

Beeldkwaliteitplan

Stadsdock DOKKUM



Status
Datum

Concept
06-05-2020



Zorgboerderij

Dokkumer Ee

Plangebied
Stadsdock

Birdaarderstraatweg

Luchtfoto locatie Stadsdock

0 25 50m
1:2500 / A4

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de westzijde van Dokkum wordt op de locatie van het voormalige Myrabe bedrijventerrein een relatief kleinschalig woningbouwplan ontwikkeld; Stadsdock. Het plan behelst de realisatie van 25 woningen in het hoge segment, waarbij nadrukkelijk een relatie is tussen de woningen en het omliggende water. De woningen worden projectmatig ontwikkeld waarbinnen individuele woonwensen mogelijk zijn. In het kader van deze ontwikkeling is voor een locatie een bestemmingsplan in voorbereiding. Met dat bestemmingsplan wordt de gewenste nieuwe invulling met maximaal 25 nieuwe woningen juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

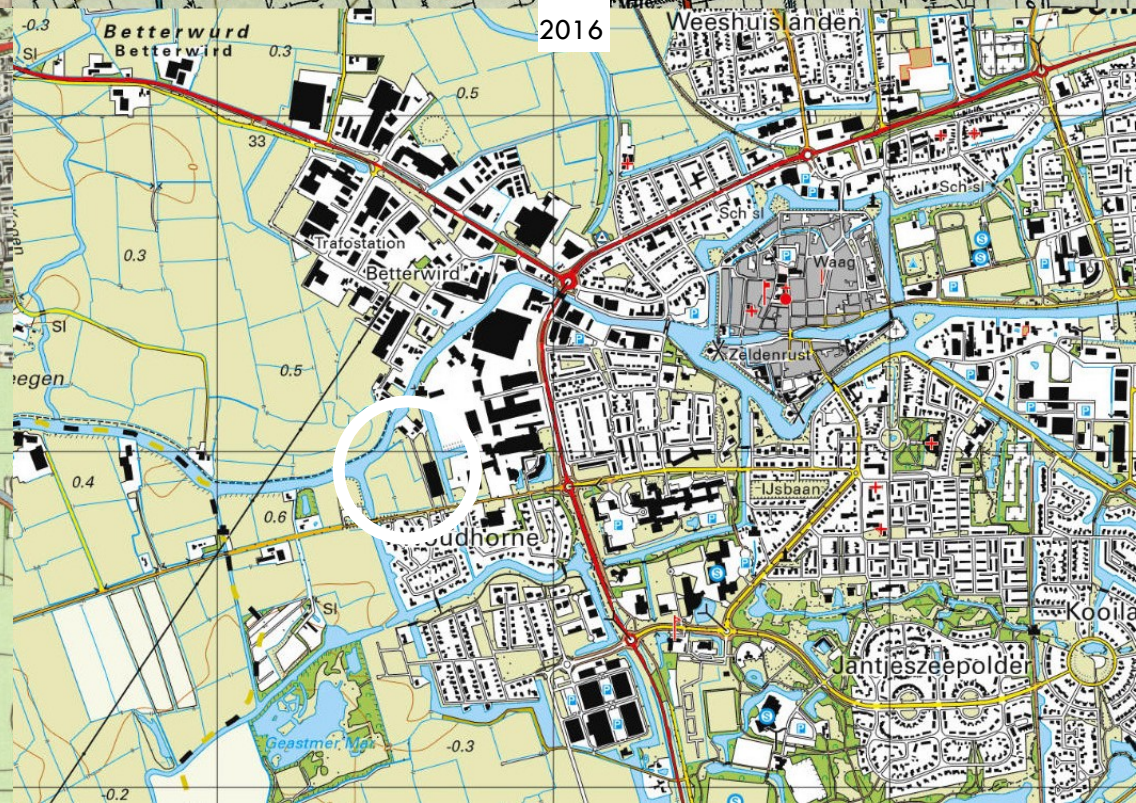
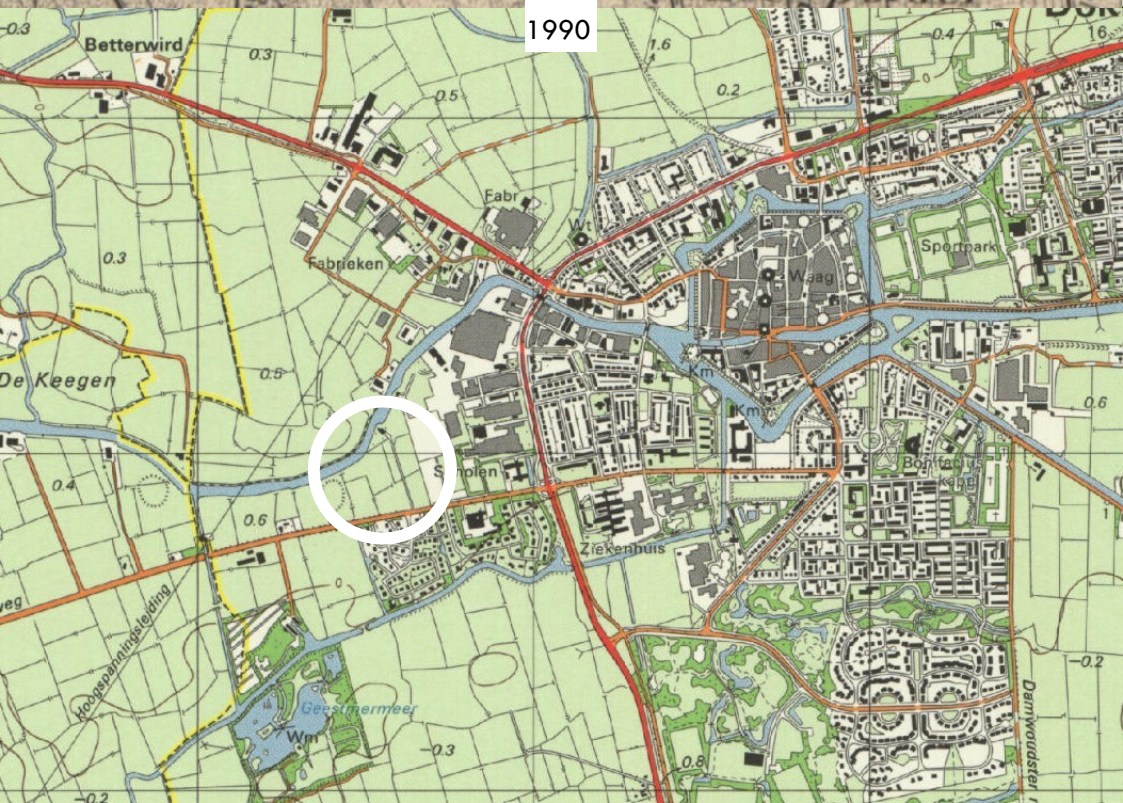
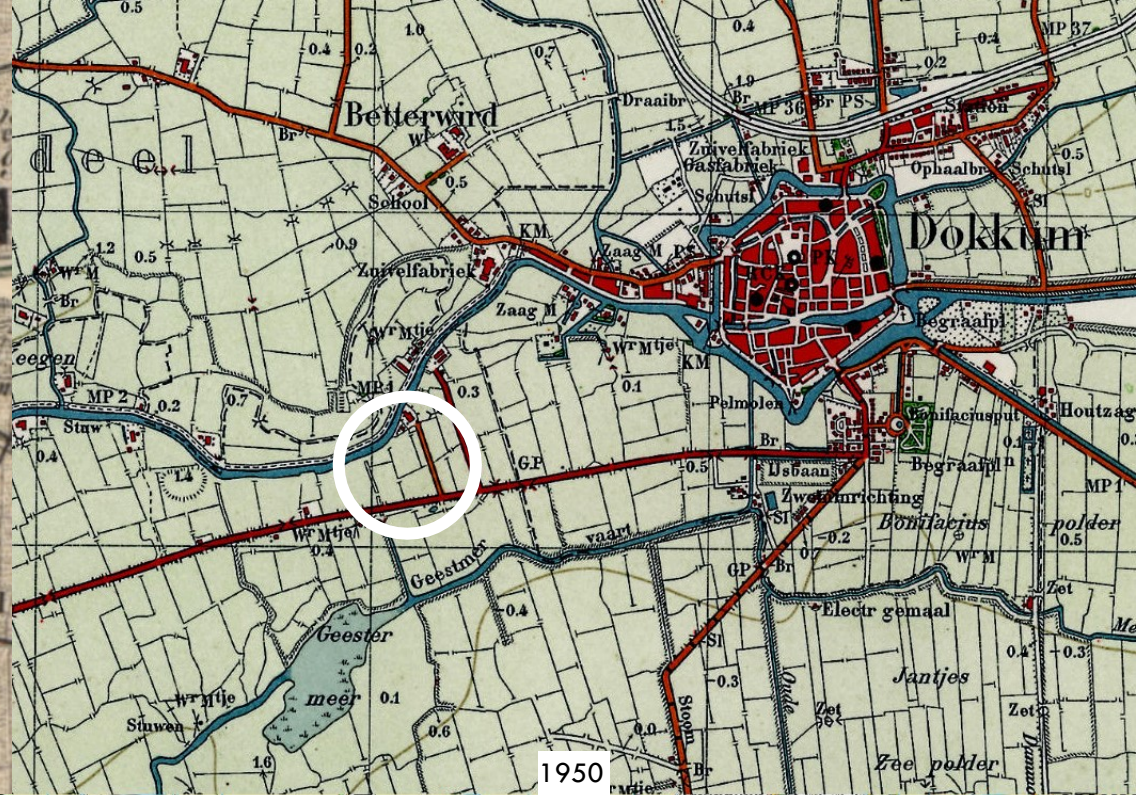
Het welstandsbeleid van de gemeente Noardeast – Fryslân is opgesteld vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het belang van een aantrekkelijke bebouwde omgeving dient te behartigen. De gevels van gebouwen en andere bouwwerken vormen samen met de openbare ruimte de dagelijkse leefomgeving van de bewoners en bezoekers in Noardeast – Fryslân. Dat betekent dat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak is van de eigenaar en ontwikkelaar alleen; elke voorbijganger wordt ermee geconfronteerd, of hij nu wil of niet. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt bovendien de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat.

Het doel van het welstandstoezicht (door Hûs en Hiem) is om, in alle openheid, een bijdrage te leveren aan de belevingswaarde van de

gemeente Noardeast – Fryslân. Uitgangspunt daarbij is dat met het opstellen van welstandsbeleid de gemeente een helder, controleerbaar en klantgericht welstandstoezicht levert. Burgers, ondernemers en ontwerpers worden in een vroeg stadium geïnformeerd over de criteria die bij de welstandsbeoordeling een rol spelen.

