

IMOSS

STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE

IN OPDRACHT VAN:

bpd

VASTGOEDONTWIKKELING
KUIN bv

BEELDKWALITEITSPLAN DE KNIPE-WEST

29 APRIL 2026

INHOUDSOPGAVE

INLEIDING **3**

LEESWIJZER 3

STEDENBOUWKUNDIG PLAN **4**

AANSLUITING OP DE KNIPE **5**

KLEUR EN MATERIAAL 6

DETAILLERING EN ACCENTEN 6

BASISPRINCIPES BEELDKWALITEIT **7**

ESSENTIES BEELDKWALITEIT DE KNIPE-WEST 7

SFEER EN IDENTITEIT 8

PLAATSING 9

HOOFDVORM 10

NOK- EN GOOTHOOGTES 11

AANZICHTEN 12

OPMAAK 13

DETAILLERING 14

KLIMAATADAPTATIE 15

ERFINRICHTING 16

ERVEN AAN HET WATER 17

BELEIDSINTENTIE 18

IMOSS

STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE

INLEIDING

Woningbouw in De Knipe: er is al langere tijd behoefte aan. Dit bleek onder meer uit de woningbouwstrategie Heerenveen Groeit, de herhaalde oproep uit het dorp in het verleden en ook zeker tijdens het participatietraject voor het haalbaarheidsonderzoek en het stedenbouwkundig ontwikkelplan voor woningbouw in De Knipe-West. Er werd actief meegedacht door direct omwonenden, dorpsbewoners, belangstellenden en stakeholders.

Door BPD | Bouwfonds Gebiedsontwikkeling en Kuin Vastgoedontwikkeling is de handschoen opgepakt voor de uitwerking van een nieuwe leefomgeving in het dorp: De Knipe-West. De Knipe-West wordt een natuurlijk onderdeel van De Knipe. De bebouwde en onbebouwde ruimte zijn in samenhang met elkaar en met het bestaande dorp ontworpen. Hiernaast is een mate van samenhang in architectuur gewenst. In dit beeldkwaliteitsplan wordt de beoogde beeldkwaliteit van de bebouwde ruimte, in woord en beeld, toegelicht. Het beeldkwaliteitsplan kan gebruikt worden om de samenhang en kwaliteit in de uitwerking van dit plan te toetsen en te bewaken.

LEESWIJZER

Er wordt een korte toelichting gegeven op het stedenbouwkundig plan voor De Knipe-West, alvorens wordt ingegaan op de beeldkwaliteit voor de bebouwde omgeving van de nieuwe buurt.



STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Het stedenbouwkundig ontwikkelplan voor De Knipe-West is een doorvertaling van de beschreven ruimtelijke, programmatische en sociaal-maatschappelijke uitgangspunten, vervlochten met de gemene deler uit de diverse participatiemomenten. Het stedenbouwkundig ontwikkelplan is de onderlegger voor voorliggend beeldkwaliteitsplan.

De Knipe-West wordt een nieuwe buurt passend bij het DNA van de plek én het dorp. Natuurlijk, verbindend en gemoedelijk. Zowel de woningen als de openbare ruimte worden ontworpen voor een diverse mix aan doelgroepen, van jong tot oud(er). Op meerdere aspecten wordt aansluiting gezocht op het bestaande.. Daar waar de dorpsrand nu abrupt eindigt aan het open landschap, maken we een natuurlijke overgang en een vanzelfsprekende aansluiting op de omgeving. De sloot langs de Anne Hanzeswyk wordt in de nieuwe woonbuurt opgenomen als fraaie verbrede watergang, waar de nieuwe woningen op ruime afstand tegenover de bestaande worden gepositioneerd.

De buurt wordt van Oost naar West verder doorgezet met een stratenpatroon dat geënt is op de structuur van het landschap: lange lijnen die doorzicht bieden over de rechte sloten naar het noorden. Daardoor is overal in de buurt de nabijheid van het landschap voelbaar.

Het autoverkeer wordt door middel van een nieuwe aansluiting direct op de Meyerweg aangesloten. Door de directe aansluiting op de Meyerweg wordt een goede ontsluiting in zowel oostelijke als westelijke richting gerealiseerd. Hierdoor blijft de verkeersdruk op de aangrenzende buurt minimaal. Wandelaars, fietsers en bestemmingsverkeer kunnen uiteraard wel doorsteken naar de Houtkampswyk, waardoor een optimale verbondenheid met het bestaande dorp wordt gerealiseerd en mensen straks ‘ommetjes’ kunnen lopen vanuit de bestaande kern, door de nieuwe buurt naar het bestaande lint van de Meyerweg.



Het stedenbouwkundig plan van De Knipe-West.

