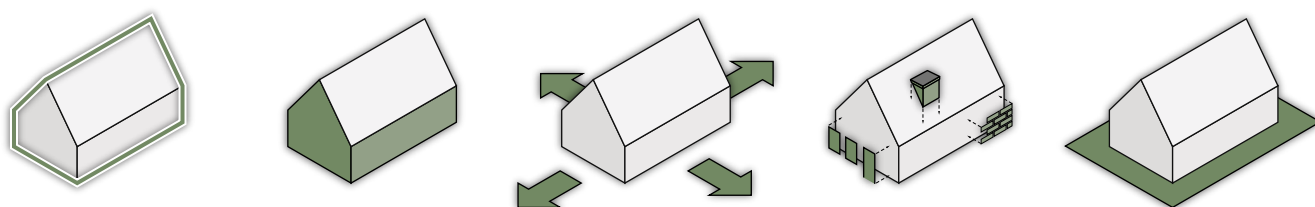


Beeldkwaliteitsplan Puoldyk - Fase III Dronryp

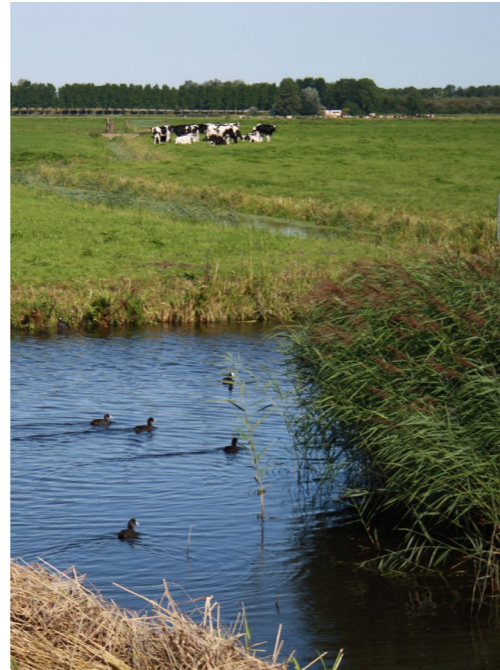


Puoldyk - Fase III

Wonen op de overgang van dorp en land in een groene, waterrijke buurt

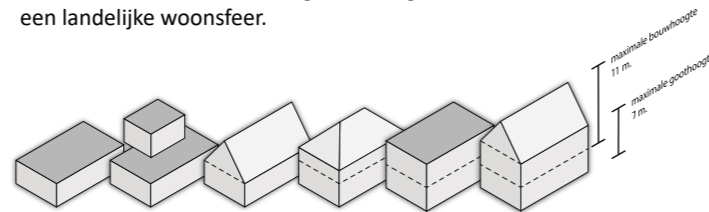
Puoldyk – Fase III is een uitbreiding van de wijk Fûgellân aan de oostzijde van Dronryp. Het vormt de nieuwe overgang van het dorp naar het land. De overgang van de oude kwelderwal naar de lagere, nattere delen 'De Puollen', biedt de mogelijkheid om van beide te profiteren. Wonen in Puoldyk is wonen in een historische kern, met uitzicht op het weidse agrarische landschap.

Door de ruime opzet, met doorzichten vanaf de straten en ruimte tussen de woningen, is vanuit veel plekken in de buurt het omliggende landschap te ervaren. Maar ook de buurt zelf krijgt een aantrekkelijk karakter, met watergangen met flauwe oevers en brede grasstroken met bomen. Genieten van deze kwaliteit kan vanuit de eigen tuin. Eén derde van de woningen ligt langs de buitenrand met vrij uitzicht op het landschap en alle achtertuinen liggen aan de flauwe, rijk begroeide oevers.



Veel vrije keus

Het dorps karakter van de buurt wordt versterkt door de ruime groene kavels waarop vrijstaande en semi-vrijstaande woningen worden gebouwd. Doordat de woningen op voldoende afstand van elkaar staan is variatie mogelijk en krijgen nieuwe bewoners relatief veel vrijheid bij het ontwerpen van de hoofdvorm, grootte en kapvorm van de woning. Om te zorgen voor een dorps karakter, is de hoogte van de woningen gesteld op een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter. Dat betekent dat er woningen van één of twee lagen met een plat dak worden gebouwd en woningen van één of twee lagen met een kap. Deze variatie in de bebouwing moet zorgen voor een landelijke woonsfeer.



De Puoldyk met op de achtergrond de kerk van Dronryp. In het midden de rode woningen aan de Puoldyk. Daarachter, rechts op de foto, komt Puoldyk - Fase III..



De rol van dit beeldkwaliteitsplan

Het gemeentelijke welstandsbeleid is vastgelegd in de Welstandsnota die op 1 juli 2021 is vastgesteld. De nota is ingedeeld in verschillende welstandsgebieden met hun specifieke kenmerken.

Om in dit gebied (hierboven afgebeeld) een specifiekere beeldkwaliteit te kunnen creëren, stelt de gemeenteraad samen met een bestemmingsplan ook een beeldkwaliteitsplan vast.

Dit beeldkwaliteitsplan vormt, na vaststelling door de raad, het geldende welstandskader voor het plangebied én voor de reeds bestaande aansluitende woningbouw aan de Puoldyk 53 tot en met 65.



