

2293-59



Beeldkwaliteitsplan nieuwbouwlocaties Kiel-Windeweer

ONTWERP



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1	Doel	3
1.2	Functie	3
1.3	Procedure	4
2.	Inrichtingscriteria	5
2.1	Woonplan	5
2.2	Samenvatting van de inrichtingsprincipes	5
2.3	Aanvullende inrichtingscriteria	7
3.	Historie en ruimtelijk-functionele analyse	9
3.1	De historische context	9
3.2	De huidige ruimtelijk-functionele structuur	10
3.3	Beleidsintenties	11

Bijlage

1	Percelen
2	Referenties erfafscheiding
3	Kleurenpalet bakstenen en dakpannen
4	Referenties nieuwbouw

1. Inleiding

In het eerste hoofdstuk wordt een inleiding gegeven over een beeldkwaliteitsplan in het algemeen en waarom het is opgesteld voor Kiel-Windeweer. In hoofdstuk twee worden de inrichtingscriteria voor de nieuw te bouwen woningen in Kiel-Windeweer uitgelegd. In het laatste hoofdstuk worden tenslotte achtergrondgegevens over Kiel-Windeweer zelf gegeven en hoe het is ontstaan. Daarnaast wordt beschreven wat de consequenties voor de aanwijzing als beschermd dorpsgezicht zijn.

Een beeldkwaliteitsplan is een plan dat beoogt toekomstige ontwikkelingen in een gebied te sturen. Een beeldkwaliteitsplan heeft tot doel een gebied te beschrijven en te waarderen, en een richting aan te geven waarin bebouwing en ruimte zich kunnen en mogen ontwikkelen, met het oog op behoud of verbetering van de kwaliteit van het gebied. Met een beeldkwaliteitsplan wordt zo een aantal randvoorwaarden gegeven, waaraan nieuwbouw in Kiel-Windeweer moet voldoen. Deze randvoorwaarden kunnen worden gebaseerd op bestaande karakteristieke elementen in een gebied, maar kunnen ook voor nieuwbouwplannen worden opgesteld.

Een beeldkwaliteitsplan geeft richting aan de toekomstige ontwikkelingen. In het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied wordt in Kiel-Windeweer woningbouw mogelijk gemaakt. Daar wordt in verband met de beschermde status van Kiel-Windeweer zorgvuldig mee omgegaan. Het dorp Kiel-Windeweer is aangewezen als beschermd dorpsgezicht ex artikel 35 van de Monumentenwet. Door middel van dit beeldkwaliteitsplan worden criteria aangegeven voor de nieuw te bouwen woningen in Kiel-Windeweer. Dit houdt in dat vastgesteld wordt welke inrichtingsprincipes gewenst zijn.

De relatie van het beeldkwaliteitsplan met het bestemmingsplan is, dat in het bestemmingsplan de aanwijzing van de locatie wordt verantwoord. In het beeldkwaliteitsplan worden criteria gegeven voor de inrichting van die locaties.

1.1 Doel

Het doel van dit beeldkwaliteitsplan is het aangeven van de intenties voor de vormgeving en inrichting van het dorp Kiel-Windeweer. Concreet gaat het daarbij om de vormgeving van de nieuw te bouwen woningen in het dorp. Door middel van het beeldkwaliteitsplan zal ervoor gezorgd worden dat de nieuwbouw van woningen het dorpsgezicht zal versterken en hoe de vormgeving van de nieuwbouw eruit gaat zien. In de bijlage van dit document staan de bouwlocaties beschreven. De exacte locatie, met perceel- en bouwgrenzen en de criteria waaraan de nieuwe bebouwing moet voldoen zijn hierin uitgebreid uitgewerkt.

1.2 Functie

Het bieden van voldoende inzicht in de beoogde beeldkwaliteit bij concrete ruimtelijke ingrepen. Deze beeldkwaliteit kan worden weergegeven als onderdeel van een gedetailleerd bestemmingsplan, maar ook in een separaat beeldkwaliteitsplan bij een globaler bestemmingsplan of een artikel 19-WRO procedure. Het beeldkwaliteitsplan voor Kiel-Windeweer geeft concrete verkavelingsopzetten in combinatie met een specifieke bandbreedte aan architectonische eisen als bebouwingstypologieën, kaprichingen, kleurstellingen en materiaalgebruik. Ook de inrichting van de openbare ruimte is van belang. In Kiel-Windeweer is naast het diep en de wegen weinig openbare ruimte aanwezig. Maar daarom is het des te belangrijker dat aan de overgang van

openbaar naar privé hier aandacht aan wordt geschonken. Dit heeft namelijk een groot aandeel in het aanzicht van het dorp.

Invalshoeken van een beeldkwaliteitsplan:

- ruimtelijk = de meest wenselijke ruimtelijke inrichting van een gebied

versterking van de lintstructuur, door met name in het verdichte gebied bouw mogelijkheden op te nemen; daartoe zijn in de uitlopers van het lint potentiële bouwlocaties aangegeven, voor zover deze een versterking betekenen van het bebouwingsritme van het lint.

- visueel = met name ten aanzien van welstand

visuele welstandscriteria uit een beeldkwaliteitsplan kunnen niet rechtstreeks via het bestemmingsplan doorwerken. Wel kunnen ze worden opgenomen in de bestemmingsplantoelichting. Ook wordt een relatie gelegd met de gemeentelijke Welstandsnota, waaraan aanvragen om bouwvergunning moeten worden getoetst.

1.3 Procedure

Dit beeldkwaliteitsplan wordt door de gemeenteraad vastgesteld en bevat voor de burgers bindende voorschriften. De procedure loopt zoveel mogelijk gelijk met de procedure van het bestemmingsplan Buitengebied. De procedure verloopt als volgt:

1. overleg werkgroep Kiel-Windeweer
2. het college van B&W stelt het ontwerp Beeldkwaliteitsplan vast
3. het Beeldkwaliteitsplan volgt de inspraak en het overleg van het bestemmingsplan Buitengebied
4. de Raad stelt het Beeldkwaliteitsplan vast en voegt deze toe aan de Welstandsnota



Foto 1.1 Monumentale brug in Kiel-Windeweer



Foto 1.2 Het Kieldiep met bruggetje

2. Inrichtingscriteria

2.1 Woonplan

Vanuit Kiel-Windeweer is er vraag naar beperkte nieuwbouw in het dorp. Nieuwe woningen zijn nodig om de jongeren die in het dorp willen blijven wonen een woonmogelijkheid te bieden. Aan inpassing van de nieuwbouw worden hoge eisen gesteld. Nieuwbouw moet zich voegen naar bestaande structuren in het dorp. Dit houdt in dat de plaatsing, zoals de locatie waar de nieuwe bebouwing zal komen, naar historische maatstaven zal worden ingepast.

Voor het aanwijzen van deze percelen is gekeken naar de historische verkaveling. Hierbij wordt de historische maat voor een kavel van 70 meter breedte als uitgangspunt gehanteerd. Waar thans meer dan 70 meter vrije ruimte tussen kavels zit, wordt geen bebouwing opgericht. Als die maat minder is, kan nieuwbouw overwogen worden. Door het op deze wijze aanvullen van bestaande clusters van bebouwing met nieuwbouw worden de kenmerkende doorzichten naar het achterliggende landschap gerespecteerd en tegelijkertijd bebouwingsaccenten versterkt. Versterking van bestaande lintstructuren kan dus plaatsvinden, wanneer de beeldkwaliteit van het betreffende lint door nieuwbouw aan kwaliteit wint.

Verder zal de architectuur niet alleen moeten passen tussen de historische bebouwing maar ook moeten aansluiten bij de historische structuur met het doel deze zo mogelijk te versterken. Dat houdt in dat er enkelvoudige bebouwing zal komen, in enkele gevallen zal dubbele bebouwing mogelijk zijn. Gestreefd moet worden naar een als eenheid ontworpen dubbel woonhuis in de stijl van de Groningse villa. Een zodanig ontwerp hoeft niet historiserend te zijn. Een eigentijdse interpretatie

van bovenbedoeld bouwtype kan een aanzet geven tot de ontwikkeling van een nieuwe veenkoloniale bouwstijl. Ruimtelijke kwaliteit staat daarbij centraal.

In bijlage I zijn de percelen opgenomen welke geschikt zijn bevonden voor bebouwing. Per perceel is aangegeven waar het bouwvlak ligt. Daarnaast zijn per perceel een aantal richtingscriteria gegeven, welke specifiek zijn opgesteld aan de hand van de omliggende bebouwing.



Foto 2.1 Aanzicht bebouwing langs het diep

2.2 Samenvatting van de inrichtingsprincipes

Het doel van het basisprincipe voor de inrichting van Kiel-Windeweer is om de nieuwbouw in te passen in de historische bebouwing.

Plaatsing

De bebouwing is hoofdzakelijk met de nokrichting haaks op het Kieldiep georiënteerd en relatief dicht op elkaar en op de weg gelegen. De oudere boerderijen liggen vaak twee aan twee aan weerszijden van een kruispunt van het Kieldiep met een wijk en zeer dicht op de weg.

Hoofdvorm/aanzicht/opmaak

De bebouwing bestaat in hoofdzaak uit een bouwlaag met kap. Kenmerkend is de afwisseling van kleinschalige (meest woonhuizen) en grootschalige (boerderijen) bebouwing langs het Kieldiep. Er is sprake van enkelvoudige bouwmassa's. De gevelgeleding is meest verticaal en de geveltransparantie over het algemeen tamelijk gesloten.

Qua architectuur is sprake van veel afwisseling in de woningen variërend van het krimpjestyle onder zadeldak met wolfeind, het symmetrische type en rentenierswoningen met samengestelde kap tot middenstandswoningen uit de jaren dertig. De boerderijen zijn meest een veenkoloniale variant op het Oldambtster type.



Foto 2.2 Veenkoloniale bebouwing



Foto 2.3 De Amshoff in Kiel-Windeweer



Foto 2.4 Aanzicht Kiel-Windeweer



Foto 2.5 Achterliggend land



Foto 2.6 De Amshoff van voren gezien

2.3 Aanvullende inrichtingscriteria

De welstandscriteria uit de gemeentelijke Welstandsnota worden gebruikt als uitgangspunt voor de inrichtingsprincipes voor de nieuwbouw in Kiel-Windeweer. Bij de nieuw te bouwen woningen zal in de ontwerpfase rekening moeten worden gehouden met onderstaande punten.

