

HAULERVELD

BEELDKWALITEITSPLAN

[®]
BUITENPLANS





Kerkstraat

Kerkstraat

Steenpoel

Valckeniersweg

Opzietersweg

PLANGEBIED

1. INLEIDING

AANLEIDING

Buitenplans heeft een stedenbouwkundig plan ontwikkeld voor een nieuw woongebied grenzend aan de zuidwestelijke dorpsrand van Haulerwijk. Het plangebied heeft een omvang van ruim twee hectare. Aan de oostkant sluit het gebied aan bij de achtererven van de bestaande woningen die langs de Steenpoel, Valckeniersweg en Opzienersweg zijn gelegen. De zuidkant van het plangebied grenst aan het schelpenpad tussen de Opzienersweg en de Kerkstraat. De westkant valt samen met de Dollerwijk. Aan de noordkant van het plangebied liggen de woonpercelen Kerkstraat 18 en 18a. Tussen dit woonperceel en Dollerwijk is een strook braakliggende grond aanwezig dat ook tot het plangebied behoort.

Het stedenbouwkundig plan gaat uit van acht rijwoningen, veertien twee-onder-een-kapwoningen, zes levensloopbestendige woningen en zeven vrijstaande woningen. De acht rijwoningen worden sociale huur en zijn verdeeld over twee blokjes van twee tussenwoningen en twee hoekwoningen.

DOEL EN STATUS

Dit beeldkwaliteitsplan geeft beeldkwaliteitscriteria voor de vormgeving van de nieuwe woningen. De woningen moeten worden ontworpen op basis van deze beeldkwaliteitscriteria. Ter inspiratie zijn referentiebeelden opgenomen. Het beeldkwaliteitsplan geeft daarmee de omgeving en de toekomstige bewoners vooraf duidelijkheid over het bebouwingsbeeld in de nieuwe woonwijk (de eindsituatie).

Het beeldkwaliteitsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad als onderdeel van de Welstandsnota. Daarmee gaan er specifieke welstandscriteria voor het plangebied gelden. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (Hûs en Hiem) hanteert deze criteria als toetsingskader voor 'redelijke eisen van welstand' bij omgevingsvergunningen. Zo wordt de ruimtelijke kwaliteit van Haulerveld geborgd.

LEESWIJZER

Het beeldkwaliteitsplan start met een algemene inleiding. Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van het stedenbouwkundig plan. Het derde hoofdstuk beschrijft en verbeeldt het gewenste bebouwingsbeeld voor Haulerveld. Hoofdstuk 4 gaat in op de erfafscheidingen en hoofdstuk 5 schetst het streefbeeld van de openbare ruimte. De beeldkwaliteitscriteria zijn in hoofdstuk 6 weergegeven.



2. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

BESCHRIJVING

Het plangebied is onderdeel van de hoogveenontginning Haulerwijk. Het stedenbouwkundig plan is afgestemd op de landschappelijke hoofdstructuur en de bestaande omgevingskwaliteiten. Groene overgangen naar het landschap en de aangrenzende woonpercelen zorgen voor een goede inpassing.

De structuur van de Haulerwijkstervaart met haaks daarop wijken is kenmerkend. De lengterichting van de noord-zuidgerichte opstreckende verkaveling is dominant. De vormgeving van het stedenbouwkundig plan is afgestemd op de landschappelijke hoofdstructuur door de Dollerwijk te respecteren en de lengterichting in te passen en te benadrukken. De nieuwe wegen- en bebouwingsstructuur zijn afgestemd op de langgerekte verkavelingsstructuur. De lintbebouwing langs de vaart wordt gerespecteerd doordat er afstand gehouden wordt en de nieuwbouw een andere oriëntatie heeft.

