

B i j l a g e 2 :

B e e l d k w a l i t e i t s p l a n

D e l f s t r a h u i z e n - W e s t

Beeldkwaliteitsplan Delfstrahuizen-West

Inleiding:

In dit beeldkwaliteitsplan worden handreikingen gedaan waarmee de opdrachtgever/architect /ontwikkelaar een passende invulling kan geven aan het bouwen in Delfstrahuizen-west.

Daarnaast worden principes gegeven voor de invulling van de openbare ruimte.

Dit beeldkwaliteitsplan geeft hiermee aan hoe de beoogde kwaliteit en de nagestreefde sfeer vertaald dienen te worden in de architectuur en vormgeving van de gebouwen en in de inrichting van de (openbare) ruimten.

Uitgangspunt is dat het westelijk plangebied een invulling krijgt met recreatiewoningen die refereren aan de rietsnijderscultuur en het oostelijk deel wordt ingevuld met reguliere woningbouw vanuit een architectonisch thema waarvoor de bestaande bebouwing in Delfstrahuizen-Echtenerbrug als inspiratiebron dient. Karakteristiek hierin is de individuele herkenbaarheid van de panden met hun steeds wisselende gevelopbouw, gevelbreedte en kapvorm en de schijnbaar vrije positionering van de panden langs een weg.

Met het plangebied wordt aan de oost- en zuidzijde aangesloten op het dorp Delfstrahuizen – Echtenerbrug. Aan de noord- en westzijde wordt een nieuwe overgang gemaakt naar het omliggende open gebied (de Tsjûkemar en de open veenweidepolders).

Voor de aankleding/vormgeving van deze randen, de invulling van de bebouwing en de inrichting van het openbaar gebied wil deze notitie een inspirerend kader bieden voor een passende, samenhangende architectuur op -en inrichting van- deze plek.

De reguliere woningbouw in Delfstrahuizen-west wordt voor een deel projectmatig ingevuld. Een aantal woningbouwkavels zullen verder door middel van particulier opdrachtgeverschap worden ingevuld.

Voor de recreatieve woningen zijn een aantal modelwoningen ontwikkeld waarmee het westelijk gebiedsdeel zal worden ingevuld.

Status en proces:

Het beeldkwaliteitsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Omdat het plan rechtsgevolgen heeft wordt een openbare voorbereidingsprocedure gevolgd overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene Wet Bestuursrecht.

Vervolgens wordt het plan 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kan een ieder een inspraakreactie op het plan geven. De reacties en het gemeentelijk commentaar daarop zullen met het Beeldkwaliteitsplan Delfstrahuizen-west aan de gemeenteraad ter vaststelling worden aangeboden.

Na vaststelling heeft het beeldkwaliteitsplan de status van een beleidsdocument waarin de regels voor de kwaliteit van dit woon-/recreatiegebied zijn vastgelegd. Het plan wordt na het doorlopen van de procedure opgenomen in de Welstandsnota van de gemeente De Friese Meren en zal daarmee ook gebruikt worden als toetsingskader door de Welstandscommissie.

Het beeldkwaliteitsplan zal een directe relatie krijgen met het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is het beeldkwaliteitsplan niet middels nadere eisen geregeld, maar is het beeldkwaliteitsplan middels het opnemen van voorwaardelijke bepalingen aan het plan verbonden. Dit is de meest gangbare manier. Het gaat hierbij om de landschappelijke inpassing voortkomend uit het beeldkwaliteitsplan. Wat betreft situering en vormgeving zijn enkele bouwregels voor de te realiseren woningen en recreatiewoningen gesteld. Verder is de invulling met het bestemmingsplan flexibel. Hier ziet het beeldkwaliteitsplan op zijn beurt middels de welstandstoetsing weer op toe.

Als het beeldkwaliteitsplan is vastgesteld kan het als toetsingskader ter waarborg van die ruimtelijke kwaliteit worden toegepast.

Toekomstige bouwers en de gemeente voor de inrichting van het openbaar gebied, zullen zowel met het bestemmingsplan als met het beeldkwaliteitsplan rekening moeten houden.

Stedenbouwkundig plan / randvoorwaarden:

In dit hoofdstuk wordt globaal ingegaan op het stedenbouwkundig plan. In het bestemmingsplan is niet een meer uitgebreide toelichting op het stedenbouwkundig plan opgenomen. De toelichting is in aangepaste vorm gelijk aan de omschrijving van het planvoornemen in het beeldkwaliteitsplan.

Voor Delfstrahuizen is een structuurvisie opgesteld waarin de gemeenteraad dit plangebied heeft aangewezen voor de toekomstige uitbreiding. Het Wetterskip Fryslân heeft aangegeven de dijk langs de Pier Christiaansleat te willen gaan verhogen en als onderdeel van de uitvoering van de 2^e fase van het Friese meren Project is een Masterplan Toegangspoort Delfstrahuizen/Echtenerbrug vastgesteld.

Vanuit deze kaders zijn al een aantal ruimtelijke randvoorwaarden en vragen geformuleerd:

- Geen hoge bebouwingsdichtheid (max. 40 woningen en max. 50 recreatiewoningen)
- Concentratie woningbouw langs de Pier Christiaansleat in een westelijke cluster recreatiewoningen en een oostelijke cluster reguliere woningbouw tegen het bestaande dorp.
- Opwaardering bestaande recreatieve functies waaronder de camping
- Realisatie van een nieuwe waterkering
- Een goede landschappelijke inpassing

De ontsluiting van het gebied zal geschieden via een nieuw aan te leggen weg die tussen huisnummer 49 en 53 op de Marwei aantakt.

