

Beeldkwaliteitsplan  
Woon/werklocaties Dokkum-noord

**Beeldkwaliteitsplan  
Woon/werklocaties Dokkum-noord**

Code 03-10-04 / 02-04-04

**GEMEENTE DONGERADEEL 03-10-04 / 02-04-04**  
**BEELDKWALITEITSPLAN WOON/WERKLOCATIES DOKKUM-NOORD**

---

<b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>	<b>blz</b>
<b>1. DOEL EN STATUS VAN HET BEELDKWALITEITSPLAN</b>	<b>1</b>
<b>2. STEDEBOUWKUNDIGE ASPECTEN</b>	<b>2</b>
2. 1. Ruimte	2
2. 2. Plaatsing	7
<b>3. WELSTANDSCRITERIA</b>	<b>11</b>
3. 1. Hoofdvorm en massaopbouw	11
3. 2. Aanzichten, opmaak	12
<b>4. OVERIGE BEELDKWALITEITSASPECTEN</b>	<b>14</b>
4. 1. Landschappelijke inpassing, openbare ruimte en parkeren	14
4. 2. Inrichting voorterreinen	15
4. 3. Bijgebouwen	15
4. 4. Reclame-uitingen	15
4. 5. Overzicht criteria	16
<b>5. REFERENTIEBEELDEN</b>	<b>18</b>



## 1. DOEL EN STATUS VAN HET BEELDKWALITEITSPLAN

### *Doel*

Het doel van het beeldkwaliteitsplan (bkp) voor de woon/werklocatie Dokkum Noord is het geven van duidelijkheid over de intenties met betrekking tot de inrichting van het terrein, de vormgeving van de bebouwing en de openbare ruimte. Daarnaast bevat het bkp richtlijnen om te bevorderen dat bouw- en inrichtingsplannen zorgvuldig op elkaar en op het stedenbouwkundig ontwerp worden afgestemd.

Met dit plan wordt niet beoogd een bepaalde architectuurstijl voor te schrijven maar het uitgangspunt is wel dat de woon/werklocatie zich onderscheidt door een weloverwogen en bij het gebied passende architectuur. Ook de kleurstelling en het materiaalgebruik dienen zoveel mogelijk op elkaar te zijn afgestemd, zodat een duidelijk onderling samenhangend gebied ontstaat, waarin individualiteit mogelijk is. Hierdoor blijft er voor de ondernemers ruimte de bebouwing aan te laten sluiten op het bedrijfstype en/of de gewenste uitstraling van het bedrijf. Het geheel wordt ondersteund door de inrichting van de openbare ruimte.

Het bkp geldt als ontwerp kader voor de verkaveling van het gebied, de vormgeving van de bebouwing en de openbare ruimte op de woon/werklocatie te Dokkum Noord.

### *Status*

Door het bkp als bijlage bij de bestemmingsplantoelichting op te nemen doorloopt het de gehele bestemmingsplanprocedure. Deze koppeling met het bestemmingsplan biedt voor een ieder inzicht en duidelijkheid ten aanzien van de inrichtingseisen.

Het beeldkwaliteitsplan vormt een aanvulling op de Welstandsnota en is in feite een verbijzondering van de gebiedskenmerken en welstandscriteria die hierin zijn opgenomen. Te zijner tijd zal het beeldkwaliteitsplan deel uit gaan maken van de Welstandsnota.

Sinds de wijziging van de Woningwet (artikel 12) wettelijk/procedureel onderscheid gemaakt is tussen de stedenbouwkundige eisen en de welstandscriteria die beide in het beeldkwaliteitsplan zijn opgenomen. Volgens de nieuwe Woningwet dienen gemeenten (per 1-7-2004) een welstandnota vast te stellen met daarin criteria waaraan bouwplannen getoetst worden. Naast de stedenbouwkundige toets aan het bestemmingsplan wordt het bouwplan getoetst aan de Welstandsnota getoetst om na te gaan of het voldoet aan de hierin vastgestelde welstandseisen.

De basis voor het bestemmingsplan is in de WRO gelegen en dat van het welstandsbeleid in de Woningwet. Beide documenten kennen een verschillende vaststellingsprocedure. De stedenbouwkundige eisen en de welstandscriteria, die tezamen het beeldkwaliteitsplan vormen, dienen dan ook in een verschillend kader te worden vastgesteld. De welstandseisen dienen na vaststelling deel uit te maken van de Welstandsnota.

De welstandseisen van het beeldkwaliteitsplan zullen door de welstandsc commissie worden gehanteerd als toetsingskader bij het beoordelen van bouwplannen. Bij aanvang van de werkzaamheden wordt het beeldkwaliteitsplan aan de architecten en hun opdrachtgevers voorgelegd.

### *Woon/werklocaties in Dongeradeel*

De locatie Dokkum-noord is de eerste en (nu nog) enige plek in de gemeente Dongeradeel waar het specifiek mogelijk is gemaakt wonen in combinatie met bedrijvigheid te ontwikkelen. Wel zijn elders in de gemeente gebieden aanwezig waar wonen bij het bedrijf is toegestaan. Met name bij de dorpen komt dit veel voor. Het gaat hier veelal om situaties die in de tijd zo zijn gegroeid. Het ontwikkelen van een nieuw gebied voor woon/werklocaties is voor de gemeente Dongeradeel een nieuw fenomeen. Dit nieuwe fenomeen willen we met zorg vormgeven. Hiertoe zijn stedenbouwkundige criteria en beeldkwaliteitseisen geformuleerd, die onderstaand zijn toegelicht. De bouwplannen zullen aan deze eisen worden getoetst.

Bij het opstellen van de beeldkwaliteitseisen is aansluiting gezocht bij de terminologie van de welstandscommissie Hûs en Hiem, zoals is weergegeven in de brochure *Welstandsinstrumenten, Gereedschap voor Welstand* (2001). Hierin zijn een vijftal beeldcomponenten opgenomen, te weten: ruimte, plaatsing, hoofdvorm, aanzicht en opmaak. De eerste twee termen geven aanwijzingen voor de stedenbouwkundige opzet van het gebied. De termen 'hoofdvorm', 'aanzicht' en 'opmaak' gaan in op de welstandsaspecten architectuur en het materiaalgebruik van de bebouwing.

