

# Beeldkwaliteitplan Oudebildtzijl Uitbreiding 2010

inleiding.....	3
algemene uitgangspunten .....	3
openbare ruimte.....	4
beeldzones .....	5

## INLEIDING

Het beeldkwaliteitplan voor de uitbreiding van Oudebildtzijl gaat onderdeel vormen van het welstandsbeleid van de gemeente het Bildt. Het maakt als zodanig deel uit van de gemeentelijke welstandsnota. De in het beeldkwaliteitplan opgenomen richtlijnen en eisen vormen gezamenlijk de criteria voor de welstandsbeoordeling van de bouwplannen in de uitbreiding. De algemene (hier niet nader genoemd) welstandseisen zoals opgenomen in de welstandsnota zijn eveneens voor de welstandsbeoordeling van toepassing.

## ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

Door het grotendeels open bebouwingspatroon en de grotendeels particuliere ontwikkeling van de woningen is een grote individualiteit van de woningen te verwachten. Door het inkaderen van de mogelijkheden kan samenhang in het bebouwingsbeeld ontstaan. De beeldkwaliteitsrichtlijnen geven echter voldoende ruimte voor het ontwikkelen van woningen met een eigen karakteristiek. Door middel van aanwijzingen met betrekking tot de kleurstelling en met betrekking tot de contour wordt gestreefd naar samenhang.

Algemene uitgangspunten zijn:

- ten aanzien van de woningbouw geldt dat samenhang in het bebouwingsbeeld dient te ontstaan, de woningen bestaan in hoofdvorm uit één, anderhalve bouwlaag of twee bouwlagen met kap en zijn in stijl kantig tot hoofdzakelijk kantig. De materiaal- en kleurkeuze van gevels en daken is middel tot donker;
- per straatonderdeel (woningen die in dezelfde voorgevelrooilijn staan) is de gevelbelijning eenduidig,
- om een samenhangend straatbeeld te bereiken, is met name een duidelijke samenhang tussen de eventuele blokken van twee-onder-één-kapwoningen noodzakelijk;
- er dient samenhang en eenduidigheid in de korrelmaat te zijn door middel van een overeenkomstige voorgevelbreedte. Bij de vrijstaande woningen is dit in principe circa 8 meter<sup>1</sup>. Bij twee-onder-één-kap woningen, is de gezamenlijke gevelbreedte circa 12 meter<sup>2</sup>;
- er dient in algemene zin een samenhangende passende verhouding te zijn tussen kavelgrootte en woning;
- bij woningen die met twee of meer gevels op de openbare ruimte zijn georiënteerd, dient aandacht te worden besteed aan de architectuur en vormgeving van deze op de openbare ruimte gerichte gevels. Verbijzonderingen van een straatwand, door bijzondere architectonische toevoegingen of een min of meer afwijkende verschijningsvorm, dienen op hoeken als inleiding dan wel als beëindiging, respectievelijk aan het begin of aan het einde van een straat te worden gesitueerd;
- aan- en uitbouwen en de bijgebouwen dienen 3 meter achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw (woonhuis) dan wel achter het verlengde daarvan te worden gesitueerd;
- bij materiaal- en kleurkeuze gaat de voorkeur uit naar een traditionele kleurstelling.

Bij de beeldkwaliteit wordt gestreefd naar een beeld dat qua sfeer en uitstraling aansluit bij het dorpse karakter van Oudebildtzijl. Dit beeld wordt hoofdzakelijk bepaald door individuele woningen, bestaande uit één bouwlaag met kap.

In het plan worden twee beeldzones onderscheiden.

1. De 1<sup>e</sup> beeldzone geldt voor de woningen aan de zuidzijde, grenzend aan de bebouwing langs de A.C. Bakkerstraat. In deze zone zijn zowel vrijstaande als twee onder één kap woningen toegestaan. Dit zorgt voor een overwegend halfopen bebouwingsbeeld.
2. De woningen aan de noordzijde liggen in de tweede beeldzone. In deze zone zijn vrijstaande woningen gepland en dient het doorzicht vanaf de openbare ruimte ter plaatse van de ontsluitingsweg naar het open veld aan de noordzijde zo veel mogelijk te worden gehandhaafd. Het bebouwingsbeeld dient hier zo open mogelijk te zijn.