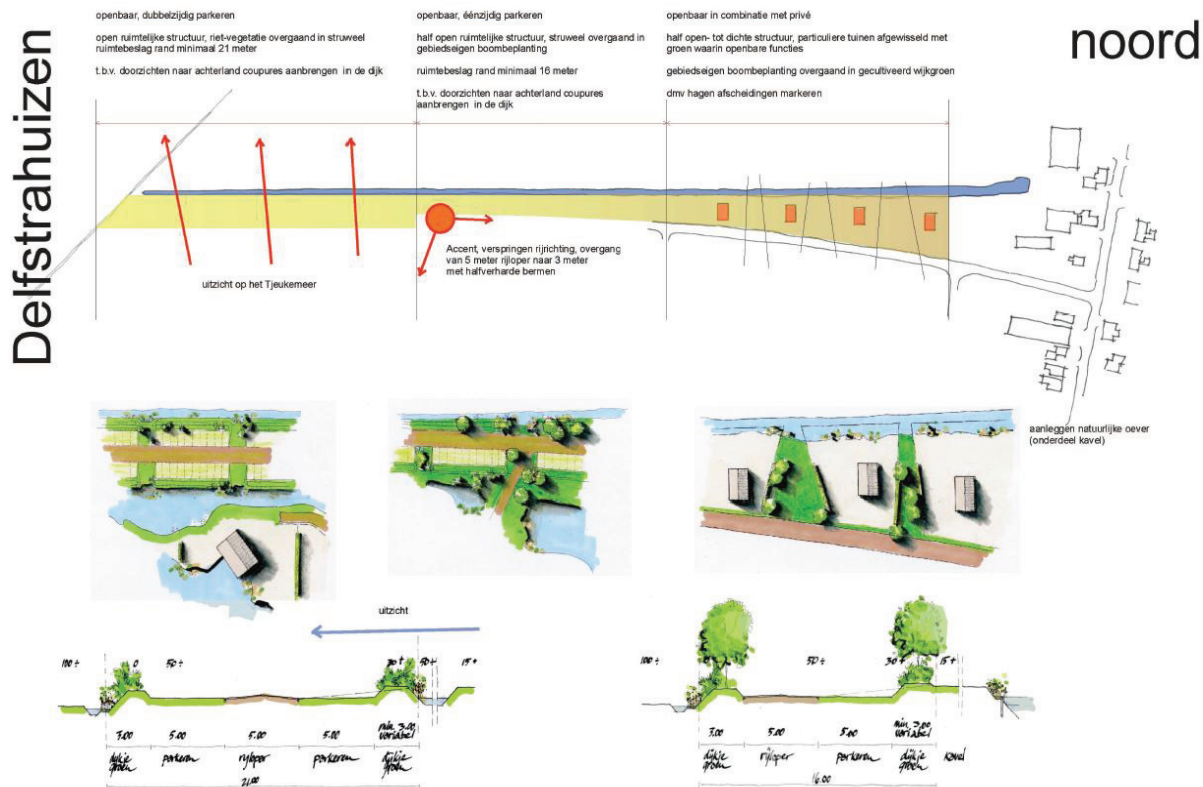
Naast deze nieuwe weg kan het langzaam verkeer (met name wandelaars) gebruik maken van de bestaande aansluiting op de Marwei tussen de huisnummers 25 en 29. De interne wegstructuur is vooral gericht op het (voor de auto) ontsluiten van de te bouwen woningen, de recreatiewoningen en het strand en de camping.

Groen:

Een goede landschappelijke inpassing is van groot belang. Daar waar groen wordt gerealiseerd is het functioneel en robuust. Snippergroen wordt zoveel mogelijk voorkomen door dit toe te voegen aan de te verkopen kavels. Tussen de bestaande bebouwing en de nieuw

te realiseren woningen wordt een groene strook met meer “gecultiveerd” groen aangelegd die noord-zuid door het plangebied tot aan de Pier Christiaansleat doorloopt.

Langs de randen van het plangebied zal het groen vooral een natuurlijke uitstraling hebben. Dit groen vormt, van west naar oost en van noord naar zuid, de overgang van het open veenweidegebied met de weidse meren naar de meer beslotenheid rond de bebouwing van Delfstrahuizen.



figuur 1. Landschappelijke inpassing noordzijde plan

Verkaveling:

De verkaveling van de woningen is opgezet in stroken die in hoofdlijnen de bestaande verkavelingsstructuur en waterstructuur volgen. De recreatiewoningen en de woningen in de noordrand van het plangebied worden wat losser in die structuur geplaatst.

Het water vormt een scheidend -maar ook een verbindend- element dat de beide plandelen (recreatie – wonen) met elkaar verbindt.

Over het algemeen is de verkaveling ruim opgezet. De verkaveling is zo opgezet dat er ruimte is voor vrijstaande bouw, twee onder een kap woningen en rijtjeswoningen.

Plaatsing bebouwing:

Het bestemmingsplan is globaal opgezet en biedt hierdoor veel vrijheid voor de inrichting, de ligging van de wegen en de situering van de woningen. Er zijn geen specifieke verkeersbestemmingen en/of bouwstroken aangegeven. De structuur van het inrichtingsvoorstel is echter wel bepalend voor de inrichting en de globale ligging van de woonstraten.



figuur 2. Inrichtingstekening

Voor de situering van de woning op de kavel gelden minimale maten uit de zijdelingse perceelgrens, zoals aangegeven in het bestemmingsplan. Ook de voorgevelrooilijn is in het bestemmingsplan vastgelegd met een minimale maat uit de voorste perceelgrens. Daar waar sprake is van gebogen woonstraten geldt dat de richting van de woningen gelijk blijft en de voorgevels zo nodig iets vooruit of teruggerooid worden (gestaffelde plaatsing). Deze kleine sprongetjes in de rooilijn versterken het gewenste straatbeeld en de individuele herkenbaarheid van de panden.

Ten behoeve van de camping zijn bouw mogelijkheden opgenomen voor de realisatie van een receptiegebouw met nieuwe toilet/douchevoorzieningen. De plaats van deze bebouwing is wel meer specifiek met een bouwvlak aangegeven.

Oriëntatie woningen:

Voor een optimaal woonmilieu is het noodzakelijk dat er een relatie tussen de openbare ruimte en de woning wordt gerealiseerd. De woning moet daartoe straatgericht worden ontworpen. Dat wil zeggen dat er minimaal één verblijfsfunctie (een woonkamer of keuken) aan de straatzijde moet worden gesitueerd.

Op hoeken van wegen, waar de kavel aan twee zijden grenst aan het openbaar gebied geldt een tweezijdige oriëntatie. Een volledig gesloten (blinde)zijgevel moet hier worden voorkomen. Op deze plekken wordt een extra inspanningsverplichting verwacht om een duidelijke relatie tussen de woning en de openbare ruimte te creëren. Garages en andere bijgebouwen dienen aan de andere zijde van de woning gebouwd te worden.

