

Separate bijlage bij Welstandsnota Waadhoeke

Vastgesteld - 12 december 2019

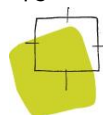


Separate bijlage bij Welstandsnota

Vastgesteld - 12 december 2019



Opgesteld door:



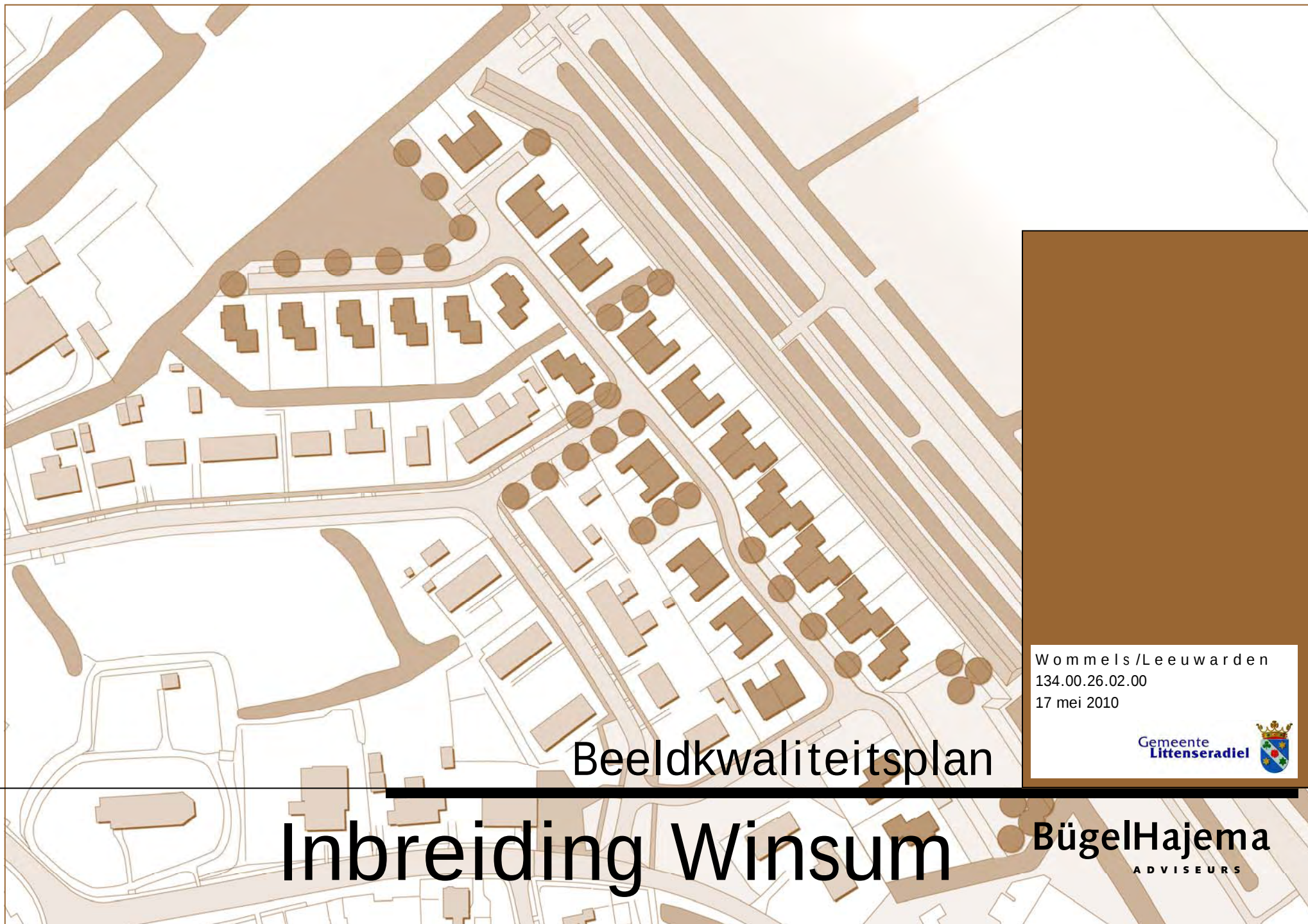
BügelHajema

Plek voor ideeën

Plannummer 091.00.09.00.00.00

Bijlage 1a – Beeldkwaliteitsplan Winsum inbreiding

17 mei 2010



Beeldkwaliteitsplan

Inbreiding Winsum

Wommels / Leeuwarden
134.00.26.02.00
17 mei 2010



BügelHajema
ADVISEURS

1	Inleiding	3
2	Karakterschets van het gebied	4
3	Het plan	5
4	Beeldkwaliteit	7

Algemeen

Dit beeldkwaliteitsplan heeft betrekking op het 'Inbreidingsplan Fikarusleane/Froonackerdyk' te Winsum. Het plangebied is gesitueerd aan de noordzijde van het dorp Winsum (zie onderstaande luchtfotofragment).

Het beeldkwaliteitsplan heeft een tweeledig doel. Het document dient als informatie- en inspiratiebron (om bij te dragen aan het realiseren van een aantrekkelijke nieuwe woonbuurt) en als toetsingskader.

De wettelijke status

Volgens de Woningwet dient welstandstoezicht gebaseerd te zijn op door de gemeenteraad vastgesteld beleid. Zonder vastgesteld welstandsbeleid mag er geen welstandstoets meer plaatsvinden.

Dit beeldkwaliteitsplan vervangt het beleid dat is geformuleerd in de welstandsnota voor dit plangebied. Het welstandsbeleid in de welstandsnota voor dit gebied was gericht op het "landelijk gebied". Dit beleid is niet passend voor de wooninbreiding.

Dit beeldkwaliteitsplan is het welstandsbeleid voor de inbreiding in de zin van artikel 12a van de Woningwet. Het dient als bindend gemeentelijk beleid voor de toekomstige welstandsbeoordeling van bouw- en verbouwplannen in het plangebied. Dit beeldkwaliteitsplan wordt door de gemeenteraad vastgesteld als het beeldkwaliteitsplan bij de wooninbreiding Winsum.





Het gebied

Het gebied kent in de huidige situatie een agrarisch gebruik als grasland. Het gebied wordt aan de noordoostzijde begrensd door de Froonackerdyk en een geluidswal. De Froonackerdyk kent een verhoogde ligging ten opzichte van het plangebied, maar is door de geluidswal nauwelijks zichtbaar vanuit het plangebied.

De westelijke zijde van het plangebied wordt gekenmerkt door de achtertuinen van de rijenwoningen langs de Fikarusleane en de Boskdyk (1). In het noordelijke deel van het plangebied wijkt de bebouwing langs de Boskdyk in westelijke richting, waardoor ter plaatse de ruimte opener wordt.

De gronden gelegen ten noorden van het plangebied kennen een hobbymatig agrarisch gebruik. Deze ruimte wordt doorsneden door de Alde Rewerterfeart, die de noordelijke grens van het plangebied vormt (2).

De zuidelijke grens van het plangebied wordt gevormd door achterzijden van percelen die grenzen aan de van de zuidelijke entree van Winsum. Deze entree wordt voornamelijk gemarkeerd door de COOP-supermarkt (3).



Ontstaansgeschiedenis

De oorspronkelijke bebouwing van Winsum is voornamelijk ontstaan op de terpen Winsum en Brêgebuorren. Vanaf de 19^e eeuw werd van de bouw op de terpen afgeweken door de bouw langs de Kleasterdyk, de realisatie van de Gereformeerde Kerk en de coöperatieve boterfabriek.

Na de Tweede Wereldoorlog is het aantal woningen in de kern fors uitgebreid. Deze zijn ten westen van de Hegeterp gerealiseerd. Ook de bebouwing aan de Fikarusleane is in deze periode gerealiseerd. Gelijktijdig vond de industriële ontwikkeling van de bedrijven als Miedema en Tinga ten zuidwesten van de Kleasterdyk plaats.

De laatste woonuitbreiding heeft plaatsgevonden aan Sint Jacobsvaart, waarvan de realisatie eind jaren '90 is gestart.



Programma

Het plan behelst de realisatie van in totaal 36 woningen. Het betreft woningen in de segmenten goedkope tot middeldure koop en goedkope huur. Hierbij wordt uitgegaan van 26 twee-onder-één-kapwoningen en 10 vrijstaande woningen. Van de twee-onder-één-kap-woningen zullen 8 worden gerealiseerd als levensloopbestendige of seniorenwoning. De 10 kavels voor vrijstaande woningen worden door de gemeente volgens de daarvoor opgestelde regels uitgegeven.

Uitgangspunten stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan (zie afbeelding hiernaast) is gebaseerd op de volgende hoofduitgangspunten:

- de ligging van het plangebied nabij de voormalige terp Harlingen;
- de Alde Rewerterfeart, die de noordelijke grens van het plangebied vormt;
- kansen die de omgeving van het plangebied biedt op het gebied van ecologie;
- de invloed van het wegverkeerslawaai van de provinciale weg de Froomackerdyk en de geluidswal.

Wegenstructuur

Het plangebied wordt ontsloten via de Fikarusleane en het gebied wordt ingericht als 30 km/uur gebied. In het plangebied is een rondrijdmogelijkheid gecreëerd, waarop vervolgens enkele doodlopende wegen zijn aangetakt. De wegenstructuur is opgevat als een nieuw lint, gerelateerd aan de structuur van de bestaande nieuwbouwwijk.

Stedenbouwkundig plan



Bebouwingsstructuur

De bebouwingstructuur sluit aan op de bestaande bebouwingstructuur van het dorp. Langs de Froonackerdyk, achter de geluidswal, worden voornamelijk twee-onder-één-kapwoningen gerealiseerd. De woningen volgen met de voorgevelrooilijn de loop van de nieuwe weg.

Groen- en water structuur

Binnen het plangebied lag vroeger de terp “Harlingen”. Deze terp is aan de zuidkant van de Froonackerdyk geheel uitgegraven (inclusief terpzool). Over of nabij de terp liep de Heilige Driekoningenweg door het plangebied heen. Het gebied ligt vrij diep omdat de terp is afgegraven. Heel vroeger was dit gebied dan ook een ijsbaan en werd het bemalen met een klein windmolentje.

Om aan te sluiten bij het vroegere gebruik (maatschappelijke voorzieningen) is in het plangebied daarom gekozen om dit verdiept gelegen gebied te accentueren met een talud en een trap in de bestrating. Dit deelgebied wordt dan ook in stand gehouden. Binnen dit gebied wordt vervolgens een speeltuintje voor de kleinere kinderen en een trapveldje voor de grotere kinderen gerealiseerd. Op deze wijze blijft de ontgraven terp “Harlingen” behouden en beter zichtbaar in het plangebied.

Aan de noordzijde van het plangebied ligt de Alde Rewerterfeart. Deze vaart liep van Winsum via het gehucht Rewert naar de Bolswarder trekvaart. Gedeelten van deze vaart zijn nog in het landschap herkenbaar, maar het meeste vaarwater van destijds is nu niet breder dan een boerensloot. Ook de provinciale weg vormt een groot obstakel.

In de Alde Rewerterfeart lagen vroeger bij diverse boerderijen zogenaamde kolken (een verruiming in de vaart waar pramen en skûtsjes konden keren als de lading bij de boer was in- of uitgeladen. In het plangebied moet voor de wattertoets 10% van het verharde oppervlak worden gecompenseerd in de vorm van water. Door dit water bij elkaar te brengen kan in de Alde Rewerterfeart weer een kolk worden gemaakt. Daarmee (en door een toegangsdam naar het land achter Boskdyk 2 te verwijderen) krijgt de Alde Rewerterfeart in het plangebied weer de uitstraling van vroeger terug.

Beeldkwaliteit en indeling in deelgebieden

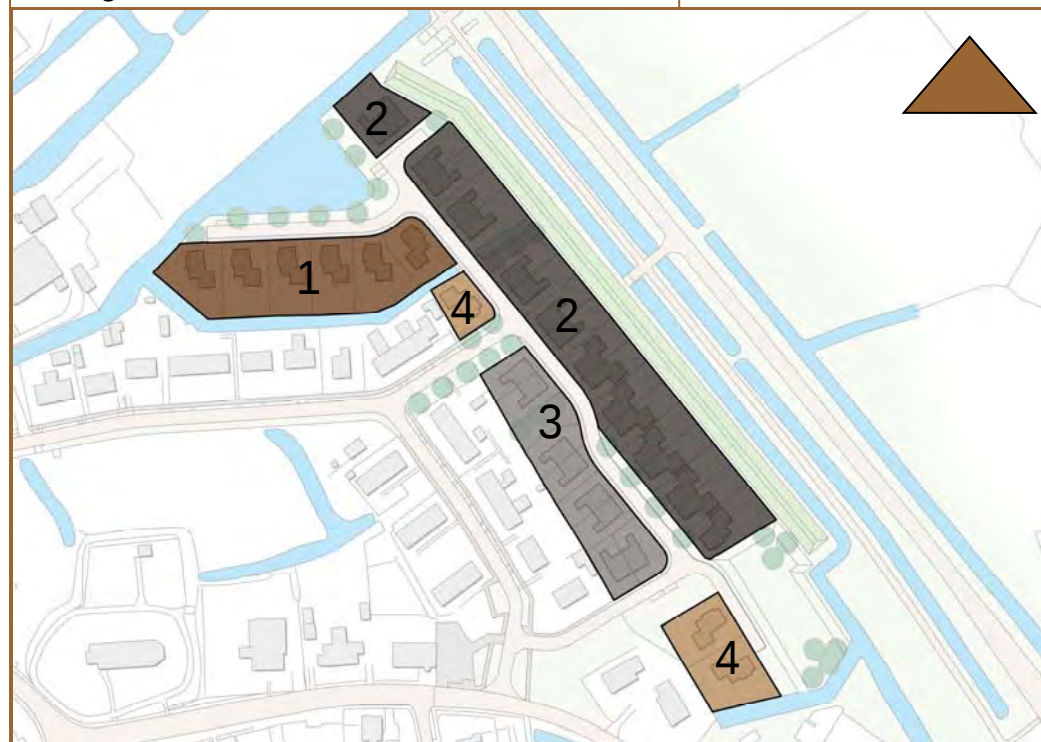
Het plangebied is gesitueerd tussen de bestaande bebouwing aan de Fikarusleane en de geluidswal langs de Froonackerdyk. Het plangebied is door de geluidswal slechts in beperkte mate zichtbaar vanuit het open landschap. Voor het plangebied geldt om deze reden een regulier ambitieniveau voor de architectuur van de bebouwing. De beeldkwaliteitsrichtlijnen van het gebied zijn gericht op het realiseren van een samenhangend architectuurbeeld, met daarbinnen ruimte voor variatie. Teven wordt ingezet op een terughoudend en gedekt kleurgebruik.

Met betrekking tot de beeldkwaliteit is het plan opgedeeld in 4 deelgebieden:

- 1 vrijstaande woningen tegenover water;
- 2 2-onder-1-kapwoningen achter de wal;
- 3 projectmatig ontwikkelde 2-onder-1-kap-seniorenwoningen;
- 4 individuele vrijstaande woningen.

Richtlijnen voor welstandstoetsing

In de schema's op de volgende pagina's is met betrekking tot een aantal toetsbare thema's aangegeven op welke wijze het gewenste bebouwingsbeeld in de vier deelgebieden dient te worden gerealiseerd. Voor indeling van de deelgebieden zie de hiernaast afgebeelde kaart 'deelgebieden'.

Deelgebieden

	Welstandscriteria	Hh	Re	Iv
Plaatsing				
Situering	De woningen staan met de voorgevel in de voorste begrenzing van het bouwvlak.	■		
Type	Vrijstaand.	■		
Hoofdvorm				
Vormkarakteristiek	Gevarieerd straatbeeld.		■	
Aan-, uit- en bijgebouwen	Ondergeschikt, maar in samenhang met de hoofd-massa.	■		
Aanzichten				
Oriëntatie	De woningen zijn georiënteerd op de openbare weg.	■		
Hoeksituatie	Bij hoeksituaties aan de openbare weg is sprake van een dubbele oriëntatie, inclusief bijgebouw.	■		
Geleding	Afgestemd op vormkarakteristiek.	■		
Verhoudingen	Afgestemd op vormkarakteristiek.	■		
Opmaak				
Materiaal en kleur gevels	Kleuren: rood -roodbruin- bruin -houtkleur.	■		
	Materiaal: vrij met uitzondering van sterk afwijkende materiaalkeuzes ten opzichte van het totale straatbeeld.	■		
Materiaal en kleur daken	Matte, antraciet gekleurde dakpannen.	■		
Detailering	Ingetogen.	■		
Aan-, uit- en bijgebouwen	Het kleur- en materiaalgebruik is in samenhang met het hoofdgebouw	■		
Hh - Handhaven Re - Respecteren Iv - Incidenteel veranderbaar				

Diversen

Ambitieniveau
Erfscheiding

Gemiddeld.

Op de erfscheiding grenzend aan de openbare ruimte, ter plaatse van de op de bestemmingsplankaart als 'groen' aangeduide gebieden, wordt een haagbeuk (*Carpinus betulus*) geplaatst.

Op- en inritten

Situering van op- en inritten binnen de op de bestemmingsplankaart als 'groen' aangeduide gebieden kan in overleg met de gemeente.

Referentiebeeld

	Welstandscriteria	Hh	Re	Iv
Plaatsing				
Situering	De woningen staan met de voorgevel in de voorste begrenzing van het bouwvlak aan de openbare weg.	■		
Type	Twee-onder-1-kap en vrijstaand.	■		
Nokrichting	Evenwijdig aan de voorgevel.	■		
Hoofdvorm				
Bouwworm	Twee bouwlagen met kap.	■		
Kapvorm	Zadeldak.	■		
Vormkarakteristiek	Straatbeeld met een herkenbare repeterende hoofdvorm. Ingetogen uitstraling.		■	
Aan-, uit- en bijgebouwen	Ondergeschikt, maar in samenhang met de hoofdmassa.	■		
Aanzichten				
Oriëntatie	De woningen zijn georiënteerd op de openbare weg.	■		
Hoeksituatie	Bij hoeksituaties aan de openbare weg is sprake van een dubbele oriëntatie, inclusief bijgebouw.	■		
Geleding	Afgestemd op vormkarakteristiek en in samenhang per straatzijde.		■	
Verhoudingen	Afgestemd op vormkarakteristiek en in samenhang per straatzijde.		■	
Opmaak				
Materiaal en kleur gevels	Kleuren: rood, roodbruin, bruin. Gedekt.	■		
	Materiaal: overwegend steen, op onderdelen is toepassing van hout mogelijk.	■		
Materiaal en kleur daken	Matte, antraciet gekleurde dakpannen.	■		
Detailering	Ingetogen.	■		
Aan-, uit- en bijgebouwen	Het kleur- en materiaalgebruik is in samenhang met het hoofdgebouw.	■		
Hh - Handhaven Re - Respecteren Iv - Incidenteel veranderbaar				

		Hh	Re	Iv
Diversen				
Ambitieniveau	Gemiddeld.	■		
Erfscheiding	Op de erfscheiding grenzend aan de openbare ruimte, ter plaatse van de op de bestemmingsplankaart als 'groen' aangeduide gebieden, wordt een haagbeuk (<i>Carpinus betulus</i>) geplaatst.	■		
Op- en inritten	Situering van op- en inritten binnen de op de bestemmingsplankaart als 'groen' aangeduide gebieden kan in overleg met de gemeente.	■		
Referentiebeeld				



	Welstandscriteria	Hh	Re	Iv
Plaatsing				
Situering	De woningen staan met de voorgevel in de voorste begrenzing van het bouwvlak aan de openbare weg.	■		
Type	Twee-onder-1-kap.	■		
Nokrichting	Evenwijdig aan de voorgevel.	■		
Hoofdvorm				
Bouwworm	Maximaal 1bouwlaag met kap.	■		
Kapvorm	Zadeldak.	■		
Vormkarakteristiek	Straatbeeld met een herkenbare repeterende hoofdvorm.		■	
Aan-, uit- en bijgebouwen	Ondergeschikt, maar in samenhang met de hoofd-massa.	■		
Aanzichten				
Oriëntatie	De woningen zijn georiënteerd op de openbare weg.	■		
Hoeksituatie	Bij hoeksituaties aan de openbare weg is sprake van een dubbele oriëntatie, inclusief bijgebouw.	■		
Geleding	Afgestemd op vormkarakteristiek en in samenhang per straatzijde.		■	
Verhoudingen	Afgestemd op vormkarakteristiek en in samenhang per straatzijde.		■	
Opmaak				
Materiaal en kleur gevels	Kleuren: rood, roodbruin, bruin. Gedekt.	■		
	Materiaal: overwegend steen, op onderdelen is de toepassing van hout mogelijk.	■		
Materiaal en kleur daken	Matte, antraciet of oranje gekleurde dakpannen.	■		
Detailering	Ingetogen.	■		
Aan-, uit- en bijgebouwen	Het kleur- en materiaalgebruik is in samenhang met het hoofdgebouw.	■		
Ondergeschikte bouwdelen	Kleuren: crème, rood, roodbruin, bruin.	■		
Hh - Handhaven Re - Respecteren Iv - Incidenteel veranderbaar				

Diversen

Ambitieniveau
Erfscheiding

Gemiddeld.

