

BEEKWALITEITSPLAN DE HOUNS

Reinder Rittersma

4984781

Praktijkopdracht 1 - Regelgeving

20 mei 2021



INLEIDING

In dit beeldkwaliteitsplan zijn verschillende onderwerpen te vinden. Vanuit het stedenbouwkundig plan dat in het kort wordt uitgelegd zijn deelgebieden gemaakt. Deze deelgebieden zijn op verschillende niveaus uitgewerkt. Denk hier bij aan referentiebeelden, gebiedsintenties, gevelstenen en dakbedekking. Dit is voor alle vier de deelgebieden gedaan. Daarnaast is het thema openbare ruimte uitgewerkt aan de hand van de aspecten: het plein, speellocaties, waterkanten, bomenbeplanting en parken. Voor deelgebied C is er dieper op de bestemmingen van dat gebied ingegaan. Dit door middel van een bestemmingsplankaart met de daarbij horende regelgeving.

INHOUDSOPGAVE

1. Stedenbouwkundig plan
2. Deelgebieden
 - 2.1 Verdeling deelgebieden
 - 2.2 Deelgebied A - Hof woningen
 - 2.3 Deelgebied B - Vrije uitzicht woningen
 - 2.4 Deelgebied C - Groenstraat
 - 2.5 Deelgebied D - Old school straat
3. Openbare ruimte
4. Regelgeving deelgebied C
 - 4.1 Bestemmingsplankaart
 - 4.2 Regelgeving
 - Artikel 1: Wonen
 - Artikel 2: Groen
 - Artikel 3: Verkeer
 - Artikel 4: Tuin
 - Artikel 5: Water



