



Westenstein Eiland

Beeldkwaliteitsplan vrije kavels

colofon:

BOX architecten BNA

Kloosterweg 1

9851 TC Burum

tel: 0594 24 92 66

www.boxarchitecten.nl

Inhoudsopgave

Inleiding	5
Beeldkwaliteitsplan	7
Kollum	9
Materialisatie	12
Bouwvoorschriften	13
Bouwstijl	15
Dakkapellen en uitbreidingen	17
Projectmatige woningbouw	19
Situering hoekwoningen	21
Patiobungalows	23
Erfscheiding	25
Verkeer en parkeren	27
Bijlagen	
Betrokken partijen	



Inleiding

Voor u ligt het beeldkwaliteitsplan voor de 25 vrijstaande woningen in het plan Westenstein Eiland Kollum.

Plan Westenstein Eiland ligt aan de westzijde van de kern Kollum. Het merendeel van de woningen wordt door een aantal architecten projectmatig ontworpen. Van de projectmatige woningen zijn impressies opgenomen in dit beeldkwaliteitsplan. Ook worden er 25 kavels uitgegeven voor particuliere woningbouw. Om de gewenste uitstraling van het plan te waarborgen is dit beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Het beeldkwaliteitsplan heeft een tweeledig doel. Enerzijds moet het plan sturing geven aan de keuzes voor de architectonische uitwerking, anderzijds moet het inspiratiebron en toetsingskader zijn voor de architectonische uitwerkingen van de bouwaanvragen. Met dit beeldkwaliteitsplan proberen we u te inspireren voor het ontwerpproces van uw woning.

In dit document staan de spelregels voor de uitwerking van de vrijstaande woningen en haar kavels. Naast de gewenste sfeer, worden ook de bouwvoorschriften uitgelegd, in woord en beeld.

Augsbuurt, 25 januari 2019



Plan Westenstein Kollum

Woningen	
	Nieuwbouw
	Bestaand
Groen	
	Boom straat
	Boom solitair
	Boom
	Haag 2,0 meter
	Haag 2,0 meter
	Haag 1,0 meter
	Tuin prive
	Gras openbaar
Verhardingen	
	Voetpad
	Rijbaan
	Rijbaan bestaand
	Parkeerplaats
Overig	
	Water
	Water prive
	Brug gemeente

Beeldkwaliteitsplan

Een beeldkwaliteitsplan is een document waarin de gewenste ruimtelijke en visuele kwaliteit van een gebied worden omschreven. Deze kwaliteit is zichtbaar in de vormen en zichtbare kenmerken van een bepaalde omgeving. Een goede opzet van de ruimtelijke inrichting vertaalt zich in een prettige leefomgeving met een duidelijke routing en eigen karakter.

Om dit te verwezenlijken in het plan Westenstein Eiland is dit beeldkwaliteitsplan geschreven voor de vrije kavels. Hiervoor is gebruik gemaakt van de regels welke zijn opgenomen in het gemeentelijke welstandsbeleid en het bestemmingsplan Kollum-Dorp. Procedureel staat het beeldkwaliteitsplan los van het bestemmingsplan en het wordt apart door de gemeenteraad vastgesteld. Voor de gehele gemeente is een welstandsnota. Het beeldkwaliteitsplan vrije kavels Westenstein Eiland wordt door de vaststelling onderdeel van deze welstandsnota.

De spelregels zoals hierin omschreven zorgen voor een ruimtelijke kwaliteit welke wordt gewenst in het plan Westenstein Eiland. Het beeldkwaliteitsplan dient als geleide en toetsingskader voor de woningen en haar kavels. De spelregels zijn dusdanig geschreven dat er nog zoveel mogelijk ruimte vrij is voor de creativiteit en flexibiliteit van de architecten en ontwerpers.

Het is geschreven ter inspiratie voor diegene die aan de start staan van het ontwerpproces van een woning op één van de vrije kavels van het plan Westenstein Eiland.





Kollum

Het dorp Kollum is ontstaan in de achtste eeuw vanuit de nederzetting Colheim, later ook wel Kollumerterp genoemd. Sinds die tijd vormt Kollum de hoofdplaats van Kollumerland.

Van oorsprong is Kollum een wegdorp, ontstaan op de rand van een zandplateau. Door de rechtstreekse verbinding via vaarwater met de kust fungeerde Kollum in die tijd als havenplaats. In de 16e eeuw groeide Kollum uit van kleine nederzetting tot volwaardig dorp en nam het inwoneraantal snel toe. Ook de komst van instellingen zoals een waag, een gasthuis en een Latijnse school hebben bijgedragen aan de rijke geschiedenis en het karakter van het dorp.

Tot op de dag van vandaag heeft Kollum nog altijd een klein stedelijk karakter en uitstraling. De kleinstedelijke uitstraling komt sterk tot uitdrukking in de Voorstraat, het historische centrum van Kollum. Het kruis van de Voorstraat en de Zijlsterried is in 1979 aangewezen als beschermd dorpsgezicht. De Maartenskerk is beeldbepalend en markeert het begin van de Voorstraat. Aan de overkant van de Maartenskerk staat het voormalig gemeentehuis.

Kollum heeft vele voorzieningen. Een gevarieerd winkelaanbod. Drie basisscholen en twee scholen voor voortgezet onderwijs. Zorginstelling Meckamastate, gezondheidscentrum VoorZOrg, Cultureel centrum De Colle, bibliotheek en een VVV kantoor. Sporthal, sportvelden, tennisbanen, overdekt zwembad, verwarmd openlucht zwembad en een jachthaven. In Kollum worden regelmatig activiteiten georganiseerd.



Locatie
1^e fase Westenstein

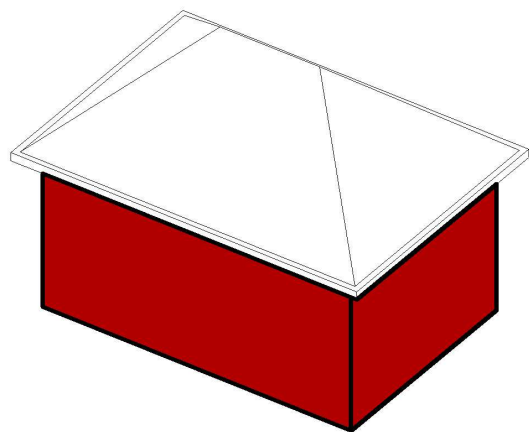
luchtfoto Kollum

BOX

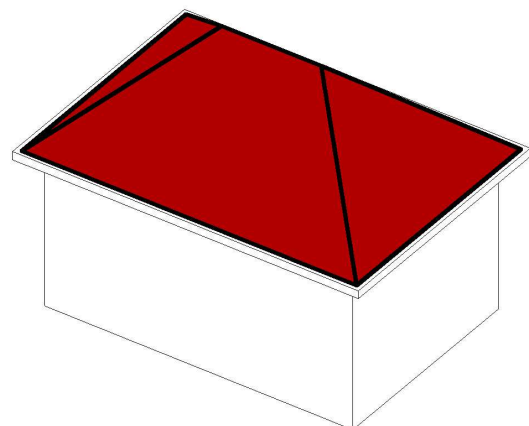
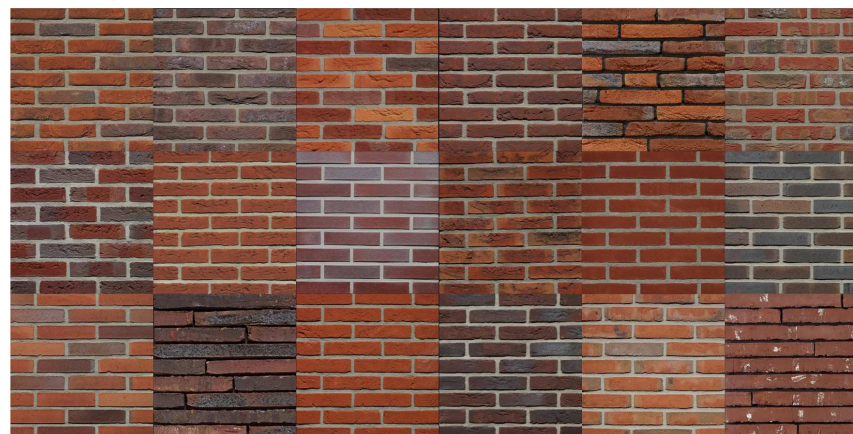
10



foto's Westenstein 1^e fase Kollum



gevels



dak



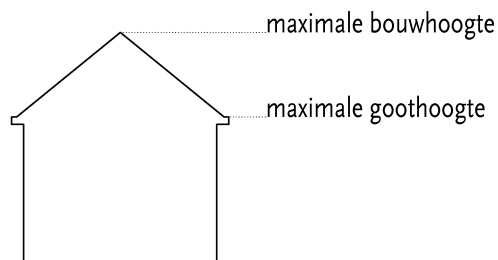
Materialisatie

Het hoofduitgangspunt van dit beeldkwaliteitplan is dat de nieuw te bouwen woningen zich aansluiten bij de huidige omgeving. Een belangrijk middel om dit mee te realiseren is de materialisatie.

De materialen die zijn toegepast in de omgeving zijn voornamelijk bakstenen en dakpannen. Door de variatie in deze materialen te beperken ontstaat er een rustig en duidelijk straatbeeld.

De hellende daken worden gedekt met keramisch gebakken dakpannen in een antracietkleur, van donkergrijs t/m zwart. Deze daken hebben een minimaal overstek van 250 mm. De gevels worden van baksteen in een sortering van aardse kleuren. Ze worden bij voorkeur gevoegd met een diepe donkergrijze voeg.

Gevel beschieting wordt geschilderd in gedekte kleuren. Ramen en deuren in donkere matte tinten, kozijnen bij voorkeur in gebroken wit.



Samenvatting bouwvoorschriften

Algemeen bouwstijl

moderne jaren 30 architectuur

Bouwwolume

woningtype
aantal lagen
massa, geleding
vorm plattegrond
maximale maat bebouwing
goothoogte
nokhoogte
dakhelling
dakvorm
nokrichting
overstekken
aanzicht

vrijstaand
1 á 2 lagen met kap
eenduidige bouwmassa's
rechthoeken
zie maximaal bouwvlak
maximaal 6,0 meter
maximaal 9,5 meter
geen minimale dakhelling
zadeldak, schilddak
wisselend
ja
zie referentie

Dakkapellen en uitbreidingen

aan- en uitbouw mogelijk
serres en uitkragingen mogelijk
aan- en uitbouw dak mogelijk
bijgebouwen mogelijk

ja
ja
ja
ja, onder architectuur, moet aansluiten bij hoofdgebouw

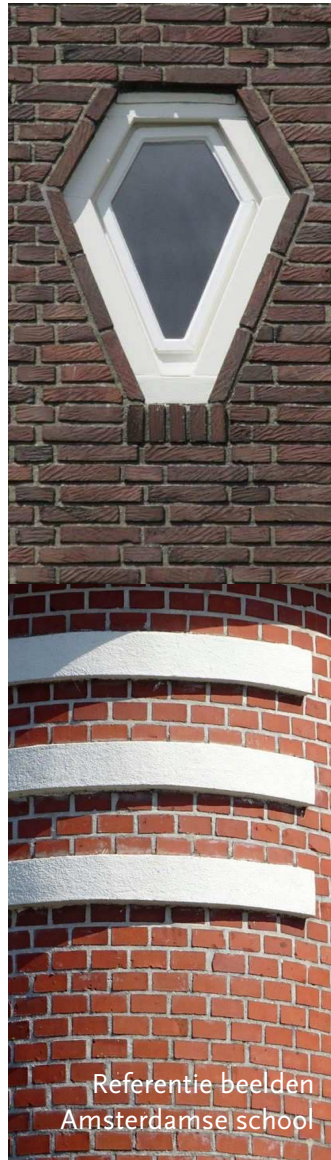
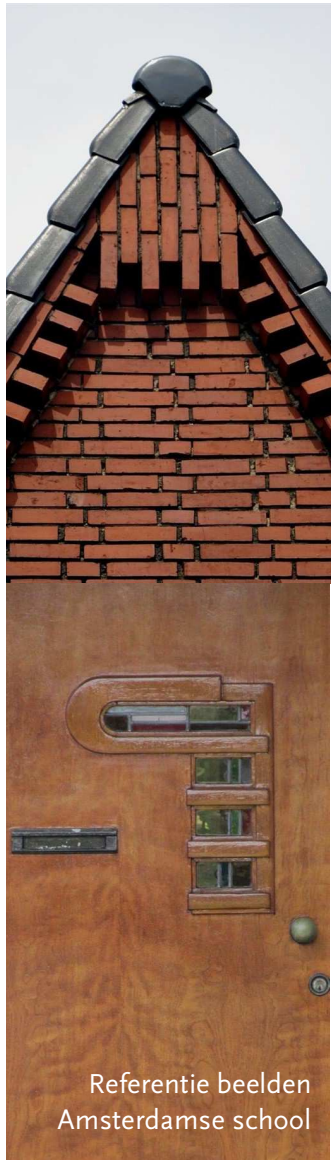
Kleuren en materialen

materiaal gevel
kleur gevel
materiaal dak
kleur dak

gebakken steen
zie referentie
gebakken dakpannen, keramisch
donkergrijs t/m zwart



Referentie beelden moderne jaren 30 architectuur



Bouwstijl

De gekozen bouwstijl speelt een rol in het creëren van samenhang en variatie. De bouwstijl kent een vrij strakke opzet. De gevels vertonen een sterke contrast tussen openheid en geslotenheid. Dit komt meer tot uitdrukking in de aanwezigheid van wat grotere raampartijen, waarbij de compositie soms horizontaal is. De gesloten gevelvlakken vormen zoveel mogelijk één geheel. De architectuur verwijst naar de Amsterdamse school .

Amsterdamse school.

Bouwperiode in de jaren 30 van de 20^e eeuw. Kenmerkend voor deze baksteenarchitectuur is de toepassing van donkerbruine gevelstenen in combinatie met brede witte kozijnen. De staande ramen hebben een ruit verdeling. Tevens is de stijl terug te vinden in details als witte gootoverstekken en erkers. Een ander kenmerk is de ambachtelijke detaillering en het gebruik van traditionele materialen zoals baksteen, keramische pannen, houten kozijnen en zinken goten.

Moderne jaren 30 architectuur

In het plan Westenstein Eiland komen zowel 2/1 kapwoningen als vrijstaande woningen voor in jaren 30 architectuur. De individuele woningen zijn onderdeel van een ensemble. Dit ensemble vormt een afgewogen compositie waarbij op bijzondere plekken zoals de hoekwoningen accenten worden toegepast. De architectuur is een vereenvoudiging van jaren 30 architectuur. Sobere gevels met weinig detaillering. Toepassing van overstekende daken en erkers.





Dakkapellen en uitbreidingen

Wanneer er wordt gekozen voor een uitbreiding, dan moet deze gebouwd worden onder architectuur.

Voor het bouwen van een dakkapel aan de voorzijde of een dakvlak dat gekeerd is naar openbaar gebied is een omgevingsvergunning nodig.







Impressie Zwanenburg



Impressie Zwanenburg

Projectmatige woningbouw

De 2/1 kappers van 2 lagen met kap op de kavelnummers 2-3, 5-6, 8-9, 18-19 en 21-22 aan de Weerstallen worden door Zwanenburg ontwikkeld.

De 2/1 kappers van 1 laag met kap op de kavelnummers 45-46 en 47-48 aan de Warren en de kavelnummers 51-52 en 53-54 aan de Weerstallen worden door Zwanenburg ontwikkeld.

De 2/1 kappers van 2 lagen met kap op de kavelnummers 29-30, 31-32 en 33-34 aan de Weerstallen en de kavelnummers 37-38, 39-40 en 41-42 aan de Warren worden door Plegt-Vos ontwikkeld.



Impressie Plegt-Vos



Locatie hoekwoningen



Situering hoekwoningen

Een aantal hoeklocaties in het plan Westenstein Eiland verdient de nadere detaillering van de zijgevels bijzondere aandacht. Woningen die op de hoeken gelegen zijn kenmerken zich door een dubbele oriëntatie. Dat wil zeggen dat er twee representatieve gevels zijn. Dit komt tot uiting in het minimale aandeel gevelopening.

Beide gevels bestaan voor minimaal 25% uit glas. Een gevel opening is een deur, raam of erker. Het oppervlakte wordt gemeten in het vooraanzicht van de gevel en is inclusief kozijnen.

Bij een hoekkavel worden de oprit en garage nooit op de hoek gebouwd. Met een tweezijdige oriëntatie van de bebouwing kan worden voorkomen dat een gesloten gevel grenst aan het openbaar gebied. Dit is vanuit sociaal oogpunt veilig en vanuit ruimtelijke beeldvorming wenselijk.



Locatie patiobungalows



Patiobungalows

Algemeen bouwstijl

moderne architectuur

Bouwvolume

woningtype
aantal lagen
massa, geleding
vorm plattegrond
maximale maat bebouwing
goethoogte
nokhoogte
dakhelling
dakvorm
nokrichting
overstekken
aanzicht

vrijstaand
1 laag (*eventueel met kap*)
eenduidige bouwmassa's
rechthoeken
zie maximaal bouwvlak
maximaal 3,0 meter
maximaal 7,6 meter
maximaal 40 graden
plattendak, schilddak
wisselend
ja
zie referentie

Dakkapellen en uitbreidingen

aan- en uitbouw mogelijk
serres en uitkragingen mogelijk
aan- en uitbouw dak mogelijk
bijgebouwen mogelijk

ja
ja
ja
ja, onder architectuur, moet
aansluiten bij hoofdgebouw

Kleuren en materialen

materiaal gevel
kleur gevel
materiaal dak
kleur dak

gebakken steen
zie referentie bladzijde 12
gebakken dakpannen, keramisch
donkergrijs t/m zwart





Erfscheiding

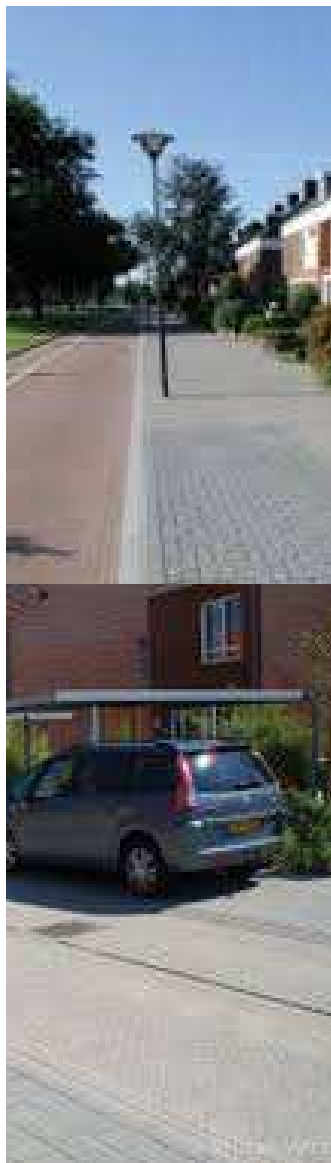
De erfscheidingen worden bij voorkeur gevormd door groene hagen. In de groenstrook van de gemeente grenzend aan en de kavelnummers 35, 36, 49 en 50 wordt een beuken haag (*Fagus sylvatica*) geplaatst. Deze beuken haag zal door de gemeente worden onderhouden.

Op de erfscheidingen die aan de straat grenzen kunnen kopers een haag plaatsen met een maximale hoogte van 1 meter. In de voortuin kunnen de kopers op de erfscheiding tussen de kavels eveneens een haag plaatsen. Deze gemeenschappelijke haag dient op een hoogte van maximaal 1 meter te worden gehouden.

In de achtertuin kunnen kopers op de kavelgrens tussen de kavels eveneens een haag plaatsen. Deze gemeenschappelijke haag dient op een hoogte van maximaal 2 meter te worden gehouden.

Het beheer en onderhoud van de hagen op de kavel is voor de eigenaar van de kavel.





Verkeer en parkeren

Verkeer

De woonstraten in het plan sluiten aan op bestaande woonstraten van de 1^e fase Westenstein. Het plan wordt als geheel ingericht als 30km/uur gebied. De wegen en straten stralen eenheid en rust uit. Dit betekent dat het materiaal- en kleurgebruik niet te veel opvalt en dat er geen onderscheid is tussen de verschillende straten onderling. Onderscheid in type straat vindt plaats door de indeling van het profiel en de maatvoering.

Voetpaden

Langs de Weerstallen en de Warren komt aan één zijde van de straat een voetpad. De (woon)straten krijgen geen apart fietspad, fietsers gebruiken hier de straat.

Parkeren

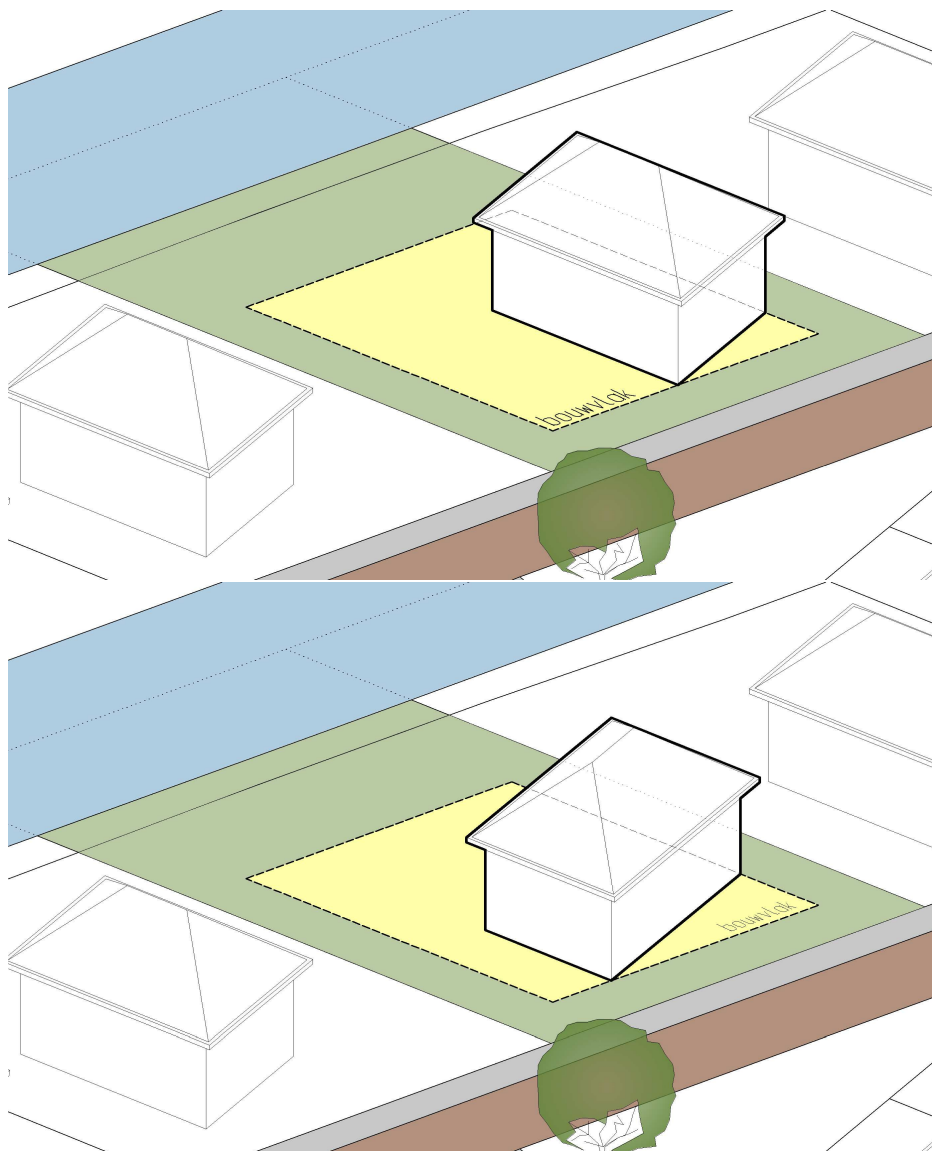
In het plan Westenstein Eiland wordt een parkeernorm voor auto's van 1.9 parkeerplaatsen per woning gerealiseerd. Bij de vrijstaande woningen en de 2/1 kapwoningen wordt geparkeerd op eigen erf. Tevens zijn er 34 parkeerplaatsen beschikbaar in de straat.

Op het erf van de vrijstaande woningen moet, door de eigenaar van de kavel, voldoende opstelruimte worden gereserveerd voor het parkeren van twee auto's.

