

Kavelpaspoort Unia

kavel 36



Unia wordt straks een dorps buurtschap met ongeveer 200 woningen. Het plan is ambitieus, toekomstbestendig en in alle thema's vindt u duurzaamheid terug. Denk hierbij aan materiaalgebruik, energie, wateradaptatie, verkeer, sociale duurzaamheid en ecologie. Dit kunnen we alleen samen! Daarom hebben we voor de vrije kavels kavelpaspoorten samengesteld. Dit paspoort is een overzicht van richtlijnen die vastliggen zoals bijvoorbeeld bouwhoogtes, planten van hagen en aanlegvoorzieningen. Maar u leest ook meer over de richtlijnen met betrekking tot duurzaamheid en biodiversiteit. Uiteraard is het bestemmingsplan en het stedenbouwkundig plan leidend voor de bouw van uw nieuwe woning in Unia, echter met dit paspoort kunnen we samen nog meer onze ambities voor dit buurtschap realiseren.

Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan van Unia gaat door de actuele opgaven in op duurzame woningbouw; stimuleren gemeenschapsgevoel, beperken automobiliteit en klimaat adaptatie.

Buurtschap Unia wordt groen en autoluw. Het noordelijke deel met de vrije kavels heeft zijn eigen sfeer: waterrijk met veel riet, overzichtelijke smalle doodlopende straatjes met groene berm en bomen. De meeste kavels grenzen aan het water en hebben daardoor plek om een bootje aan te leggen.

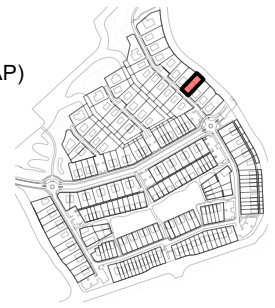
Hagen en Houten gevels

De erfafscheiding grenzend aan de openbare ruimte is altijd een haag. Deze wordt door de gemeente op de kavels geplant. Hierdoor ontstaat het gewenste groene beeld. De erfafscheiding tussen de kavels dient door de bewoners zelf geplant te worden dit kan een haag zijn of hekwerk met klimop. Schuttingen zijn niet mogelijk. Naast een wereld van groene hagen hebben ook de woningen een duurzame uitstraling. De gevels van alle woningen zijn voor minimaal 80% van hout. Zo ontstaat een beeld van houten woningen omzoomd door groene hagen.



Legenda

kavelgrens	1.23+ hoogte inrit op erfgrans (t.o.v. NAP)
bouwvlak	beukenhaag
bebouwing ter indicatie	gaashek of haag
rooilijn	lantaarnpaal
tuin	begin talud oever
zone verlichting uitgesloten	opstelplaats containers
positie nestkast(en) vleermuis	aansluiting vuilwaterafvoer



Hoofdgebouw (woonhuis)

Positie: binnen het bouwvlak

Rooilijn: de voorgevel staat, gezien vanaf de weg, op of achter de rooilijn

Dakvorm: zadeldak in de aangegeven nokrichting

Maximale bouwhoogte: 12,5m

Maximale goothoogte naar de vaart gekeerde gevels: 4,5m

Maximale goothoogte overige zijden van het hoofdgebouw: 6m

Minimale afstand tot de zijdelingse erfgrans: 3m

Bijgebouw

Positie: minimaal 3 meter achter de voorgevel

Dakvorm: plat

Maximale bouwhoogte: 3m

Erfinrichting

- Ten behoeve van de biodiversiteit zijn hagen op de erfgrans naar de openbare ruimte verplicht. Deze worden door de gemeente geplant.
- De plek en breedte van de oprit staat vast. Een bredere inrit is niet toegestaan omdat de toename van verharding ten koste gaat van het groene karakter van Unia.
- De erfafscheiding tussen de percelen is een haag of hekwerk met hederas.
- Minimaal ruimte voor twee auto's op eigen terrein.
- Op eigen erf mag een aanlegvoorziening worden aangelegd conform pagina 'Aanlegvoorziening'.
- Binnen een strook van 8m vanaf de Wurdumer Feart mag in verband met de vleermuisroute geen tuinverlichting geplaatst worden.

Architectuur

- 80% van de gevel moet van hout zijn.
- Waar het perceel aan de openbare ruimte grenst, heeft de woning representatieve gevels.
- Voor kleurgebruik en andere regels: zie de welstandrichtlijnen en het beeldkwaliteitsplan.
- Nestkasten worden geïntegreerd in het ontwerp.