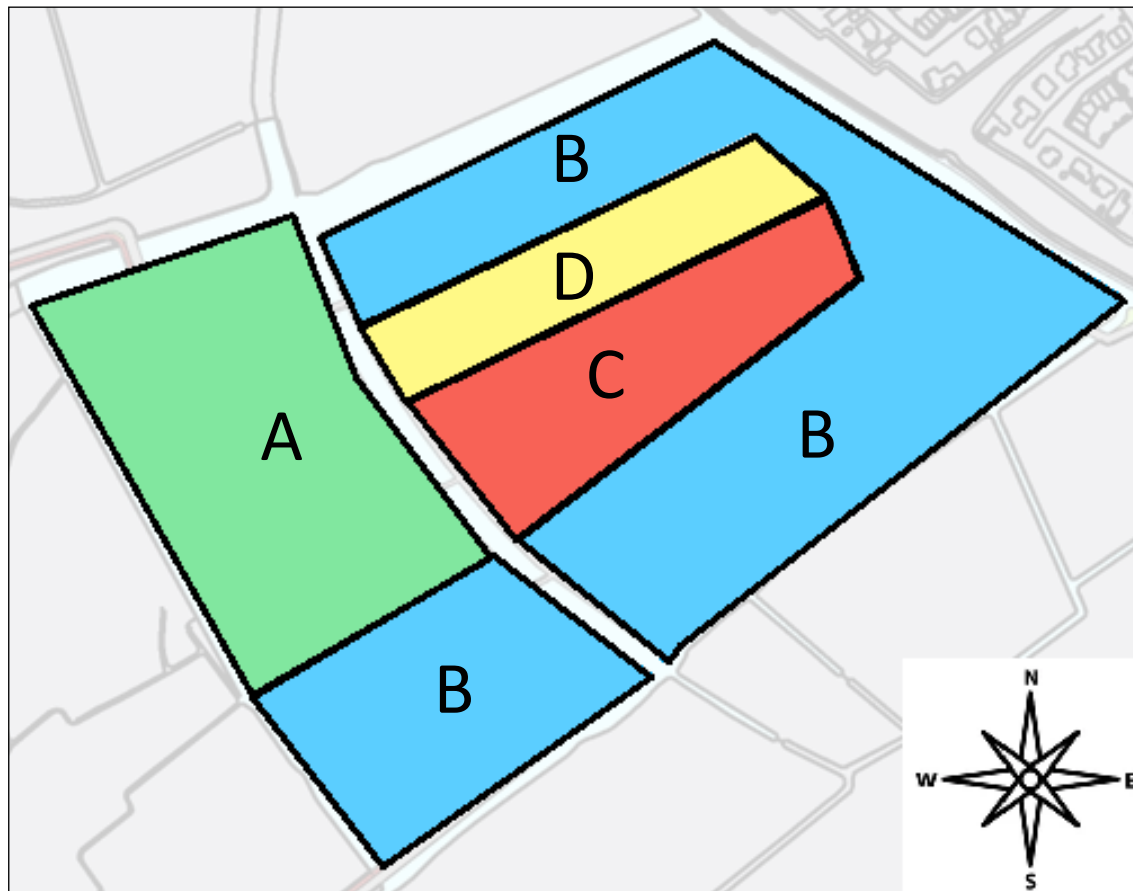
1 STEDENBOUWKUNDIG PLAN



De buurtschap de Houns is een groen en open buurtschap. Door gebruik van de huidige sloten ontstaat er een groot buurtschap waarin de groene openbare ruimte wordt gestimuleerd. Er is veel variatie in type en stijlen woningen, per deelgebied. De openbare ruimte zal op een groene en recreatieve manier worden ingedeeld waardoor de verblijfsfactor sterk wordt gestimuleerd. Dit in de vorm van parken, een plein, speeltuinen, speelvelden en een meertje. Het Friese karakter komt naar voren door het watergebruik in de vorm van sloten die grenzen aan de tuinen van de woningen en bruggen. De auto zal binnen de buurtschap te gast zijn. Er zullen drie wegen zijn die het gebied ontsluiten. Aansluitend op Wiarda, de Klamp en de Wergeasterdyk.

2 DEELGEBIEDEN

2.1 ONDERVERDELING GEBIEDEN



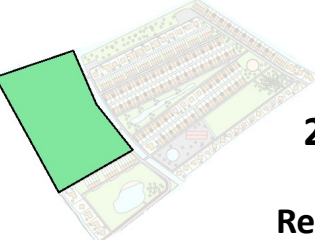
De buurtschap is onderverdeeld in vier verschillende deelgebieden/woonsferen. De deelgebieden kunnen worden onderscheiden door de volgende kenmerken:

Deelgebied A - Hof woningen: *In dit deelgebied bevinden zich hofjes waar de huizen rond een groen park staan.*

Deelgebied B - Vrije uitzicht woningen: *Dit deelgebied wordt gekenmerkt door de ruimte voor alle woningen. Dit kan een plein, een grasveld, een speeltuin of gewoon natuur zijn.*

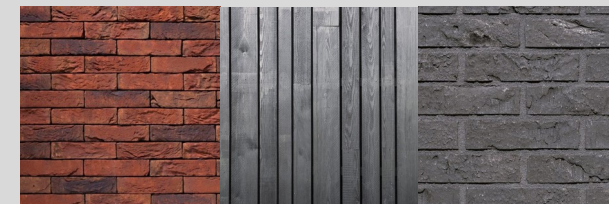
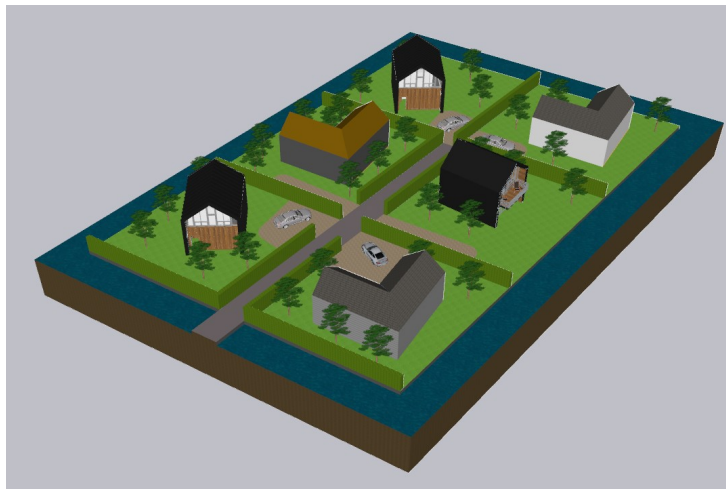
Deelgebied C - De groenstraat: *Dit deelgebied kenmerkt zich door de groene structuur inclusief beekje dat tussen de huizen en straten ligt.*