Plaatsing

- ✓ behoud van het gevarieerde karakter van de lintbebouwing als geheel
- ✓ nokrichting haaks op het Kioldiep
- ✓ wanneer sprake is van een samengestelde kap, moet de meest beeldbepalende kap haaks op het Kioldiep staan
- ✓ onderlinge afstand inpassen in situatie ter plekke, open bebouwingsbeeld handhaven
- ✓ prominente plaatsing van het hoofdgebouw

Hoofdvorm

- ✓ één bouwlaag met kap¹
- ✓ onderling verschil in omvang van hoofdgebouwen is mogelijk
- ✓ enkelvoudige geleding
- ✓ de bebouwing heeft met uitzondering van de agrarische hoofdgebouwen een enkelvoudige bouwmassa al of niet met krimp. Toegevoegde elementen zoals erkers, dakkapellen en aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm
- ✓ bij meergezinswoningen (twee onder een kap) dient sprake te zijn van een herkenbare architectonische eenheid
- ✓ de kap is beelddominant voor hoofdgebouw

¹ Dit zijn historische maten, het gaat er met name om dat de goothoogte gelijk is aan de omliggende bebouwing.

Aanzicht

- ✓ bouwstijl in samenhang met de bestaande bouwstijl
- ✓ overwegend verticale compositie
- ✓ gevels tamelijk gesloten
- ✓ de erfafscheiding moet een meerwaarde leveren voor het aanzicht van het openbaar gebied. Omdat er relatief weinig openbare ruimte is, is het aanzicht van de overgang van openbaar naar privé van belang. De voorkeur gaat uit naar groene erfafscheiding (bv een haagje) of sierhekwerk, omdat dit het best in het karakter van Kiel-Windeweer past. In bijlage 2 zijn een aantal referenties opgenomen voor de mogelijke soorten erfafscheiding.



Foto 2.7 Veenkoloniale bebouwing



Foto 2.8 Veenkoloniale bebouwing

Opmaak

- ✓ gevels in steenachtige materialen, dit houdt in dat de kleuren van de bakstenen rood tot roodbruin mogen zijn een kleurenpalet is toegevoegd in bijlage III
- ✓ voegwerk dient bij te dragen aan de visuele kwaliteit van het gevelbeeld
- ✓ kleuren qua helderheid in middentoon

Materiaal- en kleurgebruik

- ✓ in de bebouwingslinten een rode of bruine gevelsteen en een donkere dakpan toepassen
- ✓ de dakpannen moeten gebakken zijn, deze passen beter in het historische beeld van Kiel-Windeweer een kleurenpalet is toegevoegd in bijlage 3
- ✓ het gebruik van geglazuurde pannen zoveel mogelijk beperken met name pannen met een uitgesproken hoge glansgraad kunnen afbreuk doen aan het totaal beeld
- ✓ bij aanpassingen en verbouwingen materialen kleurkeuze passend bij de leeftijd en de bouwstijl van de gebouwen
- ✓ maatvoering stenen en dakpannen in relatie tot gevelvlak respectievelijk dakvlak en detaillering

- ✓bijgebouwen ondergeschikt in materiaal- en kleur-gebruik

Deze criteria zullen een beeld geven betreffende de toekomstige nieuwbouw. In bijlage 4 is een aantal referenties voor deze nieuwbouw weergegeven.



Foto 2.9 Veenkoloniale bebouwing

3. Historie en ruimtelijk-functionele analyse

3.1 De historische context

In deze paragraaf wordt het ontstaan van de huidige ruimtelijke structuur in Kiel-Windeweer beschreven.

De ruimtelijke structuur van een bepaald gebied kan worden gezien als het samenhangend geheel van een drietal ruimtelijke elementen of patronen te weten:

- het bebouwingspatroon
- het patroon van wegen en waterlopen
- het begroeiingspatroon (oppervlaktegroen en opgaand groen)

Algemeen

Kiel-Windeweer is een veenkoloniaal lint dat zich heeft ontwikkeld langs het Kioldiep dat vanaf het Winschoterdiep in zuidelijke richting werd gegraven. Het huidige nog zeer gave aanzien van het lint wordt bepaald door de ruimtelijk historische en architectuurhistorische ontwikkelingen in de periode 1850-1940: daarna hebben zich in de ruimtelijke structuur geen ingrijpende veranderingen meer voorgedaan. Omdat Kiel-Windeweer hiermee een zeer gaaf voorbeeld is van een agrarische veenkoloniale nederzetting in de Groningse Veenkoloniën, is het aangewezen als beschermd dorpsgezicht ex art. 35 van de Monumentenwet. De aanwijzing betreft niet zozeer de bebouwing op zich maar de intensiteit en plaatsing van de bebouwing in combinatie met de historische structuur van het Kioldiep, het patroon van waterlopen en de samenhang met het achterliggende open landschap.

Ruimte

Kiel-Windeweer is een lint met tweezijdige bebouwing. Er is sprake van een strenge bebouwingsstructuur gekoppeld aan het Kioldiep en de hierop haaks staande wijken. Ter

verbinding van beide zijden van het lint zijn in het verleden vele bruggetjes over het Kioldiep aangelegd. Deze bruggetjes zijn zeer markant. De wegenstructuur volgt grotendeels het waterwegenstelsel en is eveneens zeer rechtlijnig van aard. Vanuit de oorspronkelijke functionaliteit ontbreekt aanplant in de vorm van bomen. De inrichting van de openbare ruimte is zorgvuldig. Daar waar de lintbebouwing dun is of waar geen bebouwing is, is sprake van een sterke relatie tussen het Kioldiep en het achterliggende vlakke veenkoloniale landschap.

Het dwarsprofiel van de oorspronkelijke indeling.

De kwaliteit van het dorp Kiel-Windeweer wordt gevormd door de gaafheid van de veenkoloniale dorpsstructuur.

Dit dwarsprofiel kan als basisprincipe wordt aangemerkt voor de gehele veenkoloniale lintstructuur, waarin de oorspronkelijke samenhang van bebouwingslinten, wegen, groen en water tot uitdrukking komt. Kenmerken zijn onder meer de aanwezigheid van een meer belangrijke, hoger gelegen en bredere weg, soms met een kade aan de ene zijde van het diep. En een pad met een groene wal, lager gelegen, aan de andere zijde van het diep.



Foto 3.1 Opnamefoto Kiel-Windeweer

3.2 De huidige ruimtelijk-functionele structuur.

Functioneel structuur, de bebouwing

Er is nog relatief veel historische bebouwing aanwezig in Kiel-Windeweer, de staat waarin deze verkeert is wisselvallig. Het woningbestand bestaat geheel uit koopwoningen. Een aantal panden, met name boerderijen, is dringend aan herstel toe, en de kleinere clusters vertonen veel moderne gevelveranderingen waardoor historische karakteristieken verdwenen zijn. Ook zijn er recent enkele reeksen nieuwe woningen gebouwd, die weliswaar qua schaal passen in de bebouwing, maar waarvan de kleuren en materialen het totaalbeeld verstoren.

Functionele structuur, de openbare ruimte

In het lint is niet veel openbare ruimte aanwezig in de zin van pleinen of openbaar groen. Maar het Kieldiep is wel openbaar, voor bijvoorbeeld recreatie zoals kanoën. Verder kan aangemerkt worden dat juist doordat er zo weinig openbaar gebied is, de overgang van openbaar naar privé van belang is. Wanneer er geen richtlijnen worden gegeven voor de erfafscheiding, zal het straatbeeld rommelig kunnen gaan overkomen. Het is dus van belang dat er eenheid komt in de soort van erfafscheiding. Zo wordt ook een duidelijke inrichting van het lint behouden.

Ruimtelijke structuur

De bebouwing en het kanaal met aan weerszijden de wegen vormen tezamen een sterke ruimtelijke structuurlijn. Deze structuurlijn is over het gehele dorp zichtbaar. Deze structuurlijn is een bepalend en karakteristiek gegeven voor de ruimtelijke structuur van Kiel-Windeweer als geheel.



Foto 3.2 Luchtfoto Veenkoloniaal lint



Foto 3.3 Sluiswachterswoning aan de Sluisweg

3.3 Beleidsintenties

Het beleid voor Kiel-Windeweer is gericht op het handhaven en versterken van de waardevolle ruimtelijke structuur en de plaatsing en hoofdvorm van de bebouwing. Voor het wijzigen van de bebouwing bestaat ruimte waar het gaat om vormgeving en detaillering. Ten aanzien van kleurgebruik, gevelcompositie en geveltransparantie geldt een beleid van respecteren.

Bij alle ontwikkelingen en ingrepen zal het streekeigen karakter van het gebied als vertrekpunt worden genomen. Uitgangspunten daarbij zijn:

- ✓ de historisch gegroeide ruimtelijke inrichting is basis voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen
- ✓ de diversiteit aan de landschapstypen wordt zoveel mogelijk in stand gehouden en versterkt (verdichting bestaande linten en ontwikkeling dubbellinten)

Kwaliteit van de ruimtelijke vormgeving

Met betrekking tot de ruimtelijke vormgeving is het essentieel dat voor de nieuwe ontwikkelingen in het gebied hoge kwaliteitseisen worden gesteld. De kwaliteit van de architectuur en de openbare ruimte geldt als een randvoorwaarde, soms misschien nog bepalender voor de toekomst voor het gebied dan kwantitatieve eisen.

Beschermd dorpsgezicht, consequenties.

Aanwijzing van een beschermd stads- of dorpsgezicht is gericht op bescherming van de historisch ruimtelijke karakteristiek in combinatie met een verdere ruimtelijke ontwikkeling geïnspireerd door en aansluitend op bestaande waardevolle kenmerken van de structuur, openbare ruimte en bebouwing. De aanwijzing als beschermd gezicht kan voor de gemeente aanleiding zijn

om sturend op te treden in de architectonische vormgeving. Dit kan bijvoorbeeld door middel van een beeldkwaliteitsplan. De bescherming heeft niet de bedoeling om de bestaande situatie te bevriezen of elke verandering tegen te houden.

Historische structuren kunnen intact blijven, terwijl nieuwe gebouwen daaraan worden toegevoegd en er kunnen veranderingen in het gebruik plaatsvinden die passen binnen het historisch gegroeide karakter.

Als bijkomend effect biedt de bescherming een zekere mate van continuïteit aan het ruimtelijk beleid van de gemeente en daarmee een bepaalde rechtszekerheid aan alle belanghebbenden. Vanwege de bescherming zal namelijk ook bij een toekomstige wijziging van het bestemmingsplan de historische karakteristiek op eenzelfde wijze worden meegewogen.