De oever van de Dollerwijk wordt ingericht met extensief beheerd bloem- en kruidenrijk gras. Langs de Dollerwijk worden de bestaande bomen in het plangebied behouden. Aan de westzijde worden nieuwe bomen aangeplant aanvullend op de bestaande bomen waardoor er een bomenrij ontstaat die de wijk begeleidt. Deze bomenrij benadrukt de lengterichting en zorgt voor een groene overgang naar het landschap. De wegen en de woningen liggen op afstand van de Dollerwijk. De woningen worden met de voorgevel op de wijk en de opgaande beplanting georiënteerd. Door de opgaande beplantingen zullen de nieuwe woningen slechts deels zichtbaar zijn vanuit het landschap. Dit geldt ook voor de kopgevels aan de zuidrand. Deze worden deels afgeschermd door de struiken in de waterbergende laagte en de bomen die langs het schelpenpad aanwezig zijn.

Het plangebied wordt voor de auto ontsloten met twee ontsluitingen. Aan de noordzijde wordt een ontsluiting gerealiseerd op de Kerkstraat en aan de oostzijde op de Steenpoel/Valckeniersweg. Aan de zuidzijde wordt voor langzaam verkeer aangesloten op het bestaande schelpenpad. Hierdoor ontstaat er een voor voetgangers en fietsers een goede verbinding richting het zwembad, het dorp en het Blauwe Bos.

Het schelpenpad wordt begeleid met fraaie oude eikenbomen. Het pad en de bomen worden gerespecteerd door een groene buffer van circa 10 meter tussen het schelpenpad en het woongebied. De groene buffer wordt deels verlaagd om ruimte te bieden voor waterberging.

In het plangebied zijn maatregelen genomen om te voorkomen dat geparkeerde auto's het beeld gaan domineren. Auto's worden zoveel mogelijk op het eigen erf geparkeerd. De auto's die niet op het eigen erf geparkeerd kunnen worden, zijn geclusterd in parkeerkoffers in de tussenzone centraal in het plangebied. Deze parkeerkoffers zijn vanuit het landschap gezien op een ondergeschikte plek gesitueerd en het beeld wordt verzacht door de inpassing van bomen. De westrand van het plangebied (langs de Dollerwijk) is zodanig ingericht dat het parkeren van auto's hier niet mogelijk is.

Met de omwonenden van het plangebied wordt rekening gehouden door groene buffers toe te passen. Tussen de nieuwe woningen in het plangebied en de bestaande woningen aan de Steenpoel komt een brede groenstrook met hagen en ruimte voor waterbuffering. Tussen de nieuwe woningen in het plangebied en de bestaande woningen aan de Valckeniersweg en Opzienersweg wordt een groenstrook ingepast met ruimte voor waterbuffering. Deze groenstrook sluit ter plaatse van de Opzienersweg aan op de bestaande groenstrook en de bestaande sloot. Tevens wordt voorzien in een passende groene erfafscheidingen.



Voorbeeld (Bron: FIJN wonen - Van Wijnen) voor:

- Vlakken met bijzondere metselwerkverbanden en baksteendetails verrijken het beeld
- Voorgevel naar de openbare ruimte
- Gevelkleur en dak met gesmoorde dakpannen
- Dak zonder overstek en zinken dakgoot



Voorbeeld (Bron: Maasjacobs.nl) voor:

- Eigentijdse baksteenarchitectuur
- Balans tussen soberheid en expressie
- Dak zonder overstek en zinken dakgoot
- Detaillering versterkt de eigentijdse baksteenarchitectuur



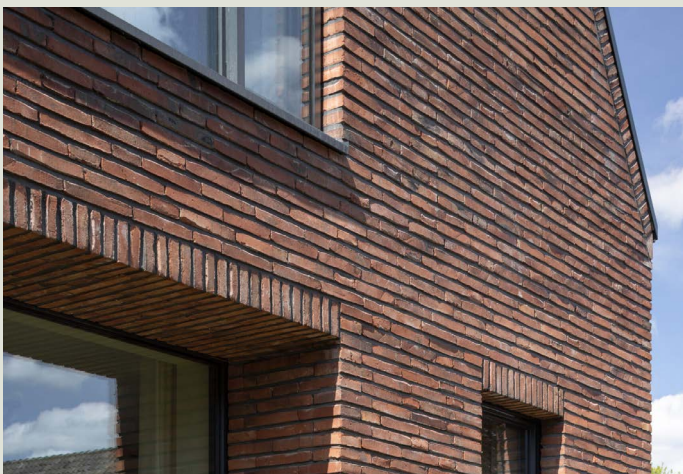
Voorbeeld (Bron: FIJN wonen - Van Wijnen) voor:

- Eigentijdse baksteenarchitectuur
- Balans tussen soberheid en expressie
- Vlakken met bijzondere metselwerkverbanden en baksteendetails verrijken het beeld
- Dak voorzien van gesmoorde pannen



Voorbeeld (Bron: Pauwert.nl) voor:

- Vlakken met bijzondere metselwerkverbanden en baksteendetails verrijken het beeld
- Kleur- en materiaalgebruik gevels



Voorbeeld (Bron: Engelarchitecten.nl) voor:

- Vrijstaande woningen met minimaal een steens negge
- Detaillering versterkt de eigentijdse baksteenarchitectuur
- Kleur- en materiaalgebruik gevels
- Dak zonder overstek



Voorbeeld (Bron: Petersen-tegel) voor:

- Eigentijdse baksteenarchitectuur vrijstaande woning
- Balans tussen soberheid en expressie
- Dak zonder overstek
- Verholten goot

3. BEBOUWING

STREEFBEELD

In het plangebied wordt gestreefd naar een eenduidig en samenhangend bebouwingsbeeld. De woningen worden grotendeels projectmatig ontwikkeld, waardoor de samenhang kan worden gegarandeerd. Alle woningen (zowel vrijstaand, tweekappers alsook rijwoningen) zijn familie van elkaar. Materiaal- en kleurgebruik zijn gelijk, evenals de belangrijkste principedetails zoals goot, aansluiting dak/kopgevel en kozijndetails.

Alle woningen staan met de voorgevel in een rechte voorgevelrooilijn. Aan- en uitbouwen evenals bijgebouwen zijn in plaatsing en vorm ondergeschikt. Voor de voorgevel zijn geen aan- of uitbouwen (zoals erkers en balkons) toegestaan. De maximale hoofdvorm van de woningen varieert van één tot twee bouwlagen met een zadeldak. De bouwhoogte en de kaprichting zijn afgestemd op de specifieke ligging in het plangebied en de directe omgeving. De hoofdvorm is enkelvoudig en kantig in vormgeving.

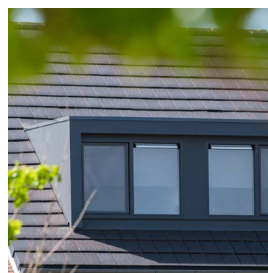
De woningen zijn met een voorgevel op de straat gericht. Op hoeken is er extra aandacht voor de vormgeving van de zij- en kopgevels. Ook is er op de hoeken extra aandacht voor de plaatsing en vormgeving van aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Grenzend aan openbare ruimte mogen bijgebouwen de hagen niet onderbreken.

De woningen worden vormgegeven in een eigentijdse baksteenarchitectuur. De vormgeving vormt een balans tussen soberheid en expressie. De detaillering versterkt de architectuur. Aan- en uitbouwen zijn meeontworpen in de vormgeving van de hoofdvorm. Bijgebouwen zijn in vormgeving meeontworpen of ondergeschikt.

De woningen worden uitgevoerd in baksteen. Eén hoofdkleur baksteen (oranjerood) domineert het aanzicht. Een tweede kleur baksteen in een afgeleide tint is mogelijk als accent, mits zeer ondergeschikt. Bijzondere metselwerkverbanden en bijzondere baksteendetails verrijken het beeld. De daken hebben geen overstek ter plaatse van de kopgevel en worden beëindigd met een gevelpan. De daken worden afgedekt met gebakken blauw gesmoorde holle dakpannen.