Op de erfscheiding grenzend aan de openbare ruimte, ter plaatse van de op de bestemmingsplankaart als 'groen' aangeduide gebieden, wordt een haagbeuk (*Carpinus betulus*) geplaatst.

Op- en inritten

Situering van op- en inritten binnen de op de bestemmingsplankaart als 'groen' aangeduide gebieden kan in overleg met de gemeente.

Referentiebeeld



	Welstandscriteria	Hh	Re	Iv
Plaatsing				
Situering	De woningen staan met de voorgevel in de voorste begrenzing van het bouwvlak aan de openbare weg.	■		
Type	Vrijstaand.	■		
Nokrichting	Haaks op de voorgevel.	■		
Hoofdvorm				
Bouwworm	De meest noordelijke woning is maximaal 2 bouwlagen met kap. De overige woningen zijn maximaal 1 bouwlaag met kap.	■		
Kapvorm	Zadeldak.	■		
Vormkarakteristiek	Eenvoudige traditionele hoofdvorm met eigentijdse uitwerking en vormgeving.	■		
Aan-, uit- en bijgebouwen	Ondergeschikt, in samenhang met de hoofdmassa of bijzonder vormgegeven.	■		
Aanzichten				
Oriëntatie	De woningen zijn georiënteerd op de openbare weg.	■		
Hoeksituatie	Bij hoeksituaties aan de openbare weg is sprake van een dubbele oriëntatie, inclusief bijgebouw.	■		
Geleding	Afgestemd op vormkarakteristiek en in samenhang per straatzijde.	■		
Verhoudingen	Afgestemd op vormkarakteristiek en in samenhang per straatzijde.	■		
Opmaak				
Materiaal en kleur gevels	Kleuren: rood, roodbruin, bruin. Gedekt.	■		
	Materiaal: hout en/of steen.	■		
Materiaal en kleur daken	Matte, antraciet of oranje gekleurde dakpannen.	■		
Detailering	Ingetogen.	■		
Aan-, uit- en bijgebouwen	Het kleur- en materiaalgebruik is in samenhang met het hoofdgebouw.	■		

Hh - Handhaven
Re - Respecteren
Iv - Incidenteel veranderbaar

Diversen

Ambitieniveau
Erfscheiding

Op- en inritten

Gemiddeld.
Op de erfscheiding grenzend aan de openbare ruimte, ter plaatse van de op de bestemmingsplankaart als 'groen' aangeduide gebieden, wordt een haagbeuk (*Carpinus betulus*) geplaatst.
Situering van op- en inritten binnen de op de bestemmingsplankaart als 'groen' aangeduide gebieden kan in overleg met de gemeente.

Hh Re Iv

■
■

■

Referentiebeeld



Opgesteld door:
BügelHajema Adviseurs Leeuwarden

Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
Tel. 058 - 215 25 15
Fax. 058 - 215 91 98
E-mail Leeuwarden@bugelhajema.nl

In opdracht van:
Gemeente Littenseradiel

Keatsebaen 1
8731 BN Wommels
tel. 0515—334444
Fax. 0515—332385
E-mail info@littenseradiel.nl

Bijlage 1b – Beeldkwaliteitsplan Groot Hermana

WELSTANDSCRITERIA VOOR GROOT HERMANA FASE 2

Gebied 4A: Minnertsga – Groot Hermana fase 2

MATRIX GEBIEDSGERICHTE CRITERIA	GEBIED 4A
gemeente het Bildt	MINNERTSGA – GROOT HERMANA FASE 2

ALGEMEEN



ALGEMENE BESCHRIJVING:

- ten aanzien van de woningbouw geldt dat samenhang in het bebouwingsbeeld dient te ontstaan, de woningen bestaan in hoofdvorm uit één, anderhalve bouwlaag of twee bouwlagen met kap en zijn in stijl kantig tot hoofdzakelijk kantig. De materiaal- en kleurkeuze van gevels en daken is middel tot donker;
- per straatonderdeel (woningen die in dezelfde voorgevelrooilijn staan) is de gevelbelijning eenduidig, dit geldt dus telkens voor vier of vijf gebouwen naast elkaar;
- om een samenhangend straatbeeld te bereiken, is met name een duidelijke samenhang tussen de blokken van de twee-onder-één-kap woningen noodzakelijk;
- er dient samenhang en eenduidigheid in de korrelmaat te zijn door middel van een overeenkomstige voorgevelbreedte. Bij de vrijstaande woningen is dit in principe circa 8 meter. Bij de twee-onder-één-kap woningen, is de gezamenlijke gevellengte circa 12 meter;
- er dient in algemene zin een samenhangende passende verhouding te zijn tussen kavelgrootte en woning;
- bij woningen die met twee of meer gevels op de openbare ruimte zijn georiënteerd, dient aandacht te worden besteed aan de architectuur en vormgeving van deze op de openbare ruimte gerichte gevels. Verbijzonderingen van een straatwand, door bijzondere architectonische toevoegingen of een min of meer afwijkende verschijningsvorm, dienen op hoeken als inleiding dan wel als beëindiging, respectievelijk aan het begin of aan het einde van een straat te worden gesitueerd;
- aan- en uitbouwen en de bijgebouwen dienen 3 meter achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw (woonhuis) dan wel achter het verlengde daarvan te worden gesitueerd;
- bij materiaal- en kleurkeuze gaat de voorkeur uit naar een traditionele kleurstelling.

Bij de beeldkwaliteit wordt gestreefd naar een beeld dat qua sfeer en uitstraling aansluit op het bestaande beeld van de bebouwing in Groot Hermana fase 1. In het beeldkwaliteitsplan voor de 2^e fase worden de mogelijkheden voor het bouwen van woningen uit de hogere bouwklasse¹ verruimd ten opzichte van de 1^e fase. Doordat de woningen in deze tweede fase grotendeels gesitueerd worden aan ruime openbare gebieden blijft de dorpse sfeer gehandhaafd. Door ook de mogelijkheid te bieden aan woningbouw uit de hogere bouwklasse ontstaat een grotere variatie in bebouwingstypen.

¹ Zie voor het begrip het Bestemmingsplan.



WELSTANDSCRITEIA: GEBIED 4A: Zoning. MINNERTSGA GROOT HERMANA FASE 2	
Beeldzone 1: de woningen aan gracht grenzend aan het stincenterrein;	
Beeldzone 2: de woningen aan de noordoostkant aan het Boskdykje;	
Beeldzone 3: de woningen aan de zijstraten.	

BEELDZONE 1	
Vrijstaande woningen aan de westkant aan de centrale ruimte	
ASPECTEN	CRITERIA
Plaatsing	
Onderlinge positie	Plaatsing vrijstaand, in de gevelbouwgrens.
Onderlinge afstand	Overwegend open bebouwingspatroon.
Richting	Nokrichting haaks op de weg.
Hoofdvorm	
<i>Contour</i>	Een tot anderhalve bouwlaag met zadeldak en rechte topgevels; Enkelvoudig of samengesteld.
<i>Massa-opbouw</i>	
<i>Relatieve omvang</i>	Voorgevelbreedte maximaal 8 meter.
<i>Vormbehandeling</i>	Middelgroot. Kantig.
Aanzichten	
<i>Gerichtheid</i>	Georiënteerd op de publieke ruimte.
<i>Compositie</i>	Evenwichtig
Opmaak	
<i>Materialen</i>	Steenachtig voor muren en daken. Ondergeschikte geveldelen in hout behoort tot de mogelijkheden.
<i>Kleurtoon</i>	Gecombineerd harde en zachte tonen, geen pasteltinten of felle tonen.
<i>Kleur</i>	Aardetinten (bruin-rood) voor het metselwerk, zwart, grijs of rood voor de pannen. Geen geglazuurde glanzende pannen.
Diversen	
	Zorgvuldige detaillering Erfafscheidingen tussen openbaar en privaat gebied, bij voorkeur, in de vorm van hagen, of met klimplanten begroeide schermen.

BEELDZONE 2	
Vrijstaande woningen aan de oostkant aan het Boskdykje	
ASPECTEN	CRITERIA
Plaatsing	
<i>Onderlinge positie</i>	Plaatsing vrijstaand, in de gevelbouwgrens.
<i>Onderlinge afstand</i>	Overwegend open bebouwingspatroon.
<i>Richting</i>	Nokrichting haaks op de weg.
Hoofdvorm	
<i>Contour</i>	Een tot twee bouwlaag met zadeldak en rechte topgevels; Enkelvoudig of samengesteld.
<i>Massa-opbouw</i>	Voorgevelbreedte maximaal 8 meter.
<i>Relatieve omvang</i>	Middelgroot.
<i>Vormbehandeling</i>	Kantig.
Aanzichten	
<i>Gerichtheid</i>	Georiënteerd op de openbare ruimte.
<i>Compositie</i>	Evenwichtig
Opmaak	
<i>Materialen</i>	Steenachtig voor muren en daken. Ondergeschikte geveldelen in hout behoort tot de mogelijkheden.
<i>Kleurtoon</i>	Gecombineerd harde en zachte tonen, geen pasteltinten of felle tonen.
<i>Kleur</i>	Aardetinten (bruin-rood) of zwart voor het metselwerk, zwart, grijs of rood voor de pannen. Geen geglazuurde glanzende pannen.
Diversen	
	Zorgvuldige detaillering Erfafscheidingen tussen openbaar en privaat gebied, bij voorkeur, in de vorm van hagen, of met klimplanten begroeide schermen.

BEELDZONE 3	
Vrijstaande en halfvrijstaande woningen aan de zijwegen van het Boskdykje	
ASPECTEN	CRITERIA
Plaatsing	
<i>Onderlinge positie</i>	Plaatsing in de gevelbouwgrens.
<i>Onderlinge afstand</i>	Halfopen en open bebouwingspatroon.
<i>Richting</i>	Nokrichting parallel aan de weg.
Hoofdvorm	
<i>Contour</i>	Een tot twee bouwlaag met zadeldak Enkelvoudig of samengesteld.
<i>Massa-opbouw</i>	Voorgevelbreedte van de halfvrijstaande woningen gezamenlijk maximaal 12 meter. Voorgevelbreedte van de vrijstaande woning maximaal 12 meter. Middelgroot. Kantig.
<i>Relatieve omvang</i>	
<i>Vormbehandeling</i>	
Aanzichten	
<i>Gerichtheid</i>	Georiënteerd op de openbare ruimte.
<i>Compositie</i>	Evenwichtig
Opmaak	
<i>Materialen</i>	Steenachtig voor muren en pannen. Ondergeschikte geveldelen in hout behoort tot de mogelijkheden. Gecombineerd harde en zachte tonen, geen pasteltinten of felle tonen. Aardetinten (bruin-rood) of zwart voor het metselwerk, zwart, grijs of rood voor de pannen. Geen geglaazuurde glanzende pannen.
<i>Kleurtoon</i>	
<i>Kleur</i>	
Diversen	
	Zorgvuldige detaillering Erfafscheidingen tussen openbaar en privaat gebied, bij voorkeur, in de vorm van hagen, of met klimplanten begroeide schermen.

WELSTANDSCRITERIA VOOR GROOT HERMANA FASE 2

Gebied 4A: Minnertsga – Groot Hermana fase 2

MATRIX GEBIEDSGERICHTE CRITERIA	GEBIED 4A
gemeente het Bildt	MINNERTSGA – GROOT HERMANA FASE 2

ALGEMEEN



ALGEMENE BESCHRIJVING:

- ten aanzien van de woningbouw geldt dat samenhang in het bebouwingsbeeld dient te ontstaan, de woningen bestaan in hoofdvorm uit één, anderhalve bouwlaag of twee bouwlagen met kap en zijn in stijl kantig tot hoofdzakelijk kantig. De materiaal- en kleurkeuze van gevels en daken is middel tot donker;
- per straatonderdeel (woningen die in dezelfde voorgevelrooilijn staan) is de gevelbelijning eenduidig, dit geldt dus telkens voor vier of vijf gebouwen naast elkaar;
- om een samenhangend straatbeeld te bereiken, is met name een duidelijke samenhang tussen de blokken van de twee-onder-één-kap woningen noodzakelijk;
- er dient samenhang en eenduidigheid in de korrelmaat te zijn door middel van een overeenkomstige voorgevelbreedte. Bij de vrijstaande woningen is dit in principe circa 8 meter. Bij de twee-onder-één-kap woningen, is de gezamenlijke gevellengte circa 12 meter;
- er dient in algemene zin een samenhangende passende verhouding te zijn tussen kavelgrootte en woning;
- bij woningen die met twee of meer gevels op de openbare ruimte zijn georiënteerd, dient aandacht te worden besteed aan de architectuur en vormgeving van deze op de openbare ruimte gerichte gevels. Verbijzonderingen van een straatwand, door bijzondere architectonische toevoegingen of een min of meer afwijkende verschijningsvorm, dienen op hoeken als inleiding dan wel als beëindiging, respectievelijk aan het begin of aan het einde van een straat te worden gesitueerd;
- aan- en uitbouwen en de bijgebouwen dienen 3 meter achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw (woonhuis) dan wel achter het verlengde daarvan te worden gesitueerd;
- bij materiaal- en kleurkeuze gaat de voorkeur uit naar een traditionele kleurstelling.

Bij de beeldkwaliteit wordt gestreefd naar een beeld dat qua sfeer en uitstraling aansluit op het bestaande beeld van de bebouwing in Groot Hermana fase 1. In het beeldkwaliteitsplan voor de 2^e fase worden de mogelijkheden voor het bouwen van woningen uit de hogere bouwklasse¹ verruimd ten opzichte van de 1^e fase. Doordat de woningen in deze tweede fase grotendeels gesitueerd worden aan ruime openbare gebieden blijft de dorpse sfeer gehandhaafd. Door ook de mogelijkheid te bieden aan woningbouw uit de hogere bouwklasse ontstaat een grotere variatie in bebouwingstypen.

¹ Zie voor het begrip het Bestemmingsplan.



WELSTANDSCRITERIA:	
GEBIED 4A: Zonering.	MINNERTSGA GROOT HERMANA FASE 2
Beeldzone 1: de woningen aan gracht grenzend aan het stincenterrein;	
Beeldzone 2: de woningen aan de noordoostkant aan het Boskdykje;	
Beeldzone 3: de woningen aan de zijstraten.	

BEELDZONE 1	
Vrijstaande woningen aan de westkant aan de centrale ruimte	
ASPECTEN	CRITERIA
Plaatsing	
Onderlinge positie	Plaatsing vrijstaand, in de gevelbouwgrens.
Onderlinge afstand	Overwegend open bebouwingspatroon.
Richting	Nokrichting haaks op de weg.
Hoofdvorm	
<i>Contour</i>	Een tot anderhalve bouwlaag met zadeldak en rechte topgevels; Enkelvoudig of samengesteld.
<i>Massa-opbouw</i>	
<i>Relatieve omvang</i>	Voorgevelbreedte maximaal 8 meter.
<i>Vormbehandeling</i>	Middelgroot. Kantig.
Aanzichten	
<i>Gerichtheid</i>	Georiënteerd op de publieke ruimte.
<i>Compositie</i>	Evenwichtig
Opmaak	
<i>Materialen</i>	Steenachtig voor muren en daken. Ondergeschikte geveldelen in hout behoort tot de mogelijkheden.
<i>Kleurtoon</i>	Gecombineerd harde en zachte tonen, geen pasteltinten of felle tonen.
<i>Kleur</i>	Aardetinten (bruin-rood) voor het metselwerk, zwart, grijs of rood voor de pannen. Geen geglazuurde glanzende pannen.
Diversen	
	Zorgvuldige detaillering Erfafscheidingen tussen openbaar en privaat gebied, bij voorkeur, in de vorm van hagen, of met klimplanten begroeide schermen.

BEELDZONE 2	
Vrijstaande woningen aan de oostkant aan het Boskdykje	
ASPECTEN	CRITERIA
Plaatsing	
<i>Onderlinge positie</i>	Plaatsing vrijstaand, in de gevelbouwgrens.
<i>Onderlinge afstand</i>	Overwegend open bebouwingspatroon.
<i>Richting</i>	Nokrichting haaks op de weg.
Hoofdvorm	
<i>Contour</i>	Een tot twee bouwlaag met zadeldak en rechte topgevels; Enkelvoudig of samengesteld.
<i>Massa-opbouw</i>	Voorgevelbreedte maximaal 8 meter.
<i>Relatieve omvang</i>	Middelgroot.
<i>Vormbehandeling</i>	Kantig.
Aanzichten	
<i>Gerichtheid</i>	Georiënteerd op de openbare ruimte.
<i>Compositie</i>	Evenwichtig
Opmaak	
<i>Materialen</i>	Steenachtig voor muren en daken. Ondergeschikte geveldelen in hout behoort tot de mogelijkheden.
<i>Kleurtoon</i>	Gecombineerd harde en zachte tonen, geen pasteltinten of felle tonen.
<i>Kleur</i>	Aardetinten (bruin-rood) of zwart voor het metselwerk, zwart, grijs of rood voor de pannen. Geen geglazuurde glanzende pannen.
Diversen	
	Zorgvuldige detaillering Erfafscheidingen tussen openbaar en privaat gebied, bij voorkeur, in de vorm van hagen, of met klimplanten begroeide schermen.

BEELDZONE 3	
Vrijstaande en halfvrijstaande woningen aan de zijwegen van het Boskdykje	
ASPECTEN	CRITERIA
Plaatsing	
<i>Onderlinge positie</i>	Plaatsing in de gevelbouwgrens.
<i>Onderlinge afstand</i>	Halfopen en open bebouwingspatroon.
<i>Richting</i>	Nokrichting parallel aan de weg.
Hoofdvorm	
<i>Contour</i>	Een tot twee bouwlaag met zadeldak Enkelvoudig of samengesteld.
<i>Massa-opbouw</i>	Voorgevelbreedte van de halfvrijstaande woningen gezamenlijk maximaal 12 meter. Voorgevelbreedte van de vrijstaande woning maximaal 12 meter. Middelgroot. Kantig.
<i>Relatieve omvang</i>	
<i>Vormbehandeling</i>	
Aanzichten	
<i>Gerichtheid</i>	Georiënteerd op de openbare ruimte.
<i>Compositie</i>	Evenwichtig
Opmaak	
<i>Materialen</i>	Steenachtig voor muren en pannen. Ondergeschikte geveldelen in hout behoort tot de mogelijkheden. Gecombineerd harde en zachte tonen, geen pasteltinten of felle tonen. Aardetinten (bruin-rood) of zwart voor het metselwerk, zwart, grijs of rood voor de pannen. Geen geglaazuurde glanzende pannen.
<i>Kleurtoon</i>	
<i>Kleur</i>	
Diversen	
	Zorgvuldige detaillering Erfafscheidingen tussen openbaar en privaat gebied, bij voorkeur, in de vorm van hagen, of met klimplanten begroeide schermen.

Bijlage 1c – Beeldkwaliteitsplan Deinum-Oost

WOONVELDEN DEINUM-OOST



INLEIDING

Het voorliggende beeldkwaliteitsplan heeft betrekking op de woonvelden Deinum Oost. De inhoud van het plan is mede gebaseerd op interactieve avonden met het dorp en door mogelijke toekomstige bewoners aangeleverde wenswoningen. Het plan is allereerst opgesteld als inspiratiedocument. Tegelijkertijd voorziet het beeldkwaliteitsplan in het welstandskader voor de beoordeling van bouwplannen. Voldoet het bouwplan aan het bestemmingsplan én aan de beeldkwaliteitseisen dan zal de welstandscommissie kunnen instemmen met het plan.

Het beeldkwaliteitsplan is opgezet als een beeldend stappenplan, waarin stapsgewijs is verbeeld waaraan een bouwplan moet voldoen. De onderstaande stappen zijn onderscheiden.

1. Plaatsing
2. Hoofdvorm
3. Architectuur
4. Kleur- en materiaal
5. Details
6. Perceelsranden

Per stap zijn vragen aangegeven waaraan het bouwplan invulling moet geven. De beeldkwaliteitsrichtlijnen geven in tekst weer waaraan het bouwplan moet voldoen. De welstandscommissie toetst een bouwplan aan deze beeldkwaliteitsrichtlijnen. Met een schema, een tekening of met foto's zijn passende voorbeelden gegeven voor de uitwerking van de beeldkwaliteitsrichtlijnen. Daarnaast zijn in een aantal gevallen aanbevelingen/tips weergegeven, waarmee een bouwplan op een nog hoger kwaliteitsniveau gebracht kan worden. De welstandscommissie toetst niet op deze aanbevelingen.

