



BügelHajema

Plek voor ideeën

Beeldkwaliteitsplan herziening Prikwei West

Herziening

025.76.02.11.05.00

15 oktober 2013





Beeldkwaliteitsplan Prikwei West

Herziening

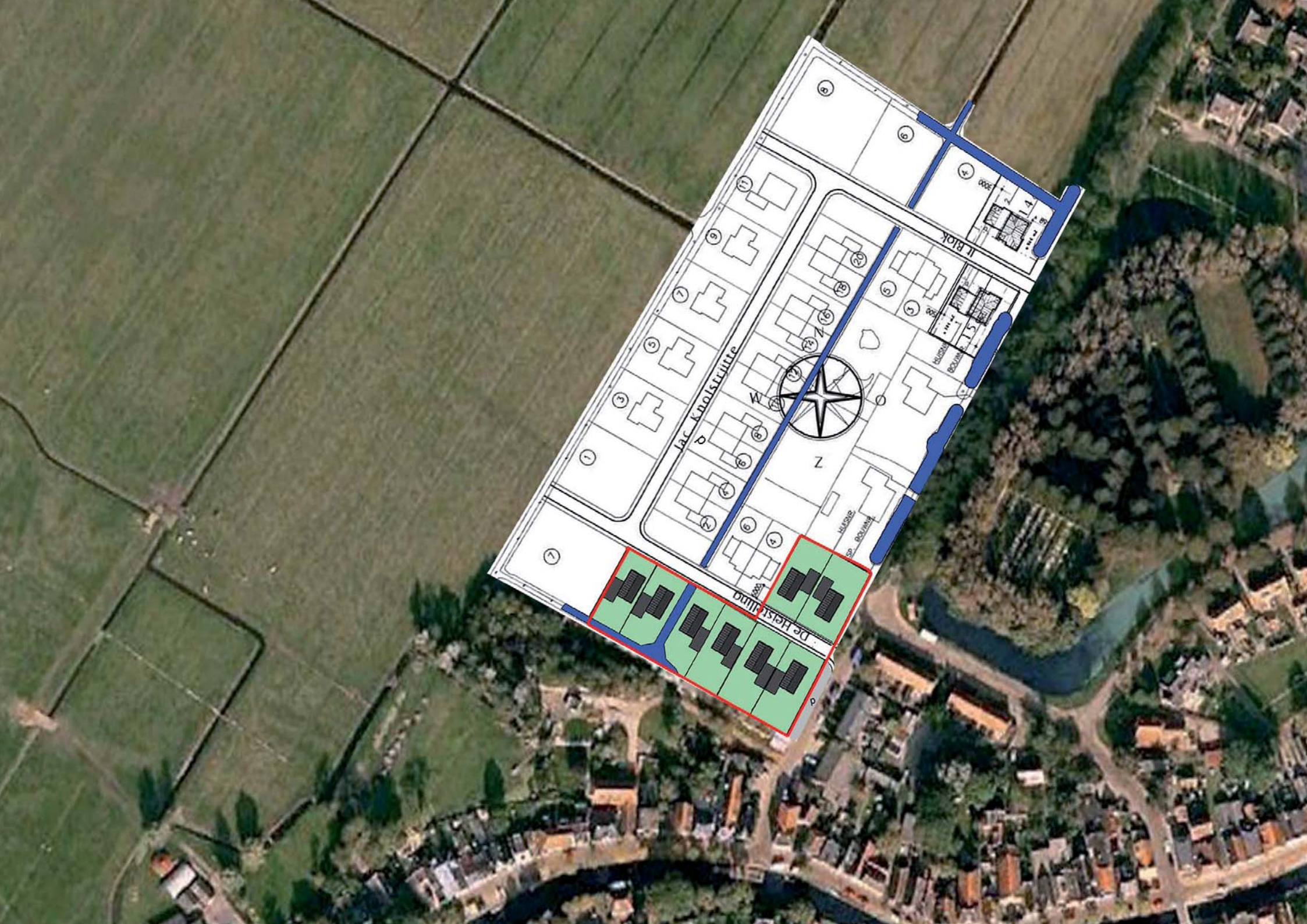
025.76.02.11.05.00

15 oktober 2013



Inhoud

1	Inleiding	
	Algemeen	07
	Wettelijke status	07
	Leeswijzer	07
2	Beeldkwaliteitscriteria	
	Deelgebieden en beeldkwaliteitscriteria	09
	Criteria deelgebied 1 - Vrijstaande woningen tegen de bestaande dorpsrand	11
	Criteria deelgebied 1a Vrijstaande woningen	13
	Criteria deelgebied 2 2-onder-1-kapwoningen	15
	Criteria deelgebied 3 2-onder-1-kap en vrijstaande woningen	17
	Criteria deelgebied 4 Vrijstaande woningen grenzend aan het open landschap	19
	Criteria deelgebied 5 Vrijstaande woningen met lessenaarskappen	21