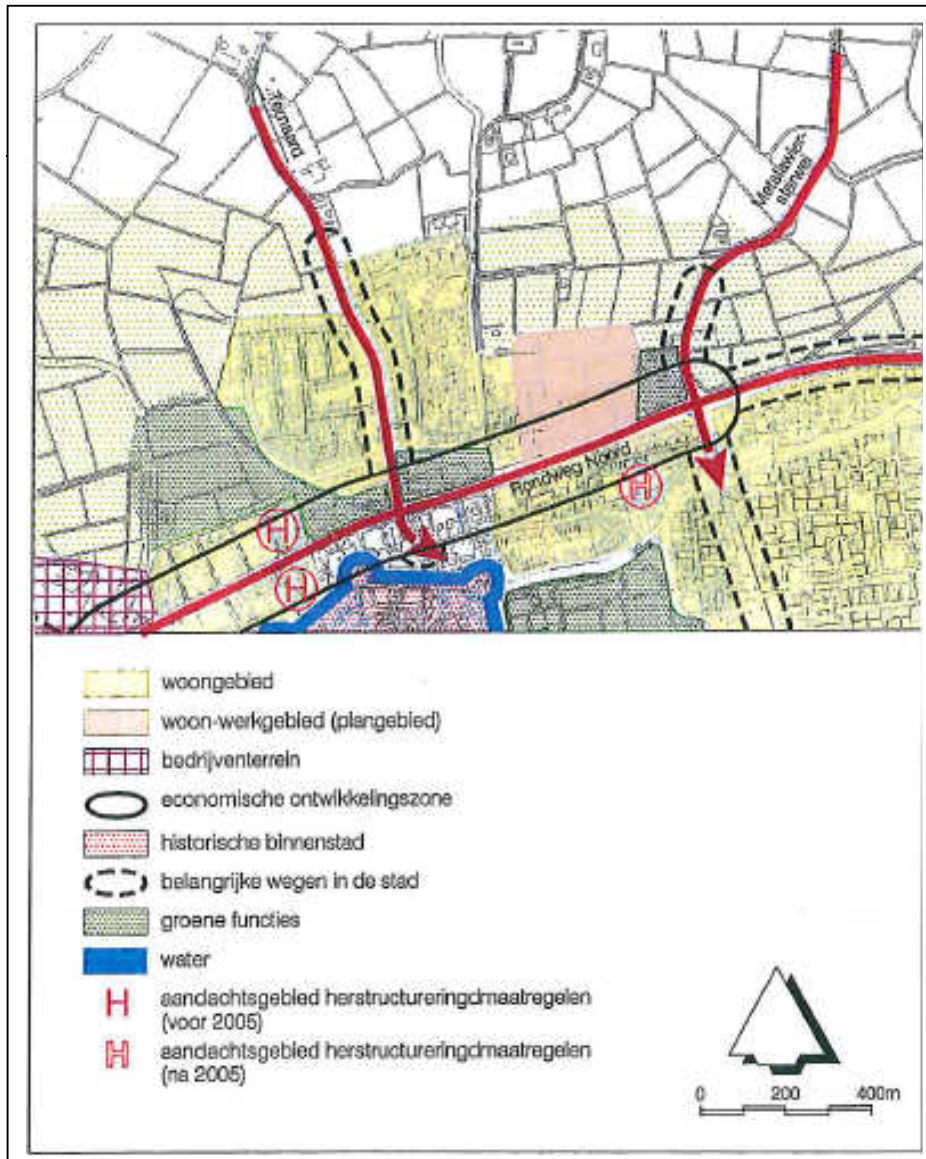
Naast deze kaders voor de bebouwing geeft het bkp aanwijzingen voor de inrichting van de openbare ruimte. Een goed ingerichte openbare ruimte is van essentieel belang voor een samenhangend ruimtelijk beeld van de woon/werklocaties.

## **2. STEDEBOUWKUNDIGE ASPECTEN**

### **2. 1. Ruimte**

#### *Gebiedstypering, functionele typering en beeldtype*

De locatie van de woon/werkkavels zal de nieuwe noordelijke begrenzing van Dokkum gaan vormen. Het ligt ingeklemd tussen enerzijds de groene beëindiging van de begraafplaats in het oosten en anderzijds de uitbreiding van het tuincentrum. Deze ligging op de grens van stad en platteland vraagt om een invulling die deze overgang respecteert en benadrukt. Aan de ene kant is er de



Figuur 1. Kaartfragment uit het Structuurplan Dongeradeel

rust en ruimte van het landelijk gebied en aan de andere kant is er het dynamisch stedelijk gebied waar de locatie deel van uit zal gaan maken.

De ligging van de rondweg is sterk bepalend voor het gebied. Ter hoogte van de woon/werklocaties bestaat de binnenzijde (zuidzijde) van de rondweg voornamelijk uit woonbebouwing die schuil gaat achter een hoge groenzone. Dit gebied is vooral op de stad gericht het heeft geen directe ruimtelijke relatie met de nieuwe locatie Dokkum Noord. De woon/werklocatie, met haar uitstraling van woonstraat, sluit aan bij het economische karakter van de rondweg en de woongebieden ten zuiden en noorden van de rondweg (de Stationsbuurt en Weeshuislanden).