Dakkapellen zijn hedendaags en strak vormgegeven. Dakkapellen op twee-onder-een-kap- en rijwoningen in de kleur van het dak, of in zink uitvoeren. Op vrijstaande woningen worden de dakkapellen aan zichtzijden (voor- en zijkanten) in het gevelvlak geplaatst en in metselwerk uitgevoerd. Bij de vrijstaande woningen wordt een verholen goot toegepast. Bij de overige woningen is sprake van een verholen goot of een zinken mast- of bakgoot. Hemelwaterafvoeren worden in zink uitgevoerd.

Dakramen zijn ondergeschikt in het dakvlak, zijn regelmatig geplaatst en zijn meeontworpen. Zonnepanelen zijn meeontworpen en vormen een rechthoekig vlak in het dak. Matte zonnepanelen (in kleur aansluitend op de dakpannen) toepassen. Installaties zoals warmtepompen zijn in plaatsing ondergeschikt en zijn vanuit de openbare ruimte niet zichtbaar.



Voorbeeld (Bron: Petersen-tegel (links) en Klok dakkapellen (rechts)) voor:

- Dakkapel 2-onder-1-kap- en rijwoningen
- Hedendaags en strak vormgegeven dakkapel
- Dakkapel in zink of kleur van het dak



Voorbeeld (Bron: Gouden Liniaal Architecten (links) en Strating (rechts)) voor:

- Dakkapel vrijstaande woning
- Dakkapel in het gevelvlak aan zichtzijde
- Dakkapel in steen uitgevoerd

- Taxushaag, *Taxus baccata*,
beheerhoogte 1 m
- Portugese laurierhaag, *Prunus lusitana*
'*Angustifolia*', beheerhoogte 2 m



4. ERFAFSCHIEDINGEN

STREEFBEELD

Voor de erfafscheidings is er specifiek geken naar wat passend is voor de plek grenzend aan de openbare ruimte of voor de privacy. Een groene erfafscheiding in de vorm van een haag is uitgangspunt voor alle kavels. Op de themakaart 'Groene erfafscheidings' (zie pagina 8) is de soort haag en de beheerhoogte van de haag weergegeven.

NIEUWE WOONPERCELEN

Langs de voorste perceelsgrenzen, in de voortuinen en langs zijdelingse perceelsgrenzen grenzend aan de openbare ruimte zijn lage taxushagen uitgangspunt. Langs de overige perceelsgrenzen in het plangebied wordt uitgegaan van een hoge Portugese laurierhaag.

Bijgebouwen in het plangebied mogen de hagen aan zichtzijden niet onderbreken. De hagen lopen voor de bijgebouwen langs. De bijgebouwen (schuurtjes) mogen op zichtplekken (grenzend aan openbare ruimte) dus niet op de erfgrans staan en staan op minimaal 1 meter afstand.

BESTAANDE WOONPERCELEN

Aan de achterzijde van de kavels aan de Steenpoel (oostzijde plangebied) wordt een hoge Portugese laurierhaag aangeplant. Ter plaatse van de zijdelingse perceelsgrenzen van Valckeniersweg 37 en Steenpoel 28 wordt een combinatie van een lage taxushaag en ene hoge Portugese laurierhaag aangebracht. Deze groenblijvende hagen zorgen voor een goede afscherming tussen het nieuwe woongebied en de bestaande woonpercelen met het oog op de privacy.

AANLEG, BEHEER EN INSTANDHOUDING

De hagen worden aangeplant door de ontwikkelende partij. In het omgevingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, op grond waarvan de hagen aangeplant en in stand gehouden moeten worden. Bij grondoverdracht aan particulieren wordt dit tevens vastgelegd in een kettingbeding.