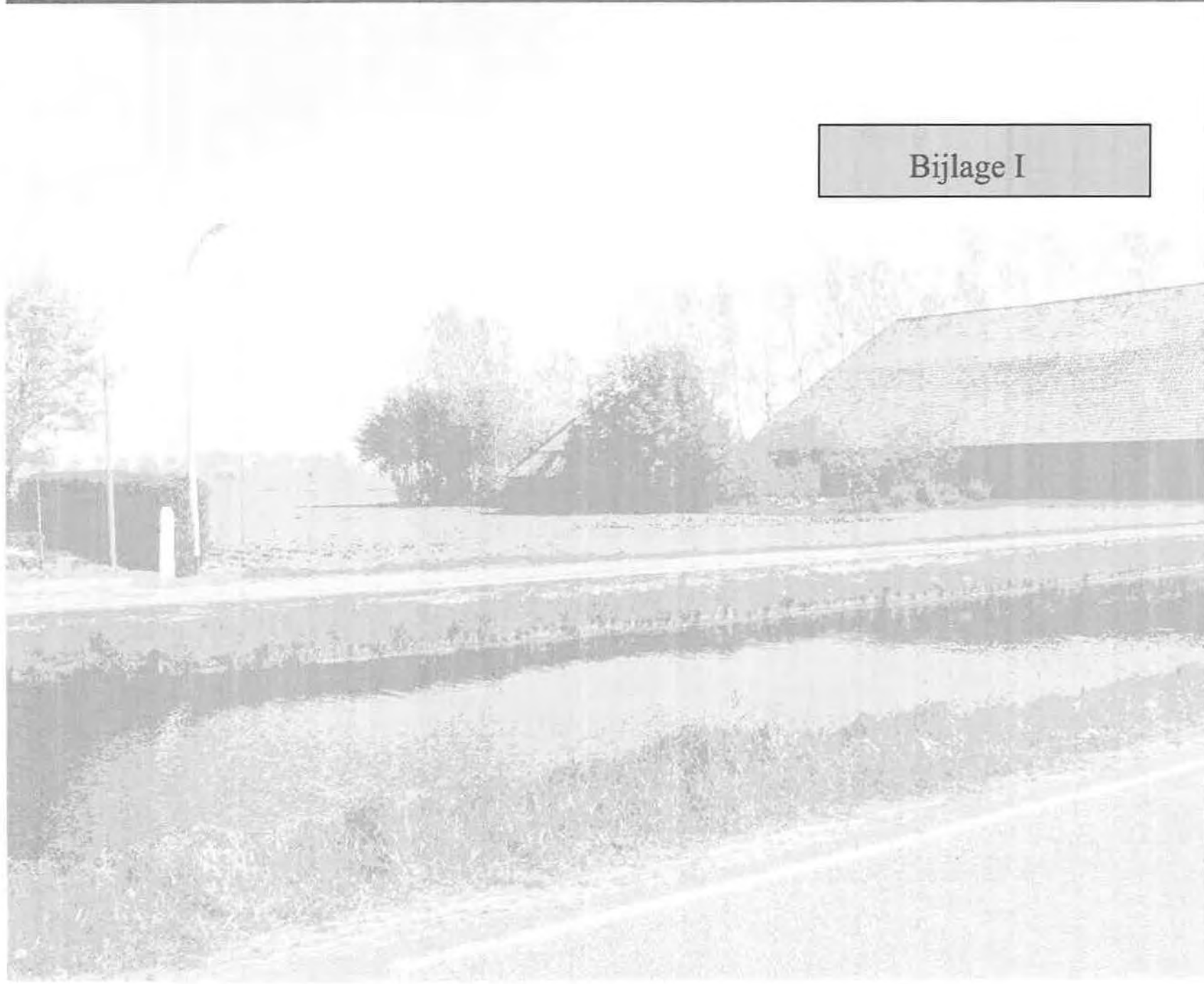
Foto 3.4 Winterlandschap in Kiel-Windeweer

Beeldkwaliteitplan nieuwbouwlocaties



Bijlage I

Percelen



kavel

naastgelegen
bebouwing

naastgelegen
bebouwing

kadastraal

luchtfoto

topografie

situatie

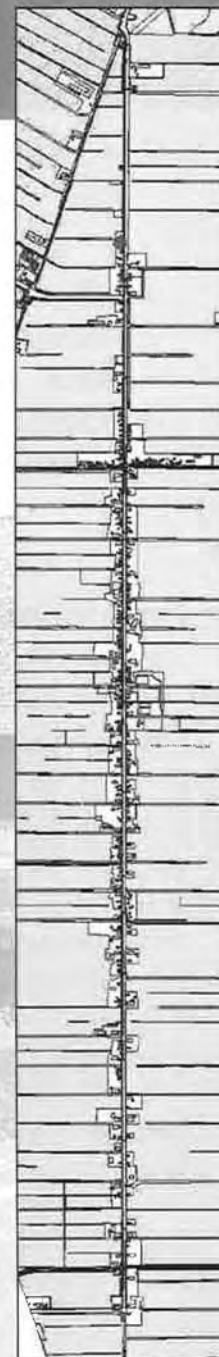
overzicht

Lint Kie-Windeweër

kavel KW1



Naast Sluisweg 14



richtlijnen voor bebouwing kavel KW 1

Plaatsing

Situering:	eenzijdige bebouwing met voorgeschreven rooilijn
Oriëntatie:	op straatzijde
Type:	vrijstaand
Nokrichting:	nokrichting haaks op straat
Bijgebouwen:	geen richting

Hoofdvorm

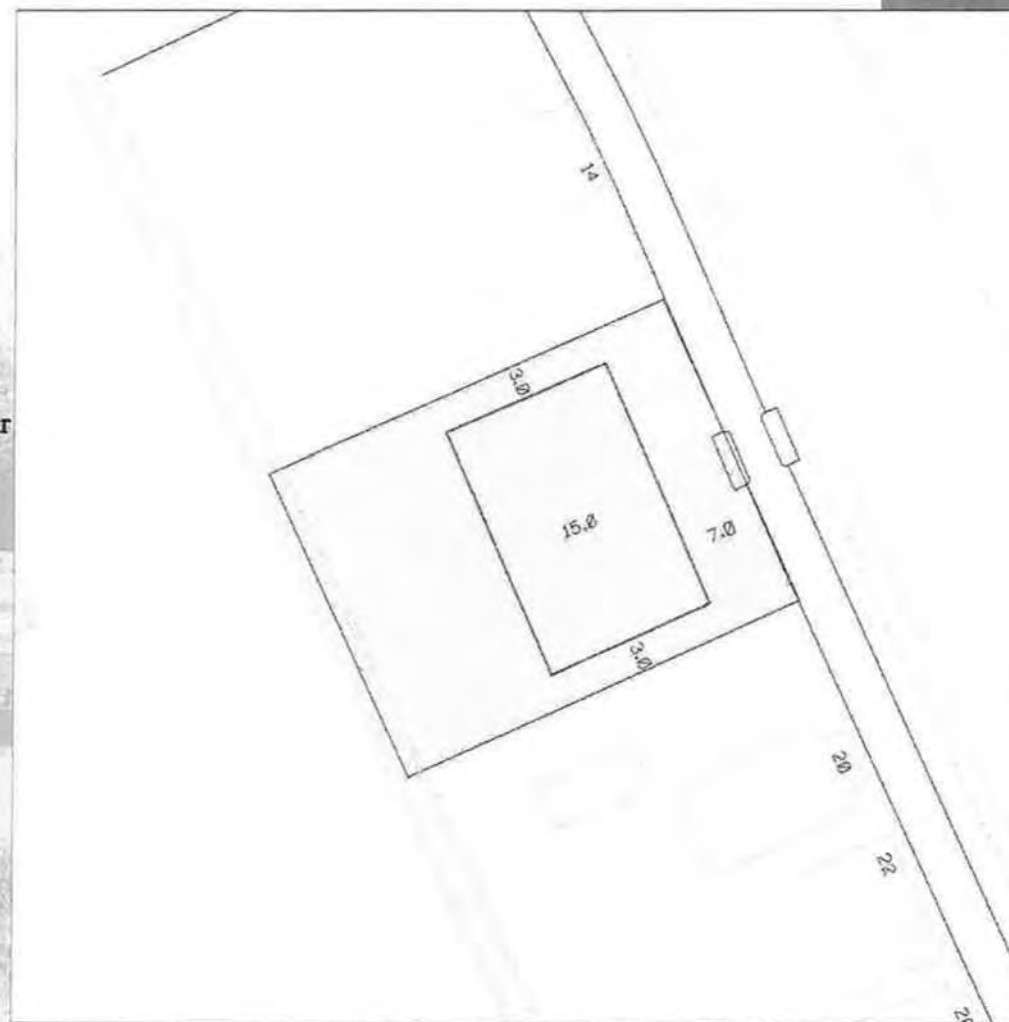
Bouwlagen:	een bouwlaag met kap
Kapvorm:	zadeldak/veenkoloniaal dak
Bijgebouwen:	verbindende bijgebouwen in samenhangende architectuur
Schaal:	kleinschalig met erkers en dakkapellen

Opmaak

Materiaal:	overwegend roodbruine baksteen en zwarte of antracietkleurige pannen
Detailering:	passend bij veenkoloniale bebouwing

Diversen

Erfafscheidingen:	voortuin verplicht begrenzen door hagen of smeedijzeren hekwerk
-------------------	---



Lint Kiel-Windeweer

kavel KW2



Naast Sluisweg 26



richtlijnen voor bebouwing kavel KW 2

Plaatsing

Situering:	eenzijdige bebouwing met voorgeschreven rooilijn
Oriëntatie:	op straatzijde
Type:	vrijstaand
Nokrichting:	nokrichting haaks op straat
Bijgebouwen:	geen richting

Hoofdvorm

Bouwlagen:	een bouwlaag met kap
Kapvorm:	zadeldak/veenkoloniaal dak
Bijgebouwen:	verbindende bijgebouwen in samenhangende architectuur
Schaal:	kleinschalig met erkers en dakkapellen

Opmaak

Materiaal:	overwegend roodbruine baksteen en zwarte of antracietkleurige pannen
Detailering:	passend bij veenkoloniale bebouwing