AANSLUITING OP DE KNIPE

Uit de participatiemoment tijdens het haalbaarheidsonderzoek is naar voren gekomen dat de inwoners het dorpse karakter van De Knipe waarderen. De roep om het dorpse gevoel te versterken met de nieuwbouw is groot. Enerzijds door samenhang te creëren, wat zorgt voor herkenbaarheid, en anderzijds door een tikkeltje eigengereidheid toe te voegen. Oud wordt verbonden met nieuw en andersom. Om gehoor te geven aan deze wens is een analyse uitgevoerd naar het 'DNA' van de bebouwing in De Knipe, met als doel om hierop aan te sluiten, met een eigentijdse twist.

De Knipe heeft een rijke geschiedenis, die voor een deel nog te zien is in het aangezicht. Voornamelijk de historische bebouwing aan de Meyerweg bevat nog veel elementen van de oorspronkelijke sfeer van De Knipe. In de loop van de geschiedenis zijn er verschillende uitbreidingen achter het lint geweest. De Houtkampswyk, uit 2000, is een van deze uitbreidingen. Deze buurt sluit direct aan op De Knipe-West.

Om De Knipe-West te verankeren in het DNA van De Knipe is het belangrijk om aansluiting te zoeken bij het bestaande dorp. Uit de analyse zijn een aantal beeldkwaliteitskenmerken gekomen. Dit gaat over stijlkenmerken van de historische bebouwing, in een moderne vertaling, en over kleuren en materialisatie.. Kenmerkend voor woningen in De Knipe is de dorpse diversiteit in zowel hoofdvorm, kapvorm, kleurstelling als detaillering. Deze diversiteit zorgt voor een divers straatbeeld, zoals zichtbaar in de afbeeldingen hiernaast. Er zijn wel families aan kleuren te herkennen binnen De Knipe,

Meyerweg



Kwakerswyk



Kwakerswyk



Houtbaas



Meyerweg



Meyerweg



Meyerweg



Spinner



Anne Hanzeswyk





Anne Hanzeswyk



Houtkampswyk



Houtkampswyk



Houtkampswyk



die op de afbeeldingen hiernaast te zichtbaar zijn.
De meest zichtbare manier waarop De Knipe-West aansluit bij het DNA van De Knipe is door het materiaal en de kleur van de gevels. Het overkoepelende materiaal van baksteen met accenten (veelal onder de nok) in hout worden overgenomen in een eigentijdse interpretatie.

Voor het palet aan kleuren voor de gevels, daken en kozijnen in De Knipe-West is ook aansluiting gevonden bij het dorp als geheel. De grote diversiteit aan kleuren die hier voorkomen zijn teruggebracht tot een viertal aardetinten, variërend van zandkleurig tot donkerbruin. In het dorp zijn zowel rode als antraciete daken te vinden, in een verscheidenheid aan kleurtinten. In De Knipe-West wordt dit teruggebracht tot overwegend antraciete kappen, met een rode kap als mogelijkheid voor variatie en/of het benadrukken van een accent-volume (zie p.8). Voor de kozijnen wordt bewust niet aangesloten bij de variatie die in het dorp te vinden is, maar is er gekozen voor eenheid in uitstraling en kleur. De kleuren en materialen passen bij De Knipe, maar zijn een eigentijdse interpretatie.

Wat betreft detaillering wordt aangesloten bij het dorp door de kenmerkende toepassing van accenten in hout en/of metselwerk over te nemen, in een eigentijdse vorm. Een laatste kenmerkend element van architectuur in De Knipe is het toepassen van een zichtbaar dakoverstek/boeideel, uitgevoerd in een witte kleur. Dit wordt meegenomen als overkoepelend uitgangspunt voor architectuur in De Knipe-West.

KLEUR EN MATERIAAL

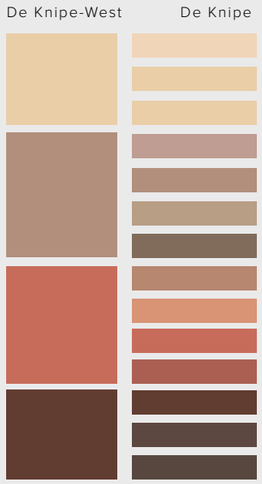


Kozijnen en draaiende delen bij historische woningen in donkergroen uitgevoerd.

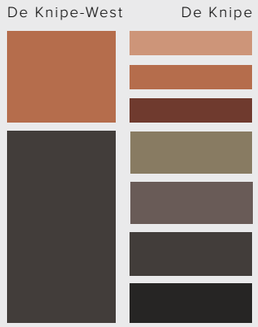


Kozijnen en draaiende delen worden veelal in wit uitgevoerd.

KLEURENPALET GEVEL



KLEURENPALET DAK



KLEURENPALET KOZIJNEN



DETAILLERING EN ACCENTEN



Hout in de gevel als accent - voornamelijk onder nok



Detaillering in metselwerk



Zichtbaar dakoverstek / boeideel in wit

BASISPRINCIPES BEELDKWALITEIT

ESSENTIES BEELDKWALITEIT DE KNIPE-WEST

De aansluiting van De Knipe-West op de dorpse sfeer van De Knipe is een belangrijk uitgangspunt voor de beeldkwaliteit. Deze dorpse sfeer wordt onderdeel gemaakt van een groene en toekomstbestendige leefomgeving. Diversiteit in architectuur, binnen een rustig en herkenbaar beeld, draagt bij aan deze dorps groene sfeer.