1.2 Juridisch kader

Het bestemmingsplan regelt onder meer de functie en het ruimtebeslag van bouwwerken. Bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan geeft, kunnen niet door welstandscriteria (of een beeldkwaliteitsplan) worden tenietgedaan. De architectonische vormgeving wordt exclusief in de welstandsnota geregeld. Het welstandsadvies kan zich richten op de gekozen invulling binnen de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. In een situatie waarin een bouwplan in overeenstemming is met het bestemmingsplan, kan toch een negatief welstandsadvies worden gegeven als de gekozen architectonische oplossing te sterk afbreuk doet aan de ruimtelijke beleving van het betreffende gebied. Uiteraard moet in zo'n geval de welstandsnota daartoe de argumentatie leveren. Voor nieuw te ontwikkelen gebieden of gebieden die ingrijpend worden veranderd, worden nieuwe welstandscriteria opgesteld. Deze hebben hetzelfde doel als de welstandsnota en vormen, na vaststelling door de gemeenteraad, ook een toetsingskader voor welstand. Dit beeldkwaliteitplan voorziet daarin.



1.3 Plangebied

Op de pagina hiernaast is de groei van Dokkum weergegeven, met het plangebied aan de westzijde van Dokkum gelegen, omcirkeld. De kaartenreeks maakt zichtbaar dat de opstreckende verkavelingsstructuur rondom de Dokkumer Ee in de laatste eeuw nagenoeg ongewijzigd is gebleven. Het gebied rondom de historische stadskern wordt door de realisatie van woningbouw en bedrijvigheid verder bebouwd. In de nieuwe situatie vormt het plangebied vanuit het westen, zowel vanaf het water (Dokkumer Ee) als vanaf de weg (Birdaarderstraatweg) de entree van de stad.

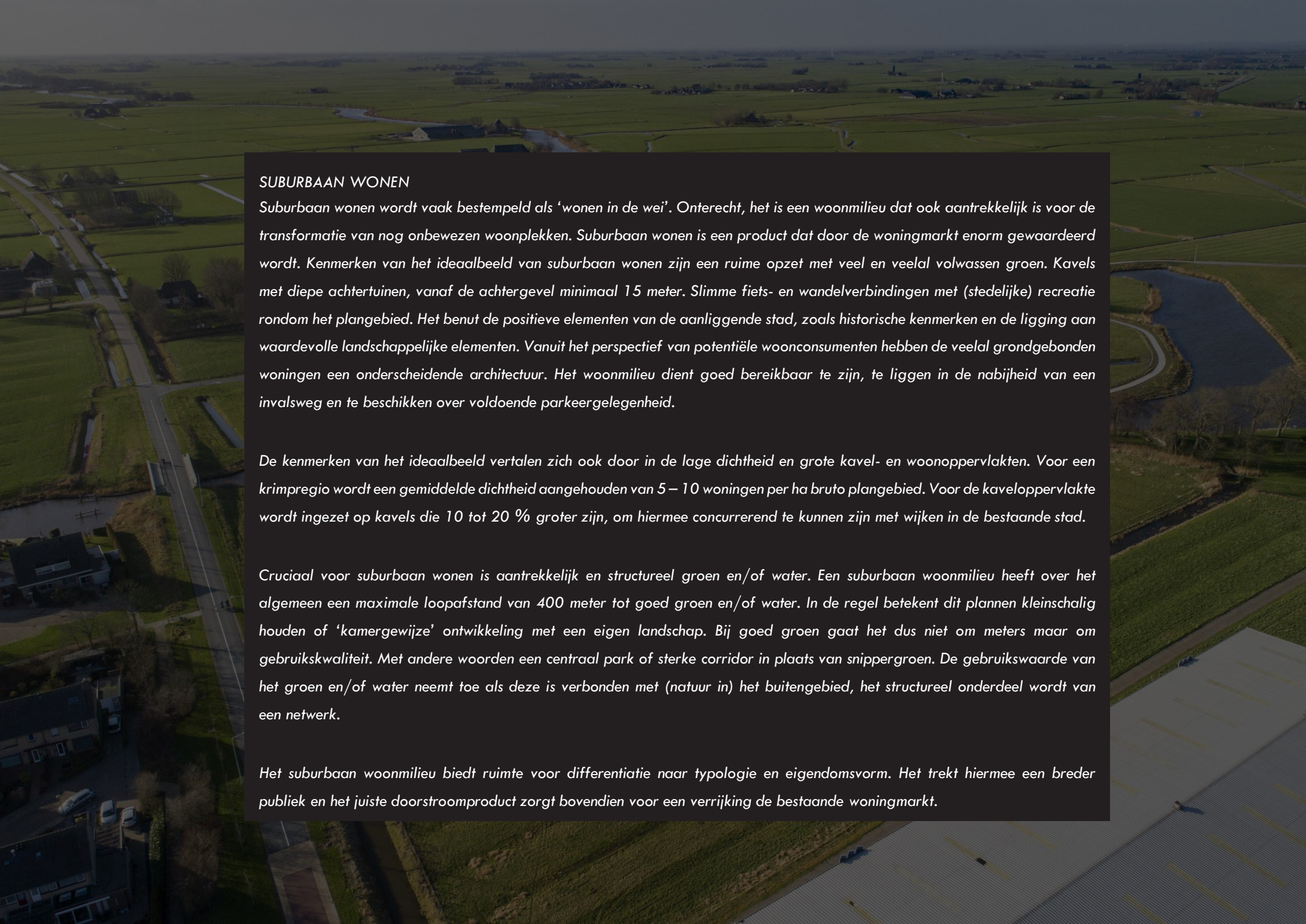
Het plangebied is in de huidige situatie bestemd als bedrijventerrein en nageoeg onbebouwd. Aan de noordzijde grenst het gebied aan de Dokkumer Ee, de vaarverbinding tussen Leeuwarden en Dokkum. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door een onlangs gerealiseerde doorvaart die de Dokkumer Ee verbindt met de Wâldfeart. De Birdaarderstraatweg begrenst het plangebied aan de zuidkant. De woonwijk De Woudhorne ligt ingeklemd tussen de Birdaarderstraatweg en de Wâldfeart. Aan de oostzijde grenst het plangebied eveneens aan een watergang, ten oosten van de bedrijfsloods die momenteel aanwezig is. Aan de noordzijde van het plangebied staat een zorgboerderij die vanaf de Birdaarderstraatweg wordt ontsloten. Op de volgende pagina's een aantal beelden met de huidige situatie van het plangebied en de omgeving.





