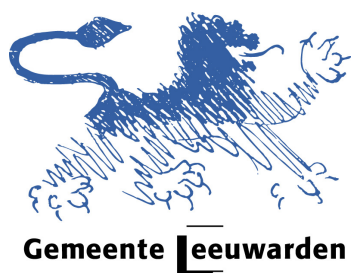

Buurtschap

De Hem

Welstandsrichtlijnen



september 2022



Gemeente **Leeuwarden**

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



plankaart buurtschap De Hem

Colofon

De referentiebeelden in dit boekje zijn onder andere van de volgende architectenbureaus:

DAAD (blz. 16)

Dorenbos (blz. 10)

Inbo (blz. 24)

Mix (blz. 8, 14, 24)

Mulleners+Mulleners (blz. 6, 8, 18)

Onix (blz. 12)

Schippers (blz. 8)

TWA (blz. 6,

Inleiding

De buurtschappen in De Zuidlanden zijn geïnspireerd op de Friese dorpen. Een gegroeid dorp met een rijk verleden is natuurlijk niet te imiteren. Wel kunnen kenmerken van de dorpen op eigentijdse wijze opnieuw gebruikt worden. In elk buurtschap gebeurt dat weer nét even anders. In het buurtschap De Hem is sprake van een compacte kern (de ‘terp’) omringd door verschillende randzones met elk een eigen karakter die verband houdt met de landschappelijke setting.

Welstandscriteria en bestemmingsplan

Deze welstandsrichtlijnen zijn een aanvulling op de Welstandsnota Leeuwarden 2022. Ieder bouwplan (tenzij vergunningsvrij) wordt getoetst aan ‘redelijke eisen van welstand’. De welstandscriteria gaan over de uiterlijke kenmerken van een gebouw (vorm, materiaal- en kleurgebruik) en de manier waarop een gebouw zich voegt in de omgeving. Deze richtlijnen gaan niet over de maatvoering zoals de bouwhoogte. Deze bouwregels zijn vastgesteld in het bestemmingsplan “Leeuwarden - De Zuidlanden, plan-deel De Hem”. In de beschrijving van de criteria per deelgebied staat ook een korte opsomming van de belangrijkste bestemmingsplanregels ter informatie. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden. Het bestemmingsplan zelf moet altijd geraadpleegd worden.

Kwaliteitsteam

In De Zuidlanden is een Kwaliteitsteam actief die in een vroeg stadium met de aanvrager en architect naar de plannen kijkt en advies uitbrengt. Dit is op te vatten als een vooroverleg. Bij een positief advies en een adequate uitwerking van het bouwplan volgt goedkeuring van ‘Hûs en hiem’ bij de officiële aanvraag.

Hardheidsclausule

De criteria in dit document hebben als doel om een fraai en aangenaam buurtschap te laten ontstaan. De richtlijnen zijn leidend, maar er zijn uitzonderingen mogelijk. Bouwplannen die voorzien in een hoger kwaliteitsniveau en een verrijking zijn voor het plan kunnen bij hoge uitzondering aanleiding zijn om 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 dit document staan referentiebeelden, foto's van voorbeelden die de bedoeling van de tekst ondersteunen. Maar vaak geven de referenties slechts een aspect van de beeldkwaliteit weer. In alle gevallen gaat de tekst boven deze referenties.



panelen verwerkt in het dak



vegetatiedak



nestgelegenheid in de gevel



uitnodigende voordeur



buitenunit warmtepomp



hagen

Algemene criteria

Hele gebied

Een aantal thema's die de ruimtelijke kwaliteit mede bepalen zijn voor het hele gebied van belang. Het gaat om duurzaamheid en de overgangen van openbaar naar privé.

Duurzaamheid

zonnepanelen

Zonnepanelen op daken zijn in veel situaties vergunningvrij. Bij nieuwbouw is het aan te bevelen om panelen te integreren in het ontwerp. Wanneer panelen als toevoeging op het dak worden gelegd is een rustig patroon (op één rij, hoog tegen de nok) van belang. Bij de aanvraag zijn de plekken van de zonnepanelen aangegeven.

vegetatiedaken

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

nestkasten

Elke woning heeft minimaal 2 nestkasten waarbij gekozen kan worden voor de huismus-, gierzwaluw- of vleermuiskast. De voorzieningen maken deel uit van het ontwerp.

oevers

De kavels grenzend aan het water hebben bij voorkeur natuurlijke oevers. Voor de mogelijkheden om een beschoeiing toe te passen en/of aanlegvoorzieningen geldt het door de raad vastgestelde document 'Aanlegvoorzieningen De Zuidlanden - oost 2022'.

installaties

Installaties zoals de buitenunits van de warmtepompen inclusief de benodigde leidingen en ventilatieroosters staan op tekening. Zij maken deel uit van het architectonische ontwerp van de woningen.

Overgangen openbaar - privé

Entree

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

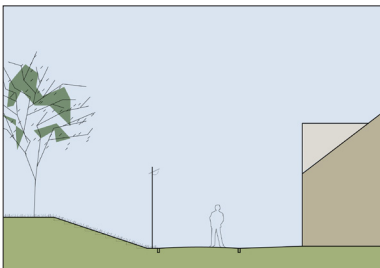
Oriëntatie

De woningen zijn op de openbare ruimte gericht. Eindgevels hebben een overhoekse oriëntatie; blinde gevels zijn uitgesloten.

Erfafscheidingen

Wanneer de afstand van de voorgevel tot de voorerfgrens groter is dan 4 meter vormen hagen de erfafscheiding met het openbare gebied. Ook zij- en achtererfgrenzen grenzend aan openbaar gebied hebben hagen. De hagen bestaan uit inheemse soorten, zoals beuk, meidoorn, sleedoorn, veldesdoorn, haagbeuk of een menging daarvan.