Diversen

Erfafscheidingen:	voortuin verplicht begrenzen door hagen of smeedijzeren hekwerk
-------------------	---





kavel KW3



Pieter Venemakade 61-67



Lint Kiel-Windeweer

richtlijnen voor bebouwing kavel KW 3

Plaatsing

Situering:	eenzijdige bebouwing met voorgeschreven rooilijn
Oriëntatie:	op straatzijde
Type:	vrijstaand
Nokrichting:	nokrichting haaks op straat
Bijgebouwen:	geen richting

Hoofdvorm

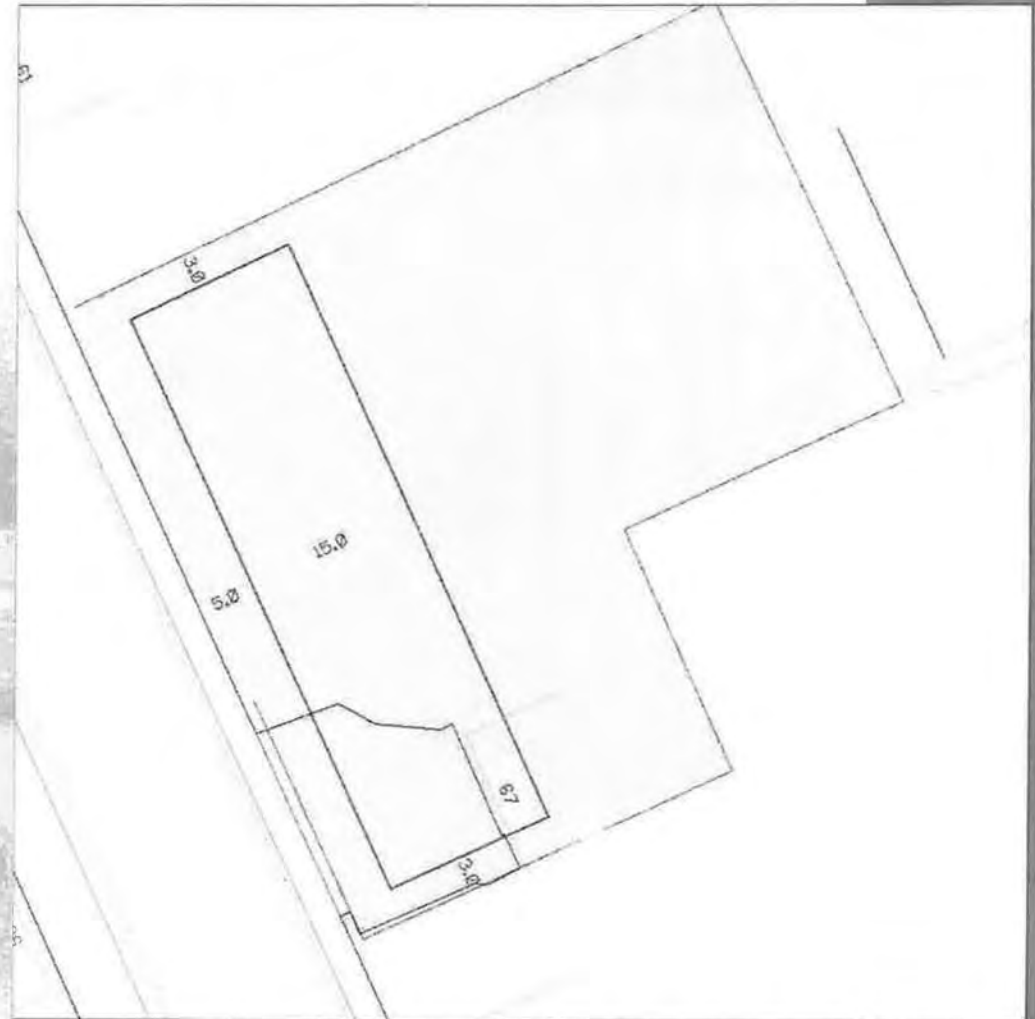
Bouwlagen:	een bouwlaag met kap
Kapvorm:	zadeldak/veenkoloniaal dak
Bijgebouwen:	verbindende bijgebouwen in samenhangende architectuur
Schaal:	kleinschalig met erkers en dakkapellen

Opmaak

Materiaal:	overwegend roodbruine baksteen en zwarte of antracietkleurige pannen
Detailering:	passend bij veenkoloniale bebouwing

Diversen

Erfafscheidingen:	voortuin verplicht begrenzen door hagen of smeedijzeren hekwerk
-------------------	---



Lint Kiel-Windeweer

kavel KW4



Naast Dorpsstraat 122



richtlijnen voor bebouwing kavel KW 4

Plaatsing

Situering:	eenzijdige bebouwing met voorgeschreven rooilijn
Oriëntatie:	op straatzijde
Type:	vrijstaand
Nokrichting:	nokrichting haaks op straat
Bijgebouwen:	geen richting

Hoofdvorm

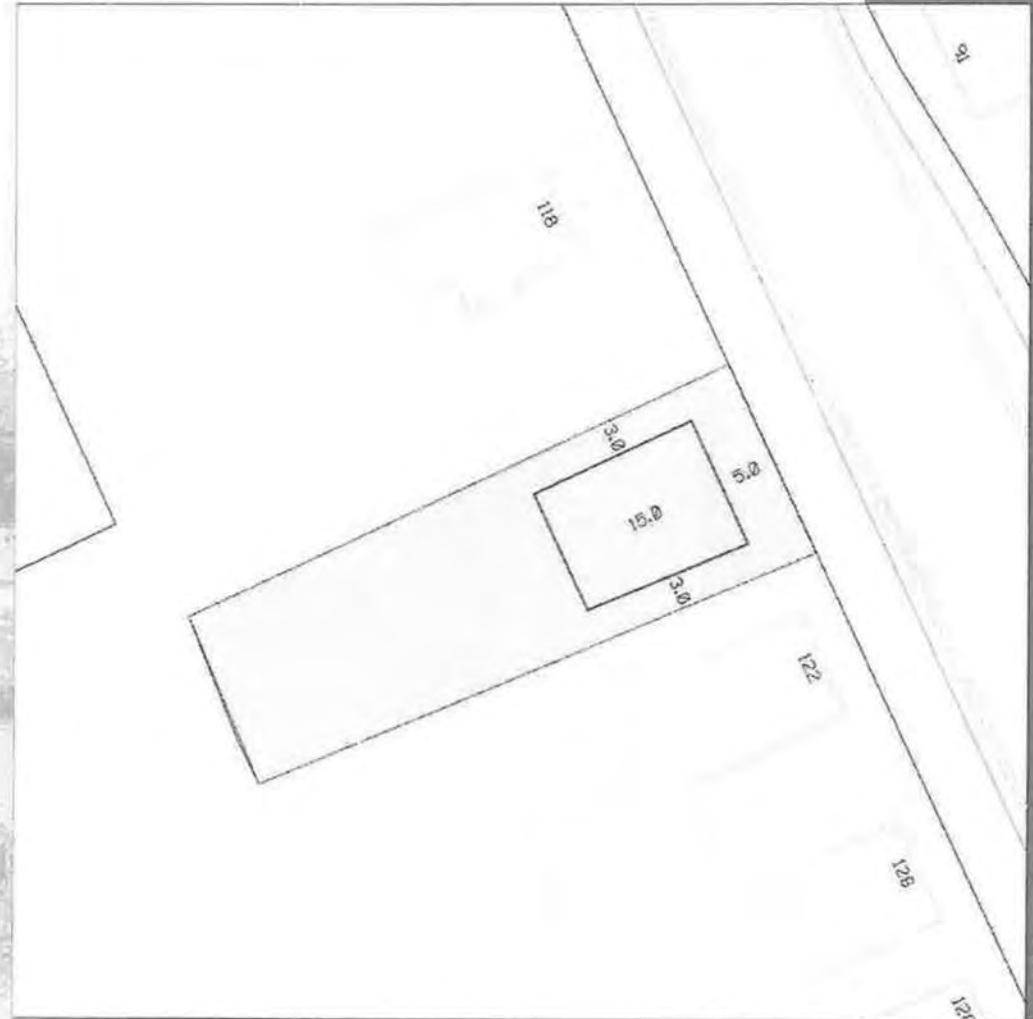
Bouwlagen:	een bouwlaag met kap
Kapvorm:	zadeldak/veenkoloniaal dak
Bijgebouwen:	verbindende bijgebouwen in samenhangende architectuur
Schaal:	kleinschalig met erkers en dakkapellen

Opmaak

Materiaal:	overwegend roodbruine baksteen en zwarte of antracietkleurige pannen
Detailering:	passend bij veenkoloniale bebouwing

Diversen

Erfafscheidingen:	voortuin verplicht begrenzen door hagen of smeedijzeren hekwerk
-------------------	---



kavel KW5



Pieter Venemakade naast 123



Lint Kiel-Windeweer

richtlijnen voor bebouwing kavel KW 5

Plaatsing

Situering:	eenzijdige bebouwing met voorgeschreven rooilijn
Oriëntatie:	op straatzijde
Type:	vrijstaand
Nokrichting:	nokrichting haaks op straat
Bijgebouwen:	geen richting