Algemeen

Prikwei West te Aldeboarn is in uitvoering. Een groot deel van de woningen in het plan is reeds gerealiseerd. Voor dit gebied is een kwaliteitsdocument opgesteld “Beeldkwaliteitsplan Prikwei West Aldeboarn” van 13 oktober 2005.

Door veranderde marktomstandigheden kunnen een aantal grote kavels in deelgebied 1 en 3 niet meer worden weggezet in de markt. Dit vraagt om een herverkaveling van de grote kavels in meer kleinere kavels.

In deze herziene versie heeft een wijziging plaatsgevonden in deelgebied 1 en 3 van het beeldkwaliteitsplan. Naar aanleiding hiervan is er ook een nieuw bestemmingsplan opgesteld voor dit gebied. De herziene verkaveling van deze gebieden is weergegeven in naaststaande figuur.

Wettelijke status

Volgens de Woningwet dient welstandstoezicht gebaseerd te zijn op door de gemeenteraad vastgesteld beleid. Zonder vastgesteld welstandsbeleid mag er geen welstandstoets meer plaatsvinden. Dit beeldkwaliteitsdocument dient als gemeentelijk beleid voor de welstandsbeoordeling van bouw- en verbouwplannen in het plan Prikwei West en vormt een aanvulling op de vastgestelde welstandsnota.

Aanvragen om bouwvergunning dienen door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (de gemeentelijke welstandscommissie) mede te worden getoetst aan de hand van dit beeldkwaliteitsplan. Voor die beoordeling wordt dit beeldkwaliteitsplan door de raad als onderdeel van de welstandsnota vastgesteld.

Leeswijzer

Hoofdstuk 1 bestaat uit een algemene inleiding. In hoofdstuk 2 zijn de indeling in deelgebieden beschreven en de criteria genoemd waaraan de Commissie Ruimtelijk Kwaliteit de plannen toetst.

← Ruimtelijke aansluiting bij het landschap

--- Rechte rooilijn

* Bijzondere oriëntatie

↔ Nokrichting

Groen

Water

Haag

P Parkeren

▲ Dwarsprofiel



Deelgebieden en beeldkwaliteitscriteria

Het gebied kent in bebouwingstypologie en aansluiting op de bestaande opbouw van de omgeving in hoofdlijnen een zesdeling. Deze zesdeling dient als basis voor de beeldkwaliteitscriteria. De deelgebieden bestaan uit:

1. Vrijstaande woningen tegen de bestaande dorpsrand;
- 1a . Vrijstaand woningen;
2. 2-onder-1-kapwoningen;
3. 2-onder-1-kap en vrijstaande woningen;
4. Vrijstaande woningen grenzend aan het open landschap;
5. Vrijstaande woningen met lessenaarskappen.

De indeling van de deelgebieden is in de hiernaaststaande beeldkwaliteitskaart weergegeven.

In de volgende schema's is met betrekking tot een aantal toetsbare thema's aangegeven op welke wijze het gewenste bebouwingsbeeld in het plan dient te worden gerealiseerd. De volgende schema's sluiten aan op het schema zoals die ook in de gemeentelijke Welstandsnota worden gehanteerd.



Referentiebeelden m.b.t. hoofdvorm en aanzichten.

Beeldkwaliteitscriteria

Criteria deelgebied 1 Vrijstaande woningen tegen de bestaande dorpsrand

Plaatsing

Situering:	De voorgevel van de woning staat in de voorste begrenzing van het bouwvlak.
Aan-, uit- en bijgebouwen:	Aan-, uit en bijgebouwen liggen ten minste 3 meter achter de voorgevel van de woning en worden ten zuidoosten van de geprojecteerde sloot aangebouwd of nabij het hoofdgebouw gebouwd.