Aan de buitenrand van de terp zijn ondiepe tuinen mogelijk (tussen de 2,00 en 3,00 meter). Daar worden ligusterhagen gebruikt. Deze goed passen bij de bebouwingstypologie.



straatje tussen woning en 'lege terp'

1 De ‘terp’

Beschrijving

In De Hem is sprake van een compact hart dat verwijst naar de kleine omvang van een terpdorp met woningen die relatief dicht op elkaar staan. De woningen staan ook dicht op de straat, met een smal stoepje of ondiepe tuin tussen straat en voordeur. De straatjes zijn smal en er zijn steegjes tussen de woonblokken die toegang geven tot de tuinen. De terp bestaat vooral uit rijwoningen rondom een groene ruimte die refereert aan een ‘lege terp’, een verhoogd grasvlak met bomen rondom.

Intentie

Het creëren van een sfeer van beslotenheid en compactheid die kenmerkend is voor de Friese terpdorpen. De architectuur kan historiserend zijn, maar mag ook een meer eigentijdse interpretatie zijn.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan stelt oa. de volgende eisen:

- woningen hebben een kap;
- maximaal 75% een goothoogte van maximaal 6 meter;
- minimaal 25% een goothoogte van maximaal 3,50 meter;

De punten hierboven zijn informatief, raadpleeg altijd het bestemmingsplan op ruimtelijkeplannen.nl.

Criteria

ruimtelijke inpassing

- woningen in een rij met afwisseling in de lengte van de rij;
- maximaal 2 rijen van dezelfde lengte naast elkaar;
- maximale lengte van een rij is 6 woningen;
- voor maximaal 2 rijen mag de rijlengte maximaal 10 zijn;
- 2-onder-1 kap en vrijstaand beperkt aanwezig, maximaal 15% van de woningen;
- woningen hebben overwegend een langskap, minimaal 20% van de woningen heeft een dwarskap ter afwisseling en als accent op hoeken, dwarskap kan ook uitgevoerd worden als dakkapel in de goot;
- de verschillende goothoogten komen gemengd voor in het hele gebied en zijn niet

geconcentreerd in één bouwblok;

- woningen staan dicht op de straat met ‘Delftse stoep’ (tussen 0,5 en 1m);
- woningen aan de buitenrand kunnen ook een ondiepe voortuin hebben (tussen 2,00 m en maximaal 3,00 m diep), op de erfgrans komt dan een ligusterhaag van maximaal 80 cm hoog;

verschijningsvorm

- enkelvoudig volume met kap;
- gootlijnen gestileerd en geprofileerd;
- verticale geleding van de gevel;
- raamopeningen in meerderheid vertikaal;
- variatie in gevelbeeld door afwisselend woningen ontworpen als rij en rijen waar individuele woningen herkenbaar zijn;
- kopgevels aan de openbare zijde voorzien van deuropening met minimaal één raamopening, of met minimaal twee raamopeningen;
- de entree van de woning krijgt aandacht en een uitnodigend karakter door de combinatie van voordeur, kozijn en eventuele omranding, boven- of zijlicht goed te detailleren;

detaillering, materiaal- en kleurgebruik

- gevel in baksteen in de hoofdtoon rood;
- nuances in roodtinten ligt dicht bij elkaar, geen grote contrasten;
- bij maximaal 5% van de woningen mag de steenkleur afwijken;
- kozijnen en daklijsten niet in helder wit, maar in roomwit of vergelijkbaar, ‘niet witter dan RAL 9001’, of in een andere lichte kleur;
- dakvlakken uitgevoerd in pannen van gebakken materiaal;
- pannenkleur in gesmoord zwart of terracota, geen geglaazuurde pannen;
- de zone van de ‘Delftse stoep’ wordt met aandacht voor materiaal en detaillering uitgevoerd;



2 Het ‘lint’

Beschrijving

De toegangsweg naar het compacte hart van De Hem heeft aan beide kanten bebouwing die doet denken aan de lintbebouwing langs de hoofdwegen van en naar bestaande dorpen. De bebouwing bestaat uit vrijstande woningen en 2-onder-1-kap woningen en vormen een gevarieerd beeld. Ook de woningen langs een oude kavelsloot, de fietsroute naar Wiarda en de route naar de voetgangersbrug over de Wirdumerfeart maken deel uit van het lint.

Intentie

Het realiseren van een gevarieerd straatbeeld dat doet denken aan door de tijd gegroeide lintbebouwing. De architectuur kan historiserend zijn, waarbij gerefereerd kan worden aan alle architectuurstijlen van de afgelopen 150 jaar. Er mag ook sprake zijn van een meer eigentijdse interpretatie van historische architectuurstijlen.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan stelt oa. de volgende eisen:

- woningen kunnen plat afgedekt zijn of met een kap;
 - maximale goothoogte van een plat dak is 7 meter;
 - maximale goothoogte van een kap is 6 meter
- De punten hierboven zijn informatief, raadpleeg altijd het bestemmingsplan op ruimtelijkeplannen.nl.*

Criteria

ruimtelijke inpassing

- 2-onder-1-kap woningen afgewisseld met vrijstaande woningen;
- minimale afstand van woning tot voorerfsgrens van 4 meter;
- er is sprake van voortuinen met een haag op de erfscheiding;
- geen vaste rooilijn, maximaal 4 woningen naast elkaar in dezelfde rooilijn;
- garage of bijgebouw staat minimaal 5 m achter de voorgevel zodat de auto uit het zicht kan staan in het straatbeeld;

verschijningsvorm

- de meeste woningen hebben een kap, maximaal 10% van de woningen hebben een platte afdekking;