Deelgebied D - Old school straat: *Dit is een deelgebied waarin de huizen aan een normale straat staan. Aan de achterkant van de huizen grenst water.*



2.2 DEELGEBIED A - HOF WONINGEN

Referentiebeelden



Hof woningen

Dit deelgebied bestaat uit een gebied waarin alle huizen in een hof staan. Dit kan bijvoorbeeld door bij dubbele woningen een park in het midden te vestigen. Bij vrijstaande woningen zal de oprijlaan het centrum zijn waar de woningen omheen zullen staan. Alle auto's kunnen worden geparkeerd op eigen terrein zodat de veiligheid van het park wordt gestimuleerd. De groene kern moet er voor zorgen dat mensen hun huis zullen verlaten en zullen verblijven in deze kern. Hierdoor wordt de verblijfsfactor sterk gestimuleerd. Ook wordt de ruimtelijke kwaliteit en biodiversiteit gestimuleerd. Alle woningen grenzen aan vaarwater.

2.2 DEELGEBIED A - HOFWONINGEN

Algemene gebiedsintentie

	PLAATSING	ZB	BE	WE
Situering	In rooilijn en vrij		X	
Type	Dubbele woningen en vrijstaande woningen		X	
Oriëntatie	Groen en water	X		
Nokrichting	Evenwijdig	X		
Aan-, uit- en bijgebouwen	Aan- en uitbouw aan achterkant dubbele woningen; Bijgebouwen ondergeschikt aan maat en plaatsing			X

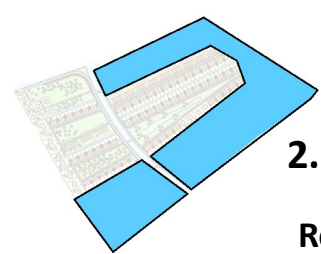
	HOOFDVORM	ZB	BE	WE
Bouwlagen	Twee bouwlagen met kap	X		
Aan-, uit- en bijgebouwen	Eén bouwlaag; met of zonder kleine kap	X		
Dakvorm	Riet, oranje Friese golfpan of zwarte zonnecel pannen	X		
Schaal	Middelgroot		X	
Vormkarakteristiek	Variatie in vrijstaande woningen; Zelfde structuur in dubbele woningen		X	

Beleidsintentie:

ZB: zeer belangrijk - BE: belangrijk - WE: wens

	AANZICHT	ZB	BE	WE
Gerichtheid	Tweezijdige oriëntatie, op water en groen. Gevels langs openbare ruimte zijn representatief	X		
Geleding	Naar de straatzijde is er sprake van duidelijke geleding	X		
Compositie	Hoofdvorm versterkend bij dubbele woningen; diverse mix in vrije woningen	X		

	DIVERSEN	ZB	BE	WE
Materiaal en kleur	Dubbele woningen bestaand uit roodbruine of donkergrijze bakstenen met een mix van dakbedekking; vrije woningen keuze uit hout of gevelstenen met riet, roodbruine of donkergrijze dakbedekking		X	
Detailering	Zorgvuldige en strakke detailering		X	
Perceelafschieding	Voor één meter, achter twee meter; groene afscheidingen	X		
Parkeren	Op eigen terrein	X		



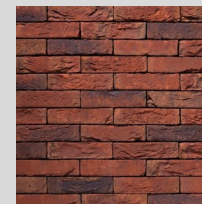
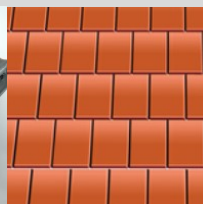
2.3 DEELGEBIED B - VRIJE UITZICHT WONINGEN