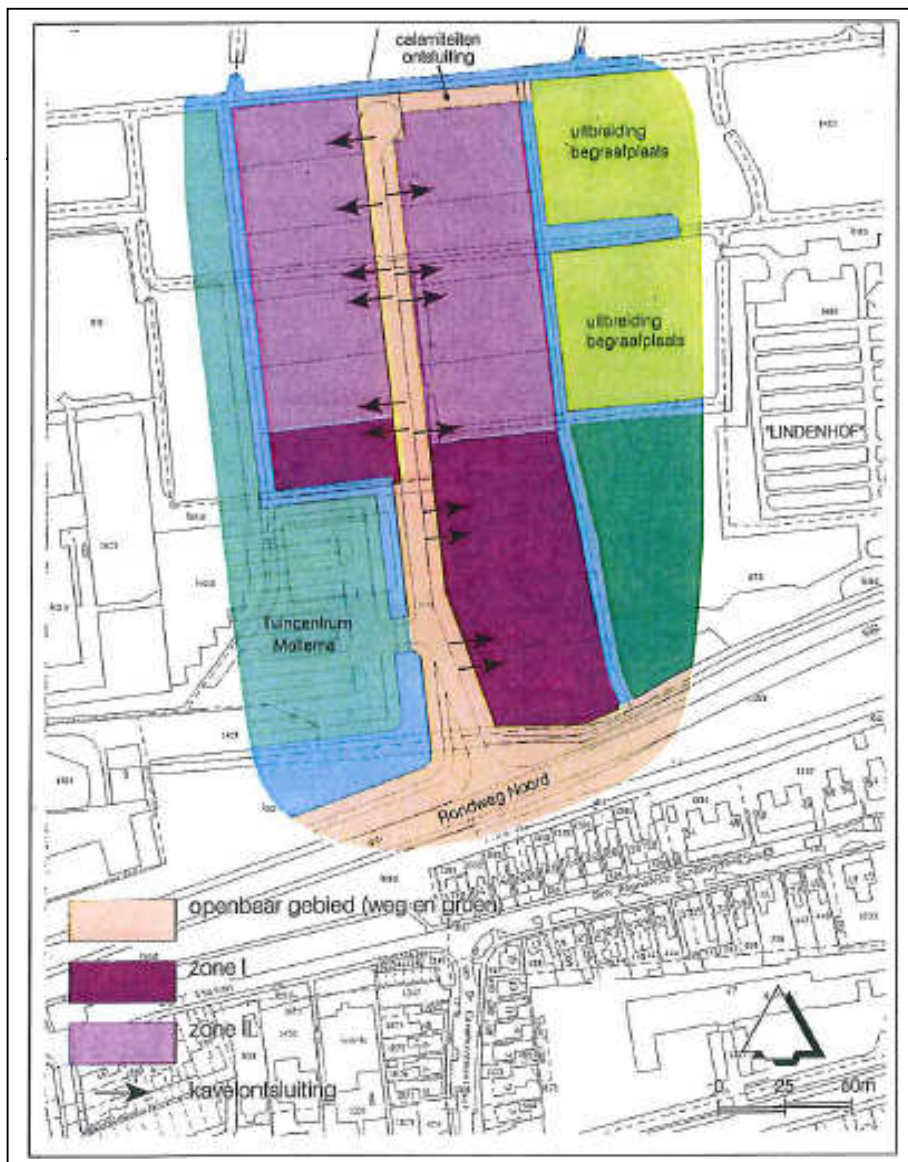
De noordzijde van de rondweg krijgt met de ontwikkeling van de woon/werklocaties een aaneensluitende invulling met gemengde functies.

In zijn algemeenheid is Dokkum Noord op dit moment niet nadrukkelijk een gebied van bedrijvigheid. Een meer dynamische en representatieve invulling en uitstraling is hier echter wel gewenst en passend. De in het Structuurplan aangeduide economische ontwikkelingszone langs de rondweg wordt zo, voorbij de aansluiting van de Hantumerweg op de rondweg in noordoostelijke richting voortgezet en vormt voor dit gedeelte van de stad een belangrijke ontwikkelingsimpuls. De functies wonen, bedrijvigheid, transport en in mindere mate agrarisch, komen samen in dit gebied (zie figuur 1).

De twee hiervoor beschreven gebiedstyperingen (de ruimtelijke ligging waardoor het gebied in functionele zin onderdeel wordt van de economische as) stellen specifieke eisen aan de inrichting van het terrein.

De verkaveling van het terrein refereert aan het rechtlijnige patroon van de verkaveling van het landelijke gebied ten noorden van Dokkum en de wegenstructuur. De noord-zuid gerichte Aalsumerweg en Metslawiersterwei sluiten aan op de oost-west gerichte Rondweg.





Figuur 2. Overzicht van de verkaveling en de zonering van het te ontwikkelen gebied

Ook de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg voor de woon/werklocaties is in noord-zuidrichting geprojecteerd met een aansluiting op de Rondweg. Dit brengt met zich mee dat aan weerszijden van de ontsluitingsas ruimte is voor in totaal 14 woon/werkkavels. Vanaf de rondweg bekeken zal een doorzicht naar het landelijk gebied mogelijk blijven. Hierdoor behoudt het gebied een zekere relatie met het achter gelegen landelijk gebied. Dit komt de belevingswaarde van de woon/werklocaties ten goede.

### *Zonering*

Het eerste deel van de aan te leggen ontsluitingsweg dient tevens voor de ontsluiting van tuincentrum Mollema. Westelijk van de ontsluitingsweg ligt het voorterrein van het tuincentrum. Hierdoor zal het eerste deel van de weg alleen aan de oostzijde kunnen worden bebouwd. Het zuidelijk deel van de woon/werklocaties (zone I) heeft hierdoor andere ruimtelijke kenmerken dan het noordelijk deel (zone II). Door in het bkp een ruimtelijk zonering aan te brengen gelden er voor het zuidelijk en het noordelijk deel verschillende eisen ten aanzien van hoofdvorm en de opmaak van de gebouwen.

In zone I zal slechts één zijde van de weg worden bebouwd, waardoor hier meer openheid zal worden ervaren. Dit brengt met zich mee dat dit deel van het plangebied een grotere bouwmassa verdraagt. Het is de bedoeling dat de bebouwing in zone I zich duidelijker en uitdrukkelijker manifesteert (zie ook hoofdstuk 2).