Positie bijgebouwen:

Bijgebouwen en overkappingen mogen alleen maar op het achtererf gesitueerd worden. Daar waar garages worden aangebouwd dienen zij minimaal 4 meter achter de voorgevel te blijven. Daar waar kavels aan twee zijden grenzen aan openbaar gebied dienen bijgebouwen en

overkappingen achter de verlengde voor- en zijgevel van de woning te blijven. Voor de kavels die met twee zijden grenzen aan het openbaar gebied, met name de kavels op de hoeken van de doorgaande ontsluitingsweg richting strand, geldt een speciale ontwerpopgave voor de vormgeving van de erfafscheiding op de zijdelingse perceelgrens.

Eventuele bergingen en opstelruimtes voor containers dienen verzorgd te worden vormgegeven en afgestemd te zijn op de architectuur van de woning.

Erfafscheidingen:

De inrichting van het voorerf dient aan te sluiten bij het bebouwingsbeeld. Daar waar erfafscheidingen noodzakelijk zijn, gaat de voorkeur uit naar een groene afscheiding.

Ook tussen de achtererven onderling heeft het toepassen van groene afschermingen de voorkeur.

Beeldkwaliteit en architectuur:

Naast de meer algemene randvoorwaarden zijn in Delfstrahuizen-west voor beeldkwaliteit en architectuur een drietal deelgebieden te onderscheiden; het oostelijk plangebied met woningbouw aansluitend op de bestaande (woon)bebouwing, het westelijk plangebied met het strand, de open overgangszone en de recreatievoorzieningen en de strook langs de Pier Christiaansleat met de camping en de passantenligplaatsen.

Oostelijk plangebied:

Voor de beoogde woningbouw geldt dat geen strak architectonisch thema wordt aangegeven. Eenheid door variatie is hier uitgangspunt.

De bestaande bebouwing van Delfstrahuizen is heel divers en kent weinig echte aanknopingspunten in de historische vormtaal, maatvoering en (gevel)indeling. Een nieuwe, eigentijdse vormgeving en materiaalgebruik ligt dan meer voor de hand. De relatie tussen de bouwplannen onderling wordt daarmee belangrijker. In Bijlage 2 worden een aantal sfeerbeelden getoond en als inspiratie meegeven. Hiermee kan dit (nieuwe) deel van Delfstrahuizen een nieuw eigentijds, samenhangend woongebied worden.

De bebouwing zal verder in karakter, materiaalgebruik en uitstraling ook moeten passen binnen het landelijke en dorpse karakter van Delfstrahuizen waar traditionele bouwmaterialen zoals baksteen, met incidenteel pleister- of keimwerk en hout de samenhang in het beeld bepalen.

Bouwmassa:

De kavels bieden ruimte aan woningen met een variatie in gevelbreedte. De hoofdmassa is enkelvoudig opgebouwd. Met het toepassen van ondergeschikte nevenbouwmassa's dient terughoudend te worden omgesprongen omdat deze het straatbeeld kunnen vertroebelen.

Als voorbeeld hiervoor gelden; uitbouwen, erkers en serres en overkappingen van b.v. entreepartijen.

Belangrijk hierbij is dat de hoofd- en nevenmassa's een samenhangende totaalcompositie blijven opleveren en dat de hoofdbouwmassa daarbij zondermeer als zodanig herkenbaar blijft. De bijgebouwen mogen niet gaan concurreren met het hoofdgebouw.

Bouw- en goothoogte:

De absolute bouw- en goothoogte in meters wordt geregeld in het bestemmingsplan. Over het algemeen is sprake van één bouwlaag met een kap. Dakhellingen mogen binnen de in het bestemmingsplan geboden ruimte verschillen.

Kapvorm en –richting:

In het bestaande straatbeeld van Delfstrahuizen leveren de “mansarde- of gebroken” kappen, met een nok die haaks op de straat staat, een karakteristiek beeld op. Het toepassen van een andere dakvorm en/of richting, die eventueel incidenteel twee panden koppelt is met enige terughoudendheid echter ook mogelijk. De wisselende kavel- en gevelbreedte biedt mogelijkheden voor veel variatie.

Als uitgangspunt geldt wel dat de dakvorm symmetrisch wordt uitgevoerd.

Elke woning heeft een duidelijk herkenbare kaprichting die de bouwmassa vorm geeft.

Gevelcompositie:

De positie, verhouding en maatvoering van de openingen in de gevel dient bij te dragen aan de geleiding van de gevels. De (traditionele) verhoudingen moeten herkend kunnen worden in de nieuwe gevel.

Daar waar perceelgrenzen aan het openbaar gebied liggen, worden in de bebouwing geen blinde gevels toegestaan. Garagedeuren dienen ondergeschikt te blijven in de gevels.

Referentiebeelden woningbouw bijlage 1.

Materialisatie:

Er moeten hoofdzakelijk traditionele materialen zoals baksteen, gebakken pannen en overwegend houten kozijnen (bij alternatief van kunststof deze uitvoeren in een “traditionele” detaillering, zo genaamd Hollands profiel), beton en natuursteen worden toegepast.

De hoofdmaterialisatie van de gevels is baksteen, eventueel incidenteel bepleisterd of gekeimd. Andere materialen als hoofdmateriaal zijn niet toegestaan. Voor puivulling in ondergeschikte vlakken zijn houten schroten toegestaan. Voor de dakbedekking van hellende daken dient een keramische- of een betonpan te worden toegepast. Bij toepassing van dakkapellen mogen deze met zink worden afgedekt.

Kleurgebruik:

De nadruk ligt op een beheerst kleurgebruik en natuurlijke tinten, er moet zoveel mogelijk gebruik gemaakt worden van de eigen kleur van de toegepaste materialen. Het gebruik van sterk afwijkende “signaalkleuren” om accenten aan te brengen is niet wenselijk. Hier moet zeer terughoudend mee worden omgesprongen.

Ten aanzien van de kleur van baksteen geldt een ruime bandbreedte met het accent op de warme donkerrode tinten. In bijlage 2 worden referentiekleuren aangegeven.

