

DE KLAMP



WELSTANDSRICHTLIJNEN

De **Zuidlanden** - bouwt de nieuwe *buorren* van Leeuwarden



Gemeente **Leeuwarden**

COLOFON

Titel	Welstandsrichtlijnen De Klamp
Datum	15 februari 2017
Productie van	Projectbureau De Zuidlanden - Gemeente Leeuwarden

PROJECTBUREAU DE ZUIDLANDEN

BUORKERIJ 51 8941 AH LEEUWARDEN



INHOUDSOPGAVE	3
STEDENBOUWKUNDIG PLAN	4
WELSTANDSRICHTLIJNEN	6
Inleiding	7
Algemene criteria	8
Duurzaamheid	8
Plaatsing & Hoofdvorm	10
Architectuur	12
	14
Specials	

WELSTANDSRICHTLIJNEN & 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, Buurtschap De Klamp.

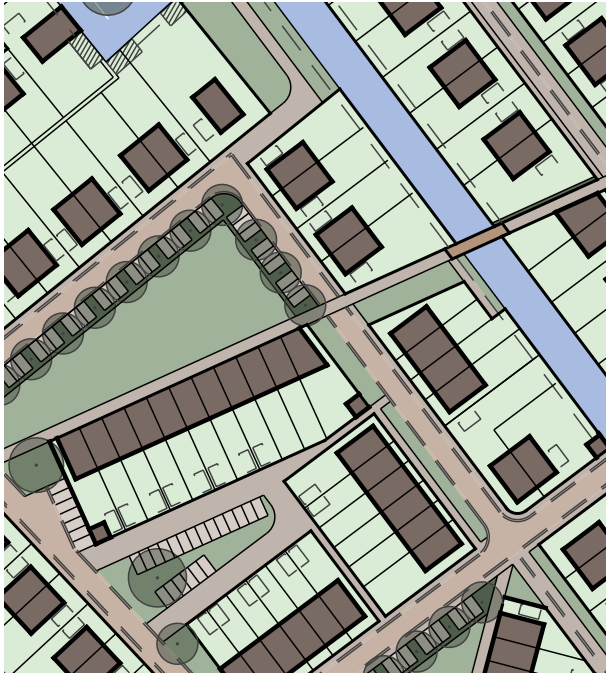
HARDHEIDSCLAUSULE

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

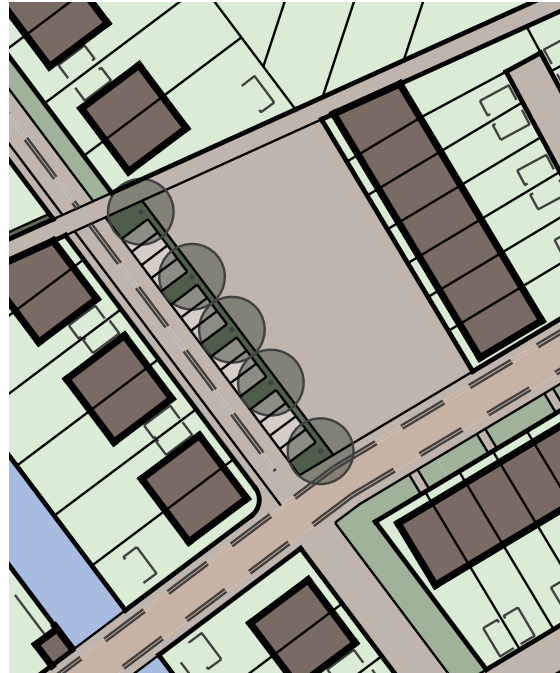
Vergelijkbaar met de hardheidsclausule in de algemene welstandsrichtlijnen spreekt het vanzelf dat (bouw)plannen die voorzien in een hoger kwaliteitsniveau en een verrijking zijn voor het plan aanleiding kunnen vormen om bij uitzondering af te wijken van de welstandsrichtlijnen.

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.



Centraal plein met parkeren en fietsroute door het plan.



'Kaatsplein' omsloten met bebouwing.



Entree oostelijk plangebied met paviljoen aan de Wirdumervaart.

Het stedenbouwkundig plan zoals vastgesteld door de gemeenteraad gaat uit van een ontwikkeling aan weerszijden van de Wergeasterdyk.

De Wergeasterdyk met bebouwing snijdt door het plangebied en ontsluit 2 deelgebieden opgebouwd uit bouwblokken met woningen aan pleinen, water en straten.