Het plangebied gezien vanuit de lucht, begrensd door de de Birdaaderstraatweg aan de zuidzijde en de Dokkumer Ee aan de noordzijde





SUBURBAAN WONEN

Suburbaan wonen wordt vaak bestempeld als 'wonen in de wei'. Onterecht, het is een woonmilieu dat ook aantrekkelijk is voor de transformatie van nog onbewezen woonplekken. Suburbaan wonen is een product dat door de woningmarkt enorm gewaardeerd wordt. Kenmerken van het ideaalbeeld van suburbaan wonen zijn een ruime opzet met veel en veelal volwassen groen. Kavels met diepe achtertuinen, vanaf de achtergevel minimaal 15 meter. Slimme fiets- en wandelverbindingen met (stedelijke) recreatie rondom het plangebied. Het benut de positieve elementen van de aanliggende stad, zoals historische kenmerken en de ligging aan waardevolle landschappelijke elementen. Vanuit het perspectief van potentiële woonconsumenten hebben de veelal grondgebonden woningen een onderscheidende architectuur. Het woonmilieu dient goed bereikbaar te zijn, te liggen in de nabijheid van een invalsweg en te beschikken over voldoende parkeergelegenheid.

De kenmerken van het ideaalbeeld vertalen zich ook door in de lage dichtheid en grote kavel- en woonoppervlakten. Voor een krimpregio wordt een gemiddelde dichtheid aangehouden van 5 – 10 woningen per ha bruto plangebied. Voor de kaveloppervlakte wordt ingezet op kavels die 10 tot 20 % groter zijn, om hiermee concurrerend te kunnen zijn met wijken in de bestaande stad.

Cruciaal voor suburbaan wonen is aantrekkelijk en structureel groen en/of water. Een suburbaan woonmilieu heeft over het algemeen een maximale loopafstand van 400 meter tot goed groen en/of water. In de regel betekent dit plannen kleinschalig houden of 'kamergewijze' ontwikkeling met een eigen landschap. Bij goed groen gaat het dus niet om meters maar om gebruikskwaliteit. Met andere woorden een centraal park of sterke corridor in plaats van snippergroen. De gebruikswaarde van het groen en/of water neemt toe als deze is verbonden met (natuur in) het buitengebied, het structureel onderdeel wordt van een netwerk.

Het suburbaan woonmilieu biedt ruimte voor differentiatie naar typologie en eigendomsvorm. Het trekt hiermee een breder publiek en het juiste doorstroomproduct zorgt bovendien voor een verrijking de bestaande woningmarkt.

2 Stedenbouwkundig plan

2.2 Hoofdopzet

Voor de ontwikkeling van de locatie Stadsdock is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Dit gaat uit van de realisatie van 25 woningen die allen direct grenzen aan het water. Hiertoe wordt het vaarwater in oostelijke richting uitgebreid waardoor een binnenwater ontstaat. Rondom dit binnenwater worden de woningen gerealiseerd. De bebouwingsdichtheid in het plangebied gaat van relatief hoog in het zuidoosten tot relatief laag in het noordwesten. Dit komt onder meer tot uitdrukking in de kavelgrootte, maar ook door het toepassen van twee onder één kappers in de zuidhoek en langs de Dokkumer Ee bouwvolumes die ruimer op het kavel staan, met bij voorkeur een groen ingerichte tuin. Daarbij wordt de bestaande boerderij ingepast in de bebouwingsstructuur langs de Dokkumer Ee. Deze zone krijgt een eigen identiteit, waarbij het beeld vanaf de Dokkumer Ee het uitgangspunt is. Het gebied dat grenst aan de Birdaarderstraatweg sluit meer aan op de bebouwde kom van Dokkum.

De ontwikkeling van de planlocatie combineert rustig en ruim wonen in een groene en blauwe omgeving binnen de invloedssfeer van de stad Dokkum. Deze suburbane woonsetting vormt de afronding van Dokkum richting het open (agrarische) landschap. Een plek die veel toekomstwaarde moet krijgen.



Het stedenbouwkundig plan Stadsdock (vorm en exacte plaatsing woningen is indicatief)



2.3 Deelgebieden

In dit beeldkwaliteitplan worden drie deelgebieden onderscheiden, deze zijn weergegeven op het stedenbouwkundig plan hiernaast. De bebouwing in deze deelgebieden onderscheiden zich van elkaar, maar behoren tot dezelfde familie. In het gehele gebied geldt een hoog ambitieniveau.