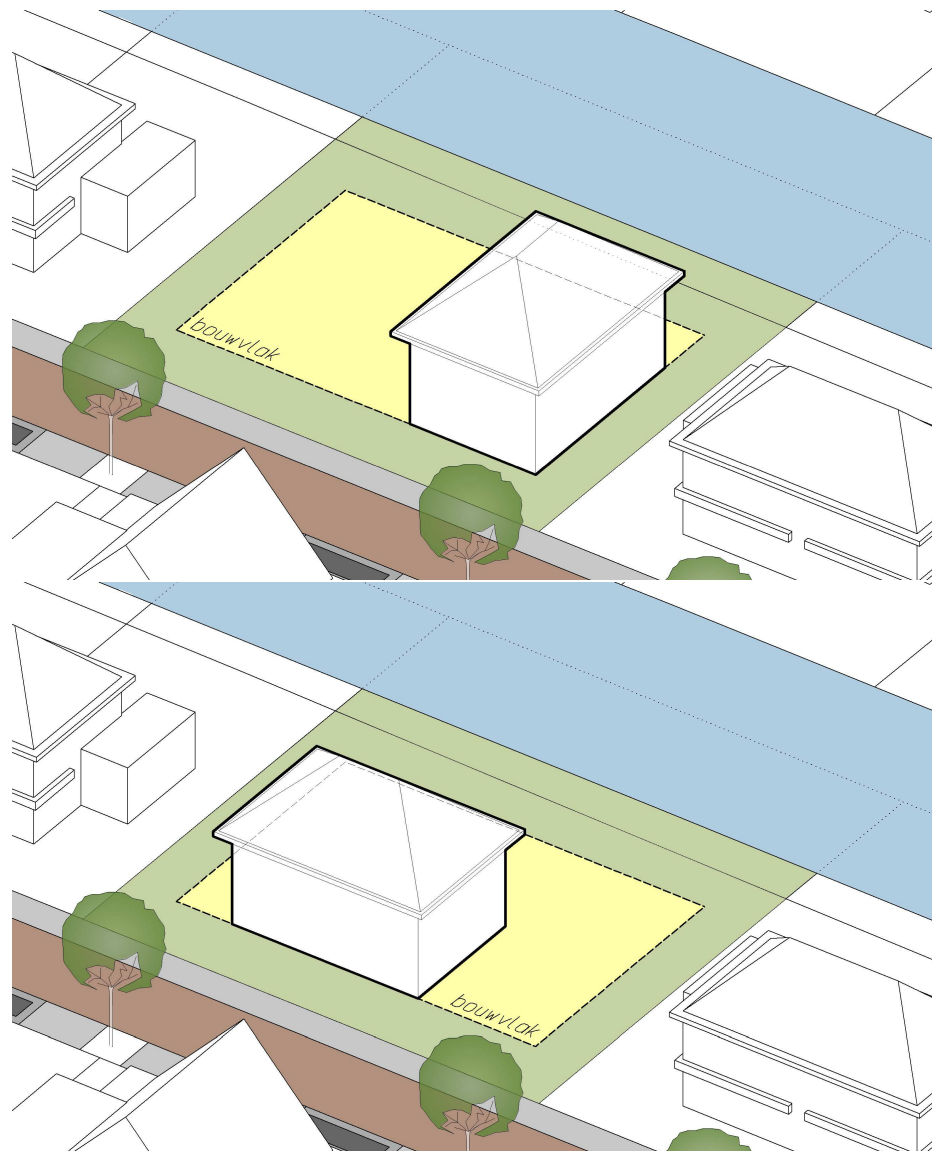
BIJLAGEN KAVELS:

- Positie woning op de kavel
- Situatie kavelnummering
- de Weerstallen 52 kavelnummer 1
- de Weerstallen 46 kavelnummer 4
- de Weerstallen 40 kavelnummer 7
- de Weerstallen 34 kavelnummer 10
- de Weerstallen 32 kavelnummer 11
- de Weerstallen 30 kavelnummer 12
- de Weerstallen 28 kavelnummer 13
- de Weerstallen 26 kavelnummer 14
- de Weerstallen 24 kavelnummer 15
- de Weerstallen 22 kavelnummer 16
- de Weerstallen 20 kavelnummer 17
- de Weerstallen 14 kavelnummer 20
- de Weerstallen 8 kavelnummer 23
- de Weerstallen 6 kavelnummer 24
- de Weerstallen 4 kavelnummer 25
- de Weerstallen 56 kavelnummer 26
- de Weerstallen 54 kavelnummer 27
- de Weerstallen 29 kavelnummer 28
- de Weerstallen 15 kavelnummer 35
- de Warren 13 kavelnummer 36
- de Weerstallen 31 kavelnummer 43
- de Weerstallen 1 kavelnummer 44
- de Warren 10 kavelnummer 49
- de Weerstallen 13 kavelnummer 50
- de Weerstallen 3 kavelnummer 55