Duurzaamheid / biodiversiteit

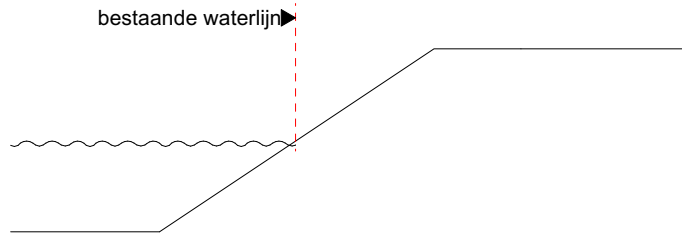
- Alle platte daken hebben verplicht een groen dak.
- Hagen en/of hekwerk met hederas minimaal 13 cm vanaf de grond i.v.m. toegankelijkheid egels.
- Alle kavels die grenzen aan open water, voeren regenwater en drainage af naar het open water.
- Minimaal 1 gierzwaluwnestkast. T.b.v. de dwergvleermuis zijn 2 paarplaatsen vereist. De nestkasten voor de dwergvleermuis bevinden zich op de met stip aangegeven gevelrichting.
Voor meer informatie zie: <https://thuisinunia.nl/unia/>

Overig

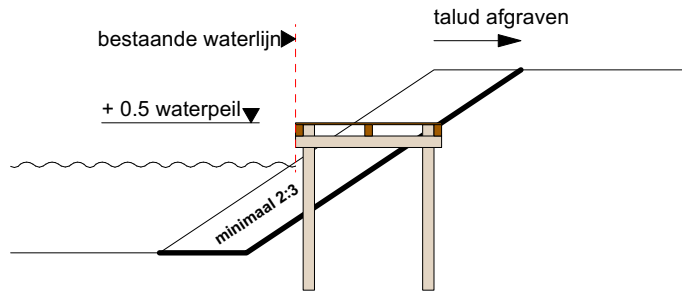
- De aansluiting van de nutsvoorzieningen op het nutstrace dient door de eigenaar geregeld te worden.

* Naast deze randvoorwaarden zijn ook de voorwaarden uit het 'Bestemmingsplan Leeuwarden - De Zuidlanden, plandeel Unia', het daarbij horende 'Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan' en de 'Welstandsrichtlijnen Unia' van toepassing.