- minimaal 40% van de woningen heeft een dwarskap of samengestelde kap;
- enkelvoudig of samengesteld volume;
- variatie in hoofdvorm en volumeopbouw;
- hoofdzakelijk verticale gevel openingen;
- woningen hebben eigen individuele expressie;
- geen twee dezelfde gebouwen naast elkaar;
- geen twee plat afgedekte gebouwen naast elkaar;
- de entree van de woning krijgt aandacht en een uitnodigend karakter door de combinatie van voordeur, kozijn en eventuele omranding, boven- of zijlicht goed te detailleren;

detaillering, materiaal- en kleurgebruik

- gevel hoofdzakelijk in baksteen, stucwerk, hout of ander afwijkend materiaal is als tweede gevelmateriaal mogelijk;
- maximaal 10% van de woningen in geheel hout, stucwerk of ander materiaal;
- gevel overwegend in de hoofdtoon rood;
- nuances in roodtinten ligt dicht bij elkaar, geen grote contrasten;
- voor maximaal 25 % van de woningen kan de gevelkleur afwijken;
- kozijnen en daklijsten niet in helder wit, maar in roomwit of vergelijkbaar, ‘niet witter dan RAL 9001’, of in een andere lichte kleur;
- platte daken en daken met een helling tot 30 graden hebben een vegetatiedak;
- dakvlakken steiler dan 30 graden uitgevoerd in pannen van gebakken materiaal of riet;
- kleur van de pannen is gesmoord zwart of terracota, geen geglaazuurde pannen;
- de haag van de voortuin bestaat uit één van de soorten genoemd bij de algemene criteria of een menging daarvan;



3 Wonen aan het water

Beschrijving

In het noordelijke gedeelte van De Hem zijn landtongen temidden van vaarwater. De woningen staan aan doodlopende weggetjes met aan het uiteinde een keervoorziening met parkeren ingebed in opgaand groen.

Intentie

Het mogelijk maken van een informele en gevarieerde woonomgeving waar veel ruimte is voor individualiteit. De openbare ruimte heeft minimale maten waarbij de hagen van voortuinen voor een groene uitstraling zorgen. Op een aantal plekken is ruimte in het straatprofiel gemaakt voor bomen die het groene beeld versterken. De architectuurstijl is vrij.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan stelt oa. de volgende eisen:

- woningen kunnen plat afgedekt zijn of met een kap;
- maximale goothoogte van een plat dak is 7 meter;
- maximale goothoogte van een kap is 3,50 of 6 meter

De punten hierboven zijn informatief, raadgeeg altijd het bestemmingsplan op ruimtelijkeplannen.nl.

Criteria

ruimtelijke inpassing

- 2-onder-1-kap woningen afgewisseld met vrijstaande woningen;
- minimale afstand van woning tot voorerfgrens van 3 meter;
- er is sprake van voortuinen met een haag op de erfscheiding;
- garage of bijgebouw staat minimaal 5 m achter de voorgevel zodat de auto uit het zicht kan staan in het straatbeeld;

verschijningsvorm

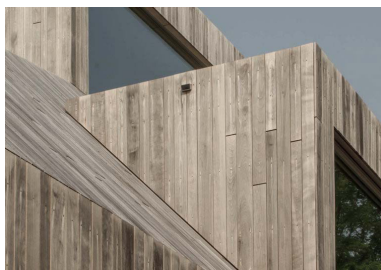
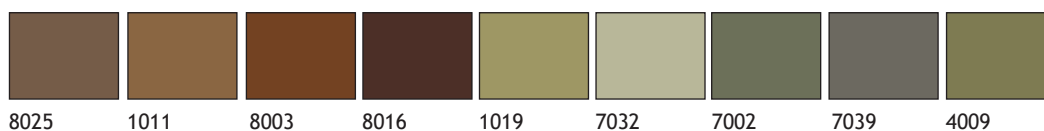
- enkelvoudig of samengesteld volume;
- variatie in hoofdvorm en volumeopbouw

detaillering, materiaal- en kleurgebruik

- gevelmateriaal vrij;
- gevelkleur in natuurlijke tinten die samengaan of 'wegvallen' in een natuurlijk omgeving;
- geen witte of heel lichte gevels,
- geen gevels in heldere, volle kleuren;
- bij toepassing van donkere kleuren is er sprake van 'warme' tinten, geen zwart of 'koele' grijzen;
- kozijnen en daklijsten niet in helder wit, maar in roomwit of vergelijkbaar, 'niet witter dan RAL 9001', of in een andere kleur;
- platte daken en daken met een helling tot 30 graden hebben een vegetatiedak;
- dakvlakken steiler dan 30 graden uitgevoerd in pannen van gebakken materiaal of riet;
- kleur van de pannen is gesmoord zwart of terracota, geen geglaazuurde pannen;
- de haag van de voortuin bestaat uit één van de soorten genoemd bij de algemene criteria of een menging daarvan



RAL kleurenpalet



4 Wonen aan de natuurland - Schegwoningen

Beschrijving

In het oostelijke gedeelte van De Hem liggen de woningen in de invloedssfeer van het aangrenzende polderlandschap. Een deel van de woningen ligt direct aan de groene zone langs de Wirdumerfeart. Deze zone wordt natuurlijk ingericht en beheerd als een overgangsgebied tussen De Hem en polder De Houn. Deze woningen vallen onder gebied 5. De overige woningen liggen tussen de terp en het polderland en vallen onder dit gebied 4. Twee straatjes verbreden zich richting het oosten en geven ruim zicht op het polderlandschap. Deze zones zijn de groene 'scheggen'.

Intentie

Het zo goed mogelijk integreren en samen laten gaan van de groene zone en de woningen aan de rand daarvan. De woningen langs de groene scheggen doen daaraan mee en vertonen grote samenhang onderling met de randwoningen. Er ontstaat zo een sterk samenhangend beeld dat zich onderscheidt van de eerste 3 categorieën, (terp, lint en waterwoningen). De architectuurstijl is eigentijds.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan stelt o.a. de volgende eisen:

- woningen kunnen plat afgedekt zijn of met een kap;
- maximale goothoogte van een plat dak is 7 meter;
- maximale goothoogte van een kap is 3,50 of 6 meter

De punten hierboven zijn informatief, raadpleeg altijd het bestemmingsplan op ruimtelijkeplannen.nl.