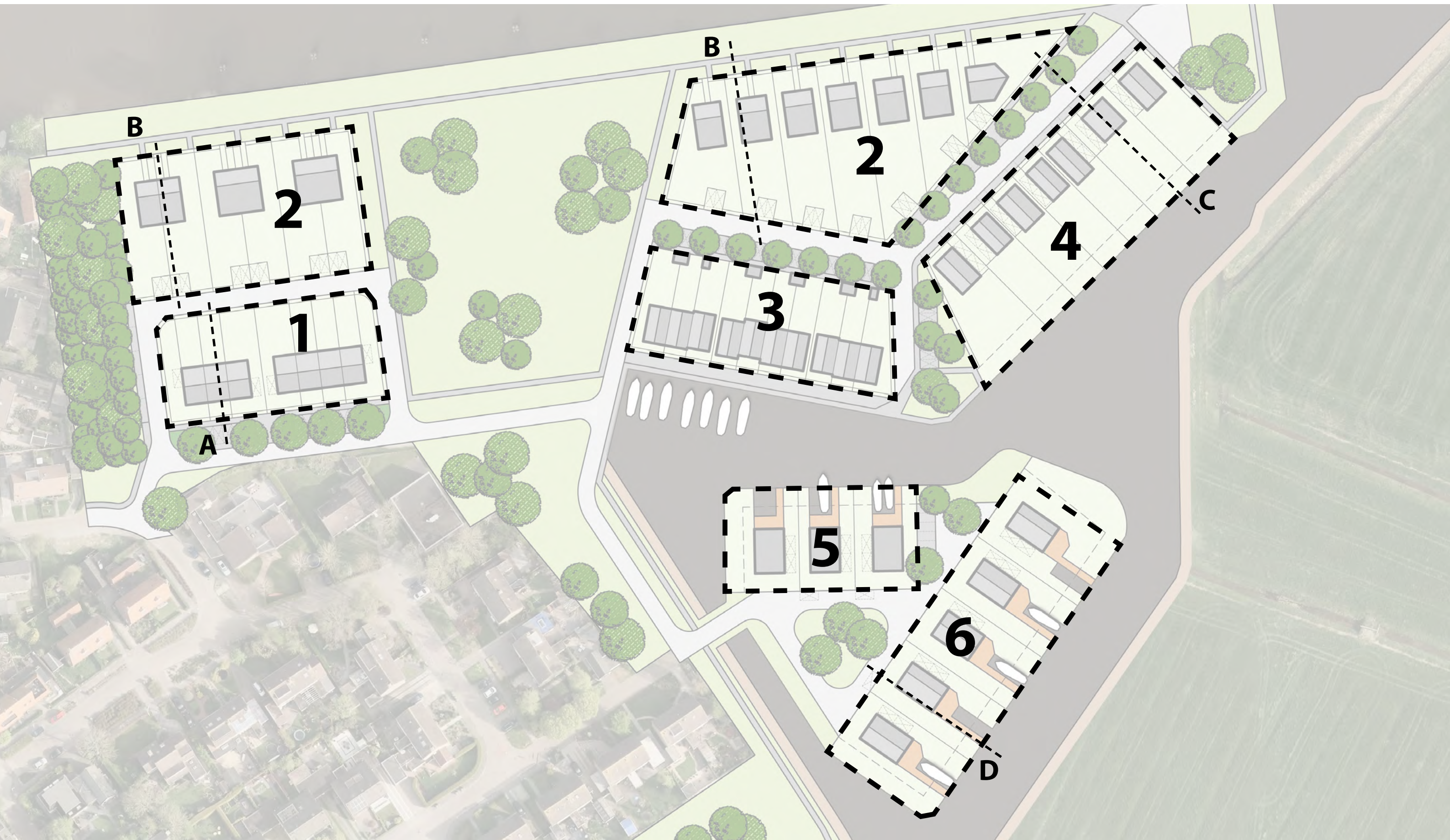
Ambitieniveau

Gezien de ligging van de het plangebied aan de rand van Deinum en de daarmee samenhangende, sterke zichtbaarheid van het plan vanuit het open buitengebied en het specifieke karakter van de deelgebieden, geldt voor alle deelgebieden een hoog ambitieniveau ten aanzien van de architectonische uitwerking van de woningen.

Doel

Het beeldkwaliteitsplan voorziet in specifieke uitgangspunten voor de welstandtoetsing. Het plan vervangt voor dit plangebied de eisen uit de gemeentelijke Welstandnota. Het beeldkwaliteitsplan wordt een bijlage van het bestemmingsplan waarbij het wordt vastgesteld door de gemeenteraad als uitgangspunt voor de welstandtoetsing.

INDELING DEELGEBIEDEN



SFEER DEELGEBIEDEN



DEELGEBIED 1
DORPSE RIJENWONINGEN



DEELGEBIED 2
STOERE WONINGEN AAN HET KANAAL



DEELGEBIED 3
DORPS WONEN AAN DE KADE



DEELGEBIED 4
DORPS LANDELIJK WONEN



DEELGEBIED 5
KUBISTISCHE WONINGEN AAN HET WATER



DEELGEBIED 6
WONEN ONDER EEN GROTE KAP AAN WATER EN LANDSCHAP

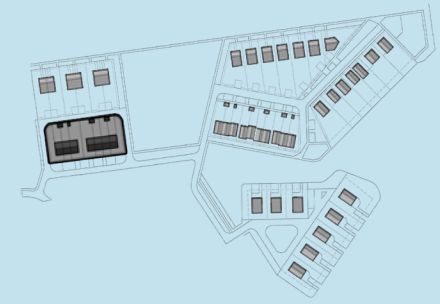
Het plangebied kent een indeling in 6 deelgebieden. Ieder deelgebied heeft een eigen sfeer/thema. Het kleur- en materiaalgebruik in het plangebied geeft samenhang tussen de gebieden.

De op de kaart geduide profielen zijn ter illustratie van het beeld van de openbare ruimte (als bijlage) in dit document opgenomen.

Deelgebieden en sferen/thema's

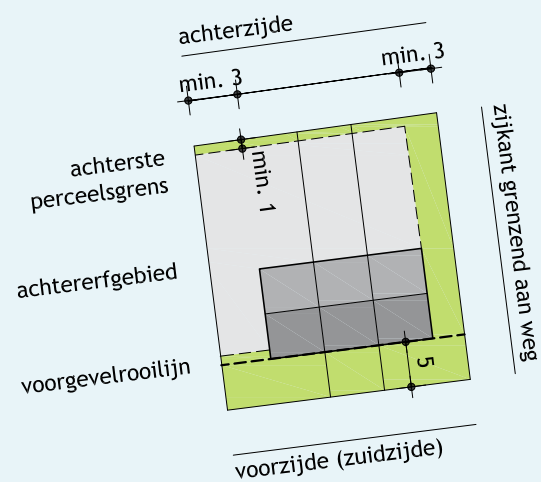
1. Het thema voor de architectuur is 'dorpse rijenwoningen':
 - traditionele tot moderne baksteenarchitectuur, met bijzondere dakkapellen als blikvangers.
2. Het thema voor de architectuur is 'stoere woningen aan het kanaal':
 - moderne baksteenarchitectuur met een duidelijk contrast tussen open en dichte gevels;
 - de kap heeft een sterke/opvallende vorm en is mede beeldbepalend.
3. Het thema voor de architectuur is 'dorps wonen aan de kade':
 - baksteen en gestucte voorgevels met puntige topgevels bepalen het beeld aan de kade;
 - traditionele tot moderne baksteenarchitectuur met een strakke, zorgvuldige detaillering.
4. Het thema voor de architectuur is 'dorps landelijk wonen':
 - de woningen zijn dorps door bijzondere aandacht te besteden aan de (visuele) schaal van de woningen. Een (visueel) lage gootlijn is onderdeel van de vormgeving;
 - de woningen zijn landelijk door het gebruik van een donker en natuurlijk kleur- en materiaalgebruik.
5. Het thema voor de architectuur is 'kubistische woningen aan het water':
 - er is sprake van een samenspel van twee blokvormige volumes.
6. Het thema voor de architectuur is 'wonen aan water en landschap':
 - de woningen passen bij het landschap door het toepassen van een forse kap met forse dakoverstekken;
 - de woningen passen bij het landschap door het gebruik van een donker en natuurlijk kleur- en materiaalgebruik.

DEELGEBIED 1



1. Plaatsing

- Hoe moeten de woningen op het perceel geplaatst worden?
- Waar mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen geplaatst worden?

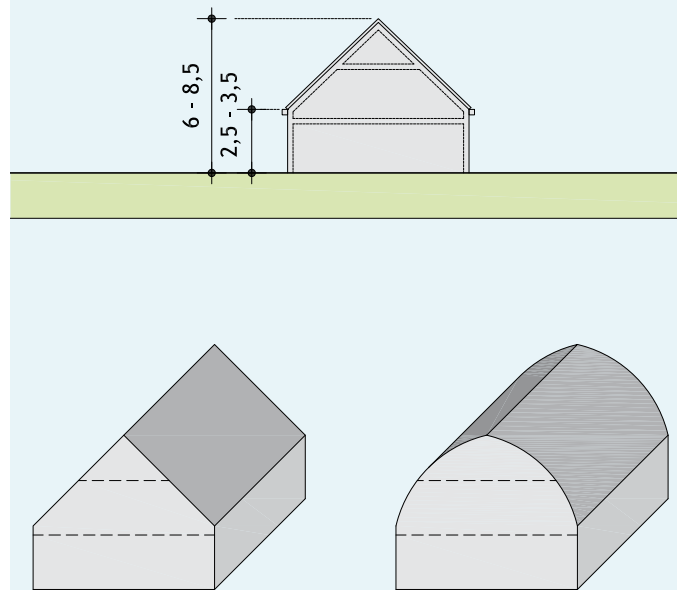


Beeldkwaliteitsrichtlijnen

- 3, 4 of 7 aaneen gebouwde woningen.
- De woningen staan in een rechte rooilijn evenwijdig aan de weg.
- Vrijstaande bijgebouwen (zoals een berging, garage of carport) zijn minimaal 1 meter vanaf de achterste perceelsgrens gesitueerd.

2. Hoofdvorm

- Wat is de gewenste vorm van de woning?
- Wat is de goot- en bouwhoogte?
- Welke kapvormen zijn mogelijk?



Beeldkwaliteitsrichtlijnen

- De goothoogte is minimaal 2,5 meter en maximaal 3,5 meter.
- De nokhoogte is minimaal 6 meter en maximaal 8,5 meter.
- De hoofdvorm is één bouwlaag met een kap.
- Zadelkap of boogkap toepassen.
- De nokrichting is evenwijdig aan de weg.
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt.

3. Architectuur

- Wat is de gewenste sfeer/architectuur van de woning?
- Welke gevels zijn belangrijk?



Beeldkwaliteitsrichtlijnen

- Het thema voor de architectuur is 'dorpse rijenwoningen':
 - traditionele tot moderne baksteenarchitectuur, met bijzondere dakkappen als blikvangers.
- De gevels aan de zuidelijke weg zijn beeldbepalend voor het aanzicht van het woonveld. Deze gevels moeten worden ontworpen als een voorgevel met een sterke oriëntatie/gerichtheid op de weg.
- Een woning op een hoek heeft twee gevels die bepalend zijn voor het aanzicht van het woonveld. In deze gevallen bestaat voor de vormgeving van de zijgevel ook aanvullende aandacht, bijvoorbeeld door de inpassing van ramen en/of verbijzonderingen in materiaal en kleurgebruik en/of detaillering.

DORPSE RIJENWONINGEN

4. Kleur en materiaal

- Welke kleuren en materialen mogen gebruikt worden voor de gevels en daken?



Beeldkwaliteitsrichtlijnen

- De gevels van de woningen hebben een stenig karakter.
- Baksteen in bruin- of roodtinten en/of hout voor gevels.
- Antraciete of oranje dakpannen.
- Vrijstaande bijgebouwen (bergingen, garages en carports) uitvoeren in hout.
- Geen hoogglanzende materialen toepassen.

Aanbevelingen/tips zonnepanelen

- Elementen integreren in het ontwerp van het dak.
- Elementen clusteren in een rechthoekig, ononderbroken vlak.
- De kleur van de panelen, collectoren en/of zonnepanelen afstemmen op de kleur van de dakbedekking.

5. Details

- Welke details zijn belangrijk?



Beeldkwaliteitsrichtlijnen

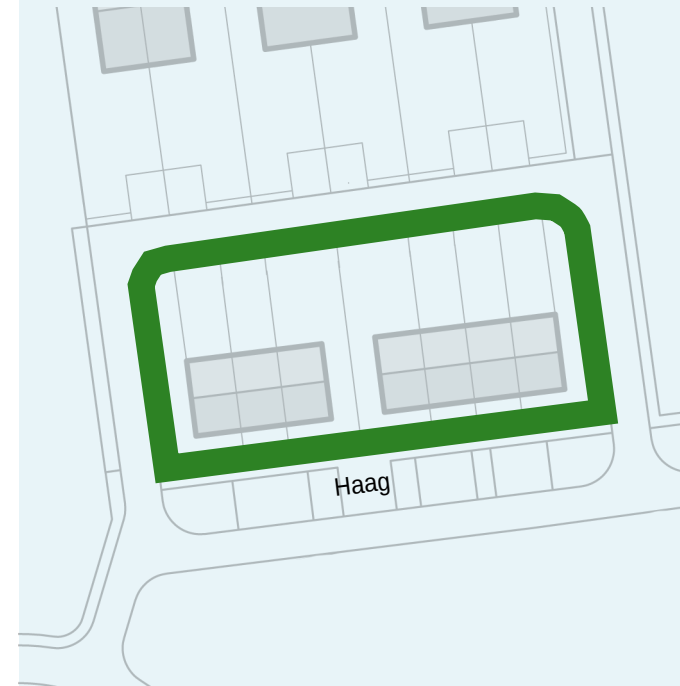
- Aan de straatzijde bijzondere dakkappen toepassen.

Aanbevelingen/tips

- De gevels hebben bijzondere metselwerkverbanden en/of bijzondere baksteendetails.

6. Perceelsranden

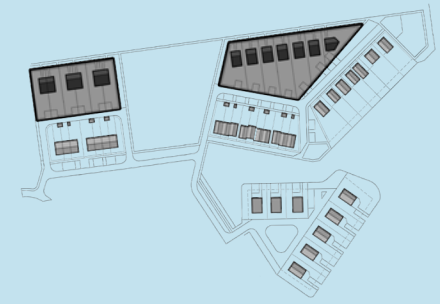
- Hoe moeten de erfafscheidingen eruit zien?



Beeldkwaliteitsrichtlijnen

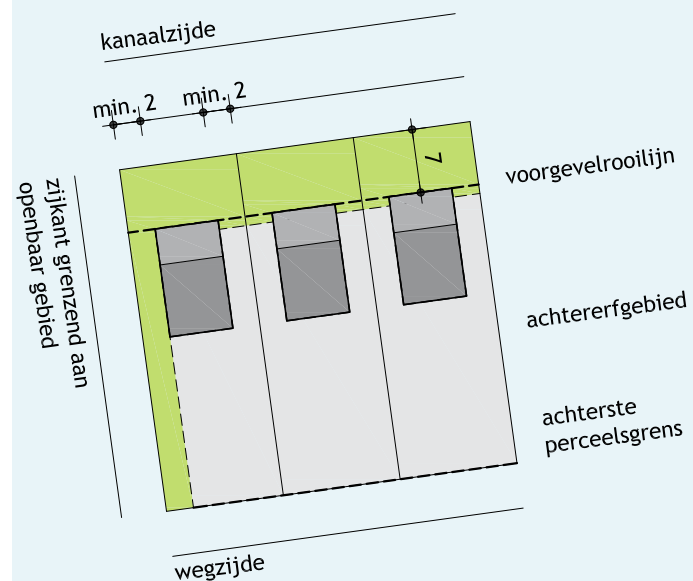
- Aan de noord- en zuidzijde van alle kavels en aan de meest oostelijke en westelijke perceelsgrens is sprake van een haag (iep, haagbeuk, beuk, liguster of berberis).

DEELGEBIED 2



1. Plaatsing

- Hoe moeten de woningen op het perceel geplaatst worden?
- Waar mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen geplaatst worden?

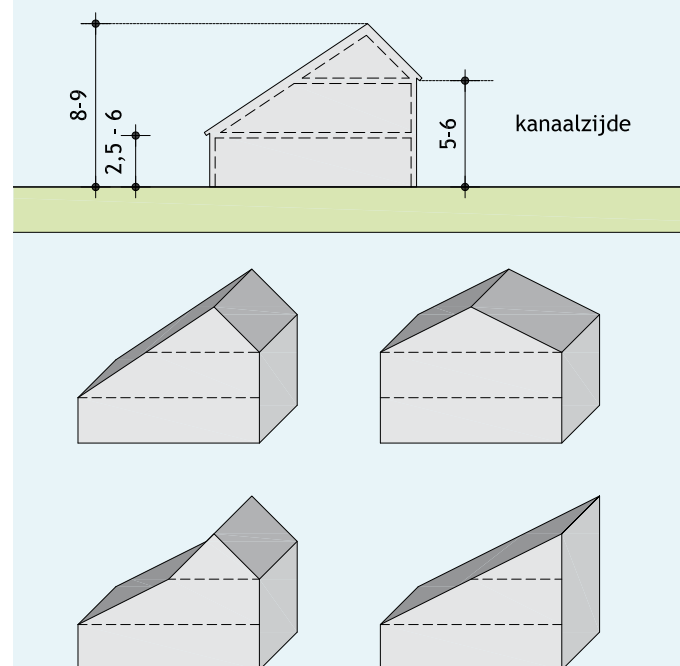


Beeldkwaliteitsrichtlijnen

- Twee-onder-één-kap-woningen en vrijstaande woningen.
- De woningen staan in een rechte rooilijn evenwijdig aan het kanaal.
- De minimale afstand van een zijgevel van een woning (hoofdvorm) tot een zijdelingse perceelsgrens is 2 meter.
- Aan- en uitbouwen zijn achter de voorgevel gesitueerd.
- Vrijstaande bijgebouwen (zoals een berging, garage of carport) zijn met een gevel in de achterste perceelsgrens gesitueerd.

2. Hoofdvorm

- Wat is de gewenste vorm van de woning?
- Wat is de goot- en bouwhoogte?
- Welke kapvormen zijn mogelijk?



Beeldkwaliteitsrichtlijnen

- De goothoogte aan de kanaalzijde is minimaal 5 meter en maximaal 6 meter. De goothoogte aan de achterzijde mag variëren.
- De nokhoogte is minimaal 8 meter en maximaal 9 meter.
- De hoofdvorm is maximaal twee bouwlagen met een kap en heeft een uitgesproken, krachtige vorm.
- Krachtige kapvorm zoals (asymmetrisch) zadeldak, geknikte kap, lessenaarskap of varianten hierop, toepassen.
- De nokrichting is evenwijdig aan het kanaal.
- De hoofdvorm is kantig van opzet.
- Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn ondergeschikt.

3. Architectuur

- Wat is de gewenste sfeer/architectuur van de woning?
- Welke gevels zijn belangrijk?



Beeldkwaliteitsrichtlijnen

- Het thema voor de architectuur is 'stoere woningen aan het kanaal':
 - moderne baksteenarchitectuur met een duidelijk contrast tussen open en dichte gevels;
 - de kap heeft een sterke/opvallende vorm en is mede beeldbepalend.
- De gevels aan het kanaal zijn beeldbepalend voor het aanzicht van het woonveld. Deze gevels moeten worden ontworpen als een zeer open voorgevel met een sterke oriëntatie/gerichtheid op het kanaal. Een woning op een hoek heeft twee gevels die bepalend zijn voor het aanzicht van het woonveld. In deze gevallen heeft de zijgevel ook de uitstraling van een voorgevel. Een woning op een hoek heeft een dubbele oriëntatie/gerichtheid.

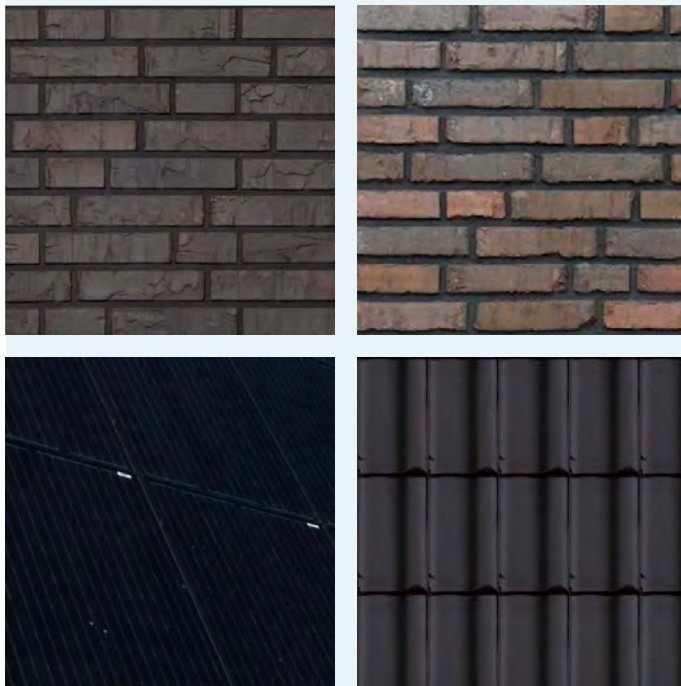
Aanbevelingen/tips

- Deze voorgevel aan het kanaal bestaat voor meer dan 65 procent uit glas.
- Deze zijgevel bestaat voor maximaal 30 procent uit glas.

STOERE WONINGEN LANGS HET KANAAL

4. Kleur en materiaal

- Welke kleuren en materialen mogen gebruikt worden voor de gevels en daken?



Beeldkwaliteitsrichtlijnen

- Baksteen in antraciet-, bruin- of mangaantint.
- Antraciete dakpannen of zonnedak (platen, folie of zonnedakpannen).
- De gevel van een vrijstaande bijgebouwen (bergingen, garages en carports), die geplaatst is in de achterste perceelsgrens, uitvoeren in vergrijzend hout.
- Geen hoogglanzende materialen toepassen.