Zowel vanuit de straat alsook vanaf het water zijn enkele gebouwen als kenmerkende elementen in het plan aan te wijzen. In voorliggende welstandsrichtlijnen worden deze 'specials' in het plan uitgelicht en wordt hiervoor bijzondere aandacht gevraagd als beeldmerk binnen en buiten het plangebied.

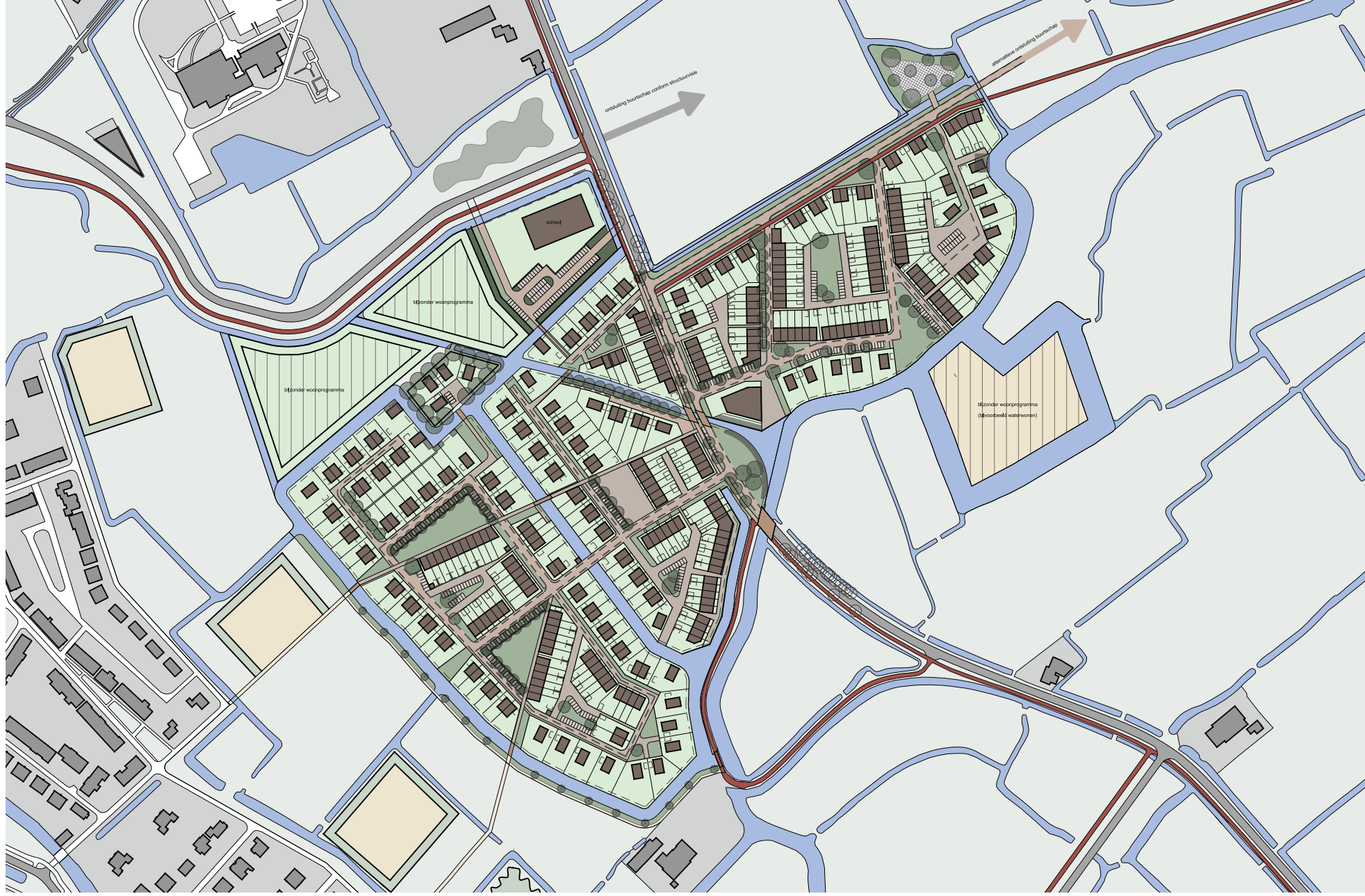
STEDENBOUWKUNDIG PLAN



Binnenplein met wisselende oriëntatie.



Karrespoor als fietsverbinding tussen Techum en de Klamp.