Criteria

ruimtelijke inpassing

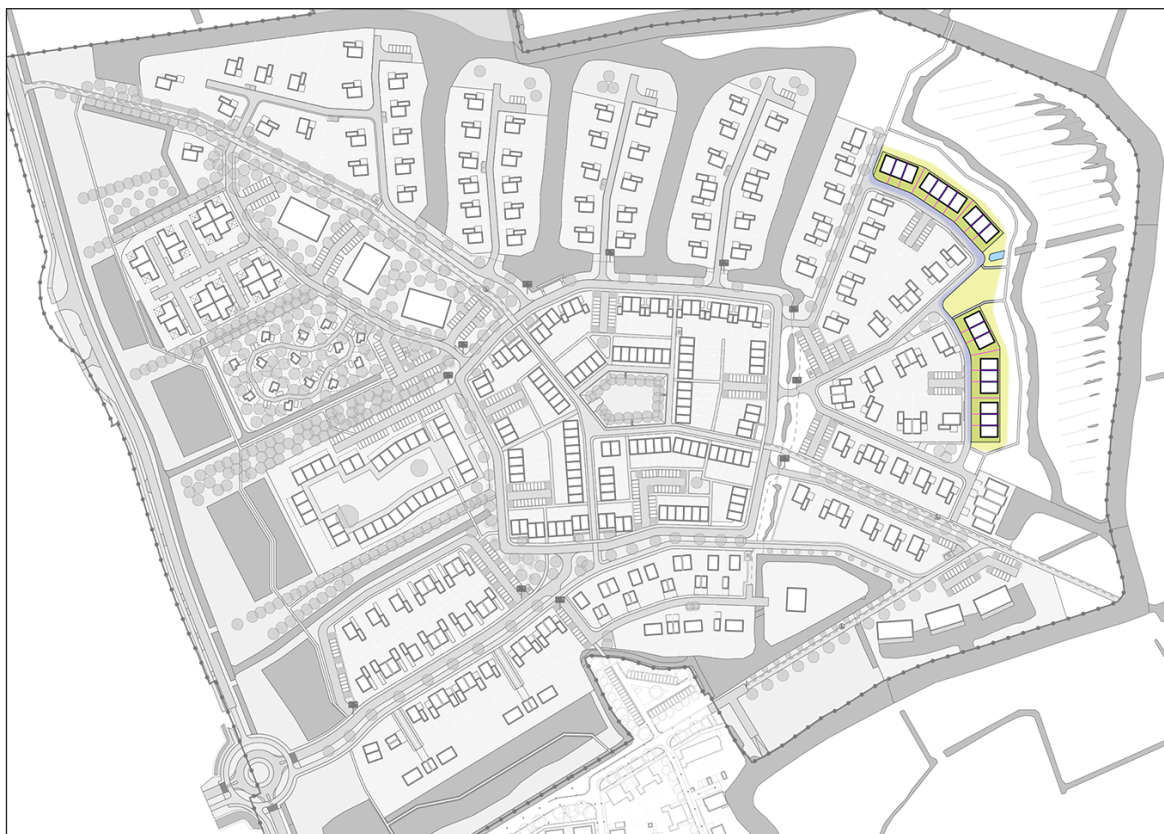
- 2-onder-1-kap woningen afgewisseld met vrijstaande woningen;
- minimale afstand van woning tot voorerfgrens van 4 meter;
- er is sprake van voortuinen met een haag op de erfscheiding;
- geen vaste rooilijn;
- garage of bijgebouw staat minimaal 5 m achter de voorgevel zodat de auto uit het zicht kan staan in het straatbeeld

verschijningsvorm

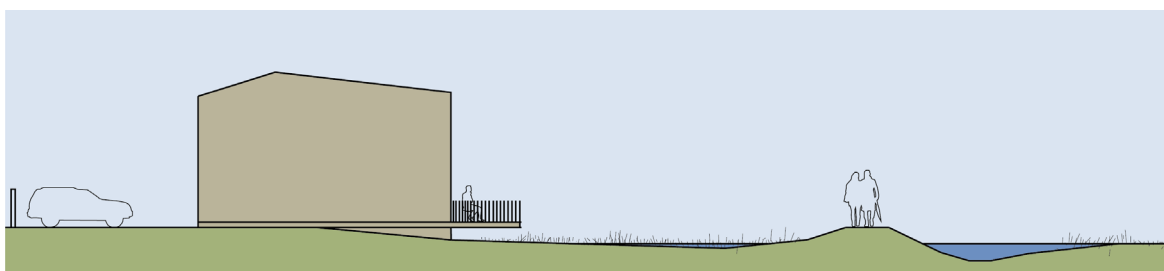
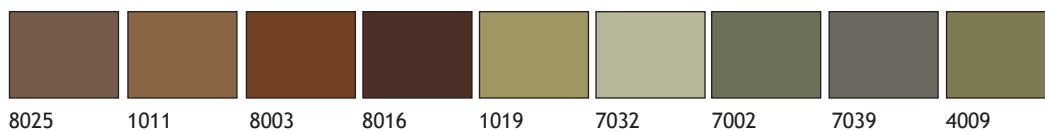
- enkelvoudig of samengesteld volume;
- variatie in hoofdvorm en volumeopbouw;
- woningen vertonen veel verwantschap in hoofdvorm en volumeopbouw, zij zijn sterk familie van elkaar