Bijlage: Positie woning op de kavel



voorbeeld kavel 15



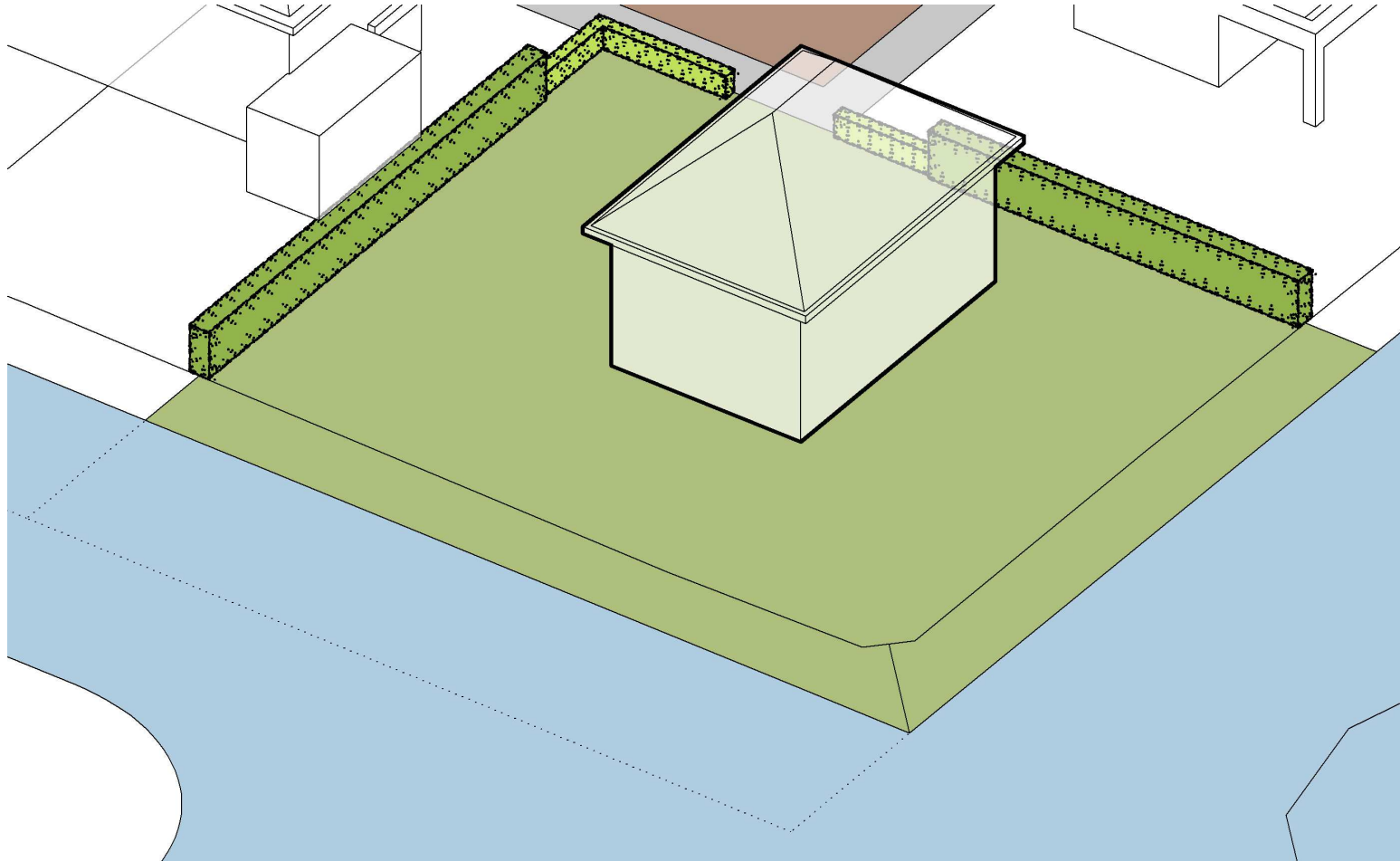
voorbeeld kavel 20

Bijlage: Kavelnummering



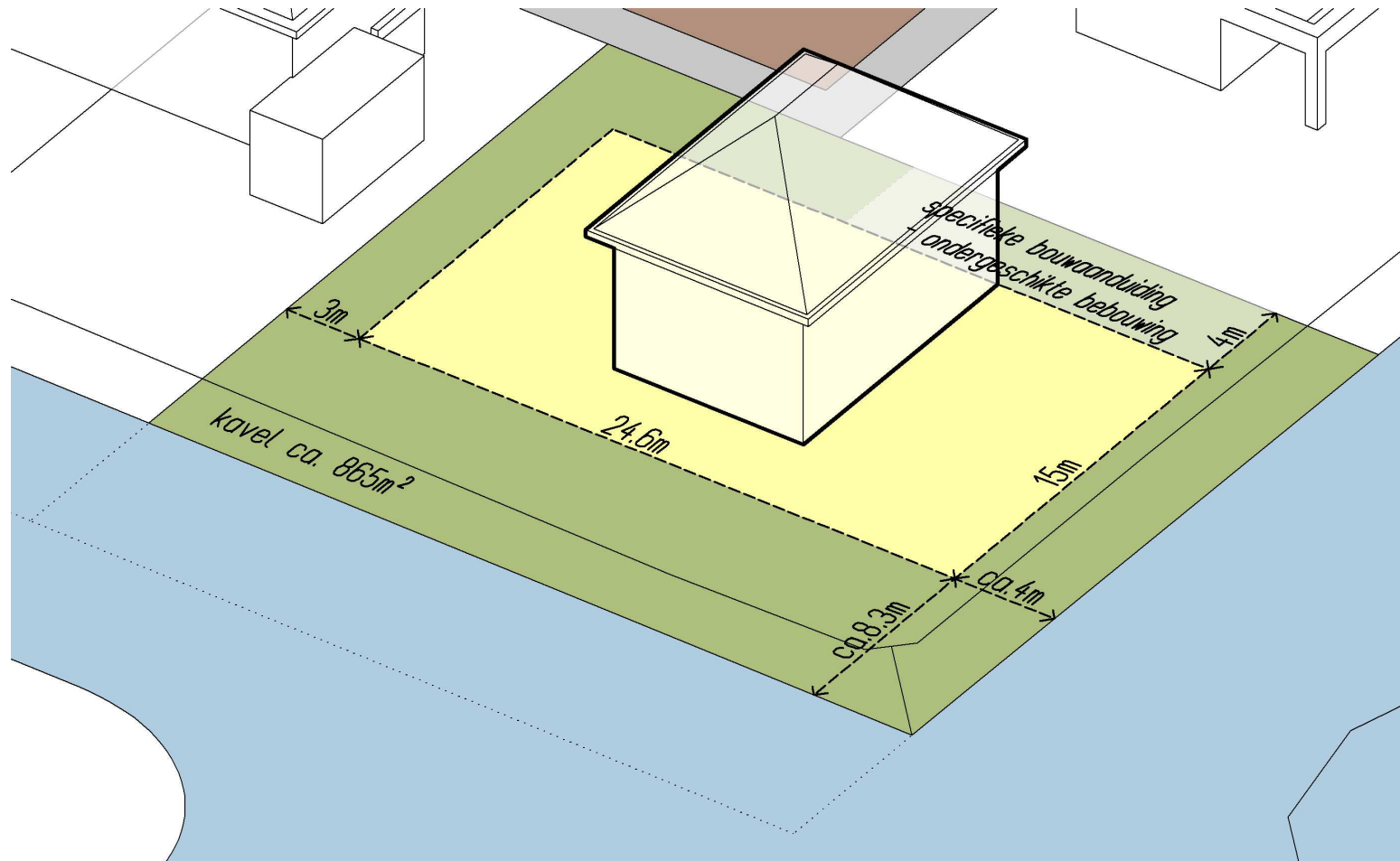
Situatie

Bijlage: de Weerstallen 52 - kavelnummer 1



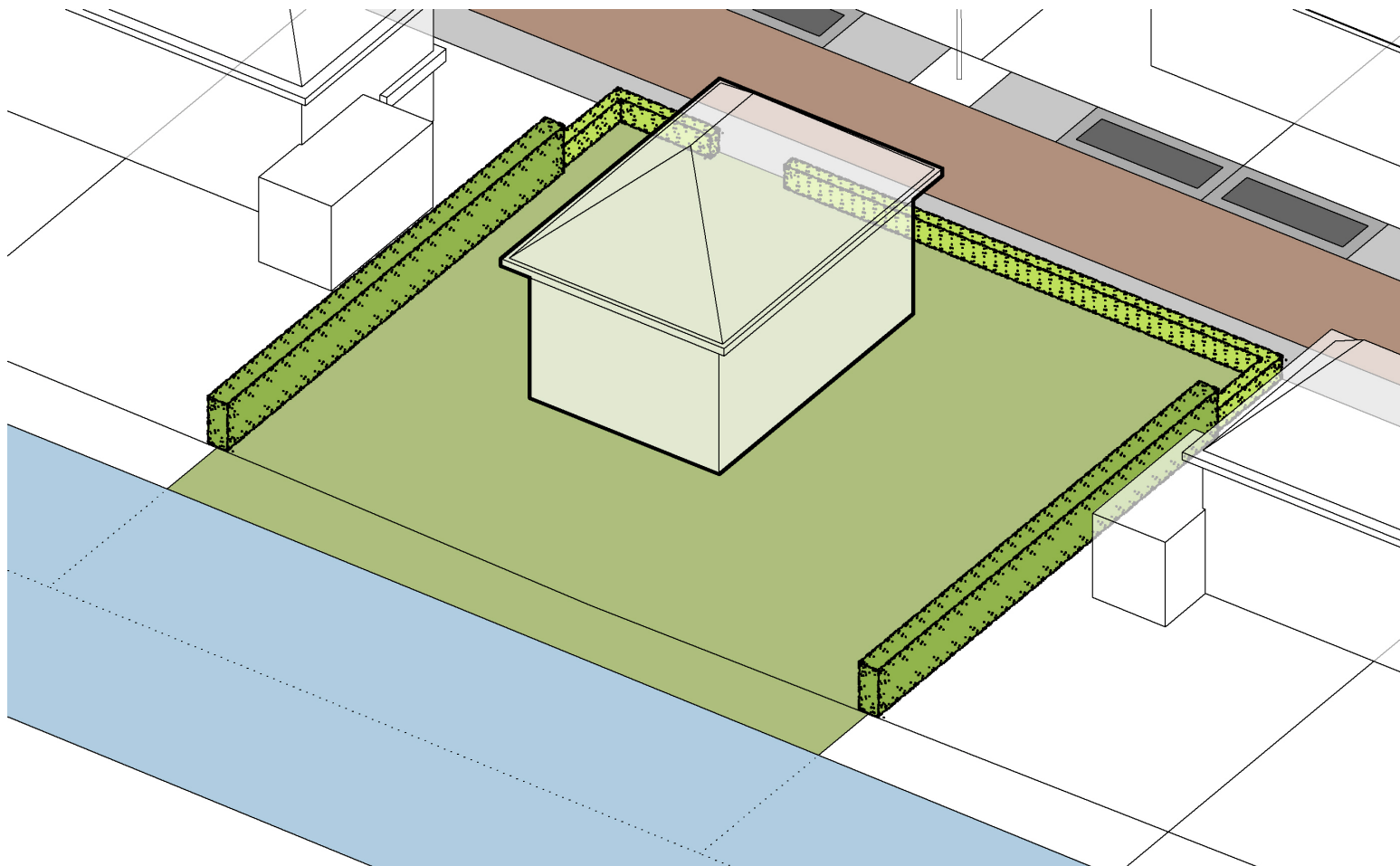
erfscheidingen

Bijlage: de Weerstallen 52 - kavelnummer 1



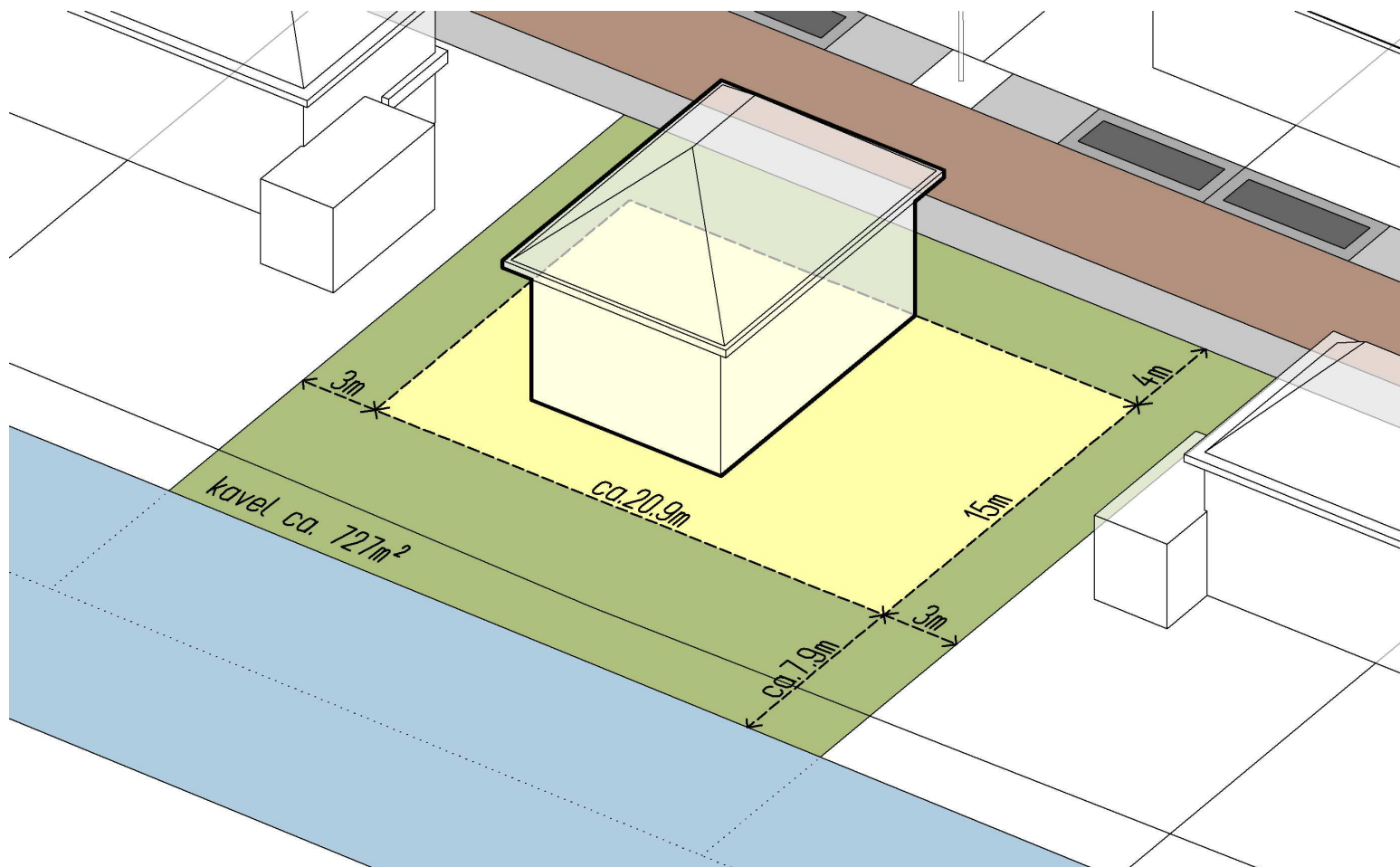
bebouwingsoppervlakte

Bijlage: de Weerstallen 46 - kavelnummer 4



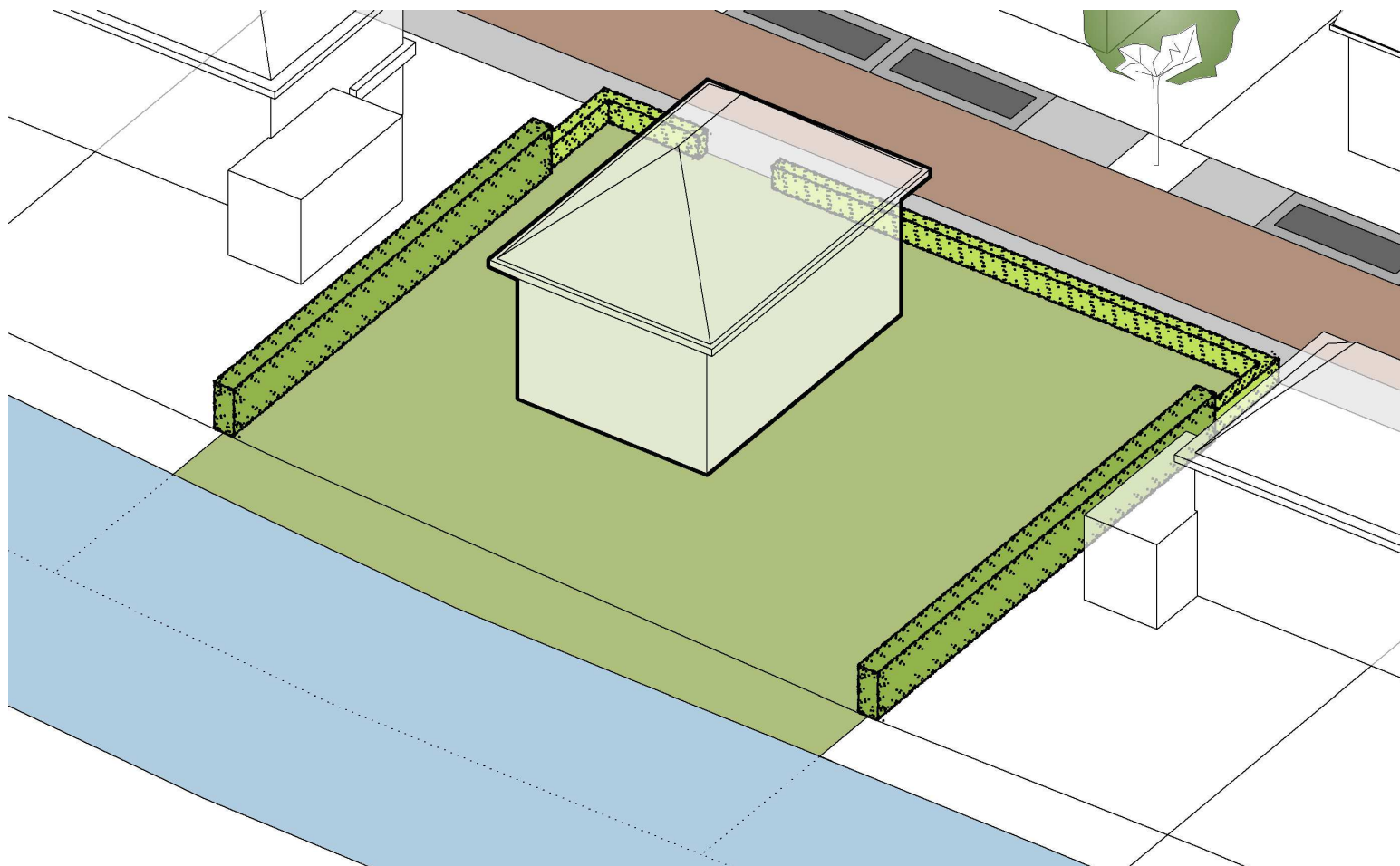
erfscheidingen

Bijlage: de Weerstallen 46 - kavelnummer 4



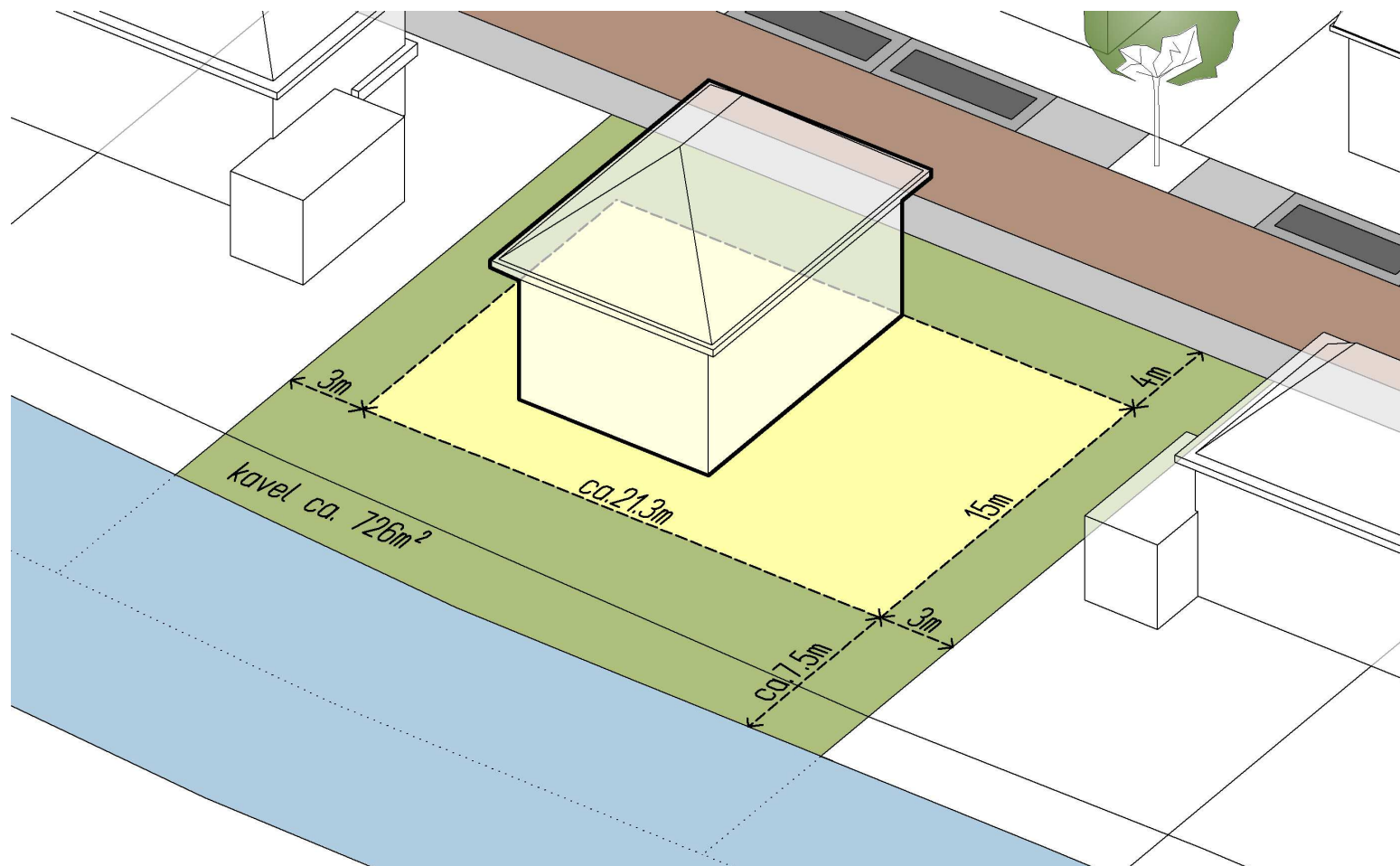
bebouwingsoppervlakte

Bijlage: de Weerstallen 40 - kavelnummer 7



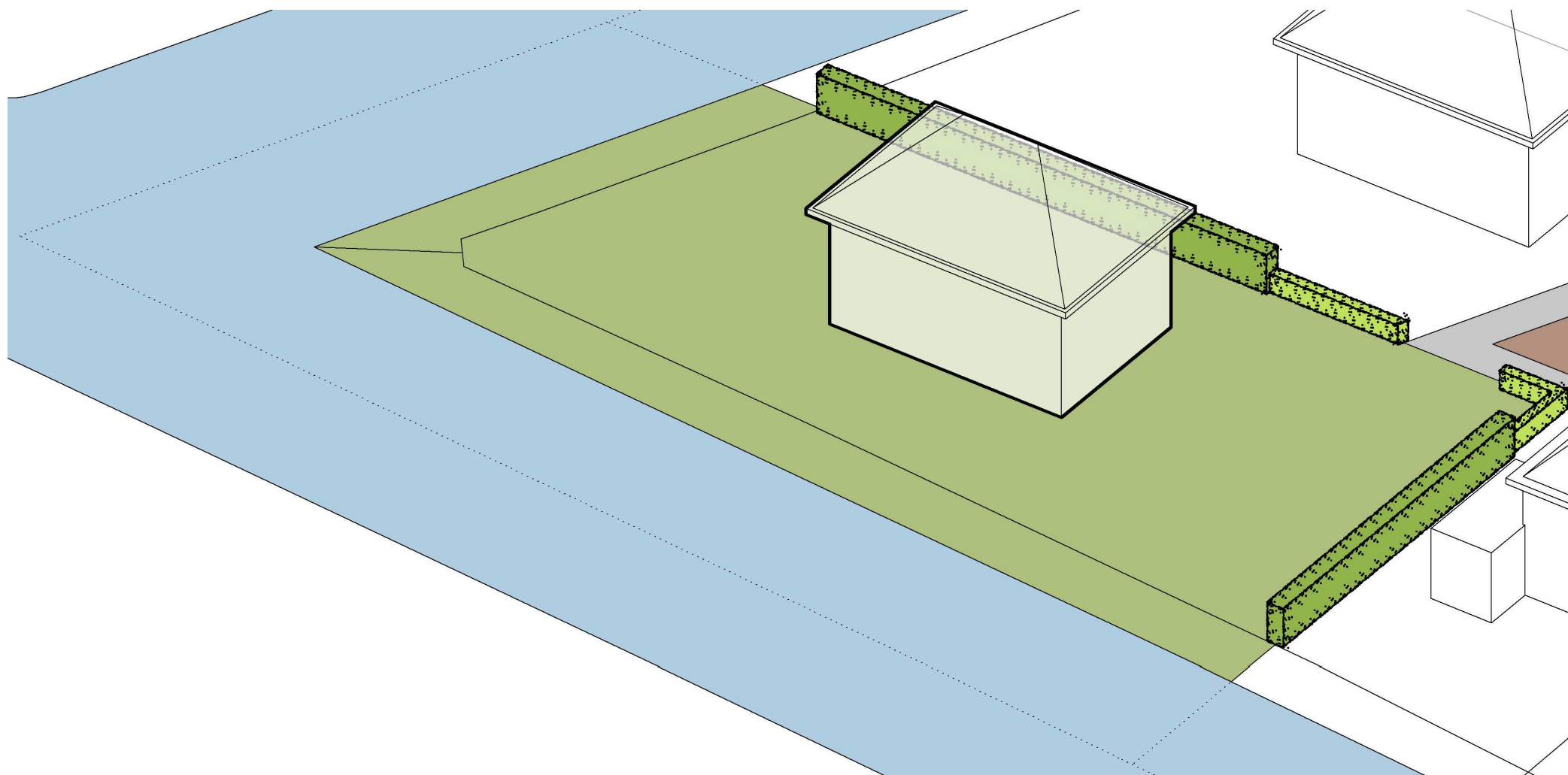
erfscheidingen

Bijlage: de Weerstallen 40 - kavelnummer 7



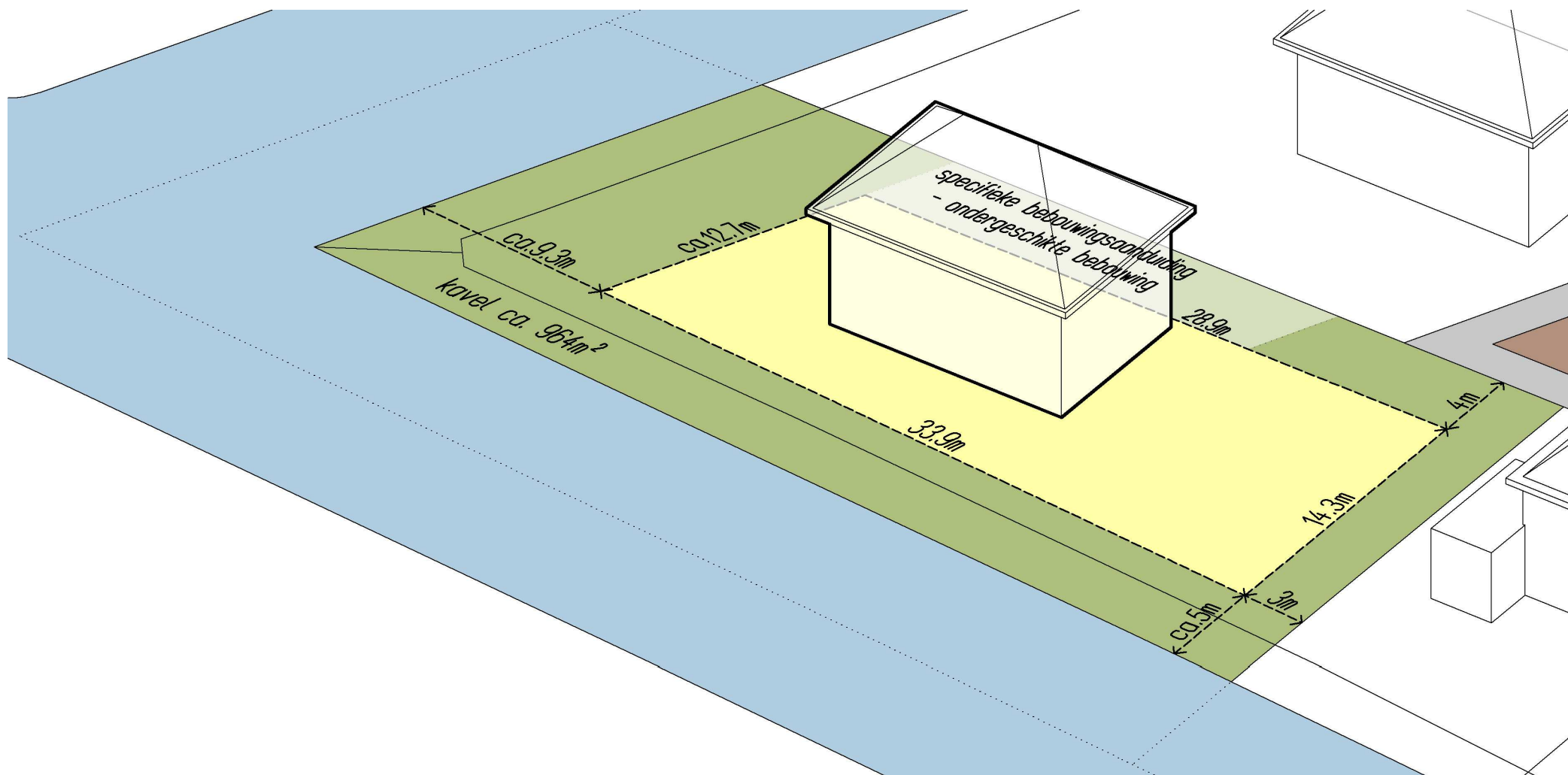
bebouwingsoppervlakte

Bijlage: de Weerstallen 34 - kavelnummer 10



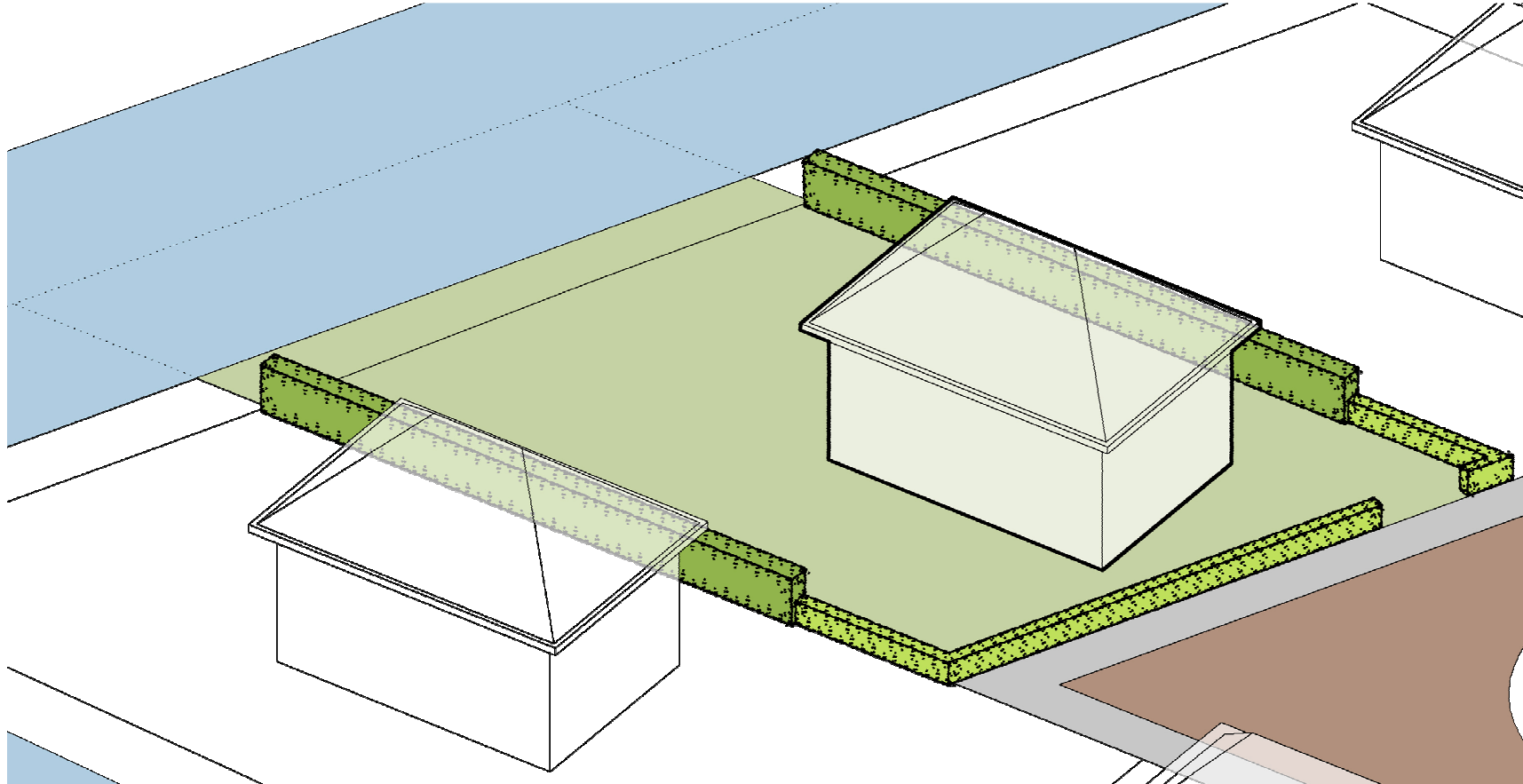
erfscheidingen

Bijlage: de Weerstallen 34 - kavelnummer 10



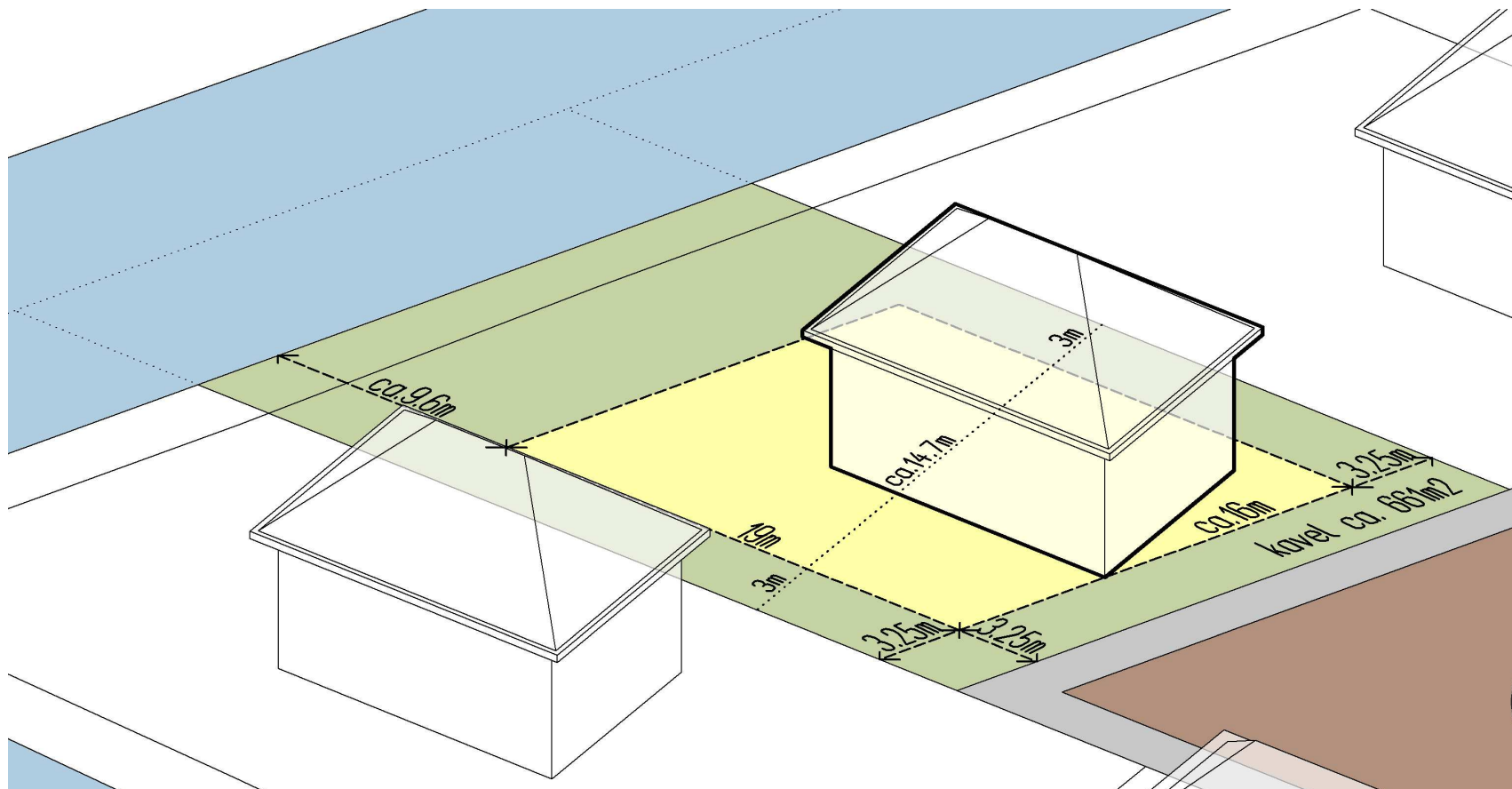
bebouwingsoppervlakte

Bijlage: de Weerstallen 32 - kavelnummer 11



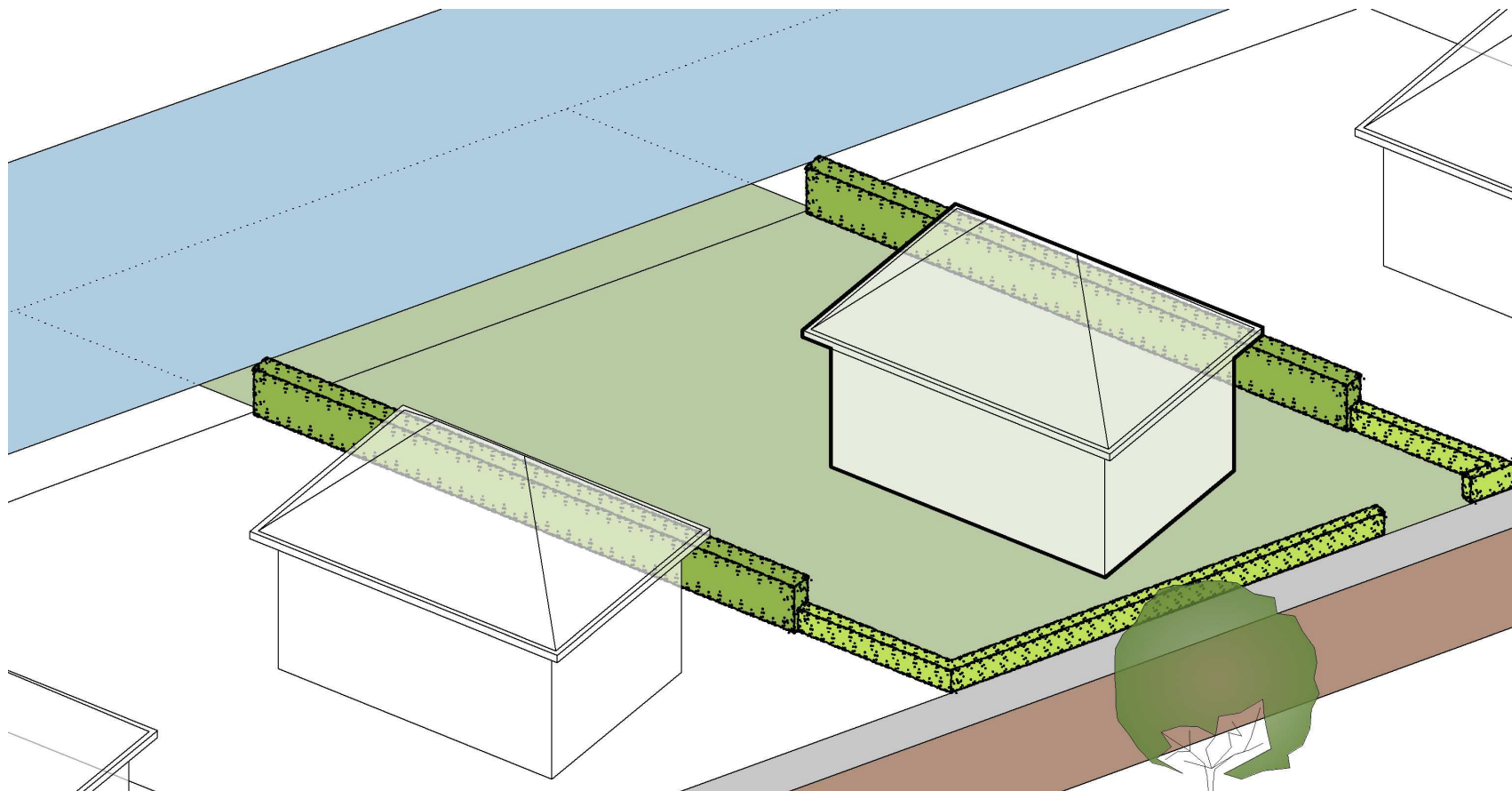
erfscheidingen

Bijlage: de Weerstallen 32 - kavelnummer 11



bebouwingsoppervlakte

Bijlage: de Weerstallen 30 - kavelnummer 12

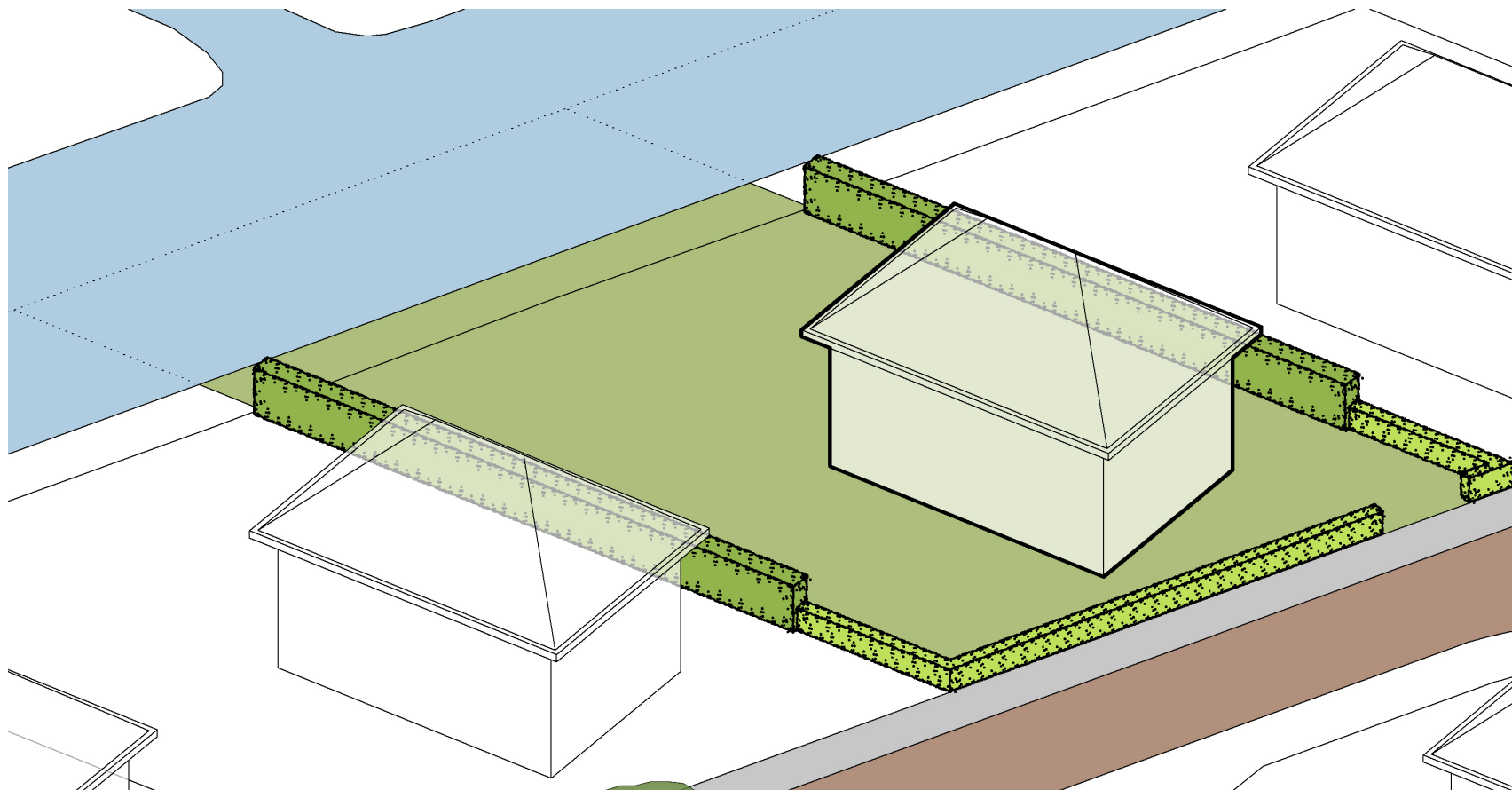


erfscheidingen

A 3D architectural rendering of a building layout. The scene shows a yellow rectangular building with a flat roof, a smaller yellow rectangular building with a flat roof, and a larger yellow rectangular building with a flat roof. The buildings are situated on a green lawn area. Dimensions are indicated: the main building is 19m wide and 3m deep; the smaller building is 3.25m wide and 3.25m deep; the larger building is 14.7m wide and 3m deep. The total area of the buildings is labeled as 'kavel ca. 661m²'. The surrounding area is a blue sky and a brown ground surface.