Deelgebied A is de zone langs het vaarwater, de Dokkumer Ee en de verbindingsvaart. Vanaf het water vormt dit gebied de stadsentree en daarmee de representatieve rand van het gebied én Dokkum. De woningen kennen een vrije plaatsing, zijn georiënteerd op het water en de openbare weg, en zijn alzijdig representatief. De woningen hebben een modern landelijk karakter. De woningen in dit gebied zijn vrijstaand, bijvoorkeur een bouwlaag met een prominente kap. Vanaf de kavel is er toegang tot het water.

De kavels in deelgebied B zijn aan het binnenwater gelegen. De woningen zijn nadrukkelijk met de voorgevel op de ontsluitingsweg georiënteerd, hebben vanwege de ligging aan het water een representatieve achtergevel en zijn met de achtertuin op het water georiënteerd. Vanuit de tuin is het water met een steiger bereikbaar. In deelgebied B is ruimte voor modern traditionele woningbouw.

Deelgebied C vormt de entree van het gebied vanaf de weg. Er worden zowel vrijstaande woningen als twee onder één kappers gerealiseerd. De oriëntatie van de woningen is naar buiten gericht, op de randen van het gebied. Ook deze kavels liggen aan het water.



2 Uitgangspunten

Oriëntatie bebouwing

De oriëntatie, of de 'gerichtheid' van de bebouwing is bepalend voor de uitstraling van deelgebied; op welke manier wordt met de bebouwing een relatie aangegaan met de openbare ruimte. Dit verschilt per deelgebied, deelgebied A wordt gekenmerkt door oriëntatie op het water en de woonstraat en overige gevels representatief, in deelgebied B en C heeft de bebouwing een oriëntatie op de woonstraat, met representatieve achtergevel.



Ontsluiting woonkavels

De kavels worden ontsloten vanaf de Birdaarderstraatweg. Op het schiereiland is een keerlus aanwezig. Het parkeren gebeurt op het eigen terrein. Vanaf het water zijn de kavels bereikbaar. De oevers worden ingericht met stortsteen, waar een houten steiger toegang biedt tot het water.



Groen- en waterstructuur

De groenstructuur volgt de ontsluiting van de woonstraten. De hoofdas wordt begeleid met bomen. Aan die zijde van de kavels die aan de woonstraat grenst is sprake van een groene inrichting van de openbare ruimte. Rondom de aanwezige boerderij wordt een groene buffer voorzien.



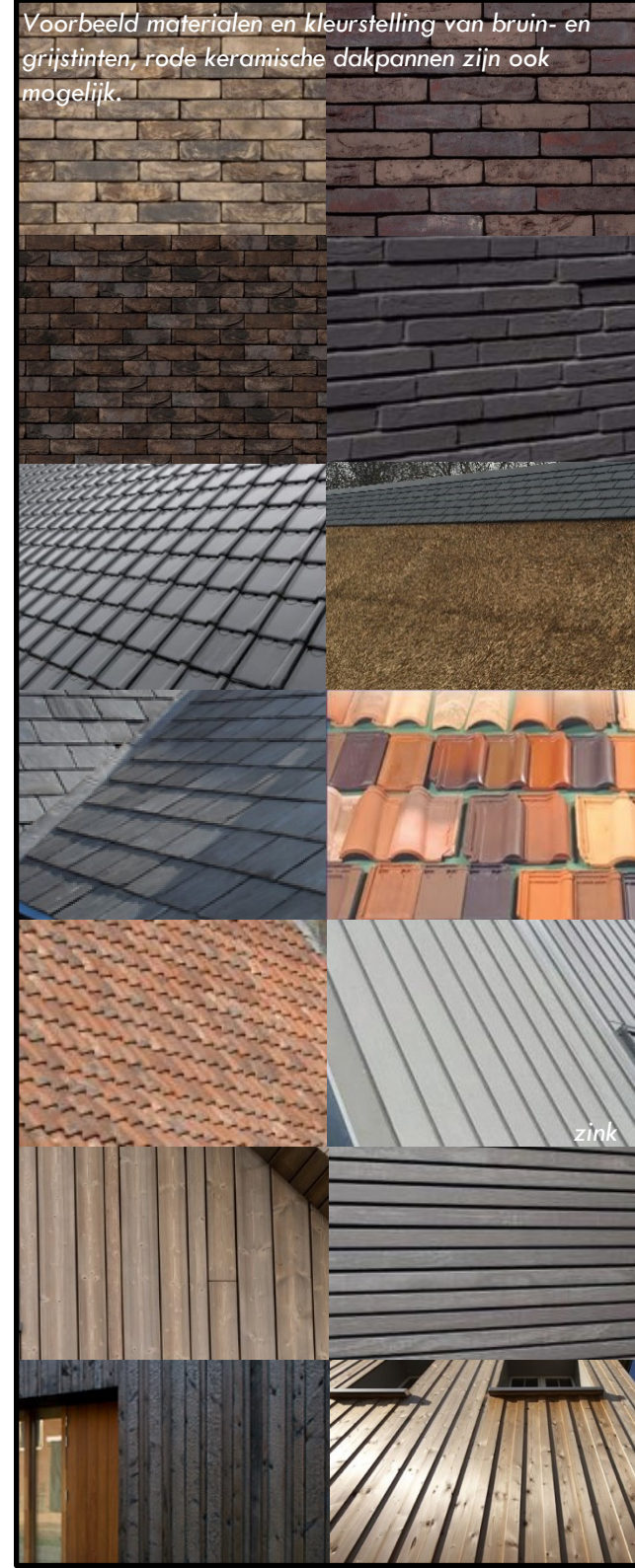
Totaalbeeld

Op onderstaand kaartbeeld is een weergave van de verschillende deelgebieden, oriëntatie, groen- en ontsluitingsstructuur van de locatie Stadsdock weergegeven. In het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op de welstandscriteria van de verschillende aspecten.