LEGENDA

- Dakvlak antraciet (indicatie)
- Dakvlak rood (indicatie)
- Nokrichting (overkoepelend)
- Entree
- Rooilijn (vast of wisselend)
- Transparante gevel
- Mogelijke ruimte voor vlonder
- Lage haag
- Hoge groene erfafscheiding
- Zichtlijn
- Accent op hoek
- Kleiner accent op hoek of in zichtlijn
- Stedenbouwkundig accent (special)



De aangegeven kleuren van dakvlakken zijn een indicatie, in een later stadium kan hier, mits binnen de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan, van worden afgeweken.

SFEER EN IDENTITEIT

De Knipe-West wordt ingericht als een groene, toekomstbestendige en dorpse buurt. Binnen de buurt is één overkoepelende sfeer te herkennen. Deze sfeer vindt aansluiting bij het DNA van De Knipe, in een eigentijdse vorm. Deze eigentijdse vorm wordt gevonden in strakke architectuur en detaillering, die door de gehele buurt eenduidig wordt toegepast. Hierdoor heeft de buurt één samenhangend geheel. Binnen deze sfeer zijn kleine verschillen te vinden in typologie en de overgangen op de onbebouwde ruimte. Deze verschillen zorgen samen met een speels maar rustig palet aan kleuren, materialen en details voor dorpse diversiteit. Van dit palet is op deze pagina een totaalbeeld weergegeven in sfeerbeelden.

Om de dorpse, landelijke sfeer en diversiteit te krijgen die in De Knipe-West beoogd is, zijn naast een diversiteit in typologie de volgende opties:

- Wisselend kleurgebruik binnen het basis kleurenpalet.
- Hout als accent in de gevel.
- Accenten in architectuur op hoeken en in zichtlijnen.
- Verspringing in rooilijn tussen gebouwen.

Deze vormen van diversiteit worden op de volgende pagina's verder toegelicht.



Sfeer rug-aan-rug-woningen



Sfeer rijwoningen met accent in zichtlijn



Sfeer groene uitstraling De Knipe-West



Sfeer tweekapper met accent op hoek



Sfeer rijwoningen met hout als accent in de gevel



Sfeer tweekapper met accent in zichtlijn

PLAATSING

Kenmerkend voor een dorp als De Knipe is een verspringende rooilijn. Binnen De Knipe-West wordt een balans gezocht tussen rust en dorpse diversiteit. Aan de ‘binnenzijde’ van de buurt worden vaste rooilijnen toegepast. Dit zorgt voor rust en eenheid in het straatbeeld. Aan de randen van de buurt en aan het groene venster worden verspringingen in de rooilijn aangemoedigd, voor de dorpse diversiteit.

Eisen/regels:

- Rooilijnen aan dorpse straten hebben een maximale verspringing van twee meter tussen twee gebouwen naast elkaar. Een tweekapper geldt hierbij als één gebouw.
  - Wanneer een verspringing tussen twee gebouwen wordt toegepast moet deze minimaal één meter zijn.
  - Waar een straat of parkeerkoffer tussen twee gebouwen in ligt telt dit niet als twee naast elkaar gelegen gebouwen.





Voorbeeld van een verspringende rooilijn

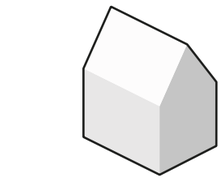
HOOFDVORM

In De Knipe-West komen enkel grondgebonden woningen. Dit sluit aan op de dichtheid en dorpse sfeer van De Knipe, en zorgt voor een zachte overgang naar het agrarisch landschap. Er komt een dorpse mix aan prijsklassen en typologieën, bestaand uit:

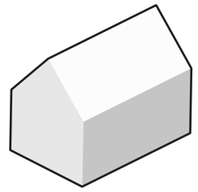
- Vrijstaande woningen.
- Twee-onder-een-kap-woningen.
- Rijwoningen.
- Rug-aan-rug-woningen.
  - De rug-aan-rug-woningen worden gezamenlijk als één volume ontworpen.
  - Dit gezamenlijke volume krijgt een vorm die refereert aan een schuur. Deze krijgt een landelijke uitstraling en is een verwijzing naar het agrarische landschap waar De Knipe-West tegenaan ligt.