Hoofdvorm

Type:	Individueel ontwikkelde vrijstaande woningen.
Bouwvorm	maximaal 1, 5 bouwlaag met kap.
Kapvorm:	Zadel- of schildkap of zadelkap met fors wolfseinden.
Nokrichting:	De nokrichting van de hoofdbouwmassa is haaks op de weg.
Vormkarakteristiek:	De bebouwing heeft een sterke relatie met de bestaande bebouwing qua massaopbouw en bouwhoogte. De massaopbouw draagt bij aan het verkleinen van de schaal van de bebouwing.
Schaal:	De massaopbouw draagt bij aan het verkleinen van de schaal van de bebouwing.
Aan- en uitbouwen:	Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt, maar in samenhang met de hoofdmassa. Maximaal één dakkapel per dakvlak, waarvan de breedte (gemeten vanuit de nok) niet meer dan 35% van het dakvlak bedraagt.
Bijgebouwen:	Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdbouwmassa.

Aanzichten

Oriëntatie	De woningen zijn georiënteerd op de ontsluitingsweg.
Hoeksituatie:	De woningen op de met de ster gemarkeerde locaties zijn tevens georiënteerd op de Prikwei en/of op het landschap georiënteerd.
Geleding	De geleding van de bouwmassa's draagt bij aan het verkleinen van de schaal van de bebouwing.
Aan-, uit- en bijgebouwen:	Aan-, uit- en bijgebouwen zijn qua architectuur in samenhang met het hoofdgebouw.

Opmaak

Materiaal en kleur gevels en dak:	De gevels zijn opgetrokken in een rode baksteen. De daken bestaan uit mat afgewerkte pannen in een oranje of antraciete tot zwarte tint (gesmoorde pannen). (Het totale kleurbeeld van de daken in de straat is gemêleerd).
Sfeer en kleur materiaal:	Aansluiten bij de sfeer van de bestaande dorpsrand.
Detailering:	De detaillering draagt bij aan het verkleinen van de schaal voor de bebouwing.

Diversen

Erfafscheidingen	Voor erfafscheidingen aan de ontsluitingsweg en de Prikwei zijn enkel groene erfafscheidingen toegestaan. De voorkeur gaat uit naar hagen van inheems besplantingsmateriaal, bijvoorbeeld beukenhagen.
Ambitieniveau:	Gemiddeld.

Referentiebeelden



Referentiebeelden m.b.t. hoofdvorm, aanzichten en opmaak.



Beeldkwaliteitscriteria

Criteria deelgebied 1a Vrijstaande woningen

Plaatsing

Situering:	De voorgevel van de woning staat in de voorste begrenzing van het bouwvlak in een rechte rooilijn.
Aan-, uit- en bijgebouwen:	Aan-, uit en bijgebouwen liggen ten minste 3 meter achter de voorgevel van de woning. De aan-, uit- en bijgebouwen bij de kavels die grenzen aan de Prikwei worden tevens gesitueerd achter de (denkbeeldige) rooilijn van de zijgevel van het hoofdgebouw die grenst aan de openbare ruimte.

Hoofdvorm

Type:	Projectmatig ontwikkelde vrijstaande woningen.
Bouwworm	De bouwworm is één bouwlaag met een pittige kap.
Kapvorm:	Zadelkap.
Verbijzonderingen:	Verbijzonderingen op de hoeken van de kavels aan de Prikwei.
Nokrichting:	De nokrichting is haaks op de voorgevel.
Vormkarakteristiek:	De bebouwing heeft een sterke relatie met de bestaande bebouwing aan de dorpsrand qua massaopbouw en bouwhoogte. De woningen zijn smal en in architectuur familie van elkaar en kennen onderling kleine verschillen in de opmaak van de gevel (uitvoering en situering van de gevelopeningen).
Schaal:	De massaopbouw draagt bij aan het verkleinen van de schaal van de bebouwing.
Aan- en uitbouwen:	Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt, maar in samenhang met de hoofdmassa. Maximaal één dakkapel per dakvlak, waarvan de breedte (gemeten vanuit de nok) niet meer dan 35% van het dakvlak bedraagt.
Bijgebouwen:	Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdbouwmassa.