Aanbevelingen/tips zonnepanelen

- Elementen integreren in het ontwerp van het dak.
- Elementen clusteren in een rechthoekig, ononderbroken vlak.
- De kleur van de panelen, collectoren en/of zonnedakpannen afstemmen op de kleur van de dakbedekking.

5. Details

- Welke details zijn belangrijk?



Beeldkwaliteitsrichtlijnen

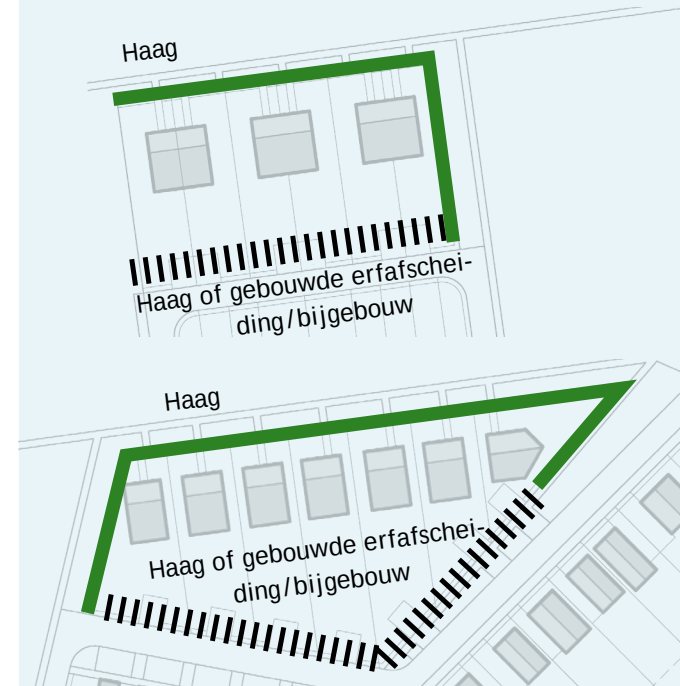
- De kapvorm komt door een zorgvuldig detaillering goed tot zijn recht.
- De ramen zijn vormgegeven als 'diepliggende' gaten in de gevel.

Aanbevelingen/tips

- De ramen liggen minimaal 10 centimeter terug ten opzichte van de baksteen gevels.

6. Perceelsranden

- Hoe moeten de erfafscheidingen eruit zien?



Beeldkwaliteitsrichtlijnen

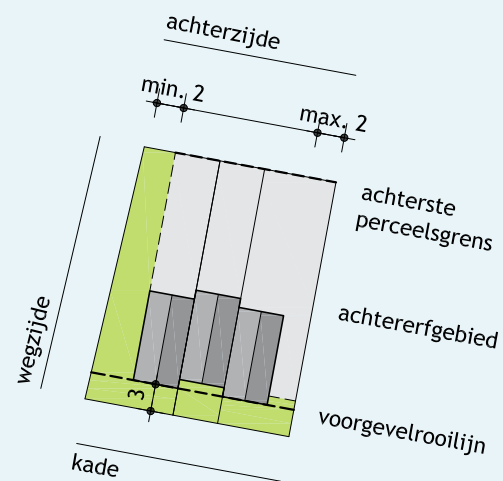
- Aan de achterzijde is sprake van een haag, een gebouwde erfafscheiding of een gevel van een bijgebouw (garage, berging en/of carport) als erfafscheiding. De gebouwde erfafscheiding of de gevel van het bijgebouw is uitgevoerd in vergrijzend hout.
- Aan de voorzijde (de noordelijke perceelsgrens) en aan de meest oostelijke en westelijke perceelsgrens (conform schema) is sprake van een haag (iep, haagbeuk, beuk, liguster of berberis).

DEELGEBIED 3



1. Plaatsing

- Hoe moeten de woningen op het perceel geplaatst worden?
- Waar mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen geplaatst worden?



Beeldkwaliteitsrichtlijnen

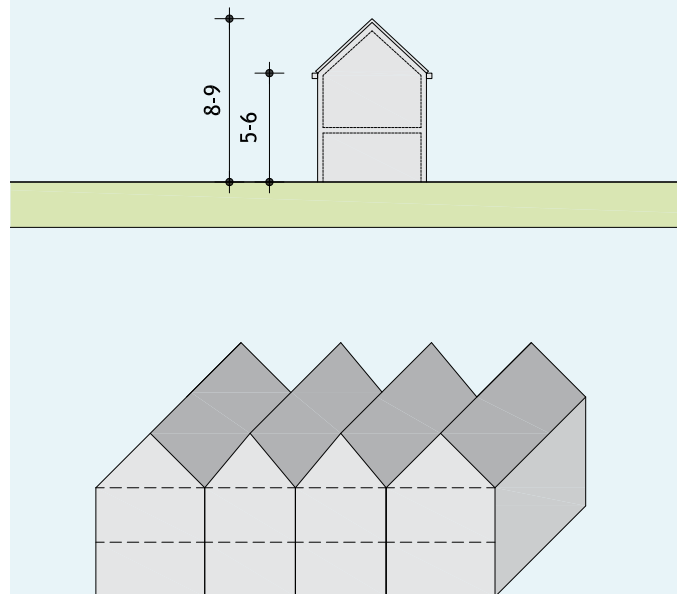
- 3, 4 of 7 aaneen gebouwde woningen.
- De woningen staan in de voorgevelrooilijn of liggen maximaal 1 meter terug.
- De minimale afstand van een zijgevel van een woning (hoofdvorm) tot een zijdelingse perceelsgrens grenzend aan openbare ruimte is 2 meter. In andere situaties is deze afstand maximaal 2 meter.
- Vrijstaande bijgebouwen zijn met een gevel in de achterste perceelsgrens gesitueerd.

Aanbevelingen/tips

- Verspringingen in de voorgevelrooilijn geven een meer gevarieerd ruimtelijk beeld.

2. Hoofdvorm

- Wat is de gewenste vorm van de woning?
- Wat is de goot- en bouwhoogte?
- Welke kapvormen zijn mogelijk?

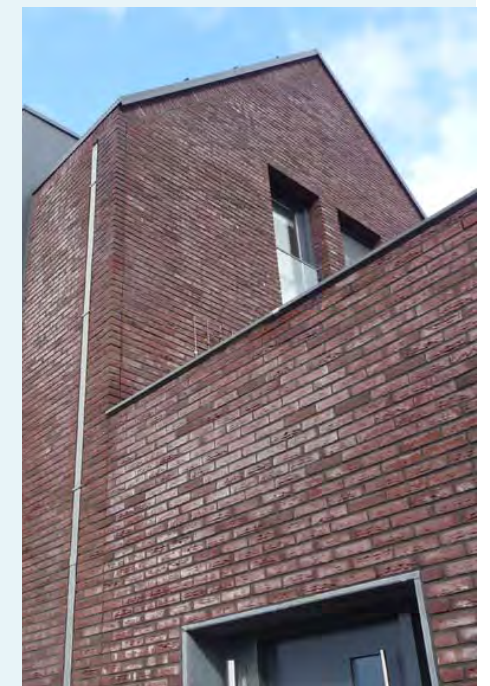


Beeldkwaliteitsrichtlijnen

- De goothoogte is minimaal 5 en maximaal 6 meter.
- De nokhoogte is minimaal 8 en maximaal 9 meter.
- De hoofdvorm is twee bouwlagen met een kap.
- Zadelkap toepassen.
- De nokrichting is haaks op de kade.
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt.

3. Architectuur

- Wat is de gewenste sfeer/architectuur van de woning?
- Welke gevels zijn belangrijk?



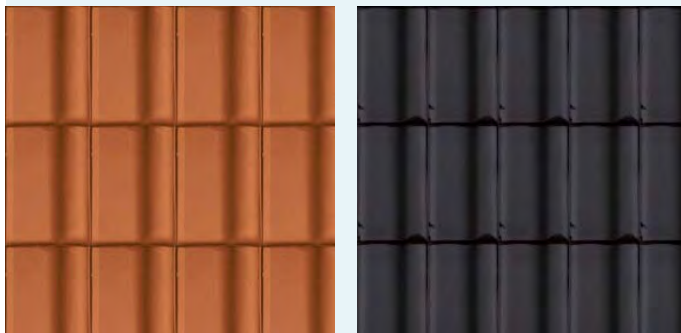
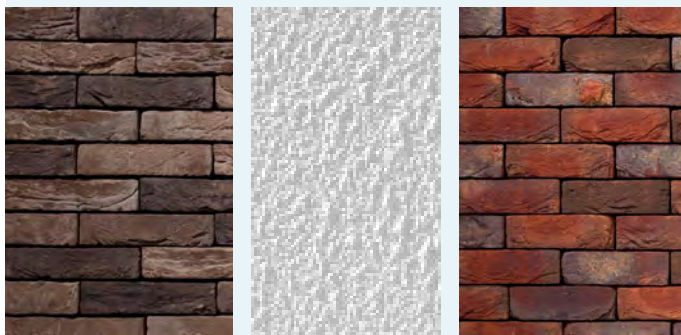
Beeldkwaliteitsrichtlijnen

- Het thema voor de architectuur is 'dorps wonen aan de kade':
 - baksteen en gestucte voorgevels met puntige topgevels bepalen het beeld aan de kade;
 - traditionele tot moderne baksteenarchitectuur met een strakke, zorgvuldige detaillering.
- De gevels aan de kade zijn beeldbepalend voor het aanzicht van het woonveld. Deze gevels moeten worden ontworpen als een baksteen gevel met een puntige topgevel en een sterke oriëntatie/gerichtheid op de kade.
- Zijgevels grenzend aan de openbare ruimte of weg mogen gesloten zijn, om daarmee de gerichtheid op de kade te benadrukken.

DORPS WONEN AAN DE KADE

4. Kleur en materiaal

- Welke kleuren en materialen mogen gebruikt worden voor de gevels en daken?



Beeldkwaliteitsrichtlijnen

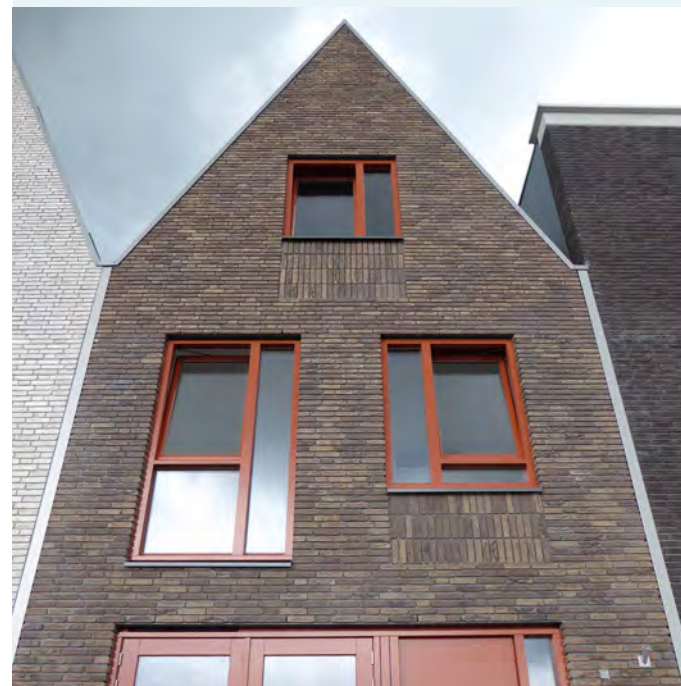
- Gevels hebben een stenig karakter.
- Gevels in bruine en rode baksteen. Stucwerk gevels mogen incidenteel, ter afwisseling, worden toegepast.
- Oranje en antraciete dakpannen.
- Geen hoogglanzende materialen toepassen.

Aanbevelingen/tips zonnepanelen

- Elementen integreren in het ontwerp van het dak of op een bijgebouw plaatsen. Elementen clusteren in een rechthoekig, ononderbroken vlak.
- De kleur van de panelen, collectoren en/of zonnepanelen afstemmen op de kleur van de dakbedekking.

5. Details

- Welke details zijn belangrijk?



Beeldkwaliteitsrichtlijnen

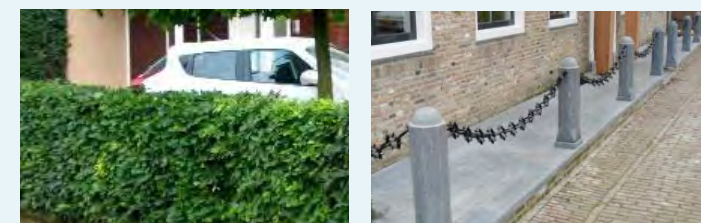
- De woningen hebben geen dakoverstekken, maar strakke dakranden.
- De gevels hebben strakke details.

Aanbevelingen/tips

- De gevels hebben bijzondere metselwerkverbanden en/of bijzondere baksteendetails.

6. Perceelsranden

- Hoe moeten de erfafscheidingen eruit zien?



Beeldkwaliteitsrichtlijnen

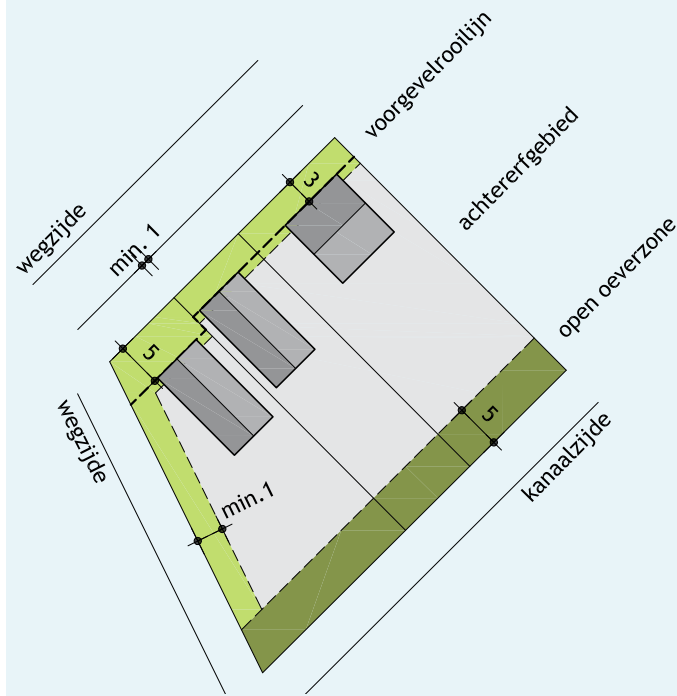
- Aan de noordzijde van de kavels (de achterste perceelsgrens) is sprake van eenduidige, meeontworpen erfafscheidingen, waarbij (identieke) bergingen/carports- onderdeel van de erfafscheiding zijn.
- Aan de meest oostelijke en westelijke perceelsgrens is sprake van een haag (iep, haagbeuk, beuk, liguster of berberis).
- Aan de voorzijde (de zuidelijke perceelsgrens) is sprake van een haag (iep, haagbeuk, beuk, liguster of berberis) of een (moderne variant van een traditionele) stoep.

DEELGEBIED 4



1. Plaatsing

- Hoe moeten de woningen op het perceel geplaatst worden?
- Waar mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen geplaatst worden?

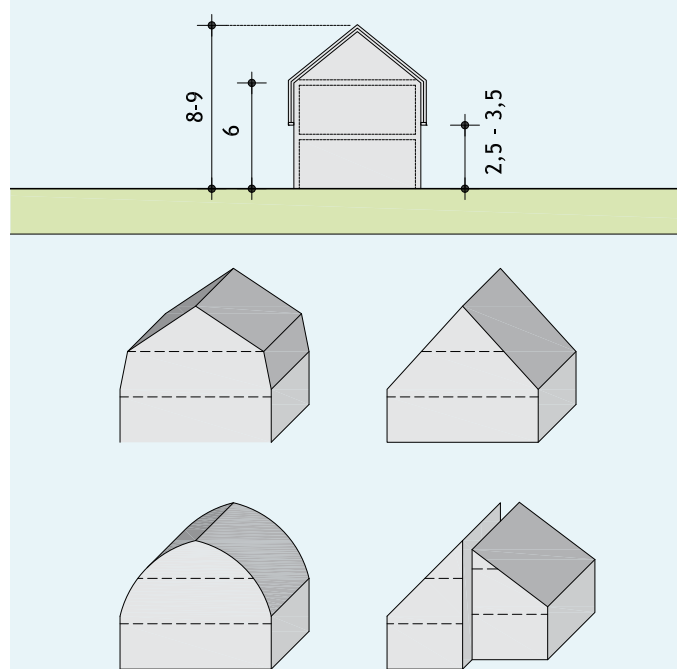


Beeldkwaliteitsrichtlijnen

- Twee-onder-één-kap-woningen en vrijstaande woningen.
- De woningen staan voor minimaal 60% van de voor-gevel in een rechte rooilijn evenwijdig aan de weg.
- Voor de meest westelijke woning ligt de voorgevelrooilijn op 5 meter afstand van de voorste perceelsgrens; voor de overige woningen is deze afstand 3 meter.
- De minimale afstand van een zijgevel van een woning (hoofdvorm) tot een zijdelingse perceelsgrens is 1 meter.
- In de open oeverzone zijn geen bijgebouwen toegestaan.
- In de oeverzone zijn geen havens toegestaan.

2. Hoofdvorm

- Wat is de gewenste vorm van de woning?
- Wat is de goot- en bouwhoogte?
- Welke kapvormen zijn mogelijk?



Beeldkwaliteitsrichtlijnen

- De goothoogte is maximaal 6 meter. De visuele goothoogte is minimaal 2,5 meter en maximaal 3,5 meter.
- De nokhoogte is minimaal 8 en maximaal 9 meter.
- De hoofdvorm is maximaal twee bouwlagen met een kap.
- Enkelvoudige tot samengestelde hoofdvorm.
- Zadelkap, mansardekap, boogkap of een samenspel van lessenaarskappen toepassen.
- De nokrichting van de hoofdvorm is haaks op de weg. Dwarskappen zijn toegestaan op aanbouwen/ondergeschikte delen; een afwijkende kapvorm (zoals bijvoorbeeld een schildkap) is daarbij toegestaan.
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt.

3. Architectuur

- Wat is de gewenste sfeer/architectuur van de woning?
- Welke gevels zijn belangrijk?



Beeldkwaliteitsrichtlijnen

- Het thema voor de architectuur is 'dorps landelijk wonen':
 - de woningen zijn dorps door bijzondere aandacht te besteden aan de (visuele) schaal van de woningen. Een (visueel) lage gootlijn is onderdeel van de vormgeving;
 - de woningen zijn landelijk door het gebruik van een donker en natuurlijk kleur- en materiaalgebruik.
- De gevels aan de weg zijn beeldbepalend voor het aanzicht van het woonveld. Deze gevels moeten worden ontworpen als een voorgevel met een sterke oriëntatie/gerichtheid op de weg.
- Een woning op een hoek heeft twee gevels die bepalend zijn voor het aanzicht van het woonveld. In deze gevallen heeft de zijgevel ook de uitstraling van een voorgevel. Een woning op een hoek heeft een dubbele oriëntatie/gerichtheid.

DORPS LANDELIJK WONEN

4. Kleur en materiaal

- Welke kleuren en materialen mogen gebruikt worden voor de gevels en daken?



Beeldkwaliteitsrichtlijnen

- Gevels in baksteen in antraciet-, bruin- of mantingint en/of hout.
- Antraciete dakpannen en/of riet als dakbedekking.
- Geen hoogglanzende materialen toepassen.

Aanbevelingen/tips zonnepanelen

- Elementen integreren in het ontwerp van het dak.
- Elementen clusteren in een rechthoekig, ononderbroken vlak.
- De kleur van de panelen, collectoren en/of zonnepanelen afstemmen op de kleur van de dakbedekking.

5. Details

- Welke details zijn belangrijk?



Beeldkwaliteitsrichtlijnen

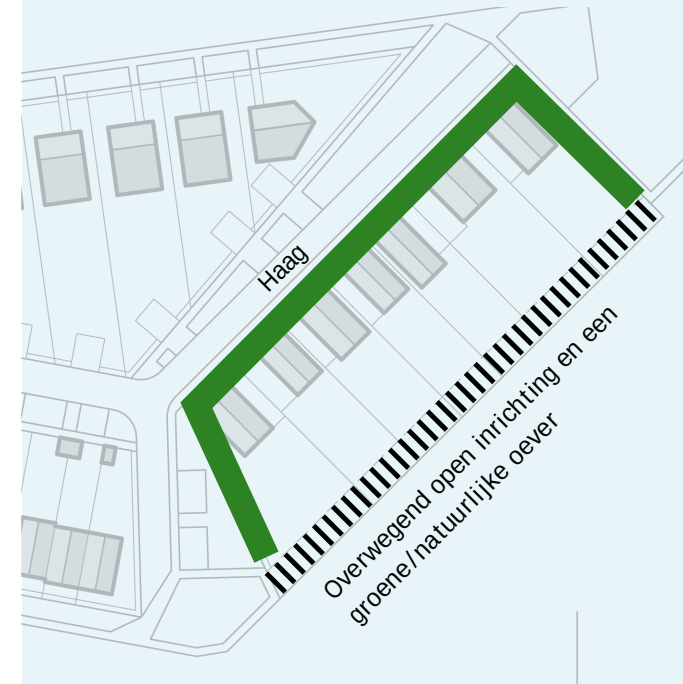
- (Visueel) lage gootlijn toepassen.