detaillering, materiaal- en kleurgebruik

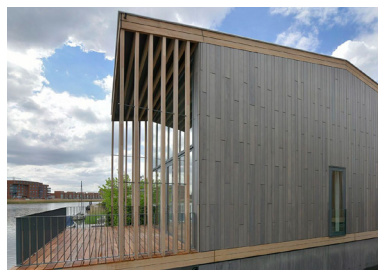
- gevelmateriaal bestaat voor minimaal 75% uit hout;
- andere, ondergeschikte gevelmaterialen zijn vrij;
- de hoofdkleur is de natuurlijke kleur van de gekozen houtsoort of een natuurlijke kleur uit de volgende reeks: RAL 7002, 1011, 8003, 8016, 1019, 7003, 7032, 7039, 8025, waarbij tussenliggende kleuren mogelijk zijn;
- het totale kleurgebruik van de woning is niet contrastrijk en bevindt zich binnen de nuance van de gekozen hoofdkleur;
- de detaillering is afgestemd op het patroon van de gevelbekleding;
- kozijnen en daklijsten passen bij de tint van de gevelbekleding;
- platte daken en daken met een helling tot 30 graden hebben een vegetatiedak;
- dakvlakken steiler dan 30 graden uitgevoerd in pannen van gebakken materiaal of riet;
- kleur van de pannen is gesmoord zwart of terracota, geen geglaazuurde pannen;
- de haag van de voortuin bestaat uit één van de soorten genoemd bij de algemene criteria of een menging daarvan



RAL kleurenpalet



doorsnede van de randwoningen met balkon of steiger boven het maaiveld



5 Wonen aan de natuurland - Randwoningen

Beschrijving

In het oostelijke gedeelte van De Hem liggen de woningen in de invloedssfeer van het aangrenzende polderlandschap. Een deel van de woningen ligt direct aan de groene zone langs de Wirdumerfeart. Deze zone wordt natuurlijke ingericht en beheerd als een overgangsgebied tussen De Hem en polder De Houn. Deze woningen vallen onder dit gebied 5. De overige woningen liggen tussen de terp en het polderland en vallen onder het gebied 4. Twee straatjes verbreden zich richting het oosten en geven ruim zicht op het polderlandschap. Deze zones zijn de groene 'scheggen'.

Intentie

Het zo goed mogelijk integreren en samen laten gaan van de groene zone en de woningen aan de rand daarvan. De woningen langs de groene scheggen doen daaraan mee en vertonen grote samenhang onderling en met de randwoningen. Er ontstaat zo een sterk samenhangend beeld dat zich onderscheidt van de eerste 3 categorieën, (terp, lint en waterwoningen). De architectuurstijl is eigentijds.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan stelt o.a. de volgende eisen:

- woningen kunnen plat afgedekt zijn of met een kap;
- maximale goothoogte van een plat dak is 7 meter;
- maximale goothoogte van een kap is 3,50 of 6 meter

De punten hierboven zijn informatief, raadpleeg altijd het bestemmingsplan op ruimtelijkeplannen.nl.

Criteria

ruimtelijke inpassing

- vrijstaande woningen, geschakelde en/of korte rijtjes;
- woningen grenzen direct aan de groene zone met een bouwkundig element zoals een vlonder of steiger tussen erfgrans en gevel;
- het maaiveld aan de groene zijde is verlaagd en is niet als traditionele tuin bruikbaar; het erf gaat op natuurlijke wijze over naar het gemeentelijke groen;

- het openbare wandelpad ligt op enige afstand van de woning, waardoor in voldoende mate sprake is van privacy;
- woningen hebben de voordeur aan de west of zuidwestzijde, hier is ook een tuin en parkeerplaats voor een auto

verschijningsvorm

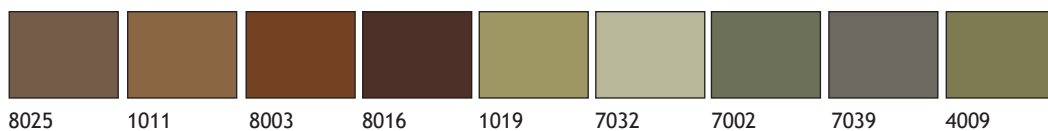
- de ongeveer 20 woningen vormen op twee plekken een randbebouwing met sterke overeenkomsten en samenhang tussen de woningen, maar die een gevarieerd beeld en silhouet oplevert: er is geen sprake van eenvormige repetitie;
- de privacy van naast elkaar gelegen woningen heeft aandacht en maakt onderdeel uit van de architectuur van de woningen

detaillering, materiaal- en kleurgebruik

- gevelmateriaal bestaat voor minimaal 75% uit hout;
- andere, ondergeschikte gevelmaterialen zijn vrij;
- de hoofdkleur is de natuurlijke kleur van de gekozen houtsoort of een natuurlijke kleur uit de volgende reeks: RAL 7002, 1011, 8003, 8016, 1019, 7003, 7032, 7039, 8025, waarbij tussenliggende kleuren mogelijk zijn;
- het totale kleurgebruik van de woning is niet contrasterend en bevindt zich binnen de nuance van de gekozen hoofdkleur;
- de detaillering is afgestemd op het patroon van de gevelbekleding;
- kozijnen en daklijsten passen bij de tint van de gevelbekleding;
- platte daken en daken met een helling tot 30 graden hebben een vegetatiedak;
- dakvlakken steiler dan 30 graden uitgevoerd in pannen van gebakken materiaal of riet;
- kleur van de pannen is gesmoord zwart of terracotta, geen geglaazuurde pannen;
- de overgang van de woning naar de groene zone bestaat uit een bouwkundig element zoals bijvoorbeeld een (houten) vlonder of steiger die onderdeel uit maakt van de architectuur van de woning;
- de erfgrans aan de west en zuidwestzijde bestaat uit een bouwkundige erfscheiding waarbij berging, parkeerplaats en de entree (bel en brievenbus) zijn geïntegreerd



RAL kleurenpalet



6 De ‘werf’

Beschrijving

In het zuidoostelijk gedeelte van De Hem ligt een kort rijtje woningen aan het water aan het einde van een korte vaart. De woningen staan aan het water met een aanlegsteiger.