Hoofdvorm

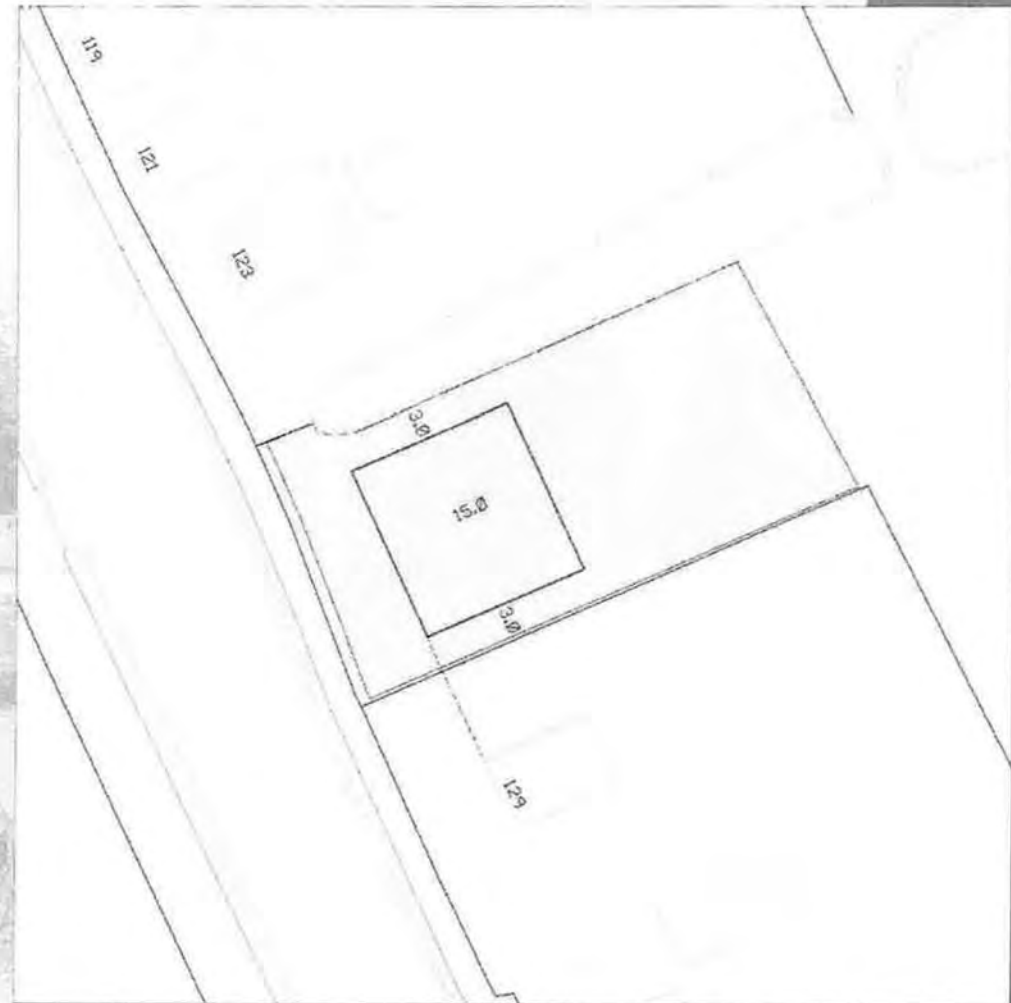
Bouwlagen:	een bouwlaag met kap
Kapvorm:	zadeldak/veenkoloniaal dak
Bijgebouwen:	verbindende bijgebouwen in samenhangende architectuur
Schaal:	kleinschalig met erkers en dakkapellen

Opmaak

Materiaal:	overwegend roodbruine baksteen en zwarte of antracietkleurige pannen
Detailering:	passend bij veenkoloniale bebouwing

Diversen

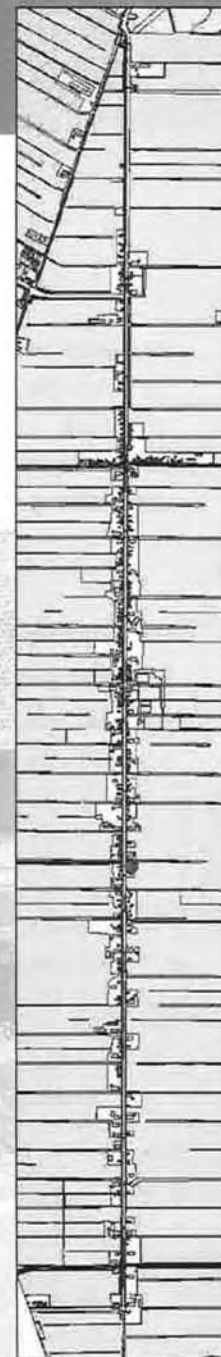
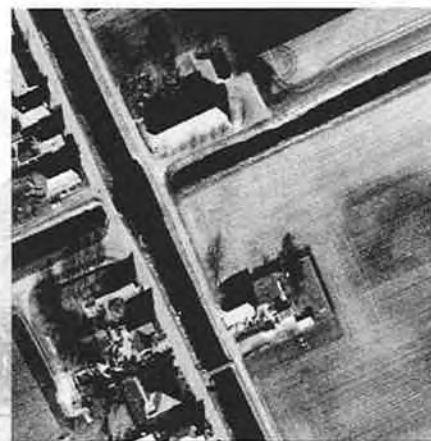
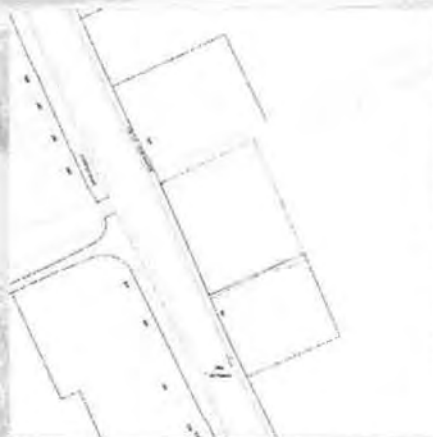
Erfafscheidingen:	voortuin verplicht begrenzen door hagen of smeedijzeren hekwerk
-------------------	---





kavel KW6

Tussen Pieter Venemakade
157 - 161



Lint Kiel-Windeweer

richtlijnen voor bebouwing kavel KW 6

Plaatsing

Situering:	eenzijdige bebouwing met voorgeschreven rooilijn
Oriëntatie:	op straatzijde
Type:	vrijstaand
Nokrichting:	nokrichting haaks op straat
Bijgebouwen:	geen richting

Hoofdvorm

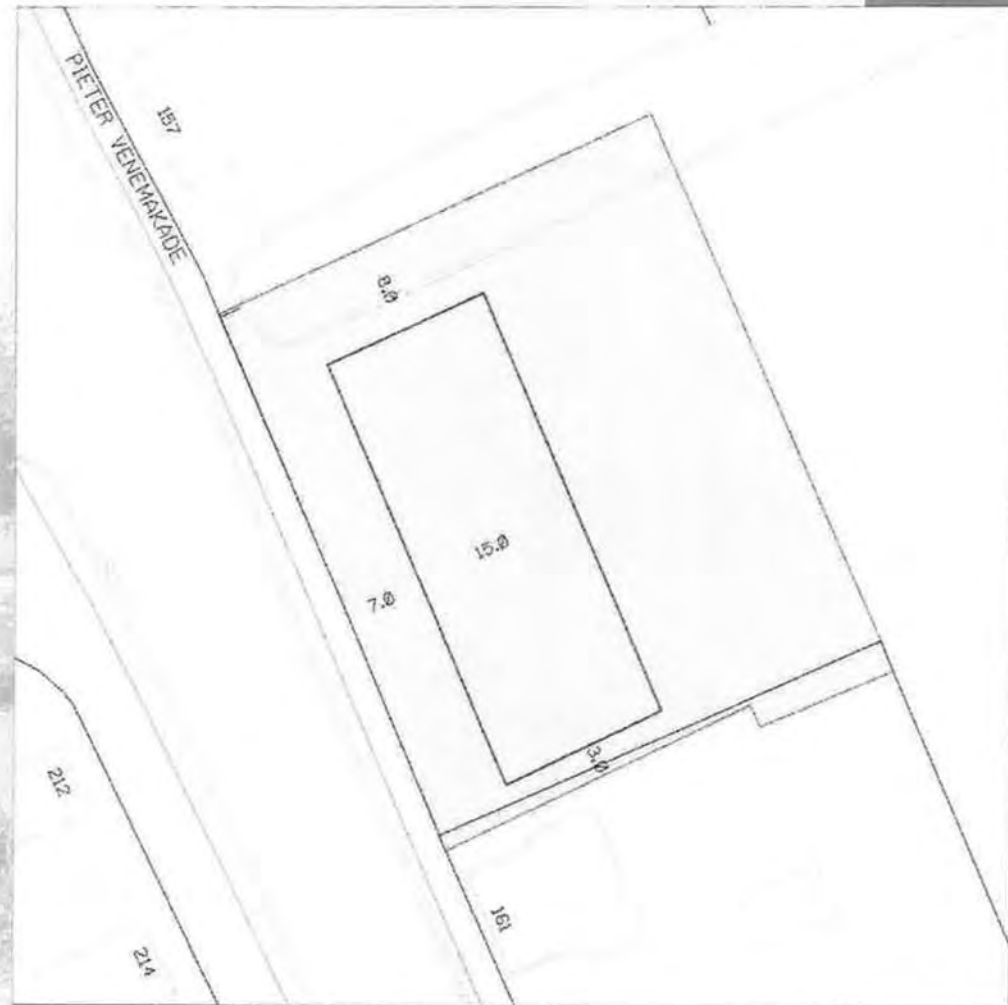
Bouwlagen:	een bouwlaag met kap
Kapvorm:	zadeldak/veenkoloniaal dak
Bijgebouwen:	verbindende bijgebouwen in samenhangende architectuur
Schaal:	kleinschalig met erkers en dakkapellen

Opmaak

Materiaal:	overwegend roodbruine baksteen en zwarte of antracietkleurige pannen
Detailering:	passend bij veenkoloniale bebouwing

Diversen

Erfafscheidingen: voortuin verplicht begrenzen door hagen of smeedijzeren hekwerk



kavel KW7



Naast Pieter Venemakade 161



Lint Ke-
Windeweër

richtlijnen voor bebouwing kavel KW 7

Plaatsing

Situering:	eenzijdige bebouwing met voorgeschreven rooilijn
Oriëntatie:	op straatzijde
Type:	vrijstaand
Nokrichting:	nokrichting haaks op straat
Bijgebouwen:	geen richting