Aanbevelingen/tips

- De vormgeving/indeling van de gevels en/of de toepassing van aan- en uitbouwen geeft de woning een (visueel) kleine(re)/dorpse schaal.

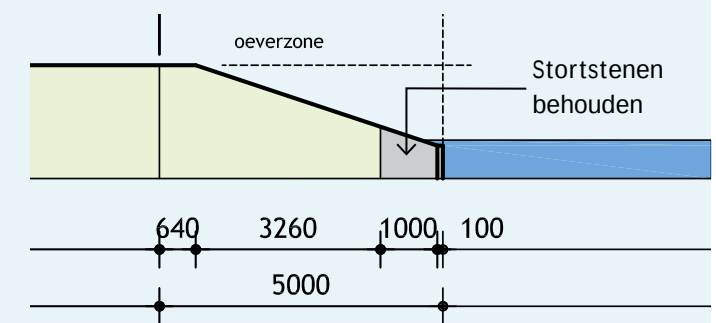
6. Perceelsranden

- Hoe moeten de erfafscheidingen eruit zien?
- Hoe moeten de oevers eruit zien?



Beeldkwaliteitsrichtlijnen

- Aan de voorzijde/straatzijde hagen (iep, haagbeuk, beuk, liguster of berberis) toepassen.
- Aan de waterzijde, in de oeverzone (zie punt 1), moet de rand stortstenen om reden van waterveiligheid behouden blijven. Een overwegend open inrichting met groene elementen is uitgangspunt.
- In de oeverzone (zie punt 1), zijn enkel erfafscheidingen lager dan 1,5 meter toegestaan. Langs de oever transparante erfafscheidingen toepassen.
- In de oeverzone zijn geen havens toegestaan.
- Eenduidige vormgeving oever. De oever niet ophogen of ontgraven. Steile/verticale randen zijn niet toegestaan.
- Langs de oeverzone is het afmeren van boten niet toegestaan.

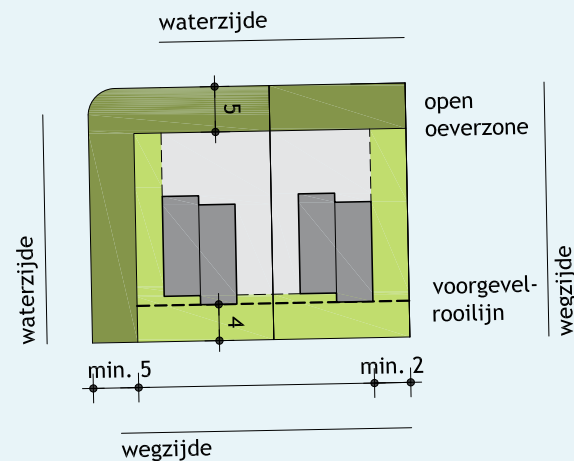


DEELGEBIED 5



1. Plaatsing

- Hoe moeten de woningen op het perceel geplaatst worden?
- Waar mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen geplaatst worden?

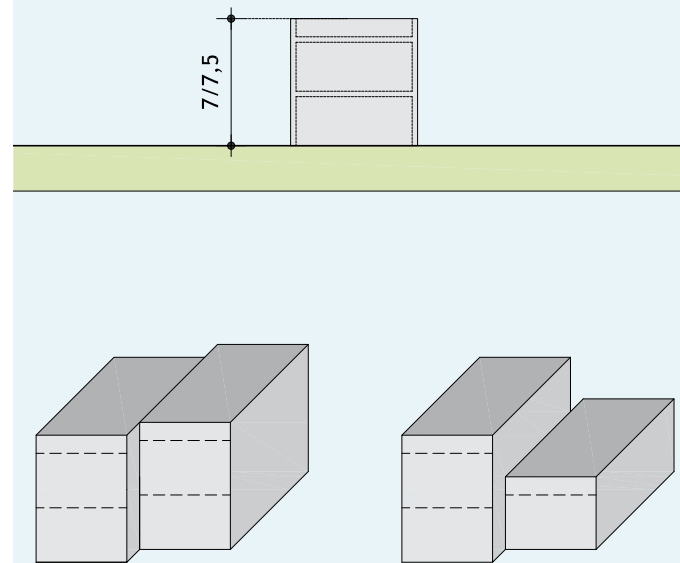


Beeldkwaliteitsrichtlijnen

- Vrijstaande woningen.
- De hoofdopzet van een woning bestaat uit een samenspel van twee volumes. Één volume ligt met een voorgevel in de voorgevelrooilijn. De voorgevel van het tweede volume ligt minimaal 0,5 meter en maximaal 2 meter terug ten opzichte van de voorgevelrooilijn.
- De minimale afstand van een zijgevel van een woning (hoofdvorm) tot een zijdelingse perceelsgrens is aan de waterzijde 5 meter; in de overige gevallen is deze afstand 2 meter.
- In de open oeverzone zijn geen bijgebouwen toegestaan, met uitzondering van een bij de woning meeontworpen boothuis. Een boothuis is in vorm en kleur- en materiaal afgestemd op de woning.

2. Hoofdvorm

- Wat is de gewenste vorm van de woning?
- Wat is de goot- en bouwhoogte?
- Welke kapvormen zijn mogelijk?



Beeldkwaliteitsrichtlijnen

- De goot- en bouwhoogte is maximaal 7,0 meter. Wanneer zonnepanelen worden toegepast, mag de goot- en bouwhoogte maximaal 7,5 meter zijn.
- Plat dak toepassen.
- De hoofdopzet van een woning bestaat uit een samenspel van twee volumes.
- De hoofdvorm van één van de volumes is twee bouwlagen met een plat dak. Het tweede volume mag lager zijn.
- De hoofdvormen zijn kantig van opzet.
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt en onderdeel van de compositie en zijn plat afgedekt.

3. Architectuur

- Wat is de gewenste sfeer/architectuur van de woning?
- Welke gevels zijn belangrijk?



Beeldkwaliteitsrichtlijnen

- Het thema voor de architectuur is 'kubistische woningen aan het water':
 - er is sprake van een samenspel van twee blokvormige volumes.
- De gevels aan de weg zijn beeldbepalend voor het aanzicht van het woonveld. Deze gevels moeten worden ontworpen als een voorgevel met een sterke oriëntatie/gerichtheid op de weg.
- Een woning op een hoek heeft twee gevels die bepalend zijn voor het aanzicht van het woonveld. In deze gevallen heeft de zijgevel ook de uitstraling van een voorgevel. Een woning op een hoek heeft een dubbele oriëntatie/gerichtheid.

KUBISTISCHE WONINGEN AAN HET WATER

4. Kleur en materiaal

- Welke kleuren en materialen mogen gebruikt worden voor de gevels en daken?



Beeldkwaliteitsrichtlijnen

- Gevels in baksteen in natuurlijke donkere tinten (zoals donkerbruin, zwart, antraciet- of mangaantint), in combinatie met baksteen in crèmetint of hout.
- Geen hoogglanzende materialen toepassen.

Aanbevelingen/tips zonnepanelen

- Zonnepanelen en/of -collectoren 'onzichtbaar' opstellen op het platte dak, door deze in te passen met een hoge dakrand.

5. Details

- Welke details zijn belangrijk?

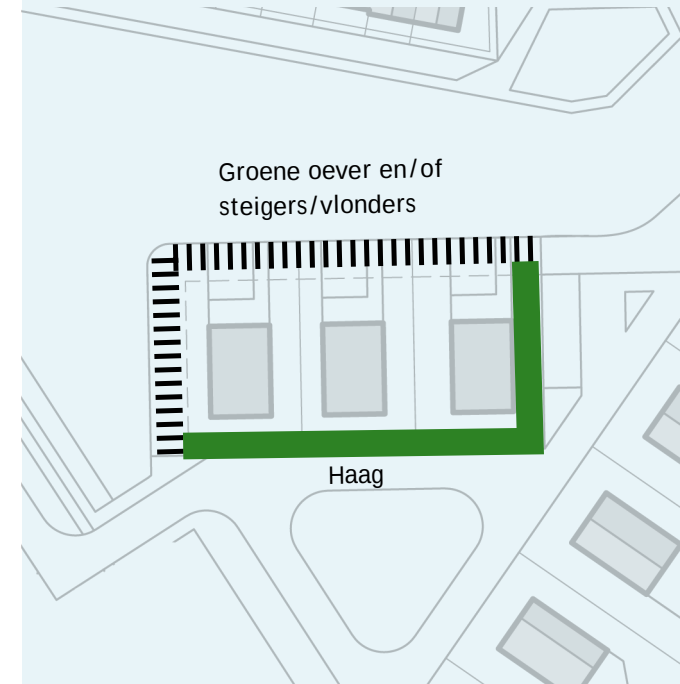


Beeldkwaliteitsrichtlijnen

- De geleding in twee volumes is zorgvuldig gedetailleerd.

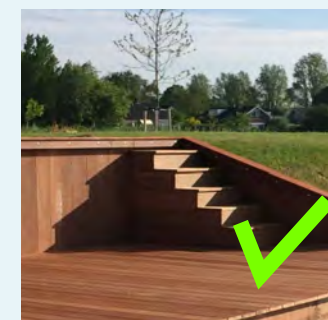
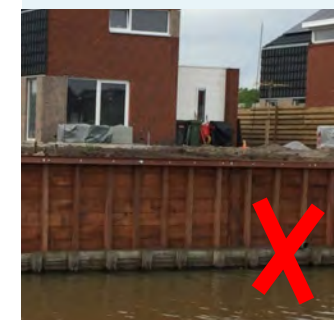
6. Perceelsranden

- Hoe moeten de erfafscheidingen eruit zien?
- Hoe moeten de oevers eruit zien?



Beeldkwaliteitsrichtlijnen

- Aan de straatzijde hagen (iep, haagbeuk, beuk, liguster of berberis) toepassen.
- Aan de waterzijde, in de oeverzone (zie punt 1), is een overwegend open inrichting uitgangspunt.
- In de oeverzone (zie punt 1), zijn enkel erfafscheidingen lager dan 1,5 meter toegestaan. Langs de oever transparante erfafscheidingen toepassen.
- In de oeverzone (zie punt 1), zijn vlonders en steigers, walbeschoeiingen en insteechhavens toegestaan.
- Eenduidige vormgeving oever. De oever niet ophogen; ontgraven is wel toegestaan.
- Langs de oeverzone is het afmeren van boten niet toegestaan.

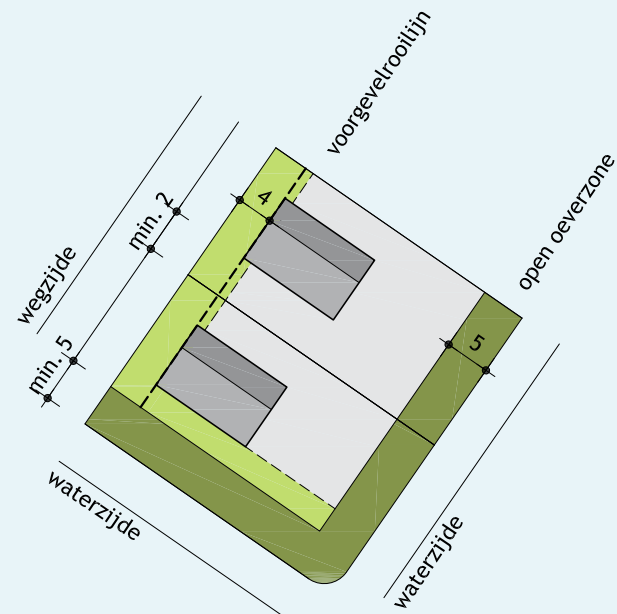


DEELGEBIED 6



1. Plaatsing

- Hoe moeten de woningen op het perceel geplaatst worden?
- Waar mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen geplaatst worden?

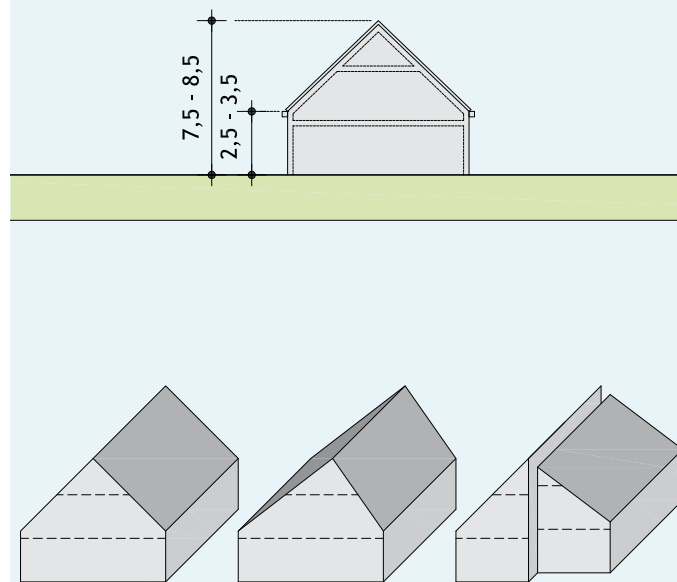


PLAATSING

- Vrijstaande woningen.
- De woningen staan voor minimaal 60% van de voor-gevel in een rechte rooilijn evenwijdig aan de weg.
- De minimale afstand van een zijgevel van een woning (hoofdvorm) tot een zijdelingse perceelsgrens is aan de waterzijde 5 meter; in de overige gevallen is deze afstand 2 meter.
- In de open oeverzone zijn geen bijgebouwen toegestaan, met uitzondering van een bij de woning meeontworpen boothuis. Een boothuis is in vorm en kleur- en materiaal afgestemd op de woning.

2. Hoofdvorm

- Wat is de gewenste vorm van de woning?
- Wat is de goot- en bouwhoogte?
- Welke kapvormen zijn mogelijk?



HOOFDVORM

- De goothoogte is minimaal 2,5 meter en maximaal 3,5 meter.
- De nokhoogte is minimaal 7,5 meter en maximaal 8,5 meter.
- De hoofdvorm is één bouwlaag met een forse kap.
- (A)symmetrisch zadeldak of een samenspel van lessenaarskappen toepassen.
- De nokrichting is haaks op de weg.
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt.

3. Architectuur

- Wat is de gewenste sfeer/architectuur van de woning?
- Welke gevels zijn belangrijk?



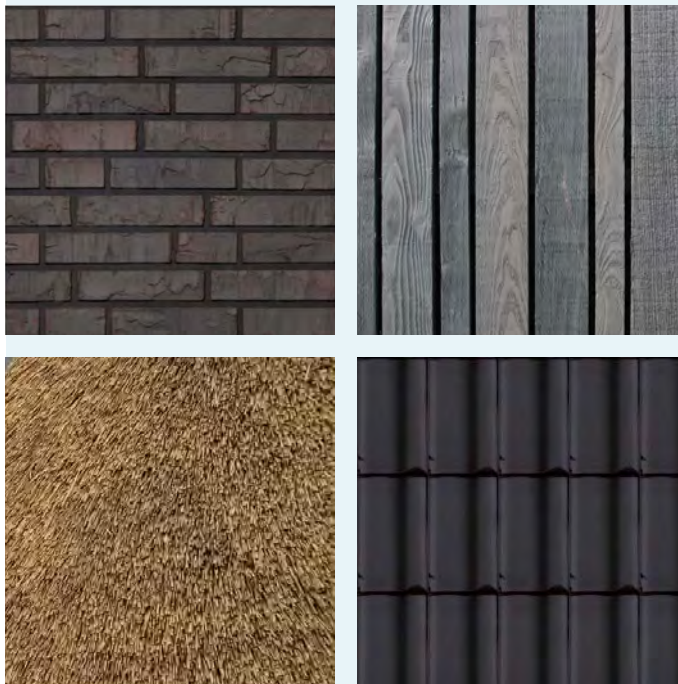
Beeldkwaliteitsrichtlijnen

- Het thema voor de architectuur is 'wonen aan water en landschap':
 - de woningen passen bij het landschap door het toepassen van een forse kap met forse dakoverstekken;
 - de woningen passen bij het landschap door het gebruik van een donker en natuurlijk kleur- en materiaalgebruik.
- De gevels aan de weg zijn beeldbepalend voor het aanzicht van het woonveld. Deze gevels moeten worden ontworpen als een voorgevel met een sterke oriëntatie/gerichtheid op de weg.
- Een woning op een hoek heeft twee gevels die bepalend zijn voor het aanzicht van het woonveld. In deze gevallen heeft de zijgevel ook de uitstraling van een voorgevel. Een woning op een hoek heeft een dubbele oriëntatie/gerichtheid.

WONEN AAN WATER EN LANDSCHAP

4. Kleur en materiaal

- Welke kleuren en materialen mogen gebruikt worden voor de gevels en daken?
- Wat zijn de aanbevelingen ten aanzien van de inpassing van zonnepanelen, e.d.



Beeldkwaliteitsrichtlijnen

- Gevels in baksteen in natuurlijke donkere tinten (zoals donkerbruin, zwart, antraciet- of mangaan-tint) en/of onbehandeld hout.
- Antraciete dakpannen en/of riet als dakbedekking toepassen.
- Geen hoogglanzende materialen toepassen.

Aanbevelingen/tips zonnepanelen

- Elementen integreren in het ontwerp van het dak.
- Elementen clusteren in een rechthoekig, ononderbroken vlak.
- De kleur van de panelen, collectoren en/of zonnepanelen afstemmen op de kleur van de dakbedekking.

5. Details

- Welke details zijn belangrijk?



Beeldkwaliteitsrichtlijnen

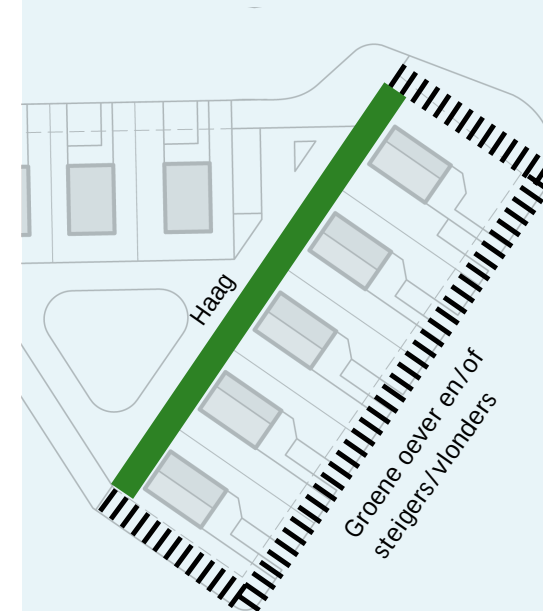
- Het dak heeft forse dakoverstekken (minimaal 0,5 meter).

Aanbevelingen

- De dakgoot is ondergeschikt/valt niet op.

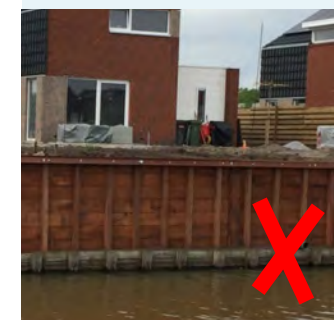
6. Perceelsranden

- Hoe moeten de erfafscheidingen eruit zien?
- Hoe moeten de oevers eruit zien?