Het toepassen van grote vlakken met sterk contrasterende baksteenkleuren is niet wenselijk. Wel kunnen in het metselwerk horizontale banden (zoals in de bestaande bebouwing van Delfstrahuizen) worden toegepast. Ten aanzien van de dakpannen geldt een donkerrode of een donkere, antraciet tot zwarte kleur.

Westelijk plangebied:

De eigenaren van de recreatiewoningen blijven verantwoordelijk voor de bebouwing en de inrichting van de gezamenlijke ruimte in dit plandeel. Om dit ook in de toekomst te borgen zal daar een Vereniging Van Eigenaren (VVE) voor worden opgericht.

De inrichting van het gebied zal zo informeel en “natuurlijk” mogelijk gehouden worden. Dit vertaalt zich in wegen en paden met bijvoorbeeld een half verharding of een smal asfaltweggetje en natuurlijke oevers waarin riet een belangrijke rol speelt zonder harde kades. De beplanting van de recreatiekavels wordt in streekeigen materiaal uitgevoerd waarbij de gewenste openheid zoveel mogelijk wordt gerespecteerd.

De recreatiewoningen hebben een eigen identiteit waarvoor wordt terug gegrepen op de bebouwing die refereert aan de vervening- en rietcultuur die in het gebied ten zuidoosten van Delfstrahuizen werd uitgeoefend.

Die bebouwing bestond van oorsprong uit bescheiden, ingetogen huisjes die van eenvoudige, veelal in het gebied aanwezige materialen (riet en hout) werden opgetrokken.

De moderne recreatiewoningen zullen echter groter worden om aan de wensen van deze tijd te kunnen voldoen. Het karakter, het materiaalgebruik en de uitstraling van het verleden zullen echter herkenbaar moeten zijn.



figuur 3, 4 en 5. Recreatiewoningen

Bouwmassa:

Per recreatiekavel mag één gebouw worden opgericht waarin ook de bergruimten e.d. in architectonische zin integraal onderdeel zijn van de woning (betreffende materialisatie en detaillering). Losse vrijstaande bijgebouwen (fietsenberging, schuren) en losse overkappingen zijn niet toegestaan. De hoofdmassa is enkelvoudig opgebouwd. Met het toepassen van ondergeschikte nevenbouwmassa's (uitbouwen, erkers, serres e.d.) dient terughoudend te worden omgesprongen en dienen in architectonische zin integraal onderdeel zijn van de woning (betreffende materialisatie en detaillering).

Per kavel kan een los botenhuis, dan wel gekoppeld aan de woning worden gerealiseerd. Deze zal dan moeten voldoen aan de bestemmingsplanvoorschriften. Betreft een laag en onderschikt volume in kleur en materialisering aansluitend aan de woning, gevels overwegend hout en dak afgewerkt met pannen.

Bouw- en goothoogte:

De absolute bouw- en goothoogte in meters wordt geregeld in het bestemmingsplan. Ook de dakhellingen mogen binnen de in het bestemmingsplan geboden ruimte verschillen.

Kapvorm en -richting:

De kapvorm heeft als basis een eenvoudig zadeldak. Hier kan echter mee “gespeeld” worden door aan één zijde de nok op te laten lopen en/of gootlijnen sterk aflopend en niet horizontaal uit te voeren.

De dakoverstekken die over het algemeen fors zijn uitgevoerd completeren het gewenste beeld.

Gevelcompositie:

De (traditionele) verhoudingen moeten herkend kunnen worden in de nieuwe gevel.

Daar waar perceelgrenzen aan de ontsluitingswegen van het recreatiedeel grenzen, worden in de bebouwing geen blinde gevels toegestaan.

Materialisatie:

Er mogen met name traditionele materialen zoals baksteen en hout voor de gevelbekleding, riet als afdekking en overwegend houten kozijnen (bij alternatief van kunststof deze uitvoeren in een “traditionele” detaillering, zo genaamd Hollands profiel) worden toegepast. De hoofdmaterialisatie van de gevels is baksteen en hout. Voor puivulling zijn houten schroten toegestaan. Voor de dakbedekking wordt riet toegepast. Met het toepassen van dakramen en dakkapellen moet terughoudend worden omgesprongen dan wel zijn deze ondergeschikt aan het dakvlak

Kleurgebruik:

De nadruk ligt op een beheerst kleurgebruik (natuurlijke kleuren), er moet zoveel mogelijk gebruik gemaakt worden van de eigen kleur van de toegepaste materialen. Met het toepassen van sterk afwijkende “signaalkleuren” dient zeer terughoudend te worden omgesprongen. Ten aanzien van de kleur van baksteen geldt een ruime bandbreedte van warme aardse tinten. Het toepassen van grote vlakken met sterk contrasterende baksteenkleuren is niet wenselijk. Het houtwerk heeft een gedekte, donkere kleur (bij voorkeur zwart).

Strook langs de Pier Christiaansleat:

De inrichting van deze strook is vooral afgestemd op het gebruik als kampeerterrein en passantenligplekken langs het water. Vanuit het water gezien blijft de eerste 15 meter vrij van bebouwing en caravans, campers en andere kampeermiddelen. Incidenteel zijn tentjes van afmerende passanten in deze strook mogelijk. In deze 15 meter-zone is ruimte voor bijvoorbeeld speeltoestellen en voorzieningen voor het afmeren van boten.

De vaste en mobiele kampeermiddelen worden ten noorden van het wandelpad geplaatst. Voorzieningen voor de haven en de camping (een receptie-/haven-/toiletgebouw) kunnen in het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gerealiseerd.

De te realiseren bebouwing dient een duidelijke “kop” richting het water te krijgen zodat recreanten (vanaf de camping) en passanten (vanaf het water) weten waar men zich moet melden.

Tussen deze “recreatiestrook” en het woongebied wordt een strook opgaande beplanting (bomen) aangelegd met openingen op plaatsen waar een aantrekkelijk doorzicht mogelijk is.