### *Beeldtype*

De beide functies, wonen en werken, liggen niet willekeurig op de kavels. Het wonen bepaalt, richting de ontsluitingsweg, het ruimtebeeld. De woningen bevinden zich aan de voorzijde van de kavels en geven het gebied het karakter van een woonwijk. De er achter liggende bedrijfsbebouwing wordt eveneens vanaf de centrale as ontsloten en mag vanaf de straat niet als 'storend' worden ervaren. Anders gezegd er dient samenhang tussen de (openbare) ruimte en de bebouwing, van zowel de woningen als de bedrijfsbebouwing, aanwezig te zijn.

#### Beeldtype:

Concluderend is het uitgangspunt voor de beeldkwaliteit dat er een beeldtype ontstaat van een straat met het karakter van een aangename, ruim opgezette woonstraat waar de bedrijvigheid ogenschijnlijk een ondergeschikte rol speelt.

Het beeld zal mede bepaald worden door de aard van de lokale bedrijvigheid/activiteiten en lokale voorkeuren voor bouwen op vrije kavels. Hierdoor zal een scala aan bouwvormen en -massa's ontstaan dat middels ruimtelijke voorwaarden tot een samenhangend beeld wordt gebracht. De bebouwing mag de moderne tijd waarin we leven symboliseren en brengt idealiter tot uitdrukking dat het realiseren van een specifieke woon/werklocatie een nieuw fenomeen is binnen de gemeente Dongeradeel. Door middel van moderne architectuur of vernieuwende elementen in het ontwerp, kan dit beeld worden versterkt.

## 2. 2. Plaatsing

### *Onderlinge positie, afstand en richting*

Het accepteren van de functies wonen en werken naast elkaar, mag geen belasting vormen voor de woonkwaliteit en de leefbaarheid. Voorkomen moet worden dat bepaalde bedrijfsactiviteiten, de schaal van de bedrijfsbebouwing, de inrichting en ontsluiting van de kavels tot een negatieve belevingswaarde van het gebied leiden. Met andere woorden: de bedrijvigheid beperkt zich zoveel mogelijk op de achterzijde van de kavel (achter de woonbebouwing die op de straat is georiënteerd) en is in het ruimtebeeld ondergeschikt aan de woonfunctie. Voor het ruimtebeeld van de woonbebouwing in relatie tot bedrijfsbebouwing zijn de kwaliteitseisen bepalend.

De plaatsing van bebouwing op de kavels is mede afhankelijk van de richting van de kavels en de wijze van ontsluiten, en kan dus per kavel variëren. In het onderhavige plangebied variëren de kavels alleen in breedte, de diepte is nagenoeg bij alle kavels gelijk. Door de variatie in plaatsing en vorm van de bebouwing wordt het individuele karakter van de woon/werkkavels benadrukt en kan tegemoet worden gekomen aan de wensen van de ondernemer. Ook de ondernemer is gebaat bij een optimale inrichting van zijn kavel in relatie tot de bedrijfsvoering in combinatie met een prettige woonomgeving. Ten behoeve van de woonomgeving dient de opslag van materialen ten behoeve van het bedrijf op het achterterrein plaats te vinden. Dit is in het bestemmingsplan geregeld. Richting de straat dient een gevarieerd maar toch rustig beeld te ontstaan, waarbij ten aanzien van de plaatsing van de bebouwing op de kavels (als gevolg van een grotere bouwmassa) onderscheid is in de twee zones.

De volgende elementen in relatie tot de plaatsing van de bebouwing op de kavels zijn van belang voor het creëren van een goede beeldkwaliteit en een leefbare en prettige werk- en woonomgeving:

1. de plaatsing van de woning op de kavel (onderscheid zone I en II);
2. de plaatsing van het bedrijfsgebouw op de kavel in relatie tot de woning en de omliggende kavels;
3. de ontsluiting van de kavels.

De volgende inrichtingscriteria gelden ten aanzien van deze aspecten:

#### Ad. 1. Zone I

Zone I is het gezichtsbepalend deel van de locatie vanaf de Rondweg en vormt de entree van het woon/werkgebied. Door de openheid hier kan de bebouwing forser zijn waardoor het zich richting de straat nadrukkelijker presenteert. Om deze extra massa in overeenstemming te brengen met de ruimte waarin de bebouwing staat, dienen er ruime voorterreinen aanwezig te

zijn. Binnen zone I bevindt de naar de ontsluitingsweg gekeerde gevel zich op een afstand van 10 tot 15 m van de naar de weg gekeerde kavelgrens.

De overige plaatsingscriteria zijn gelijk aan die van zone II.

### Zone II

Voor zone II geldt dat de voorgevel van de woonbebouwing binnen de marge van 5 tot 15 meter vanaf de voorste kavelgrens dient te zijn gesitueerd. De bedrijfsbebouwing staat achter de woonbebouwing. In beide zones is de bouwdiepte van de woningen maximaal 12 meter en de oppervlakte is maximaal 150 m<sup>2</sup>. De breedte en de diepte van de bebouwing mag per kavel variëren, evenals de dakafwerking of de nokrichting (zie hoofdstuk 3). De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is in ieder geval 3 meter. In figuur 3 zijn de plaatsingsmarges van de voorgevel van de woningen en het bouwvlak waarbinnen het bedrijfsgebouw moet staan weergegeven.