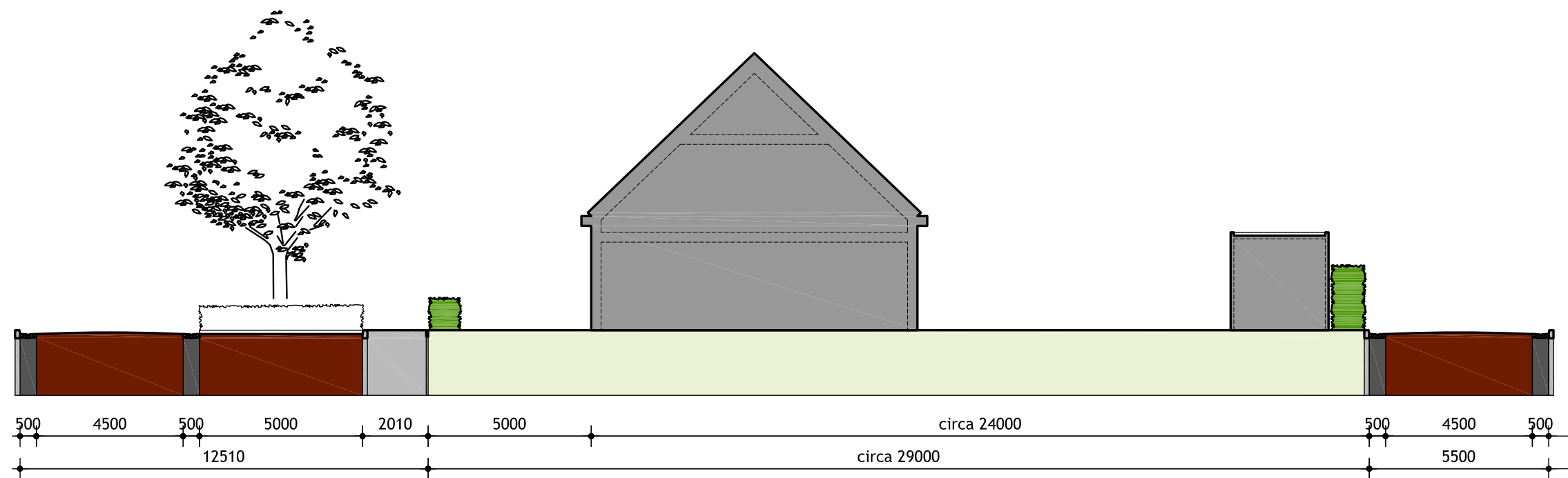


Beeldkwaliteitsrichtlijnen

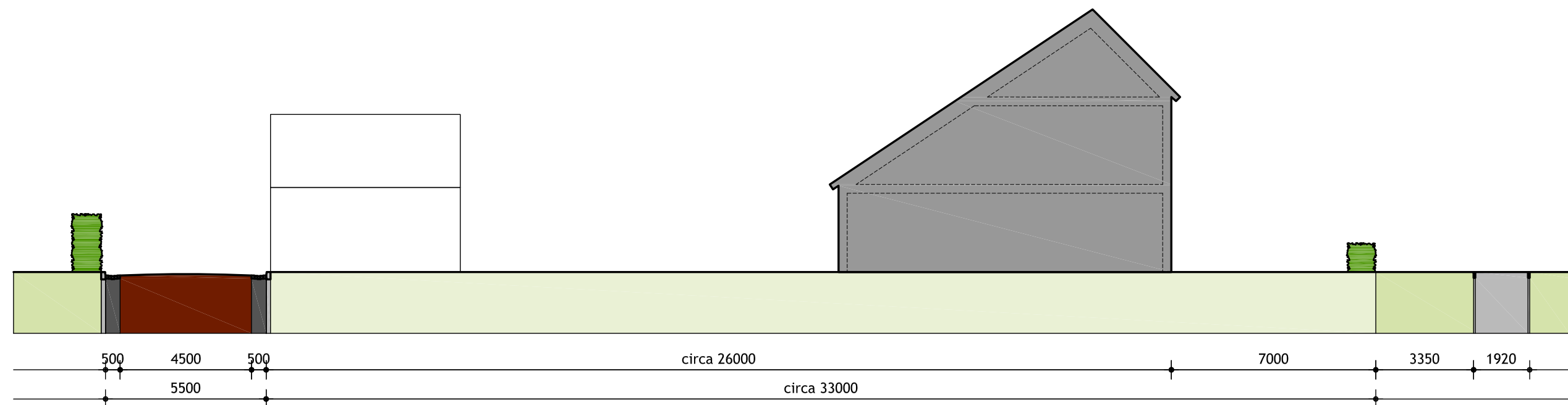
- Aan de straatzijde hagen (iep, haagbeuk, beuk, liguster of berberis) toepassen.
- Aan de waterzijde, in de oeverzone (zie punt 1), is een overwegend open inrichting uitgangspunt.
- In de oeverzone (zie punt 1), zijn enkel erfafscheidingen lager dan 1,5 meter toegestaan. Langs de oever transparante erfafscheidingen toepassen.
- In de oeverzone (zie punt 1), zijn vlonders en steigers, walbeschoeiingen en insteechavens toegestaan.
- Eenduidige vormgeving oever. De oever niet ophogen; ontgraven is wel toegestaan (met uitzondering van een deel van het meest noordoostelijke kavel).
- Langs de oeverzone is het afmeren van boten toegestaan.



BIJLAGE 1

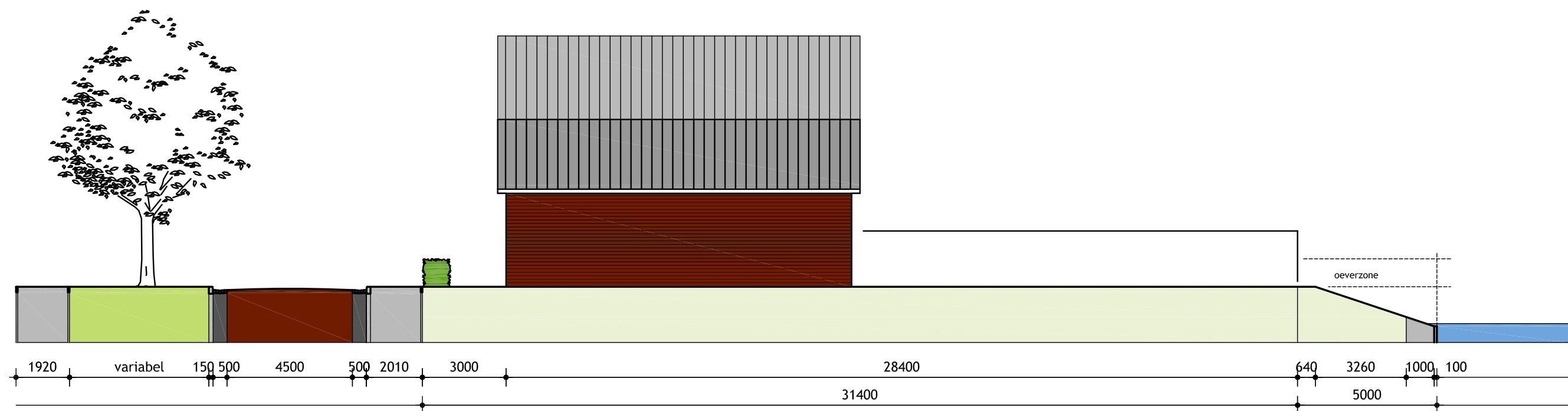


PROFIEL A

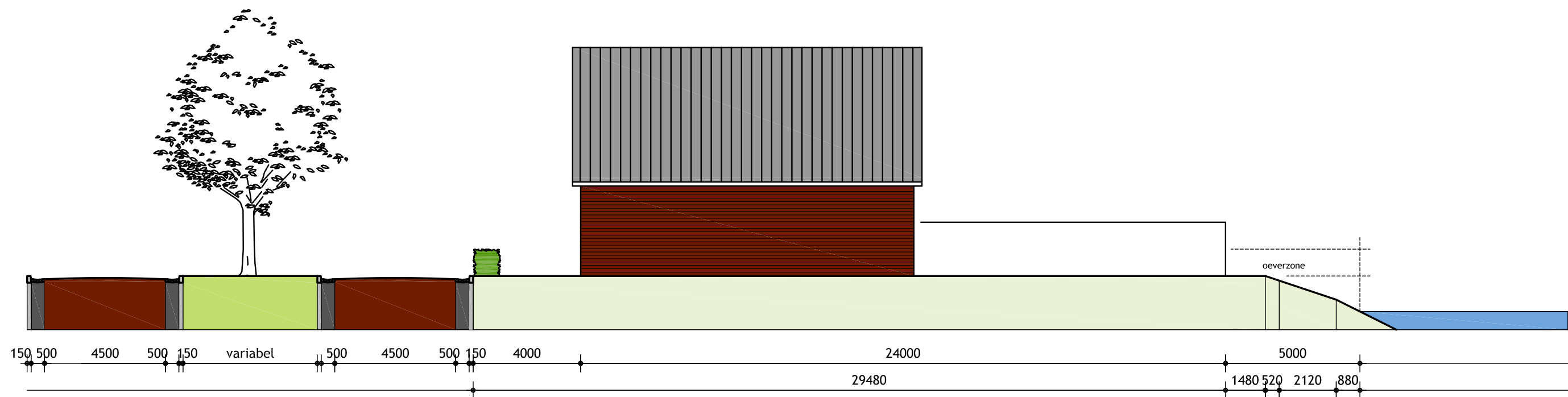


PROFIEL B

PROFIELEN OPENBARE RUIMTE



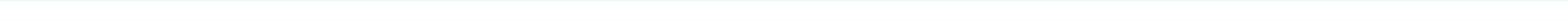
PROFIEL C



PROFIEL D



Opdrachtgever
Gemeente Menameradiel
Gerben Rouwenhorst

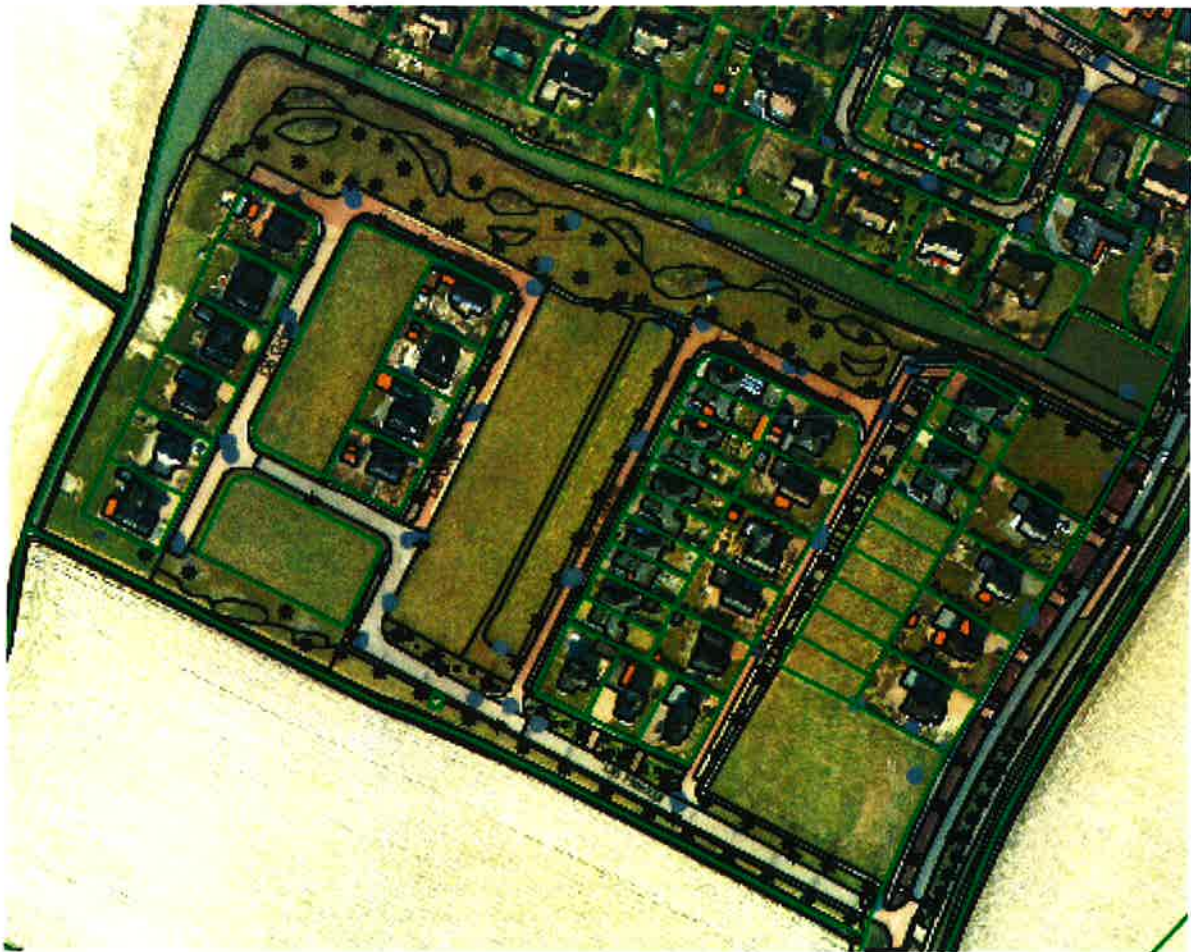


Beeldkwaliteitsplan
BügelHajema Adviseurs Leeuwarden
Wout Douwsma
Mischa Teensma

Bijlage 1d – Beeldkwaliteitsplan De Boech-zuid Menaam



Beeldkwaliteitsplan De Boech-zuid Menaam



Geactualiseerd beeldkwaliteitsplan bestaande uit:

- Oorspronkelijke plan, vastgesteld 30 oktober 2003
- Actualisatie hoek Rypsterdyk, De Hekkel en De Foarke, opgenomen in bestemmingsplan Menaam 2015
- Actualisatie deelgebied 5, vastgesteld 20 april 2015
- Actualisatie deelgebied 6/7, vastgesteld 28 september 2017

1 Inleiding

Het voorliggende kwaliteitsdocument is een uitwerking van de verkaveling voor de Boech-Zuid te Menaldum. Het document geeft richtlijnen voor de bebouwing en geeft aan hoe de openbare ruimte met wegen, paden en groen zal worden ingericht. Tevens gaat het plan in op de wijze waarop de uitgangspunten ten aanzien van een duurzame stedenbouw hun doorwerking hebben gevonden in het plan.

Het kwaliteitsdocument is opgesteld om:

- ♦ een aantrekkelijk en duurzaam woonmilieu tot stand te brengen;
- ♦ de toekomstige bouwers te inspireren en vooraf informatie te geven over de welstandscriteria;
- ♦ de welstandsc commissie een kader aan te bieden waarbinnen de toetsing van bouwplannen plaats dient te vinden.

■ De wettelijke status

Volgens de recente wijziging van de Woningwet dient welstandstoezicht gebaseerd te zijn op door de gemeenteraad vastgesteld beleid. Zonder vastgesteld welstandsbeleid mag er geen welstandstoets meer plaatsvinden. Dit kwaliteitsdocument dient als bindend gemeentelijk beleid voor de toekomstige welstandsbeoordeling van bouw- en verbouwplannen. De instructies over de inrichting van de openbare ruimte dienen gelezen te worden als instructies van de gemeenteraad aan Burgemeester en Wethouders met het oog op de inrichting en beheer van de openbare ruimte

■ De procedure

Dit kwaliteitsdocument bevat voor de burgers bindende voorschriften. Deze plannen dienen zorgvuldig tot stand te komen binnen de bepalingen die daarover in de Algemene Wet Bestuursrecht zijn opgenomen. Dit betekent dat er eerst ruimte is voor inspraak en overleg over het voorontwerp voor het plan en dat vervolgens belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld om hun bezwaren schriftelijk kenbaar te maken. Tegen het besluit van de Raad staan vervolgens de wettelijke beroepsmogelijkheden open.

2 Stedenbouwkundig plan

■ De verkaveling

De inrichting voegt zich naar de bestaande verkaveling; er is aansluiting gezocht bij de bestaande rechthoekige structuur en de richtingen in het polderlandschap.

■ De ontsluiting

Het gebied wordt ontsloten via een aantakingspunt op de Rypsterdyk. Dit punt zal de grens van de bebouwde kom markeren. De ontsluiting in het plangebied bestaat uit twee lussen, rechthoekig van vorm, die een rondrijmogelijkheid in het plangebied creëren. Een eventueel toekomstige uitbreiding van het woongebied in zuidelijke richting, kan worden aangetakt op de ontsluiting binnen het plangebied.

■ De bebouwing

De bebouwing in de nieuwbouwwijk heeft een betrekkelijk open karakter. De woningen zullen vrijstaand worden gebouwd, geschakeld of twee onder één kap. Dubbele woningen zijn steeds tegenover vrijstaande woningen gesitueerd, zodat een afwisselend en vrij open bebouwingsbeeld ontstaat. Aan de woningen langs de Rypsterdyk of die te zien zijn aan de randen van het dorp vanaf de Rypsterdyk wordt op architectonisch gebied meer aandacht besteed. Door het open bebouwingsbeeld van de wijk wordt de overgang tussen bebouwde kom en buitengebied niet een harde overgang maar een geleidelijke. Ten noorden van de aantakking op de Rypsterdyk is bijzondere woonbebouwing gepland aan het water in de vorm van een appartementen gebouw. Dit gebouw manifesteert zich als een markant punt tegenover de boerderij aan de Rypsterdyk en geeft mogelijkheid ook gestapelde wooneenheden voor bijvoorbeeld senioren aan te bieden.

■ De waterstructuur

Ten opzichte van de bestaande woonbebouwing ten noorden van het plangebied zal een buffer worden gecreëerd. De bestaande watergang wordt daartoe verbreed en wordt ongeveer 20 a 30 meter breed, inclusief de oeverstroken. De oevers die aan het plangebied grenzen, zullen een flauwere helling krijgen, waardoor een rietzoom kan ontstaan. Tevens komt er een waterpartij bij de entree van het plan. In deze waterpartij staat het appartementencomplex.

■ De groenstructuur

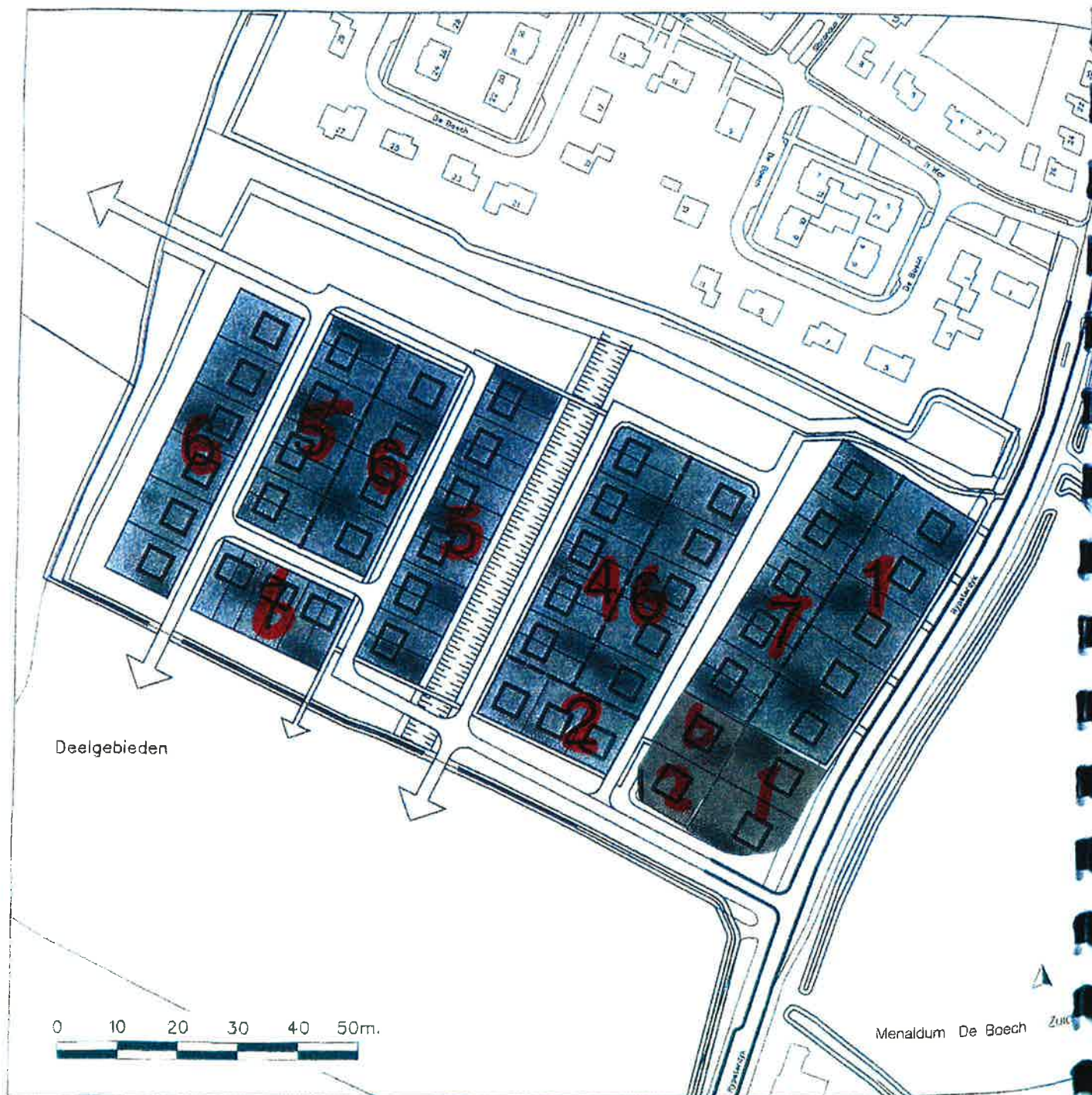
De groenstructuur heeft in het plan een centrale positie. De groene as die centraal in het nieuwbouwgebied ligt heeft een open karakter. In de as wordt een wadi gerealiseerd (water afvoer drainage infiltratie). Deze wordt ingezaaid met gras en inheemse kruiden en fungeert als zichtlijn tussen de bestaande bebouwing in het noorden en het open agrarisch buitengebied in het zuiden. Zowel de noord- als de zuidrand van het plangebied krijgen een inrichting met groen en water. Aan de noordelijke rand wordt een brede rietoeverstrook gerealiseerd. Deze fungeert mede als buffer tussen de bestaande woonbebouwing en de nieuwbouw. Aan de noordoostzijde wordt een wandelpad aangelegd, dat aansluit op het dorp.

3 Richtlijnen voor de bebouwing en de bouwpercelen

Bij de deelgebieden is op plekken in de verkaveling waar het beeld er op aankomt ook een hoog ambitieniveau aan de orde. Op plekken waar het ruimtelijk beeld minder van belang is voor het geheel van de wijk is juist ruimte geboden voor meer vrijheid en een meer gemiddeld architectonisch niveau. In het algemeen geldt dat de schaal van de bebouwing bestaat uit 1 tot twee bouwlagen met een kap. Incidenteel is bebouwing in drie en een halve laag met een kap toegestaan (zie hiervoor de richtlijnen per deelgebied).