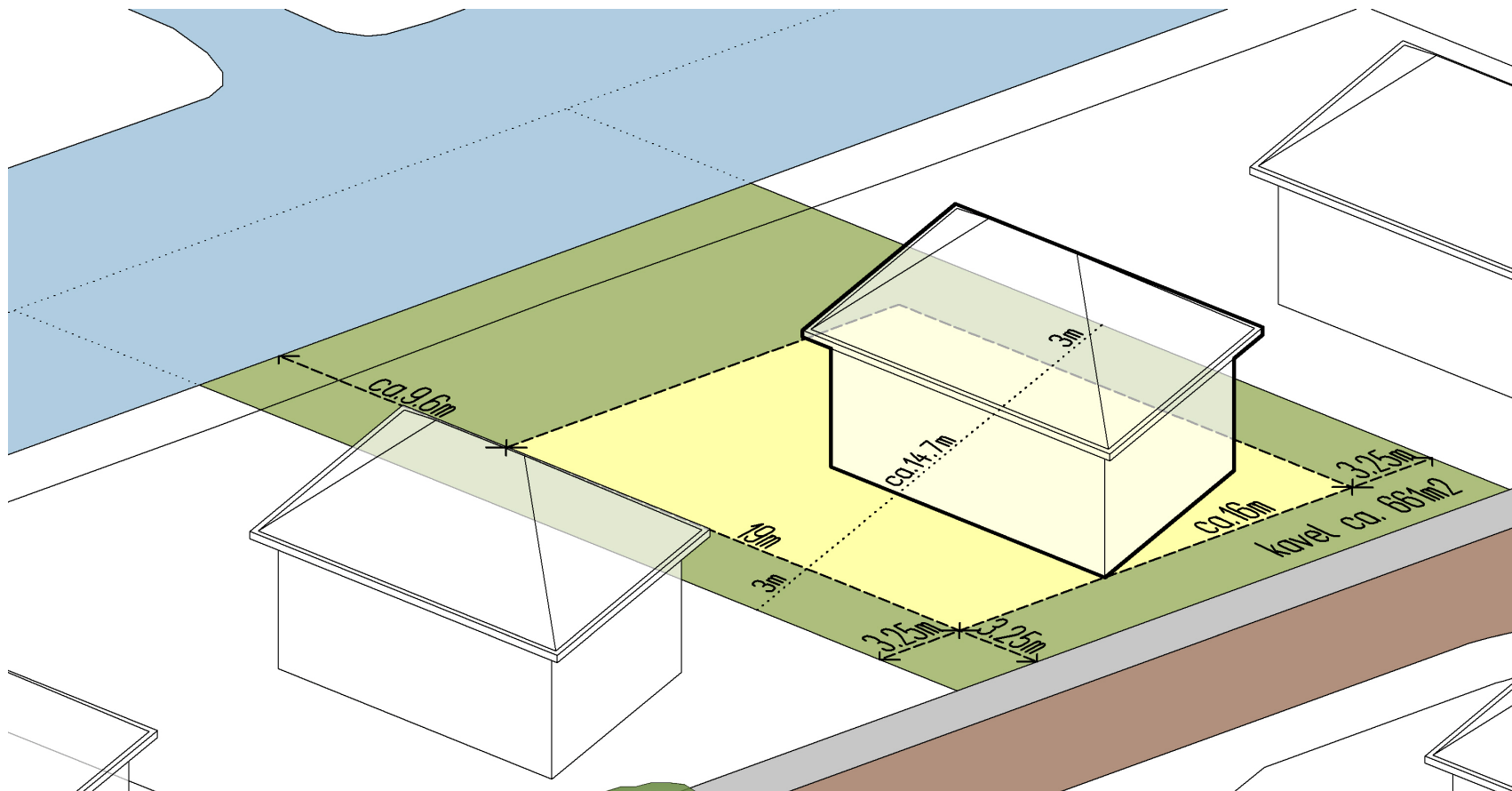
BKP Westenstein Eiland

Bijlage: de Weerstallen 28 - kavelnummer 13



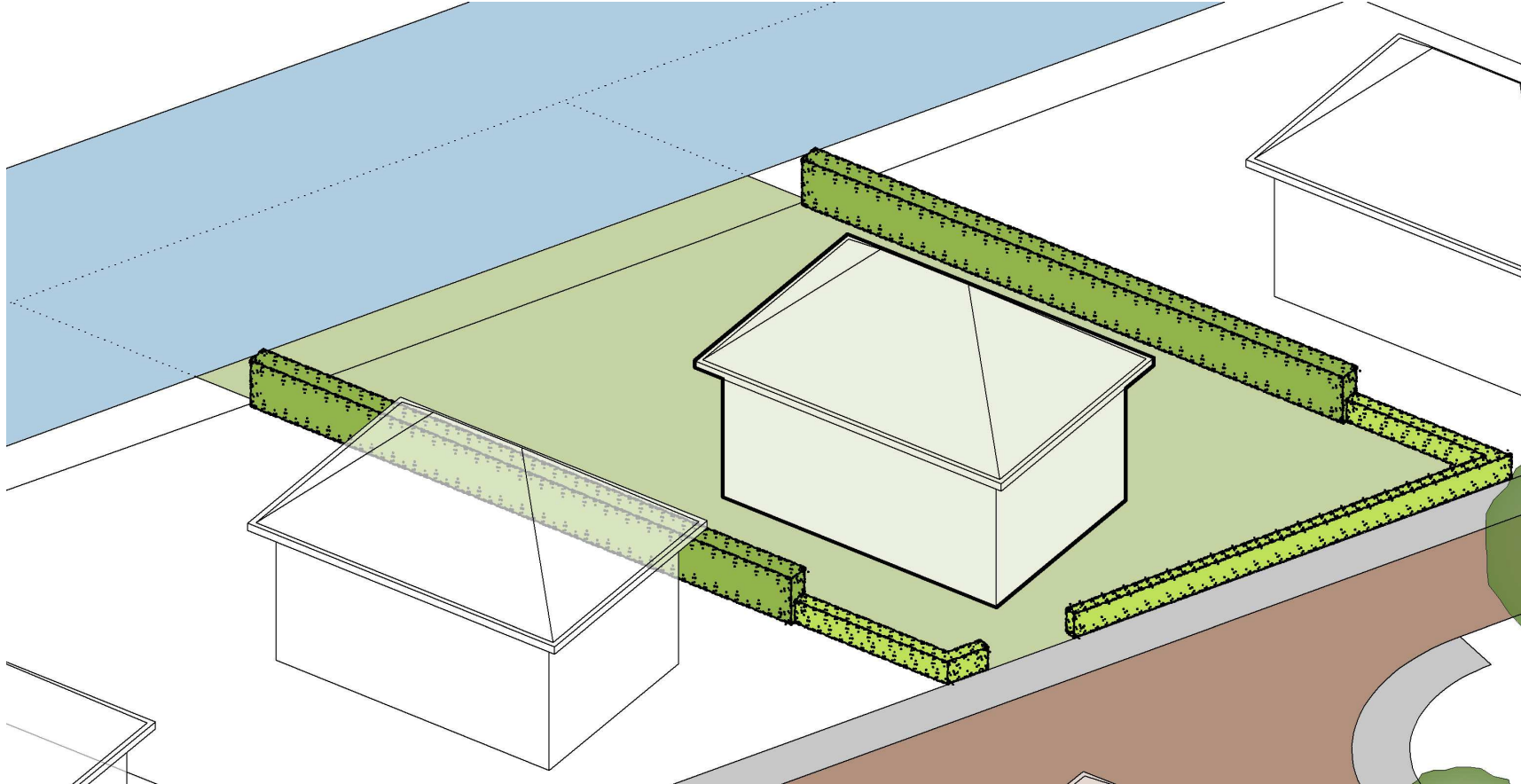
erfscheidingen

Bijlage: de Weerstallen 28 - kavelnummer 13



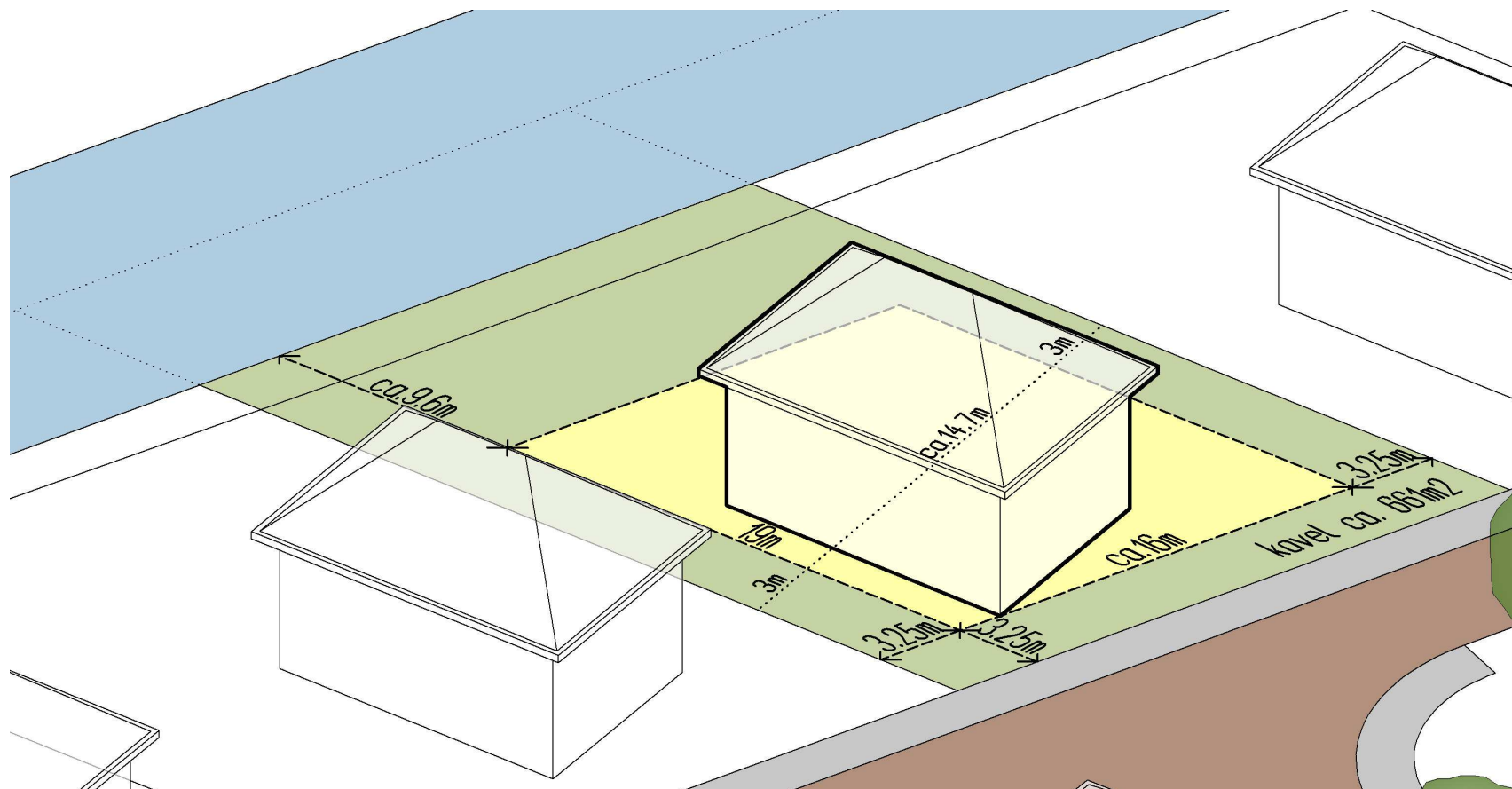
bebouwingsoppervlakte

Bijlage: de Weerstallen 26 - kavelnummer 14



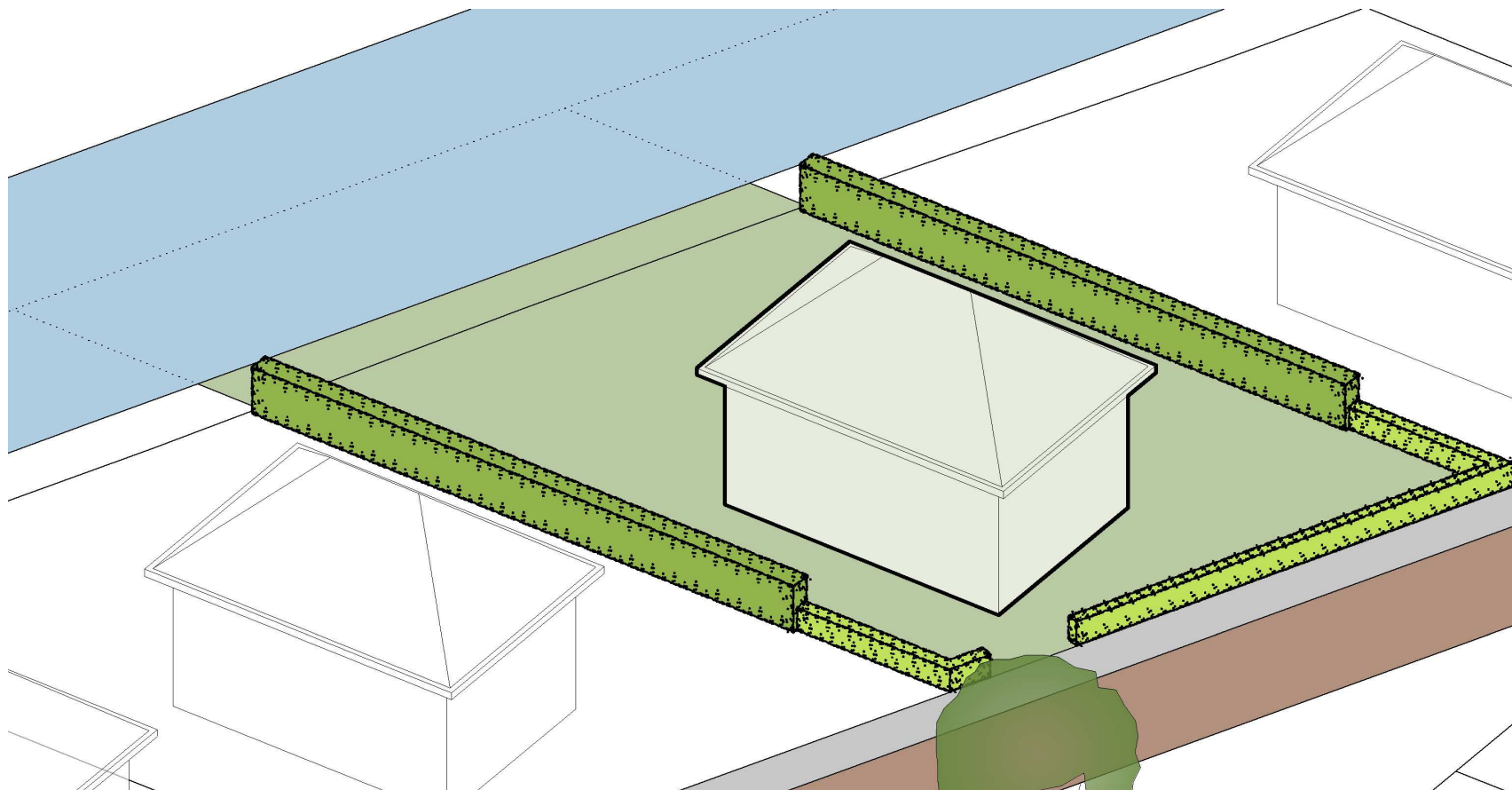
erfscheidingen

Bijlage: de Weerstallen 26 - kavelnummer 14



bebouwingsoppervlakte

Bijlage: de Weerstallen 24 - kavelnummer 15

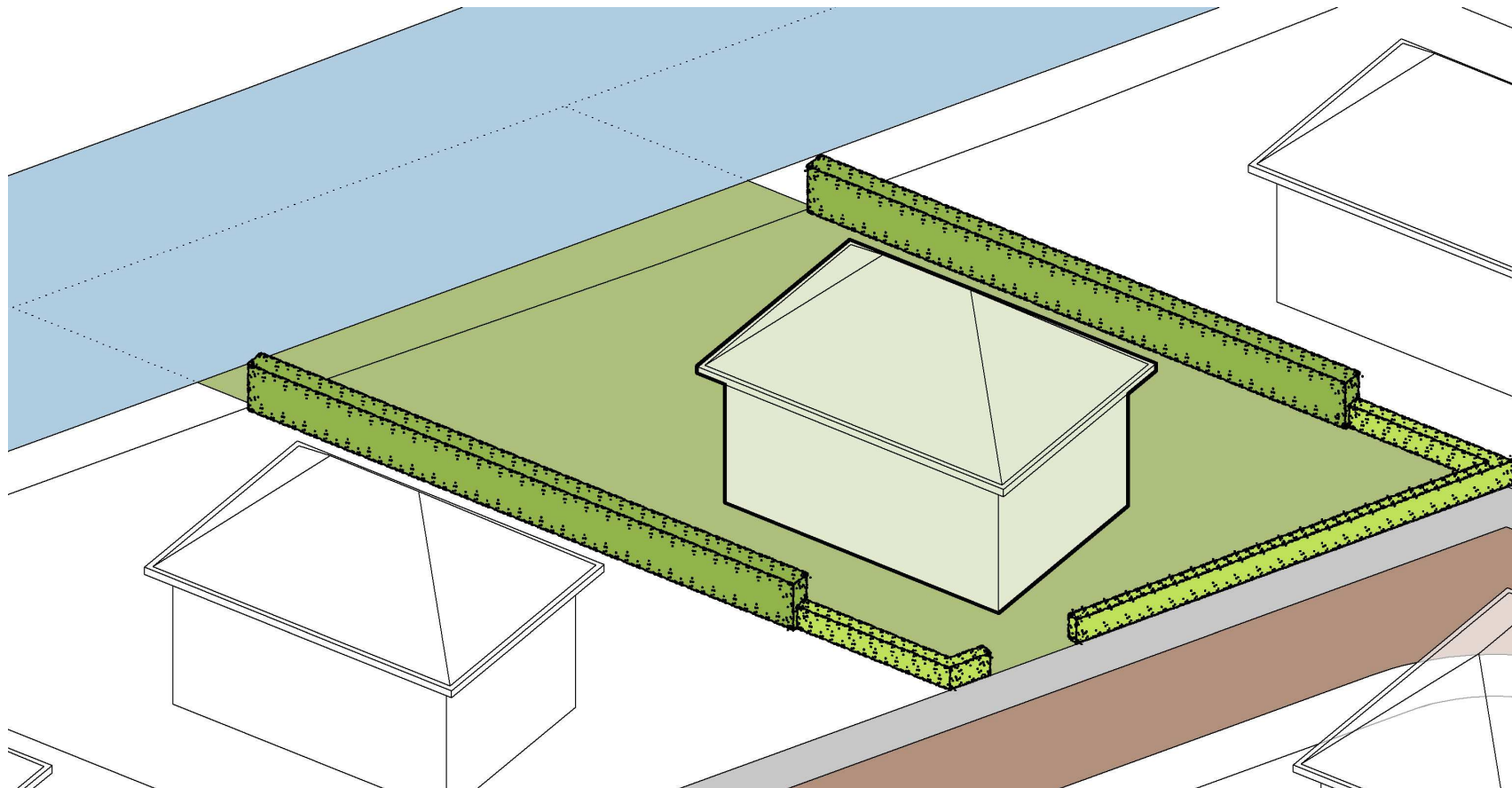


erfscheidingen

[illegible]