Aanzichten

Oriëntatie	De woningen zijn georiënteerd op de ontsluitingsweg.
Hoeksituatie:	De woningen op de met de ster gemarkeerde locaties zijn tevens georiënteerd op de Prikwei en hebben op de hoek een verbijzondering in de architectuur.
Geleding	De geleding van de bouwmassa's draagt bij aan het verkleinen van de schaal van de bebouwing.
Aan-, uit- en bijgebouwen:	In samenhang met de woning en voor de met ster gemarkeerde locaties; geen gesloten gevelwanden aan de zijde van de Prikwei.

Opmaak

Materiaal en kleur gevels en dak:	De gevels zijn opgetrokken in een rode baksteen eventueel in combinatie met houten topgevels (ondergeschikt); De daken bestaan uit mat afgewerkte pannen in een oranje of antraciete tot zwarte tint (gesmoorde pannen). (Het totale kleurbeeld van de daken in de straat is gemêleerd).
Sfeer en kleur materiaal:	Aansluiten bij de sfeer van de bestaande dorpsrand.
Detailering:	De detailering draagt bij aan het verkleinen van de schaal.
Aan-, uit en bijgebouwen:	Kleur en materiaal afgestemd op de woning.
Diversen	
Erfafscheidingen	Voor erfafscheidingen aan de ontsluitingsweg en de Prikwei zijn enkel groene erfafscheidingen toegestaan. De voorkeur gaat uit naar hagen van inheems besplantingsmateriaal, bijvoorbeeld beukenhagen. De bestaande sloot langs de Prikwei dient te worden gehandhaafd.
Ambitieniveau:	Gemiddeld.



Referentiebeeld m.b.t. hoofdvorm, aanzichten en opmaak.

Beeldkwaliteitscriteria

Criteria deelgebied 2 2-onder-1-kapwoningen

Plaatsing

Situering:	De voorgevel van de woning staat in de voorste begrenzing van het bouwvlak.
Aan-, uit- en bijgebouwen:	Aan-, uit en bijgebouwen liggen ten minste 3 meter achter de voorgevel van de woning.

Hoofdvorm

Type:	De bebouwing bestaat uit individueel dan wel projectmatig ontwikkelde dubbele woningen.
Bouwvorm	Eén bouwlaag met een kap.
Kapvorm:	Zadel- of schildkap. Geen dwarskappen toegestaan.
Nokrichting	De nokrichting is evenwijdig aan de weg.
Vormkarakteristiek:	Kleinschalige bebouwing.
Aan- en uitbouwen	Aan- en uitbouwen zijn plat afgedekt en ondergeschikt aan de hoofdbouwmassa. Maximaal één dakkapel per dakvlak, waarvan de breedte (gemeten vanuit de nok) niet meer dan 50% van het dakvlak bedraagt.
Bijgebouwen	Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdbouwmassa.

Aanzichten

Oriëntatie	De woningen zijn georiënteerd op de ontsluitingsweg.
Hoeksituatie:	Geen richtlijn.
Geleding:	De geleding van de woningen is horizontaal. De geleding draagt bij aan de kleinschalige uitstraling van de bebouwing.
Aan-, uit- en bijgebouwen:	Aan-, uit- en bijgebouwen zijn qua architectuur in samenhang met het hoofdgebouw.

Opmaak

Materiaal en kleur	
gevels en dak:	De gevels zijn opgetrokken in baksteen in een rode tot roodbruine kleurtint. De daken bestaan uit mat afgewerkte pannen in een antraciete tot zwarte tint.
Sfeer en kleur	
materiaal:	Aardkleuren.
Detailering:	De detailering draagt bij aan een horizontale geleding en de kleinschalige uitstraling van de bebouwing.

Diversen

Erfafscheidingen	Voor erfafscheidingen aan de ontsluitingsweg en de Prikwei zijn enkel groene erfafscheidingen toegestaan. De voorkeur gaat uit naar hagen van inheems besplantingsmateriaal, bijvoorbeeld beukenhagen.
Ambitieniveau:	Gemiddeld.

Referentiebeelden



Referentiebeelden voor de 2- onder-1- kapwoningen met de met een ster gemarkeerde locatie m.b.t. hoofdvorm, aanzichten en opmaak.



Referentiebeeld boven voor 2- onder-1-kapwoning, onder voor vrijstaande woning m.b.t. hoofdvorm, aanzichten en opmaak (horizontale geleiding).



Beeldkwaliteitscriteria

Criteria deelgebied 3 2-onder-1-kapwoningen en vrijstaande woningen

Plaatsing

Situering: De voorgevel van de woning staat in de voorste begrenzing van het bouwvlak in een rechte rooilijn met de naastgelegen reeds gerealiseerde bebouwing.