Regels:

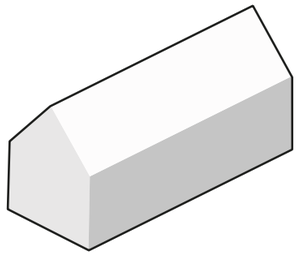
- Binnen de buurt wordt een eenduidige kapvorm en -richting toegepast:
  - Overwegend langskappen.
  - Voor vrijstaande woningen en tweekappers zijn dwarskappen mogelijk.
- Het uitgangspunt voor de maximale lengte van één gebouw/massa is 30m. Dit geeft een maximum aan het aantal rijwoningen naast elkaar, passend bij de dorpse sfeer van De Knipe. Binnen het plan is één uitzondering mogelijk van een gebouw/massa van maximaal 40m lang.
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume.



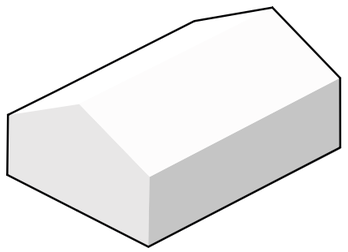
Vrijstaande woningen



Twee-onder-een-kap-woningen



Rijwoningen



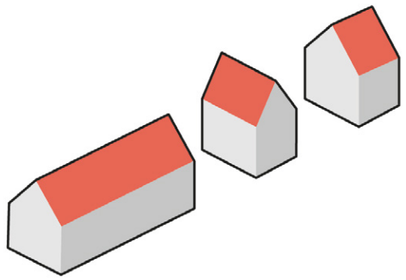
Rug-aan-rug-woningen



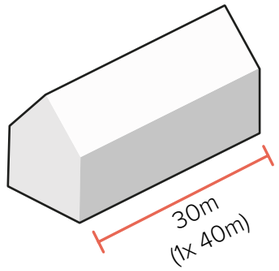




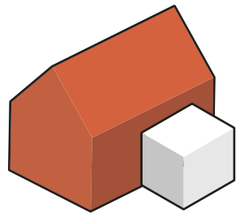
Sfeer en uitstraling verschillende types woningen



Eenduidige kapvorm (overwegend langskappen, vrijstaand dwars- of langskap)



Maximale gebouwlengte van in de basis 30m, met één mogelijke uitzondering van 40m.

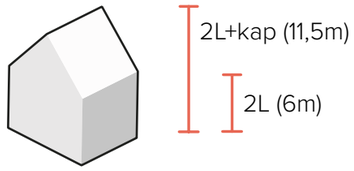


Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume

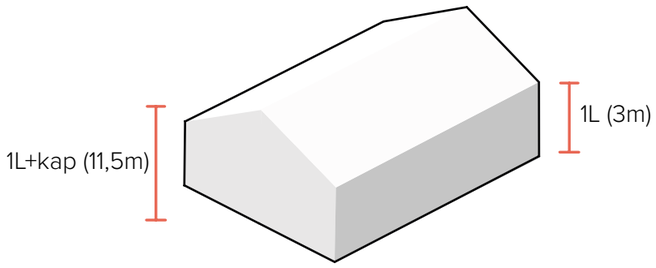
NOK- EN GOOTHOOGTES

Regels:

- Alle woningen binnen De Knipe-West worden uitgevoerd met kap.
- Om bij te dragen aan de dorpse sfeer worden volumes van 2 lagen met kap afgewisseld met volumes van 1 laag met kap.
  - Dit beeld kan onder andere bereikt worden door verticale dakpannen te gebruiken voor de 2e woonlaag.
- Het volume van de rug-aan-rug-woningen is 1 laag met hogere kap. De nok komt niet boven de maximale bouwhoogte in het plan uit.
- De maximale bouwhoogte binnen De Knipe-West is 2 lagen met kap (11,5m).
- De maximale goothoogte binnen deze bouwhoogte is 6m.
  - Dakkapellen en risalieten, als accent toegepast, vormen een uitzondering op deze goothoogte en mogen maximaal tot 1m onder de nokhoogte gerealiseerd worden.



Maximale bouwhoogte (van 2 lagen met kap (11,5m). Maximale goothoogte van 2 lagen (6m).



Maximale nokhoogte van 11,5m, maximale goothoogte van 3m.



Voorbeeld toepassing verticale dakpannen op de 2e woonlaag, voor dorpse, grote dakvlakken.

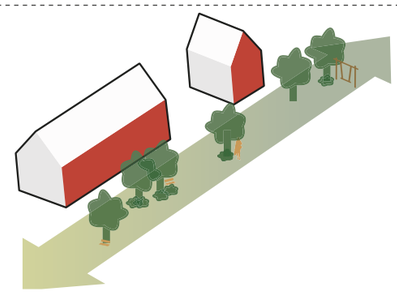
AANZICHTEN

Regels:

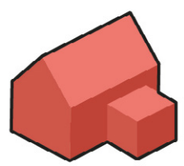
- Woningen zijn met de voorzijde gericht op de openbare ruimte, zoals de dorpse straat.
  - De voorzijde krijgt een open karakter gericht op de openbare ruimte.
- Bijgebouwen worden meeontworpen met het hoofdvolume.
- Gevels gericht op het water hebben een transparant uiterlijk, met grote raampartijen.