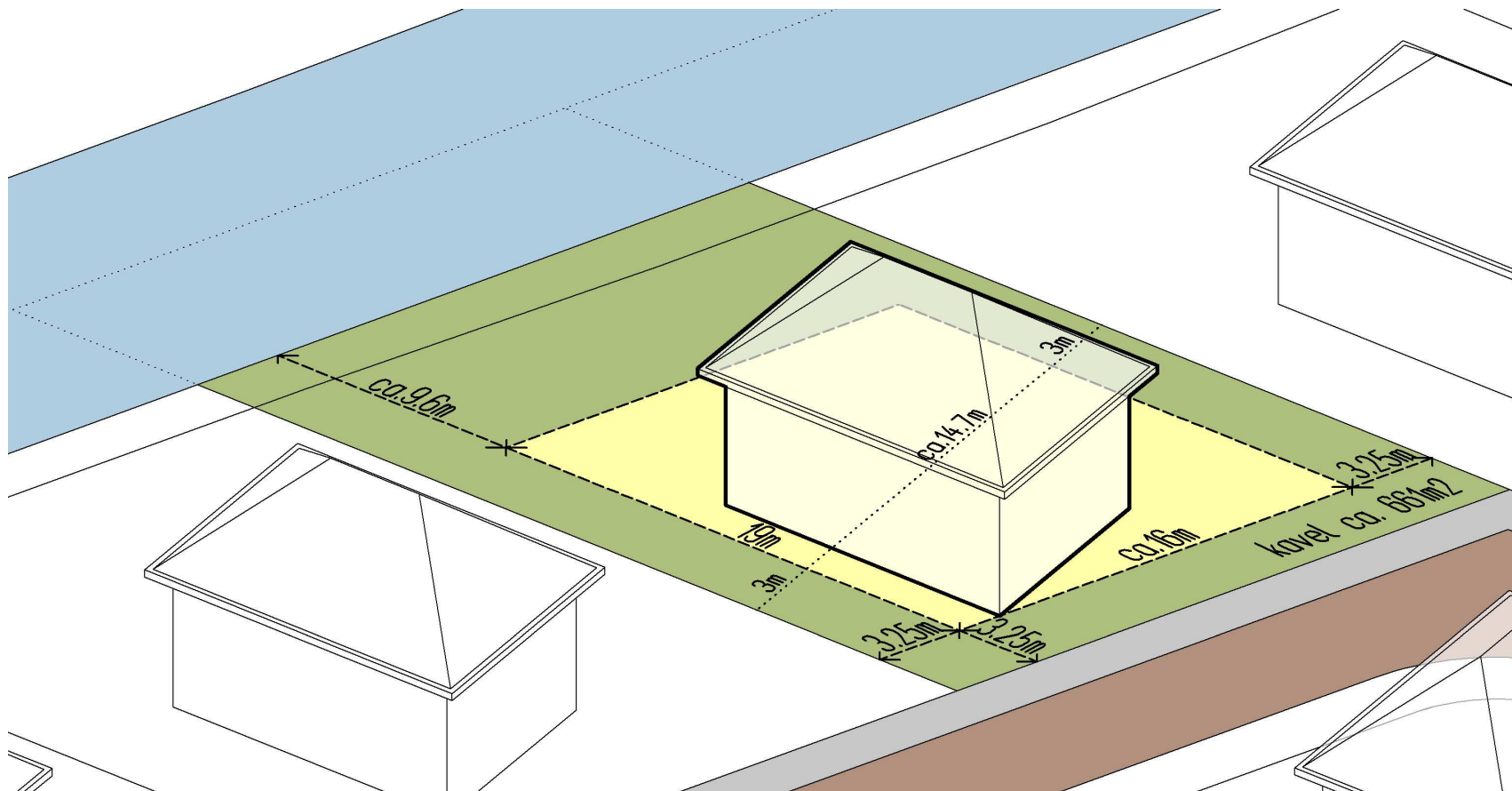
BKP Westenstein Eiland

Bijlage: de Weerstallen 22 - kavelnummer 16



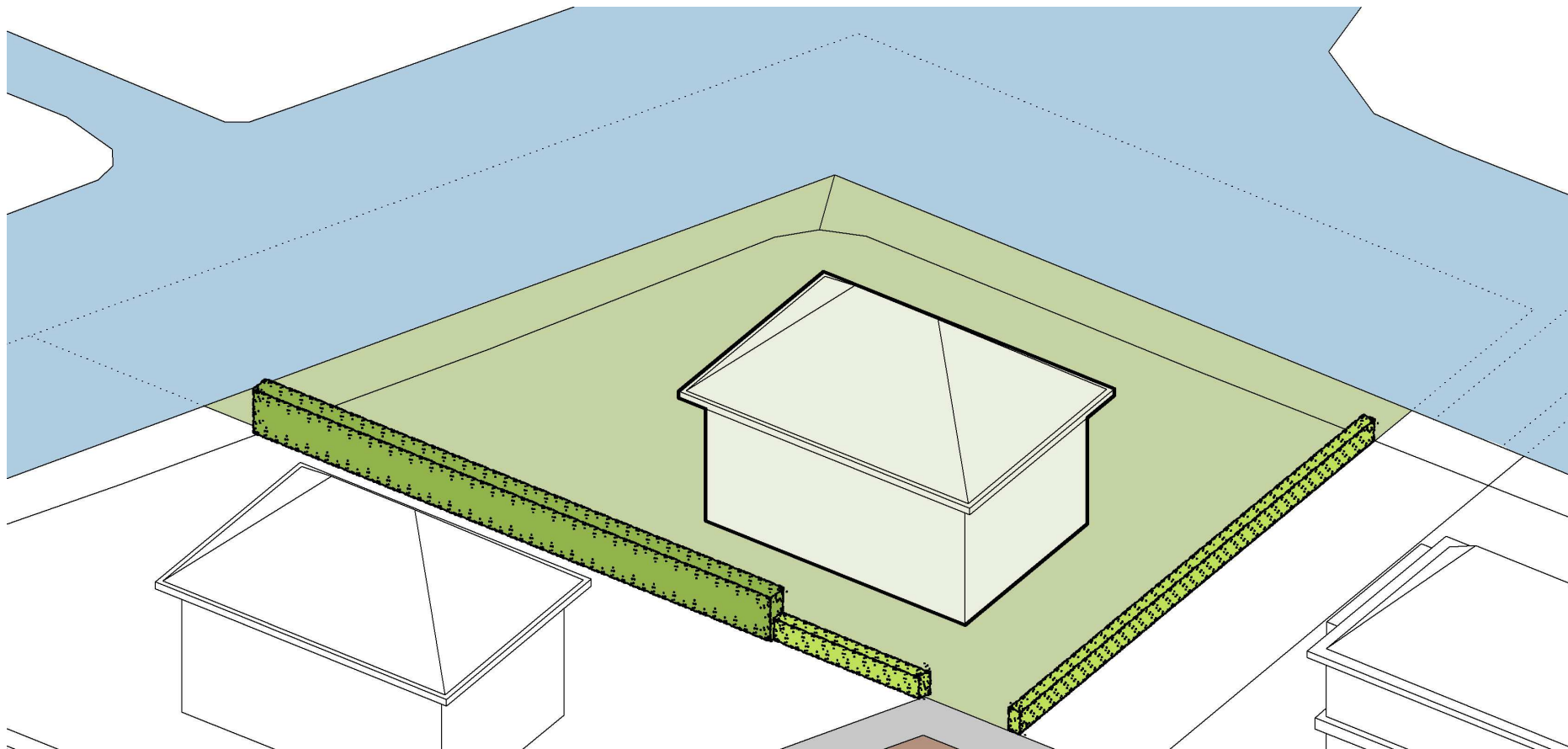
erfscheidingen

Bijlage: de Weerstallen 22 - kavelnummer 16



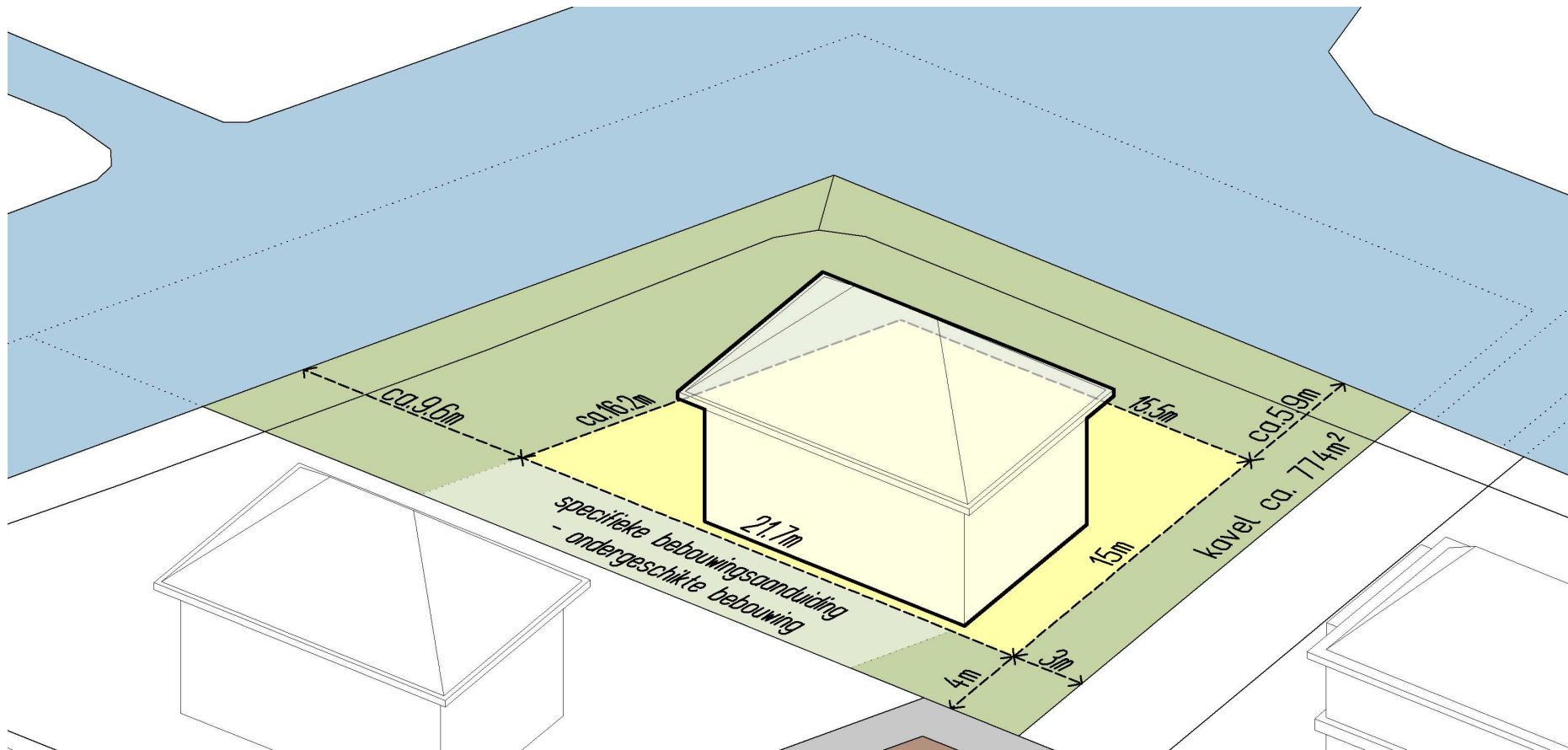
bebouwingsoppervlakte

Bijlage: de Weerstallen 20 - kavelnummer 17



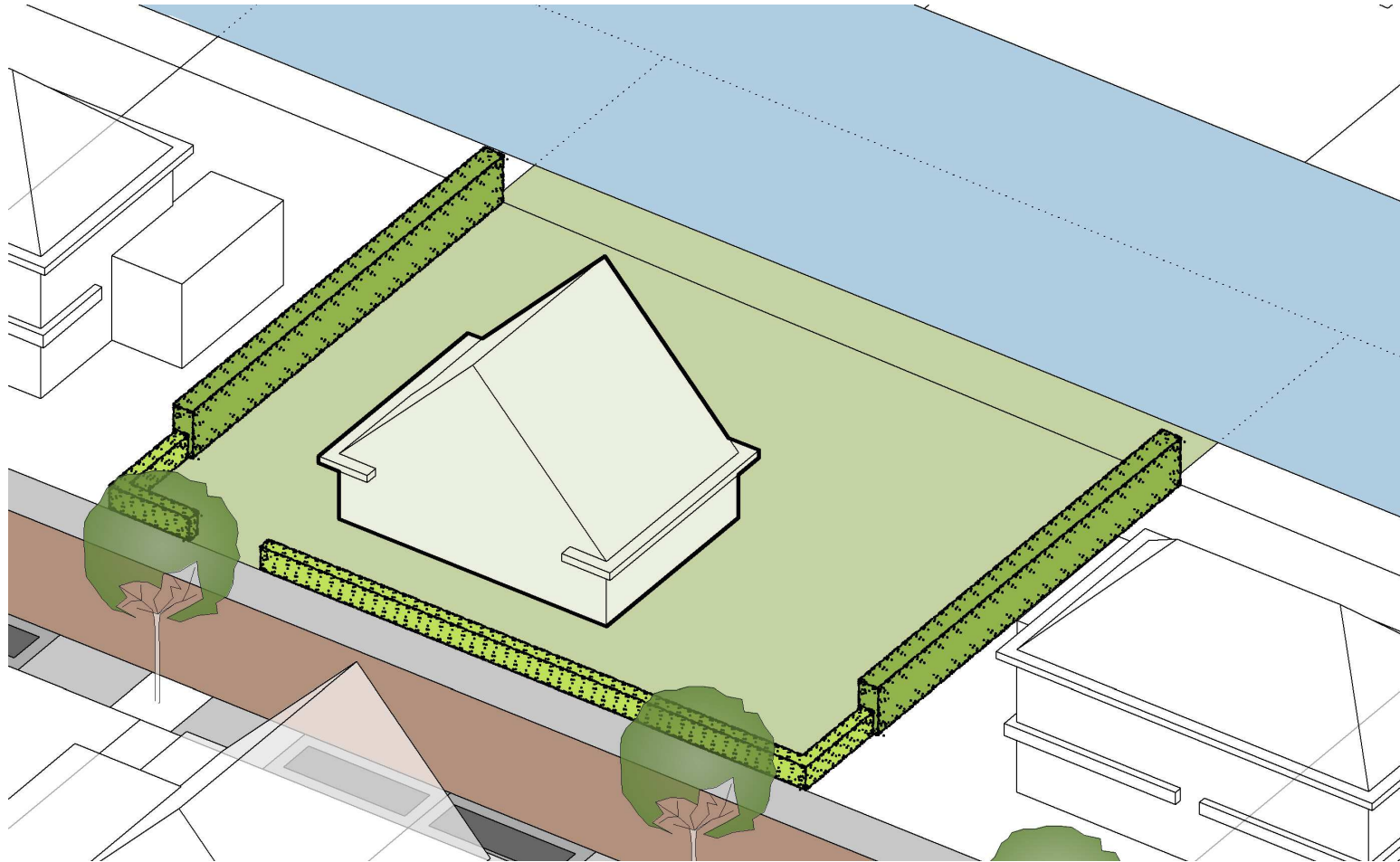
erfscheidingen

Bijlage: de Weerstallen 20 - kavelnummer 17



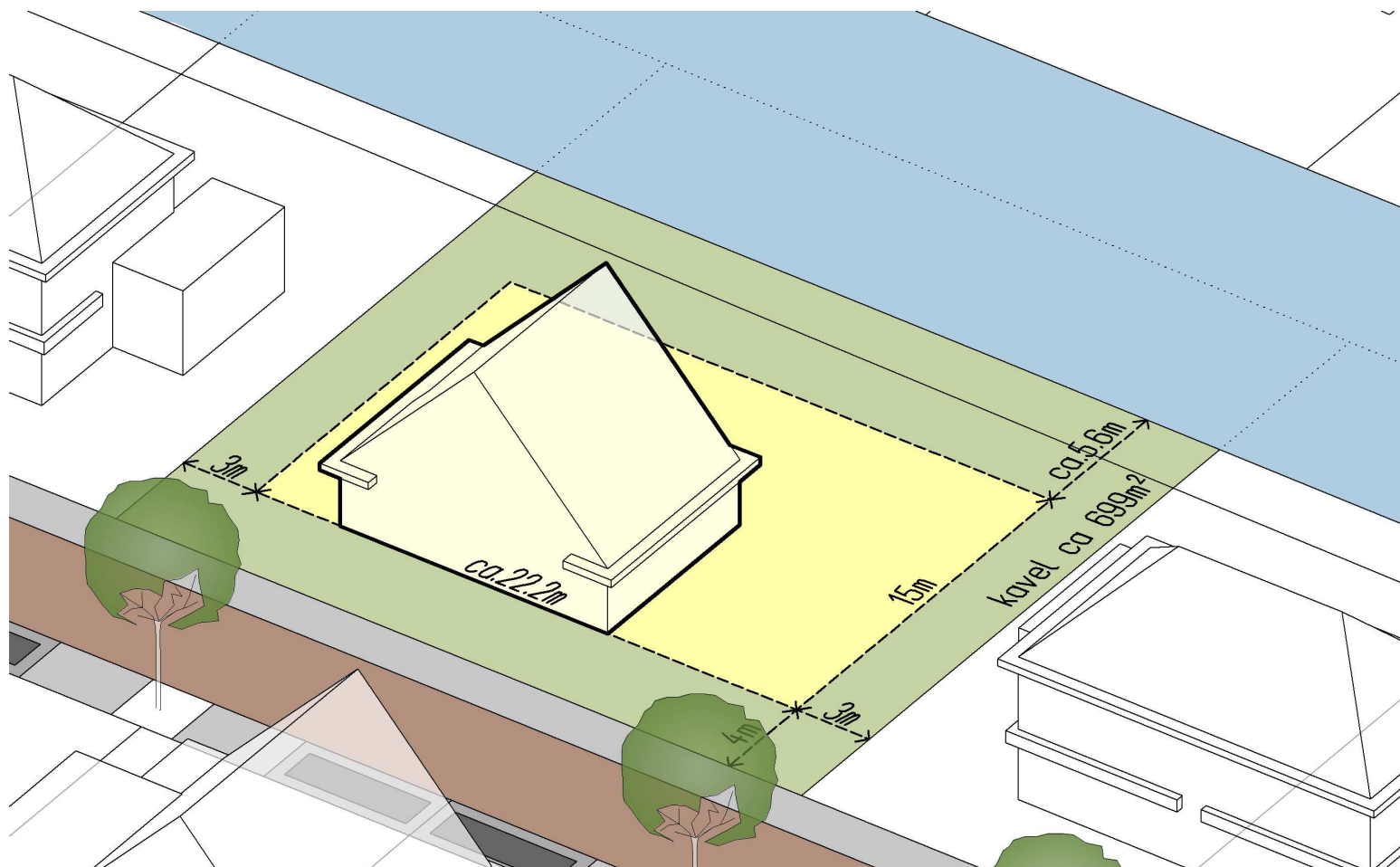
bebouwingsoppervlakte

Bijlage: de Weerstallen 14 - kavelnummer 20



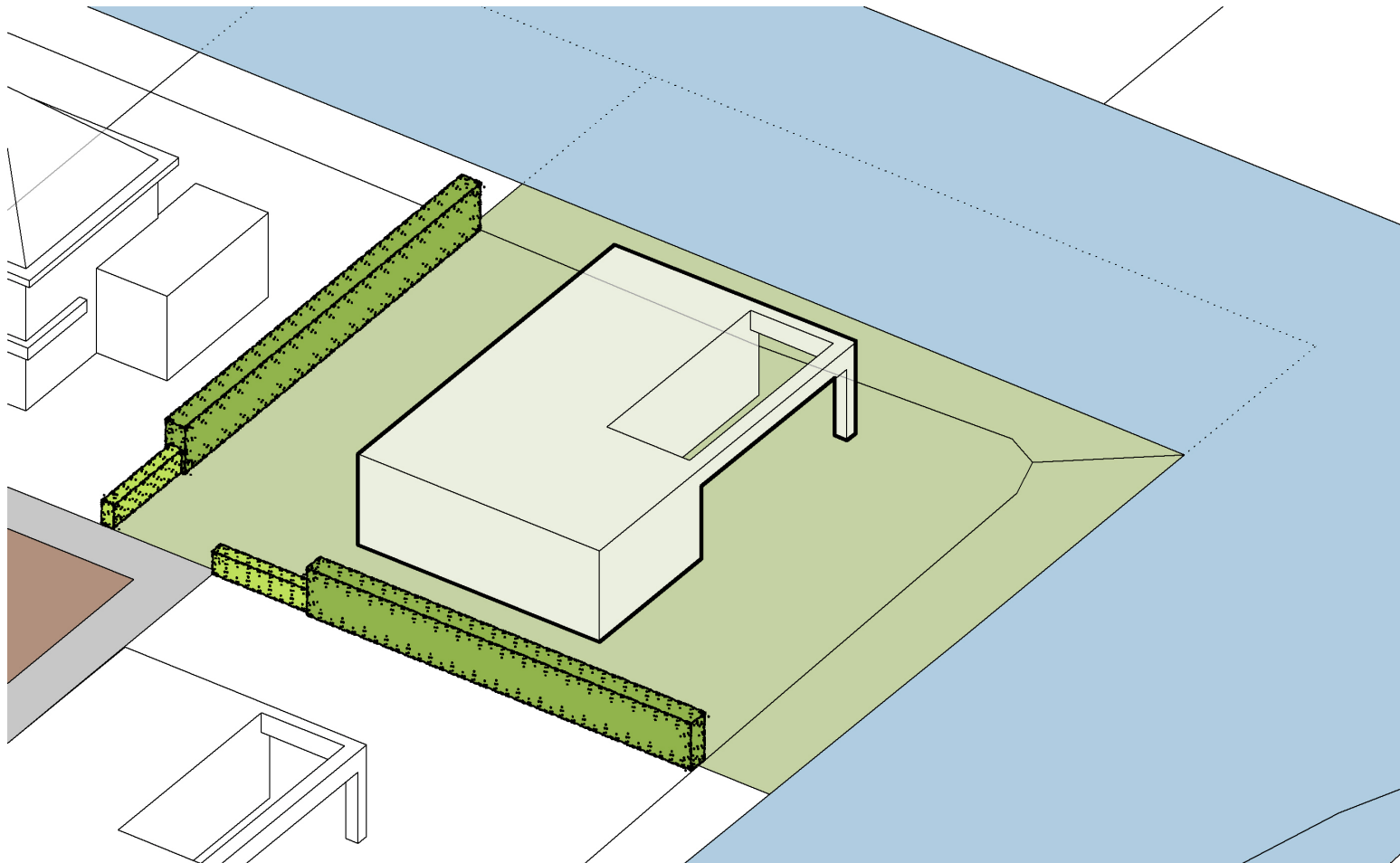
erfscheidingen

Bijlage: de Weerstallen 14 - kavelnummer 20



bebouwingsoppervlakte

Bijlage: de Weerstallen 8 - kavelnummer 23



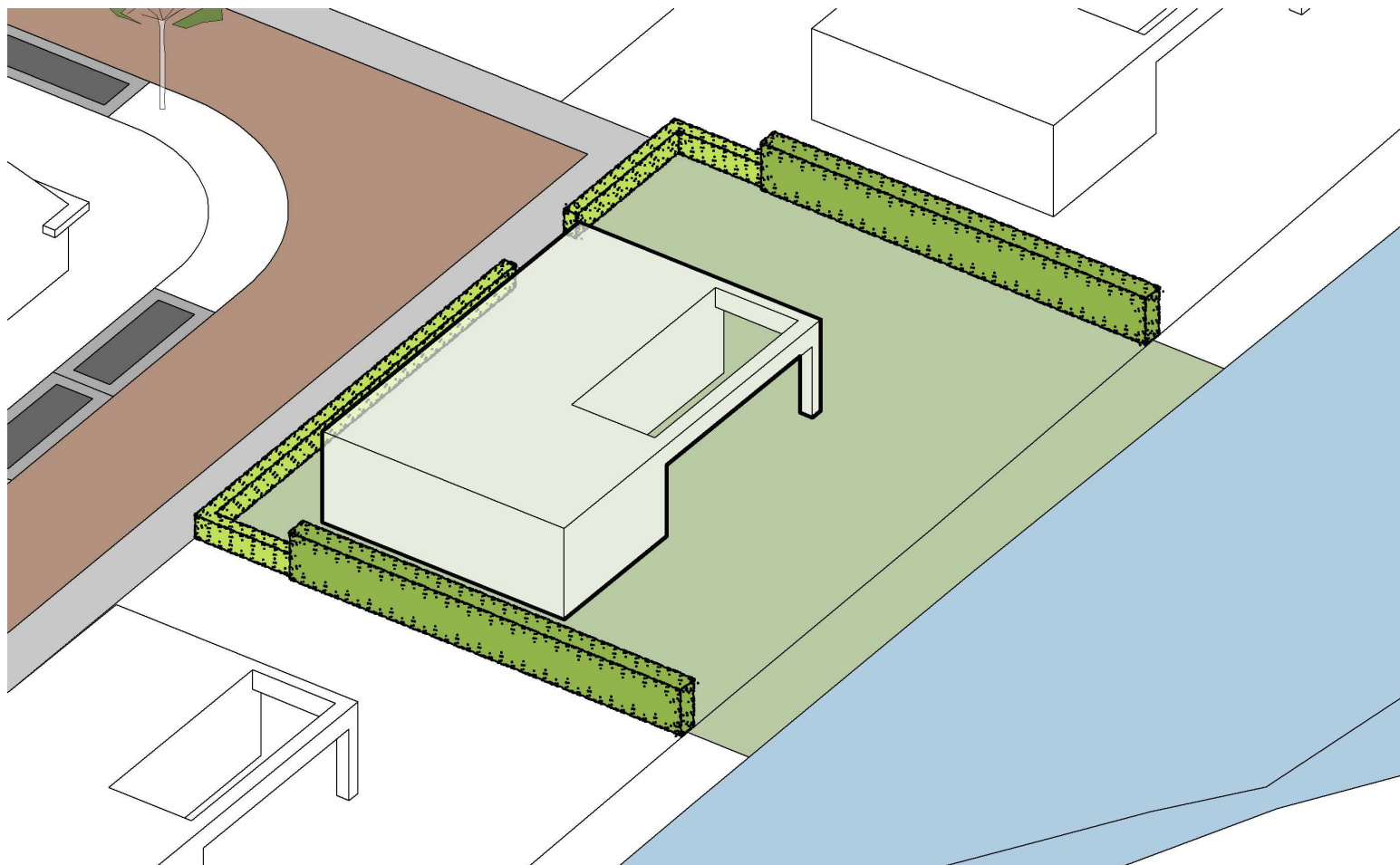
erfscheidingen

A 3D perspective diagram of a building plot. The plot is a green rectangular area with a yellow rectangular building footprint in the center. The building footprint is labeled with dimensions: 19.5m (width) and 15m (depth). The plot is surrounded by a blue area representing water. Labels and dimensions include:

- Specific building indication - unsuitable building:** This label is repeated twice, once on the left side and once on the bottom side of the plot, pointing to the green area.
- 3m:** Dimension for the width of the green area on the left side.
- ca 5.5m:** Dimension for the width of the green area on the right side.
- ca 4.9m:** Dimension for the width of the green area on the bottom side.
- 4m:** Dimension for the width of the green area on the bottom side, adjacent to the building footprint.
- kavel ca 669m²:** Label for the total plot area.