STEDENBOUW & ARCHITECTUUR

Net als bij de vorige buurtschappen in De Zuidlanden is ook De Klamp geïnspireerd op thema's die voortkomen uit de rijke geschiedenis van de Friese dorpen met haar verkaveling die uit de ondergrond en haar wordingsgeschiedenis lijkt voort te komen. De intimiteit van het Friese dorp vormt het fundament voor een aansprekende woonomgeving. In de beeldkwaliteit van De Klamp willen we aan deze rijke stedenbouwkundige laag een nieuwe architectonische laag toevoegen.

Binnen buurtschap De Klamp is ruimte voor ontwerpvrijheid en variatie in architectuurstijl.

De welstandsrichtlijnen beogen variatie en een verzorgde uitstraling van de individuele woning, hiertoe wordt door middel van een viertal architectuurthema's verrijking in de architectuur gevraagd.

De vier architectuurthema's zijn: **kappen**, **entrees** en verbijzondering in **metselwerk** en **kleuraccenten**.

Met de focus op deze thema's als gemene deler ontstaat ruimte voor het toepassen van bredere, ook eigentijdse architectuurstijlen. Dit moet zorgen voor een meer eigentijds karakter van het buurtschap met aandacht voor architectuur.

De vier architectuurthema's gelden voor alle gebouwen in het plan. Naast deze integrale ambities worden in het plangebied een aantal "specials" aangewezen.

Deze specials liggen op bijzondere locaties in het plangebied, veelal in het verlengde van doorzichten en zichtlijnen. De specials nemen soms een hoekpositie in en kennen daardoor meerdere "voorkanten". In de welstandsrichtlijnen worden voor deze 'specials' bijzondere voorwaarden voor de beeldkwaliteit en architectuur beschreven.

INLEIDING





Een 'kappenlandschap' met langs- en dwarskappen zorgt voor een herkenbare contour van het buurtschap en variatie in het straatbeeld.



In De Klamp wordt de voordeur een herkenbaar en aansprekend element. Uit de voordeur spreekt weer 'thuis komen', ook voor de bezoeker.



In De Klamp wordt bijzondere aandacht gevraagd voor het metselwerk in de gevels.



In combinatie met het verbijzonderen van de gemetselde gevels wordt in De Klamp aandacht besteed aan een grotere rijkdom aan kleuren in kozijnen en ramen.



In het plangebied worden "specials" aangewezen. Deze specials liggen op bijzondere locaties in het plangebied.

DUURZAAM WONEN

De gemeente Leeuwarden heeft hoge duurzaamheidsambities voor de Zuidlanden.

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.

De bouwnormering (EPC) sluit aan bij deze doelstelling.

Buurtschap De Klamp gaat uit van het '**all electric**' principe, de woningen worden niet aangesloten op het gasnet.

ZONNEPANELEN

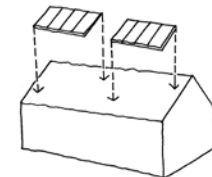
Gelet op bovenstaande zal een groot deel van de resterende energiebehoefte worden ingevuld door gebruik te maken van zonnepanelen en vormen daardoor een beeldbepalend element.

Een belangrijk aandachtspunt is de integratie van zonnepanelen in de architectuur van het dak:
voor **duurzame energie én duurzame beeldkwaliteit**.

Richtlijnen ten aanzien zonnepanelen:

geïntegreerd

zonnepanelen zijn geen losse toevoeging maar zijn geïntegreerd in het dakvlak



verzonken

zonnepanelen liggen verzonken in het dakvlak



<één> kleur

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



ALGEMENE CRITERIA DUURZAAMHEID



zonnepanelen geïntegreerd in het dakvlak



zonnepanelen verzonken in het dakvlak

PLAATSING

De positie van de woning op de kavel is op de kaart (pg. 9) weergegeven. Afhankelijk van de plek van de woning in het plan kan sprake zijn van een rooi- of structuurlijn. In het plan worden 3 situaties onderscheiden:

	Geen rooi- of structuurlijn aangegeven	de positie van de woning is vrij
	Rooilijn	de woning staat met de voorgevel op óf achter deze lijn
	Structuurlijn	de woning staat met de voorgevel op deze lijn

ERFAFSCHIEDINGEN

Erfafscheidingen vormen een bepalend beeldelement en worden meeontworpen.