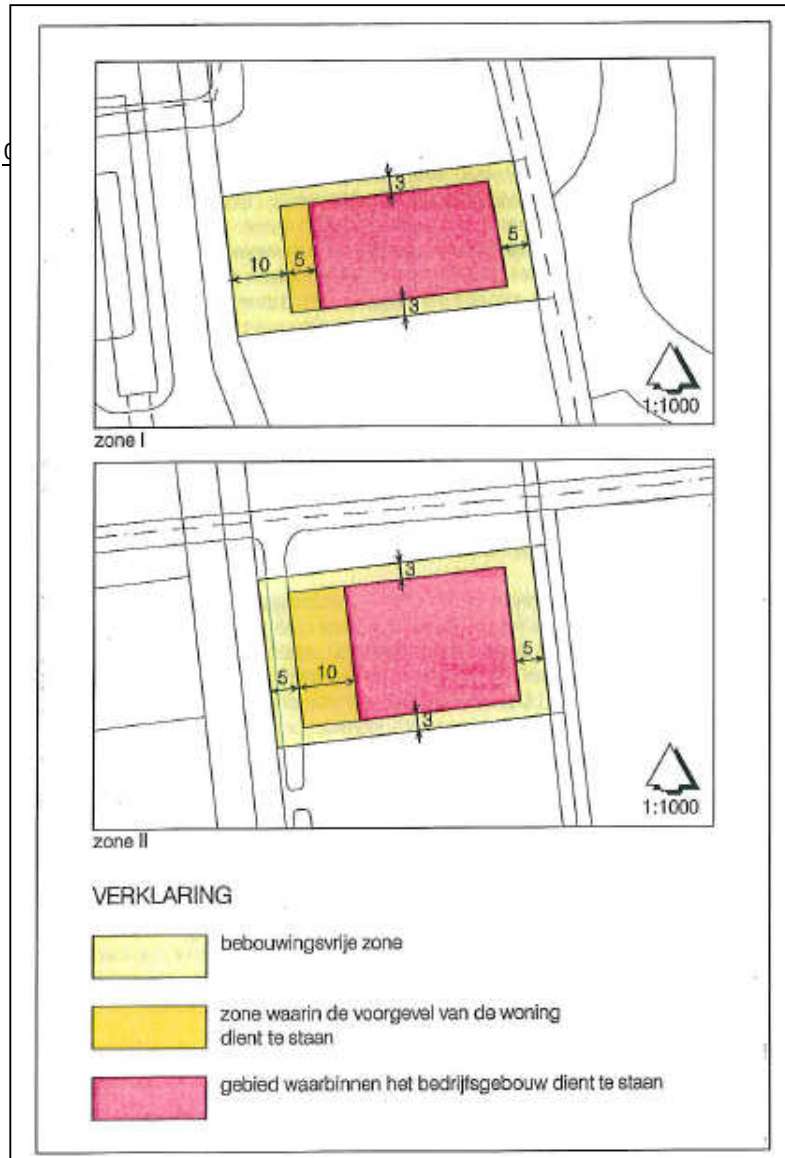
De bedrijfswoning en het bedrijfsgebouw kunnen volgens drie manieren ruimtelijke worden neergezet (zie figuur 4):

- de woning en het bedrijfsgebouw zijn met elkaar verbonden maar er is wel een duidelijk visueel onderscheid tussen beide gebouwen;
- de woning is inpandig (en vormt samen met de bedrijfsbebouwing een eenheid in bouwmassa);
- de woning en het bedrijfsgebouw zijn los van elkaar op de kavel geplaatst en zijn twee op zichzelf staande elementen. Het bedrijfsgebouw kan een loodsachtige uitstraling hebben.

Ad. 2. Voor alle drie hiervoor genoemde plaatsingsvormen geldt dat het bedrijfsgebouw in ieder geval 15 meter vanaf de aan de ontsluitingsweg gelegen kavelgrens moet zijn gesitueerd. Dit houdt in dat een bedrijf met een inpandige woning verder achter op de kavel is gelegen. Doordat bij een inpandige woning de bouwmassa vanaf de ontsluitingsweg als forser wordt ervaren, is meer ruimte (dus een groter voorterrein) vereist.

Ook voor bedrijfsgebouwen geldt dat de afstand tussen de zijdelingse perceelsgrens minstens 3 meter moet zijn. Voor de achtergevel geldt een afstand van minimaal 5 meter tot de achterste perceelsgrens.

Ad. 3. Voorkomen moet worden dat de ontsluiting van de ene kavel voor de naast of tegenover gelegen kavel een ongunstige situatie veroorzaakt, doordat de oprit bijvoorbeeld recht tegenover de woning van de overburen ligt. In figuur 2 is een gunstige ontsluitingssituatie van de kavels geschetst.



Figuur 3. Plaatsingsmarges van de voorgevel van de woning en het bedrijfsgebouw



Figuur 4. Voorbeelden van de plaatsing van de bebouwing op de kavels

### 3. WELSTANDSCRITERIA

#### 3. 1. Hoofdvorm en massaopbouw

##### *Algemeen*

Samen met de stedenbouwkundige opzet (zie voorgaande paragrafen) bepaalt de aard en de omvang van de bebouwing en de architectuur, het uiteindelijke beeld. Over de architectuur van de bebouwing doet het beeldkwaliteitsplan geen uitspraak. Wel zijn er eisen ten aanzien van de vorm en de omvang van de bebouwing geformuleerd. Deze eisen zijn het intermediair tussen het stedenbouwkundig ontwerp en het uiteindelijke ontwerp van de bebouwing (de architectuur).

##### *Hoofdvorm*

De toegestane hoofdvorm is in relatie gebracht met de ruimte waarin de bebouwing wordt opgericht. De eisen ten aanzien van de omvang van de bebouwing zijn dan ook afhankelijk van de ruimtelijke situatie. Hiertoe is onderscheid gemaakt tussen zone I en zone II. In beide zones zijn verschillende eisen ten aanzien van de bouwhoogte van de woning gesteld.

##### Zone I en II

Voor zowel zone I als zone II geldt ten aanzien van de hoofdvorm dat de woning en het bedrijfsgebouw goed 'bij elkaar moeten passen' als de woning en het bedrijfsgebouw aan elkaar zijn gebouwd. Staan de woning en het bedrijfsgebouw los van elkaar dan is er meer vrijheid in de hoofdvorm van de beide gebouwen. Het onderscheid is als volgt:

- Als de woning en het bedrijfsgebouw aan elkaar zijn gebouwd of de bedrijfswoning is inpandig dan dienen de woning en het bedrijfsgebouw qua vorm, bijvoorbeeld in gevelindeling of in dakhelling, dezelfde kenmerken te hebben. Hierbij kan gedacht worden aan de hoogte van het gevelwandvlak en de belijning van de bovenbegrenzing (kapvorm) die de contour van de bebouwing bepalen;
- Als de woning en het bedrijfsgebouw los van elkaar staan, mogen beide elementen een eigen vorm en uitstraling hebben die uiteraard wel in overeenstemming met elkaar moeten zijn (zie ook volgende paragraaf).