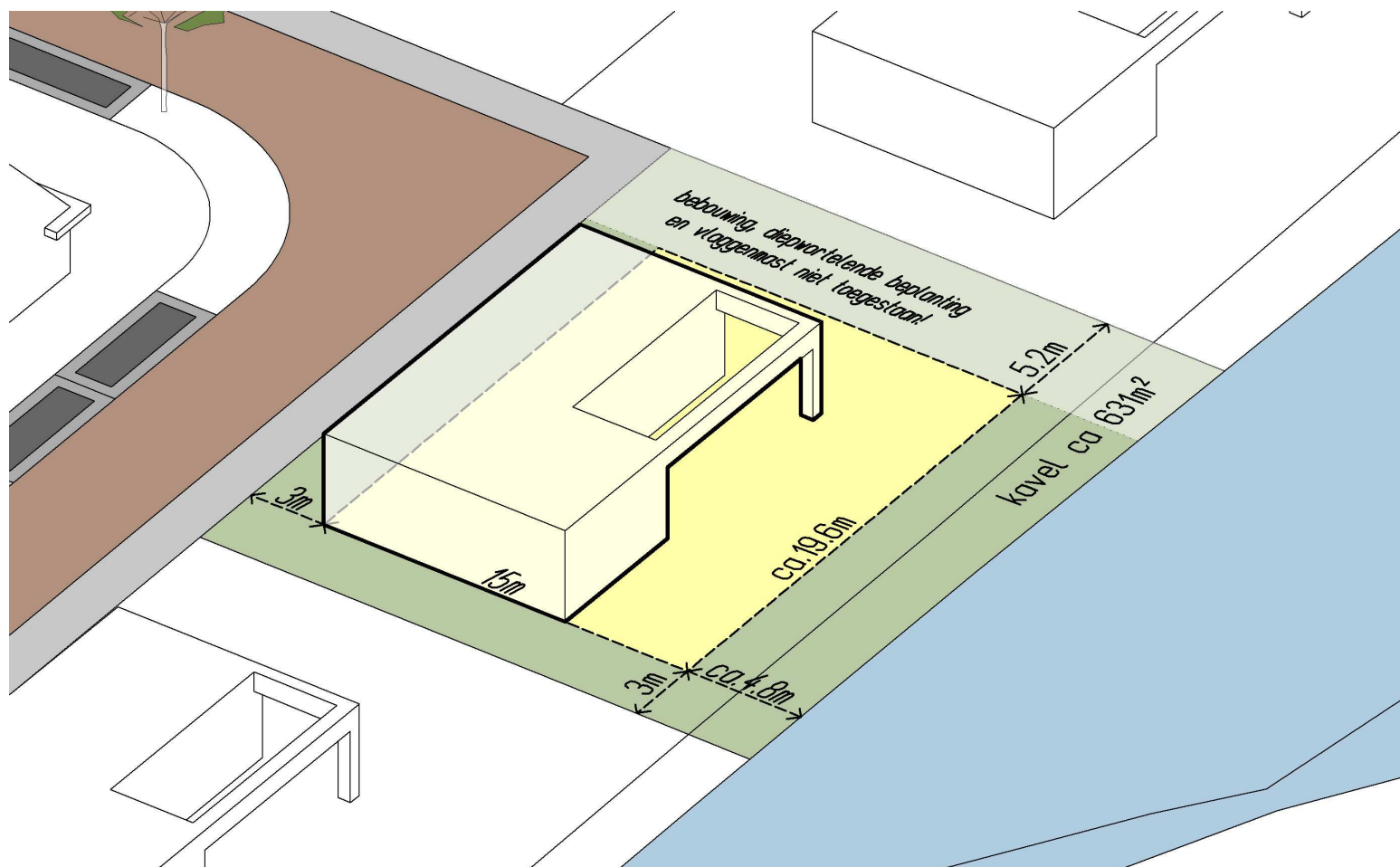
BKP Westenstein Eiland

Bijlage: de Weerstallen 6 - kavelnummer 24



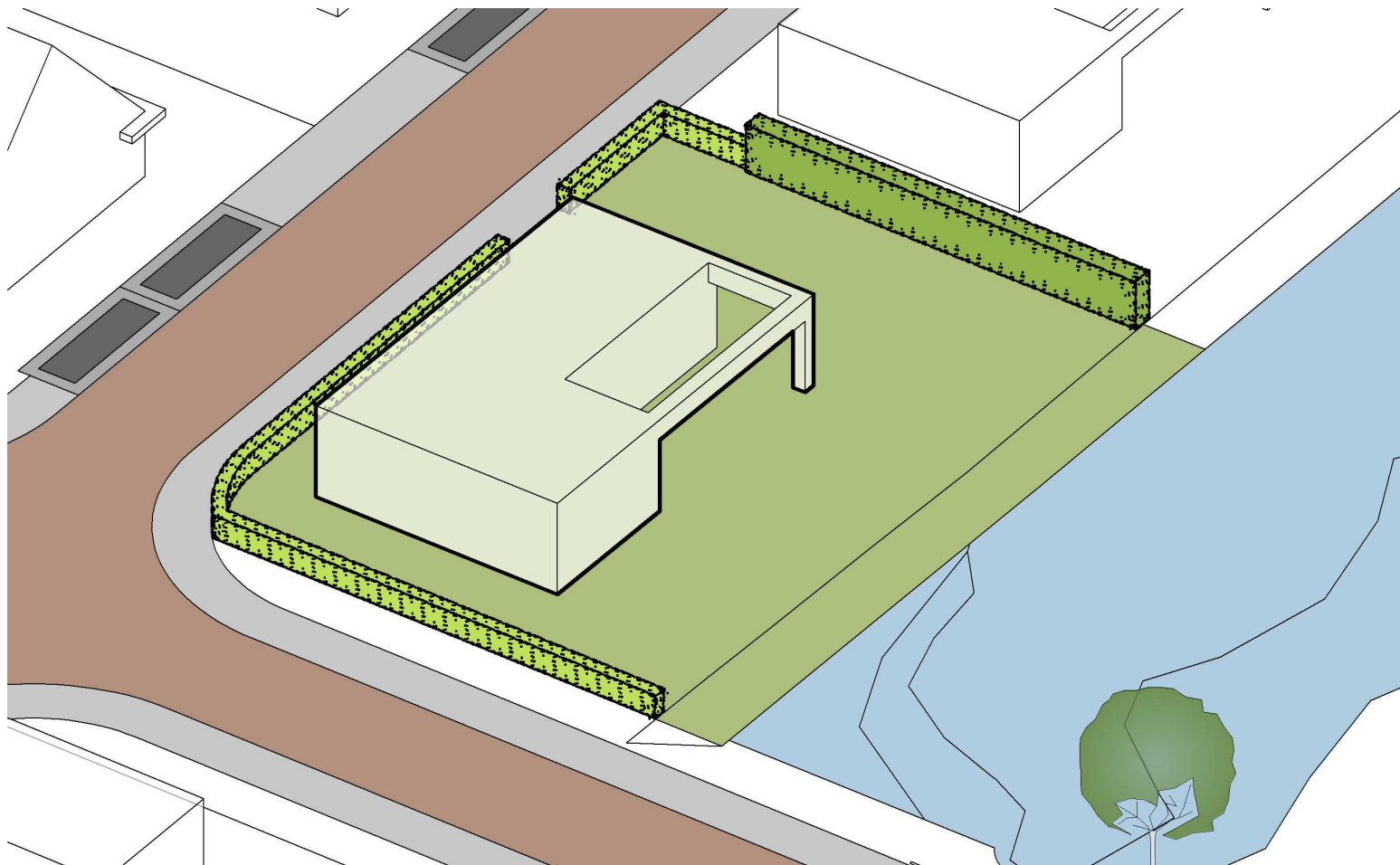
erfscheidingen

Bijlage: de Weerstallen 6 - kavelnummer 24



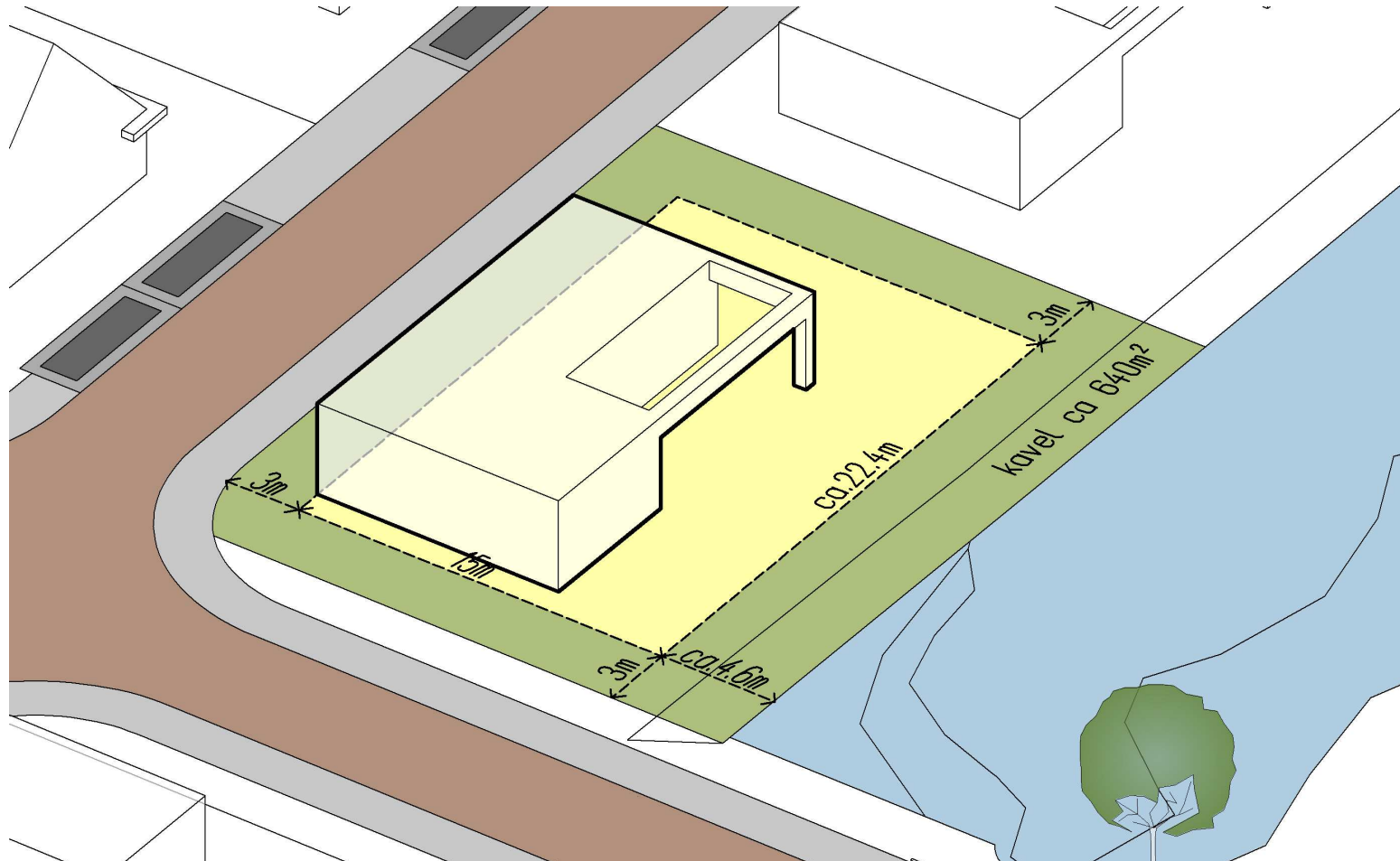
bebouwingsoppervlakte

Bijlage: de Weerstallen 4 - kavelnummer 25



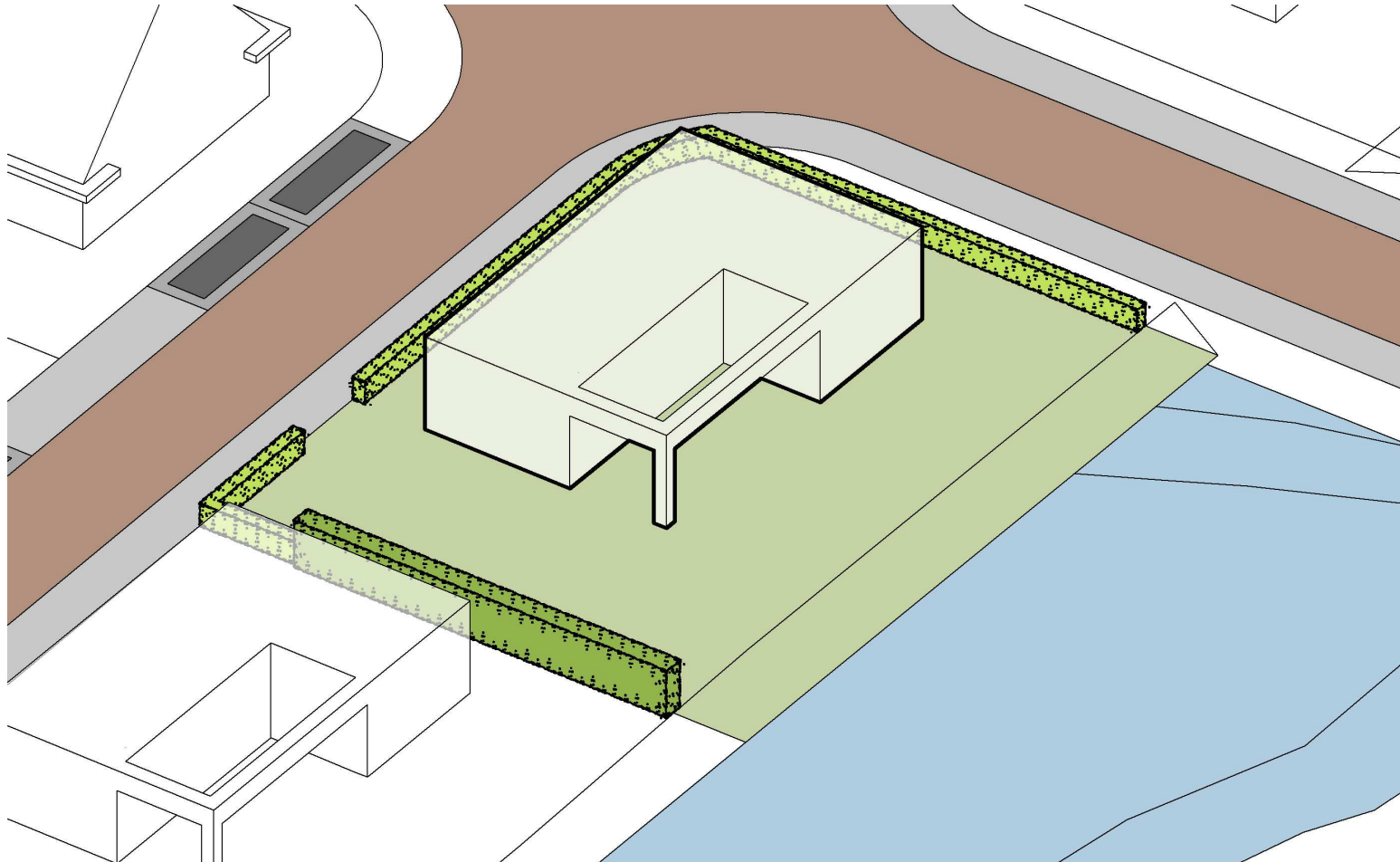
erfscheidingen

Bijlage: de Weerstallen 4 - kavelnummer 25



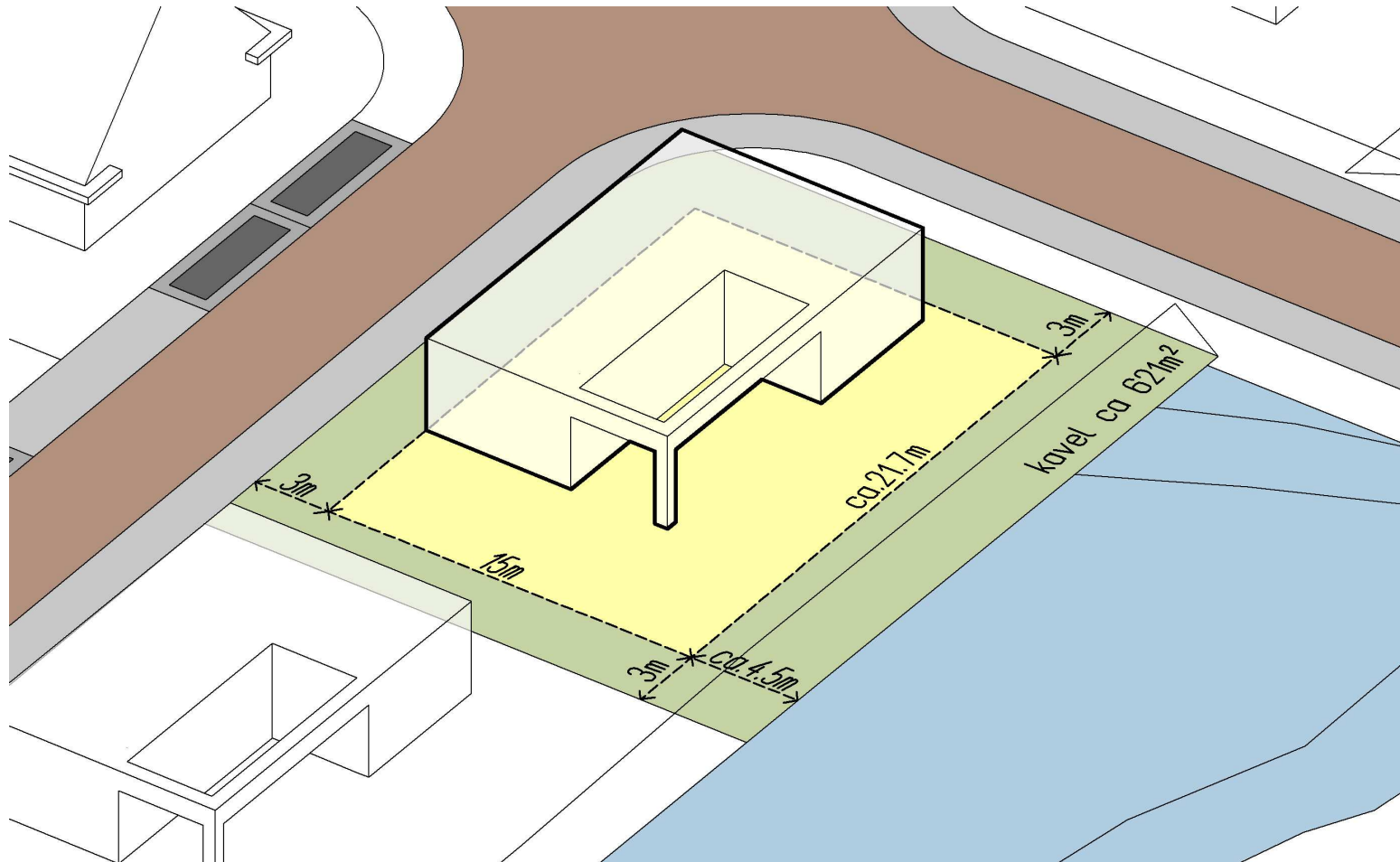
bebouwingsoppervlakte

Bijlage: de Weerstallen 56 - kavelnummer 26



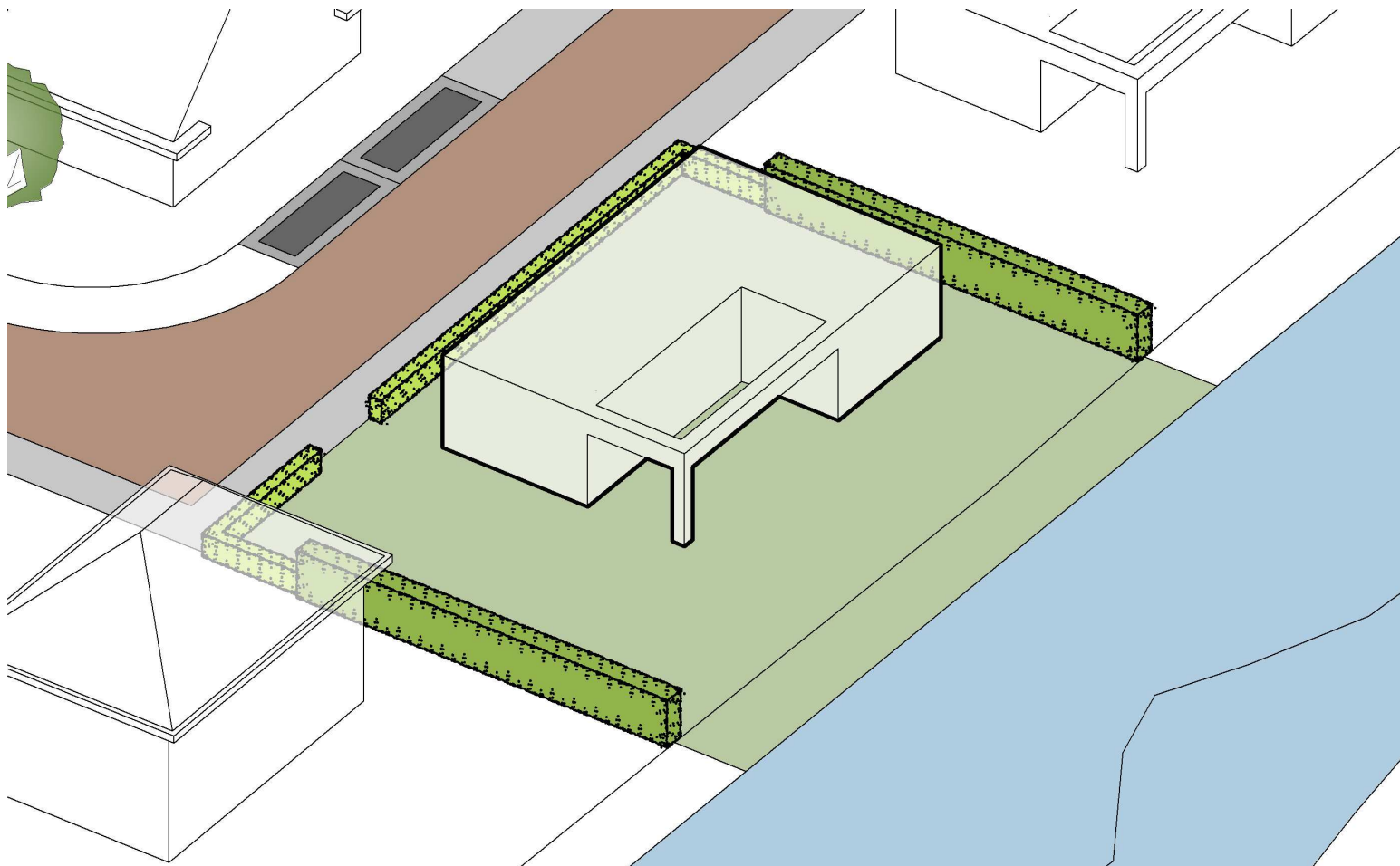
erfscheidingen

Bijlage: de Weerstallen 56 - kavelnummer 26



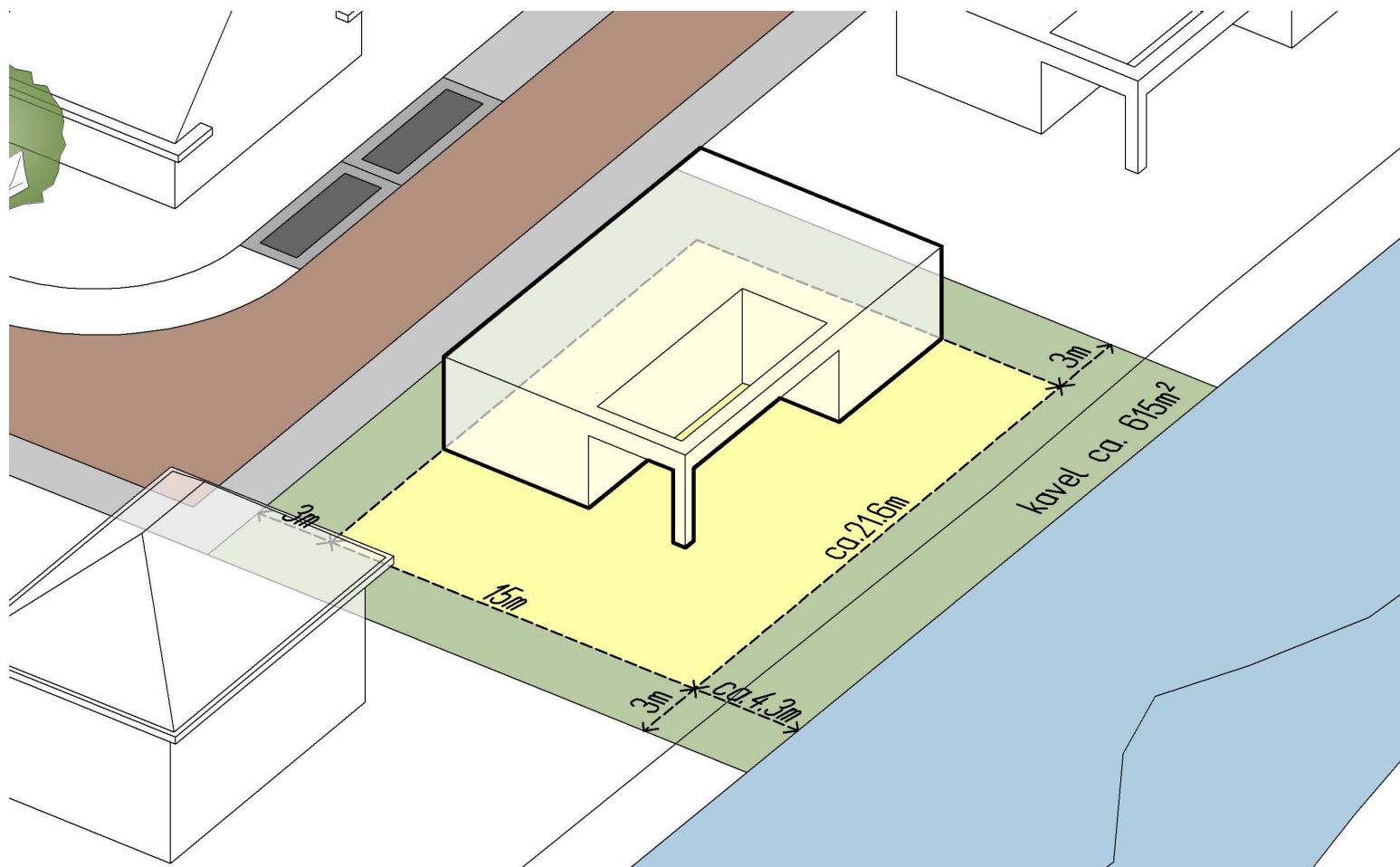
bebouwingsoppervlakte

Bijlage: de Weerstallen 54 - kavelnummer 27



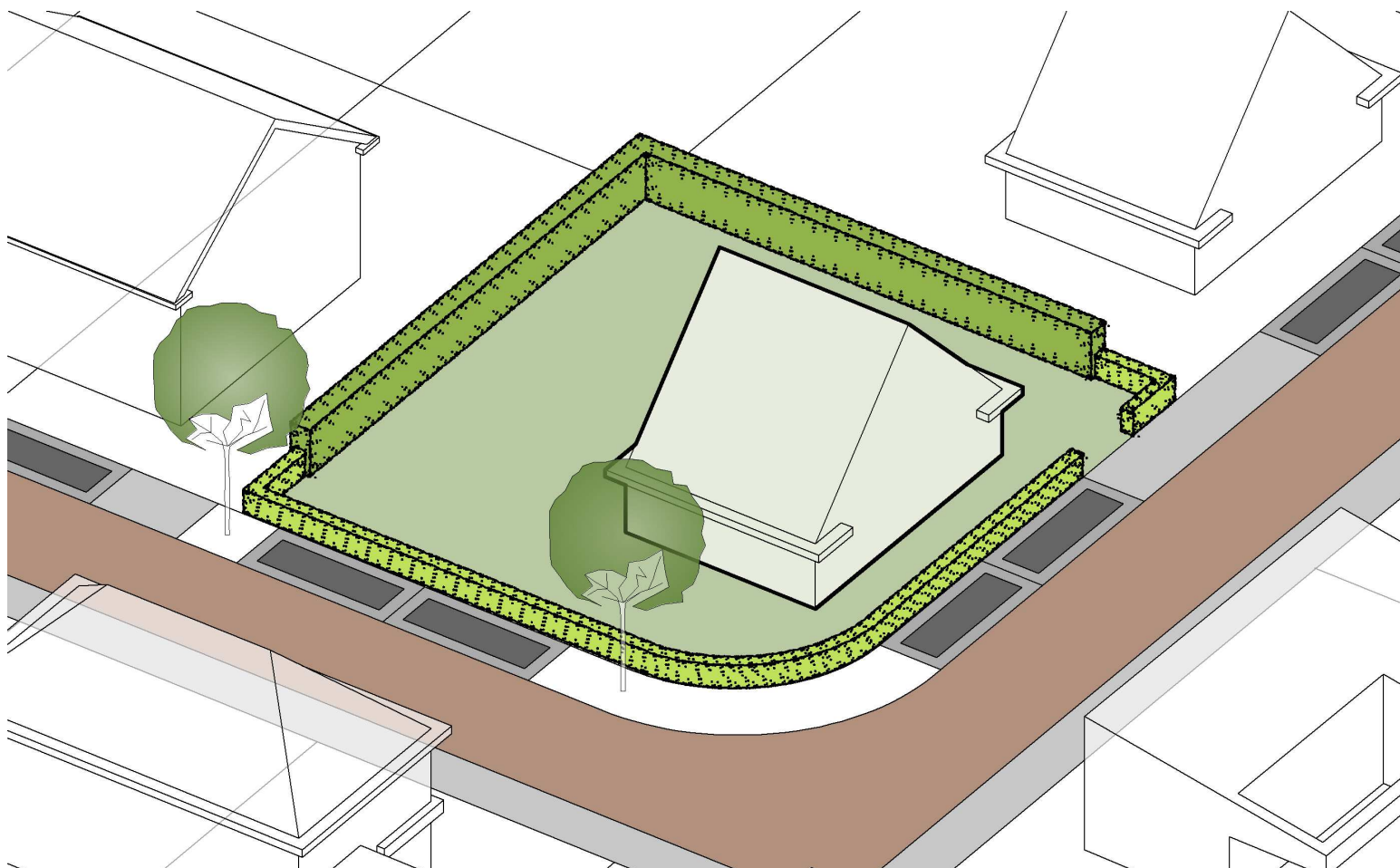
erfscheidingen

Bijlage: de Weerstallen 54 - kavelnummer 27