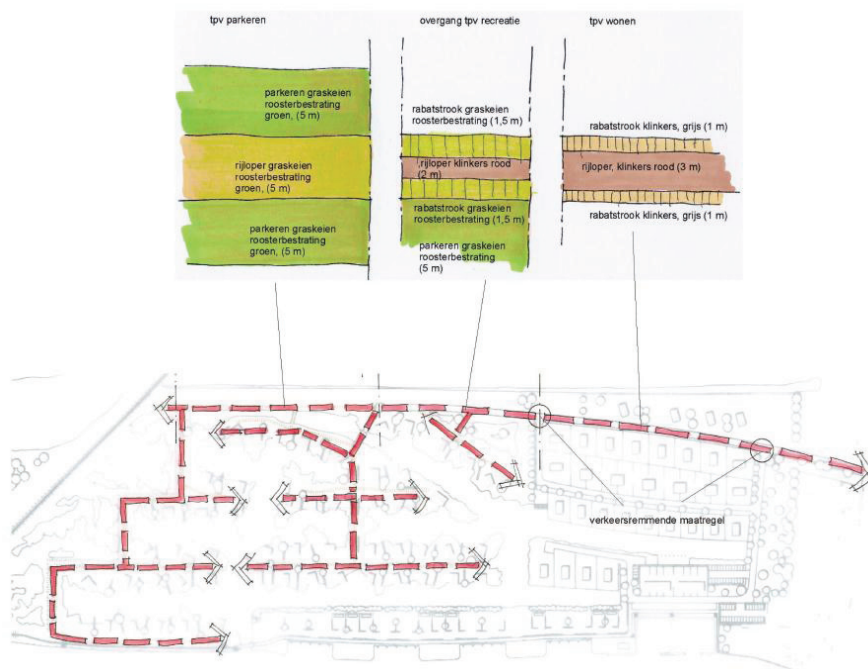
Beeldkwaliteit openbare ruimte

Verhardingen:

Delfstrahuizen-west moet op een eigentijdse manier aansluiten op de bestaande bebouwing van Delfstrahuizen. De eisen die gesteld worden aan de inrichting van het openbaar gebied zijn daarom ook voor een belangrijk deel op de langs de Marwei aanwezige bestaande (nieuwe) inrichting afgestemd. In basis is die inrichting eenvoudig gehouden.

De te realiseren (nieuwe) waterkering zal in het noordelijk plangebied, in het profiel van de ontsluitingsweg en de woningbouwkavels worden opgenomen. De hoogte en de opbouw van dit plandeel zijn afgestemd op de waterkerende functie.

Langs de zuidelijke en westelijke rand van het plangebied loopt een fiets-/wandelroute naar het strandje. Deze route loopt over de camping, langs de recreatiewoningen en verder over het dijkje langs de Tsjûkemar naar het strand.



Figuur 6. Ontsluiting

Ontsluiting:

De doorlopende (hoofd)ontsluitingsweg van het plangebied sluit aan op de Marwei en zal in ieder geval binnen het woongebied voorzien worden van een halfopen bestrating in een donkerrode/bruine kleur. De berijdbare breedte is 5 meter. In het woongebied komt langs deze weg een voetpad.

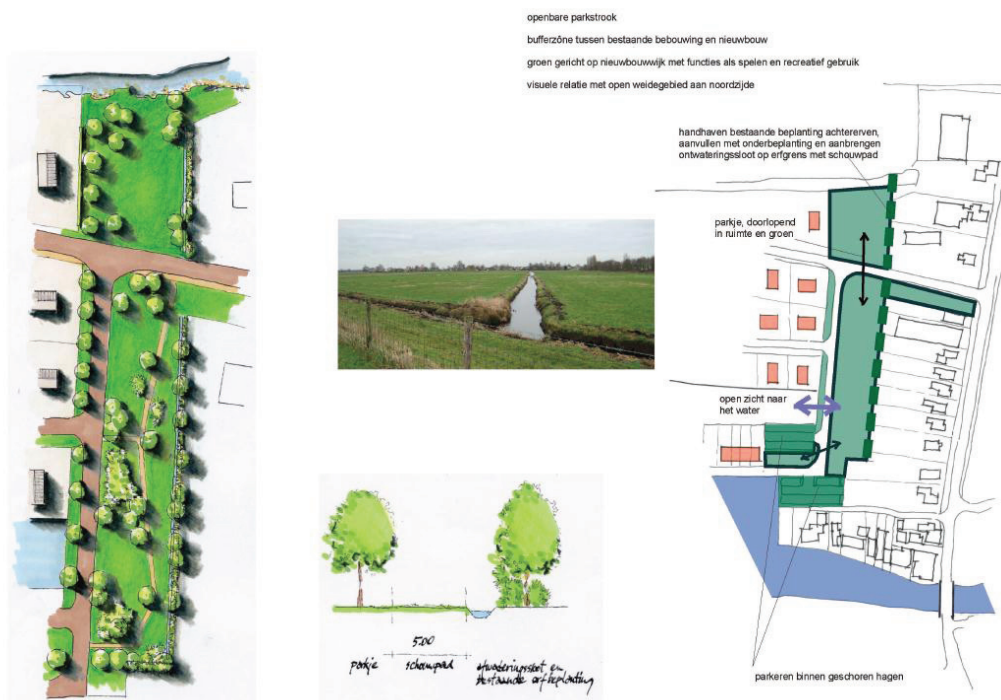
Voor het langzaam verkeer is er een alternatieve, informele ontsluiting die tussen de huisnummers 25 en 29 op de Marwei aantakt.

De wegen in het plandeel waar gewoond wordt krijgen geen (verhoogde) trottoirs maar worden voorzien van een eenzijdige “loopstrook” met een breedte van 1,80 meter. Op deze strook kan ook (incidenteel) geparkeerd worden. Afhankelijk van het beschikbare profiel wordt de weg aan de andere zijde voorzien van een strook gras met bomen.

Geparkeerd wordt er in principe op “eigen terrein” in een garage, onder een carport of op de oprit. Op enkele plaatsen in het openbaar gebied worden parkeervoorzieningen aangelegd. Daarnaast is het mogelijk om in pieksituaties op de loopstrook, en eventueel op het gras langs de wegen te parkeren.