Op hoeken, in belangrijke zichtlijnen en om lange rijen op te delen (langer dan 30m), op de locaties die eerder zijn aangeduid (pagina 7), komen accenten. Een accent kan worden uitgevoerd op de volgende manieren:

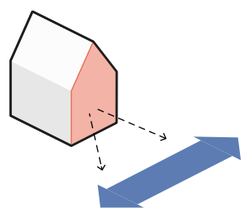
- Als risaliet of gedraaide kap.
- Als tweezijdige oriëntatie op een hoek.
- Met erkers.
- Met verbijzondering in metselwerk.
- Met een verbijzondering van de nok.
- Met een verbijzondering in kleur en/of materiaal van de gevel (bijvoorbeeld toepassing hout in de gevel).



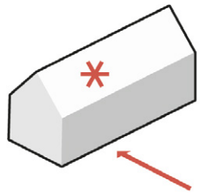
Woningen zijn gericht op de openbare ruimte, met open karakter naar deze openbare ruimte.



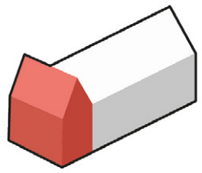
Meeontworpen bijgebouwen



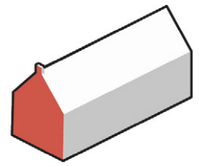
Woningen met de achterzijde aan het water hebben grote gevelopeningen



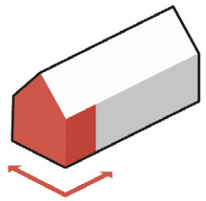
Accenten in zichtlijnen



Hoekaccent: draaiing in kaprichting



Hoekaccent: verbijzondering nok



Hoekaccent: tweezijdige oriëntatie



Dwarskap in zichtlijn



Woningen op hoeken en zichtlijnen krijgen extra aandacht



Verbijzondering nok



Erker

OPMAAK

Gevels in De Knipe-West hebben een rustige uitstraling in aardetinten baksteen. Er is de mogelijkheid voor het toepassen van houten accenten in de gevel. Deze zorgen voor een natuurlijk beeld en variatie tussen individuele woningen. Het palet aan aardetinten is op deze pagina te zien. Binnen dit palet wordt variatie en diversiteit aanbevolen. Secundaire kleuren, van onder andere accenten, worden uitgevoerd in lichtere versies van de hoofdkleur van de bijbehorende gevel.

Regels:

- Gevels zijn primair in baksteen uitgevoerd, met accenten in o.a. hout als mogelijkheid.
- Kappen zijn primair in antraciet uitgevoerd, waarbij variatie wordt aangemoedigd in de vorm van enkele roodkleurige kappen.
  - Maximaal 25% van alle kappen in de buurt wordt rood uitgevoerd.
  - Binnen één massa is maximaal één kleur kap mogelijk.



Gevels zijn primair in baksteen uitgevoerd, met accenten in hout als mogelijkheid.



Voorbeeld hout onder de nok

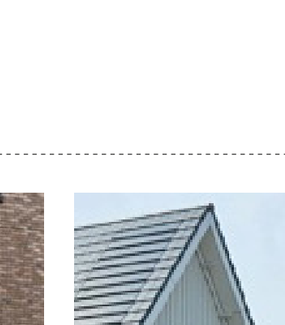


Daken voornamelijk in antraciet, met rood als variatie

KLEURENPALET GEVEL

Primair | Secundair

KLEURENPALET DAK



KLEURENPALET KOZIJNEN



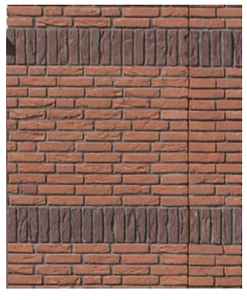
Zichtbaar dakoverstek / boeideel in wit

DETAILLERING

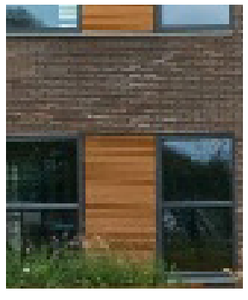
Detaillering is subtiel en ondergeschikt aan het hoofdvolume. Het draagt bij aan verbijzondering van gebouwen en zorgt mede voor dorpse diversiteit in het straatbeeld. Door toepassing van verschillende motieven en verbanden ontstaat diepte en tektoniek in de gevel. Alle woningen hebben een dakoverstek, uitgevoerd in een lichte kleur. Ze vormen een overkoepelend element in de architectuur van de gehele buurt.