---

<sup>1</sup> Maximaal + of – 10%.

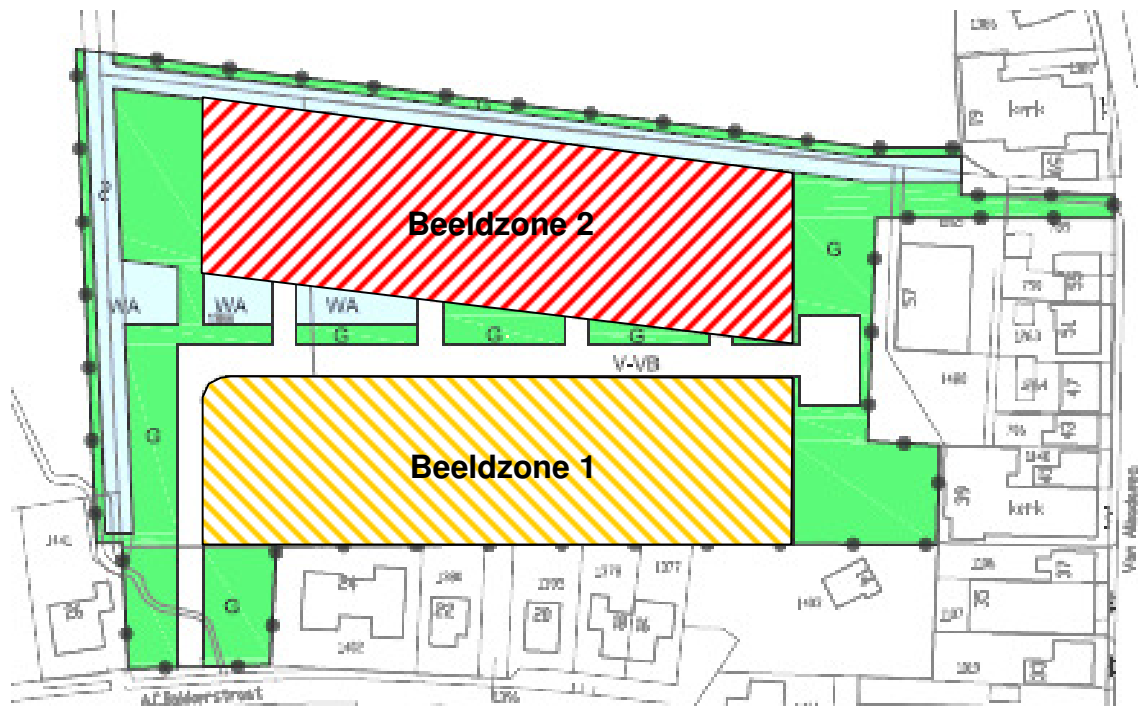
<sup>2</sup> idem

## **OPENBARE RUIMTE**

- o Ook de openbare ruimte verdient aandacht voor wat betreft de beeldkwaliteit. Onder andere de waterpartijen zijn hiervoor mede bepalend. Zij zorgen voor een visuele kwaliteit en tegelijk voor een duurzame waterhuishouding.
- o De openbare ruimte wordt verder in sterke mate bepaald door de scheiding tussen openbaar en privé gebied. Bijgebouwen die op deze grens gesitueerd zijn, beïnvloeden de openbare ruimte vaak negatief. Deze bijgebouwen zijn dan ook ongewenst.
- o De beplanting zal bestaan uit een enkele rij opgaande bomen van tweede grootte (tot 12 meter). De bomen zullen worden geplaatst in gras, wat over de eerste 1 à 2 meter vanaf het voetpad, afhankelijk van de beschikbare ruimte, als gazon zal worden onderhouden.
- o Specifieke aandacht gaat uit naar de achter de woningen gesitueerde groene binnenplaats. De begrenzing van de ruimte door op elkaar afgestemde overwegend groene erfafscheidingen en een aantrekkelijke, als speeltuintje ingerichte ruimte voorzien van incidenteel groen moet er voor zorgen dat deze ruimte als hoogwaardig openbaar gebied gaat functioneren.
- o De percelen gelegen aan de noordzijde zullen worden ontsloten middels een drietal gecombineerde bruggen.
- o Met het plaatsen van garages dient rekening te worden gehouden met een gewenste koppeling van de inritten.
- o Ook de uniforme vormgeving van de afwatering op de waterlopen is van belang bij de te realiseren kwaliteit in het gebied. Hierbij valt te denken aan een gecombineerde afwatering ter plaatse van de aan te brengen bruggen.