Het nastreven van deze punten leidt ertoe dat de woon/werklocaties richting de straat de uitstraling van een prettige woonstraat krijgen waarin de bedrijfsfunctie in ruimtelijke, visuele zin ondergeschikt is. De bedrijfsbebouwing moet zich niet 'overmanifesteren' en mag in het straatbeeld niet superieur zijn aan de woonbebouwing.

##### *Massaopbouw*

Verder is het voor een goede beeldkwaliteit van belang dat de massa van de bebouwing in overeenstemming is met de ruimte. De opzet van het gebied (de ontsluitingsweg met aan weerszijden kavels met een diepte van circa 50 meter) brengt met zich mee dat er voor moet worden gewaakt dat het terrein niet 'te vol' gaat ogen. De forse bebouwing die te dicht bij elkaar staat, komt de ruimtelijke kwaliteit van het terrein niet ten goede.

Aan de omvang van de woningen en de bedrijfsgebouwen zijn daarom de volgende restricties verbonden:

#### Zone I

Door de ruimtelijke situatie in het entreegebied van de woon/werklocaties, waarbij alleen aan de oostzijde van de ontsluitingsweg bebouwing aanwezig zal zijn is hier bij recht een grotere bouwhoogte van de woningen toegestaan. De goothoogte is hier op 6,5 meter gesteld. In hoofdstuk 2 was al gesteld dat deze hogere bebouwing vanuit het ruimtebeeld een groter voorterrein vraagt.

De overige eisen aan de hoofdvorm van de bebouwing in zone I zijn gelijk aan de eisen van zone II.

#### Zone II

- de woning heeft een maximale oppervlakte van 150 m<sup>2</sup>. De goothoogte is maximaal 3,5 meter en voor de dakhelling geldt een minimale maat van 30°. Door middel van een vrijstellingsbevoegdheid kan de goothoogte worden verhoogt naar 6,5 meter en is een andere dakvorm toegestaan;
- om het typische karakter van de woon/werklocatie tot uitdrukking te brengen en ter voorkoming van het gebruik van de kavels voor alleen wonen is in het bestemmingsplan gesteld dat de oppervlakte van het bedrijfsgebouw in ieder geval 200% van de oppervlakte van de bedrijfswoning moet bedragen;
- om de individualiteit van de woon/werklocaties te benadrukken wordt de hoofdvorm, binnen de hiervoor geschetste randvoorwaarden, vrij gelaten. Om ondanks het vrijlaten van de vorm toch een homogeen beeld te creëren dienen de aanzichten en de opmaak van de gebouwen overeenkomsten te vertonen (zie volgende paragraaf).

### **3. 2. Aanzichten, opmaak**

Een belangrijk aspect van beeldkwaliteit is de wisselwerking tussen de uiterlijke verschijningsvorm van de bebouwing en de openbare ruimte. Niet alleen voor de afzonderlijke kavels is dit relevant. Ook het ruimtebeeld van de totale locatie wordt in hoge mate bepaald door de welstandsaspecten aanzichten en opmaak. De woon/werklocaties worden echter niet projectmatig ontwikkeld. Een zekere variatie in zowel de bouwvorm als het aanzicht en de opmaak per kavel is dan ook toegestaan. De referentiebeelden in hoofdstuk 5 geven een illustratie van een aantal mogelijkheden.

Ook ten aanzien van het aanzicht en de opmaak van de bebouwing is de eerder genoemde zonering relevant:



### Zone I

Omdat de bebouwing binnen zone I de entree van het gebied begeleidt en als het ware het visitekaartje voor het er achter gelegen gebied vormt, willen we hier extra aandacht besteden aan de beeldkwaliteit. De hier aanwezige bebouwing dient een representatieve uitstraling te hebben. We zullen stimuleren dat de hoogwaardige bedrijven met een representatieve uitstraling zich binnen zone I vestigen. Voor bedrijven met een meer industrieel karakter gaat de voorkeur uit naar vestiging binnen zone II.

Speciale aandacht is er voor de hoekpanden. Deze hebben een tweezijdige gerichtheid. De verdere eisen ten aanzien van kleurstelling en materiaalgebruik zijn voor zone I en II gelijk.

### Zone II

Evenals de hoofdvorm van de bebouwing geldt er ten aanzien van de gevelindeling, het aanzicht en de opmaak van de bebouwing een zekere vrijheid. Wel dienen de gevelindeling van de woning en het bedrijfspand met elkaar te corresponderen. Dit komt tot uitdrukking in de vorm, de kleurstelling en het materiaalgebruik dat bij de bebouwing is gehanteerd. Ook hiervoor is een onderscheid te maken naar de ruimtelijke verschijningsvorm van de woning in relatie tot het bedrijfsgebouw:

- *Inpandige bedrijfswoning of aan elkaar gelegen woning en bedrijfspand*  
Bij de inpandige bedrijfswoningen of de aan elkaar gelegen woning en bedrijfspand moet uit de opmaak blijken dat de bebouwing één geheel vormt. De kleurtoon, het materiaalgebruik en de hoofdvorm vertonen in hoge mate overeenkomsten. De materialen, waaruit de buitenkant van de bebouwing bij voorkeur bestaat, zijn: rode stenen, hout en metaal (al dan niet met coating). De kleurstelling van de geleverde onderdelen vallen in de 'middentoon', dus geen felle en donkere kleuren. De kleuren moeten passen bij het materiaal waarvan de buitenkant van de bebouwing is vervaardigd.
- *Losse woning en bedrijfsgebouw (loodsachtig)*  
Qua kleurstelling en materiaalgebruik gelden voor dit bebouwingstype in principe dezelfde voorwaarden. Er kan bij dit bebouwingstype echter ook voor een bedrijfsgebouw met een loodsachtige uitstraling worden gekozen. Het materiaalgebruik van de woning en het bedrijfsgebouw kan dan verschillend zijn. Belangrijk is echter dat de woning het ruimtebeeld bepaald en niet het bedrijfsgebouw. Om te voorkomen dat de kleuren van het bedrijfsgebouw de woning gaan overstemmen moet het bedrijfsgebouw in principe in een lichte grijs tint worden uitgevoerd. Eventuele accentkleuren dienen in overleg te worden aangebracht. Op grote gevelvlakken, zoals bijvoorbeeld op een roldeur die een groot deel van de gevel beslaat, zijn geen accentkleuren toegestaan. Ook kan in overleg van de kleur grijs voor de loods worden afgeweken.

Door een passende schakering in kleurstelling en het materiaalgebruik wordt bewerkstelligd dat er ondanks de variëteit in vormgeving een zekere homogeniteit ontstaat.

## 4. OVERIGE BEELDKWALITEITSASPECTEN

### 4. 1. Landschappelijke inpassing, openbare ruimte en parkeren

#### *Landschappelijke inpassing*

Door met name de randen van het gebied met zorg vorm te geven wordt het te ontwikkelen gebied goed ingepast in de omgeving. Ten aanzien van de landschappelijke inpassing is alleen de uiterste noordgrens van het gebied relevant. Verder ligt het terrein ingesloten tussen bestaande bebouwingselementen, de rondweg en de uitbreiding van de begraafplaats. Aan de noordzijde bestaat de overgang tussen het plangebied en het landelijk gebied uit een verbrede sloot. Aan de zijkanten van de bedrijfsgebouwen zal de door de betreffende ondernemers te kiezen terreinafscherming voor een passende overgang naar het landelijk gebied zorgen. De voorkeur gaat hierbij uit naar een groene afscherming. Het doorzicht naar het landelijk gebied dient vanaf de toegangsweg echter zichtbaar te blijven. Ter hoogte van de keerlus in de ontsluitingsweg dient daarom geen hoog opgaande beplanting te worden aangelegd.

Als afscherming van de woon/werklocaties met de naastgelegen functies (begraafplaats en het tuincentrum) zijn watergangen in combinatie met bebossing voorzien. De entree van het gebied wordt eveneens gemarkeerd door een waterpartij langs de rondweg (tussen de uitbreiding van het tuincentrum en de rondweg). Dit water is naast de ruimtelijk-visuele functie van belang voor de opvang van regenwater.

#### *Openbare ruimte*

De openbare ruimte van de woon/werklocatie bestaat uit de ontsluitingsweg met een breedte van 7 meter, met aan één zijde een groenstrook van 5 meter breed. Samen met de voortuinen van de woningen bepaalt de openbare ruimte van de weg en de naastgelegen groenstrook het straatbeeld.

Van de 5 meter brede groenstrook is een breedte van 2 meter nodig voor kabels en leidingen. Hoog opgaande en diepwortelende beplanting is in deze strook dan ook uitgesloten. De overige 3 meter van de openbare groenstrook zal worden ingericht ter verfraaiing van het straatbeeld. Door hier een bomerij aan te leggen zal de ontsluitingsweg een laanachtig karakter krijgen. Het ontwerp van de openbare groenzone zal tot doel hebben een eenduidig en rustig straatbeeld te creëren. De inrichting van de openbare ruimte draagt bij aan de kwaliteit van de woonomgeving.

#### *Parkeren*

Geparkeerde auto's komen het gewenste straatbeeld niet ten goede. Daarnaast kunnen geparkeerde auto's hinderlijk zijn voor het (vracht)verkeer van en naar de bedrijven dat een bepaalde draaicirkel nodig heeft. Parkeren op de weg moet daarom zoveel mogelijk worden voorkomen.

Het parkeren dient zoveel mogelijk op het eigen erf te gebeuren. Bij het ontwerp van de individuele kavels dient hiermee rekening te worden gehouden. Hoeveel parkeergelegenheid per bedrijf is vereist hangt af van het bedrijfstype en het aantal personeelsleden.

#### **4. 2. Inrichting voorterreinen**

Door de eisen die aan de plaatsing van de woningen en de bedrijfsgebouwen zijn gesteld, hebben alle kavels een voorterrein met een diepte wisselend van 5 tot 10 meter. Het voorterrein is als het ware een overgangszone tussen de publieke en de privé ruimte, waarbij een deel van het voorterrein nodig zal zijn voor de bereikbaarheid van de bedrijfsruimte.

De invulling van het voorterrein en de zichtbare zijterreinen is samen met de bebouwing bepalend voor de uitstraling van het geheel. In verband met eventuele aan- en toevoer van goederen zal de oprit in veel gevallen fors zijn. Daarnaast is het de bedoeling dat het parkeren ten behoeve van de bedrijven en de bijbehorende woningen op het eigen erf plaatsvindt (zie voorgaande paragraaf).

De overgang tussen de kavels en het openbaar gebied dient zorgvuldig te worden vormgegeven. In aansluiting bij de wetgeving voor terreinafscherming is het toepassen van hekwerken hoger dan 1 meter vóór de naar de weg gekeerde rooilijn niet toegestaan. Als terreinafscherming worden bij voorkeur hagen als terreinafscheidingen toegepast in plaats van muren of hekwerken.

#### **4. 3. Bijgebouwen**

Zoals bij reguliere woningen zijn ook bij de bedrijfswoningen bijgebouwen toegestaan. Hiervoor geldt de bijgebouwenregeling die voor de hele gemeente van toepassing is. In het bestemmingsplan zijn deze bepalingen juridisch vertaald en zijn daarmee bindend. Qua vormgeving en materiaalgebruik dienen de aan-, uitbouwen en bijgebouwen te worden afgestemd op de overige bebouwing op de kavel (de woning met het bedrijfsgebouw).