Hoofdvorm

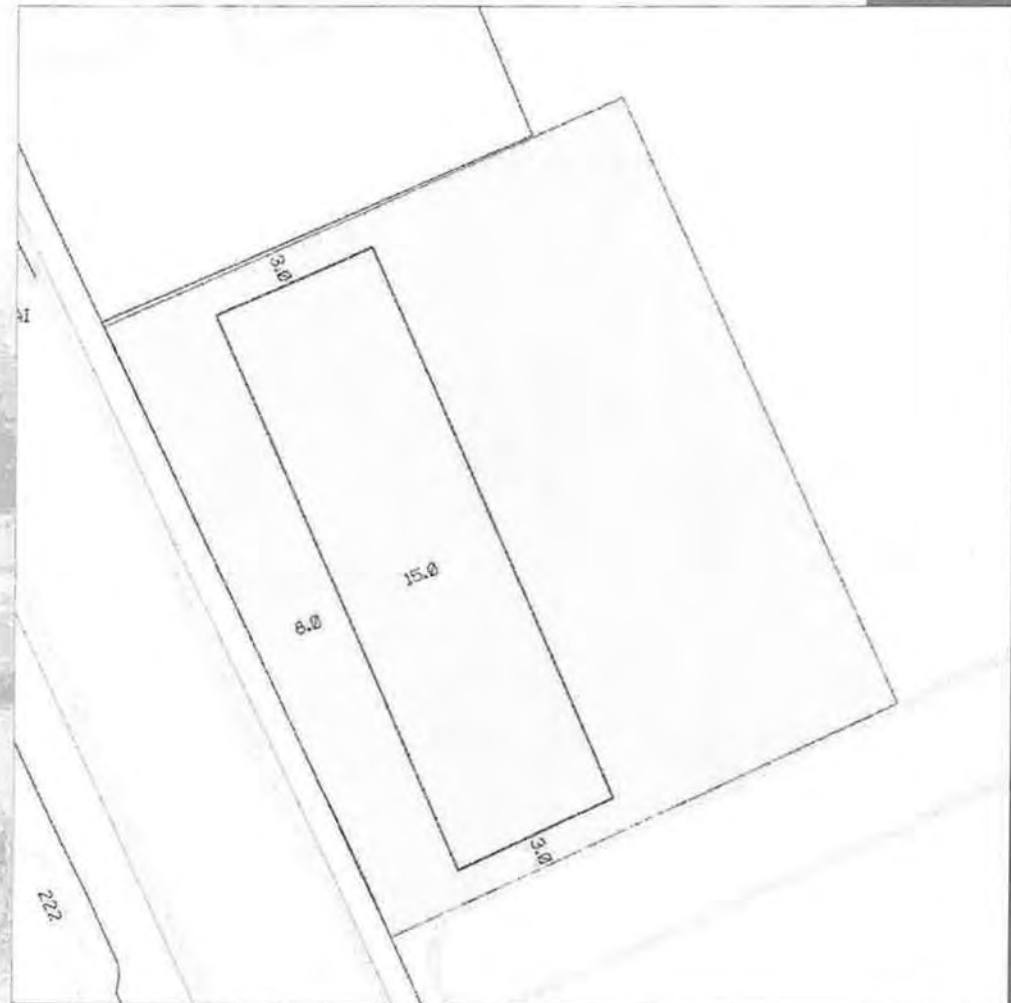
Bouwlagen:	een bouwlaag met kap
Kapvorm:	zadeldak/veenkoloniaal dak
Bijgebouwen:	verbindende bijgebouwen in samenhangende architectuur
Schaal:	kleinschalig met erkers en dakkapellen

Opmaak

Materiaal:	overwegend roodbruine baksteen en zwarte of antracietkleurige pannen
Detailering:	passend bij veenkoloniale bebouwing

Diversen

Erfafscheidingen:	voortuin verplicht begrenzen door hagen of smeedijzeren hekwerk
-------------------	---



Lint Kiel-Windeweer

kavel KW8



Naast Dorpsstraat 228



richtlijnen voor bebouwing kavel KW 8

Plaatsing

Situering:	eenzijdige bebouwing met voorgeschreven rooilijn
Oriëntatie:	op straatzijde
Type:	vrijstaand
Nokrichting:	nokrichting haaks op straat
Bijgebouwen:	geen richting

Hoofdvorm

Bouwlagen:	een bouwlaag met kap
Kapvorm:	zadeldak/veenkoloniaal dak
Bijgebouwen:	verbindende bijgebouwen in samenhangende architectuur
Schaal:	kleinschalig met erkers en dakkapellen

Opmaak

Materiaal:	overwegend roodbruine baksteen en zwarte of antracietkleurige pannen
Detailering:	passend bij veenkoloniale bebouwing

Diversen

Erfafscheidingen:	voortuin verplicht begrenzen door hagen of smeedijzeren hekwerk
-------------------	---



Lint Kiel-Windeweer

kavel KW9



Naast Dorpsstraat 250



richtlijnen voor bebouwing kavel KW 9

Plaatsing

Situering:	eenzijdige bebouwing met voorgeschreven rooilijn
Oriëntatie:	op straatzijde
Type:	vrijstaand
Nokrichting:	nokrichting haaks op straat
Bijgebouwen:	geen richting

Hoofdvorm

Bouwlagen:	een bouwlaag met kap
Kapvorm:	zadeldak/veenkoloniaal dak
Bijgebouwen:	verbindende bijgebouwen in samenhangende architectuur
Schaal:	kleinschalig met erkers en dakkapellen

Opmaak

Materiaal:	overwegend roodbruine baksteen en zwarte of antracietkleurige pannen
Detailering:	passend bij veenkoloniale bebouwing

Diversen

Erfafscheidingen:	voortuin verplicht begrenzen door hagen of smeedijzeren hekwerk
-------------------	---

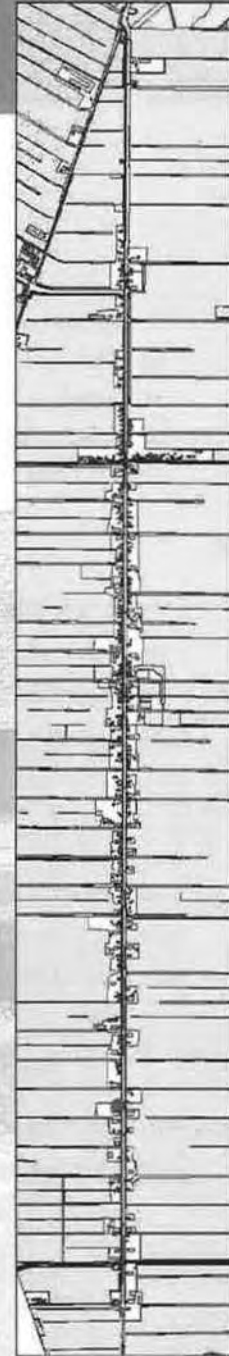
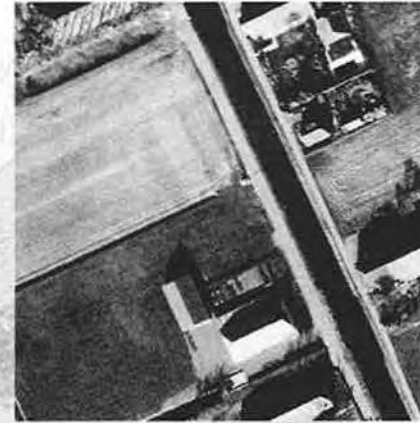


Lint Kiel-Windeweer

kavel KW10



Naast Dorpsstraat 290



richtlijnen voor bebouwing kavel KW 10

Plaatsing

Situering:	eenzijdige bebouwing met voorgeschreven rooilijn
Oriëntatie:	op straatzijde
Type:	vrijstaand
Nokrichting:	nokrichting haaks op straat
Bijgebouwen:	geen richting

Hoofdvorm

Bouwlagen:	een bouwlaag met kap
Kapvorm:	zadeldak/veenkoloniaal dak
Bijgebouwen:	verbindende bijgebouwen in samenhangende architectuur
Schaal:	kleinschalig met erkers en dakkapellen

Opmaak

Materiaal:	overwegend roodbruine baksteen en zwarte of antracietkleurige pannen
Detailering:	passend bij veenkoloniale bebouwing

Diversen

Erfafscheidingen:	voortuin verplicht begrenzen door hagen of smeedijzeren hekwerk
-------------------	---



Lint Kiel-Windeweer

kavel KW11



Naast Dorpsstraat 298



richtlijnen voor bebouwing kavel KW 11

Plaatsing

Situering:	eenzijdige bebouwing met voorgeschreven rooilijn
Oriëntatie:	op straatzijde
Type:	vrijstaand
Nokrichting:	nokrichting haaks op straat
Bijgebouwen:	geen richting

Hoofdvorm

Bouwlagen:	een bouwlaag met kap
Kapvorm:	zadeldak/veenkoloniaal dak
Bijgebouwen:	verbindende bijgebouwen in samenhangende architectuur
Schaal:	kleinschalig met erkers en dakkapellen

Opmaak

Materiaal:	overwegend roodbruine baksteen en zwarte of antracietkleurige pannen
Detailering:	passend bij veenkoloniale bebouwing

Diversen

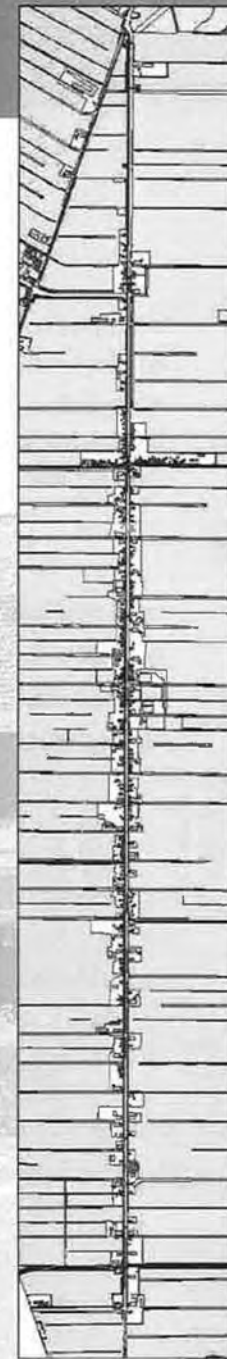
Erfafscheidingen:	voortuin verplicht begrenzen door hagen of smeedijzeren hekwerk
-------------------	---



kavel KW12



Pieter Venemakade naast 197



Lint Kiel-Windeweer

richtlijnen voor bebouwing kavel KW 12

Plaatsing

Situering:	eenzijdige bebouwing met voorgeschreven rooilijn
Oriëntatie:	op straatzijde
Type:	vrijstaand
Nokrichting:	nokrichting haaks op straat
Bijgebouwen:	geen richting

Hoofdvorm

Bouwlagen:	een bouwlaag met kap
Kapvorm:	zadeldak/veenkoloniaal dak
Bijgebouwen:	verbindende bijgebouwen in samenhangende architectuur
Schaal:	kleinschalig met erkers en dakkapellen

Opmaak

Materiaal:	overwegend roodbruine baksteen en zwarte of antracietkleurige pannen
Detailering:	passend bij veenkoloniale bebouwing

Diversen

Erfafscheidingen:	voortuin verplicht begrenzen door hagen of smeedijzeren hekwerk
-------------------	---



kavel KW13



Pieter Venemakade naast 201



Lint Kiel-Windeweer

richtlijnen voor bebouwing kavel KW 13

Plaatsing

Situering:	eenzijdige bebouwing met voorgeschreven rooilijn
Oriëntatie:	op straatzijde
Type:	vrijstaand
Nokrichting:	nokrichting haaks op straat
Bijgebouwen:	geen richting