Taxushaag (*Taxus baccata*)

Bron: Uw-tuingids.be



Portugese laurierhaag (*Prunus lusitanica* 'Angustifolia')

Bron: Tenhoven-bomen.nl



Bloem- en kruidenrijk gras en bomen

Bron: BügelHajema



Bloem- en kruidenrijk gras in de bermen

Bron: BügelHajema



Wadi / laagte

Bron: Nanda Sluijsman



Wadi / laagte

Bron: Nanda Sluijsman



Sfeerbeeld verharding openbare ruimte

Bron: Burolubbers.nl



Kleurbeeld bestrating

Bron: BügelHajema



Parkeren op grasbetontegels

Bron: Rainaway.nl



Parkeren op grasbetontegels

Bron: Rainaway.nl

5. OPENBARE RUIMTE

STREEFBEELD

Het plangebied wordt aan twee kanten ontsloten. Aan de westkant wordt gebruik gemaakt van het ontsluitingspunt aan de Steenpoel/Valckeniersweg. Daarnaast wordt de vroegere toegang naar de Kerkstraat aan de noordzijde opgewaardeerd tot een volwaardige tweede ontsluiting.

De wegen worden minimaal vijf meter breed en worden aan één of twee zijden voorzien van een trottoir. Met de breedte van vijf meter kan er ook op de twee doodlopende wegen aan de zuidkant gemakkelijk gekeerd worden. De straten worden uitgevoerd in klinkers en de trottoirs worden in betontegels uitgevoerd. De rijbaan en de trottoirs worden van elkaar gescheiden met een oprijdbare trottoirband zodat er een zacht, dorps beeld ontstaat. Centraal in het plangebied worden parkeercoffers aangelegd. De parkeerplaatsen worden aangelegd in een water- en groendoorlatende verharding.

De wegbermen, de bufferzones en de oever van de Dollerwijk worden ingericht met bloem- en kruidenrijk gras. Langs de Dollerwijk worden de bestaande bomen in het plangebied behouden. Aan de westzijde worden nieuwe bomen aangeplant aanvullend op de bestaande bomen waardoor er een bomenrij ontstaat die de wijk begeleidt. De bomen worden aangeplant in een onregelmatig patroon om daarmee een landschappelijk beeld te creëren. Het sortiment bomen bestaat uit zomereiken, zachte berken en elzen. In de tussenzone, met daarin de parkeercoffers, worden bomen aangeplant om het beeld te verzachten. Het sortiment bomen bestaat uit schietwilg en zilverlinden. Op de thema-kaart 'Beplantingen en overig' (zie pagina 12) zijn de bomen en bloem- en kruidenrijke grassen in de openbare ruimte weergegeven.

DUURZAAMHEID

Klimaatadaptatie wordt steeds belangrijker voor de inrichting van de openbare ruimte. Hiervoor is het van belang dat bestaande groen- en waterstructuren worden behouden en versterkt. Ook de materialisering van de bestrating kan hier een bijdrage aan leveren. In algemene zin wordt verharding zo veel mogelijk beperkt. Waar mogelijk wordt halfverharding toegepast om het oppervlak verharding te beperken. Zo kan regenwater makkelijker in de bodem infiltreren. Daarnaast wordt het regenwater via de groene bufferstroken aan de oost- en zuidrand van het plangebied (vertraagd) afgevoerd naar de Dollerwijk.

