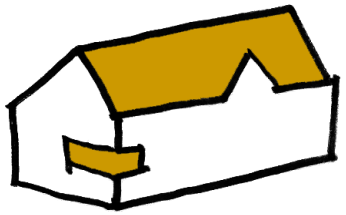
Referentie, lage en hoge goot en kap



Referentie, lage goot + verbijzondering







De rijwoningen die lang zijn hebben in de massa een onderbreking bijvoorbeeld met een opbouw. Hoeken zijn geaccentueerd met ramen of een overhoeks venster

Deelgebied 2: Rijwoningen langs de hoofdweg en landschap zuid

---



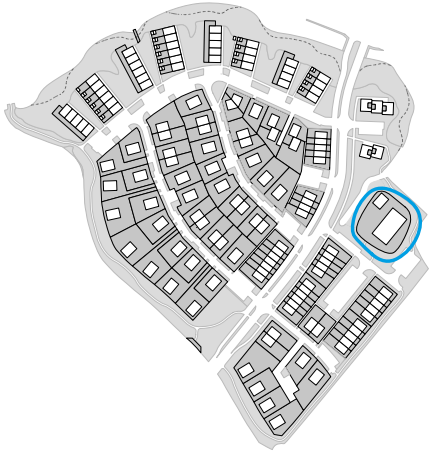
Sfeerbeeld, Nije Daam

Voor dit gebiedje zijn geen verplichte rooilijnen aangegeven, er dient namelijk gekozen te worden voor een typisch Friese erfsetting met maximaal twee volumes. De volumes hebben een zadeldak (eventueel met wolfeinden), de richting van de kap komt voort uit de erfsetting en/of eventueel uit de historie. De hoogte van de terp (vloerpeil) ligt duidelijk hoger dan de omliggende woningen zodat het voor iedereen duidelijk is dat dit een oude terp is. Goot- en nokhoogtes staan in het bestemmingsplan.

Deze typologie leent zicht goed voor rug-aan-rug-woningen. Bij deze typologie is de voortuin ook de achtertuin. Daarom is het bij rug-aan-rug-woningen van groot belang dat er een nis binnen het volume aanwezig is om eventuele verrommeling in de voortuin te voorkomen. Deze nis kan gebruikt worden voor de plaatsing van bijvoorbeeld de barbecue maar is ook de plek waar de bewoners een beetje privacy hebben. De tuinen zijn klein (het is meer een plaatsje of balkon op de begane grond) en de onderlinge erfafscheiding is verplicht een lage haag. De daken hebben geen dakkapellen. De bergingen zijn in het volume opgenomen of worden in een apart volume met kap op de terp geplaatst. De terp zal grootendeels semi-openbaar zijn waarbij de bewoners samen verantwoordelijk zijn voor de tuin.



Referentie, wonen op een gezamenlijke terp met kleine buitenruimtes





Maximaal twee volumes op een gemeenschappelijk erf



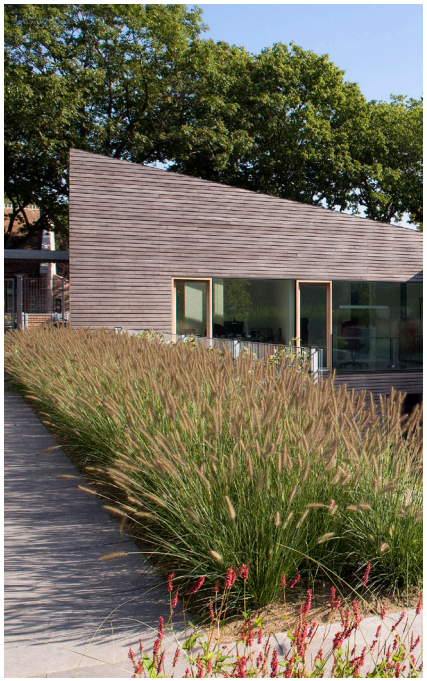
Sfeerbeeld, wonen in een boerderij volume op een terp

Deelgebied 4: Rijwoningen in het rietlandschap

De lengte richting van de woningen dient benadrukt te worden, de woningen zijn als vingers die in het rietlandschap zijn geduwd, daarom zijn de woningen zo veel mogelijk identiek (seriematig). Er dienen zo min mogelijk opstakels in de vorm van schuttingen, dakkapellen en bergingen te zijn. Daarmee wordt in de lengterichting het zicht op het rietlandschap gewaarborgd. Maar ook is er vanaf de groene driehoek en de Wergeasterdyk zicht op het binnengebied van Unia-Oost.