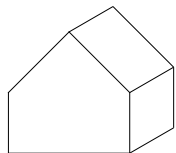
ORIËNTATIE

De woningen zijn overwegend op de straat gericht.
Eindgevels kennen een overhoekse oriëntatie: blinde kopgevels uitsluiten.

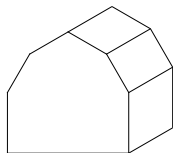
HOOFDVORM

Afwisseling van symmetrische langs- en dwarskappen zorgen voor een gevarieerd straatbeeld en een beeldbepalend kappenlandschap. Dwarskappen zijn beeldbepalend en vormen het uitgangspunt. Langskappen ondergeschikt toestaan.

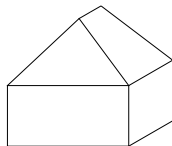
Symmetrische kappen
Overwegend dwarskappen
Toelaatbare kapvormen:



zadeldak



mansarddak



schilddak

ALGEMENE CRITERIA PLAATSING & HOOFDVORM



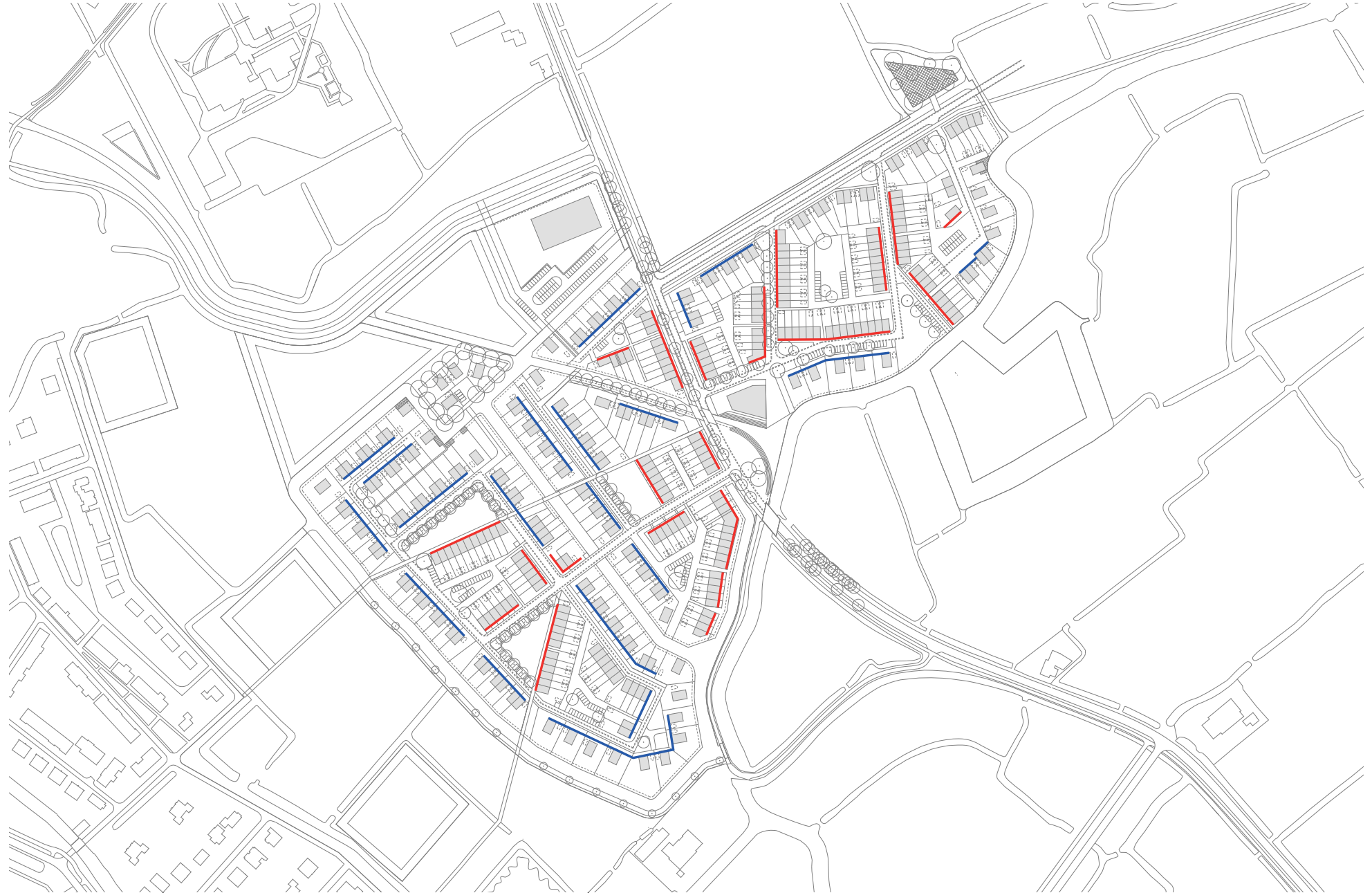
Straatgerichte woningen en afwisseling van kaprichtingen en -vormen.