BIODIVERSITEIT

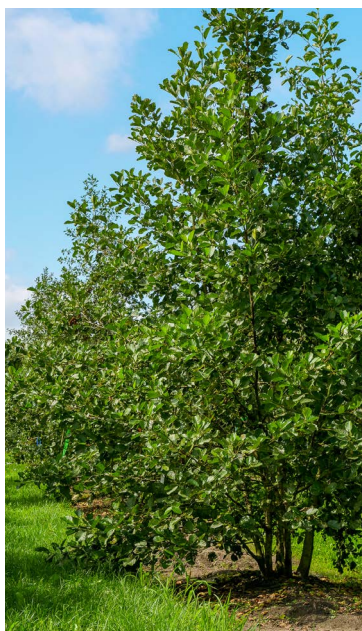
De biodiversiteit binnen het plangebied is op dit moment minimaal. Het gaat om een akker die afwisselend voor de teelt van raaigras en snijmaïs benut wordt. Er is sprake van regelmatige bemesting en van de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen. De biodiversiteit wordt vergroot door de groene bufferzones, waarin een sloot, bloem- en kruidenrijk gras en hagen van streekeigen beplanting zijn opgenomen. Verder is aan de zuidkant van het plangebied een groene zone opgenomen en worden bomen en bloem- en kruidenrijk gras aangeplant langs de Dollerwijk. Daarnaast zijn er voorzieningen opgenomen voor kleine marterachtigen (faunatunnel en marterhopen). Tenslotte zullen verspreid over het plangebied (ingebouwde) nestkasten voor huismussen, vleermuizen en gierzwaluwen worden aangelegd. Bij de beplantingskeuze, de terreininrichting en het beheer is, conform het ecologisch advies, zoveel mogelijk rekening gehouden met de potenties voor flora en fauna.

- Te kappen boom
- Bestaande boom
- Nieuwe boom
- Nieuwe struiken
- Ag Zwarte els, *Alnus glutinosa*
- Bp Zachte berk, *Betula pubescens*
- Ca Hazelaar, *Corylus avellana*
- Cd Dwergmispel, *Cotoneaster danneri*
- la Hulst, *Ilex aquifolium*
- Lv Wilde liguster, *Ligustrum vulgare*
- Qr Zomereik, *Quercus robur*
- Rf Sporkehout, *Rhamnus frangula*
- Sa 'L' Schietwilg, *Salix alba* 'Liempde'
- Sc Grauwe wilg, *Salix cinerea*
- Tt Zilverlinde, *Tilia tomentosa*
- vd Sneeuwbal, *Viburnum davidii*
- Ⓛ Laagte, wadi
- Ⓢ Containeropstelplaatsen
- Ⓞ Open water, altijd toegankelijk brandweer
- Ⓑ Bestaande brandkraan
- Cruydhoeke W1 Bloemrijke wadi, lichte grond (extensief beheer)
1-2x per jaar maaien, maaisel afvoeren
Voor paarden niet-giftige soorten toepassen
- Cruydhoeke G1 Bloem- en kruidenrijk gras, lichte grond (extensief beheer)
1-2x per jaar maaien, maaisel afvoeren
Voor paarden niet-giftige soorten toepassen