- Zadel- of lessenaars daken, de kaprichting is nooit haaks
- Dakkapellen zijn nooit groter dan 40% van het dakvlak en hebben dezelfde kleur als de dakpannen.
- Sommige woningen hebben een kleine tuin, maar de meeste hebben een balkon / terras met zicht op het rietlandschap.
- De erfafscheidingen zijn verplicht een haag, de onderlinge erfscheidingen op de terrassen zijn van hout en zijn onderdeel van de architectuur
- De woningen hebben een lage goothoogte (zie bestemmingsplan).
- De kopgevels hebben een representatieve gevel, de woningen aan de noordzijde hebben bij voorkeur een aangebouwde steiger als (extra) buiten-ruimte, de woningen aan de zuidzijde hebben verplicht een deur in de kopgevel.
- De bergingen van de woningen met een terras kunnen tegen de bergingen van de overburen staan. Deze bergingen zijn zo ontworpen dat de lengterichting naar het rietlandschap versterkt wordt (horizontaliteit).







Referentie: lange eenduidige volumes die de lengterichting benadrukken



Vlonders i.p.v. terrassen, kopgevels hebben een representatieve gevel, bergingen van de terras-woningen eventueel koppelen met bergingen van de overburen

Deelgebied 4: Rijwoningen in het rietlandschap



Sfeerbeeld, rijwoningen als vingers in het rietlandschap

Deelgebied 5: Geschakelde woningen (rij- / patio- / kwadrantwoningen)

Dit is de entree van Unia-Oost vanaf de oostzijde. Hier komen aan de zuidzijde van de entree net als bij de westelijke entree van Unia-West bijzondere woningen: de woningen zijn wat lager en gaan op in het rietlandschap. De woningen zijn zoveel mogelijk alzijdig (met 3-4 representatieve gevels) en de woningen hebben kleine buitenruimtes in de vorm van terrassen op de beganegrond of verdieping.

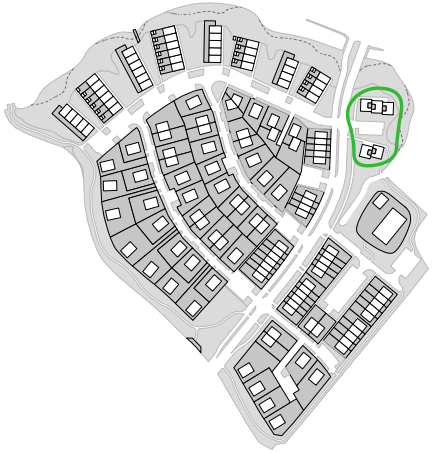
- De woningen hebben bij voorkeur een lessenaarsdak met een zo flauw mogelijke dakhelling.
- De hoofdvorm / massa opbouw van de woning is eenvoudig en bestaat uit meerdere (gestapelde) volumes.
- De bergingen zijn mee ontworpen en maken onderdeel uit van de architectuur van de woningen.
- De woningen staan niet in een rechte rooilijn maar deze is vertrapt zodat een kleinschaliger minder massaal beeld ontstaat.
- Door verschillende (bruin) kleurtinten te gebruiken wordt de schaal verkleind en gaan de woningen op in de omliggende rietzone.



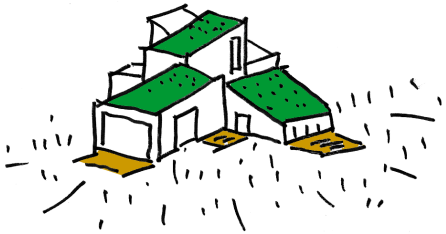
Referentie, verschillende hoogtes, rooilijnen en buitenruimtes



Referentie, relatie met de straat creëren door grote en goed gepositioneerde vensters







Deelgebied 5: Geschakelde woningen (rij- / patio- / kwadrantwoningen)



Sfeerbeeld, oostelijke entree



Gemeente Leeuwarden