Samenhang door materiaal- en kleurgebruik

Om toch een samenhangend totaalbeeld te krijgen is afstemming tussen het beeld van de woningen onderling en met de omgeving gewenst. Want Dronryp is en blijft een Fries dorp met een historisch karakter en niet een wijk bij Almere in een jonge polder. Of het nu het beschermde dorpsgezicht is, de wederopbouwbuurten van de jaren '50 en '60 of de modernere wijken van de laatste decennia zijn: in Friese dorpen zoals Dronryp worden huizen gebouwd van bakstenen en hebben een pannenkop, met soms hout in de bovenkant van de gevel. Gewone, degelijke woningen.

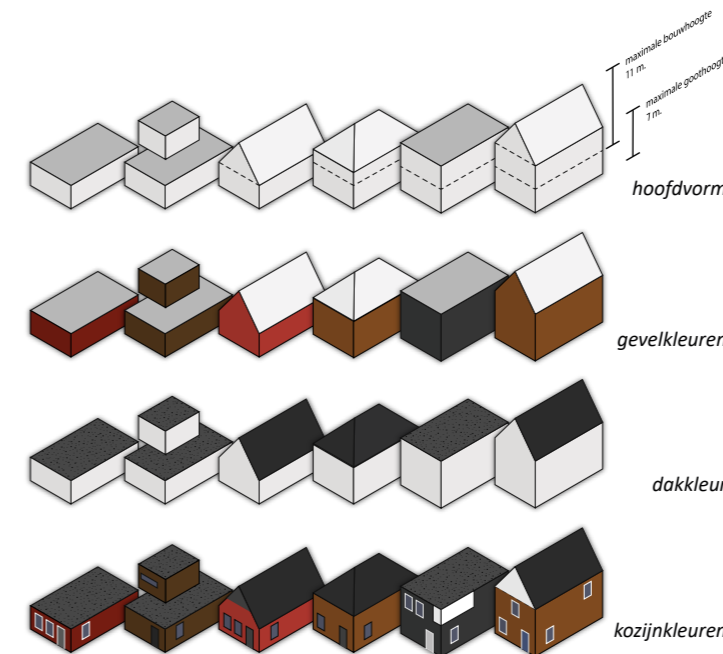
Dat beeld wordt in Puoldyk – Fase III doorgezet. Woningen met pannen- of platte daken en metselwerkgevels met eventueel ondergeschikte houtvlakken in de gevel. Daarbij wordt aangesloten op de systematiek die is ingezet voor de woningen aan de Puoldyk, die straks onderdeel zijn van de buurt. Aan de Puoldyk is ook veel vrijheid gegeven in de hoofdmassa van de woningen, maar is gekozen voor een sterke samenhang in materiaal- en kleurgebruik. Hier hebben alle woningen dezelfde rode bakstenen gevels, zwarte pannendaken, zwarte kozijnen en waar houtvlakken in de gevel zijn toegepast, is dit ook zwart. Er is veel variatie in de vorm van de woningen, maar door het materiaal- en kleurgebruik toch ook veel samenhang.

Voor Puoldyk – Fase III gelden in de basis dezelfde uitgangspunten, maar een buurt met circa veertig alleen maar rode woningen doet niet dorps aan. Daarom kan voor het metselwerk en de kozijnen uit meer kleuren worden gekozen. Wanneer een nieuwe woning met de voorgeschreven materialen wordt ontworpen, is welstand in veel gevallen slechts een eenvoudige toets.



De Tsjerkebuorren, onderdeel van het beschermd stadsgezicht van Dronryp. ▶

Uitgangspunt voor de beeldkwaliteit van Puoldyk - Fase III: variatie in hoofdvorm en samenhang in het materiaal- en kleurgebruik. ▼



Als de basisprincipes voor samenhang in kleur- en materiaalgebruik worden losgelaten, zal op andere architectonische principes meer aandacht komen te liggen.

Kent de woning op zichzelf een evenwichtige gevel en massaopbouw? Zitten de gevelopeningen op de juiste plek? Hoe is de woning gericht op het landschap? Hoe wordt de woning gepositioneerd op de kavel en hoe verhoudt zich dat tot de buurwoning? Is er voldoende samenhang en afstemming tussen de goothoogte en dakvorm van de woning ten opzichte van de omliggende woningen? Is de gekozen bouwstijl passend bij het geheel?

Afwijken van de standaard beeldkwaliteitsregels, zoals voor gerichtheid, materiaal- en kleurgebruik, is dus bespreekbaar, maar vraagt om de nodige kunde, oog voor detail, een goede analyse van en afstemming op de omgeving. Een dergelijk plan wordt dan ook met een zelfde zorgvuldigheid beoordeeld. Met bijvoorbeeld extra overleggen over het plan met de gemeente en een welstandstoets die veel nauwkeuriger kijkt naar wat passend is in de omgeving.

Skilpaed, onderdeel van het beschermd stadsgezicht van Dronryp. ▶▶

Afwijken kan

Wonen in een dorp heeft iets gemeenschappelijks. Sociale contacten dichtbij, iedereen kent elkaar en helpt elkaar, oftewel Mienskip. Toch betekent dat niet, dat iedereen zich moet conformeren of moet schikken naar het geheel. Dat geldt ook in Puoldyk – Fase III. De huidige tijd, met haar creativiteit en individualiteit, maakt dat er mensen zijn die net even anders willen wonen. Bijvoorbeeld meer gericht op leven in de tuin en het uitzicht, in een bijzondere gezinssamenstelling of uitgesproken duurzaam met vernieuwende technieken of natuurlijke materialen.

De variatie die dit soms vraagt, wordt deels al gegeven door de vrijheid in hoofdvorm en massaopbouw binnen het plan. Maar wellicht zijn hiervoor ook afwijkende materialen of kleuren nodig. Afwijken mag, maar dient wel zorgvuldig te gebeuren.