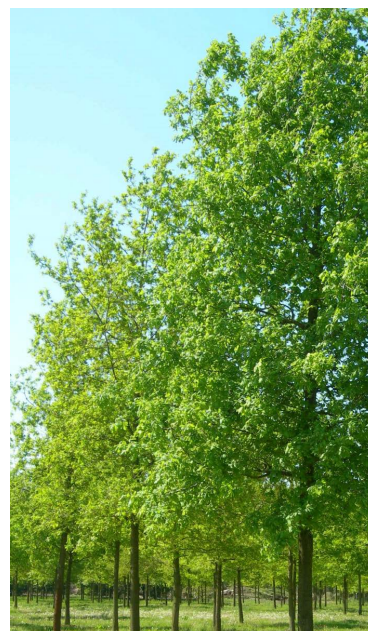




Zachte berk (Betula pubescens)
Bron: Wilde-planten.nl



Gewone els (Alnus glutinosa)
Bron: Vdberk.nl



Zomereik (Quercus robur)
Bron: Vdberk.nl



Zilverlinde (Tilia tomentosa)
Bron: Vdberk.nl



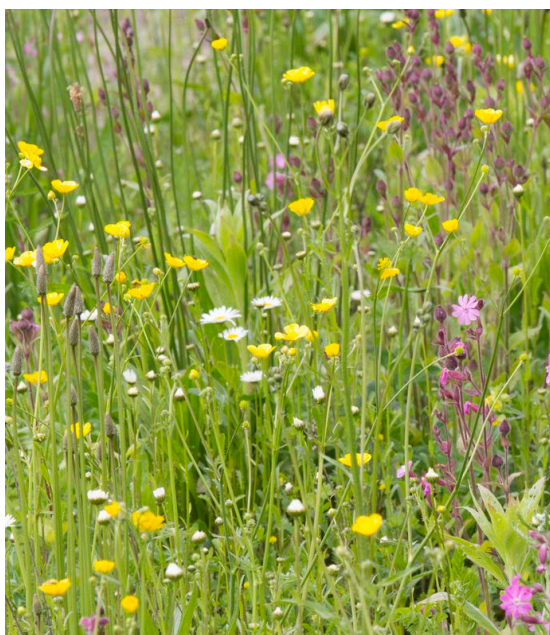
Schietwilg (Salix alba 'Liempde')
Bron: Vdberk.nl



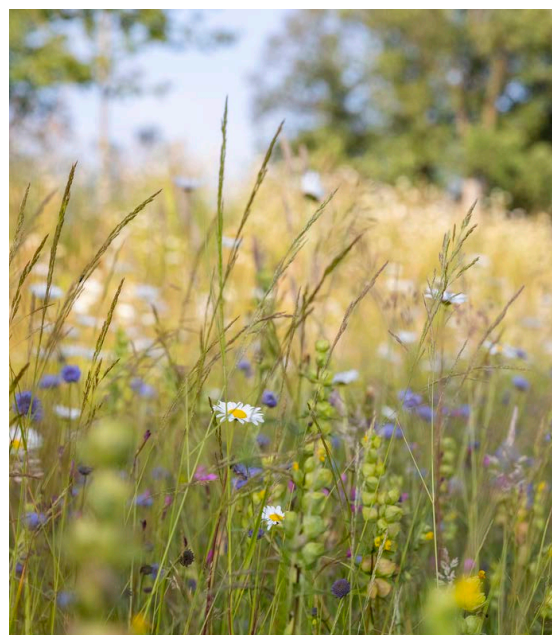
Sneeuwbal, Viburnum davidii
Bron: Atuin.nl



Dwergmispel, Cotoneaster danneri
Bron: Bomenenzo.nl



Cruydt-Hoeck G1 Bloemrijk grasland
Bron: Cruydthoeck.nl



Cruydt-Hoeck W1 Wadi
Bron: Cruydthoeck.nl

- Een laag met kap
- Twee lagen met kap
- Verplichte nokrichting



6. BEELDKWALITEITSCRITERIA

PLAATSING

- De woningen staan met de voorgevel in een rechte voorgevelrooilijn
- Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn in plaatsing ondergeschikt
- Bijgebouwen mogen hagen grenzend aan openbare ruimte niet onderbreken en staan op minimaal 1 meter afstand van de erfgrans zodat de hagen kunnen doorlopen
- Voor de voorgevel zijn geen aan- of uitbouwen (zoals erkers en balkons) toegestaan
- Dakramen kennen een regelmatige plaatsing
- Dakkapellen worden minimaal een meter uit de kopgevel geplaatst
- Maximaal twee dakkapellen per langsgewel
- Bij plaatsing van meer dan 1 dakkapel, is de maximale tussenmaat tussen de dakkapellen maximaal 1 meter

HOOFDVORM

- De maximale hoofdvorm is een of twee bouwlagen met een kap; zie themakaart 'Hoofdvorm en nokrichting' op pagina 14) voor de maximale maatvoering
- De hoofdvorm is afgedekt met een zadelskap
- De nokrichting is evenwijdig aan of haaks op de weg; zie themakaart 'Hoofdvorm en nokrichting' op pagina 14 voor de verplichte nokrichting
- De massaopbouw van de hoofdvorm is kantig en enkelvoudig
- Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn in volume en hoogte ondergeschikt
- Dakkapellen zijn ondergeschikt in het dakvlak