Intentie

Het realiseren van een bijzonder woningcluster die doet denken aan een serie boothuizen of een werf of pakhuizen aan het water. De architectuurstijl is een eigentijdse interpretatie van het idee boothuizen, werf of pakhuizen.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan stelt oa. de volgende eisen:

- woningen kunnen plat afgedekt zijn of met een kap;
- maximale goothoogte van een plat dak is 7 meter;
- maximale goothoogte van een kap is 6 meter

De punten hierboven zijn informatief, raadpleeg altijd het bestemmingsplan op ruimtelijkeplannen.nl.

Criteria

ruimtelijke inpassing

- de woningen vormen een rij met minimaal twee verspringingen in de gevellijn aan de zuidoostzijde van minimaal 1,50m elk;
- woningen hebben de voordeur aan de noordwestzijde, hier is ook een kleine tuin en parkeerplaats voor een auto;

verschijningsvorm

- elke individuele woning bestaat uit een enkelvoudig volume;
- minimaal de helft van de individuele woningen heeft een dwarskap;
- de rij bestaat uit een samengesteld volume dat oogt als een samenhangend geheel en niet als de optelsom van losse woningen;

detaillering, materiaal- en kleurgebruik

- gevelmateriaal bestaat voor minimaal 75% uit hout;
- de gevel aan het water bestaat geheel uit hout;
- de andere, ondergeschikte gevelmaterialen zijn vrij;
- de hoofdkleur is de natuurlijke kleur van de gekozen houtsoort of een natuurlijke kleur uit de volgende reeks: RAL 7002, 1011, 8003, 8016, 1019, 7003, 7032, 7039, 8025, waarbij kleine afwijkingen mogelijk zijn;
- de detaillering is afgestemd op het patroon van de gevelbekleding;
- kozijnen en daklijsten passen bij de tint van de gevelbekleding;
- de overgang van de woning naar water bestaat uit een houten steiger die onderdeel uitmaakt van de architectuur van de woningen, waarbij de afscheiding tussen de woningen onderling mee ontworpen zijn;
- de erfgrans aan de west en zuidwestzijde bestaat uit een bouwkundige erfscheiding waarbij berging, parkeerplaats en de entree (bel & brievenbus) zijn geïntegreerd;



7 De ‘fabryk’

Beschrijving

In het zuidelijke gedeelte van De Hem staan drie wat grotere panden aan de Wirdumerfeart. De woningen staan aan een eigen haventje dat in verbinding staat met de Wirdumerfeart. Het kan zowel met appartementen of grondgebonden woningen worden gebouwd.

Intentie

Het realiseren van een bijzonder woningcluster die doet denken bijvoorbeeld een voormalige melkfabriek aan het water. Ondanks de relatieve grootte van het cluster zal het zo min mogelijk massaal moeten ogen door de opdeling in twee of drie bouwvolumes. De architectuurstijl is historiserend met de mogelijkheid voor een eigentijdse twist.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan stelt oa. de volgende eisen:

- woningen kunnen plat afgedekt zijn of met een kap;
- maximale goothoogte van een plat dak is 12,50 meter;
- maximale goothoogte van een kap is 9 meter

De punten hierboven zijn informatief, raadpleeg altijd het bestemmingsplan op ruimtelijkeplannen.nl.

Criteria

ruimtelijke inpassing

- de woningen worden gebouwd in twee of drie verschillende bouwvolumes;
- de bouwvolumes hebben samen minimaal twee richtingen en oriëntaties en vormen een samenhangend geheel;
- verticale geleiding van de gevel;
- gebouwen zijn alzijdig, de kopgevels aan de buitenzijde van het cluster verdienen aandacht;
- de woningen staan direct aan het water;
- parkeren en onsluiting van de woningen is aan de noordzijde, een passende terreininrichting maakt een belangrijk onderdeel uit van het geheel

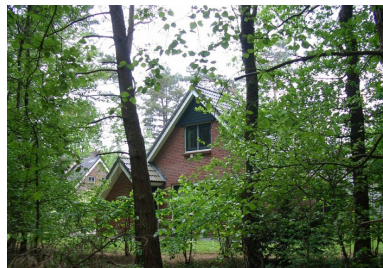
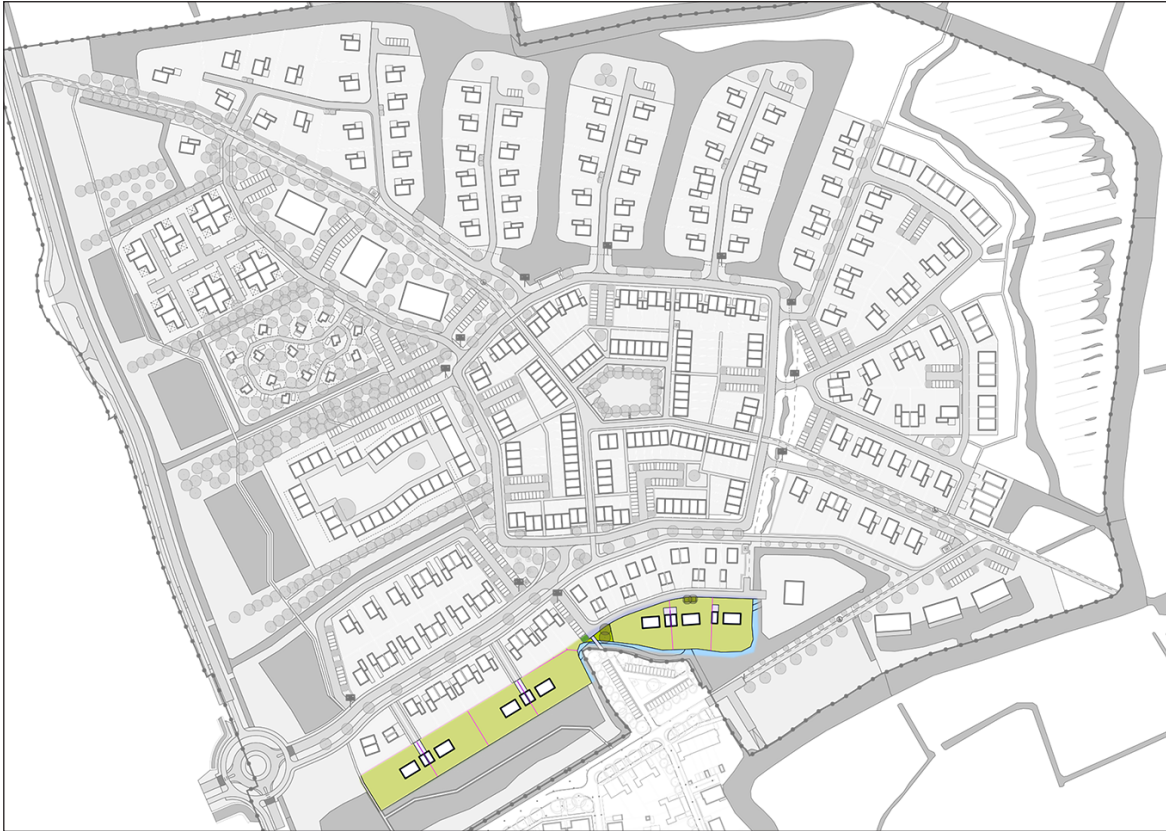
verschijningsvorm