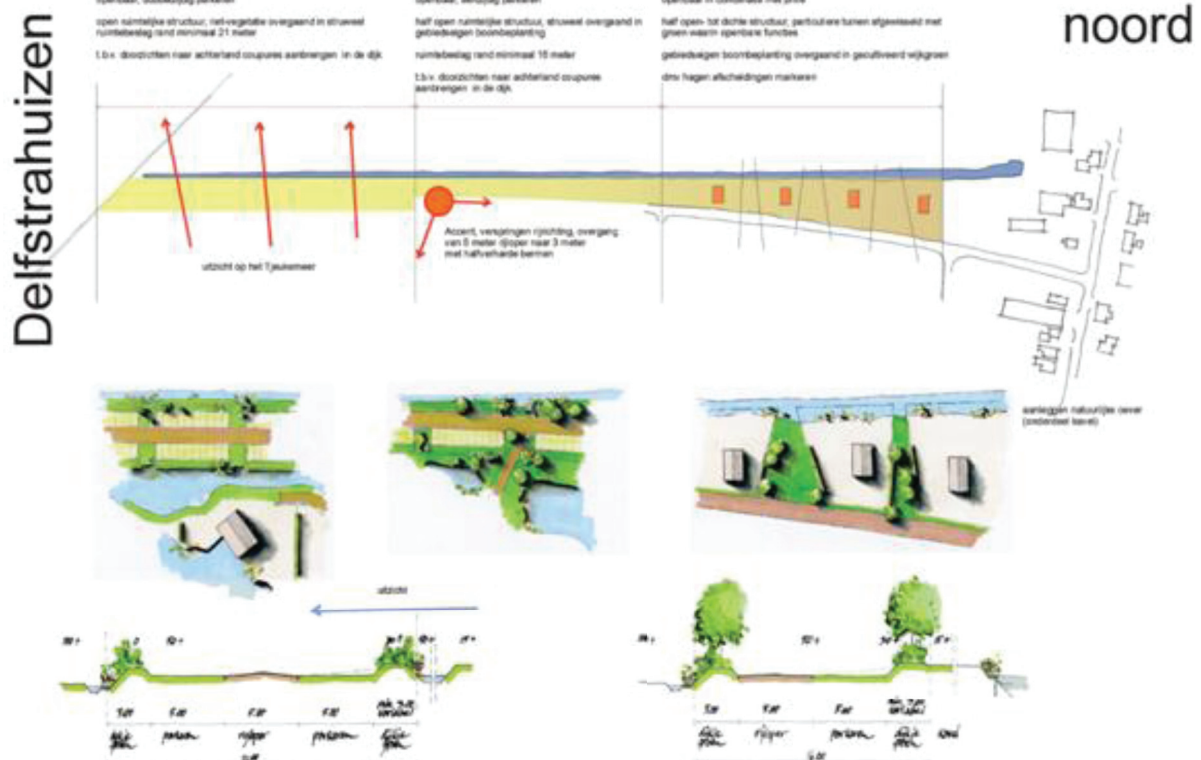
Groen:

Tussen de bestaande bebouwing en de nieuwbouw wordt een strook met een groene inrichting gerealiseerd. De strook heeft een open “parkachtige” inrichting met enkele bomen en wat opgaand groen langs de achtererven van de bestaande woningen. In deze strook is ruimte voor speeltoestellen.



figuur 7. Groenstrook achter bestaande bebouwing Marwei

Het groen langs de noordrand van het plangebied heeft een wat ruigere uitstraling en krijgt van oost naar west een steeds opener karakter. Bij de woningbouw kan dit groen worden meeverkocht als de instandhouding voldoende gewaarborgd is.

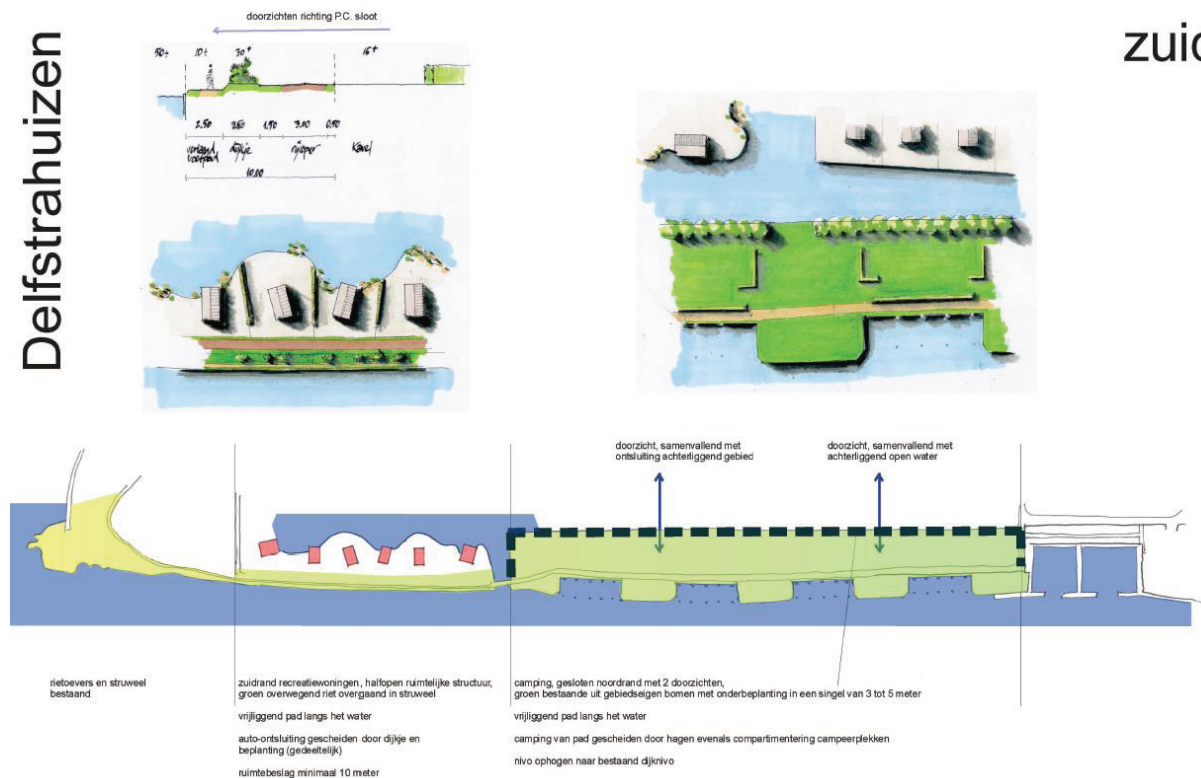


figuur 8. Landschappelijke inpassing noordzijde plan

Aan de noordzijde van de camping is een boomsingel aanwezig. De kwaliteit hiervan laat te wensen over. Het ophogen en uitvlakken van het campingterrein en peilverhoging van het water, zal de boomwal waarschijnlijk niet overleven. Door de aanplant van een nieuwe singel wordt dit lijnvormige element weer teruggebracht. Zo kan ook de gewenste afscherming tussen camping en woningbouw worden gerealiseerd. De singel kan plaatselijk worden onderbroken om aantrekkelijke doorzichten mogelijk te maken.