Hoofdvorm

Bouwlagen:	een bouwlaag met kap
Kapvorm:	zadeldak/veenkoloniaal dak
Bijgebouwen:	verbindende bijgebouwen in samenhangende architectuur
Schaal:	kleinschalig met erkers en dakkapellen

Opmaak

Materiaal:	overwegend roodbruine baksteen en zwarte of antracietkleurige pannen
Detailering:	passend bij veenkoloniale bebouwing

Diversen

Erfafscheidingen:	voortuin verplicht begrenzen door hagen of smeedijzeren hekwerk
-------------------	---

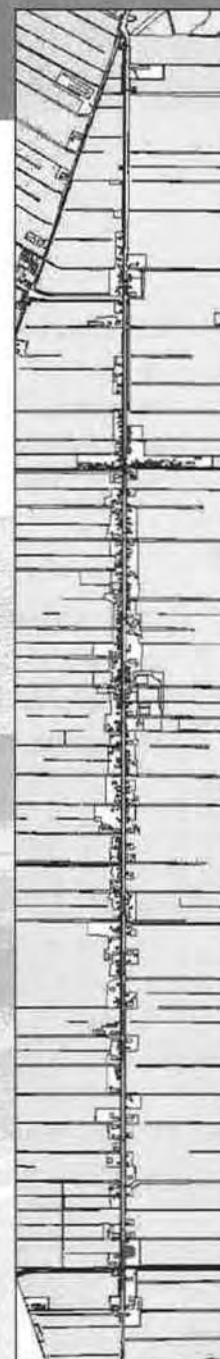


Lint Kiel-Windeweer

kavel KW14



Naast Pieter Venemakade 213



richtlijnen voor bebouwing kavel KW 14

Plaatsing

Situering:	eenzijdige bebouwing met voorgeschreven rooilijn
Oriëntatie:	op straatzijde
Type:	vrijstaand
Nokrichting:	nokrichting haaks op straat
Bijgebouwen:	geen richting

Hoofdvorm

Bouwlagen:	een bouwlaag met kap
Kapvorm:	zadeldak/veenkoloniaal dak
Bijgebouwen:	verbindende bijgebouwen in samenhangende architectuur
Schaal:	kleinschalig met erkers en dakkapellen

Opmaak

Materiaal:	bestaand, anders overwegend roodbruine baksteen en zwarte of antracietkleurige pannen
Detailering:	passend bij veenkoloniale bebouwing

Diversen

Erfafscheidingen:	voortuin verplicht begrenzen door hagen of smeedijzeren hekwerk
-------------------	---

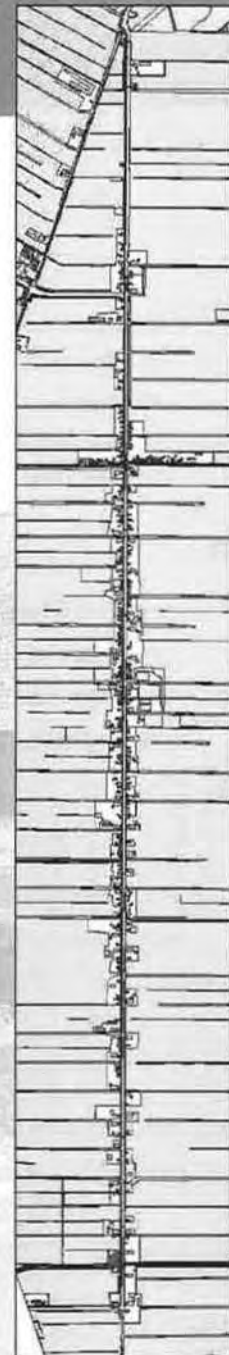
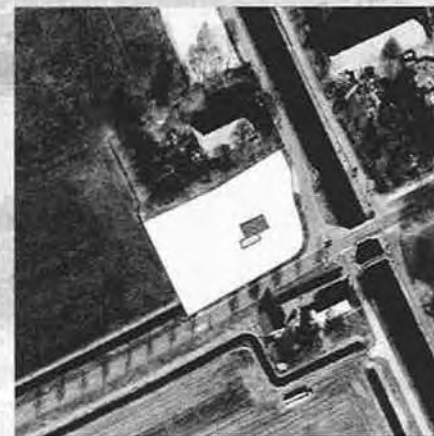
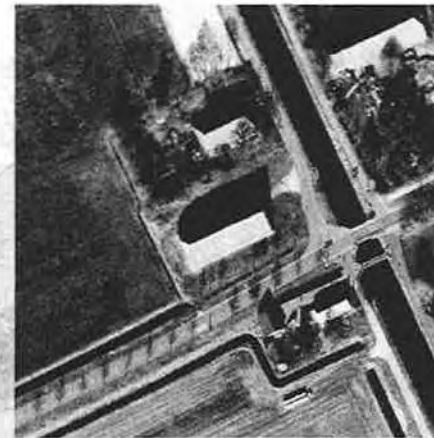


Lint Kiel-Windeweer

kavel KW15



Dorpsstraat 318



richtlijnen voor bebouwing kavel KW 15

Plaatsing

Situering:	bestaande situatie en bestaand gebouw
Oriëntatie:	op straatzijde
Type:	vrijstaand
Nokrichting:	nokrichting haaks op straat
Bijgebouwen:	geen richting

Hoofdvorm

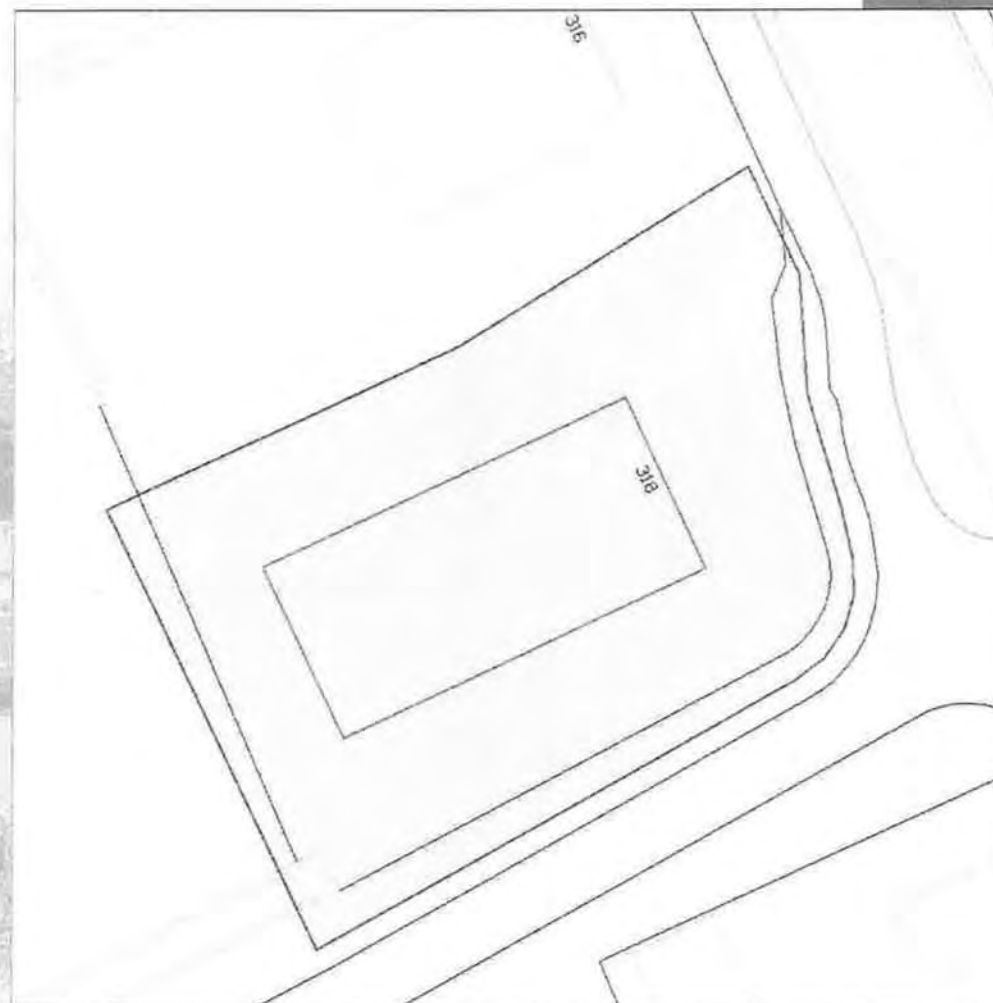
Bouwlagen:	een bouwlaag met kap
Kapvorm:	zadeldak/veenkoloniaal dak
Bijgebouwen:	verbindende bijgebouwen in samenhangende architectuur
Schaal:	kleinschalig met erkers en dakkapellen

Opmaak

Materiaal:	overwegend roodbruine baksteen en zwarte of antracietkleurige pannen
Detailering:	passend bij veenkoloniale bebouwing

Diversen

Erfafscheidingen: voortuin verplicht begrenzen door hagen of smeedijzeren hekwerk



kavel KW16

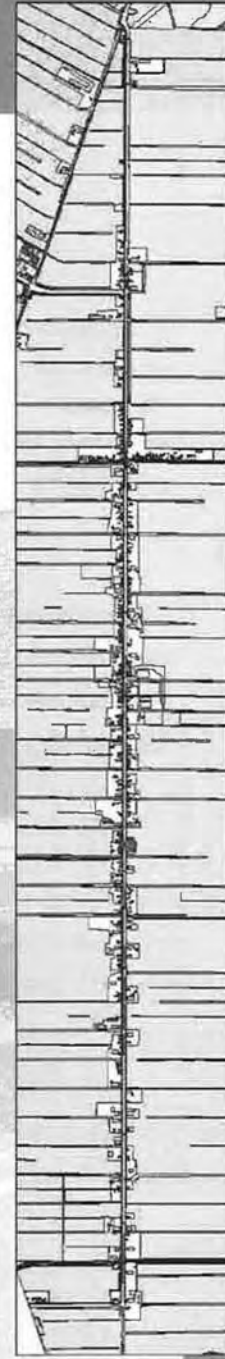
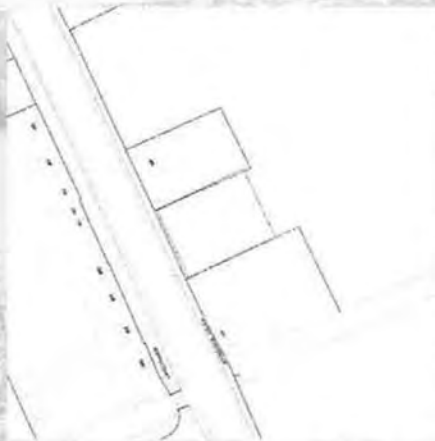




kavel KW17



Tussen Pieter Venemakade
155 - 157



Lint Kiel-Windeweer

richtlijnen voor bebouwing kavel KW 17

Plaatsing

Situering:	eenzijdige bebouwing met voorgeschreven rooilijn
Orientatie:	op straatzijde
Type:	vrijstaand
Nokrichting:	nokrichting haaks op straat
Bijgebouwen:	geen richting