Aan-, uit- en bijgebouwen: Aan-, uit en bijgebouwen liggen ten minste 3 meter achter de voorgevel van de woning. De aan-, uit- en bijgebouwen bij de kavel die grenst aan de Prikwei worden tevens gesitueerd achter de (denkbeeldige) rooilijn van de zijgevel van het hoofdgebouw die grenst aan de openbare ruimte.

Hoofdvorm

Type: Projectmatig ontwikkelde 2-onder-1-kapwoningen en vrijstaande woningen.

Bouwworm De bouwworm voor de 2-onder-1-kapwoningen is één bouwlaag met twee haaks op elkaar geplaatste kappen. Voor de vrijstaande woningen is dit één bouwlaag met kap.

Kapvorm: De 2-onder-1-kapwoningen hebben samengestelde zadeldkap en de vrijstaande woningen een enkelvoudige zadeldkap met dakoverstekken.

Verbijzonderingen Verbijzondering op de hoek van de kavel aan de Prikwei.

Nokrichting De nokrichting voor de 2-onder-1 kap woning is evenwijdig aan de voorgevel; voor de vrijstaande woning is dit haaks op de voorgevel.

Vormkarakteristiek: De karakteristiek van de 2-onder-1-kapwoningen wordt bepaald door de twee haaks op elkaar geplaatste zadeldkappen, waarbij de kap haaks op de ontsluitingsweg ondergeschikt is (conform de woningen aan It Blok 3 en 5).

Aan- en uitbouwen Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt, maar in samenhang met de hoofdmassa. Maximaal één dakkapel per dakvlak, waarvan de breedte (gemeten vanuit de nok)

Bijgebouwen

Aanzichten

Oriëntatie

Hoeksituatie:

Geleding

Aan-, uit- en

bijgebouwen:

niet meer dan 35% van het dakvlak bedraagt.

Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdbouwmassa.

De woningen zijn georiënteerd op de ontsluitingsweg.

De woning op de met de ster gemarkeerde locatie is tevens georiënteerd op de Prikwei en heeft op de hoek een verbijzondering in de architectuur.

De geleding van de woningen is horizontaal.

Aan-, uit- en bijgebouwen zijn qua architectuur in samenhang met het hoofdgebouw. En voor de met ster gemarkeerde locaties; geen gesloten gevelwanden aan de zijde van de Prikwei.

Opmaak

Materiaal en kleur

gevels en dak:

Het materiaal- en kleurgebruik voor de gevels en dak is conform de woningen aan It Blok 3 en 5.

Sfeer en kleur

materiaal:

Aansluiten bij de sfeer van de bestaande 2-onder-1-kapwoningen aan It Blok 3 en 5; aardkleuren.

Detailtering:

Aan-, uit en

bijgebouwen:

De detaillering draagt bij aan een horizontale geleding.

Kleur en materiaal afgestemd op de woning.

Diversen

Erfafscheidingen

Voor erfafscheidingen aan de ontsluitingsweg en de Prikwei zijn enkel groene erfafscheidingen toegestaan. De voorkeur gaat uit naar hagen van inheems besplantingsmateriaal, bijvoorbeeld beukenhagen. De bestaande sloot langs de Prikwei dient te worden gehandhaafd. Ontsluiting van de garage geschiedt middels een dam in de sloot.

Ambitieniveau:

Gemiddeld.

Referentiebeelden



Referentiebeeld m.b.t. hoofdvorm en aanzichten



Referentiebeeld m.b.t. hoofdvorm, aanzichten en opmaak.

Beeldkwaliteitscriteria

Criteria deelgebied 4 Vrijstaande woningen grenzend aan het open landschap

Plaatsing

Situering:	De voorgevel van de woning staat in de voorste begrenzing van het bouwvlak.
Aan-, uit- en bijgebouwen:	De plaatsing van aan- en uitbouwen is vrij. Bijgebouwen liggen ten minste 3 meter achter de voorgevel van de woning.