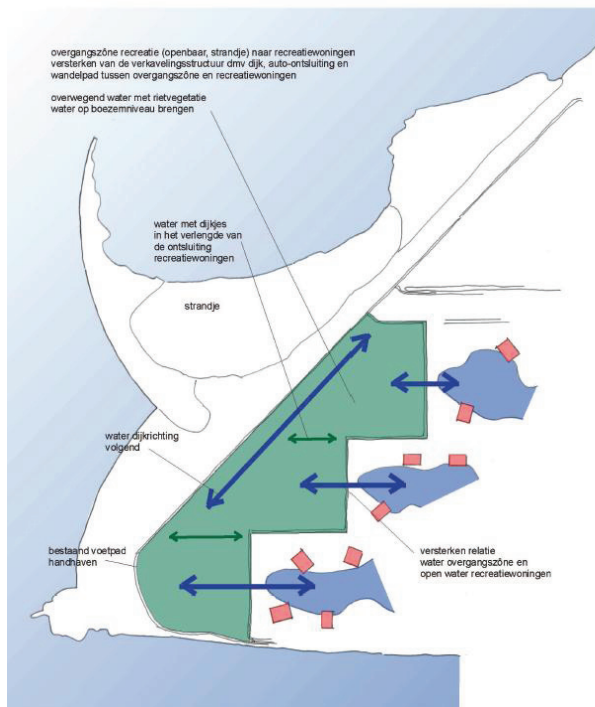
Delfstrahuizen

zuid



figuur 9. Groen aan de zuidzijde plan

In het meest westelijk plandeel is geen bebouwing toegestaan. Het water wordt hier op boezemniveau gebracht en verder bepalen riet en dijkes (in het verlengde van de ontsluitingstructuur van de recreatiewoningen het open beeld).



figuur 10. Westelijke bufferstrook

Waterbeheer:

Het water in het plangebied wordt op boezemniveau gebracht. Dit houdt in dat er in het plangebied een nieuwe waterkering moet worden gerealiseerd. Deze zal in het profiel van de (hoofd)ontsluitingsweg en in de te verkopen woonkavels worden opgenomen.

Dit houdt in dat een deel van de woningen voor de boezem komt te liggen.

In het woongebied wordt het water voorzien van een harde kade die in beheer en onderhoud bij de aangrenzende kavels wordt gegeven.

In het plandeel met recreatiewoningen worden natuurlijke oevers met riet als oeverbescherming toegepast. Ook hier geldt dat het onderhoud en het beheer bij de aangrenzende kavels komt te liggen.

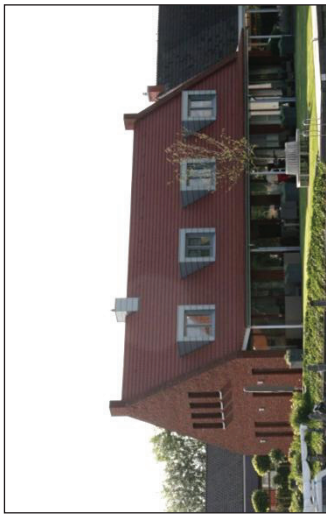
Het spreekt voor zich dat het relatief schone regenwater dat in het plangebied op verharding en/of dakvlakken valt rechtstreeks op het boezemwater zal worden afgevoerd.

19-12-2014/tp/ps/tp

- Bijlage 1. Kleur & materialen oostelijk plangebied
- Bijlage 2. Referentie woningbouw (permanent)
- Bijlage 3. Kleur & materialen recreatiewoningen

Bijlage 1

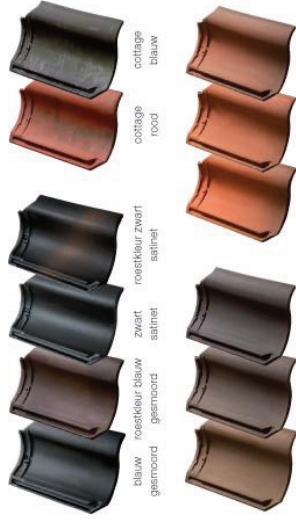
referentie woningen (permanent)