Straatbeeld met dwars- en langskappen.



Overwegend dwarskappen.



— rooilijnen

— structuurlijnen

ENTREES

In De Klamp wordt de voordeur een herkenbaar en aansprekend element.

Uit de voordeur spreekt weer 'thuiskomen', ook voor de bezoeker. Dit komt tot uitdrukking door het opnemen van een venster.

De entree bevat naast de voordeur een zij- en/of bovenlicht, bij voorkeur in combinatie met een deurraam.

Ter inspiratie is op pagina 11 een schema van de entree weergegeven.

Ten behoeve van de entree als sprekend element wordt aandacht gevraagd voor elementen als huisnummer, deurknop, brievenbus en verlichting. Zorgvuldige detaillering van de deur, kozijn en omlijsting.

MATERIAAL

Overwegend baksteen en gebakken pannen, ondergeschikt zijn afwijkende materialen toegestaan.

Kleur Gevel: Rood/Bruin/Mangaan

Dak: Lichtrood/terra cotta of antraciet, passend bij de gevel;

(kleurafwijkingen van de bakstenen en/of pannen zijn mogelijk als het de compositie versterkt)

METSELWERK

In de gevel en in het bijzonder de omranding van de gevelopeningen zorgen diverse metselverbanden en verschillende diepteligging van het metselwerk zorgt voor een extra dimensie in de expressie en een aansprekend gevelbeeld.

Er worden per woning ten minste 2 onderscheidende metselverbanden en/of -stijlen toegepast, hierbij wordt bijzondere aandacht voor diepteligging en openingen in metselwerk gevraagd.

Op pagina 11 zijn, ter inspiratie, een aantal voorbeelden weergegeven.

KLEUR

In combinatie met het verbijzonderen van de gemetselde gevels wordt in De Klamp aandacht besteed aan een grotere rijkdom aan kleuren in kozijnen en ramen.

Overwegend gekleurde raam- en deurkozijnen.

DETAIL

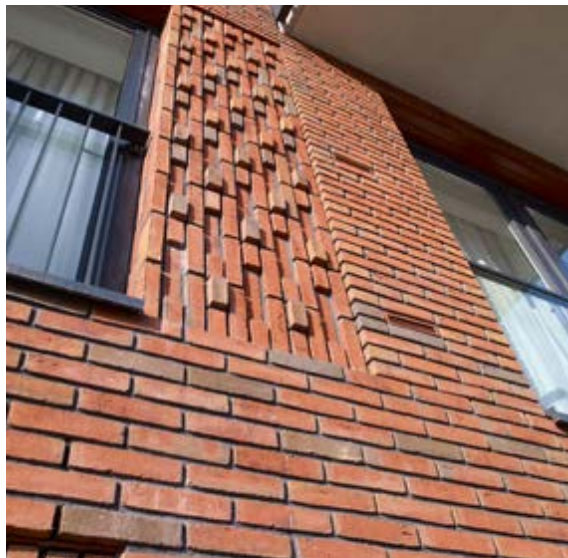
Verbijzondering en expressie vraagt een verzorgde detaillering

Kwalitatief hoogwaardig detailniveau, bijzondere aandacht voor positie en diepteligging van kozijnen in de gevel (negge).