Hoofdvorm

Type:	Individueel ontwikkelde vrijstaande woningen.
Bouwworm	maximaal één bouwlaag met kap.
Kapvorm:	Zadel- of schildkap of zadelkap met fors wolfseinden.
Nokrichting:	De nokrichting is haaks op de weg.
Vormkarakteristiek:	Geen richtlijn.
Schaal:	De massaopbouw draagt bij aan het verkleinen van de schaal van de bebouwing.
Aan- en uitbouwen:	Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt, maar in samenhang met de hoofdmassa. Maximaal één dakkapel per dakvlak, waarvan de breedte (gemeten vanuit de nok) niet meer dan 35% van het dakvlak bedraagt.
Bijgebouwen:	Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdbouwmassa.

Aanzichten

Oriëntatie	De woningen zijn georiënteerd op de ontsluitingsweg en het achterliggende landschap.
Hoeksituatie:	De woningen op de met de ster gemarkeerde locaties hebben een dubbele oriëntatie op de weg i.v.m. de hoeksituatie.
Geleding	Geen richtlijn.
Aan-, uit- en bijgebouwen:	Aan-, uit- en bijgebouwen zijn qua architectuur in samenhang met het hoofdgebouw.

Opmaak

Materiaal en kleur	
gevels en dak:	De gevels zijn opgetrokken in baksteen in een rode tot roodbruine kleurtint. De daken bestaan uit mat afgewerkte pannen in een antraciete tot zwarte tint.
Sfeer en kleur	
materiaal:	Aardkleuren.
Detaillering:	Zorgvuldig.

Diversen

Erfafscheidingen	Voor erfafscheidingen aan de ontsluitingsweg en het landschap zijn enkel groene erfafscheidingen toegestaan. De voorkeur gaat uit naar hagen van inheems plantingsmateriaal, bijvoorbeeld beukenhagen.
Ambitieniveau:	Gemiddeld.

Referentiebeelden



Referentiebeelden m.b.t. hoofdvorm en aanzichten

Beeldkwaliteitscriteria

Criteria deelgebied 5 Vrijstaande woningen met lessenaarskappen

Plaatsing

Situering:	De voorgevel van de woning staat in de voorste begrenzing van het bouwvlak.
Aan-, uit- en bijgebouwen:	Aan-, uit en bijgebouwen liggen ten minste 3 meter achter de voorgevel van de woning.

Hoofdvorm

Type:	De bebouwing bestaat uit individueel ontwikkelde vrijstaande woningen.
Bouwvorm	Eén bouwlaag met kap.
Kapvorm:	Minimaal twee geschakelde lessenaarskappen.
Nokrichting:	De nokrichting van alle woningen is haaks op de weg.
Vormkarakteristiek:	De karakteristiek van de woning wordt bepaald door de vormgeving met verspringende en geschakelde lessenaarskappen.
Aan-, uit- en bijgebouwen:	Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdbouwmassa. Maximaal één dakkapel per dakvlak, waarvan de breedte (gemeten vanuit de nok) niet meer dan 50% van het dakvlak bedraagt.

Aanzichten

Oriëntatie	De woningen zijn georiënteerd op de ontsluitingsweg.
Hoeksituatie:	De woningen op de met ster gemarkeerde locaties zijn tevens op de Prikwei en/of het landschap georiënteerd.
Geleding	Geen richtlijn.
Aan-, uit- en bijgebouwen:	Aan-, uit- en bijgebouwen zijn qua architectuur in samenhang met het hoofdgebouw.

Opmaak

Materiaal en kleur gevels en dak:	De gevels zijn opgetrokken in baksteen in een rode tot roodbruine kleurtint. De daken bestaan uit mat afgewerkte pannen in een antraciete tot zwarte tint.
Sfeer en kleur materiaal:	Aardkleuren.
Detailering:	De detailering benadrukt de lessenaarskap(pen).

Diversen

Erfafscheidingen	Voor erfafscheidingen aan de ontsluitingsweg en de Prikwei zijn enkel groene erfafscheidingen toegestaan. De voorkeur gaat uit naar hagen van inheems besplantingsmateriaal, bijvoorbeeld beukenhagen.
Ambitieniveau:	Gemiddeld.

Colofon

Rapport

A.Pool

BügelHajema Adviseurs Leeuwarden

Projectleiding

D.Terpstra

BügelHajema Adviseurs Leeuwarden

Projectnummer

025.76.02.11.05.00



BügelHajema Adviseurs bv.
Bureau voor Ruimtelijk Ordening
en Milieu BNSP

Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE LEEUWARDEN

T 058 215 25 15

F 058 215 91 98

E leeuwarden@bugelhajema.nl

I www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen, Leeuwarden en Amersfoort