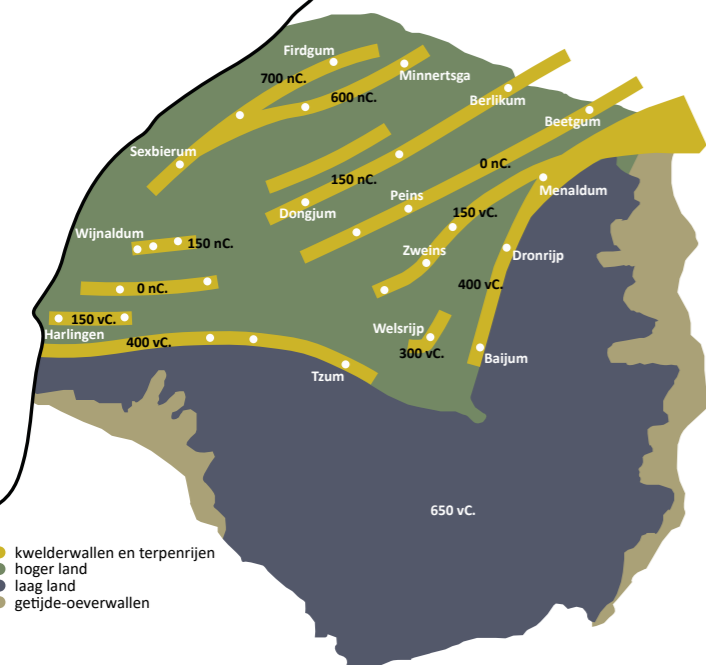
Variatie in de hoofdmassa en samenhang in het kleur- en materiaalgebruik van de woningen aan de Puoldyk. ▶▶▶



Op de overgang

Op de overgang van droog naar nat

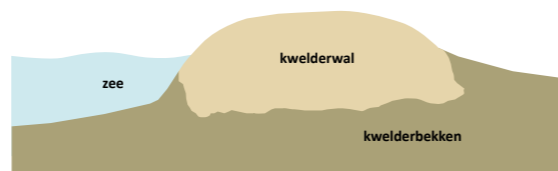
Rond 5000 v. Chr. bestond de Noord-Nederlandse kust uit grote wadden-, slib- en kweldergebieden. De kustlijn lag veel verder landinwaarts dan nu. Langs de randen van de kwelders werden veel grove zanddeeltjes en schelpresten afgezet. Daardoor ontstonden langs de kustlijn kwelderwallen, zandige ruggen van enkele decimeters hoog. De grond is hier, door het relatief zandige karakter, losser van structuur in vergelijking met de meer kleiachtige 'dalen'. Dit maakte de kwelderwallen praktischer voor de latere bewoning door mensen: het land liep minder snel onder en de grond was veel geschikter voor akkerbouw.



Op de kwelderwal

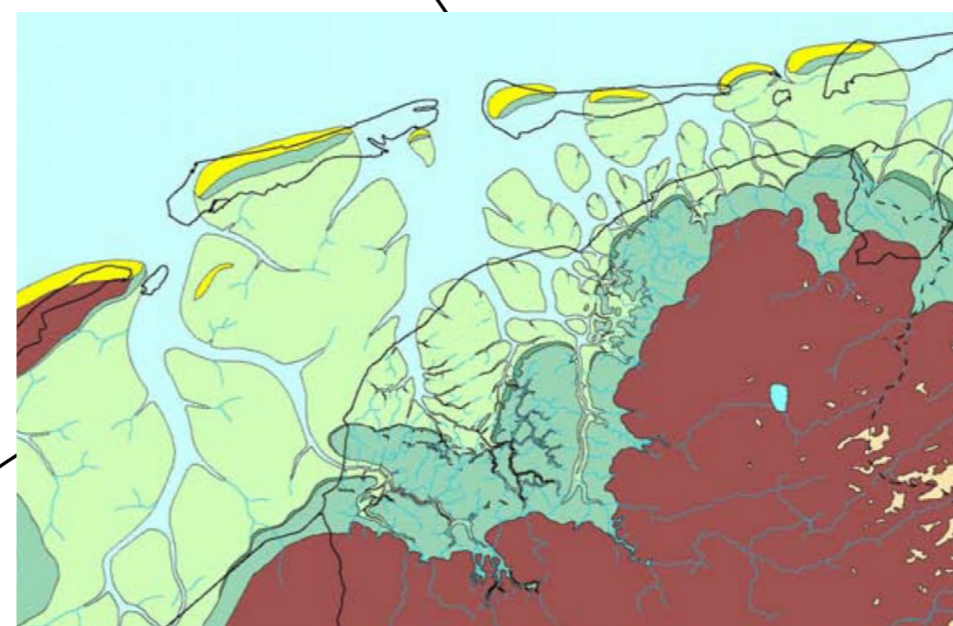
In Westergo ontstonden, van circa 500 voor Christus tot 700 na Christus, steeds nieuwe kwelderwallen langs de kustlijn die naar het noorden opschoof. Daar achter lag een laaggelegen, nat en ontoegankelijk veengebied. Op de eerste kwelderwal in de reeks is Dronryp ontstaan. Het is daarom één van de eerste bewoonde plekken van Westergo en één van de oudere dorpen. De bebouwing stond veelal in een lint op de wal. Dit rijke verleden is nog steeds terug te zien in het dorp, zoals de kerken en het beschermde dorpsgezicht.

Tot en met de jaren '60 van de 20e eeuw lag het dorp nog voornamelijk langgerekt op de kwelderwal, maar daarna is het steeds uitgebreid met wijken aan de west- en oostzijde. Nieuwe buurten zoals Puoldyk – Fase III liggen daarom op de overgang van de oude kwelderwal naar het lagere landschap.