ALGEMENE CRITERIA ARCHITECTUUR



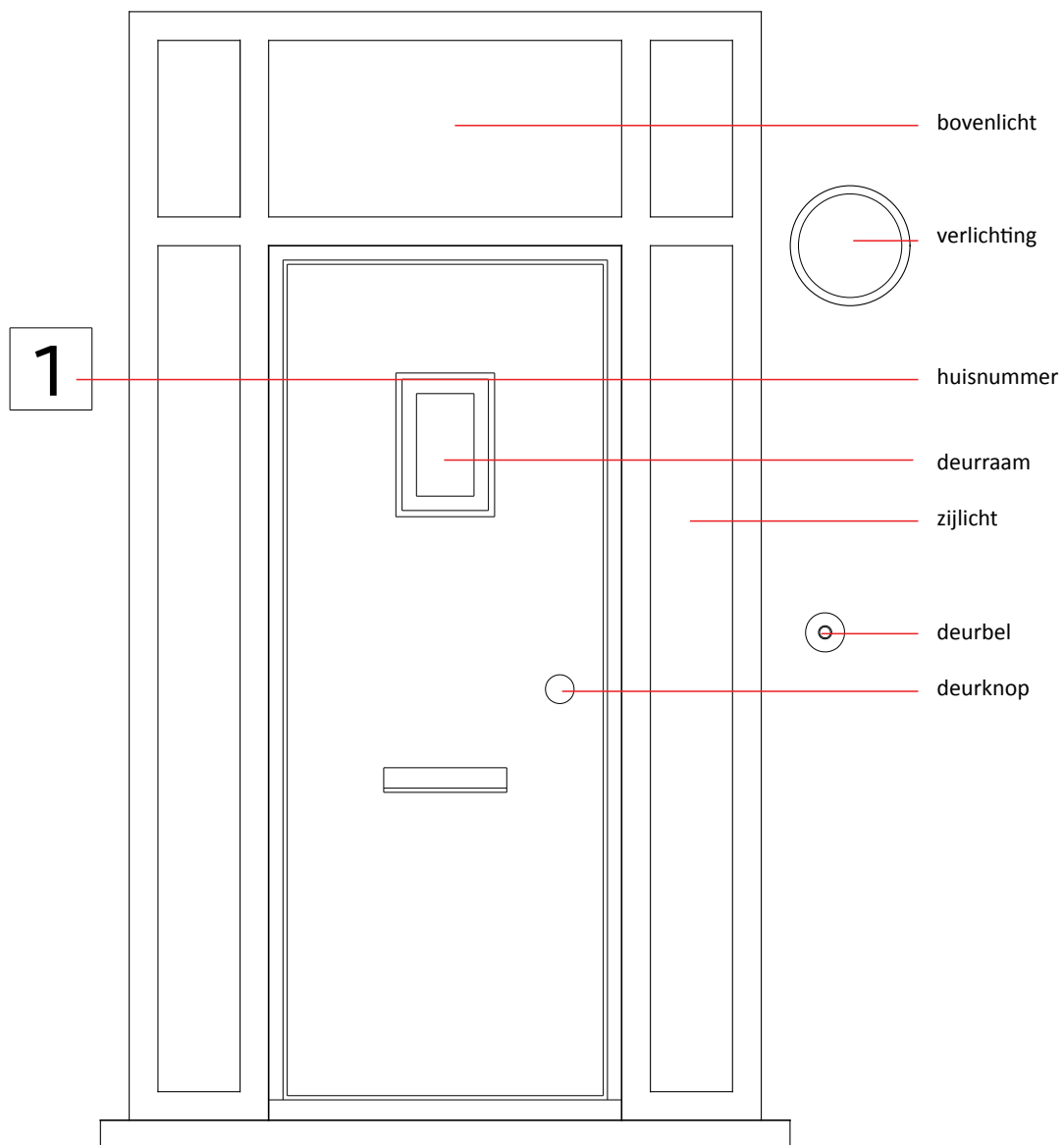
Entree met boven- en zijlicht.