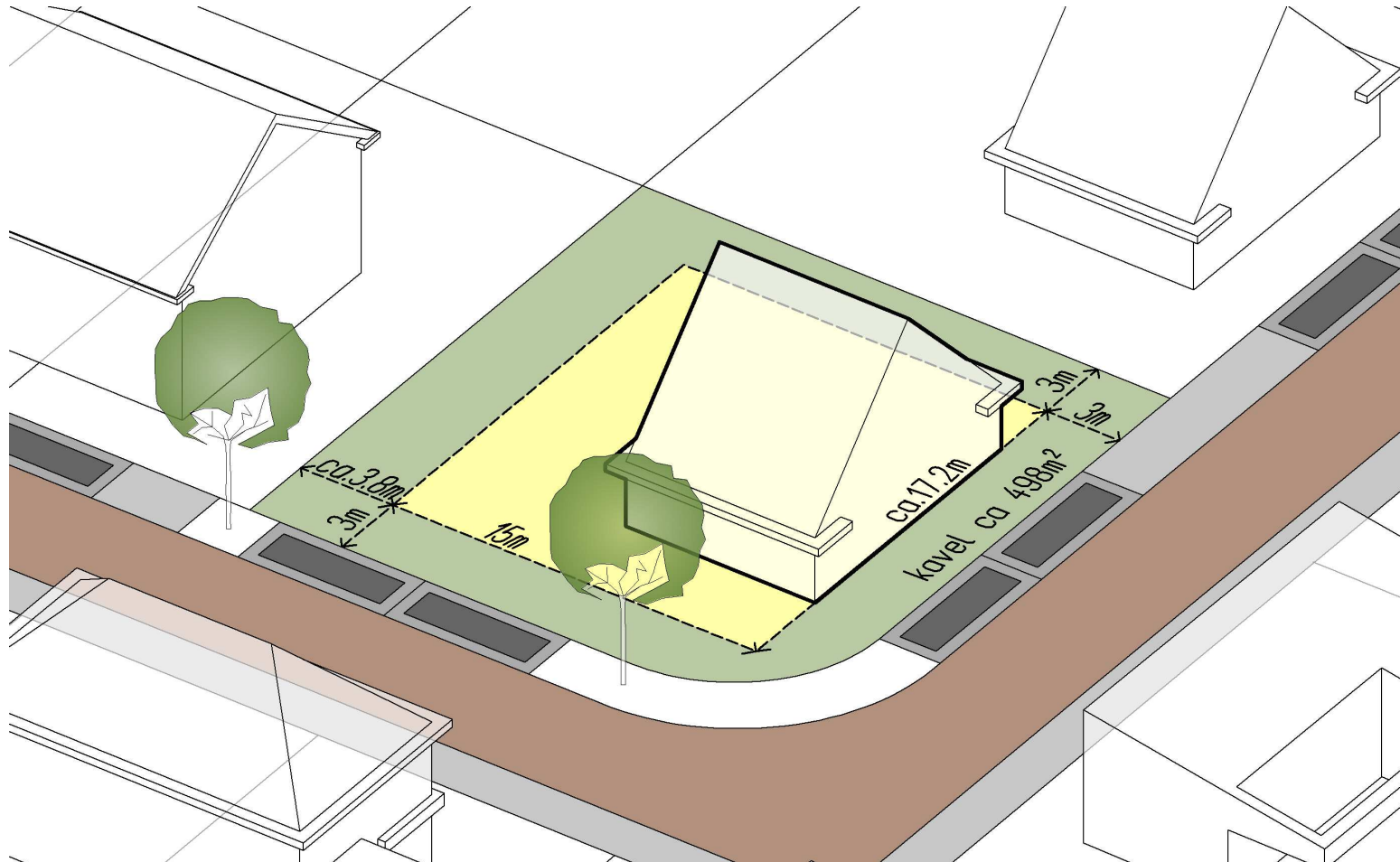
bebouwingsoppervlakte

Bijlage: de Weerstallen 29 - kavelnummer 28



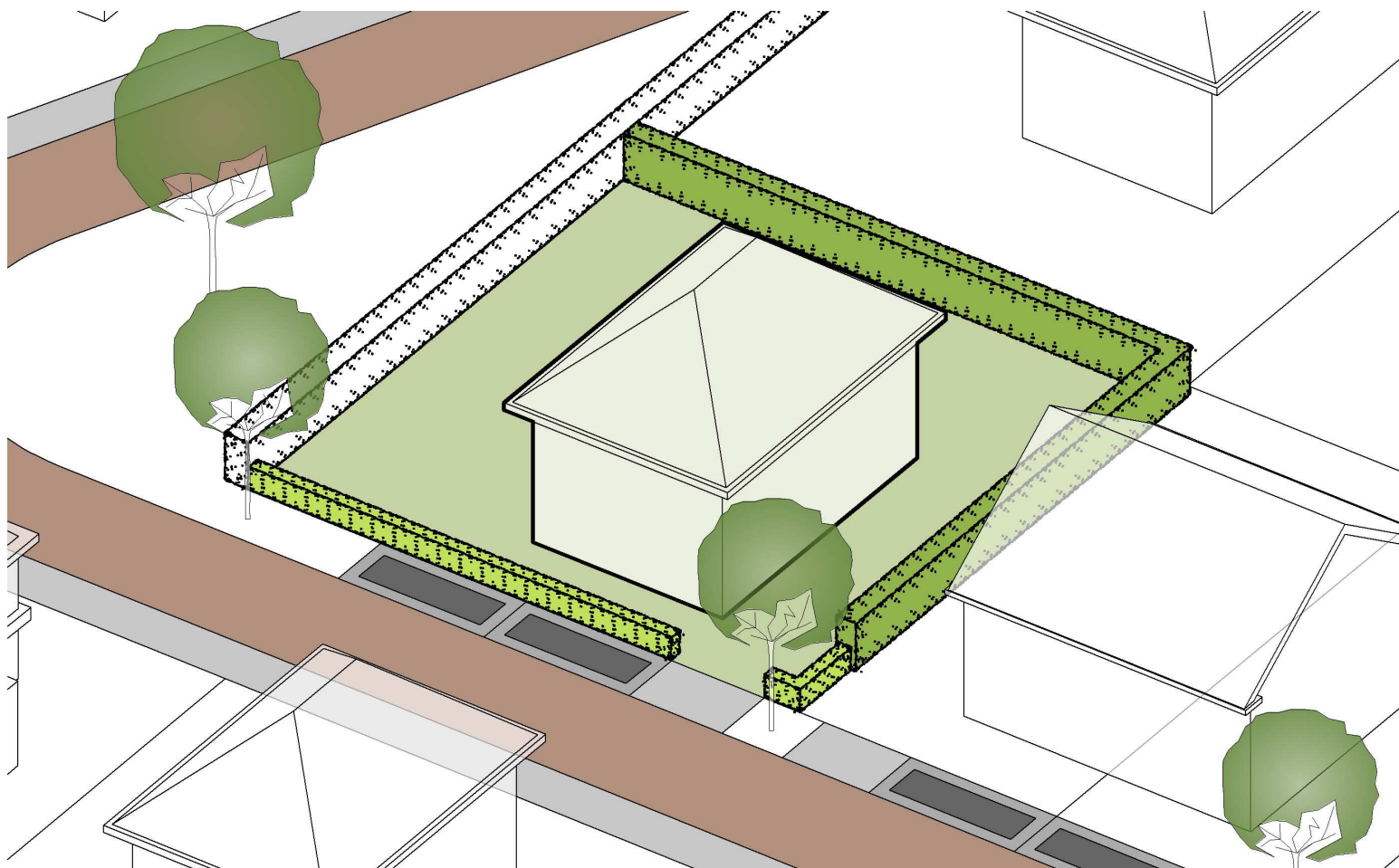
erfscheidingen

Bijlage: de Weerstallen 29 - kavelnummer 28



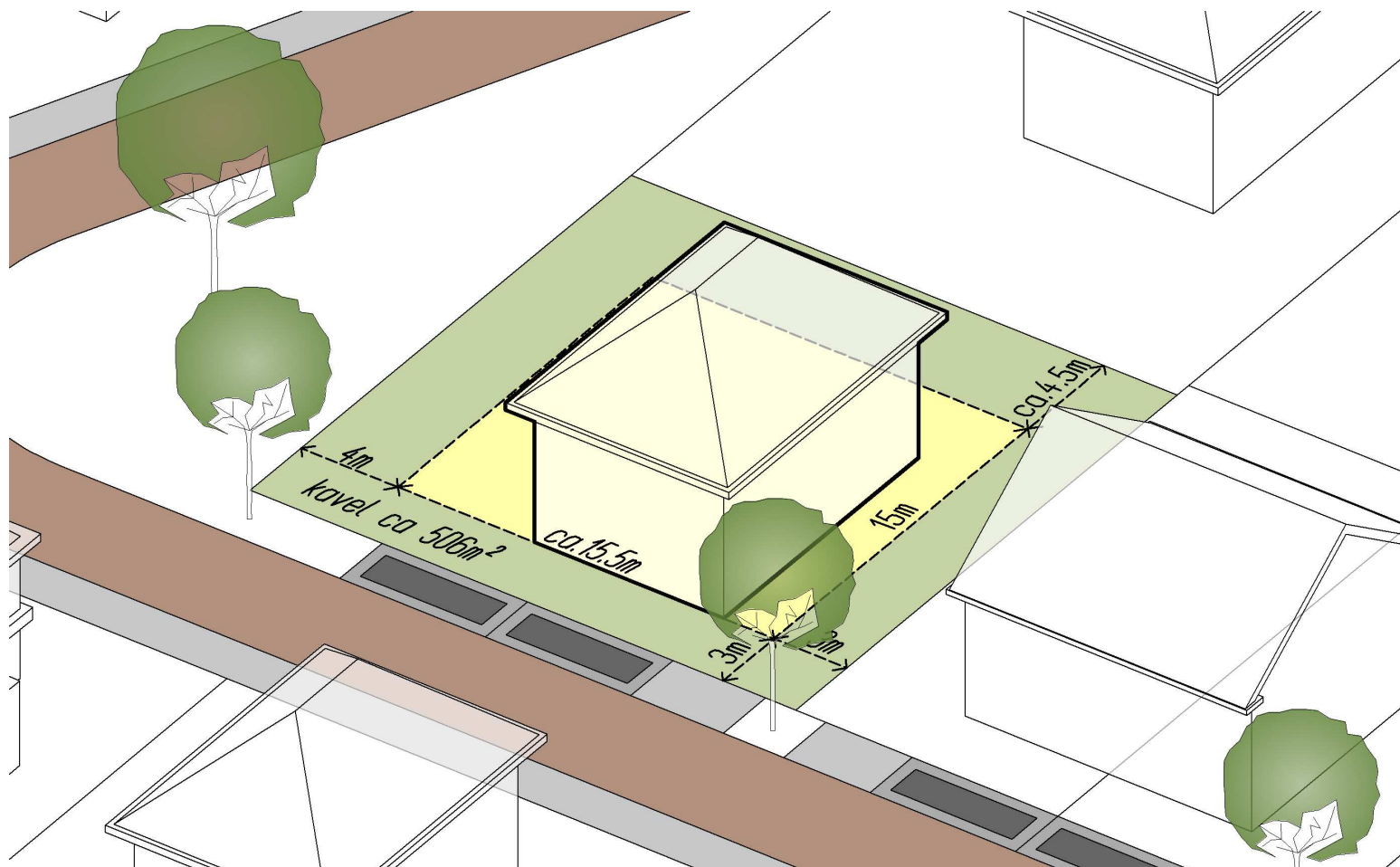
bebouwingsoppervlakte

Bijlage: de Weerstallen 15 - kavelnummer 35



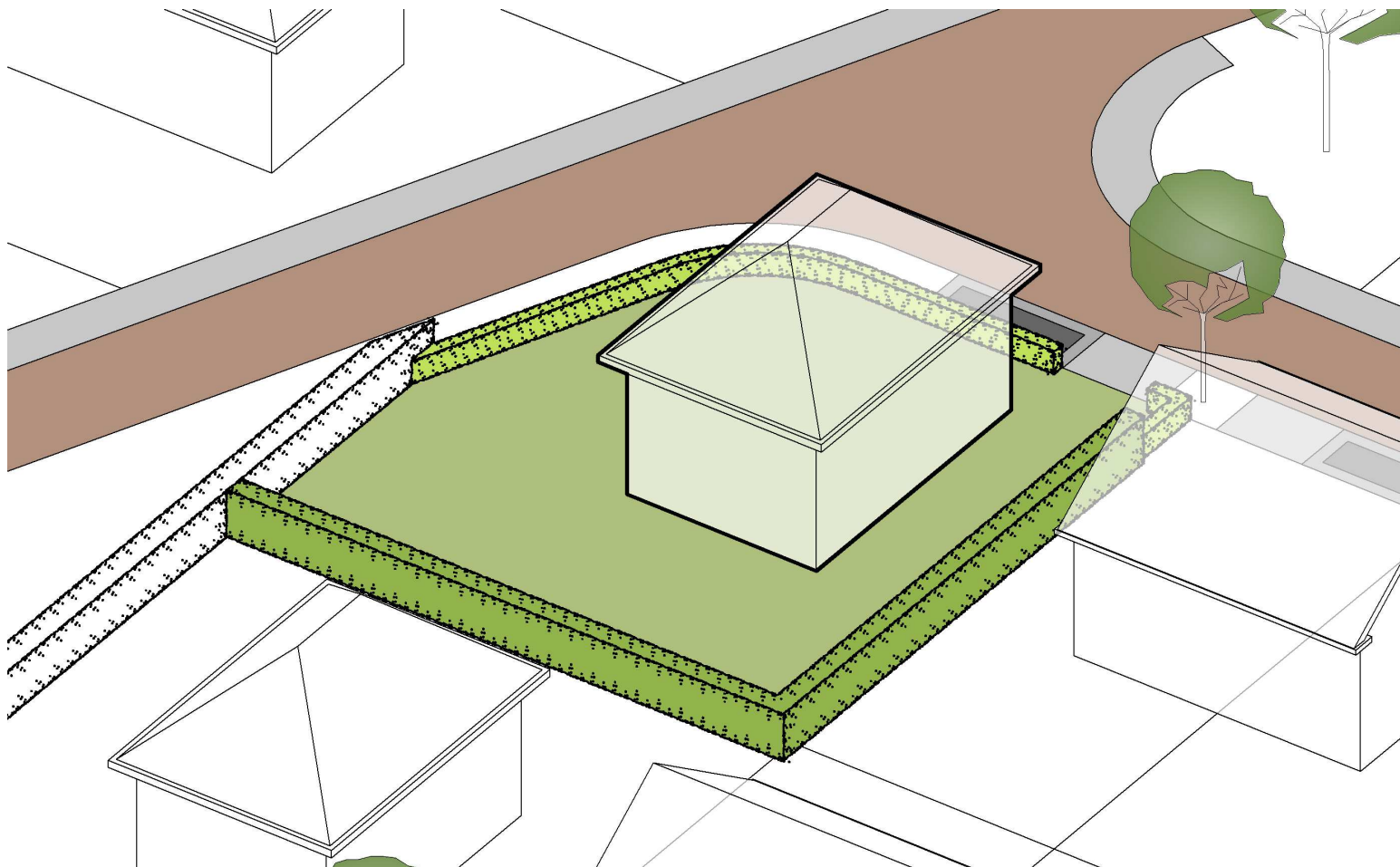
erfscheidingen

Bijlage: de Weerstallen 15 - kavelnummer 35



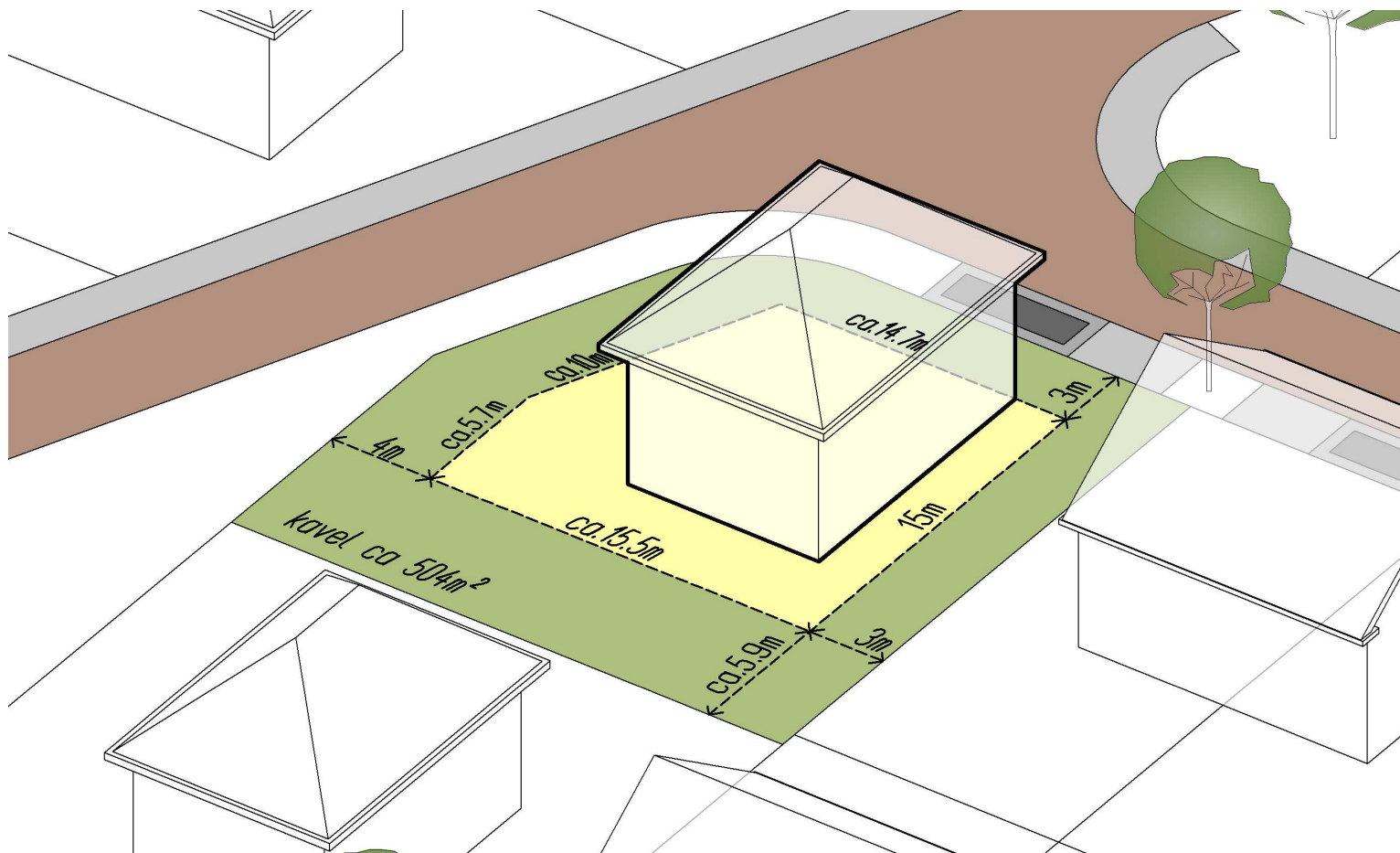
bebouwingsoppervlakte

Bijlage: de Warren 13 - kavelnummer 36



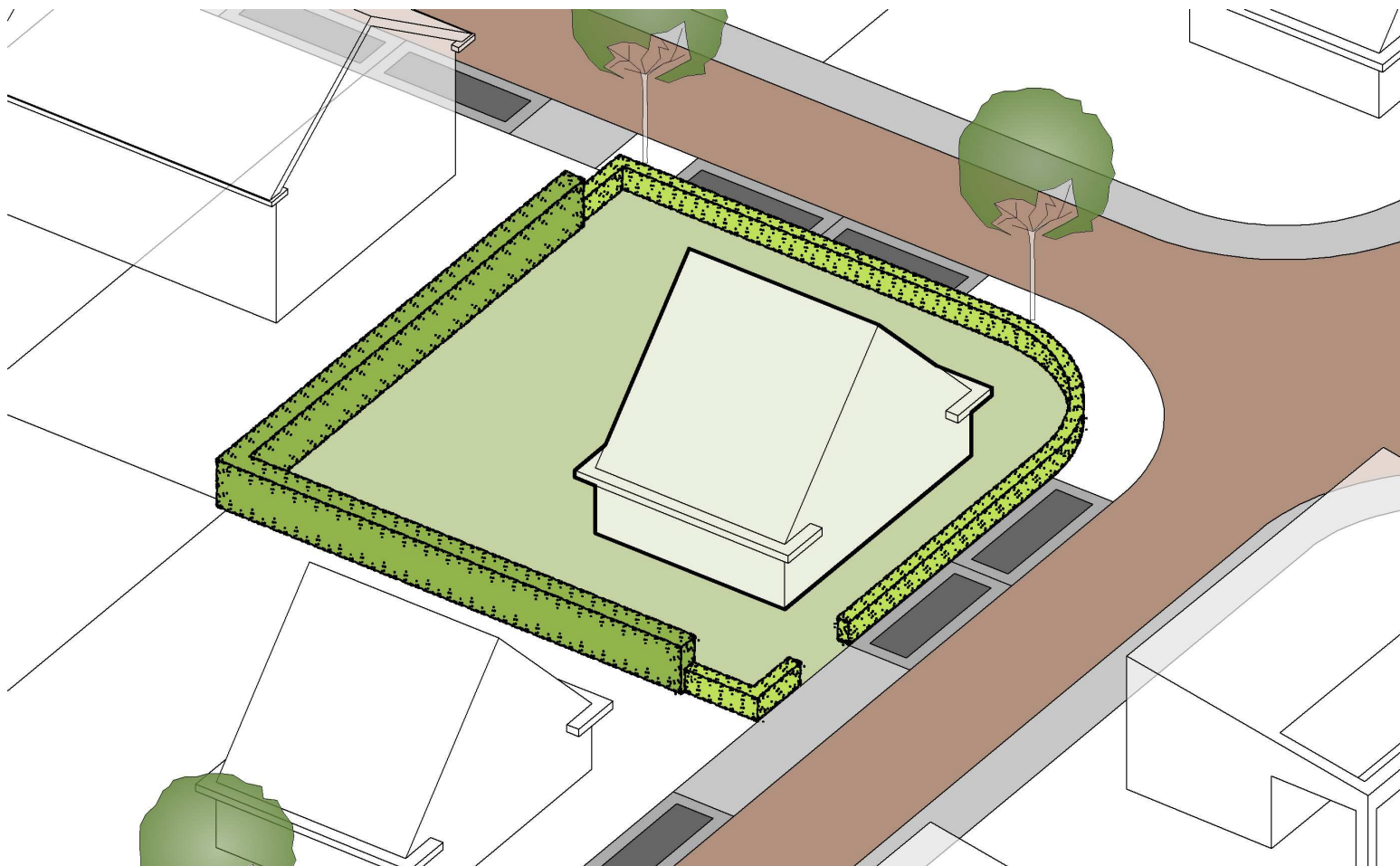
erfscheidingen

Bijlage: de Warren 13 - kavelnummer 36



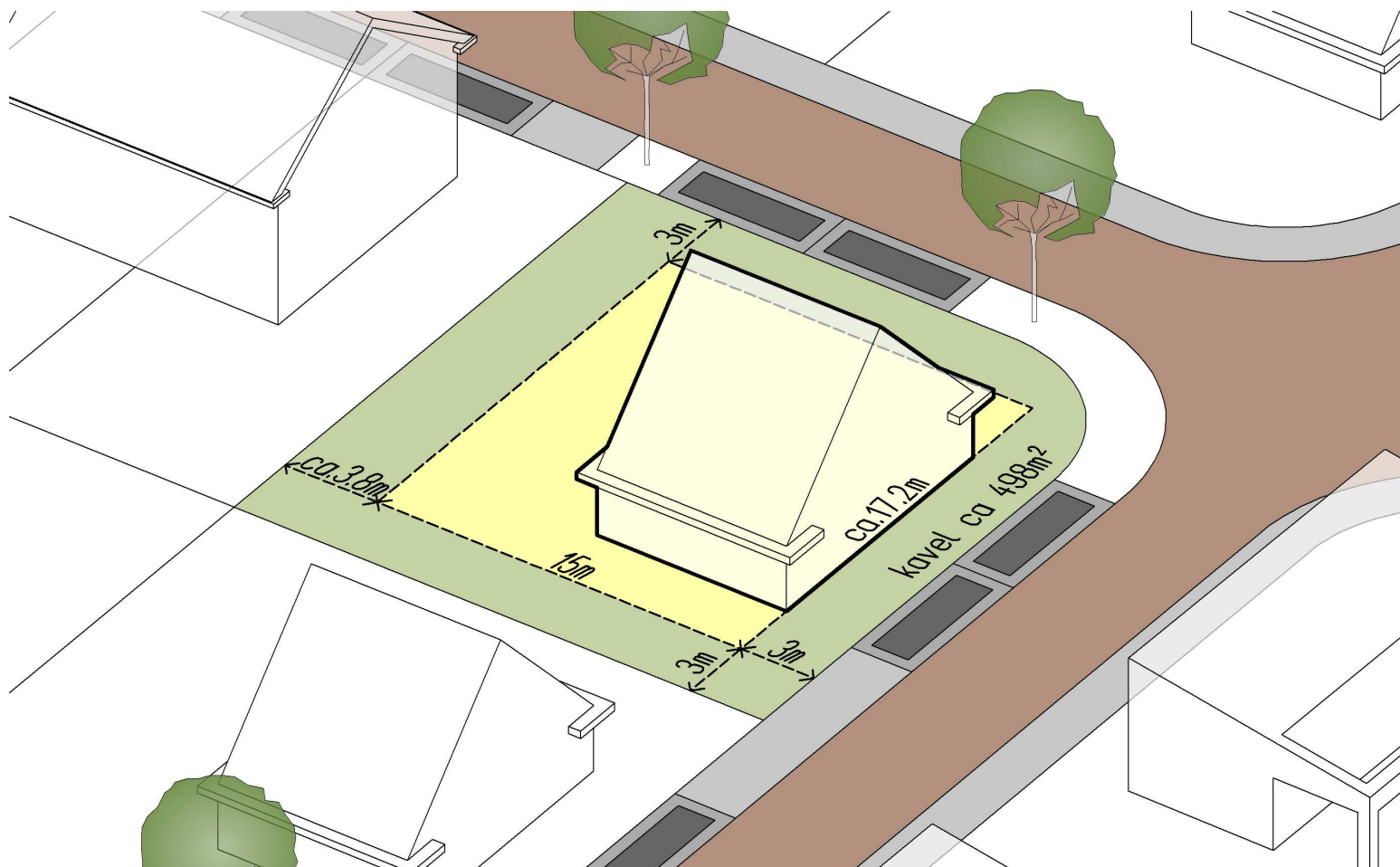
bebouwingsoppervlakte

Bijlage: de Weerstallen 31 - kavelnummer 43



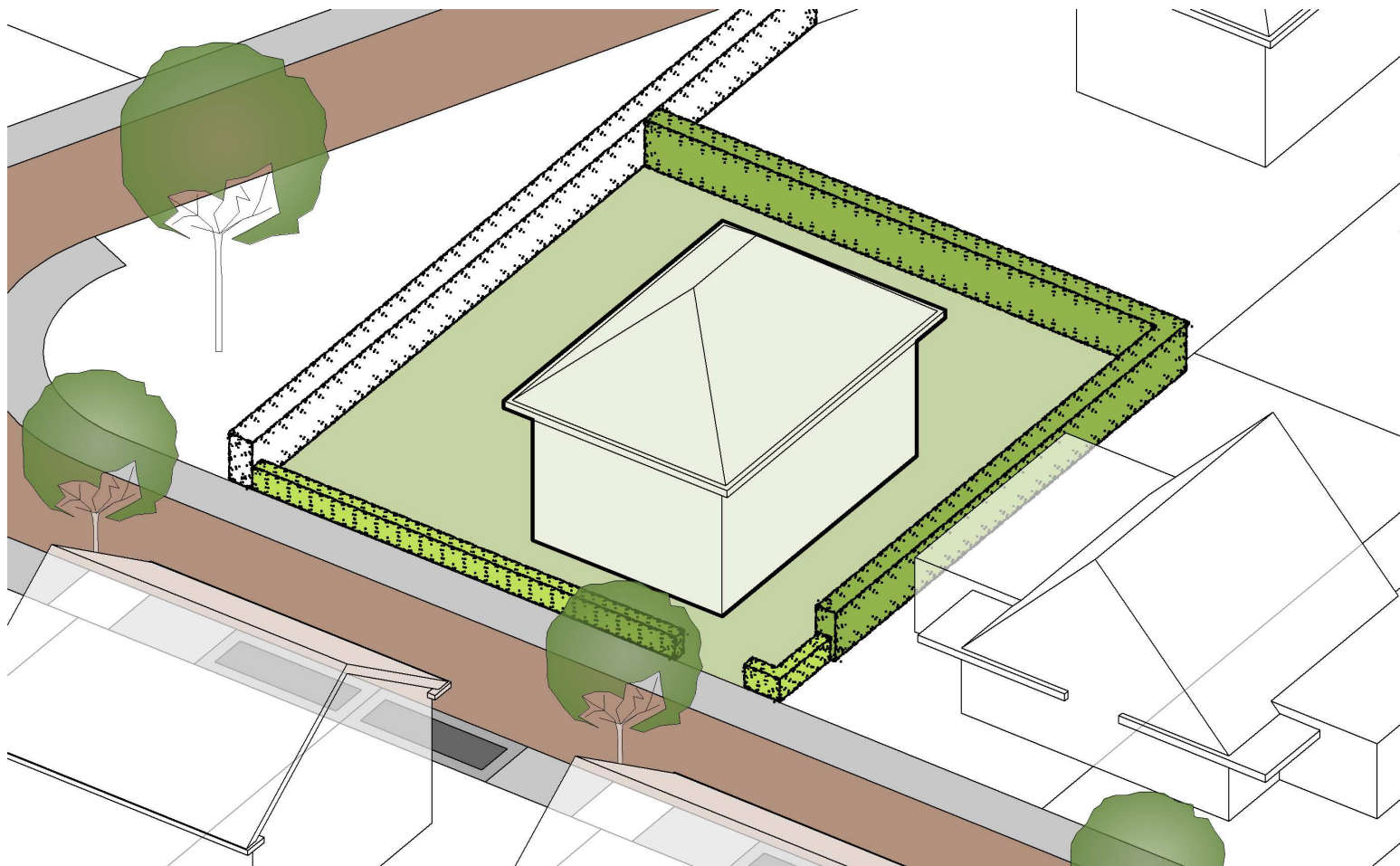
erfscheidingen

Bijlage: de Weerstallen 31 - kavelnummer 43



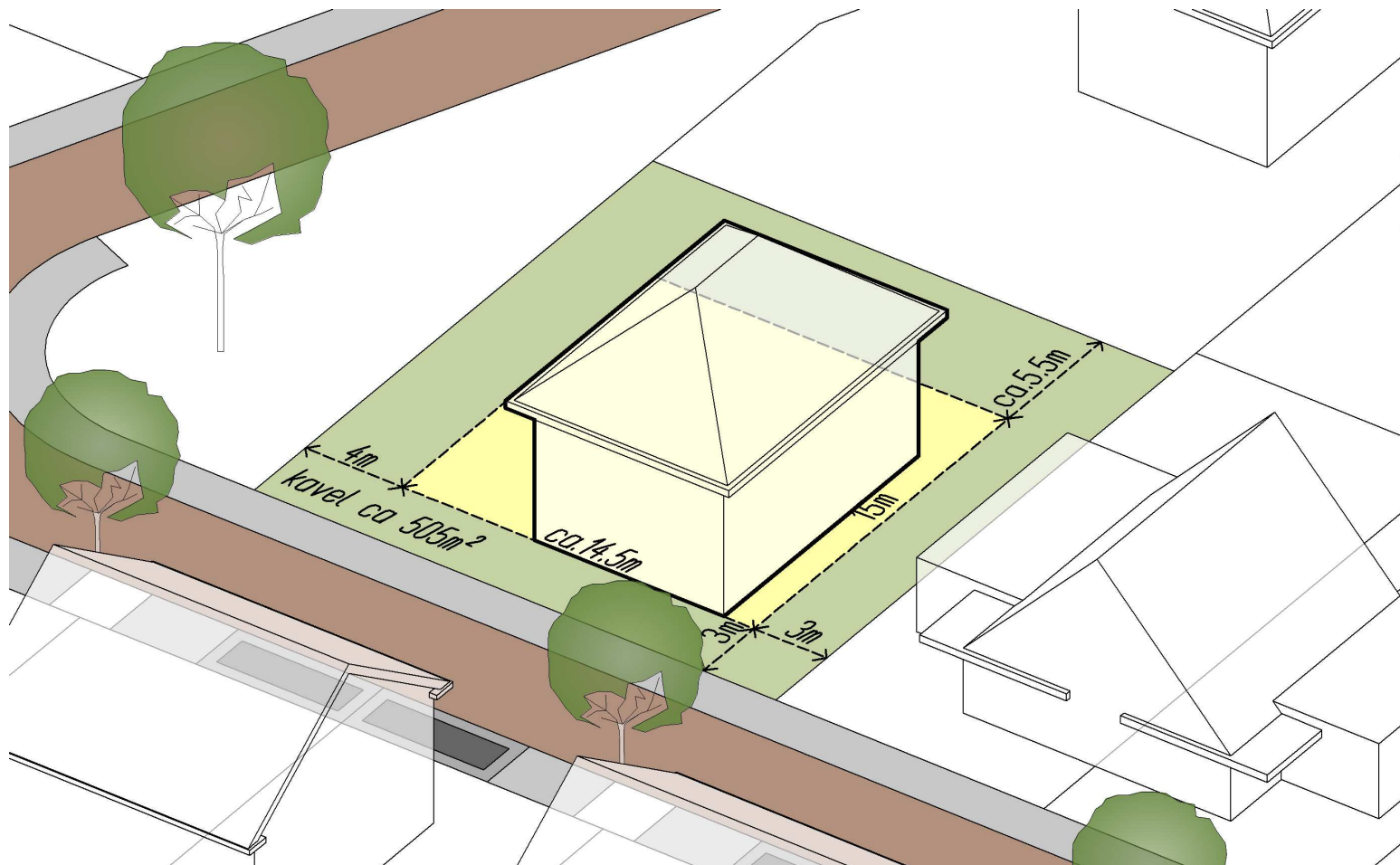