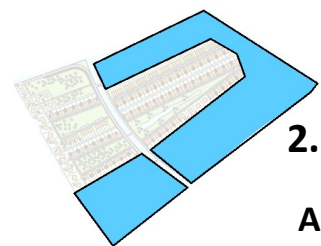
Referentiebeelden



Vrije uitzicht woningen

Dit is het grootste deelgebied van de buurtschap. Dit deelgebied wordt gekenmerkt door de vrije uitzichten van de woningen. Denk hier bij aan uitzicht op grasvelden, natuur, speeltuinen en een plein. De vrije uitzichten zorgen voor een aangename sfeer waardoor mensen er met plezier kunnen wonen. Tevens kunnen de velden, de speeltuinen, het plein en de natuur gebruikt worden als verblijfslocaties. Dit versterkt de verblijfsfactor. Ook wordt de ruimtelijke kwaliteit en biodiversiteit gestimuleerd. Alle huizen grenzen aan vaarwater.





2.3 DEELGEBIED B - VRIJE UITZICHT WONINGEN

Algemene gebiedsintentie

	PLAATSING	ZB	BE	WE
Situering	In rooilijn en vrij		X	
Type	Dubbele woningen, vrijstaande woningen en rijwoningen		X	
Oriëntatie	Groen, water en een plein	X		
Nokrichting	Evenwijdig en haaks	X		
Aan-, uit- en bijgebouwen	Aan- en uitbouw aan achterkant dubbele woningen en rijwoningen; Bijgebouwen ondergeschikt aan maat en plaatsing			X

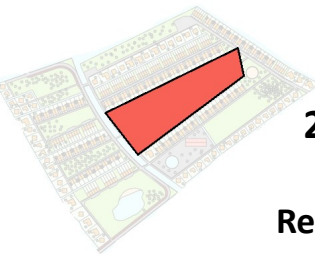
	HOOFDVORM	ZB	BE	WE
Bouwlagen	Twee bouwlagen met kap	X		
Aan-, uit- en bijgebouwen	Eén bouwlaag; met of zonder kleine kap	X		
Dakvorm	Oranje of zwarte, Friese golfpan of zwarte zonnecel pannen	X		
Schaal	Middelgroot		X	
Vormkarakteristiek	Variatie in vrijstaande woningen en rijwoningen; Zelfde structuur in dubbele woningen		X	

Beleidsintentie:

ZB: zeer belangrijk - BE: belangrijk - WE: wens

	AANZICHT	ZB	BE	WE
Gerichtheid	Tweezijdige oriëntatie, op water, groen en een plein. Gevels langs openbare ruimte zijn representatief	X		
Geleding	Naar de straatzijde is er sprake van duidelijke geleding	X		
Compositie	Hoofdvorm versterkend bij dubbele woningen; diverse mix in vrije woningen en rijtjeswoningen	X		

	DIVERSEN	ZB	BE	WE
Materiaal en kleur	Alle soorten woningen bestaand uit roodbruine, donkergrijze, lichtgrijze of gele bakstenen met een mix van dakbedekking.		X	
Detailering	Zorgvuldige en strakke detaillering		X	
Perceelafschieding	Voor één meter, achter twee meter; groene afscheidingen	X		
Parkeren	Op eigen terrein of hubs	X		



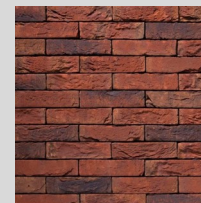
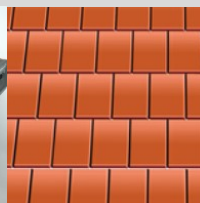
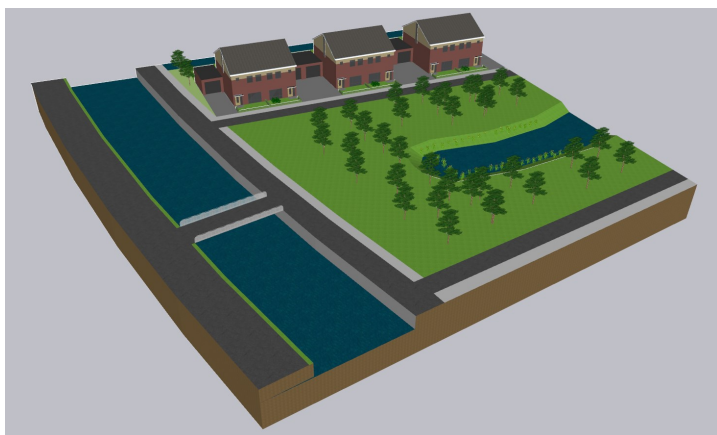
2.4 DEELGEBIED C - GROENSTRAAT