AANZICHTEN

- De woningen zijn met de voorgevel op de straat georiënteerd
- Vrijstaande woningen op een hoeklocatie hebben een dubbele oriëntatie
- Twee-onder-een-kapwoningen en rijwoningen op een hoeklocatie hebben geen volledige dichte kopgevel
- Eigentijdse baksteenarchitectuur met een balans tussen soberheid en expressie
- Aan- en uitbouwen zijn meeontworpen met de hoofdvorm
- Bijgebouwen zijn meeontworpen of ondergeschikt
- Dakkapellen zijn hedendaags en strak vormgegeven
- Dakramen zijn ondergeschikt en zijn meeontworpen

OPMAAK

- De detaillering versterkt de eigentijdse baksteenarchitectuur
- Het kleur- en materiaalgebruik is terughoudend in aantal en expressie
- Gevels volledig uitvoeren in baksteen
- Voor alle woningen dezelfde hoofdkleur baksteen (oranjerood) toepassen; een tweede kleur baksteen is als accent toegestaan, mits familie en zeer ondergeschikt
- Vlakken van bijzondere metselwerkverbanden en baksteendetails verrijken het beeld
- Alle woningen zijn voorzien van een terugliggende antracietgrijze voeg
- Vrijstaande woningen hebben (minimaal) een steens negge
- Alle kozijnen hebben dezelfde kleur (grijs RAL 7032)
- Hemelwaterafvoeren zijn van zink
- Daken afdekken met blauw gesmoorde gebakken holle (geen vlakke) dakpannen
- Daken hebben geen dakoverstek, maar een gevelpan als beëindiging
- Bij twee- onder-een-kap- en rijwoningen verholten goten of zinken mast- of bakgoten toepassen
- Bij vrijstaande rijwoningen verholten goten toepassen
- Aan- en uitbouwen zijn in kleur- en materiaalgebruik meeontworpen met de hoofdvorm
- Bijgebouwen zijn in kleur- en materiaalgebruik meeontworpen of ondergeschikt
- Dakramen sluiten in kleur aan bij de kleur van de dakbedekking
- Dakkapellen op twee-onder-een-kap- en rijwoningen in zink of in de kleur van de dakbedekking

OPMAAK DAKKAPELLEN VRIJSTAANDE WONINGEN

- Dakkapellen worden aan de voorzijde en beide zijanten uit de gevel opgetrokken
- Dakkapellen worden aan de voorzijde en beide zijanten in metselwerk uitgevoerd
- Dakkapellen hebben geen boeideel aan de bovenzijde maar een zinken kraal
- Het metselwerk van de gevel loopt ononderbroken door in de dakkapel
- De verholten goot wordt ter plaatse van de dakkapel onderbroken
- Dakkapellen hebben een hoogte/breedte verhouding die verticaal of vierkant is
- Dakkapellen hebben in aanzicht een 'lijst' van metselwerk rondom die maximaal 35 cm breed of hoog is
- Dakkapellen hebben een vulling van glas; een vulling anders dan van glas is niet toegestaan

DIVERSEN

- Installaties zoals warmtepompen zijn:
 - in plaatsing ondergeschikt en zijn vanuit de openbare ruimte niet zichtbaar
 - in aanzicht en opmaak ondergeschikt of meeontworpen
- Zonnepanelen zijn meeontworpen en vormen een rechthoekig vlak in/op het dak
- Matte zonnepanelen (in kleur aansluitend op de dakpannen) toepassen
- Een groene erfafscheiding is uitgangspunt (zie hoofdstuk 4)

COLOFON

BEELDKWALITEITSPLAN

BügelHajema Adviseurs Leeuwarden
Adviseurs voor leefomgeving
en omgevingsrecht BNSP

Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
+31 (0)58 215 25 15

info@bugelhajema.nl
www.bugelhajema.nl



BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving

OPDRACHTGEVER

Buitenplans Projectontwikkeling BV
Berkenlaan 51
9321 GT Peize

www.buitenplans.nl



BUITENPLANS