Voorbeeld materialen en kleurstelling van bruin- en grijsstinten, rode keramische dakpannen zijn ook mogelijk.



3 Criteria beeldkwaliteit

3.1 Deelgebied A ‘Dokkumer Ee’

Gebiedsbeschrijving

De locatie wordt bepaald door de ligging aan zowel de Dokkumer Ee als aan de Birdaarderstraatweg. De locatie vormt bovendien onderdeel van het open landschap aan de westzijde van Dokkum. De grootste kwaliteit van het gebied is de openheid, de rust en ruimte nabij het historisch centrum en de wijken aan de westzijde van Dokkum. Door de openheid is er een ruim zicht mogelijk, vanuit het westen op het centrum en vice versa. De Birdaarderstraatweg maakt het gebied goed bereikbaar.

De inrichting van het (achter)erf heeft een sterke relatie met het water. De perceelafscheiding naar de openbare weg en het water achter de woning heeft een groene uitstraling.

Deelgebied A van het plangebied betreft een gebied met vrijstaande woningbouw. Dit deelgebied betreft het cluster van woningen ter plaatse van de entree van Dokkum langs de Dokkumer Ee.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Het beleid is gericht op het tot stand brengen van een aantrekkelijk en duurzaam woonmilieu, en het realiseren van een samenhangend bebouwingsbeeld, waar moderne vormgeving gecombineerd wordt met het gebruik van natuurlijke materialen en/ of past bij het landelijk karakter door terughoudend kleurgebruik zoals in de beeldverzameling op pagina 14.

De verwijzing naar een landelijk karakter op de zuidoever van de Dokkumer Ee vraagt om een variatie in de plaatsing van woningen om een doorgaande stedelijke wandvorming te voorkomen. Uitgangspunt is een structuur van een losse setting van gebouwen aan de oever. De bebouwing zal familie van elkaar zijn met samenhang in vorm, beeldtaal/architectuur, materiaal en gevelopmaak.

Welstandsambitieniveau

Voor het gebied is een hoog ambitieniveau van kracht. Dit betekent dat voor de locatie een plan ontworpen moet worden dat specifiek ingaat op de kwaliteiten en ruimtelijke aspecten van de locatie.



Gebiedskenmerken en criteria Deelgebied A	Hh	Re	Iv
Plaatsing			
Er is sprake van vrijstaande bebouwing, met een compacte opzet, zodat er voldoende openheid in het plan blijft met doorzichten richting het landschap	x		
Aan- en uitbouwen mogen tot in de voorgevelrooilijn worden gebouwd, mits deze een geïntegreerd onderdeel van de architectuur van de woning zijn en sprake is van een samenhangend bebouwingsbeeld.	x		
Hoofdvorm			
Individueel ontwikkelde vrijstaande woningen, met een sterke onderlinge samenhang in situering, hoofdvorm, kleur- en materiaalgebruik.	x		
De hoofdvorm is 1 tot 2 bouwlagen met een prominente kap.	x		
Zadelkap		x	
Aanzichten			
Duidelijk evenwicht tussen verticaal gerichte gevelopeningen en horizontale accenten (zoals plinten en daklijsten e.d.).	x		
De gevelaanzichten hebben een modern landelijke uitstraling.	x		
De woningen hebben een sterke oriëntatie op het water en de openbare weg. Alle gevels zijn representatief.	x		
De gevels zijn dusdanig geleed dat een sterke massavorming voorkomen wordt, tenzij het passend is bij de architectuur.	x		
Aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn ondergeschikt en in een afgeleide architectuur.		x	
Bijgebouwen zijn in samenhang met het hoofdgebouw.		x	
Opmaak			
Gevels zijn opgetrokken uit stenen, hout of andere hoogwaardig genuanceerde materialen; daken zijn voorzien van gebakken pannen, riet, of andere hoogwaardige genuanceerde materialen. Geen grote vlakke geveldelen.	x		
Kleurstellingen: passend bij pagina 14, bruin- en grijs tinten, maar ook zwart. Witte accenten zijn mogelijk.		x	
Zorgvuldige details; nieuwe moderne invullingen zijn mogelijk, mits van een bijzondere architectonische kwaliteit. De detaillering ondersteunt de architectuur.	x		
Het kleur- en materiaalgebruik voor de gevels is terughoudend in aantal en expressie en is passend bij de architectuur.	x		
Zonnepanelen meeontwerpen. 'Hûs en Hiem' heeft hiervoor een folder met passende voorbeelden opgesteld.	x		

Beleidsintentie: Hh – Handhaven/herstel en restauratie; Re - Respecteren en interpreteren; Iv - Incidenteel veranderbaar

3.2 Deelgebied B 'Binnenwater'

Gebiedsbeschrijving

Deelgebied B van het plangebied betreft een gebied met vrijstaande woningbouw. Dit deelgebied betreft de rij woning aan de noordzijde van de binnenhaven, het water in het plangebied.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Het beleid is gericht op het realiseren van een samenhangend bebouwingsbeeld en het tot stand brengen van een aantrekkelijk en duurzaam woonmilieu.