Referentiebeelden



Groenstraat

Dit kleine deelgebiedje kenmerkt zich door het gebruik van de natuur in zijn straat. Ook wordt de ruimtelijke kwaliteit versterkt door een beekje/vijver in het midden van de straat. Dit grenst niet aan de grote vaart. De huizen in de straat zijn twee-onder-een-kapwoningen. Aan beide kanten van de groenstrook ligt een één-richtingsweg. Voetgangers en fietsers kunnen halverwege oversteken via een brug. Alle woningen grenzen aan vaarwater.



2.4 DEELGEBIED C - GROENSTRAAT

Algemene gebiedsintentie

	PLAATSING	ZB	BE	WE
Situering	In rooilijn	X		
Type	Dubbele woningen en vrijstaande woningen		X	
Oriëntatie	Groen en water	X		
Nokrichting	Evenwijdig	X		
Aan-, uit- en bijgebouwen	Aan- en uitbouw aan achterkant dubbele woningen; Bijgebouwen ondergeschikt aan maat en plaatsing			X

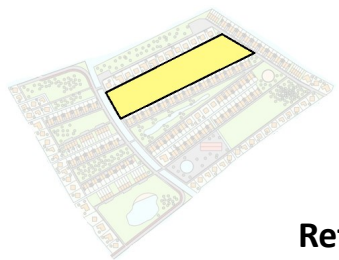
	HOOFDVORM	ZB	BE	WE
Bouwlagen	Twee bouwlagen met kap	X		
Aan-, uit- en bijgebouwen	Eén bouwlaag; met of zonder kleine kap	X		
Dakvorm	Oranje, Zwarte Friese golfpan of zwarte zonnecel pannen	X		
Schaal	Middelgroot		X	
Vormkarakteristiek	Zelfde vormen in huizen; diversiteit in gevelstenen en dakbedekking		X	

Beleidsintentie:

ZB: zeer belangrijk - BE: belangrijk - WE: wens

	AANZICHT	ZB	BE	WE
Gerichtheid	Tweezijdige oriëntatie, op water en groen. Gevels langs openbare ruimte zijn representatief	X		
Geleding	Naar de straatzijde is er sprake van duidelijke geleding	X		
Compositie	Hoofdvorm versterkend bij dubbele woningen; diverse mix in vrije woningen	X		

	DIVERSEN	ZB	BE	WE
Materiaal en kleur	Woningen bestaand uit roodbruine of donkergrijze bakstenen met een mix van dakbedekking		X	
Detailering	Zorgvuldige en strakke detailering		X	
Perceelafschieding	Voor één meter, achter twee meter; groene afscheidingen	X		
Parkeren	Op eigen terrein	X		



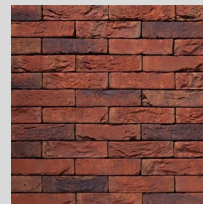
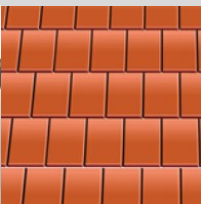
2.5 DEELGEBIED D - OLD SCHOOL STRAAT

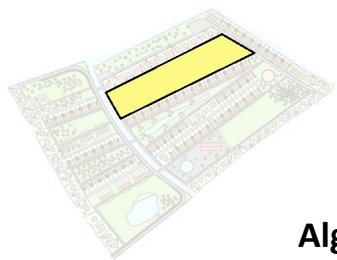
Referentiebeelden



Old school straat

Dit is het kleinste deelgebied van de buurtschap. Dit is een veelvoorkomende straat in Nederland waarin rijwoningen en dubbele woningen te vinden zijn. Met aan beide kanten van de straat een trottoir. De voorkanten van de huizen zijn naar elkaar toe gericht. Alle woningen grenzen aan de achterkant van de achtertuin aan vaarwater.