Natter, lager, agrarisch landschap

De ontwatering van het kwelderlandschap vond plaats via een stelsel van geulen en prielen. Een naar verhouding zeer laag en nat deel was het gebied ten oosten van Dronryp. De ontwatering liep via de Poelvaart en het gebied (en het gehucht daar) werd De Poelen/De Puollen genoemd. Ook deze historie is nog steeds af te lezen. De Poelvaart ligt er nog steeds en de mooie, oude molen is behouden. De Puoldyk, die aan de zuidkant van het plangebied ligt, is de enige (auto)weg naar dit stukje agrarisch land. De Puoldyk en de nieuwe woonontwikkeling die hier aan ligt, vormen de overgang van dorp naar buitengebied.



- ▲ De Poelvaart met de molen.
- ◀ Noord-Fryslân 500 voor Chr.
- ◀◀ Dronryp eind 19e eeuw. De Poelvaart is duidelijk herkenbaar als hoofdontwatering van De Poelen. Het dorp ligt nog langgerekt als een lint op de Kwelderwal en aan de zuidzijde zijn het station en het spoor van Harlingen naar Leeuwarden al aangelegd. De Harlingervaart loopt nog midden door het dorp. In de jaren '50 van de 20e eeuw zal deze deels worden gedempt als het Van Harinxmakanaal wordt gegraven direct ten zuiden van het dorp.

De omgeving

De rode woningen met zwarte daken aan de Puoldyk

De eerdere fase van deze nieuwe woonontwikkeling van Dronryp staat al aan de Puoldyk. Dit is een rij vrijstaande woningen van verschillende hoofd- en kapvorm, met een sterke samenhang doordat in alle gevels en daken dezelfde materialen en kleuren zijn gebruikt. De woningen staan met de voorzijde naar de Puoldyk en hebben hier een formele toegang met een bruggetje. Ze worden echter voor dagelijks gebruik ontsloten via de achterkant, via een weg die hiervoor al deels is aangelegd. Deze weg vormt de zuidelijke ontsluiting van Puoldyk - Fase III. Fase III en de bestaande woningen aan de Puoldyk gaan daarom gezamenlijk een buurt vormen.



Goed ontsloten

De ontsluiting van deze buurt gebeurt via de twee naastgelegen straten. De Puoldyk loopt in westelijke richting naar het centrum en de voorzieningen van het dorp. Ook is dit de route naar station Dronryp. Het station ligt ten zuiden van het dorp op 3 kilometer fietsen van Puoldyk – Fase III. In de noordwesthoek van het plangebied komt een aansluiting op de Skries. Deze straat sluit direct aan op de snelweg A31 en de oude Rijksstraatweg, waardoor meer voorzieningen en scholen snel te bereiken zijn op de fiets en met de auto. Het centrum van Franeker en het centrum van Leeuwarden liggen binnen 10 km afstand van het plangebied.



▲ Ligging van Puoldyk - Fase III in de omgeving

◀ De Skries, de berm rechts geeft een indruk van de berm die langs de noordelijke straat komt.

◀◀ Straat langs de achterzijde van de woningen aan de Puoldyk. Deze berm wordt straks onderdeel van een brede groenstrook met bomen.

Hoe de buurt eruit komt te zien

De buurt is opgebouwd uit vier stedenbouwkundige elementen. Dit zijn de straten, de kavels, de groenstroken met bomen en de watergangen.



Straten en verlichting

De buurt krijgt twee straten in oost-westrichting en twee straten in noord-zuidrichting. Het krijgt de inrichting van een 30 km/u-gebied. De rijbaan wordt 4,5 meter breed en krijgt een dorpse uitstraling door het gebruik van klinkers. Langs de drie noordelijke straten komt aan één zijde een extra strook klinkers te liggen van 1,5 meter breed waarop kan worden geparkeerd. Tussen de beide stroken komt een molgoot. De rijbaan en de molgoot worden aangelegd met klinkers in een roodbruine tint. De parkeerstrook krijgt een licht afwijkende tint en een afwijkend bestratingspatroon. De verlichting langs de straten wordt uitgevoerd in antraciet grijze armaturen (RAL 7016), passend bij de daken van de woningen.

Water en oevers

De bestaande watergangen langs de buitenzijde worden verbreed en krijgen een flauw talud aan de kant van de tuinen. Zo ontstaat langs de gehele noord- en oostrand van de buurt een doorlopende, rijk begroeide oever, die een eenduidige, natuurlijke overgang vormt van het dorp naar het omliggende landschap.

Midden door het plangebied komt een brede watergang met aan beide zijden een zelfde flauw talud, als scheiding tussen de achterkant van de kavels in het midden van Puoldyk - Fase III.

De watergangen krijgen door de verbredingen een meer glooiend verloop, waarbij het watervlak wisselend 3 tot 12 breed is. De flauwe 1:4-taluds maken de oevers natuurvriendelijker met leefmogelijkheden voor diverse planten, vissen en andere waterdieren. Dit ziet er niet alleen mooi uit, maar is ook goed voor de waterkwaliteit.



Gras en bomen

De noordelijke straat wordt begeleid door een 4 meter brede berm met Hollandse Lindes.

Langs de zuidelijke straat komt een veel breder grasvlak van 21 meter breed. Hier staan de bomen niet in een rij, maar veel speelser verdeeld over het grasvlak. Er komen enkele Gewone Esdoorns als grote blikvangers, meerdere Vogelkersen voor het bloeiende effect in de lente en enkele Hollandse Lindes die zorgen voor een relatie met de noordelijke straat.