Regels:

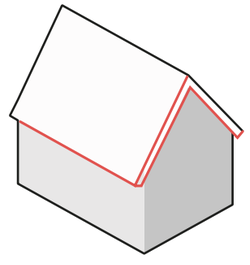
- Gevels gericht op het water hebben een transparant uiterlijk, met grote raampartijen.
- Installaties worden mee-ontworpen met de woningen en mogen geen afbreuk doen aan het geheel.
- Elementen zoals buitenunits van warmtepompen moeten uit het zicht vanaf de openbare ruimte worden geplaatst.



Detaillering in metselwerk



Detaillering in hout



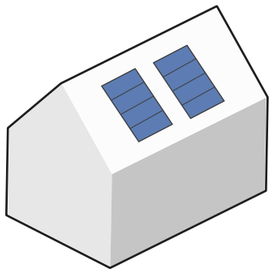
Daken hebben een zichtbaar overstek / boeideel

KLIMAATADAPTATIE

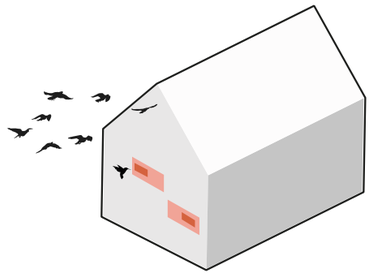
PV-panelen worden mee-ontworpen met de woningen. Ze zijn helder en eenduidig vormgegeven en gepositioneerd op het dakvlak.

Regels:

- Om op gebouwniveau bij te dragen aan ecologische waarden en biodiversiteit worden nestkasten en groene gevels een integraal onderdeel van de gebouwen.
- PV-panelen worden mee-ontworpen met de woningen.
  - Plaatsing in volledige rijen strak onder de nok om een rommelig beeld te voorkomen.
  - Belangrijk: geen “tetris-patronen”.
  - Geen in-dakse PV-panelen toepassen.
- Warmtepompen zijn zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de openbare weg of wandelroute.
- Warmtepompen bij voorkeur situeren aan de achterzijden van woningen.



Mee-ontworpen PV-panelen



Nestmogelijkheden als integraal onderdeel van de woning

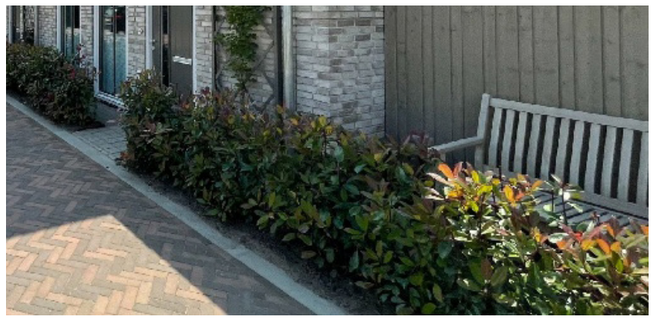
ERFINRICHTING

Erfafscheidingen aan de voorzijden van de woningen worden uitgevoerd als lage groene haag. Hiermee wordt extra groen in het straatbeeld gebracht. Erfafscheidingen aan de zij- en achterkanten van de woningen, grenzend aan de openbare ruimte, krijgen ook een groene invulling, zodat kleine diersoorten zoals egels vrij door De Knipe-West kunnen lopen.

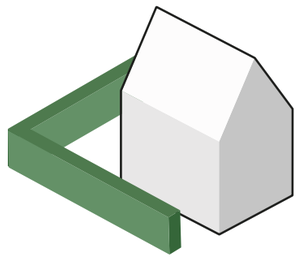
Regels:

- Woningen hebben voortuinen met lage hagen met een maximale hoogte van één meter.
  - De voortuinen zijn tussen de 2m en 4m diep.
- Aan de zij- en achterzijden van woningen, grenzend aan openbare ruimte, komen hoge groene erfafscheidingen met een maximale hoogte van twee meter.
- Wanneer een tuin met de zij- en/of achterzijde aan het water grenst komt hier geen erfafscheiding.
  - Alle oevers, inclusief de achtertuinen, worden natuurvriendelijk (zonder beschoeiing) uitgevoerd.
  - Er kunnen optioneel vlonders worden aangelegd, bijbehorende regels zijn op de volgende pagina opgenomen.





Lage, groene erfafscheiding aan de voorzijde



Grenzend aan openbaar gebied hoge, groene erfafscheiding aan de zij- en achterzijde



Overgang van lage naar hoge groene erfafscheiding



Overgang van lage naar hoge groene erfafscheiding

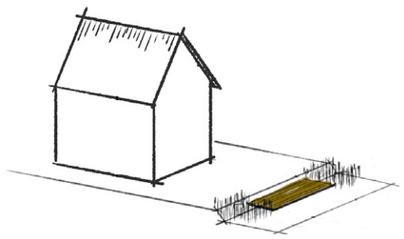
ERVEN AAN HET WATER

Erven aan het water, voornamelijk aan de randen van het plan, hebben voldoende onderlinge tussenruimte. Dit zorgt voor een geleidelijke overgang van buurt naar landschap en zorgt voor een meer open beeld vanaf het landschap. Woningen met de achtertuin aan het water hebben geen bijgebouwen of erfafscheidingen direct aan het water staan. Er is een mogelijkheid voor het mee-ontwerpen van een vlonder aan het water. De plekken waar dit een mogelijkheid is zijn aangegeven op de afbeelding hiernaast.