Voor wat betreft de bijgebouwen geldt in zijn algemeenheid dat deze door maatvoering en/of situering ondergeschikt dienen te zijn ten opzichte van de hoofdbebouwing. Bij sommige deelgebieden zijn richtlijnen opgenomen met het oog op de samenhang dan wel het contrast van de vormgeving van het bijgebouw met het hoofdgebouw.

De hierna per deelgebied beschreven richtlijnen hebben niet het karakter van een bestemmingsplanvoorschrift. Dat wil zeggen ze zijn bedoeld als inspirerend kader. Incidenteel kan gemotiveerd van de richtlijnen worden afgeweken mits sprake is van een overtuigende kwaliteit en van gevoel voor de omgeving. In dergelijke incidentele gevallen zal expliciet aan de welstandscommissie worden voorgelegd of een uitzonderings situatie vanwege de kwaliteit van het bouwplan gerechtvaardigd is.



■ Deelgebied 1

Smalle vrijstaande woningen aan het dorpslint

Vanwege de ligging aan de zuidelijke rand van het dorpslint wat tevens de entree vormt van het dorp worden bij dit deelgebied hogere eisen gesteld aan de samenhang, de schaal en de materialisatie van de bebouwing. Dit deelgebied zou als één project in één architectonische familie moeten worden gerealiseerd waarbij het ontwerp van de bebouwing inspeelt op de maat en schaal van het dorp met eenvoudige traditionele hoofdvormen en een sobere detaillering.

■ Deelgebied 2

Vrijstaande woningen aan zuidelijke dorpsrand

Ook hier worden hogere eisen gesteld aan de samenhang, de schaal en de materialisatie van de bebouwing. Deze woningen staan niet langs het dorpslint maar vormen wel de zuidelijke rand van het dorp welke gezien wordt vanaf de toegangsweg. Ook dit deelgebied zou in één architectonische familie ontworpen moeten worden. Door een andere hoofdvorm en kleurstelling zal het cluster zich echter onderscheiden van deelgebied 1.

■ Deelgebied 4

Wonen tegenover de wadi

De bebouwing in dit deelgebied heeft minder hoog gestelde eisen met betrekking tot het architectonische niveau dan de voorgaande deelgebieden. Er is meer vrijheid voor individuele keuzes op het gebied van kleur en materiaal vanwege de ligging aan de groene centrale as die als wadi wordt ingericht. Is een zekere stevigheid van de bebouwingswand tegenover de wadi belangrijk. Om deze reden zijn wel richtlijnen van toepassing voor de bouwvormen en situering van de woningen.

■ Deelgebied 5

2-onder-1 kap, wonen in een groen straatbeeld:

De bebouwing in dit deelgebied heeft net zoals het voorgaande deelgebied meer vrijheid op het architectonische niveau. De situering van deze bebouwing, alle 2-onder-1 kap, is aan een woonstraat in het binnengebied van de wijk. De schaal, maat en situering van de bebouwing moet zo gekozen worden dat er een wandvorming ontstaat in contrast met de overzijde. Door massa-opbouw/materiaal en/of kleur zal deelgebied 5 zich onderscheiden van deelgebied 4

■ Deelgebied 6

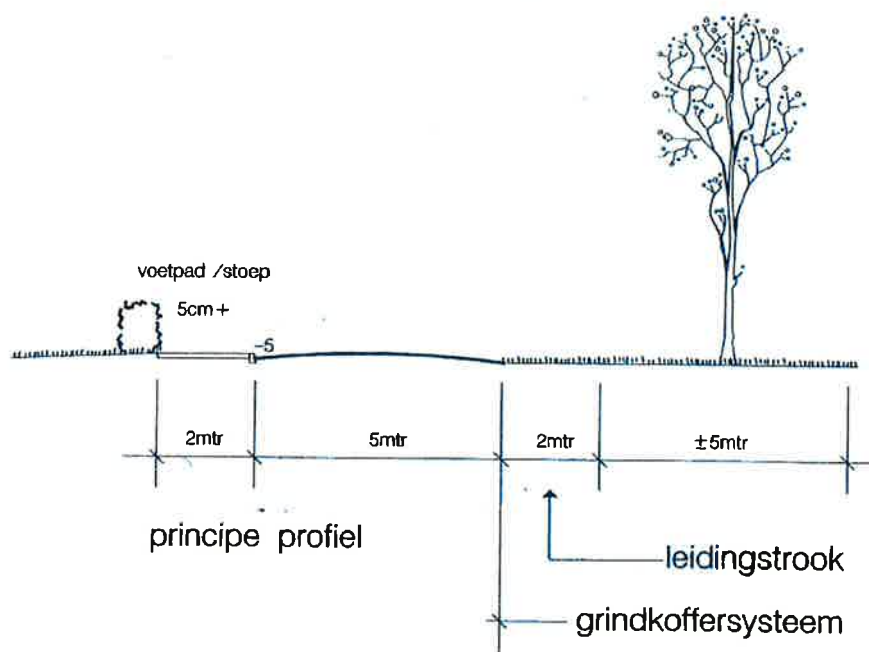
Het vrije wonen, vrijstaand

De bebouwing in dit deelgebied betreft vrijstaande bebouwing één bouwlaag met kap, waarbij een grote vrijheid wordt geboden voor individuele wensen van bouwers. Belang wordt gehecht aan de oriëntatie van de bebouwing op de straat. Het materiaal en kleurgebruik is naar eigen inzichten met uitzondering van sterk afwijkende materiaal en kleurkeuzes t.o.v. het totale straatbeeld. (bijvoorbeeld; bebouwing in hout in een overigens geheel met stenen huizen bebouwde straatzijde)

■ Deelgebied 7

Het vrije wonen, 2-onder-1 kap

De bebouwing in dit deelgebied betreft dubbele woningen in één of twee bouwlagen met kap, samenhangend per straatwand, waarbij een redelijke grote vrijheid wordt geboden voor individuele wensen van bouwers. Belang wordt gehecht aan de oriëntatie op de straatzijde en aan enige samenhang in de dakhelling. Variaties van maximaal 5 graden worden toelaatbaar geacht.



- * inritten van kunstofgrasmatten
- * stoepen 5cm + (45° bandje)
- * bomen: pluimes (fraxinus omus)

4 Openbare ruimte

■ Algemeen

Bij de inrichting van de openbare ruimte wordt waarde gehecht aan een duurzame inrichting en aan de beeldkwaliteit. Alle auto-ontsluitingen zullen ter ondersteuning van het karakter van een verblijfsgebied worden gerealiseerd in een element verharding. De trottoirs worden in verband met de herkenbaarheid en uit het oogpunt van eenvoud ten op zichte van de verharding van de auto-ontsluiting, uitgevoerd in standaard betontegels. Het groene en waterrijke karakter van de uitbreiding is door de ligging van wegen en paden en de vormgeving goed te ervaren. Speelgelegenheid wordt geboden op het grasveld in het noorden van het plangebied.

■ Ontsluiting

Bij de vormgeving van de ontsluiting van de Boech-Zuid wordt in verband met de beperkte schaal en de gewenste eenvoud geen onderscheid gemaakt in verschillende wegprofielen er is één wegprofiel door het hele plan. De straat zal bestaan uit betontegels met een natuurstenen toplaag. Het profiel is eenvoudig van kleurstelling (gedacht wordt aan grijsstinten) en opzet en wordt aan één zijde begeleid door een groenstrook. De groenstrook wordt ingericht met gras en bomen, inritten worden uitgevoerd in kunstofgrasmatten. Dit levert zowel continuïteit in de groen zone als een grote doorlatendheid, waardoor minder water via de riolering behoeft te worden afgevoerd. Het parkeren vindt plaats op eigen erf, op de opritten en zo nodig aan een zijde langs de weg. Voor de verlichting wordt gedacht aan een paal-top verlichting van 3,5 meter hoog met dim verlichting en een kleurstelling van rvs.

■ Groen

Vrijwel alle auto-ontsluitingen worden aan één zijde begeleid door een groenstrook. In deze strook staan straatbomen. Gekozen is voor een middelgrote boomsoort die goed past op de betrokken grondsoort en binnen de beschikbare ruimte; pluimes. De bomen worden geplaatst ter hoogte van de zijdelingse begrenzing van de percelen. Aan de noordelijke en zuidelijke rand is een groenstructuur aanwezig; de noordelijke bestaat uit een rietoeverstrook en aan de zuidelijke is een bosplantsoenstrook aanwezig die het plangebied afkadert. In het plangebied is een ecologische groenzone aanwezig in de vorm van een wadi. De beplanting van de wadi zal bestaan uit inheemse beplanting met riet en heeft een open karakter. Op de overgang naar de kavels wordt de wadi begeleid door een elzensingel. Bij de deelgebieden 1, 2, 4 en 5 wordt uitgegaan van hagen op de scheiding van prive naar openbaar waarmee op cruciale plekken het groene karakter van de uitbreiding wordt ondersteund.

(voor toelichting van groenstructuur in het plangebied zie bijgevoegde kaart: groen.)



Wadi's als centrale as in het plan.

■ Water en oevers

Het water in het plangebied is van bijzondere betekenis. Integraal waterbeheer staat in de gemeente Menaldumadeel volop in belangstelling. Er wordt gekeken naar de mogelijkheden van het vasthouden van gebiedseigen water, het opvangen van hemelwater voor huishoudelijk gebruik, de aanleg van een verbeterd gescheiden rioleringsstelsel e.d. Ten behoeve van de hwa-afvoer van de woningen worden boveninlaten in het riool gemaakt. Hetzelfde geldt voor het rwa-riool en de afvoer van het hemelwater.

De regenwaterafvoeren van de woningen gaan in principe direct naar de omliggende/achterliggende waterpartij. Indien dit niet mogelijk is, wordt de rwa-huisafvoer aangesloten op het rwa-riool, dat in de rijweg is gelegen.

De rwa- en dwa-afvoer op het openbare terrein worden door de gemeente aangelegd. De aansluiting op de uit te geven kavels wordt door de bouwer c.q. eigenaar aangelegd tot aan de afscheiding en aangesloten op het gemeentelijk riool in de rijweg.

De straat-/trottoirkolken worden eveneens aangesloten op het rwa-riool in de rijweg. Tussen de kolk en de aansluiting op de riolering wordt een grindkist toegepast om te zorgen voor een gefaseerde afvoer van het regenwater in de riolering.

De afvoer van het dwa-riool gaat naar een in het plangebied aan te brengen pompput met een rioolgemaal. Vanuit het rioolgemaal wordt via een persleiding het dwa-water geloosd in het bestaande stelsel aan de noordkant van het plangebied.

In het plangebied is sprake van de realisatie van een nieuwbouwwijk en daardoor ontstaat een toename van het verharde oppervlak. Dit zal gevolgen hebben voor de waterhuishouding, o.a. in verhoogde piekafvoer en veranderingen in de grondwaterstand. In het plangebied is dit vertaald naar een waterstructuur die voor een deel inspeelt op de bestaande waterlopen. Het wateroppervlakte wordt vergroot door een bestaande watergang te verbreden en een waterpartij te creëren bij de entree van het plangebied. Binnen de uitbreiding komen alleen openbare oevers voor. De openbare oevers worden zoveel mogelijk uitgevoerd als een natuurlijke geleidelijk aflopende oever, waar ruimte is voor ontwikkeling van oevervegetatie in de vorm van een rietstrook. Deze rietvegetatie geldt vrijwel alleen voor de noordelijke rand van het plangebied. Aan de westelijke rand van het plangebied vormt een groene strook met talud de oeverstrook.

■ Duurzame stedenbouw

De gemeente wil inhoud geven aan de uitgangspunten van duurzame stedenbouw. Het ambitie niveau is niet dat van een voorbeeldwijk op het gebied van duurzaamheid, maar wel van een streven naar een zoveel mogelijk duurzame aanpak. De accenten die in deze uitbreiding liggen zijn met name de inzet op ecologische structuren van groen en water, de beperking van de verharding en de toepassing van doorlatende verhardingssoorten met het oog op het vasthouden van gebiedseigen water.

De volgende aandachtspunten zijn in het gebied aan de orde:

■ **Grondbalans**

Streven naar een gesloten grondbalans. De vrijkomende grond uit de te graven waterpartijen zal zoveel mogelijk in het gebied dan wel op korte afstand van het gebied worden benut.

■ **Water**

Voor de riolering wordt uitgegaan van een gescheiden stelsel. Er is water in het gebied opgenomen. De dakvlakken van aangrenzende percelen kunnen hierop dit moment worden afgekoppeld. Er is gebruik gemaakt van waterdoorlatende verhardingsmaterialen.

■ **Verkeersveiligheid**

Het gehele gebied wordt ingericht als 30 km/uur gebied. Bij toepassing van verharding is steeds gekozen voor een verhardingsbreedte die minimaal is vereist voor de betrokken functie van de weg en pad.

■ **Energie (woningen):**

De woningen die gerealiseerd gaan worden in het gebied dienen minimaal te voldoen aan de wettelijke eisen ten aanzien van energieprestatie. De gemeente staat welwillend tegenover bouwplannen waarbij gebruik is gemaakt van zonnepanelen.

■ **Groen/Natuur**

In de groen en waterstructuur zijn waar mogelijk ecologische oevers gepland. In de wegprofielen is een grindkoffersysteem toegepast voor een gefaseerde regenwaterafvoer in de riolering. Zie ook de beschrijving onder het kopje groen en water uit de paragraaf openbare ruimte.

HOOFDSTUK

5 De deelgebieden

Deelgebied 1

Rypsterdyk

situering: type:	■ Plaatsing eenzijdige bebouwing met verplichte rooilijn vrijstaand, individuele verschillen met sterke onderlinge samenhang (dorpse uitstraling) oriëntatie op Rypsterdyk, hoekwoning door bouwmassa en/of gevel mede oriënteren op het zuiden haaks op rooilijn
oriëntatie:	
nokrichting: bijgebouwen/ aan- en uitbouwen:	1 bouwlaag met plat dak
bouwlagen: kapvorm:	■ Hoofdvorm 2 bouwlagen met pittige kaplaag groter of gelijk aan 48 graden, geen gevel- dakoverstekken met plat dak
bijgebouwen: schaal:	kleinschalig, passend bij dorpse uitstraling, maximale gevelbreedte hoofdgebouw in gevelrooilijn 6 m
vormkarakteristiek:	eenvoudig traditionele hoofdvorm(en) met eigentijdse uitwerking en vormgeving
oriëntatie: geleding:	■ Aanzichten Rypsterdyk hoofdvorm t.o.v. bijgebouwen verzelf- standigd (ruimtelijk transparant) maat en schaal passend bij het dorp (smalle gevels)
verhoudingen:	
materiaal:	■ Opmaak rode ongenueanceerde baksteen (Groningen rood)
kleurtoon:	dakpannen licht middengrijs (geen kleur- tegenstellingen) <i>antraciet - gebakken</i>
detailering:	sober, verfijnd en zorgvuldig
perceelsafschieding	■ Diversen voortuinen begrensd door hagen (haagbeuk) of rode beuk
overgang naar water: ambitieniveau:	n.v.t. 5 huizen (aan de rand van het dorp), inzet boven gemiddeld



Fiif huzen

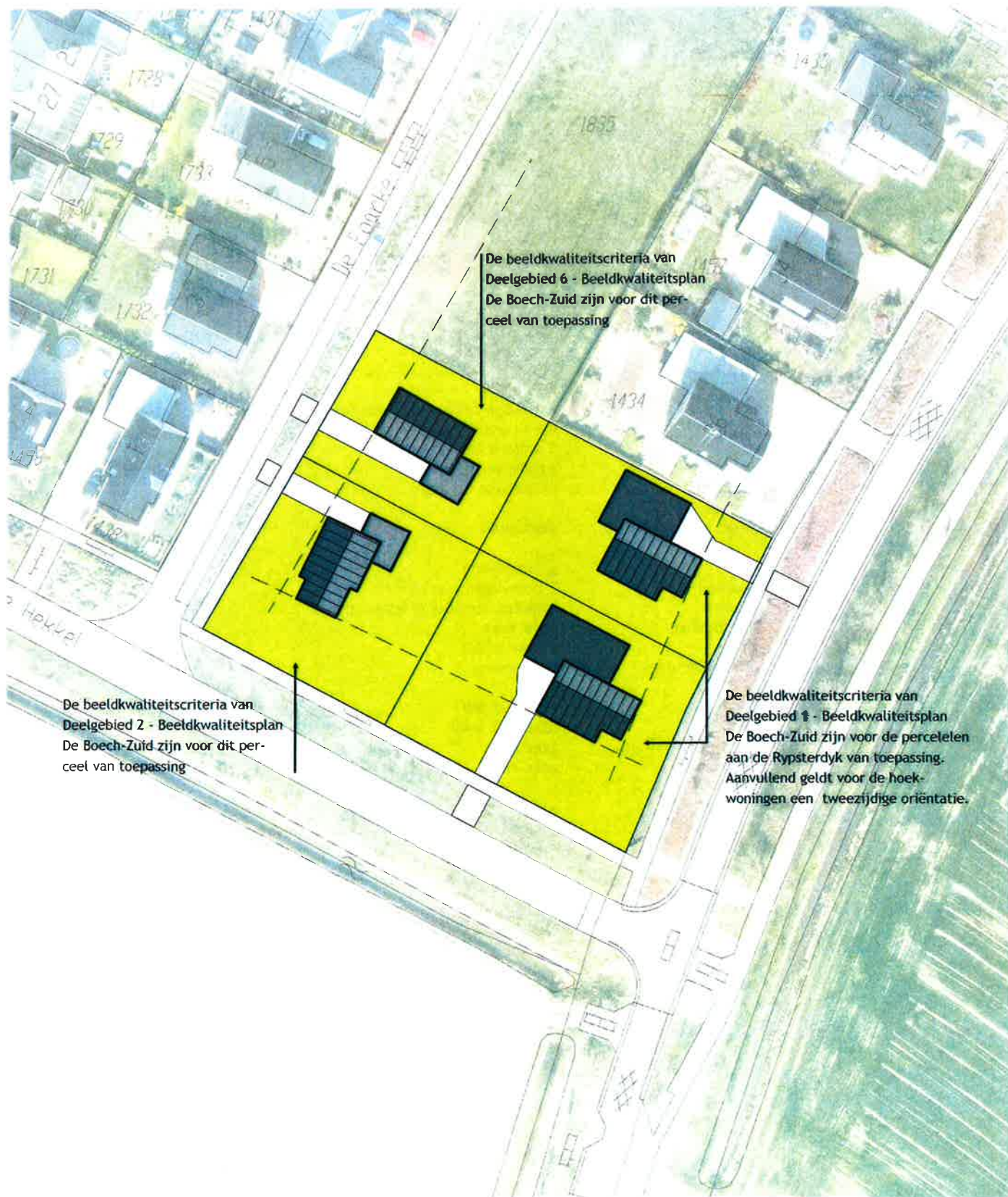
Deelgebied 2

Interne ontsluiting

situering: type:	■ Plaatsing eenzijdige bebouwing met verplichte rooilijn vrijstaand met individuele verschillen met sterke onderlinge samenhang (dorpse uitstraling)
oriëntatie:	oriëntatie op ontsluitingsweg, hoekwoningen hebben een tweezijdige oriëntatie
nokrichting: bijgebouwen/ aan- en uitbouwen:	haaks op rooilijn 1 bouwlaag met plat dak
bouwlagen: kapvorm:	■ Hoofdvorm 2 bouwlagen met kap (pittig) <i>→ geath. max. 3,5 m! (best. plan)</i> groter of gelijk aan 48 graden, geen <i>gevel-</i> dakoverstekken
bijgebouwen: schaal:	met plat dak kleinschalig, passend bij dorpse uitstraling, maximale gevelbreedte 6 m
vormkarakteristiek:	eenvoudig traditionele hoofdvorm (en) met eigentijdse uitwerking en vormgeving
oriëntatie: geleding:	■ Aanzichten ontsluitingsweg hoofdgebouw verzelfstandigd to.v. bijgebouwen (ruimtelijk transparant)
verhoudingen:	geen eisen
materiaal: kleurtoon:	■ Opmaak antraciet of <i>grijze</i> steen dakpannen zilvergrijs tot antraciet in goed contrast met de gevels
detailtering:	sober doch verfijnd
perceelsafschieding overgang naar water: ambitieniveau:	■ Diversen voortuinen begrensd door hagen n.v.t. 3 huizen (aan de rand van het dorp), inzet boven gemiddeld



Trije huzen



ALGEMENE UITGANGSPUNTEN VERKAVELINGSVOORSTEL

- Voorgevelrooilijn nieuwe woningen afstemmen op bestaande rooilijnen.
- Hoofdform en massaopbouw nieuwe woningen afstemmen op bestaande woningen.
- Architectuur van de nieuwe woningen afstemmen op bestaande aangrenzende woningen; m.b.t. beeldkwaliteit wordt daarom aangesloten bij het beeldkwaliteitsplan De Boech-Zuid.
- Eventuele waterberging realiseren door het verbreden van bestaande waterlopen in De Boech-Zuid.