Kavels

Het straatbeeld wordt mede bepaald door de uitstraling van de kavels en de woningen. Het beeld krijgt samenhang en een landelijke uitstraling door het materiaal- en kleurgebruik van de woningen en groene tuinen met zo min mogelijk verharding.

Door alleen (semi-)vrijstaande woningen te bouwen op diepe kavels, blijft er veel ruimte open tussen de woningen voor tuinen. Er wordt gestreefd om deze zo groen en open mogelijk te houden. Bijvoorbeeld door het toepassen van beplanting als erfafscheiding en deze niet te hoog te maken. Rond de voortuin wordt een maximale hoogte van 1 meter aangehouden voor de erfafscheidingen. Vanaf de voorgevel is dit 2 meter hoog in verband met privacy op het zij- en achtererf.

Aan de achterzijde grenzen de tuinen aan de flauwe begroeide taluds en is andere erfafscheiding hier niet toegestaan. Wel mag men hier een vlonder aan het water maken.



Ontwerpen van de woning

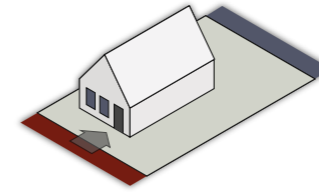
Positionering en voorzijde

Het bestemmingsplan regelt middels bouwvlakken dat de woningen op de voorzijde van de kavels komen. Daarbinnen is ruimte om met de woning te schuiven. Hierdoor kunnen de woningen verschillende breedtes krijgen en dichter of verder van elkaar af komen te staan. Ook hoeven de woningen niet strak in het gelid te staan en is een wisselende rooilijn mogelijk. Wel dienen de woningen/de hoofdgebouwen op minimaal drie meter van de zijdelingse erfgrenzen te worden geplaatst, tenzij het een semi-vrijstaande woning is. Deze regels zijn opgenomen in het bestemmingsplan.

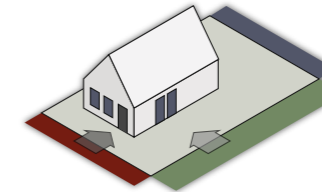
Bijgebouwen of aanbouwen komen achter de voorgevelrooilijn, want de woning (het hoofdgebouw) neemt de prominentste plek in aan de straat. De woningen dienen op de straat te worden gericht. De voorgevel is de naar de straat toe gekeerde gevel en deze dient voldoende ramen en/of deuren te bevatten om een open karakter te krijgen. Voor woningen op hoeken is het ook van belang dat de zijgevels die aan een zijstraat of een groene ruimte liggen, een open karakter krijgen.



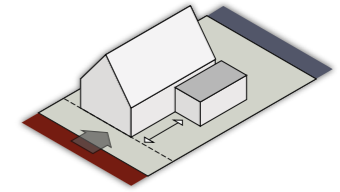
Uitgangspunten positionering van de woning



De voorzijde van het hoofdgebouw/de woning wordt naar de weg gericht. De voorgevel dient een open karakter te krijgen.



Bij woningen op hoeken krijgen de zijgevels die aan een zijstraat, watergang of een groene ruimte liggen, ook een open karakter.



Bijgebouwen staan achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw.

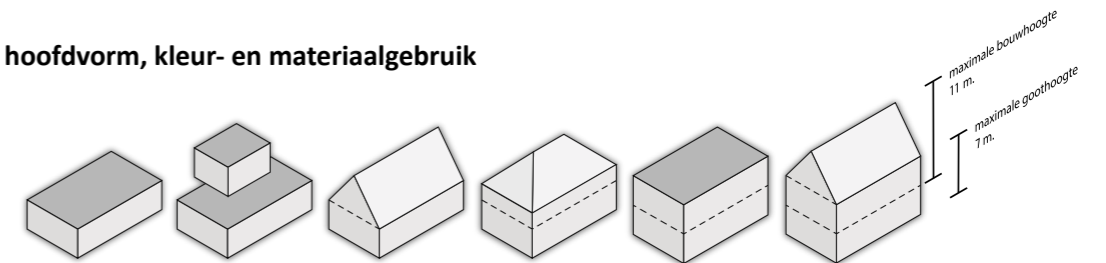


Hoofdvorm

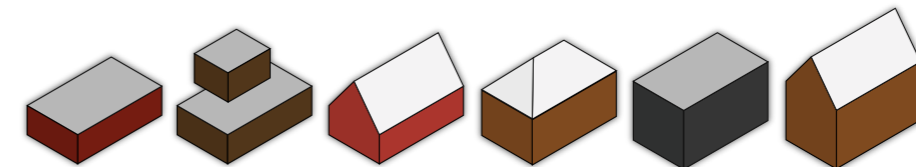
De hoofdvorm van de woning is dus relatief vrij te bepalen, zo lang de stijl kantig is met rechte hoeken en lijnen, zonder ronde muren of dakvormen. De bestemmingsplanregels geven ruimte voor veel verschillende typen woningen, ondanks dat de hoogte is gemaximeerd. Van bungalows van één laag eventueel met een flauwe kap, tot platte woningen van twee lagen of grote woningen van twee lagen met een zolderverdieping. Door de verschillende breedtes, hoogtes en verschijningsvormen ontstaat een rijke variatie.

Wel wordt de vrijheid in kapvormen enigszins beperkt tot eenduidige kapvormen, zoals platte daken, zadeldaken (met kilkeper), schilddaken, lessenaarsdaken en vlinderdaken. Binnen dit potentieel rijke palet aan vormen zorgen knikkende dakvlakken voor een te onrustig beeld. Daarom zijn mansardekappen, aangeklopte daken en wolfseinden niet toegestaan.