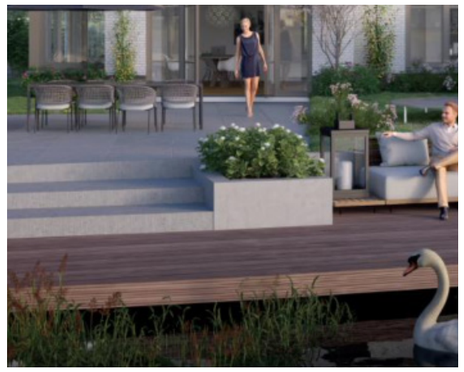
Regels:

- Geen kades/gebouwde overgang naar de waterlijn.
- Een vlonder mag maximaal 1/3 van de breedte van de bijbehorende kavel lang zijn.
- Vlonders zijn verlaagd ten opzichte van de tuin (eventueel getrapt).
- Vlonders zijn ‘ingepakt’ tussen natuurlijke oevers, met begroeiing zoals riet.
- Er zijn geen schuttingen of muren als erfafscheiding aan de waterzijde toegestaan.
  - Erfafscheidingen tussen percelen in zijn vrij in te vullen.
  - Hoge erfafscheidingen staan minimaal 5m van de waterkant af.
  - Lage erfafscheidingen zijn mogelijk tot aan de kruin van het talud, als overgang op het water.
- Er zijn geen schuurtjes of bergingen aan het water toegestaan. Deze staan minimaal 5m uit de waterkant.





Principe vlonder aan het water



Voorbeeld van een verlaagde vlonder (Waterrijk, BPD, 2021)



Voorbeeld transparante gevel

BELEIDSINTENTIE

De aansluiting van De Knipe-West op de dorpse sfeer van De Knipe is een belangrijk uitgangspunt voor de beeldkwaliteit. Deze sfeer vindt aansluiting bij het DNA van De Knipe, in een eigentijdse vorm. Deze eigentijdse vorm wordt gevonden in strakke architectuur en detaillering, die door de gehele buurt eenduidig wordt toegepast. Hierdoor wordt de buurt één samenhangend geheel. Binnen deze sfeer draagt diversiteit in architectuur bij aan een speels maar rustig, dorps beeld.

- Om de dorpse, landelijke sfeer en diversiteit te krijgen die in De Knipe-West beoogd is, zijn naast een diversiteit in typologie de volgende opties:
  - Wisselend kleurgebruik binnen het basis kleurenpalet.
  - Hout als accent in de gevel.
  - Accenten in architectuur op hoeken en in zichtlijnen.
  - Verspringing in rooilijn tussen gebouwen.

Plaatsing:

- Rooilijnen aan dorpse straten hebben een maximale verspringing van twee meter tussen twee gebouwen naast elkaar. Een tweekapper geldt hierbij als één gebouw.
  - Wanneer een verspringing tussen twee gebouwen wordt toegepast moet deze minimaal één meter zijn.
  - Waar een straat of parkeerkoffer tussen twee gebouwen in ligt telt dit niet als twee naast elkaar gelegen gebouwen.

Hoofdvorm:

- Binnen de buurt wordt een eenduidige kapvorm en -richting toegepast:
  - Overwegend langskappen.
  - Voor vrijstaande woningen en tweekappers zijn dwarskappen mogelijk.
- Het uitgangspunt voor de maximale lengte van één gebouw/massa is 30m. Dit geeft een maximum aan het aantal rijwoningen naast elkaar, passend bij de dorpse sfeer van De Knipe. Binnen het plan is één uitzondering mogelijk van een gebouw/massa van maximaal 40m lang.
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume.

- Alle woningen binnen De Knipe-West worden uitgevoerd met kap.
- Om bij te dragen aan de dorpse sfeer worden volumes van 2 lagen met kap afgewisseld met volumes van 1 laag met kap.
  - Dit beeld kan onder andere bereikt worden door verticale dakpannen te gebruiken voor de 2e woonlaag.
- Het volume van de rug-aan-rug-woningen is 1 laag met hogere kap. De nok komt niet boven de maximale bouwhoogte in het plan uit.
- De maximale bouwhoogte binnen De Knipe-West is 2 lagen met kap (11,5m).
- De maximale goothoogte binnen deze bouwhoogte is 6m.
  - Dakkapellen en risalieten, als accent toegepast, vormen een uitzondering op deze goothoogte en mogen maximaal tot 1m onder de nokhoogte gerealiseerd worden.