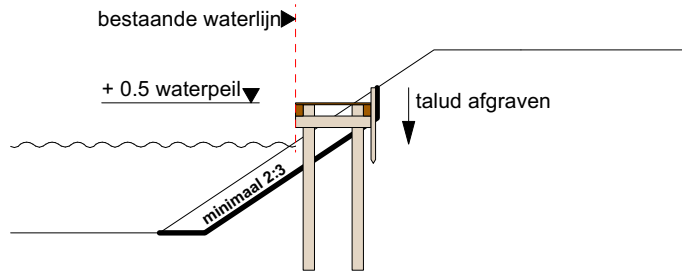
Huidige situatie



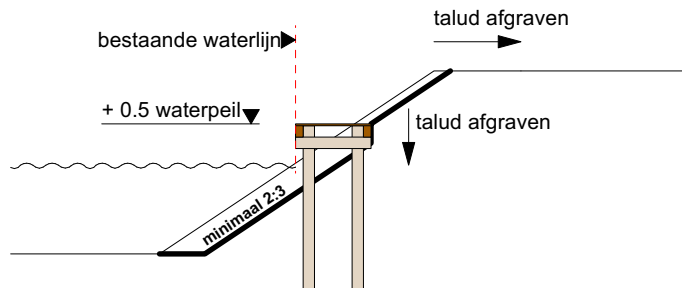
Variant 1



Variant 3



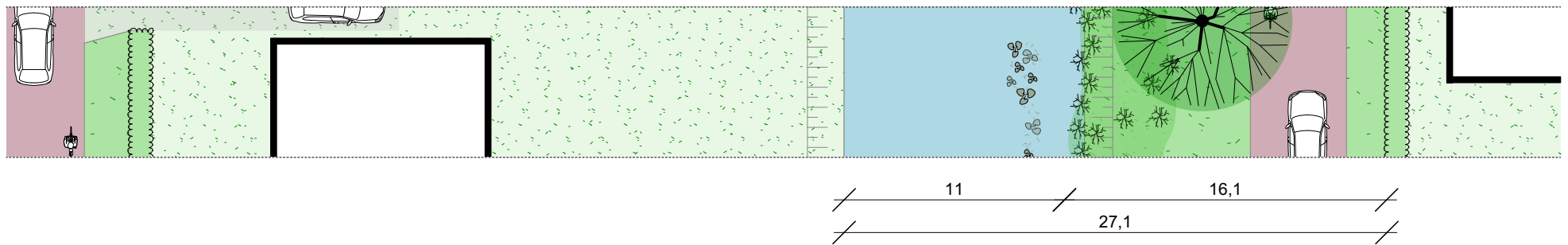
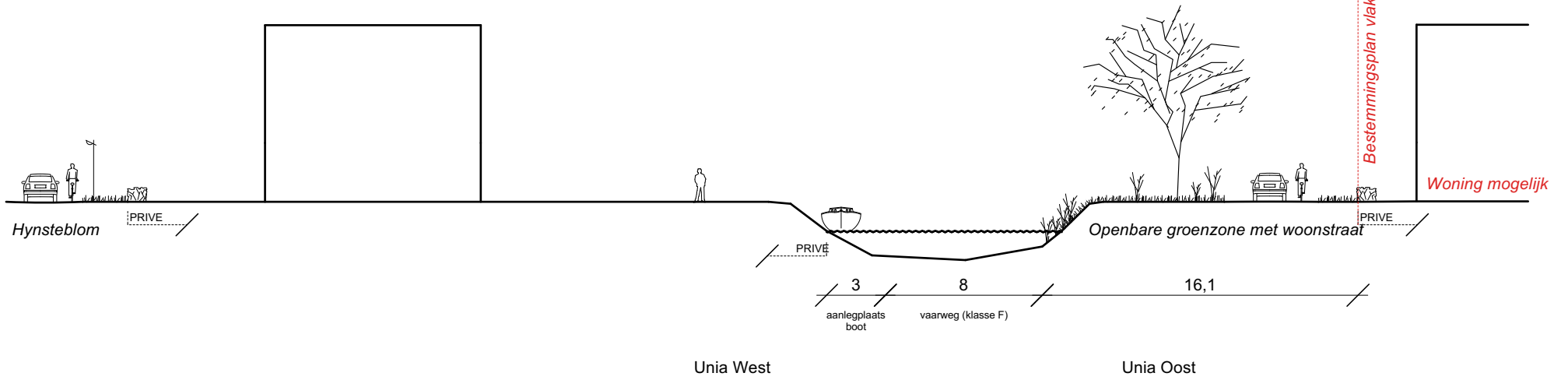
Variant 4



Handvat aanlegvoorziening

- Voor het realiseren van een aanlegvoorziening dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Voor werkzaamheden (zoals o.a. een aanlegvoorziening) in de oever van de Wurdumer Feart of de aangrenzende beschermingszone (5 m vanaf de insteek) dient ook altijd een watervergunning bij Wetterskip Fryslân aangevraagd te worden.
- Ook voor de kavels die niet grenzen aan de Wurdumer Feart dient formeel een watervergunning bij het Wetterskip aangevraagd te worden. Maar indien u voldoet aan de algemene regels die het Wetterskip op hun website heeft staan is een vergunningsaanvraag niet noodzakelijk. Voor meer informatie zie: <https://www.wetterskipfryslan.nl/documenten-catalogus/voldoende/keur/algemene-regels-bij-de-keur-wetterskip-fryslan-2018> (Er geldt bijvoorbeeld dat de gebruikte materialen, waaronder verf, geen nadelig effect mogen hebben op de waterkwaliteit.)
- De aanlegvoorziening wordt niet verder het water in geplaatst dan de bestaande waterlijn.
- Grondafgraving ten behoeve van een aanlegvoorziening vindt plaats op minimaal 1 meter afstand tot de erfgrans met de zijdelingse percelen.
- Maximaal 1/3e van de kavelbreedte aan de waterzijde wordt gebruikt ten behoeve van de aanlegvoorziening.
- Bij een kavelbreedte aan de waterzijde van meer dan 24 meter, geldt voor de aanlegvoorziening een maximale lengte van 8 meter.
- Het talud van de afgraving heeft een helling van minimaal 2:3 (verhoudingsgewijs 3m opzij, 2m omhoog).
- De aanlegvoorziening wordt gerealiseerd conform variant 1, 3 of 4 uit het document Aanlegvoorzieningen.
- Er is een gemiddeld streefpeil van -0,52 m NAP. In uitzonderlijke gevallen kan het peil verlaagd of juist verhoogd worden. Voor voor informatie zie: <https://www.wetterskipfryslan.nl/over-ons/voldoende/peilbesluit-friese-boezem>

Dit is het profiel (rode lijn plankaart) waarbij de afstand tussen Unia West en mogelijke woningbouw in Unia Oost (bestemmingsplan Wonen) het kleinste is.



unia

De Zuidlanden

i.s.m. DAAD Architecten