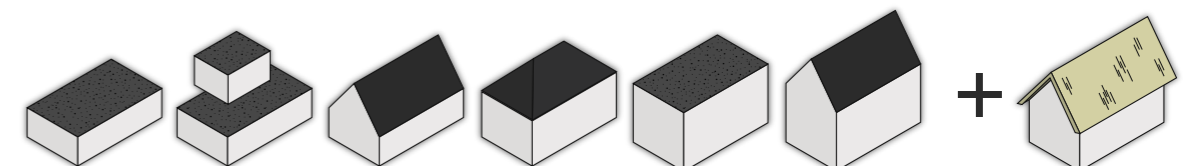
Beoogde hoofdvorm, kleur- en materiaalgebruik



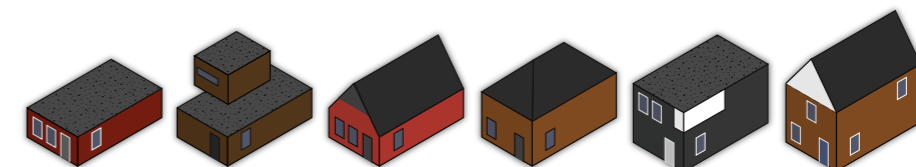
De hoofdvorm is vrij te bepalen met een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale nokhoogte van 11 meter. Wel dient de hoofdvorm kantig te zijn, met rechte hoeken en lijnen. Zowel platte als schuine daken zijn mogelijk, maar geknikte dakvlakken zoals in mansardekappen, aangeklopte daken en wolfseinden zijn niet toegestaan.



Gevels van de woningen bestaan uit metselwerk, in aardse tinten donkerbruin, bruin, donkerrood, rood en zeer donkergrijs/zwart.



De schuine daken krijgen zwarte dakpannen en de platte daken worden uitgevoerd in zwart EPDM of bitumen. Hier en daar mag een vrijstaande woning langs de noordelijke- en oostelijke buitenrand een rieten kap krijgen.



Ondergeschikte delen van de gevel mogen worden uitgevoerd in een afwijkend materiaal zoals hout, in de kleuren zwart of gebroken wit. Kozijnen worden wit, antraciet, taupe of zwart.

Architectuur

De aanblik van de woning wordt deels bepaald door de hoofdvorm, maar net zo belangrijk zijn de openingen in de gevels (deuren en ramen) en de materialen die worden gebruikt. De deuren en ramen geven de woning een gezicht. Ze helpen bijvoorbeeld om aan te geven wat de voorkant is en wat de achterkant. Het beeld van de woning laat ook zien wat de functies zijn: dat er wordt gewoond, waar de ingang is, wat privé is en wat meer openbaar.

Puoldyk – Fase III is onderdeel van het dorp Dronryp en staat niet geheel op zichzelf. Er zijn al woningen aan de Puoldyk en de nieuwe straten liggen direct achter de woningen aan de Skries. Er is dus afstemming nodig tussen de nieuwe ontwikkeling en het bestaande. In Dronryp staan van oudsher voornamelijk woningen van één laag met een kap, maar de laatste decennia wordt gevraagd om wat ruimere woningen. Een voorbeeld hiervan is de buurt ten zuiden van de Puoldyk, waar woningen van twee lagen met een kap staan.

De ruimte voor deze variatie wordt geboden in het plan, maar te veel variatie kan zorgen voor een rommelig beeld. Daarom gelden voor de te gebruiken materialen en kleuren regels. Het palet van materialen en kleuren is afgestemd op de materialen en kleuren die gebruikelijk zijn voor deze omgeving en passen bij het rode metselwerk en de zwarte daken van de woningen aan de Puoldyk.



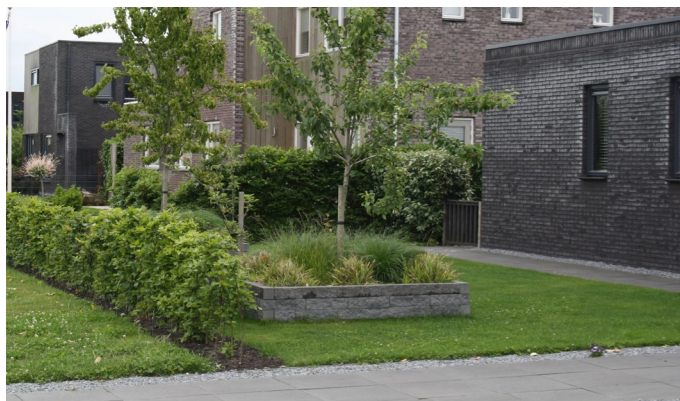
Tips voor de tuin

Voortuin

Met name de inrichting van de voortuin kan helpen om het totale straatbeeld aantrekkelijk te maken. Het is wenselijk om de voortuinen groen in te richten en zo min mogelijk te verharden. Bijvoorbeeld een grasvlak met een smalle oprit en wat opgaand groen, zoals struiken, hoge grassen of een boom. Een ander voorbeeld is een grasvlak met alleen opgaand groen langs de zijdelingse erfgrenzen en een enkele eye-catcher op het grasvlak: een kunstwerk, vijvertje, mooie struik, of iets dergelijks.