Aanzichten:

- Woningen zijn met de voorzijde gericht op de openbare ruimte, zoals de dorpse straat.
  - De voorzijde krijgt een open karakter gericht op de openbare ruimte.
- Bijgebouwen worden meeontworpen met het hoofdvolume.
- Woningen met de achterzijde aan het water hebben een transparante achtergevel.
- Op hoeken, in belangrijke zichtlijnen en om lange rijen op te delen (langer dan 30m), op de locaties die eerder zijn aangeduid (pagina 7), komen accenten. Een accent kan worden uitgevoerd op de volgende manieren:
  - Als risaliet of gedraaide kap.
  - Als tweezijdige oriëntatie op een hoek.
  - Met erkers.
  - Met verbijzondering in metselwerk.
  - Met een verbijzondering van de nok.
  - Met een verbijzondering in kleur en/of materiaal van de gevel (bijvoorbeeld toepassing hout in de gevel).

Opmaak:

- Gevels zijn primair in baksteen uitgevoerd, met accenten in o.a. hout als mogelijkheid.
- Kappen zijn primair in antraciet uitgevoerd, waarbij variatie wordt aangemoedigd in de vorm van enkele roodkleurige kappen.
  - Maximaal 25% van alle kappen in de buurt wordt rood uitgevoerd.
  - Binnen één massa is maximaal één kleur kap mogelijk.
- Detaillering is subtiel en ondergeschikt aan het hoofdvolume. Het draagt bij aan verbijzondering van gebouwen en zorgt mede voor dorpse diversiteit in het straatbeeld.
- Door toepassing van verschillende motieven en verbanden ontstaat diepte en tektoniek in de gevel.
- Alle woningen hebben een dakoverstek, uitgevoerd in een lichte kleur. Ze vormen een overkoepelend element in de architectuur van de gehele buurt.
- Gevels gericht op het water hebben een transparant uiterlijk, met grote raampartijen.
- Installaties worden mee-ontworpen met de woningen en mogen geen afbreuk doen aan het geheel.
  - Elementen zoals buitenunits van warmtepompen moeten uit het zicht vanaf de openbare ruimte worden geplaatst.

Klimaatadaptatie / installaties:

- Om op gebouwniveau bij te dragen aan ecologische waarden en biodiversiteit worden nestkasten en groene gevels een integraal onderdeel van de gebouwen.
- PV-panelen worden mee-ontworpen met de woningen.
  - Plaatsing in volledige rijen strak onder de nok om een rommelig beeld te voorkomen.
  - Belangrijk: geen “tetris-patronen”.
  - Geen in-dakse PV-panelen toepassen.
- Warmtepompen zijn zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de openbare weg of wandelroute.
  - Warmtepompen bij voorkeur situeren aan de achterzijden van woningen.

Erfinrichting:

- Woningen hebben voortuinen met lage hagen met een maximale hoogte van één meter.
  - De voortuinen zijn tussen de 2m en 4m diep.
- Aan de zij- en achterzijden van woningen, grenzend aan openbare ruimte, komen hoge groene erfafscheidingen met een maximale hoogte van twee meter.
- Wanneer een tuin met de zij- en/of achterzijde aan het water grenst komt hier geen erfafscheiding.

Erven aan het water:

- Geen kades/gebouwde overgang naar de waterlijn.
- Een vlonder mag maximaal 1/3 van de breedte van de bijbehorende kavel lang zijn.
- Vlonders zijn verlaagd ten opzichte van de tuin (eventueel getrapt).
- Vlonders zijn ‘ingepakt’ tussen natuurlijke oevers, met begroeiing zoals riet.
- Er zijn geen schuttingen of muren als erfafscheiding aan de waterzijde toegestaan.
  - Erfafscheidingen tussen percelen in zijn vrij in te vullen.
  - Hoge erfafscheidingen staan minimaal 5m van de waterkant af.
  - Lage erfafscheidingen zijn mogelijk tot aan de kruin van het talud, als overgang op het water.
- Er zijn geen schuurtjes of bergingen aan het water toegestaan. Deze staan minimaal 5m uit de waterkant.
- Alle oevers, inclusief de achtertuinen, worden natuurvriendelijk (zonder beschoeiing) uitgevoerd.

TITEL	Beeldkwaliteitsplan De Knipe-West
OP INITIATIEF VAN	bpd VASTGOEDONTWIKKELING KUIN bv
LANDSCHAP- EN STEDENBOUW	IMOSS STEDENBOUW LANDSCHAP BUITENRUIMTE
MET BIJDRAGE EN/OF MEDEWERKING VAN	De Bakens
STATUS	Definitief
DATUM	29 april 2026
PROJECTWEBSITE	https://ontwikkeling-deknipe-west.nl/

COLOFON

IN OPDRACHT VAN:

bpd

VASTGOEDONTWIKKELING
KUIN bv

IMOSS

STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE

IMOSS
T 033 448 15 46

Soesterweg 300B
3812 BH Amersfoort

info@imoss.nl
www.imoss.nl