In deelgebied B wordt wat meer vrijheid geboden voor individuele wensen van bouwers. Belang wordt gehecht aan de oriëntatie van de bebouwing op de woonstraat en eveneens representatieve achtergevels richting het water. De grootste samenhang in het gebied wordt gevormd door met name kleur- en materiaalgebruik: afgestemd op elkaar en passend bij de materiaal- en kleurkeuzes van het totale gebied. De keuze voor type woning en kapvorm (op enkele uitzonderingen na) zijn vrij, mits de woning een modern traditioneel uiterlijk heeft.

Voor erfafscheidingen gelden de objectcriteria erfafscheidingen uit de welstandsnota, behalve voor de hoekkavels en kavels grenzend aan de groene openbare ruimte waar groene erfafscheidingen worden voorgeschreven (geregeld bij de kavelverkoop). De erfafscheiding naar de openbare weg en het water achter de woning heeft een groene uitstraling.

Welstandsambitieniveau

Voor het gebied is een bovengemiddeld ambitieniveau van kracht. Bouwplannen zullen beoordeeld worden uitgaande van een samenhangend bebouwingsbeeld in het plangebied.



Gebiedskenmerken en criteria Deelgebied B	Hh	Re	Iv
Plaatsing			
Er is sprake van vrijstaande bebouwing.			x
De woningen liggen voor een substantieel deel parallel aan de zijdelingse kavelgrenzen (kavelrichting) en raken tenminste de voorste begrenzing van het bouwvlak.	x		
Hoofdvorm			
De hoofdvorm is 1 tot 2 bouwlagen met een duidelijke kap-	x		
De kapvorm is vrij, m.u.v. piramedaken, lessenaarsdaken, wolfseinden en (afge)ronde kappen.		x	
Aanzichten			
Duidelijk evenwicht tussen verticaal gerichte gevelopeningen en horizontale accenten (zoals plinten en daklijsten e.d.).	x		
De gevelaanzichten hebben een modern traditionele uitstraling.	x		
De woningen hebben een sterke oriëntatie op de openbare weg, de watergerichte gevels zijn ook representatief.	x		
De gevels zijn dusdanig geleed dat een sterke massavorming voorkomen wordt, tenzij het passend is bij de architectuur.	x		
Aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn ondergeschikt en in een afgeleide architectuur.		x	
Bijgebouwen zijn in samenhang met het hoofdgebouw.			x
Opmaak			
Gevels zijn opgetrokken uit bakstenen, hout of andere hoogwaardig genuanceerde materialen; daken zijn voorzien van gebakken pannen, riet, of andere vergelijkbaar hoogwaardige genuanceerde materialen.	x		
Kleurstellingen :passend bij pagina 14, bruin- en grijsinten, maar ook zwart. Witte accenten zijn mogelijk.			x
Zorgvuldige details; nieuwe moderne invullingen zijn mogelijk. De detaillering ondersteunt de architectuur		x	
Het kleur- en materiaalgebruik voor de gevels is terughoudend in aantal en expressie en is passend bij de architectuur.	x		
Zonnepanelen meeontwerpen. 'Hûs en Hiem' heeft hiervoor een folder met passende voorbeelden opgesteld.	x		

Beleidsintentie: Hh – Handhaven/herstel en restauratie; Re - Respecteren en interpreteren; Iv - Incidenteel veranderbaar

3.3 Deelgebied C ‘Randzone’

Gebiedsbeschrijving

Deelgebied C van het plangebied betreft een gebied met vrijstaande, maar voornamelijk twee onder één kap woningbouw. Het betreft de woningen nabij de entree van het plangebied en aan de Birdaarderstraatweg. In dit gebied wordt gestreefd naar een grote mate van samenhang in de bebouwing. Er worden overwegend steenachtige en natuurlijke materialen toegepast. De woningen hebben een modern stedelijk karakter. Qua materialisatie en kleurstelling past dit deelgebied bij de rest van het plangebied.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Het beleid is gericht op het realiseren van een samenhangend, aantrekkelijk en duurzaam woonmilieu. De bebouwing bestaat uit maximaal twee bouwlagen met een kap. De bouwhoogte van de bebouwing wordt verzacht door de toepassing van erkers of een representatie van een erker, bijvoorbeeld een uitkragend kozijnkader, voor of in de voorgevel van de hoofdbouwmassa.

De inrichting van het (achter)erf heeft een sterke relatie met het water. De perceelafscheiding naar de openbare weg en het water achter de woning heeft een groene uitstraling.

Welstandsambitieniveau

Voor het gebied is een bovengemiddeld ambitieniveau van kracht. Bouwplannen zullen beoordeeld worden uitgaande van een samenhangend bebouwingsbeeld in het plangebied.