VERKAVELINGSVOORSTEL HOEK RYPSTERDYK, DE HEKKEL EN DE FOARKE

148.00.10.17.00.04 - 27 OKTOBER 2014 - SCHAAL 1:500



BügelHajema

Plek voor ideeën

Deelgebied 4

Interne ontsluiting, projectmatig

situering:	■ Plaatsing eenzijdige bebouwing met verplichte rooi- lijn als wand tegenover de wadi
type:	2-onder-1 kap
oriëntatie:	parallel aan de weg
nokrichting:	parallel aan de weg
bijgebouwen/ aan- en uitbouwen:	geen eisen
bouwlagen:	■ Hoofdvorm 2 bouwlagen met kap
kapvorm:	langskap, zadeldak of lessenaarsdak
bijgebouwen:	geen eisen
schaal:	dorpse schaal
vormkarakteristiek:	geen eisen
oriëntatie:	■ Aanzichten straatzijde wadi
geleding:	geen eisen
verhoudingen:	geen eisen
materiaal:	■ Opmaak geen eisen
detailtering:	geen eisen
perceelsafscheiding	■ Diversen hagen, liguster
overgang naar water:	n.v.t.
ambitieniveau:	gemiddeld



Voorbeeld van wandvorming langs wadi met verfijnde schaal- en maatverhoudingen hoofd- en bijgebouwen.
Materiaal en kleur zijn specifiek.



Ruimte voor de leefomgeving

Aanpassing beeldkwaliteitsplan De Boech Zuid Menaam, deelgebied 5

Algemeen:

De woningen worden gerealiseerd aan de interne ontsluiting. Er is sprake van projectmatige bebouwing.

Plaatsing:

Situering:	bebouwing staat in een rooilijn als wand in het straatbeeld
Type:	twee-onder-een-kap
Nokrichting:	de nokrichting van de hoofdvorm is parallel aan de weg
Aan- en uitbouwen:	zijn 2 meter teruggerooid ten opzichte van de voorgevelrooilijn

Hoofdvorm:

Aantal bouwlagen:	een bouwlaag met kap
Kapvorm:	zadeldak, dakhelling ten minste 40 graden
Aan- en uitbouwen:	zijn plat afgedekt, ondergeschikt ten opzichte van de hoofdvorm

Aanzichten:

Oriëntatie:	de naar de straat gerichte zijde is de representatieve zijde
Geleding en verhoudingen:	door accenten in de voorgevel wordt wandvorming gecreëerd

Opmaak:

Materiaal:	geen eisen, maar afgestemd per straatzijde
Detailering:	geen eisen maar afgestemd per straatzijde

Diversen:

Perceelsafscheiding:	hagen inheems, eenduidig per straatzijde
Ambitieniveau:	gemiddeld



Ruimte voor de leefomgeving

Referentiebeelden



Vorgevels krijgen meer kracht door de entreepartij of raampartijen op te trekken en eventuele aanbouwen terug te rooien ten opzichte van de voorgevelrooilijn

Deelgebied 6

Interne ontsluiting

situering:
type:
oriëntatie:
nokrichting:
bijgebouwen/
aan- en uitbouwen:

- Plaatsing
geen eisen
vrijstaand
op de straat tweezijdige oriëntatie
vrij

1 bouwlaag met plat dak

bouwlagen:
kapvorm:
bijgebouwen:
schaal:
vormkarakteristiek:

- Hoofdvorm
1 bouwlaag met kap
vrij
1 bouwlaag met plat dak
dorps, smalle voorgevels (max 7 m)
geen eisen

oriëntatie:
geleding:
verhoudingen:

- Aanzichten
op de straat
geen richtlijn
variabel

materiaal:

- Opmaak
vrij, met uitzondering van sterk afwijkend
materiaal en kleurkeuzes tov. het totale
straatbeeld
geen eisen

detaillering:

perceelsafscheiding
overgang naar water
ambitieniveau:

- Diversen
geen richtlijn
n.v.t.
gemiddeld



Voorbeeld van variabel bebouwingsbeeld langs een sterke groenstrook.

Deelgebied 7

situering:
type:
oriëntatie:
nokrichting:
bijgebouwen/
aan- en uitbouwen

■ Plaatsing
geen eisen
dubbel
op de straat
vrij

vrij

bouwlagen:

kapvorm

bijgebouwen:
schaal:
vormkarakteristiek:

■ Hoofdvorm
1 of 2 bouwlagen met kap, samenhangend
per straatwand
samenhang in dakhelling maximale variatie
5 graden
geen eisen
geen eisen
geen eisen

oriëntatie:
geleding:
verhoudingen

■ Aanzichten
op de straat
geen eisen
geen eisen

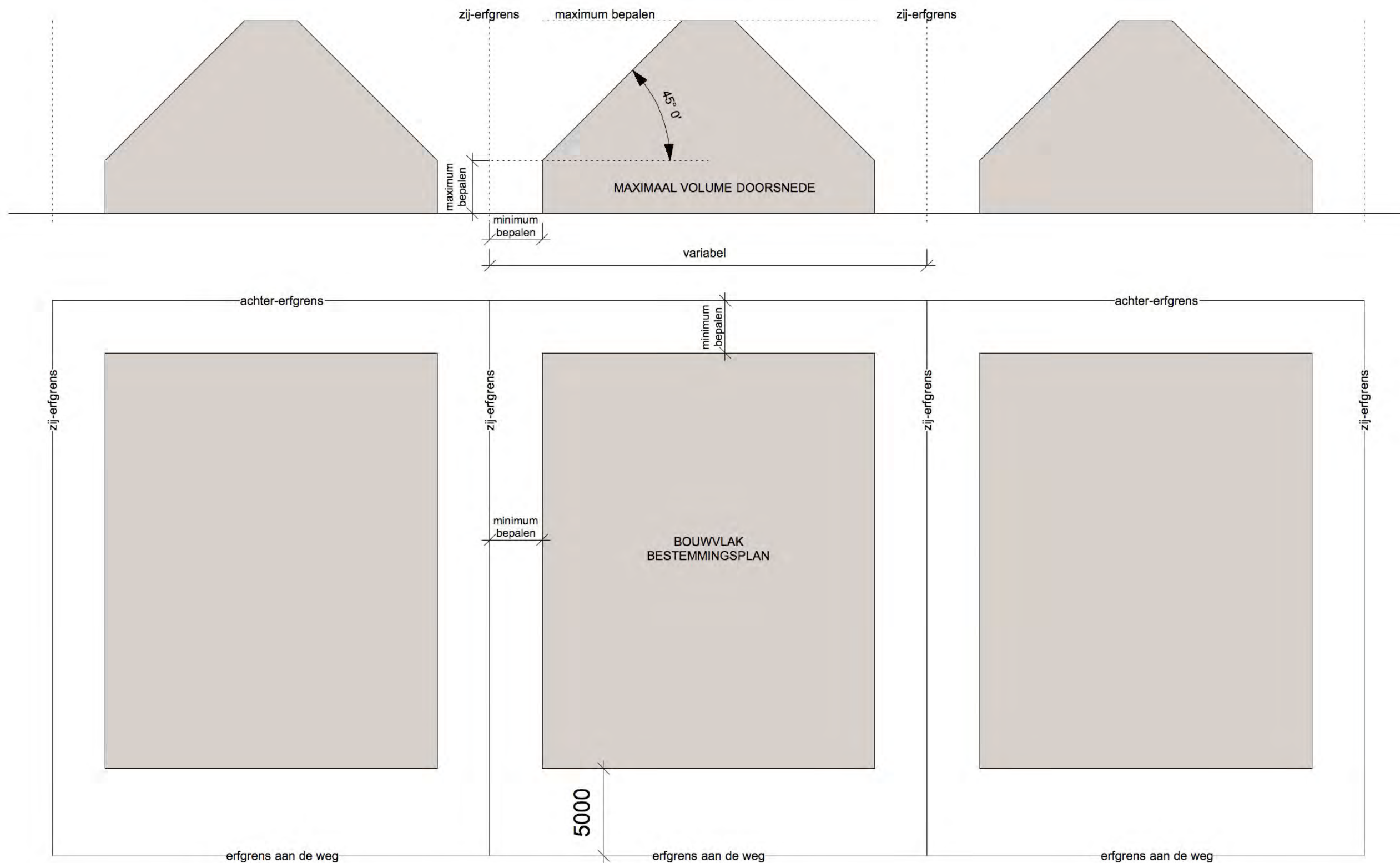
materiaal:
detaillering:

■ Opmaak
geen eisen
geen eisen

perceelsafscheiding
overgang naar water:
ambitieniveau:

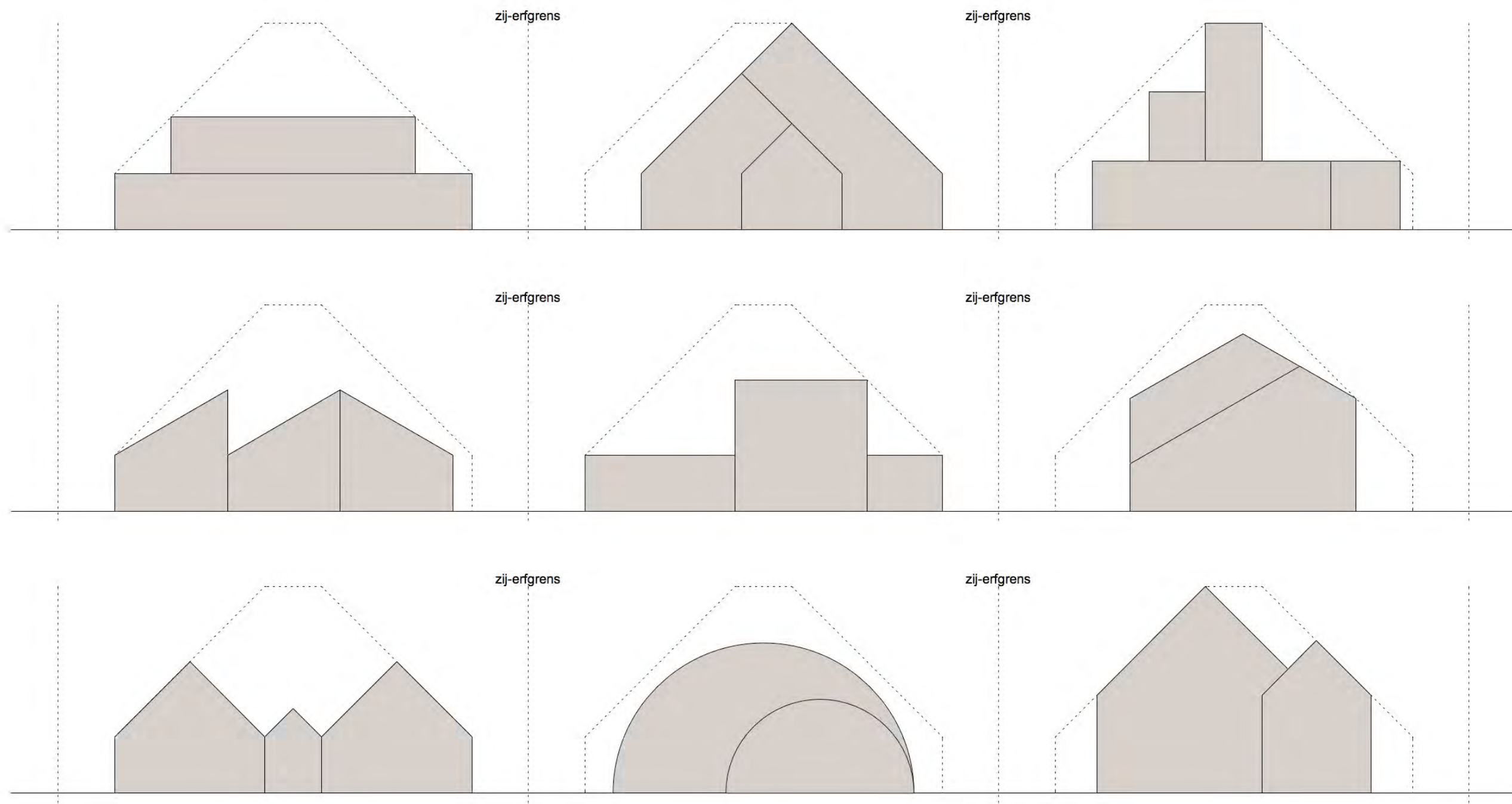
■ Diversen
geen eisen
geen eisen
gemiddeld

Bijlage 1e – Beeldkwaliteit Wonen & Werken – Dronrijp West

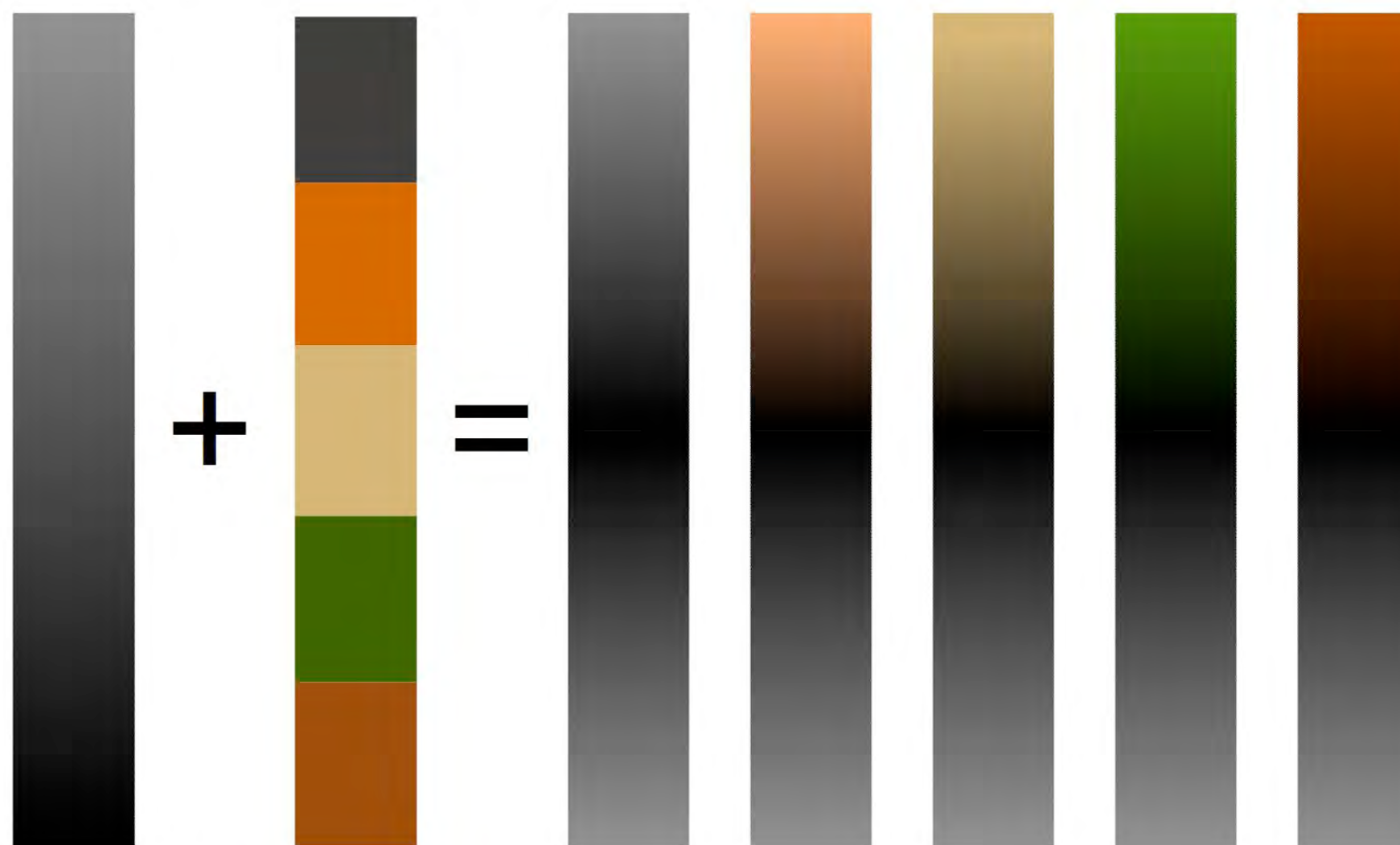


MAXIMAAL BOUWVOLUME

- punten van aandacht:
- parkeren op eigen terrein
 - maximaal percentage bebouwd oppervlak
 - regels erfgrenzen
 - bij waterkavels de afstand tot het water



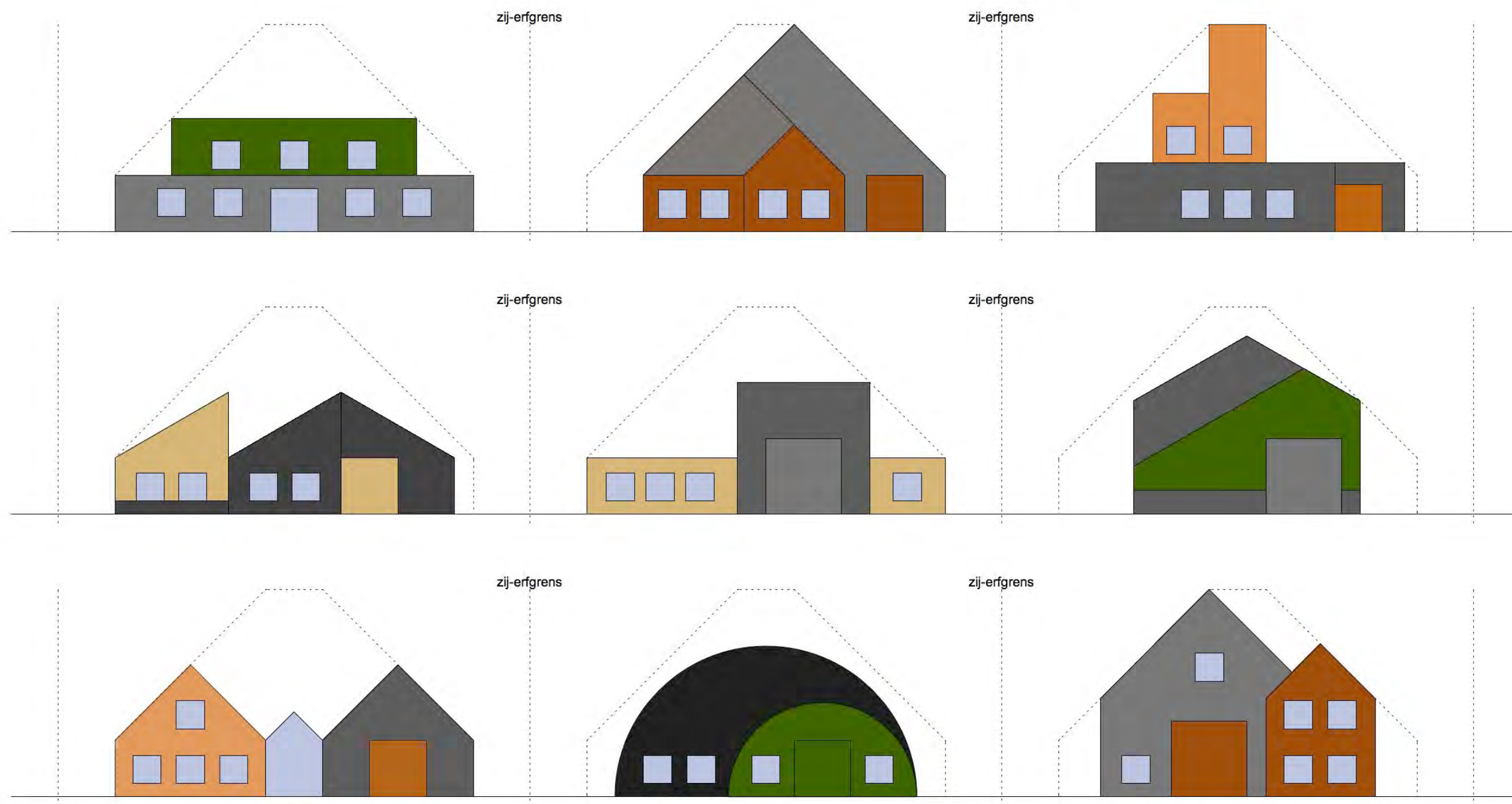
ALLE VOLUMES IN SAMENHANG ONTWORPEN, VORM IS VRIJ, MITS BINNEN DE ENVELOP TE REALISEREN
 KEUZE VORMPRINCIPE VERPLICHT AANHOUDEN VOOR ALLE BOUWVOLUMES : DAKHELLING OF RONDING OF PLAT .



**VERPLICHTE
BASISKLEUR**
minimaal 50%

PALET FRYSCHE PLEATS
MAXIMAAL 1 STEUNKLEUR
NAAR KEUZE UIT PALET
ALLEEN **NIET OP DAK** TOEPASBAAR
m.a.w. dak is altijd zwart/grijs

BASISKLEUR ANTRACIET MET STEUNKLEUR NAAR KEUZE UIT PALET 'FRYSKE PLEATS'



STEUNKLEUR PALET FRYSKE PLEATS

Colofon

Opdrachtgever

Gemeente Waadhoeke

Rapport

BügelHajema Adviseurs

Projectnummer

091.00.09.00.00

BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordening en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden

T 058 215 25 15

F 058 215 91 98

E leeuwarden@bugelhajema.nl

W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort