

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.

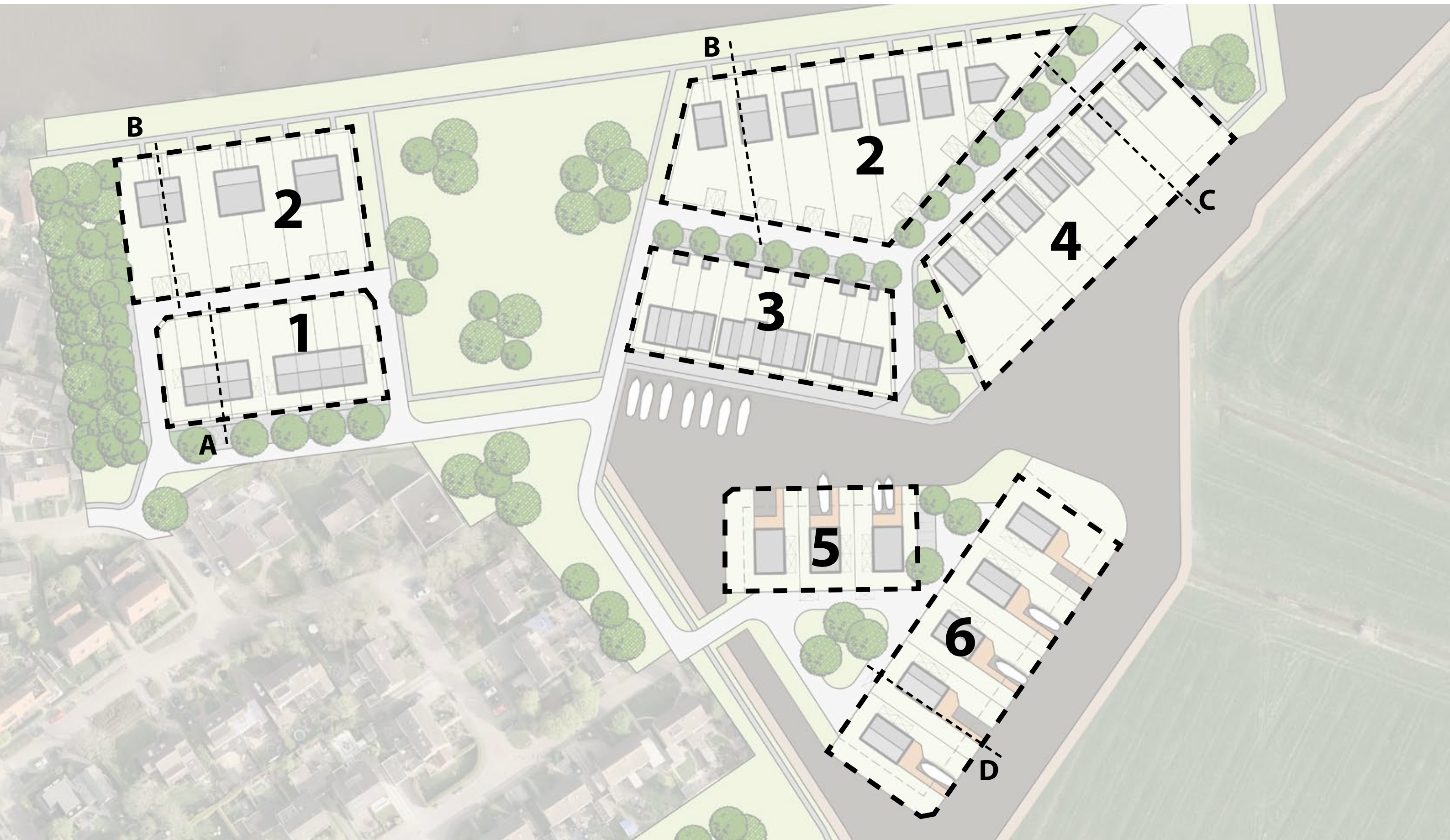
Ambitieniveau

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

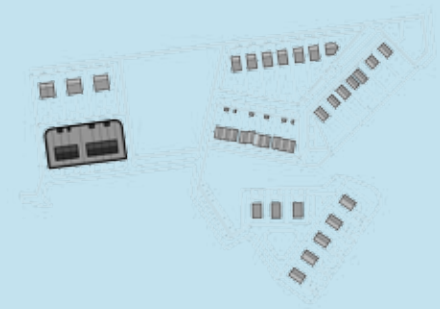
Het plangebied kent een indeling in 6 deelgebieden. Ieder deelgebied heeft een eigen sfeer/thema. Het kleur- en materiaalgebruik in het plangebied geeft samenhang tussen de gebieden.

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

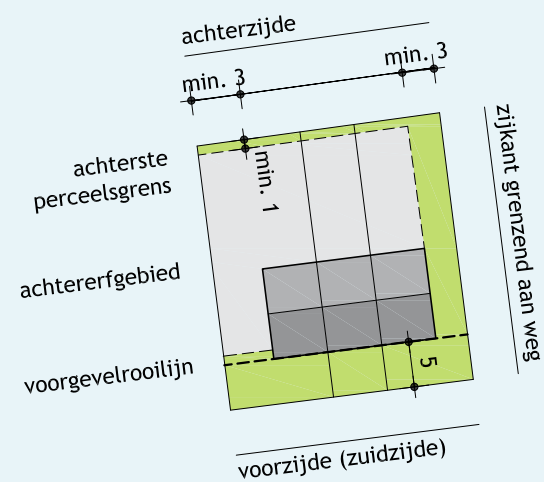
1. Het thema voor de architectuur is 'dorpse rijenwoningen':
 - traditionele tot moderne baksteenarchitectuur, met bijzondere dakkapellen als blikvangers.
2. Het thema voor de architectuur is 'stoere woningen aan het kanaal':
 - moderne baksteenarchitectuur met een duidelijk contrast tussen open en dichte 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?

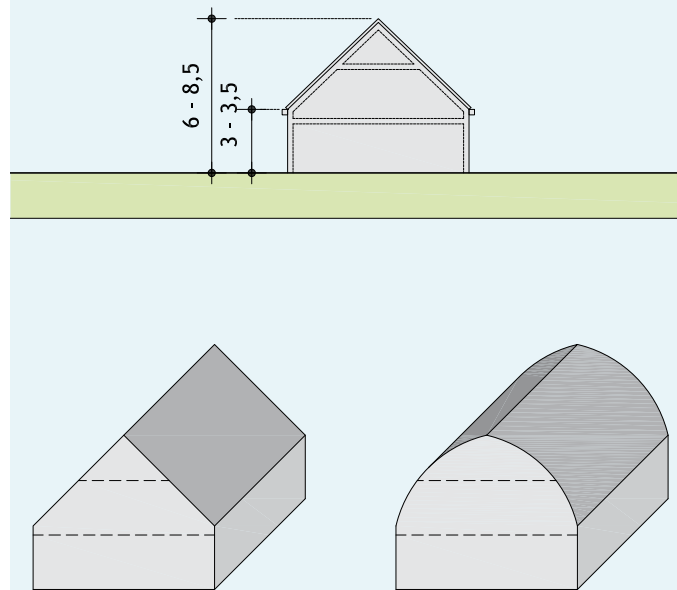


Beeldkwaliteitsrichtlijnen

- 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 3 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

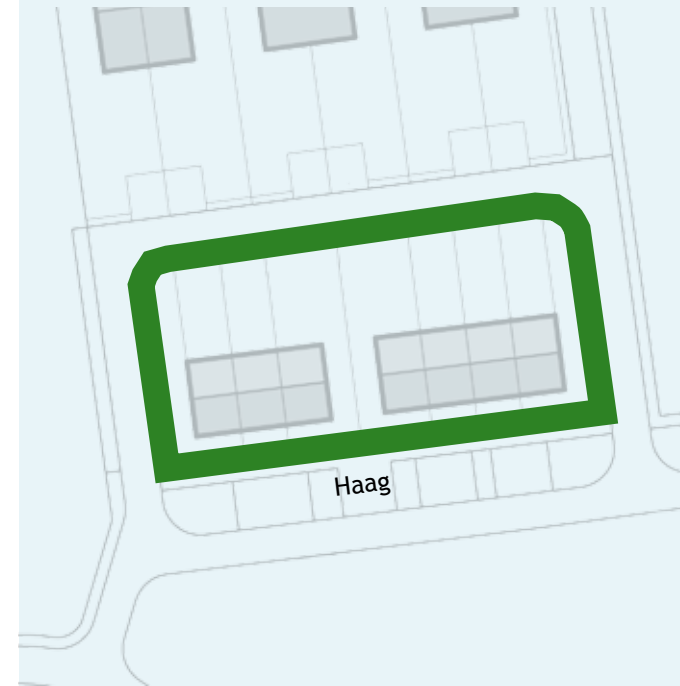
- Aan de straatzijde bijzondere dakkappen toepassen.

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).

- 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.

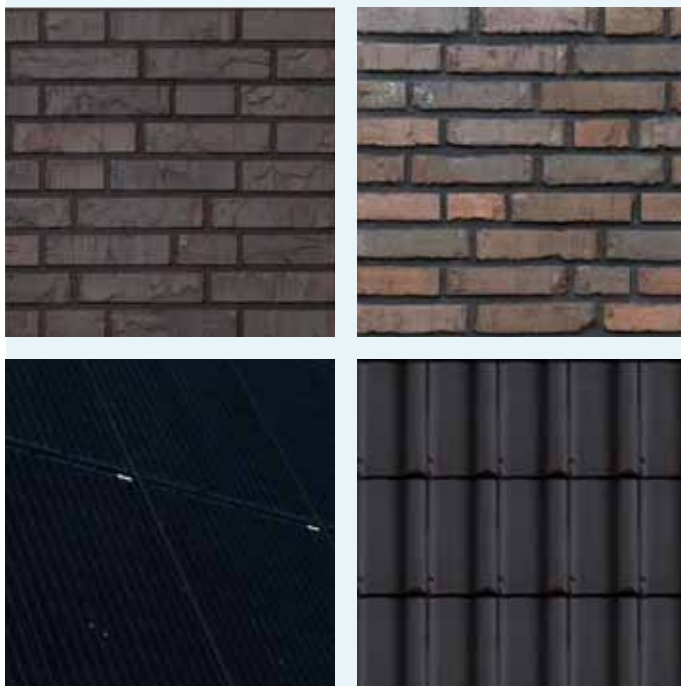
- De goothoogte aan de kanaalzijde is minimaal 5 meter en maximaal 6 meter. De goothoogte aan de achterzijde mag variëren.
- De nokhoogte is minimaal 8 meter en maximaal 9 meter.
- De hoofdvorm is maximaal twee bouwlagen met een kap en heeft een uitgesproken, krachtige vorm.
- Krachtige kapvorm zoals (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.

- 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 zonedak (platen, folie of zonedakpannen).
- 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 zonedakpannen afstemmen op de kleur van de dakbedekking.

5. Details

- Welke details zijn belangrijk?



Beeldkwaliteitsrichtlijnen

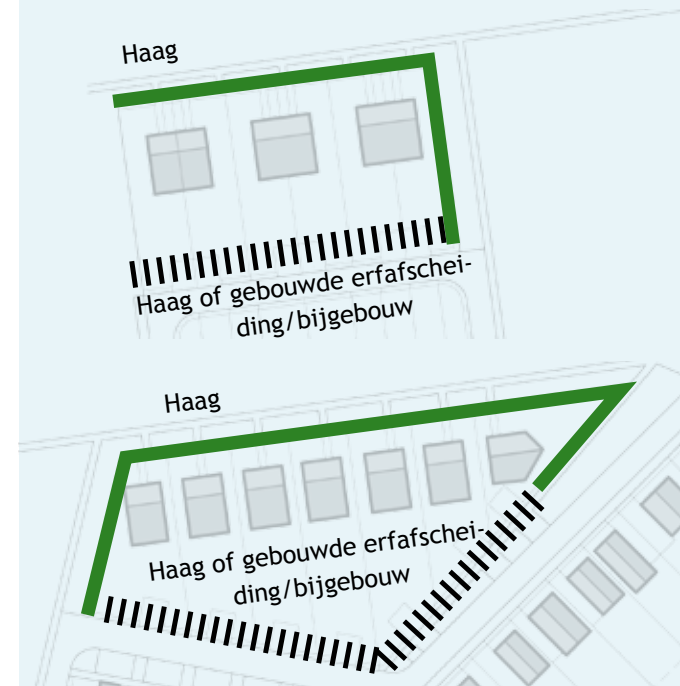
- De kapvorm komt door een zorgvuldig detaillering goed tot zijn recht.
- De ramen zijn vormgegeven als 'diepliggende' gaten in de gevel.

Aanbevelingen/tips

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

6. Perceelsranden

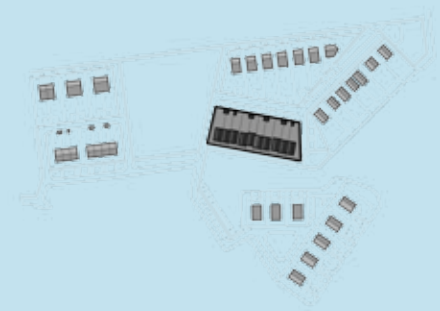
- Hoe moeten de erfafscheidingen eruit zien?



Beeldkwaliteitsrichtlijnen

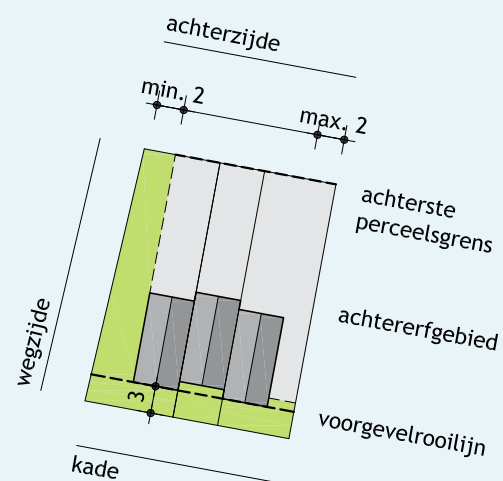
- Aan de achterzijde is sprake van een haag, een gebouwde erfafscheiding of een gevel van een bijgebouw (garage, berging en/of carport) als erfafscheiding. De gebouwde erfafscheiding of de gevel van het bijgebouw is uitgevoerd in vergrijzend hout.
- Aan de voorzijde (de noordelijke perceelsgrens) en 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

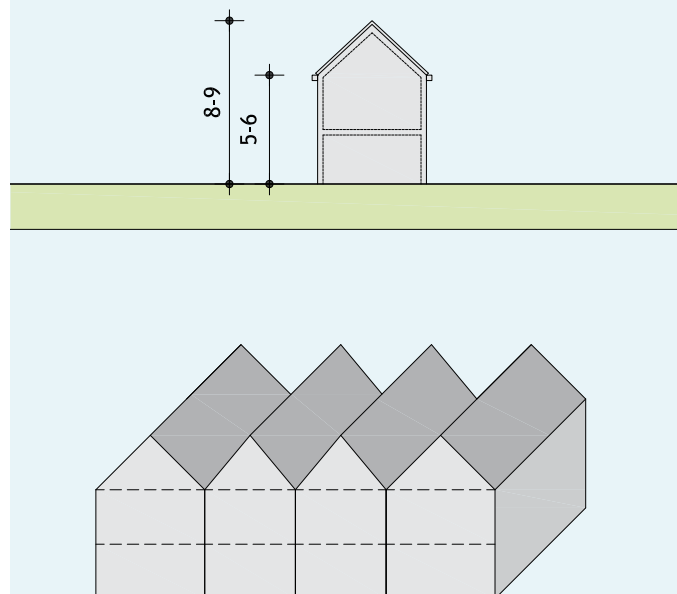
- 3, 4 of 7 aaneen gebouwde woningen.
- De woningen staan in de voorgevelrooilijn of liggen maximaal 1 meter terug.
- De minimale afstand van een zijgevel van een woning (hoofdvorm) tot een zijdelingse perceelsgrens grenzend aan openbare ruimte is 2 meter. In andere situaties is deze afstand maximaal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

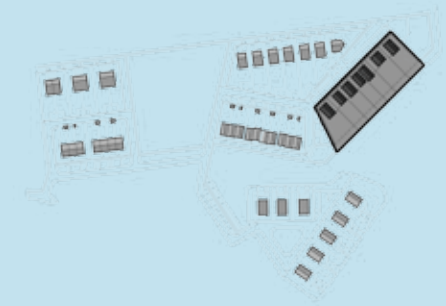
- Hoe moeten de erfafscheidingen eruit zien?



Beeldkwaliteitsrichtlijnen

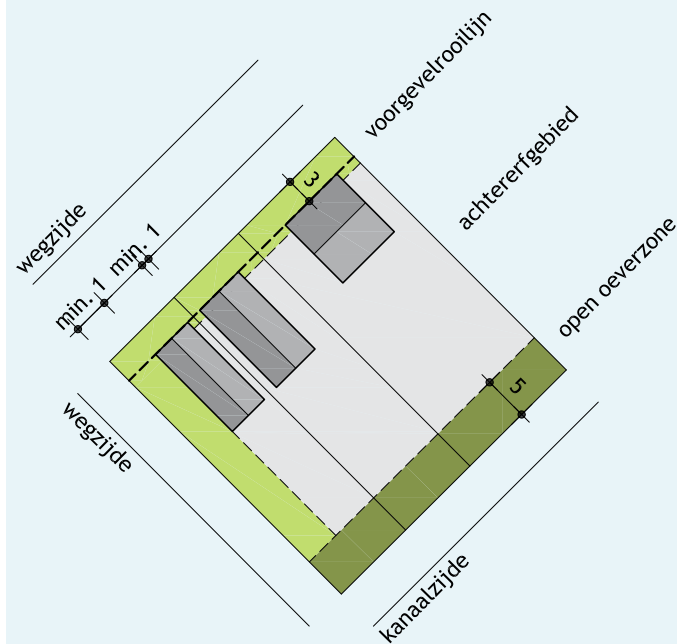
- Aan de noordzijde van de kavels (de achterste perceelsgrens) is sprake van eenduidige, meeontworpen erfafscheidingen, waarbij (identieke) bergingen/carports- onderdeel van de erfafscheiding zijn.
- Aan de meest oostelijke en westelijke perceelsgrens is sprake van een haag (iep, haagbeuk, beuk, liguster 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?

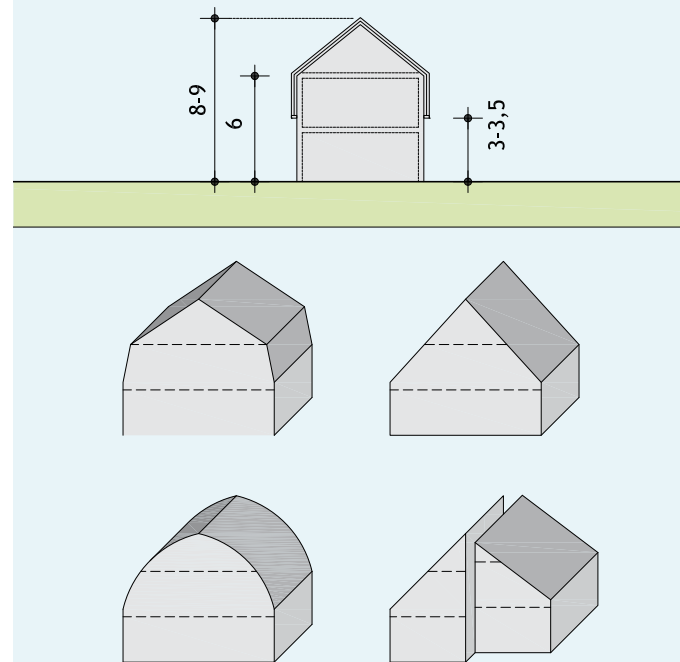


Beeldkwaliteitsrichtlijnen

- 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.
- 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 3 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 mangantint 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

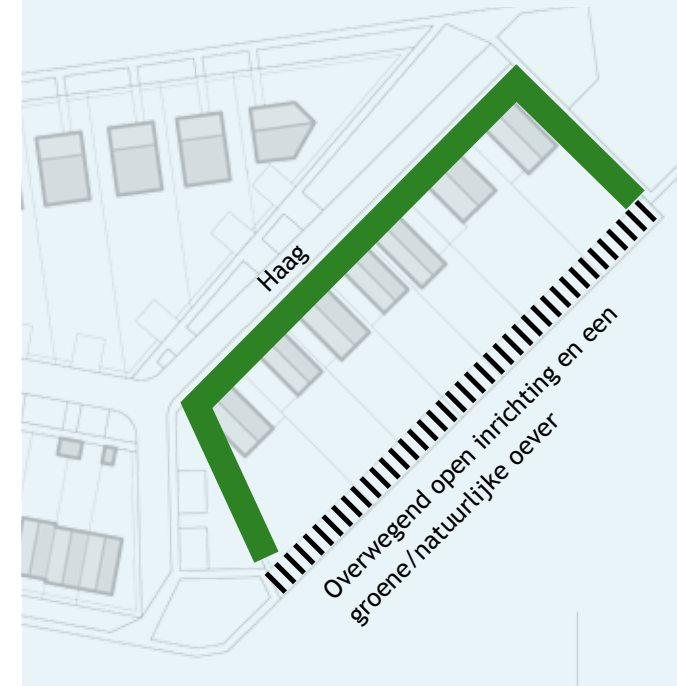
- (Visueel) lage gootlijn toepassen.

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.

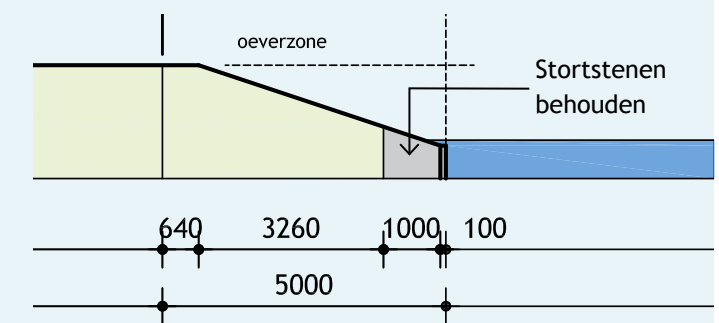
6. Perceelsranden

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

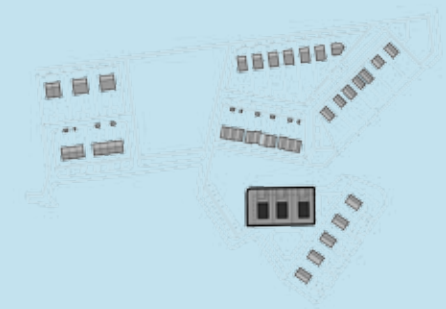


Beeldkwaliteitsrichtlijnen

- 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.

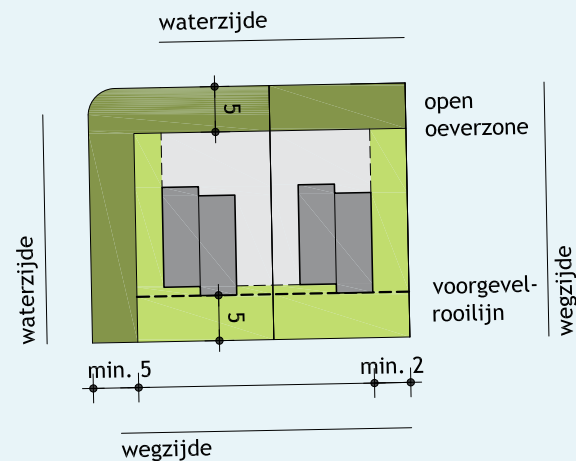


DEELGEBIED 5



1. Plaatsing

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

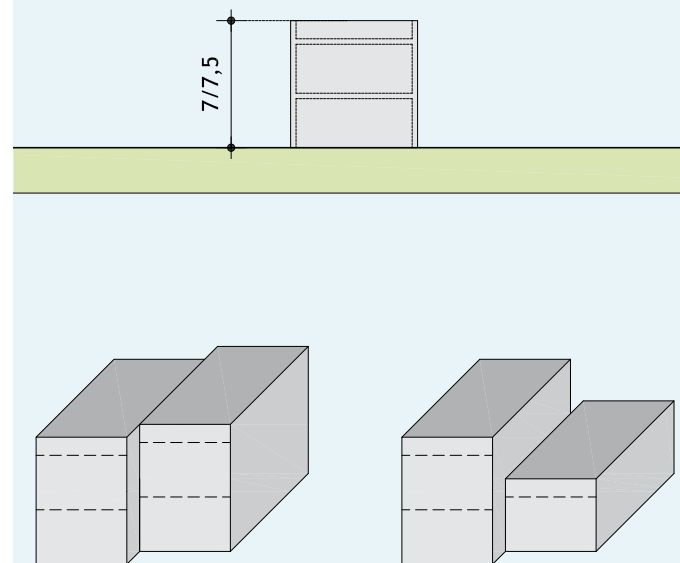


Beeldkwaliteitsrichtlijnen

- 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?

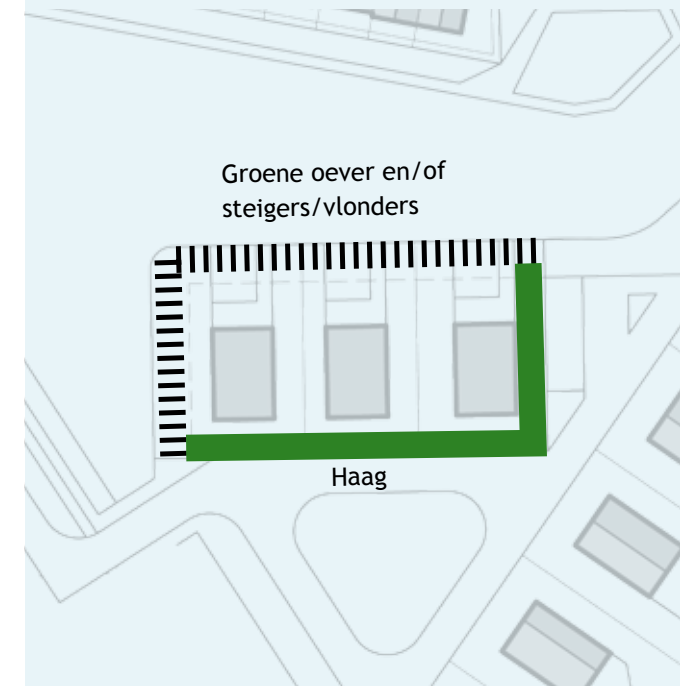


Beeldkwaliteitsrichtlijnen

- De geleding in twee volumes is zorgvuldig gedetailleerd.

6. Perceelsranden

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

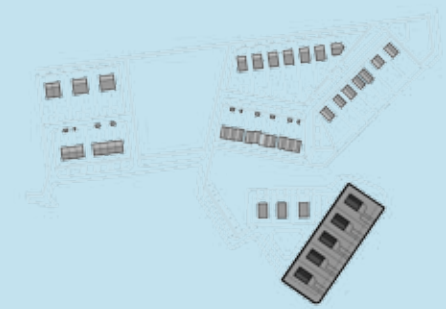


Beeldkwaliteitsrichtlijnen

- 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 insteekhavens toegestaan.
- Eenduidige vormgeving oever. De oever niet ophogen; ontgraven is wel toegestaan.
- Langs de oeverzone is het afmeren van boten niet toegestaan.

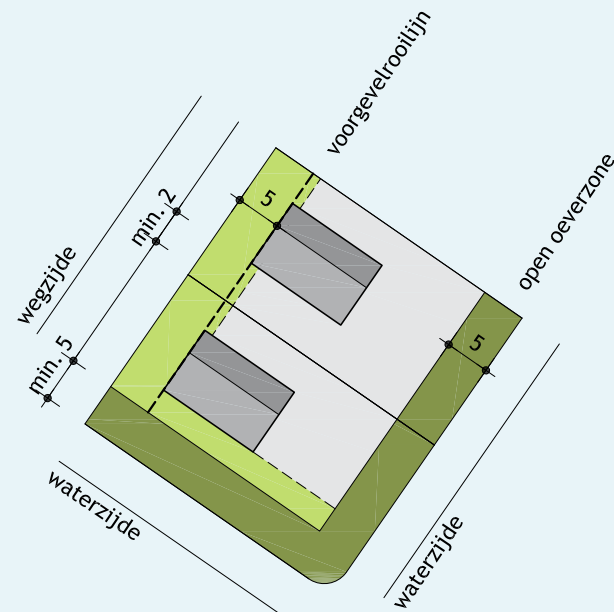


DEELGEBIED 6



1. Plaatsing

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

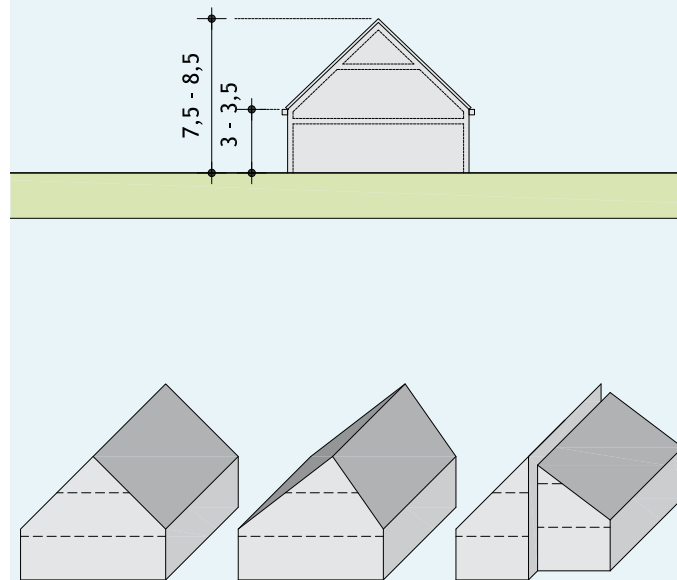


PLAATSING

- 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 3 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

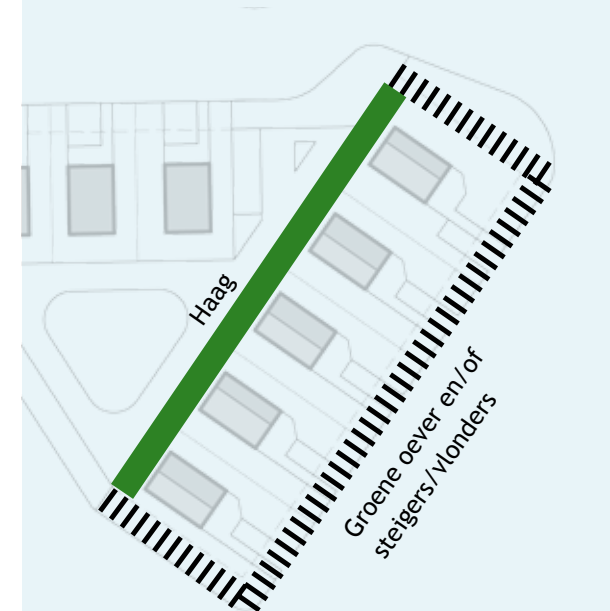
- Het dak heeft forse dakoverstekken (minimaal 0,5 meter).

Aanbevelingen

- De dakgoot is ondergeschikt/valt niet op.

6. Perceelsranden

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

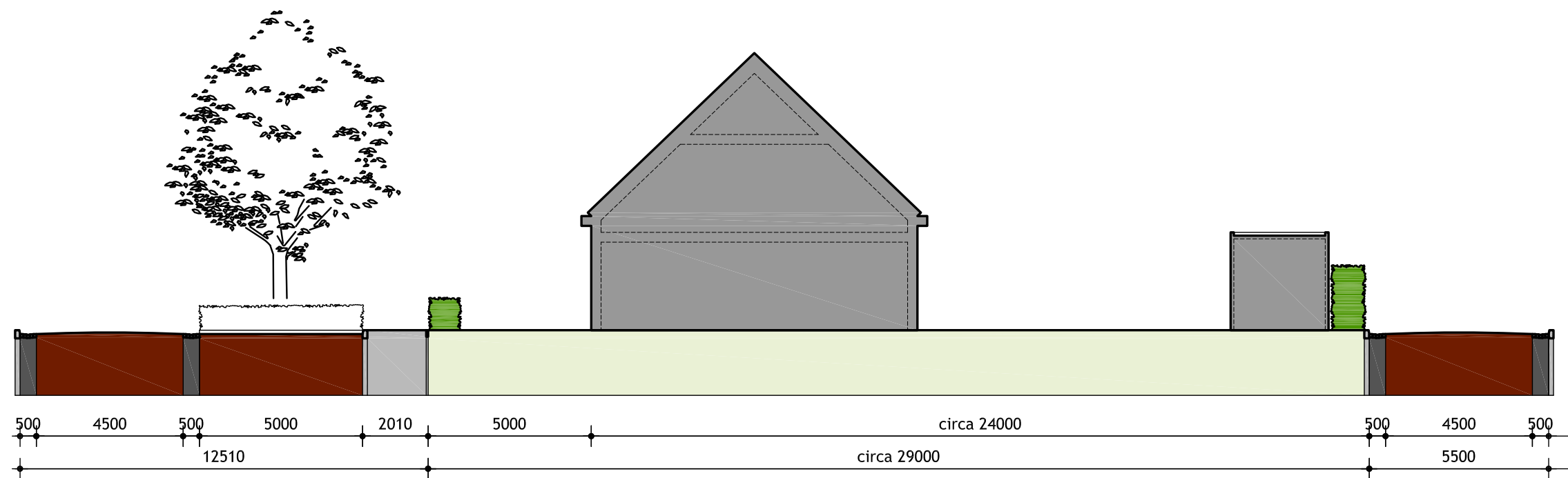


Beeldkwaliteitsrichtlijnen

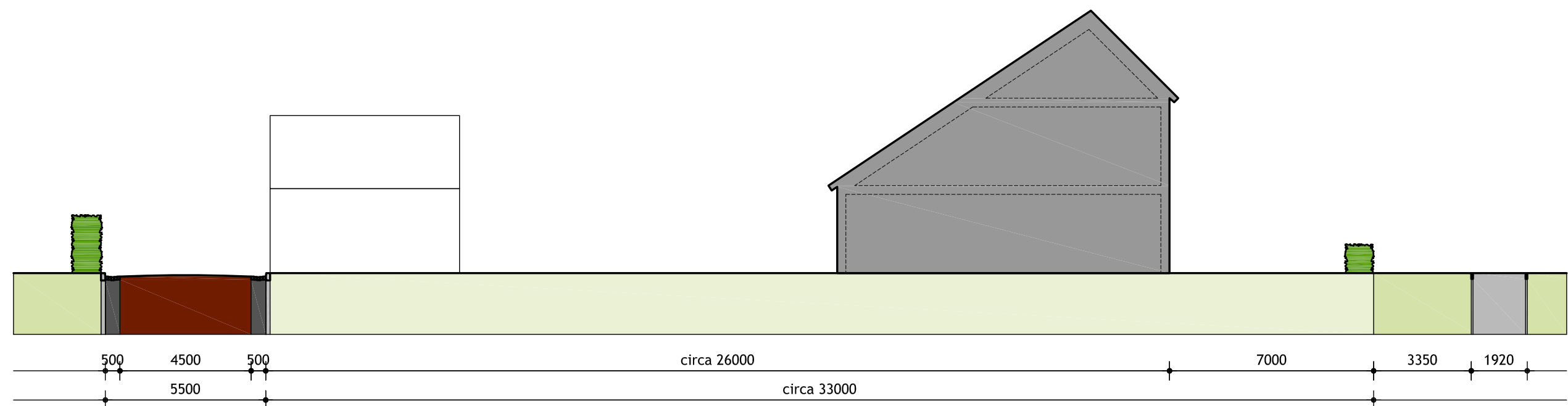
- Aan de straatzijde hagen (iep, haagbeuk, beuk, liguster of berberis) toepassen.
- Aan de waterzijde, in de oeverzone (zie punt 1), is een overwegend open inrichting uitgangspunt.
- In de oeverzone (zie punt 1), zijn enkel erfafscheidingen lager dan 1,5 meter toegestaan. Langs de oever transparante erfafscheidingen toepassen.
- In de oeverzone (zie punt 1), zijn vlonders en steigers, walbeschoeiingen en insteekhavens 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

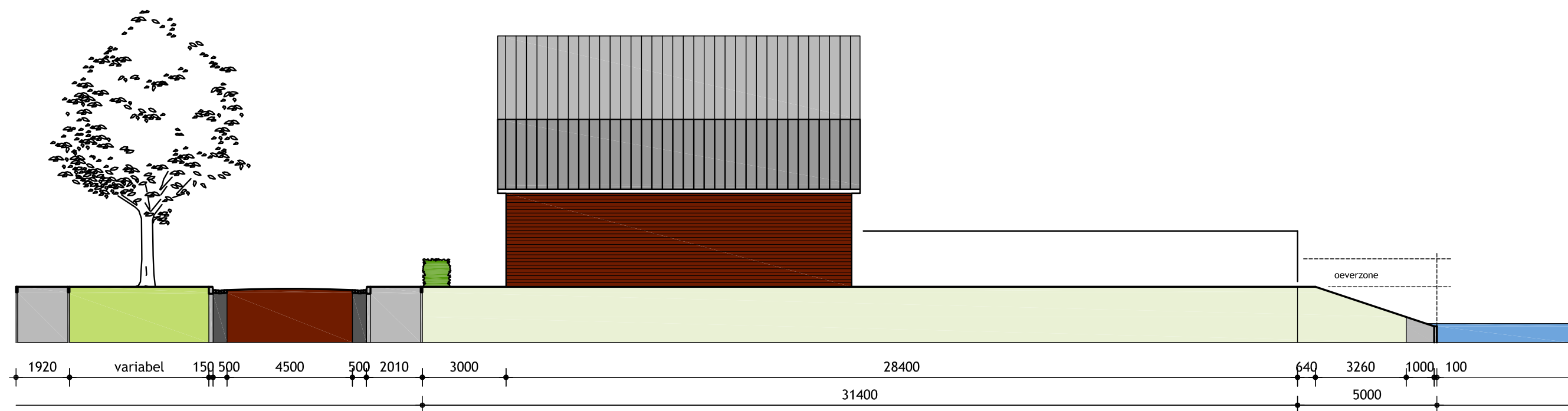


PROFIEL A

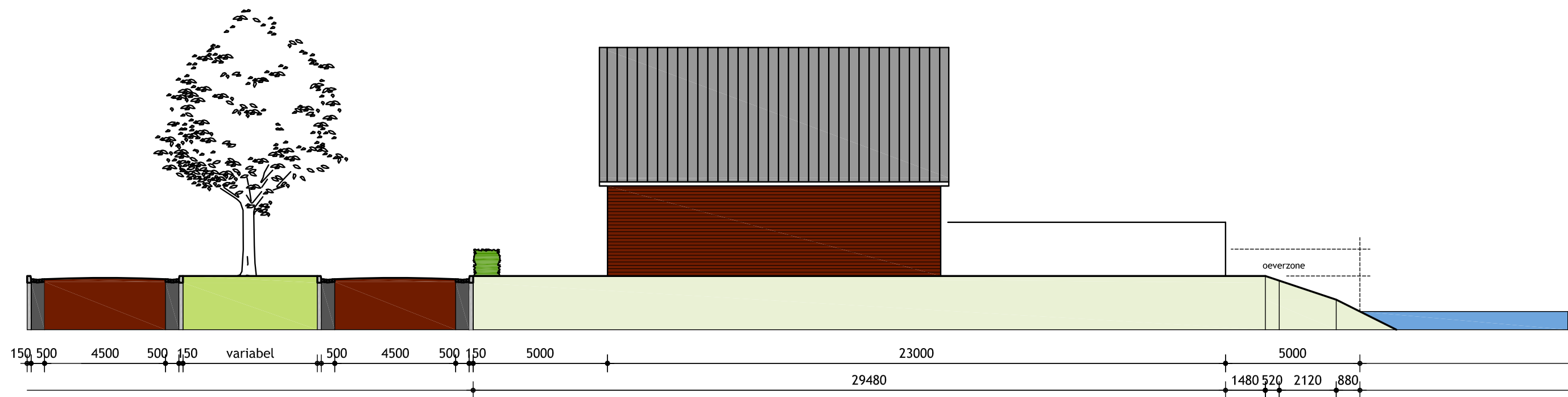


PROFIEL B

PROFIELEN OPENBARE RUIMTE



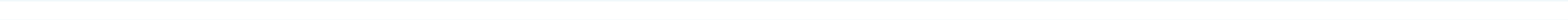
PROFIEL C



PROFIEL D



Opdrachtgever
Gemeente Menameradiel
Gerben Rouwenhorst



Beeldkwaliteitsplan
BügelHajema Adviseurs Leeuwarden
Wout Douwsma
Mischa Teensma