## BEELDZONES

In het gebied kunnen voor de bebouwing twee beeldzones onderscheiden worden: Beeldzone 1: de woningen grenzend aan de bestaande bebouwingsrand aan de A.C. Bakkerstraat, en Beeldzone 2: de woningen aan de noordkant.



Figuur 1: Beeldkwaliteitkaart



*Figuur 2: referentiebeelden ter inspiratie*

<b>Beeldzone 1</b>	
Vrijstaande of halfvrijstaande woningen	
ASPECTEN	CRITERIA
<b>Plaatsing</b>	
<i>Onderlinge positie</i>	Plaatsing vrijstaand of halfvrijstaand, voorgevel in de gevelbouw grens.
<i>Onderlinge afstand</i>	Overwegend halfopen bebouwingspatroon.
<i>Richting</i>	
<b>Hoofdvorm</b>	
<i>Contour</i>	Een tot anderhalve bouwlaag met zadeldak en rechte topgevels;
<i>Massaopbouw</i>	Enkelvoudig of samengesteld
<i>Relatieve omvang</i>	Voorgevelbreedte maximaal 8 meter, bij twee-onder-een-kap woningen geldt een totale breedte van maximaal 12 meter.
<i>Vormbehandeling</i>	Kantig.
<b>Aanzichten</b>	
<i>Gerichtheid</i>	Georiënteerd op de publieke ruimte.
<i>Compositie</i>	Evenwichtig en ingetogen
<b>Opmaak</b>	
<i>Materialen</i>	Steenachtig voor muren en daken. Ondergeschikte geveldelen in hout behoort tot de mogelijkheden.
<i>Kleurtoon</i>	Gecombineerd harde en zachte tonen, geen pasteltinten of felle tonen.
<i>Kleur</i>	Aardetinten (bruin-rood) voor het metselwerk, zwart, grijs of rood voor de pannen. Geen geglazuurde glanzende pannen.
<b>Diversen</b>	
	Zorgvuldige detaillering Erfafscheidingen tussen openbaar en privaat gebied in, bij voorkeur, de vorm van hagen, of met klimplanten begroeide schermen.

<b>Beeldzone 2</b>	
Vrijstaande woningen	
ASPECTEN	CRITERIA
<b>Plaatsing</b>	
<i>Onderlinge positie</i>	Plaatsing vrijstaand, straatzijde in de gevelbouwgrens
<i>Onderlinge afstand</i>	Open bebouwingspatroon
<i>Richting</i>	Nokrichting haaks op de weg
<b>Hoofdvorm</b>	
<i>Contour</i>	Een tot twee bouwlaag met zadeldak en rechte topgevels
<i>Massaopbouw</i>	Enkelvoudig of samengesteld
<i>Relatieve omvang</i>	Voorgevelbreedte maximaal 8 meter
<i>Vormbehandeling</i>	Kantig
<b>Aanzichten</b>	
<i>Gerichtheid</i>	Georiënteerd op de openbare ruimte
<i>Compositie</i>	Evenwichtig en ingetogen
<b>Opmaak</b>	
<i>Materialen</i>	Steenachtig voor muren en daken. Ondergeschikte geveldelen in hout behoort tot de mogelijkheden.
<i>Kleurtoon</i>	Gecombineerd harde en zachte tonen, geen pasteltinten of felle tonen
<i>Kleur</i>	Aardetinten (bruin-rood) of zwart voor het metselwerk, zwart, grijs of rood voor de pannen. Geen geglazuurde glanzende pannen.
<b>Diversen</b>	
	Zorgvuldige detaillering Erfafscheidingen tussen openbaar en privaat gebied in, bij voorkeur, de vorm van hagen, of met klimplanten begroeide schermen.