Gebiedskenmerken en criteria Deelgebied C	Hh	Re	Iv
Plaatsing			
Twee-onder-één-kap of vrijstaande bebouwing.	x		
Hoofdgebouwen staan in een duidelijke rooiliijn; de gebouwen zijn met de voorgevel georiënteerd op de openbare ruimte (wegen).	x		
Hoofdvorm			
De hoofdvorm bestaat uit maximaal twee bouwlagen met een kap.	x		
De kap betreft een zadelpak, welke parallel aan of haaks op de aangrenzende openbare weg staat. Een verbijzondering van of, in de kap is mogelijk. Een voorbeeld hiervan is een asymmetrische kapvorm.	x		
Aanzichten			
De woningen hebben een sterke oriëntatie op de openbare weg.	x		
Bij een hoeksituatie heeft de woning een overhoekse oriëntatie doormiddel van een architectonische verbijzondering. (bijvoorbeeld; aanbouw, uitbouw of royale gevelopening); aan- uit- en bijgebouwen zijn toegestaan aan de zijgevel; assymetrische goothoogtes zijn mogelijk.	x		
Duidelijk evenwicht tussen verticaal gerichte gevelopeningen en horizontale accenten (zoals plinten en daklijsten e.d.).	x		
De gevelaanzichten hebben een modern stedelijke uitstraling.	x		
Aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn ondergeschikt en in een afgeleide architectuur.	x		
Bijgebouwen zijn in samenhang met het hoofdgebouw.		x	
Opmaak			
Gevels hebben in hoofdzaak een stenig karakter; daken zijn voorzien van (gebakken) pannen.	x		
Kleurstellingen :passend bij pagina 14, bruin- en grijsinten, maar ook zwart. Witte accenten zijn mogelijk.			x
Zorgvuldige details; nieuwe moderne invullingen zijn mogelijk, mits goed ingepast in het bebouwingsbeeld. De detaillering ondersteunt de architectuur.	x		
Het kleur- en materiaalgebruik voor de gevels is terughoudend in aantal en expressie en is passend bij de architectuur.	x		
Materiaalgebruik van bijgebouwen afstemmen op het hoofdgebouw.			x
Zonnepanelen meeontwerpen . 'Hûs en Hiem' heeft hiervoor een folder met passende voorbeelden opgesteld.	x		

Beleidsintentie: Hh – Handhaven/herstel en restauratie; Re - Respecteren en interpreteren; Iv - Incidenteel veranderbaar

4 Criteria objecten

4.1 Erfafscheidingen

Objectbeschrijving

Een erf- of perceelafscheiding is een bouwwerk, bedoeld om het erf af te bakenen van een buurerf of van de openbare weg. Dit is mogelijk met bijvoorbeeld een haag, schutting of tuinmuur. Daarmee is het duidelijk zichtbaar waar de grens van het perceel ligt.

Algemeen

- Erfafscheidingen moeten passen bij het groene karakter van de omgeving.
- Op aan openbare ruimte grenzende perceelsgrenzen zijn uitsluitend groene erfafscheidingen toegestaan. De voorkeur gaat uit naar hagen van op de grondsoort passend inheems beplantingsmateriaal.

Plaatsing op het achter- en zijerf

Erfafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of in het verlengde daarvan op het achter- en zijerf moeten voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Hoogte: maximaal 1,5 meter, waarvan de laatste 2 meter aan de water grenzende zijde maximaal 0,5 meter.
- Vormgeving van de erfafscheiding:
 1. Een open karakter, minimaal 50% is open of voorzien van beplanting.
 2. De dichte vlakken van de erfafscheiding mogen een lengte hebben van maximaal 3 meter.

4.2 Steigers

Objectbeschrijving

Steigers zijn uit houten planken opgebouwde en door palen gestutte bouwwerken waar boten kunnen worden aangelegd. Steigers staan op de grens van tuin en water. Steigers zijn van invloed op de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente streeft ernaar een rommelige beeld door een grote verscheidenheid aan steigers te voorkomen.

Algemeen

- Steigers moeten passen bij het karakter van de omgeving.
- Steigers zijn van hout.

Plaatsing

- Alleen in het binnengebied, direct naast het erf en aan de oever.
- Hoogstens 0,70 meter boven de gemiddelde waterlijn en niet hoger dan het aangrenzende maaiveld.
- Aansluiten op de naastgelegen oeverbeschoeiing in de zin dat de oever doorloop (continuïteit in oever).

4.3 Oevers

- Oevers aan Dokkumer Ee worden met een harde oeverafwerking ingericht. De oever van de bocht van de Dokkumer Ee naar het binnenwater en de oevers van het binnenwater zullen worden uitgevoerd met stortstenen. De oevers hebben een robuuste uitstraling en kennen continuïteit.



De inrichting van het perceel is sterk op het water georiënteerd.



De rand van het perceel grenzend aan het water wordt ingericht met stortsteen. Het water is bereikbaar door een houten steiger. Aan de waterkant zijn geen hagen of erfafscheidingen.



Een open verbinding met het water, er zijn geen (hoge) erfafscheidingen. Opgaand groen kan fungeren als begrenzing.



Op aan openbare ruimte grenzende perceelsgrenzen zijn uitsluitend groene erfafscheidingen toegestaan. De voorkeur gaat uit naar hagen van op de grondsoort passend inheems beplantingsmateriaal.



De woningen bepalen het beeld langs de Dokkumer Ee



Landelijke woonhuizen op groene, lommerrijke kavels

Referenties openbare ruimte



Overrijdbare trottoirs in een gelijke materialisering, in een afwijkend verband



De woonstraten worden door bomen begeleid, aan één of beide zijden



Het groene beeld wordt mede bepaald door hagen op de erfgrans



De groene erfinrichting draagt bij aan het beeld vanuit de openbare ruimte



Gebakken klinkers bepalen het beeld



Informele woonstraten met een groene uitstraling