- bij twee bouwvolumes is er sprake van een duidelijke geleiding in het grootste bouwvolume;

- één bouwvolume blijft altijd geheel los staan van de anderen;
- de silhouetten van de bouwdelen geven een gevarieerd beeld, bij voorkeur door een mix van verschillende dakvormen (langskap, dwarskap en plat);
- in geval van platte afdekking is de gevelbeëindiging uitgevoerd in verschillende hoogte, zodat ook een gevarieerd beeld ontstaat

detaillering, materiaal- en kleurgebruik

- gevel in baksteen in de hoofdtoon rood;
- nuances in roodtinten ligt dicht bij elkaar, geen grote contrasten;
- dakvlakken uitgevoerd in pannen van gebakken materiaal of plaatmateriaal;
- pannenkleur in gesmoord zwart of terracota, geen geglazuurde pannen;
- hellende daken kunnen ook uitgevoerd worden in metaal of op een metaal lijkend materiaal;
- platte daken zijn voorzien van een vegetatiedak;
- de overgang van de woning naar water bestaat uit een houten steiger of een kade die onderdeel uit maakt van de architectuur van de woningen, waarbij de afscheiding tussen de woningen onderling mee ontworpen zijn;
- de terreininrichting met parkeervoorzieningen maken deel uit van het ontwerp en versterken het concept;



8 ‘Verscholen wonen’

Beschrijving

Ten zuiden van het lint van de toegangsweg naar De Hem liggen worden woningen als het ware ‘achter het lint’ gebouwd. Vier woningen hebben een langere oprijlaan naar het lint en drie woningen zijn via een ‘achterstraat’ ontsloten. Wel zijn de woningen (deels en de eerste tijd) goed zichtbaar vanaf de zuidzijde.

Intentie

Het mogelijk maken van een verscholen en informele woonsituatie, waarbij de woningen aan de directe zichtbaarheid van de openbare ruimte zijn onttrokken. De architectuurstijl is vrij. Omdat de woningen wel goed zichtbaar zijn aan de tuinzijde is het van belang dat er aandacht is voor kleurgebruik.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan stelt oa. de volgende eisen:

- woningen kunnen plat afgedekt zijn of met een kap;
- maximale goothoogte van een plat dak is 7 meter;
- maximale goothoogte van een kap is 6 meter

De punten hierboven zijn informatief, raadpleeg altijd het bestemmingsplan op ruimtelijkeplannen.nl.

Criteria

ruimtelijke inpassing

- vrijstaande woningen;
- voor de vier woningen (4W) aan de westzijde geldt dat er sprake is van een gedeelde oprijlaan, deze sluit aan op twee naast elkaar geplaatste garages, de plek van de garages is uitgangspunt;
- voor de drie andere woningen (3W) is de positie van inrit en garage vrij;
- 4W: de positie van het hoofdgebouw is vrij, mits er minimaal 10 m van de erfgrans van de kavels aan de noordkant wordt aangehouden;
- 3W: minimale afstand van woning tot voorerfgrans van 3 meter;
- 3W: er is sprake van voortuinen met een haag op de erfscheiding;
- 3W: garage of bijgebouw staat minimaal 5 m achter de voorgevel zodat de auto uit het zicht kan staan in het straatbeeld

verschijningsvorm

- enkelvoudig of samengesteld volume

detaillering, materiaal- en kleurgebruik

- gevelmateriaal vrij;
- gevelkleur in natuurlijke tinten die samengaan of ‘wegvallen’ in een natuurlijk omgeving;
- geen witte of heel lichte gevels,
- geen gevels in heldere, volle kleuren;
- bij toepassing van donkere kleuren is er sprake van ‘warme’ tinten, geen zwart of ‘koele’ grijzen;
- kozijnen en daklijsten niet in helder wit, maar in roomwit of vergelijkbaar, ‘niet witter dan RAL 9001’, of in een andere kleur;
- platte daken en daken met een helling tot 30 graden hebben een vegetatiedak;
- dakvlakken steiler dan 30 graden uitgevoerd in pannen van gebakken materiaal of riet;
- kleur van de pannen is gesmoord zwart of terracota, geen geglaazuurde pannen;
- 3W: de haag van de voortuin bestaat uit één van de soorten genoemd op blz. xx of een menging daarvan

overig

- 3W: vanwege de zichtbaarheid vanuit het zuiden op de tuinzijde van de woningen wordt een groene omranding van de tuin gevraagd met bomen en struiken, daarvoor moet een tuinplan bij de aanvraag worden ingediend;
- 4W: de woningen grenzen aan de zuidkant aan een te ontwikkelen bosstrook, de bos-sfeer wordt versterkt door in de tuin minimaal 5 bomen aan te planten per kavel, daarvoor moet een tuinplan bij de aanvraag worden ingediend



9 Bijzonder wonen

Beschrijving

In het lint of op bijzondere plekken aan de rand is ruimte voor woningen die een meer formeel en klassiek karakter hebben. Zij doen denken aan 'States' of woningen van de 'notabelen'. Dit soort woningen springen in het oog en zorgen voor een accent en herkenbaarheid.

Intentie

Het realiseren van woningen met een formeel en klassieke uitstraling op plekken die in het oog springen. De architectuurstijl kan historiserend zijn op basis van de klassieke opvattingen of een interpretatie daarvan.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan stelt oa. de volgende eisen:

- woningen kunnen plat afgedekt zijn of met een kap;
 - maximale goothoogte van een plat dak is 7 meter;
 - maximale goothoogte van een kap is 6 meter
- De punten hierboven zijn informatief, raadpleeg altijd het bestemmingsplan op ruimtelijkeplannen.nl.*

Criteria

ruimtelijke inpassing

- het gaat om vier locaties te weten zuidwest (ZW), noordwest (NW), noordoost (NO) en zuid (Z);
- vrijstaande woningen (NW, NO, Z), 2-onder-1-kap woningen (ZW) en eventueel een samengesteld complex (Z);
- woningen zijn gericht op de meest openbare zichtlijnen;
- parkeren vindt plaats aan de informele achterzijde of zijkant van de kavel, waardoor de voorzijde representatief blijft;
- de representatieve voorzijde hoeft niet samen te vallen met de praktische voorzijde (entree, brievenbus, bel en meterkast);
- er is sprake van een ruime tuin met in principe een haag op de erfscheiding, tenzij het tuinplan een alternatieve en passende ontwerp laat zien

verschijningsvorm

- woningen hebben een kap;
- enkelvoudig of samengesteld volume;
- gootlijnen gestileerd en geprofileerd;
- verticale geleding van de gevel;
- raamopeningen in meerderheid vertikaal;
- het gebouw en gevel van de representatieve voorzijde is symmetrisch

detaillering, materiaal- en kleurgebruik

- gevel in baksteen in de hoofdtoon rood;
- nuances in roodtinten ligt dicht bij elkaar, geen grote contrasten;
- gevel kan ook in uitgevoerd worden in stucwerk in een lichte kleur;
- kozijnen en daklijsten niet in helder wit, maar in roomwit of vergelijkbaar, 'niet witter dan RAL 9001', of in een andere kleur;
- platte daken en daken met een helling tot 30 graden hebben een vegetatiedak;
- dakvlakken steiler dan 30 graden uitgevoerd in pannen van gebakken materiaal of riet;
- kleur van de pannen is gesmoord zwart of terracota, geen geglazuurde pannen;
- de haag van de voortuin bestaat uit één van de soorten genoemd bij de algemene criteria of een menging daarvan (tenzij het tuinplan een alternatieve en passende ontwerp laat zien)

overig

- bij dit soort voorname woningen is het tuinontwerp nauw verbonden met de woning. bij de aanvraag dient ook een tuinplan te worden ingediend;



10 Wonen in het bos

Beschrijving

In de westrand van De Hem zijn vier gebieden die omringd zijn met opgaande beplanting in de vorm van kleine bospercelen, singels en lanen. Deze vier gebieden zullen elk met verschillende typen woningen worden bebouwd, waarbij op een deel van het terrein opgaande beplanting wordt aangeplant. Op die manier ontstaat er een sfeer van bos om de woningen heen als ook tussen de woningen. De keus van de woningtypen staat nog niet vast. Dat geeft ruimte om in de komende jaren in te spelen op de woningbehoefte en mogelijkheden die zich voordoen.

Intentie

Het realiseren van bijzondere woonmilieus die zo goed mogelijk ingebed worden in een bosachtige omgeving. Een belangrijke kwaliteit is dat elk deelgebied een eigen sfeer en herkenbaarheid krijgt dat zich onderscheidt van de andere gebieden.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan stelt oa. de volgende eisen:

- woningen kunnen plat afgedekt zijn of met een kap;
- maximale goothoogte van een plat dak is 7 meter;
- maximale goothoogte van een kap is 6 meter;
- in het geval van appartementen met plat dak is de maximale hoogte 10 meter

De punten hierboven zijn informatief, raadpleeg altijd het bestemmingsplan op ruimtelijkeplannen.nl.

Criteria

ruimtelijke inpassing

- elk concept zal zo eenduidig en consequent mogelijk worden uitgevoerd;
- binnen elk concept zal voldoende ruimte beschikbaar moeten zijn om op duurzame wijze bomen te planten die zorgen voor een bosachtige sfeer en beleving;
- wegen, parkeren en overige verharding zal een zo minimaal mogelijk oppervlakte in beslag nemen

verschijningsvorm

- per deelgebied zullen de woningen onderling een grote verwantschap moeten vertonen in grootte, hoogte en volumeopbouw

detaillering, materiaal- en kleurgebruik

- per deelgebied zullen de woningen onderling een grote verwantschap moeten vertonen in materiaal, kleur en detaillering

overig

- Voor de beoordeling van de plannen voor de vier deelgebieden is het inrichtingsplan net zo belangrijk als de bouwkundige ontwerpen van de woningen, een inrichtings- en beplantingsplan moet gelijktijdig worden ingediend.

voorbeelden

In het uitgewerkte inrichtingsplan zijn voor de vier gebieden proefberkavelingen getekend die een indruk geven van de verschillen die mogelijk zijn. Mogelijk wordt een deel van de proefverkaveling ook daadwerkelijk uitgevoerd. Het gaat om de volgende concepten:

1. 33 woningen in drie appartementengebouwen in drie lagen;
2. 18 woningen in de vorm van patio's;
3. 14 woningen in de vorm van kleine, smalle en hoge woningen;
4. 33 woningen in een ouderenhof