2.5 DEELGEBIED D - OLD SCHOOL STRAAT

Beleidsintentie:

ZB: zeer belangrijk - BE: belangrijk - WE: wens

Algemene gebiedsintentie

	PLAATSING	ZB	BE	WE
Situering	In rooilijn	X		
Type	Dubbele woningen en rijwoningen		X	
Oriëntatie	Straat en water	X		
Nokrichting	Evenwijdig en haaks	X		
Aan-, uit- en bijgebouwen	Aan- en uitbouw aan achterkant woningen; Bijgebouwen ondergeschikt aan maat en plaatsing			X

	HOOFDVORM	ZB	BE	WE
Bouwlagen	Twee bouwlagen met kap	X		
Aan-, uit- en bijgebouwen	Eén bouwlaag; met of zonder kleine kap	X		
Dakvorm	Oranje of Zwarte golfpan of zwarte zonnecel pannen	X		
Schaal	Middelgroot		X	
Vormkarakteristiek	Zelfde structuurvorm in dubbele woningen en rijwoningen		X	

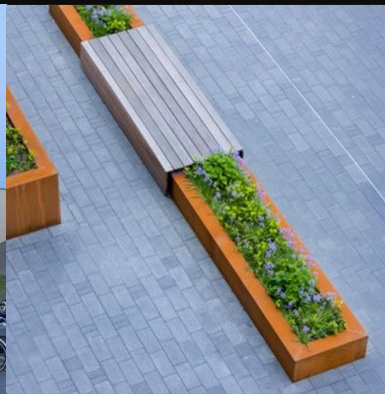
	AANZICHT	ZB	BE	WE
Gerichtheid	Tweezijdige oriëntatie, op water en de straat.	X		
Geleding	Naar de straatzijde is er sprake van duidelijke geleding	X		
Compositie	Hoofdvorm versterkend bij dubbele woningen; diverse mix in rijwoningen door kleurgebruik	X		

	DIVERSEN	ZB	BE	WE
Materiaal en kleur	Dubbele woningen bestaand uit roodbruine of donkergrijze bakstenen met een mix van dakbedekking; Rijwoningen variërend in gevel- en kozijnkleur.		X	
Detailering	Zorgvuldige en strakke detailering		X	
Perceelafschieding	Voor één meter, achter twee meter; groene afscheidingen	X		
Parkeren	Op eigen terrein of hub	X		

3

OPENBARE RUIMTE

Plein



Het plein zal een groen plein zijn waarop het buurthuis staat. Door groene plantenbakken en groene perken op het plein te plaatsen creëer je geen verharde plek. De verblijfsfactor en ruimtelijke kwaliteit wordt hierdoor versterkt. Mede door het buurthuis met een modern uiterlijk.

Speellocaties



De speellocaties zijn overal in de buurtschap te vinden. Deze kunnen variëren van voetbalveldjes tot zandvlaktes met speeltoestellen. Alles zal in het teken staan van duurzaamheid met daarbij duurzaam gebruik van de materialen. Door de speellocaties wordt de ruimtelijke kwaliteit, verblijfsfactor en mogelijkheid tot recreatie gestimuleerd.

Waterkanten



De waterkanten in de buurtschap variëren van aanlegsteigers tot groene oevers. De aanlegsteigers liggen achter in de tuinen aan het vaarwater. De groene oevers zullen langs de rand van het natuurgedeelte in het noorden liggen en in de groenstraat. Langs de wat grotere vaart die dwars door de buurtschap loopt zal een oeverwand komen met een bescherming voor het gemotoriseerde verkeer.