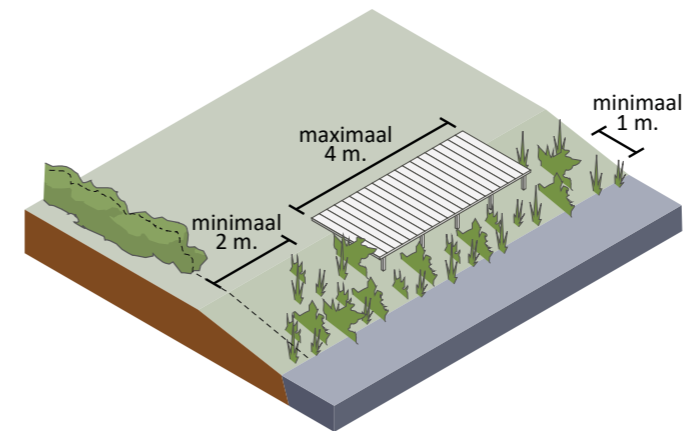
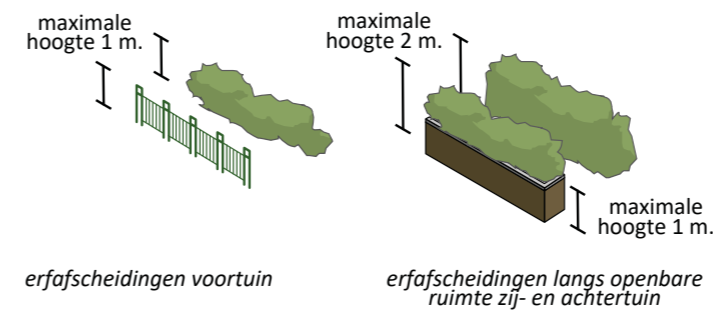
Erfafscheiding voorzijde

Door de erfafscheiding langs de straat laag te houden, kunnen de voortuinen vanaf de straat worden ervaren. Dus een lage haag of een laag hekje toepassen van maximaal 1 meter hoog. Ook kan gekozen worden voor geen erfafscheiding aan de voorzijde. Bijvoorbeeld door het grasvlak door te laten lopen tot aan de bestrating van de straat. Een solitair struikje, boompje of middelgrote bloeiende plant op de erfgrens kan ook de overgang van publiek naar privé markeren.



Ecologie

De tuin groen inrichten en de natuurvriendelijke oever goed onderhouden kan bijdragen aan een ecologisch duurzamere en rijkere leefomgeving. Struiken met bessen, fruitbomen en vlinderstruiken zorgen bijvoorbeeld voor beschutting en voedsel voor insecten, vogels en kleine zoogdieren. Minder bestrating zorgt ervoor dat regenwater beter in de bodem infiltreert. Beplanting als erfafscheiding en gras in de tuin is dus goed voor een aantrekkelijke aanblik van de buurt, maar ook voor meer biodiversiteit.



Erfafscheiding zij- en achtertuin

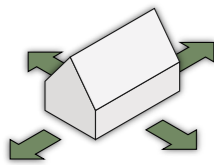
Een groene inrichting van de achter- en zijtuinen is natuurlijk ook mooi, met bijvoorbeeld hier en daar een boom en beplanting als erfafscheiding in plaats van schuttingen. Op het zij- en achtererf zijn erfafscheidingen hagen/een groene afscheiding of van hout en hebben een maximale hoogte van 2 meter. Op de hoekkavels staan de zij-erfafscheidingsen aan de openbare ruimte en wordt extra aandacht van de ruimtelijke kwaliteit gevraagd. Hier mag de onderste meter van de erfafscheiding hard zijn, oftewel van een dicht materiaal zijn. De bovenste meter is van (levend) groen.

Langs de watergang

Bij elke woning mag één houten vlonder aan de flauwe oever worden geplaatst. Het is niet de bedoeling dat de doorlopende, rijk begroeide oevers te veel worden verstoord. Daarom mogen de vlonders maximaal 4 meter breed worden en dienen ze op minimaal 2 meter afstand van de zijdelingse erfgrens te staan. Daarnaast moeten de vlonders op enige afstand van het water worden geplaatst, waardoor de opgaande beplanting door kan lopen langs het water. In het bestemmingsplan is hiervoor een regeling opgenomen: de vlonders dienen binnen het woonvlak te komen en deze is op 1 meter afstand van de waterkant geprojecteerd. Een minimale afstand van 1 meter van de waterkant dient dus te worden aangehouden, maar een grotere afstand is toegestaan en zorgt voor meer ruimte voor de flora, fauna en het onderhoud.

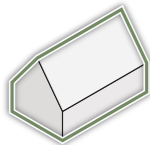


Welstandskader



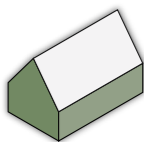
Plaatsing

- Bebouwing gesitueerd langs of aan de straat.
- Vrijstaande en halfvrijstaande woningen.
- Wisselende rooilijn mogelijk.
- Woningen (hoofdgebouwen) zijn gericht op de straat.



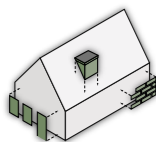
Hoofdvorm

- Hoofdvorm en korrelgrootte van de woningen zijn divers.
- Variatie tussen één laag plat, één laag plat met opbouw, één laag plus kap, twee lagen plat of twee lagen met een kap.
- Keuze uit eenduidige kapvormen zoals platte daken, zadeldaken (met kilkeper), schilddaken, lessenaarsdaken en vlinderdaken. Knikkende dakvlakken voorkomen, dus mansardekappen, aangeklopte daken en wolfseinden zijn niet toegestaan.