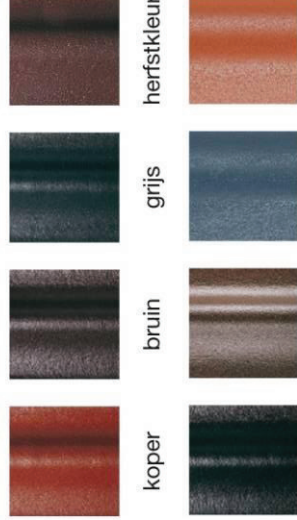
KLEUR & MATERIALEN oostelijk plangebied



referentie dakkapel zink



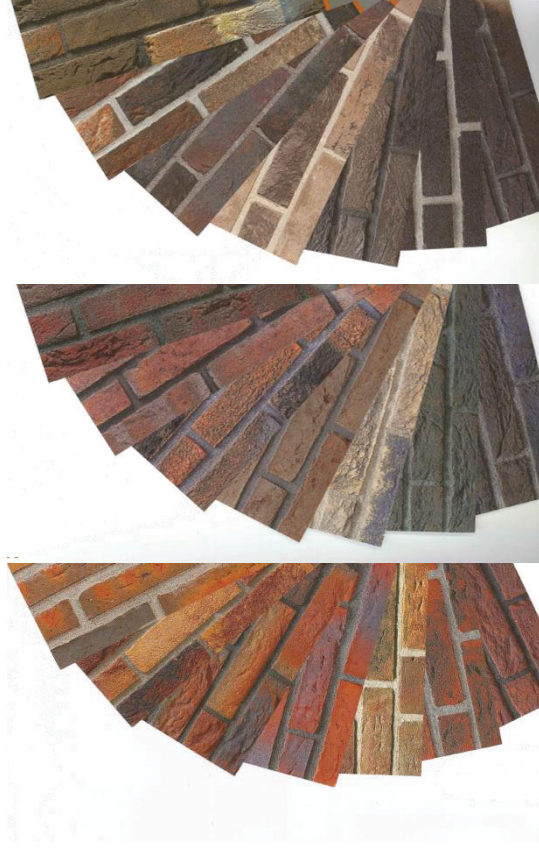
kleur referentie gebakken pannen



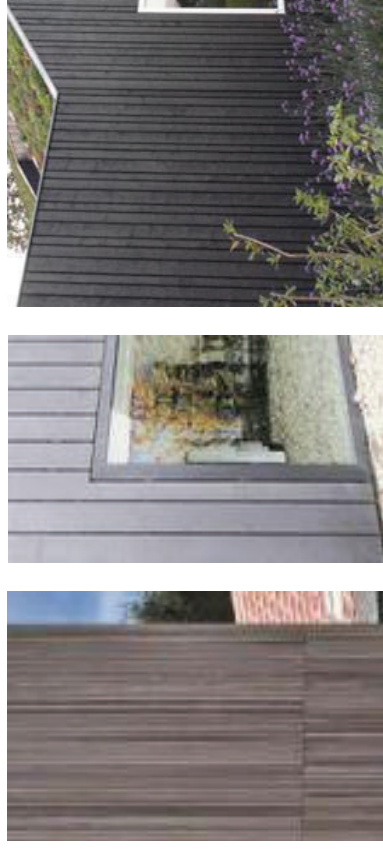
kleur referentie betonpannen



incidenteel pleister / keimwerk



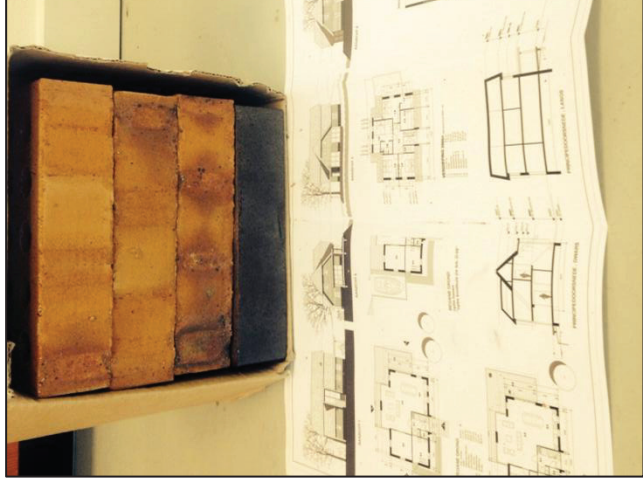
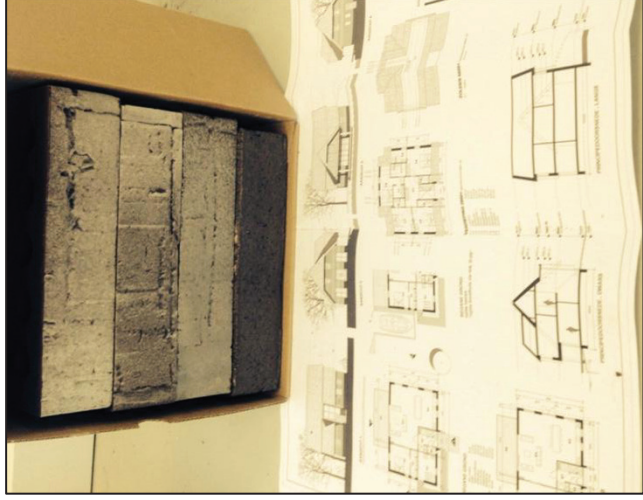
kleurreferentie metselwerk gevelvlakken



kleurreferentie incidentele houten gevelvlakken

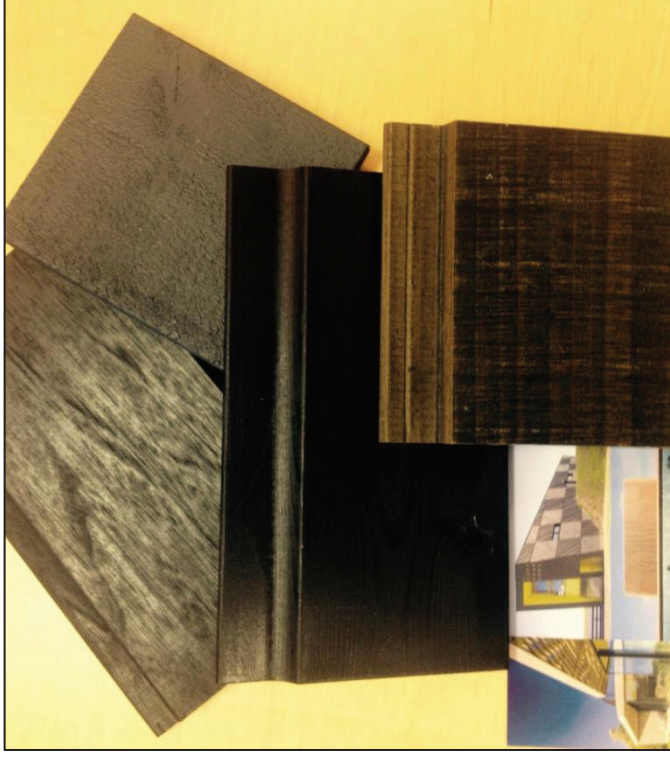


gevelsteencombinatie recreatie woningen



KLEUR & MATERIALEN recreatiewoningen

Bijlage 3



kleur referentie houten gevelbekleding