3

OPENBARE RUIMTE

Bomenbeplanting



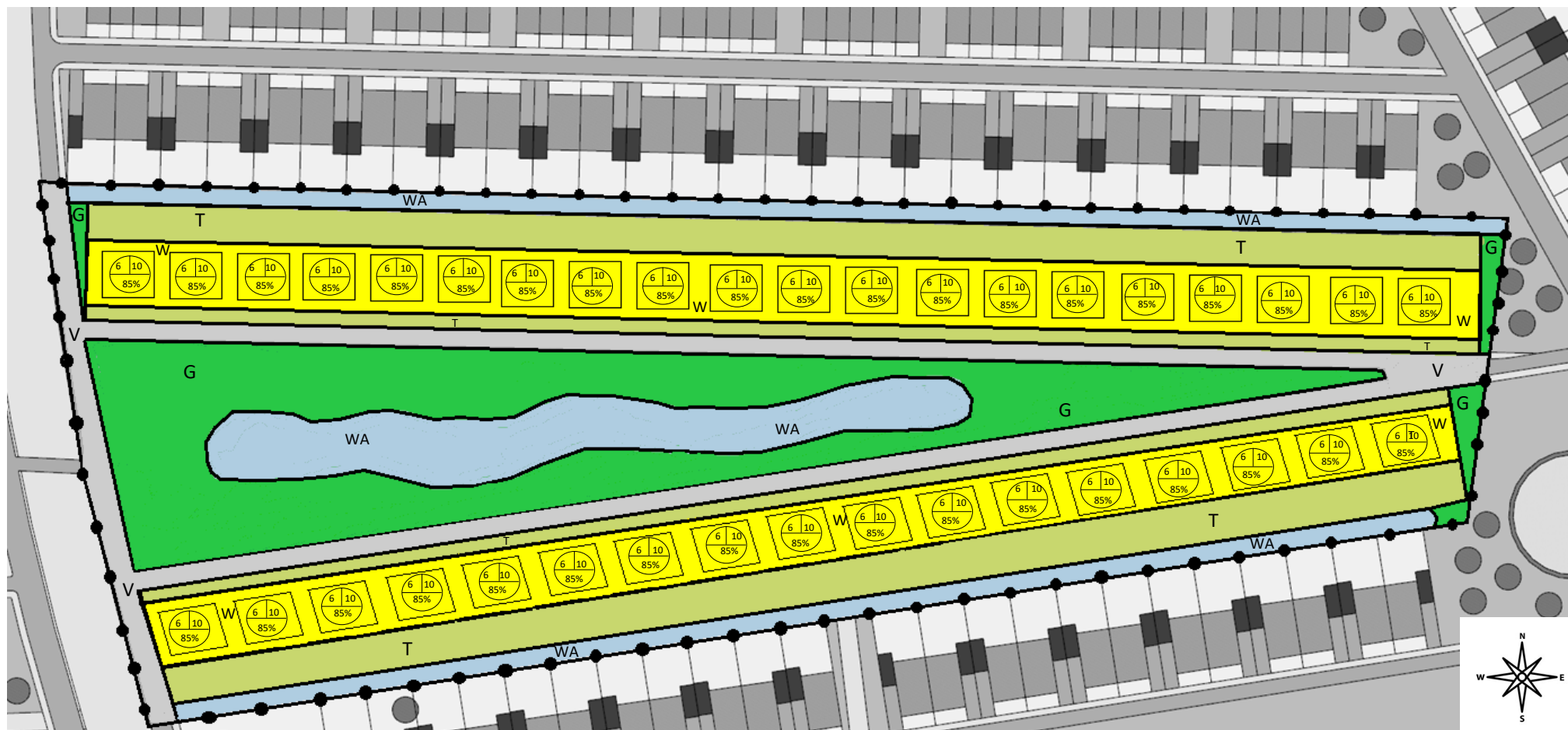
Om de biodiversiteit te stimuleren moet er veel groen voor komen in het buurtschap. Dit door middel van bosjes, gras, planten en bomen. Natuurlijk komen er meerder boomsoorten voor in het buurtschap maar in de hoofdlijnen zullen het de bomen: Es, Amerikaanse eik, Normale eik, Populier, Zachte berk en de Ruwe berk zijn. Hierdoor wordt de biodiversiteit flink gestimuleerd en vervalt op de meeste plekken de hittestress. Voor het plein worden Liriodendron tulipifera's geplaatst, ofwel kleine tulpenbomen.

Parken



4 REGELGEVING DEELGEBIED C

4.1 BESTEMMINGSPLANKAART



G Groen
rgb (40, 200, 70)

W Wonen
rgb (255, 255, 0)

V Plangebied
rgb (205, 205, 205)



Maatvoering
a) maximale goothoogte
b) maximale bouwhoogte
c) maximale bebouwingspercentage

WA Water
rgb (175, 205, 225)

T Tuinen
rgb (200, 215, 110)

Plangebied

4.2 Regelgeving

Artikel 1: Wonen

1.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- Woonhuizen;
- Inpandige aan- en uitbouwen en bijgebouwen.