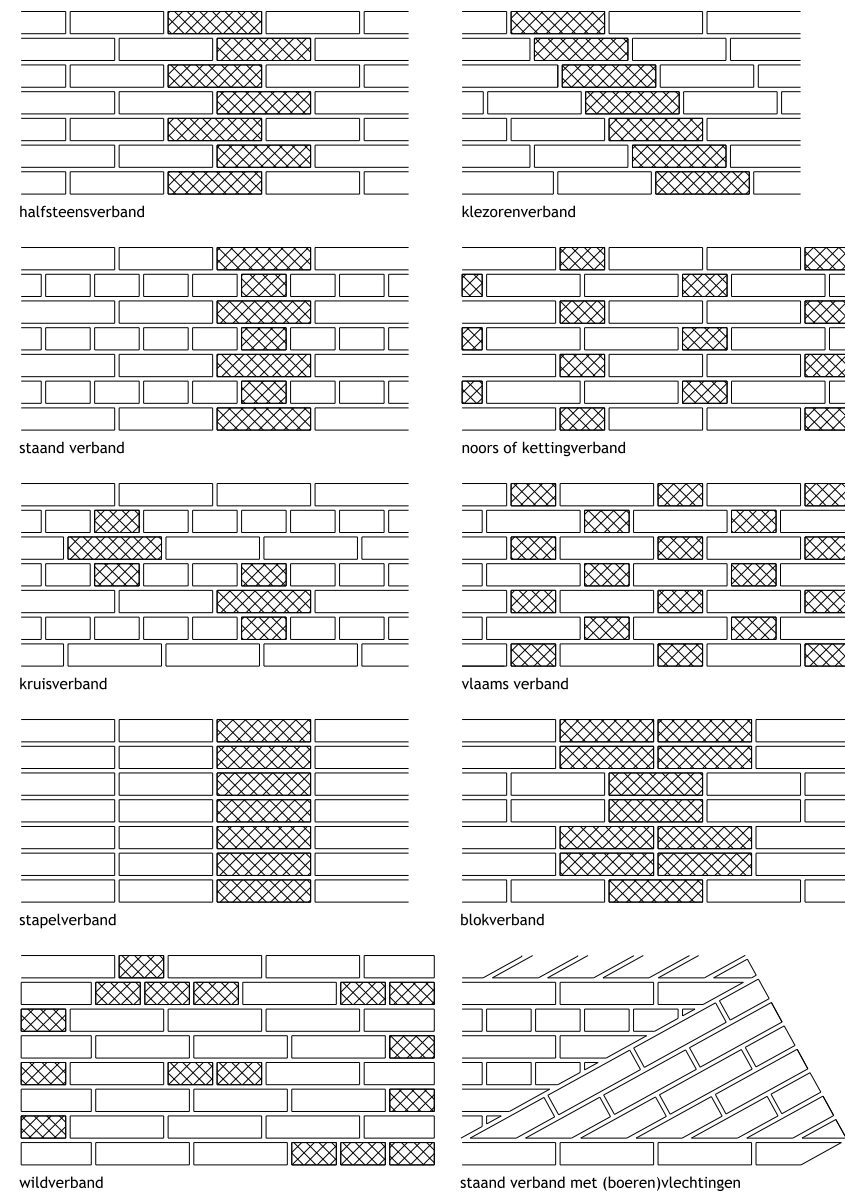
Tenminste 2 onderscheidende metselverbanden toepassen.



Rijkdom door gekleurde (raam)kozijnen.



Indicatief schema van de entree.



Voorbeeld van enkele mogelijke metselverbanden.

De algemene criteria gelden voor alle woningen in De Klamp.
Voor een aantal woningen deze wijk gelden aanvullende richtlijnen, de betreffende woningen zijn als 'special' aangewezen.

Deze woningen staan op prominente plekken in het plan en spelen daardoor een beeldbepalende rol.
Deze 'specials' zijn in de kaart op pagina 13 aangeduid en verdeeld in categorieën.

CATEGORIE I

Categorie I betreft woningen die een bijzondere positie innemen in het plan.
Meerdere gevels direct gelegen aan en georiënteerd op hoofdstructuren of pleinen

Bijzondere aandacht voor de gevels aan de openbare ruimte en overhoekse oriëntatie. Dwarskap verplicht.

CATEGORIE II

Woningen in Categorie II kenmerken zich door het perspectief/oriëntatie van deze locaties naar de omgeving.
Categorie II is onderverdeeld in 3 subcategorieën (zie kaart pg. 13).

II A extern > intern perspectief van een positie buiten het plan naar een element binnen het plan.
(lange zichtlijn - heeft betrekking op gebouwexpressie)

bijzondere aandacht voor de expressie van de woning als element in deze lijn.
- nadrukkelijk georiënteerd op de perspectieflijn
- nadrukkelijke architectonische expressie van gevel en dak

II B intern > intern perspectief van een positie binnen het plan naar een element binnen het plan.
(korte zichtlijn -- heeft betrekking op gevelexpressie)

bijzondere aandacht voor de expressie van de gevel in deze lijn.
- gevel is een voorkant, nodigt uit

II C intern > extern perspectief vanuit de woning naar een element buiten het plan.
(korte en lange zichtlijn - heeft betrekking op gevelopeningen)

met gevelopeningen de zichtlijn benutten.
- gevelopening zorgt voor benutten kwaliteit van perspectief

CATEGORIE III

Voor gebouwen met afwijkend programma zijn de algemene welstandscriteria van toepassing zoals omschreven in de 'Welstandsnota gemeente Leeuwarden 2016'.
Op hoofdlijnen zullen ook de hoofdthema's uit deze richtlijnen ten aanzien van entrees, verbijzondering in metselwerk en kleuraccenten een rol spelen in de beoordeling.