bebouwingsoppervlakte

Bijlage: de Warren 10 - kavelnummer 49



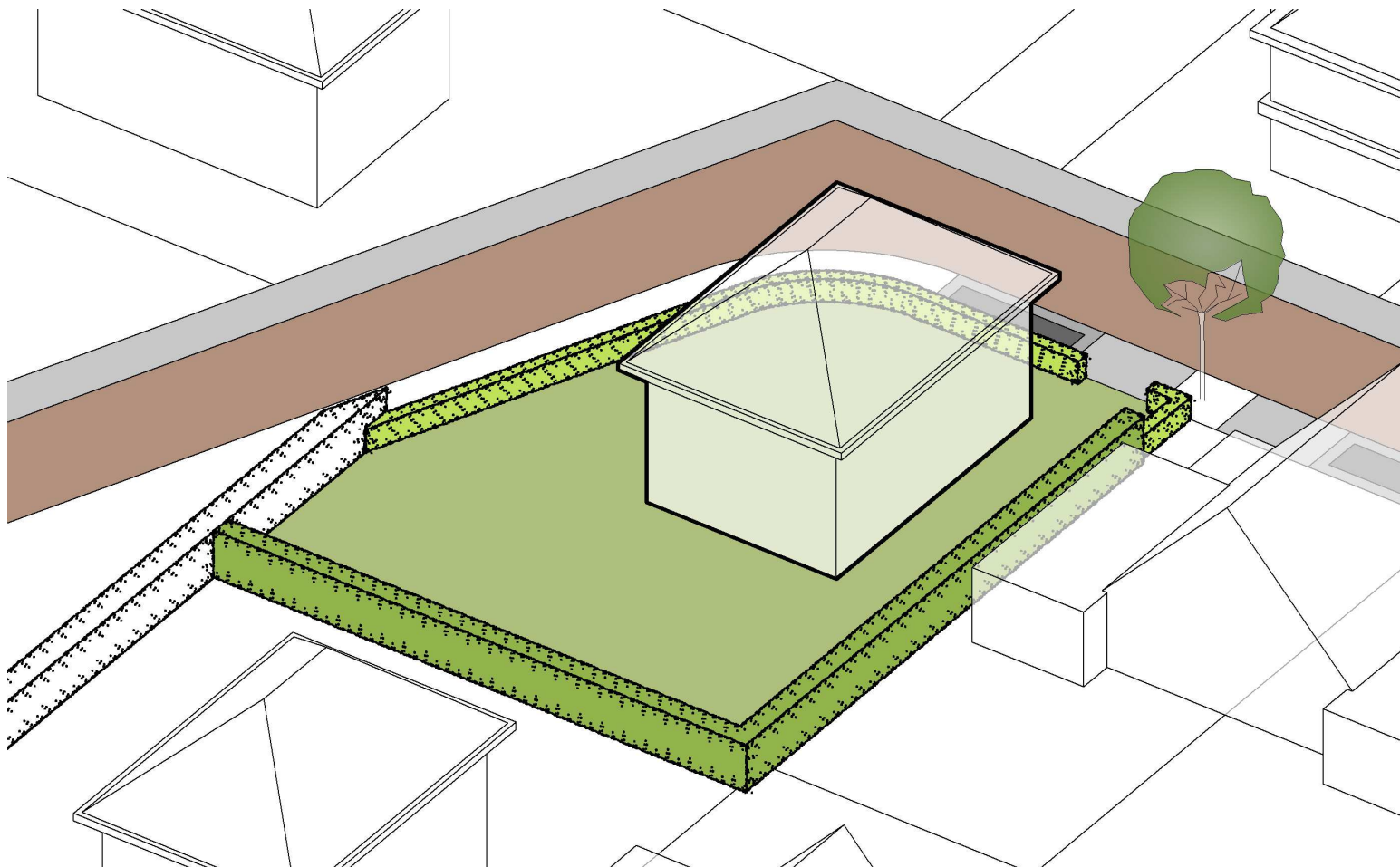
erfscheidingen

Bijlage: de Warren 10 - kavelnummer 49



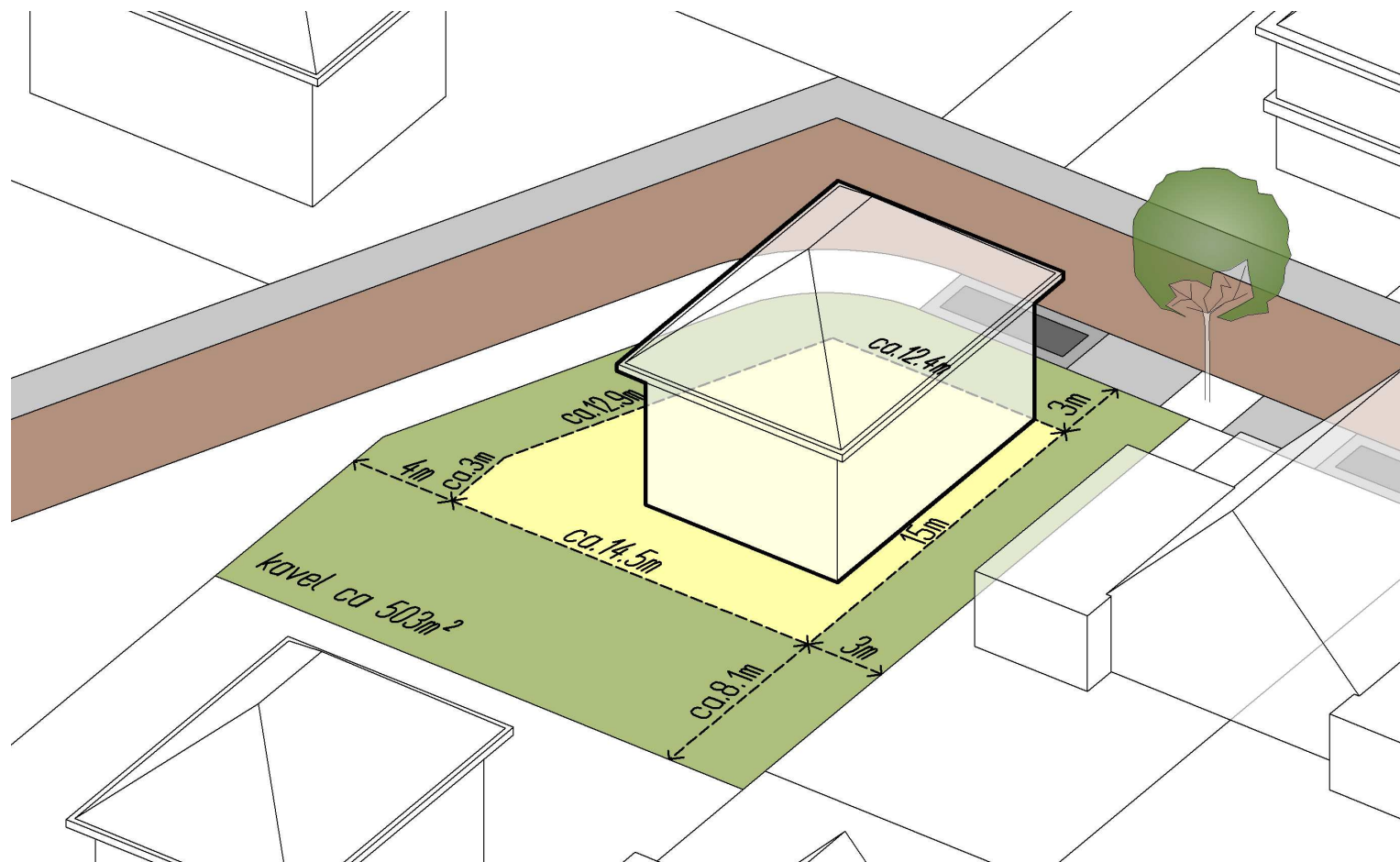
bebouwingsoppervlakte

Bijlage: de Weerstallen 13 - kavelnummer 50



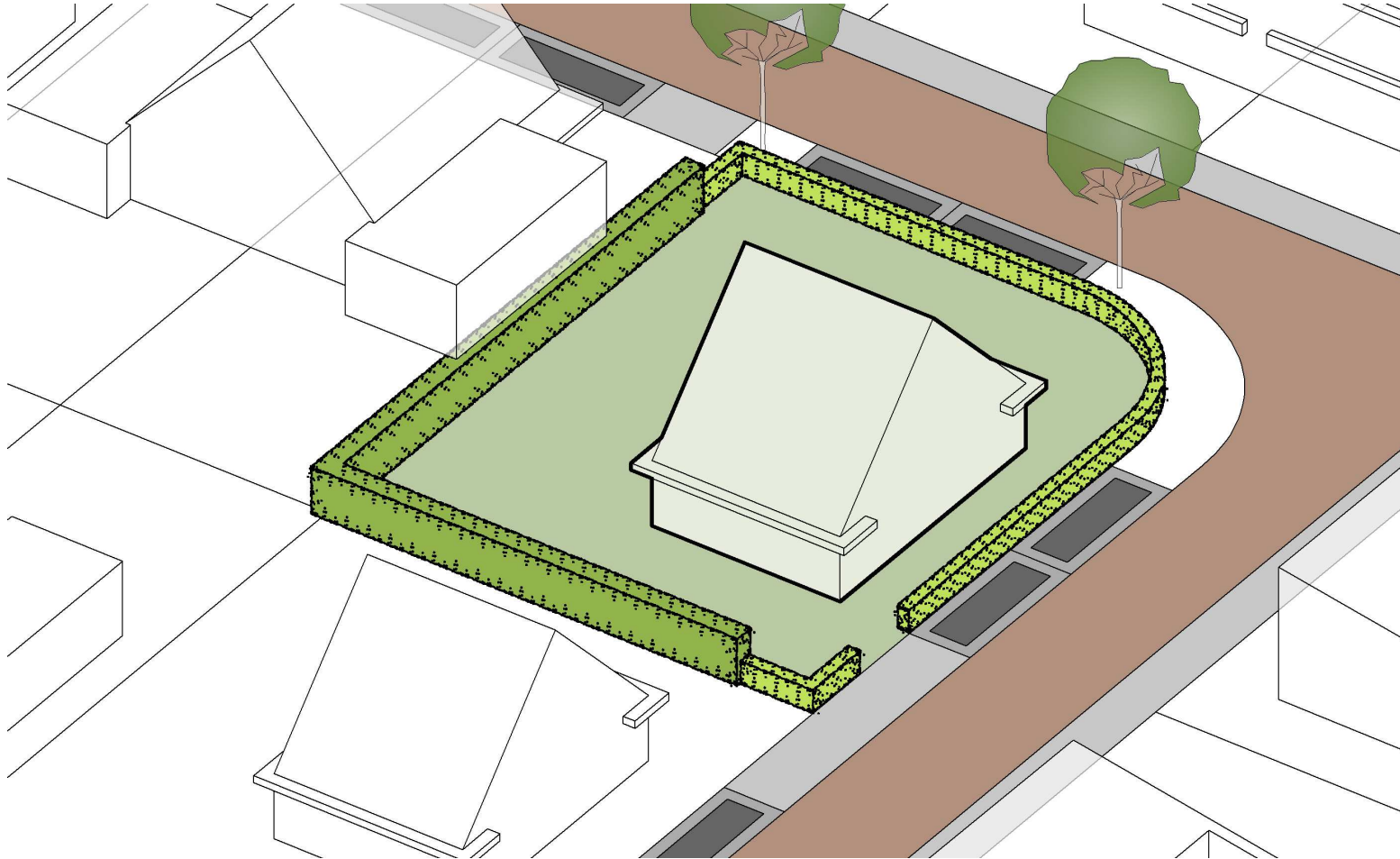
erfscheidingen

Bijlage: de Weerstallen 13 - kavelnummer 50



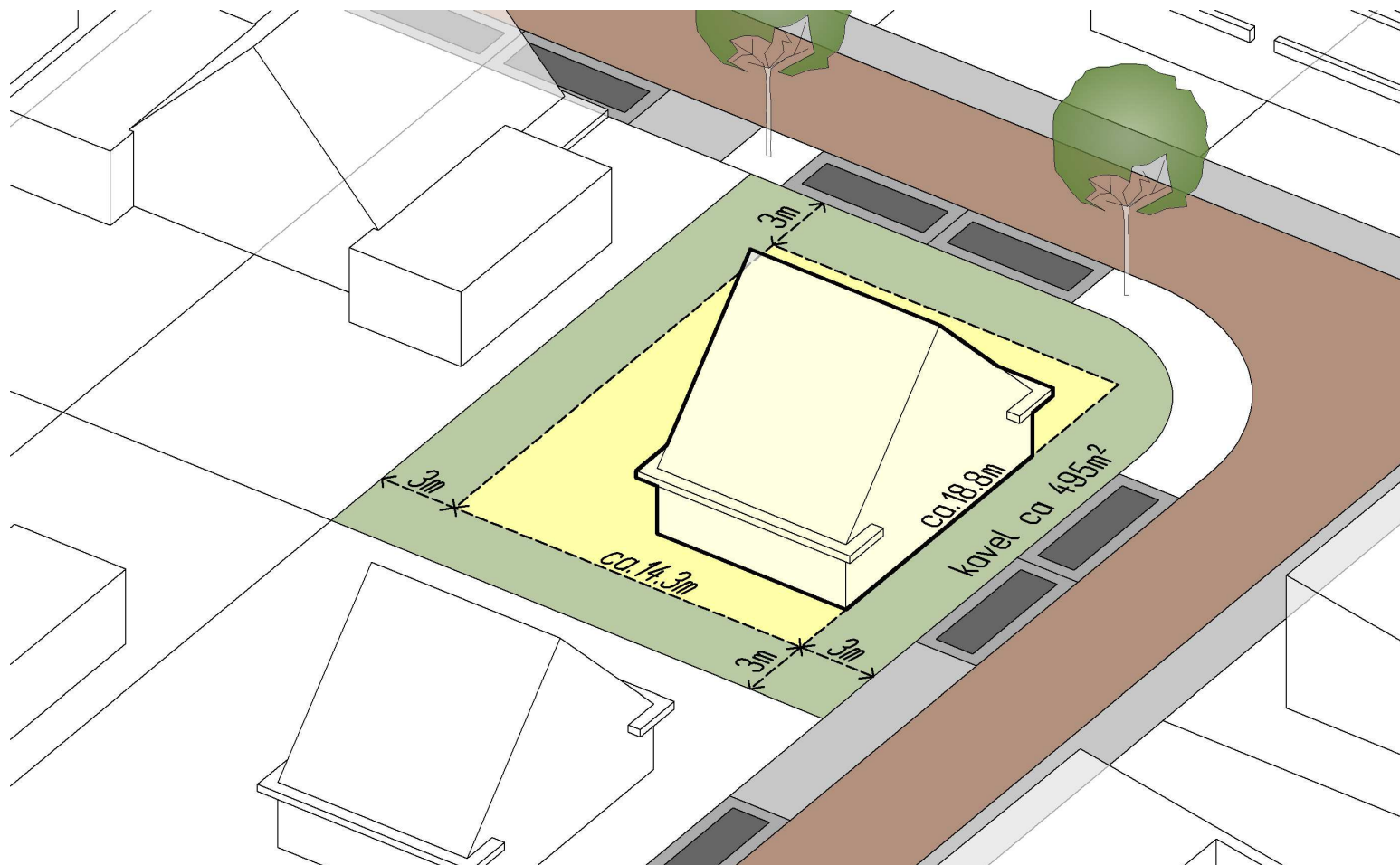
bebouwingsoppervlakte

Bijlage: de Weerstallen 3 - kavelnummer 55



erfscheidingen

Bijlage: de Weerstallen 3 - kavelnummer 55



bebouwingsoppervlakte

Makelaar:
Van der Schaaf & Schievink
Voorstraat 14
9291 CK Kollum
tel: 0511 452221



**Van der Schaaf
& Schievink**

Ontwikkelaar:
Lytsewâld BV
Trekweg 1
9292 ML Augsbuurt
tel: -



Architect:
BOX architecten
Kloosterweg 1
9851 TC Burum
tel: 0594 249266



BKP Westenstien Eiland