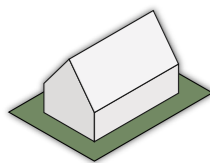
Aanzicht

- Woningen (hoofdgebouwen) zijn gericht op de openbare ruimte.
- Hoekwoningen vragen om extra aandacht, geen blinde zijgevels.
- Stijl is kantig.
- Afwijkende positionering en/of gerichtheid is mogelijk, mits de uitstraling en kwaliteit passend is in de omgeving. Zie 'Afwijken is mogelijk'.



Opmaak

- De opmaak zorgt voor de samenhang binnen de buurt.
- Gevels van de hoofdgebouwen bestaan uit metselwerk, in aardse tinten donkerbruin, bruin, donkerrood, rood en zeer donkergrijs/zwart.
- Ondergeschikte delen van de gevel mogen worden uitgevoerd in een afwijkend materiaal zoals hout, in de kleuren zwart of gebroken wit.
- Schuine daken van zwarte pannen of bitumen/EPDM voor platte daken.
- Als incident mogen op de vrijstaande woningen langs de noordelijke- en oostelijke buitenrand rieten kappen komen.
- Kozijnen in wit, antraciet, taupe of zwart.
- Afwijkende materialen zijn mogelijk, mits de uitstraling en kwaliteit passend is in de omgeving. Zie 'Afwijken is mogelijk'.



Kavel

- Erfafscheiding van de voortuin laag houden; haag, groene afscheiding, hekje of geen afscheiding. Maximale hoogte erfafscheiding op het voorerf is 1 meter.
- Op het zij- en achter erf maximale hoogte erfafscheidingen 2 meter; hagen/groene afscheiding of erfafscheidingen van hout.
- Zij-erfafscheidingsen gelegen aan de openbare ruimte (hoekkavels) zijn volledig uitgevoerd als haag/groene afscheiding. Ook mag de onderste meter van de erfafscheiding hard zijn, oftewel van dicht materiaal zijn en de bovenste meter van (levend) groen.
- Voor- en zijtuin bij voorkeur beplanten met opgaand groen.
- Langs de watergangen een flauwe oever met opgaande begroeiing.
- Per kavel mag één houten vlonder aan de flauwe oever worden geplaatst. Maximale breedte van de vlonder is 4 meter. Plaatsing op minimaal 1 meter afstand van de waterlijn en op minimaal 2 meter afstand van de zijdelingse erfgrenzen.

Afwijken is mogelijk

Een plan dient in beginsel te voldoen aan de hiernaast gegeven regels. In het geval dat een plan hieraan voldoet is de welstandstoets relatief eenvoudig. Er kan echter gemotiveerd afgeweken worden van de regels betreffende het **aanzicht** en de **opmaak** van de woning. In die zin dat andere materialen of kleuren kunnen worden toegepast of dat een afwijkende gerichtheid voor de woning wordt gekozen.

Er kan ook gemotiveerd afgeweken worden van de regel van het **kavel** aangaande de zij-erfafscheiding langs de openbare ruimte. In de zin dat de gehele 2 meter hoogte verhard mag zijn, oftewel van een dicht materiaal mag zijn.

Aan dergelijke afwijkingen van het welstandskader zijn nadrukkelijk voorwaarden verbonden. Wanneer de basisprincipes voor gerichtheid en/of samenhang in kleur- en materiaalgebruik worden losgelaten, zal op andere architectonische principes meer aandacht komen te liggen. Dit vraagt om een zorgvuldige analyse van de situatie en de directe omgeving en daarmee om een vormgeving van de woning die hierop is afgestemd. Een dergelijk plan wordt dan ook met dezelfde zorgvuldigheid beoordeeld. Met bijvoorbeeld extra overleggen over het plan met de gemeente en een welstandstoets die veel nauwkeuriger kijkt naar wat passend is in de omgeving.

Het belangrijkste uitgangspunt is dat er nog steeds moet worden gestreefd naar samenhang binnen de buurt. Maar de woning moet zelf ook een eenduidige en samenhangende vormgeving krijgen. Daarom dienen woningen aan een aantal architectonische principes te voldoen. Hiervoor wordt verwezen naar het hoofdstuk Algemene criteria in de welstandsnota van Waadhoeke. Samengevat zijn deze principes:

- De verschijningsvorm van een gebouw heeft een relatie met het gebruik ervan en de wijze waarop het is gemaakt, terwijl de vormgeving daarnaast ook zijn eigen samenhang en logica heeft.
- Een gebouw is een particulier object in een openbare context, dus dat vraagt om een goede relatie tussen bouwwerk en omgeving.
- Gebouwen zijn onderdeel van een sociaal-culturele context en dat vraagt om een reactie hierop. In iedere bouwstijl wordt gebruik gemaakt van verwijzingen en associaties naar wat eerder of elders reeds aanwezig was of naar wat in de toekomst wordt verwacht. De kracht of de kwaliteit van een bouwwerk ligt echter vooral in de wijze waarop die verwijzingen en associaties worden verwerkt en geïnterpreteerd.
- Een belangrijke eis die aan een ontwerp voor een gebouw mag worden gesteld is dat er structuur wordt aangebracht in het beeld. Dat er evenwicht is tussen helderheid en complexiteit.
- De maatverhoudingen van een bouwwerk zijn van groot belang voor de belevingswaarde ervan. Dat vraagt om een samenhangend stelsel van maatverhoudingen, dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.
- Door middel van materialen, kleuren en lichttoetreding krijgt een bouwwerk uiteindelijk zijn visuele en tactiele kracht: het wordt zichtbaar en voelbaar. Dit bepaalt het karakter van het bouwwerk zelf en dient de ruimtelijke samenhang met de omgeving te ondersteunen.