Categorie I - bijzondere positie en overhoekse oriëntatie.



Categorie IIA - lange zichtlijn.

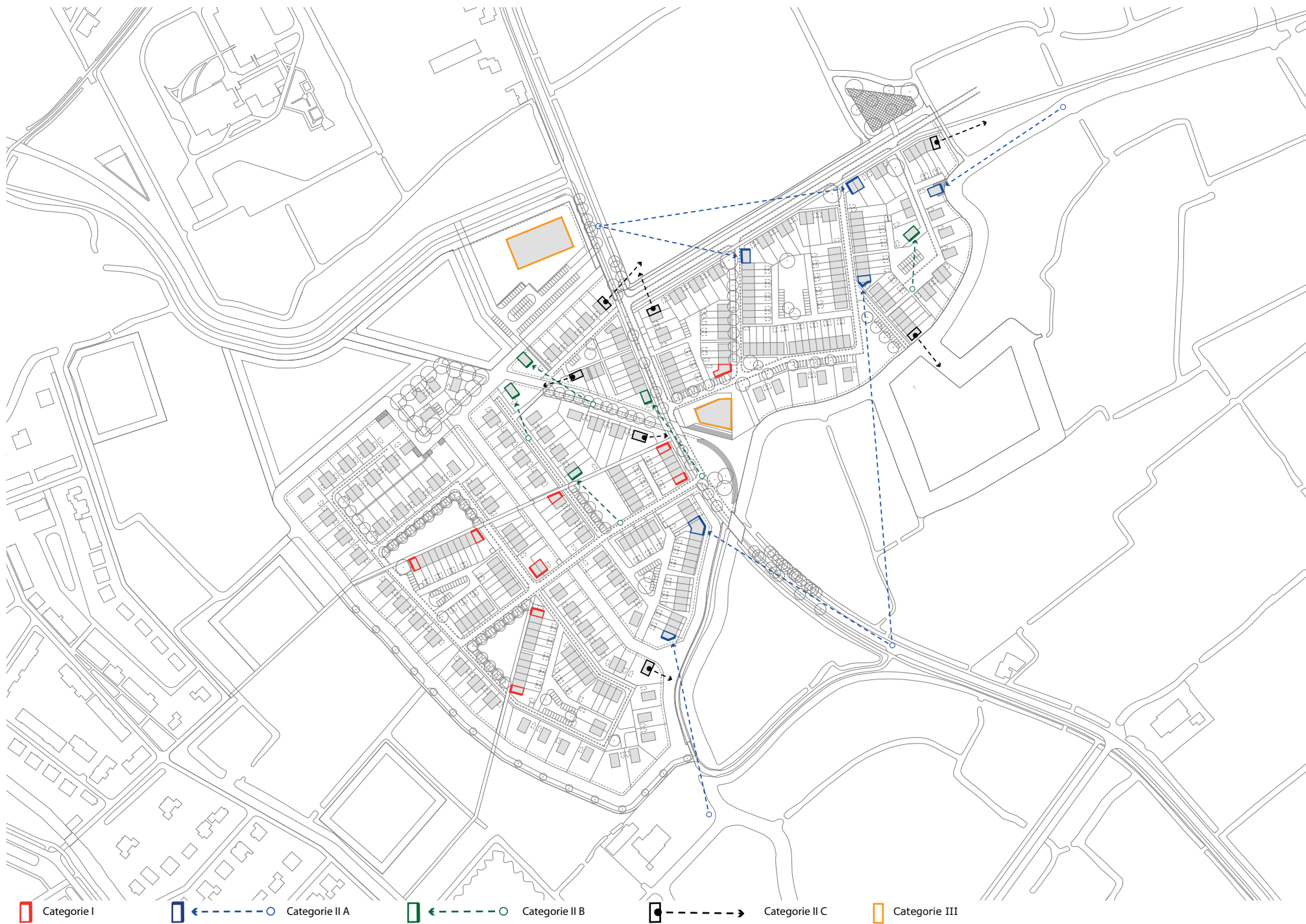


Categorie IIB - korte zichtlijn.



Categorie III - perspectief naar buiten.

SPECIALS



■ Categorie I ■ --- ○ Categorie II A ■ --- ○ Categorie II B ■ --- ○ Categorie II C ■ Categorie III