Hoofdvorm

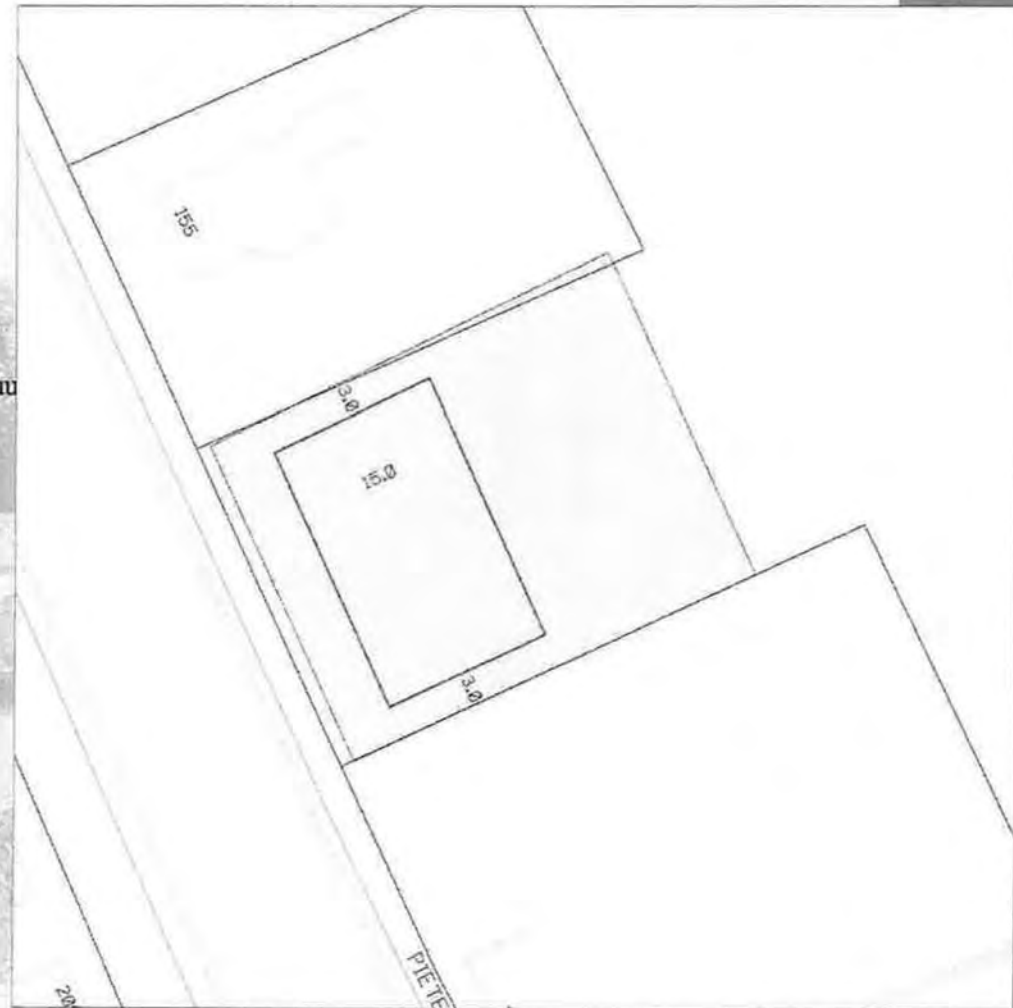
Bouwlagen:	een bouwlaag met kap
Kapvorm:	zadeldak/veenkoloniaaldak
Bijgebouwen:	verbindende bijgebouwen in samenhangende architectuur
Schaal:	kleinschalig met erkers en dakkapellen

Opmaak

Materiaal:	overwegend roodbruine baksteen en zwarte of antracietkleurige pannen
Detailering:	passend bij veenkoloniale bebouwing

Diversen

Erfafscheidingen:	voortuin verplicht begrenzen door hagen of smeedijzeren hekwerk
-------------------	---

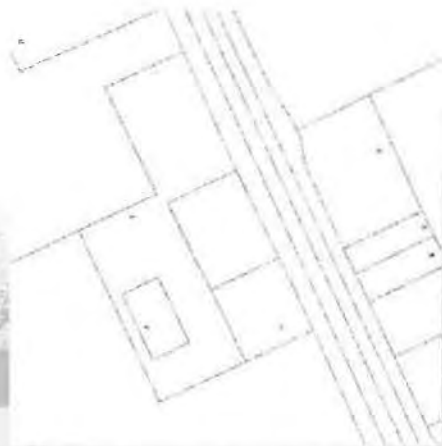


Lint Kiel-Windeweer

kavel KW18



Tussen Dorpsstraat 300 - 304



richtlijnen voor bebouwing kavel KW 18

Plaatsing

Situering:	eenzijdige bebouwing met voorgeschreven rooilijn
Orientatie:	op straatzijde
Type:	vrijstaand
Nokrichting:	nokrichting haaks op straat
Bijgebouwen:	geen richting

Hoofdvorm

Bouwlagen:	een bouwlaag met kap
Kapvorm:	zadeldak/veenkoloniaaldak
Bijgebouwen:	verbindende bijgebouwen in samenhangende architectuur
Schaal:	kleinschalig met erkers en dakkapellen

Opmaak

Materiaal:	overwegend roodbruine baksteen en zwarte of antracietkleurige pannen
Detailering:	passend bij veenkoloniale bebouwing

Diversen

Erfafscheidingen:	voortuin verplicht begrenzen door hagen of smeedijzeren hekwerk
-------------------	---



Bijlage II

hekwerk



Referenties erfafscheiding

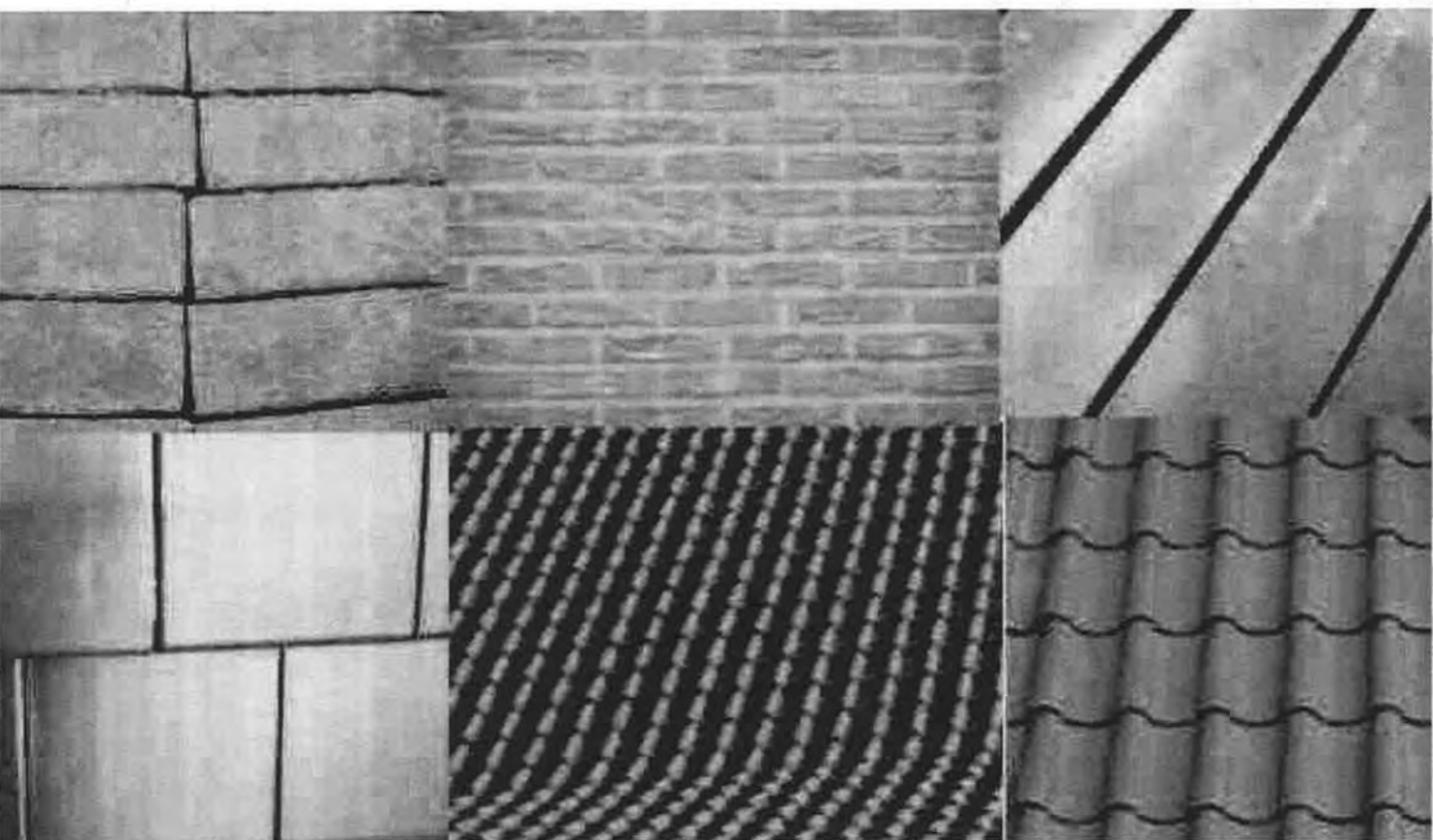
Bijlage II

haag



Kleurenpalet baksteen en dakpannen

Bijlage III



Bijlage IV



Referenties nieuwbouw

Bijlage IV

Referenties bijgebouwen



Beeldkwaliteitplan nieuwbouwlocaties