Met de daarbij horende:

- Tuinen en erven;
- Bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.2 Bouwregels

1.2.1. Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van de hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- Hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak gebouwd te worden;
- De goothoogte van een hoofdgebouw dient maximaal 6,00 meter te zijn;
- Een hoofdgebouw dient te worden voorzien van een kap;
- De dakhelling van het dak moet maximaal 35° zijn.

1.2.2. Inpandige aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van de inpandige aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- De gezamenlijke oppervlakte van een inpandige aan- en/of uitbouw en/of bijgebouw dient maximaal 20 m² te zijn;
- De maximale hoogte van inpandige aan- en uitbouw en bijgebouwen dient 3,00 meter te zijn;
- De daken van de inpandige aan- en uitbouw en bijgebouwen dienen een plat dak te hebben.

1.2.3. Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van de bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- De bouwhoogte van een erf- en terreinafscheiding aan de voorkant van het huis dient maximaal 1,00 meter te zijn;
- De bouwhoogte van een erf- en terreinafscheiding aan de achterkant, tussen de huizen, dient maximaal 2,00 meter te zijn.

Artikel 2: Groen

2.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- Beplanting en bomen;
- Groenvoorzieningen;
- Natuurlijke oevers;
- Paden.

Met de daarbij horende:

- Verhardingen

2.2. Bouwregels

2.2.1. Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden geplaatst.

2.2.2. Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van de bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- De bouwhoogte van een erf- en terreinafscheiding aan de voorkant van het huis dient maximaal 1,00 meter te zijn;
- De bouwhoogte van een erf- en terreinafscheiding aan de achterkant, tussen de huizen, dient maximaal 2,00 meter te zijn.

Artikel 3: Verkeer

3.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- Wegen en straten;
- Voetpaden

Met de daarbij horende:

- Parkeervoorzieningen

3.2 Bouwregels

3.2.1. Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden geplaatst.

3.2.2. Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van de bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- De bouwhoogte van een erf- en terreinafscheiding aan de voorkant van het huis dient maximaal 1,00 meter te zijn;
- De bouwhoogte van een erf- en terreinafscheiding aan de achterkant, tussen de huizen, dient maximaal 2,00 meter te zijn.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en hoogte van de bouwwerken, ten behoeve van:

- De verkeersveiligheid.

Artikel 4: Tuin

4.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- Voor-, achter- en zijtuinen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen woonhuizen.

Met de daarbij horende:

- Bouwwerken, geen gebouw zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1. Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden geplaatst.

4.2.2. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- De aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen aan de achterkant van het woonhuis te worden geplaatst.
- De gezamenlijke oppervlakte van een aan- en/of uitbouw en/of bijgebouw dient maximaal 10 m² te zijn;
- De maximale hoogte van aan- en uitbouw en bijgebouwen dient 3,00 meter te zijn;
- De daken van de aan- en uitbouw en bijgebouwen dienen een plat dak te hebben.

4.2.3. Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van de bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- De bouwhoogte van een erf- en terreinafscheiding aan de voorkant van het huis dient maximaal 1,00 meter te zijn;
- De bouwhoogte van een erf- en terreinafscheiding aan de achterkant, tussen de huizen, dient maximaal 2,00 meter te zijn.

Artikel 5: Water

3.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- Vaarwater;
- Een beekje of vijver.

Met de daarbij horende:

- Aanlegsteigers.

3.2 Bouwregels

3.2.1. Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden geplaatst.

3.2.2. Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van de bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- De bouwhoogte van een erf- en terreinafscheiding aan de voorkant van het huis dient maximaal 1,00 meter te zijn;
- De bouwhoogte van een erf- en terreinafscheiding aan de achterkant, tussen de huizen, dient maximaal 2,00 meter te zijn.
- De aanlegsteigers moeten eigen gronden worden gevestigd.
- De aanlegsteigers dienen minimaal 1,00 meter boven het wateroppervlak te worden geplaatst.