#### **4. 4. Reclame-uitingen**

Omdat het gewenste beeld van de woon/werklocaties toch voornamelijk dat van een woonstraat is, gelden er beperkingen ten aanzien van de aard en de omvang van reclame-uitingen. De maat van de reclames dient te worden afgestemd op het ontwerp en de schaal van de bebouwing. De gevelreclames dienen bescheiden te zijn en mogen in geen geval boven de gevel uitsteken. Reclamevlaggen zijn eveneens in beperkte mate toelaatbaar. De vlaggenmasten mogen echter niet hoger zijn dan de bebouwing op het betreffende perceel.

Het plaatsen van separate reclamemasten voor afzonderlijke bedrijven wordt niet toegestaan. Wel is het mogelijk een gezamenlijke reclamedrager te plaatsen bij de entree van de woon/werklocaties aan de rondweg. Het bestemmingsplan biedt hiertoe een mogelijkheid. Binnen de bestemming *Verkeersdoeleinden* kunnen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een hoogte van maximaal 5 meter gerealiseerd worden. Hier kan een reclamedrager onder worden verstaan.

#### 4. 5. Overzicht criteria

Onderstaand is een overzicht van de beeldkwaliteitscriteria, als aanvulling op de Welstandsnota, weergegeven. De criteria zijn in de voorgaande hoofdstukken beschreven en gemotiveerd.

##### **Plaatsing**

- De bedrijfswoning is aan de voorzijde van de kavel gesitueerd, het bedrijfsgebouw daarachter (in ieder geval op een afstand van 15 meter vanaf de voorste kavelgrens);
- De eisen ten aanzien van de plaatsing van de bedrijfswoning is afhankelijk van de locatie van de kavel (in zone I of II), daarnaast is de gekozen hoofdvorm van invloed op de plaatsing:  
Zone I: plaatsing van de voorgevel van de bedrijfswoning verder achter op de kavel (10 tot 15 meter vanaf de voorste kavelgrens);  
Zone II: plaatsing van de voorgevel van de bedrijfswoning op een afstand van 5 tot 15 meter vanaf de voorste kavelgrens;
- Voorkomen moet worden dat de ontsluiting van een kavel recht tegenover de woning op de tegenoverliggende kavel komt te liggen.

##### **Hoofdvorm**

- De massa van de bedrijfswoning/bedrijfsgebouw moet in overeenstemming met de ruimte zijn, en is dan ook afhankelijk gesteld van de situering in zone I of II:  
Zone I: grotere bouwhoogte (max. 2 bouwlagen + kap) op grotere afstand van de voorste kavelgrens,  
Zone II: minder forse woning (max. 1 bouwlaag + kap);
- De vorm van de bouwmassa is vrij;
- Het bedrijfsgebouw mag een traditionele vorm hebben en is, qua vloeroppervlak, in ieder geval twee keer zo groot dan de bedrijfswoning.

##### **Aanzichten / opmaak**

- De bedrijfswoning is op de openbare ruimte (de ontsluitingsweg) georiënteerd, in hoeksituaties hebben de woningen een tweezijdige oriëntatie;
- De bijgebouwen bij de bedrijfswoningen sluiten qua aanzicht en opmaak aan bij de woning;
- In zone I hebben de bedrijfswoningen en de bedrijfsgebouwen een representatieve uitstraling, De bedrijfsbebouwing in zone II mag een industriële karakter hebben;
- Er is vrijheid in de gevelindeling maar er dient een rustig beeld te ontstaan waarbij de bedrijfswoning en het bijbehorend bedrijfsgebouw met elkaar corresponderen, als het gaat om een inpandige woning of wanneer de woning en het bedrijfsgebouw aan elkaar zijn gesitueerd,  
Materialen: rode stenen, hout en metaal (met coating)  
Kleurstelling van de gevelonderdelen: middentoon, dus geen felle en donkere kleuren;

- Bij een losse bedrijfswoning (binnen zone II) mag het bedrijfsgebouw loodsachtig zijn en mag de opmaak van de woning afwijken van het bedrijfsgebouw,  
Materialen: zie vorig punt;  
Kleurstelling: zie vorig punt. Een loodsachtig bedrijfsgebouw dient een lichte grijs tint te krijgen, geen accentkleuren op grote gevelvlakken (bijv. een roldeur).

**Overig**

- Een groene afscherming tussen de bedrijfsgebouwen op de noordelijke kavels en het naastgelegen landelijk gebied, overige terrein afscheidingen bestaan bij voorkeur uit hagen;
- Parkeren vindt zoveel mogelijk op het eigen erf plaats;
- Alleen bescheiden gevelreclame-uitingen. Verder kan worden verwezen naar de sneltoetscriteria uit de Welstandsnota.

## 5. REFERENTIEBEELDEN

Onderstaand zijn voor de verschillende typen plaatsingsvormen van de woon/werklocaties een aantal referentiebeelden van andere locaties in Friesland weergegeven. Voor alle duidelijkheid: de beelden zijn bedoeld om te laten zien dat er elders reeds woon/werklocaties gerealiseerd zijn, aan de hand waarvan een idee kan worden gegeven van de mogelijkheden die er qua plaatsing en architectuur zijn. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling dat de getoonde foto's als voorbeeld gaan dienen. Zoals in de tekst van het beeldkwaliteitsplan aangegeven stralen de ontwerpen van de woningen en de bedrijfsgebouwen voor de locatie Dokkum Noord bij voorkeur de moderne tijd uit. Met name binnen zone I zal moderne architectuur de entree van het gebied goed kunnen begeleiden.

### Woon/werklocaties met een inpandige woning:



**De woning en het bedrijfsgebouw aan elkaar verbonden:**



**Woning en het bedrijfsgebouw los van elkaar:**



===