

Schreierswijk

Gasselternijveen

Beeldkwaliteitsplan 16.06.2025

CRE8

ONTWIKKELING, ADVIES & VASTGOED

Inhoud

1. INLEIDING	2
1.1 Doel beeldkwaliteitsplan	
1.2 Relatie tot omgevingsplan	
1.3 Relatie tot welstandsnota	
1.4 Leeswijzer	
2. ALGEMEEN	7
2.1 Historie en identiteit	
2.2 Kenmerken en beleid	
2.3 Deelgebieden	
3. DEELGEBIEDEN	11
3.1 Thematiek deelgebied I	
3.2 Regels deelgebied I	
3.3 Regels deelgebied I	
3.4 Materialisering en detaillering deelgebied I	
3.5 Thematiek deelgebied II	
3.6 Regels deelgebied II	
3.7 Regels deelgebied II	
3.8 Materialisering en detaillering deelgebied II	
3.9 Thematiek deelgebied III	
3.10 Regels deelgebied III	
3.11 Regels deelgebied III	
3.12 Materialisering en detaillering deelgebied III	
4. REGELS VOOR DE HELE WIJK	24
4.1 Rooilijnen	
4.2 Representatieve gevels	
4.3 Hagen en erfafscheidingen	

1. Inleiding



1.1 Doel beeldkwaliteitsplan

Dit beeldkwaliteitsplan dient ter inspiratie voor bouwers en als toetsingsdocument voor de gemeente en de welstandscommissie. Het document is tot stand gekomen in samenwerking met de gemeente Aa en Hunze.

Het doel van dit document is het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit van de Schreierswijk, met respect voor de bestaande karakteristieken van Gasselternijveen. Het ondersteunt het opgestelde verkavelingsplan in het realiseren van een goede samenhang in de inrichting van het gebied en de vormgeving van de woningen. Hierbij staan het behoud van het dorpse karakter, de historische waarden en de aansluiting op het omliggende landschap centraal. Het plan draagt bij aan het behoud en het versterken van de identiteit van Gasselternijveen, waarbij zowel de historische waarden als de toekomstige behoeften van het dorp samengebracht worden.

We streven in Schreierswijk naar een duidelijk herkenbaar karakter voor de wijk. De woonkwaliteit en de daaraan gekoppelde beeldkwaliteitsregels zijn gerelateerd aan de reeds bebouwde omgeving en het landschap. Op een aantal plekken heeft de bebouwing een bepalende rol in het creëren van een aantrekkelijk beeld of het verkrijgen van een specifieke sfeer. Voor deze deelgebieden worden er alternatieve regels gehanteerd. Sommige plekken hebben meer ruimte voor vrijheid, terwijl andere plekken vragen om specifieke en doelmatige regels.

De gemeente Aa en Hunze heeft in de Welstandsnota 2020 algemene welstandscriteria opgenomen. In dit beeldkwaliteitsplan zijn deze criteria vertaald naar specifieke hoofdregels ten behoeve van de Schreierswijk. Het beeldkwaliteitsplan dient daarmee als leidraad om de Schreierswijk te toetsen aan regelgeving omtrent de beeldkwaliteit.

1.2 Relatie tot omgevingsplan

De plankaart geeft de ambities voor het gebied weer, maar is nog niet definitief ingevuld en flexibel voor nadere ontwikkelingen. Hierdoor kunnen kavels en bouwstroken mogelijk naar aanleiding van toekomstige ontwikkelingen veranderen. Het beeldkwaliteitsplan geeft de kaders weer op gebied van bebouwingshoogte, oppervlakte et cetera, maar kan niet garanderen dat deze criteria geheel overal toegepast kunnen worden, omdat het omgevingsplan en de welstandscriteria bepaalde regels en richtlijnen voorstelt.

1.3 Relatie tot Welstandsnota

Voor het gebied geldt 'Welstandsbeleid' Aa en Hunze 2020' welke is vastgesteld door de raad d.d in 2020. De Welstandsnota bevat de basisvoorwaarden, waaraan bouwplannen op welstandsaspecten getoetst zullen worden. In de welstandsnota worden algemene en gebiedsgerichte criteria, die gebaseerd zijn op de beeldkwaliteitsplannen van Aa en Hunze, gepresenteerd. Het beeldkwaliteitsplan vormt altijd het uitgangspunt voor de welstandstoets. In dit beeldkwaliteitsplan zijn algemene en gebiedsgerichte welstandscriteria opgenomen.

Nota welstandsbeleid Aa en Hunze

In de 'Nota welstandsbeleid Aa en Hunze' is over de relatie tussen de nota en beeldkwaliteitsplannen de volgende tekst opgenomen: *"Voor alle ontwikkelingsgebieden geldt dat óf een beeldwaliteitsparagraaf wordt opgenomen in het bestemmingsplan óf dat een apart beeldkwaliteitsplan zal worden opgesteld. Deze zal in ieder geval rekening moeten houden met de omgeving en de daarvoor geldende welstandscriteria. De vaststellingsprocedure is gelijk aan die van de Nota Welstandsbeleid. Beeldkwaliteitsplannen die op dit moment geldig zijn vormen een onderdeel van deze nota en het gemeentelijk welstandsbeleid."*

Ook de volgende tekst uit de nota is van belang:

"Het college kan - eventueel op advies van de welstandscommissie - ook afwijken van de welstandscriteria zelf.....van de welstandscommissie."

Bovenstaande tekst is ook van toepassing op de toetsing van bouwplannen in het plangebied van dit beeldkwaliteitsplan.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk '2. *Algemeen*' omschrijft de historische relevantie, gebiedskenmerken en de dorpsidentiteit van Gasselternijveen.

Hoofdstuk '3. *Deelgebieden*' definieert de diverse deelgebieden en beschrijft de regels omtrent het bouwen en de beoogde beeldkwaliteit.

Hoofdstuk '4. *Regels voor de hele wijk*' biedt een visuele weergave van de rooilijnen, representatieve zijden en de hagen en erfafscheidingen.

2. Algemeen

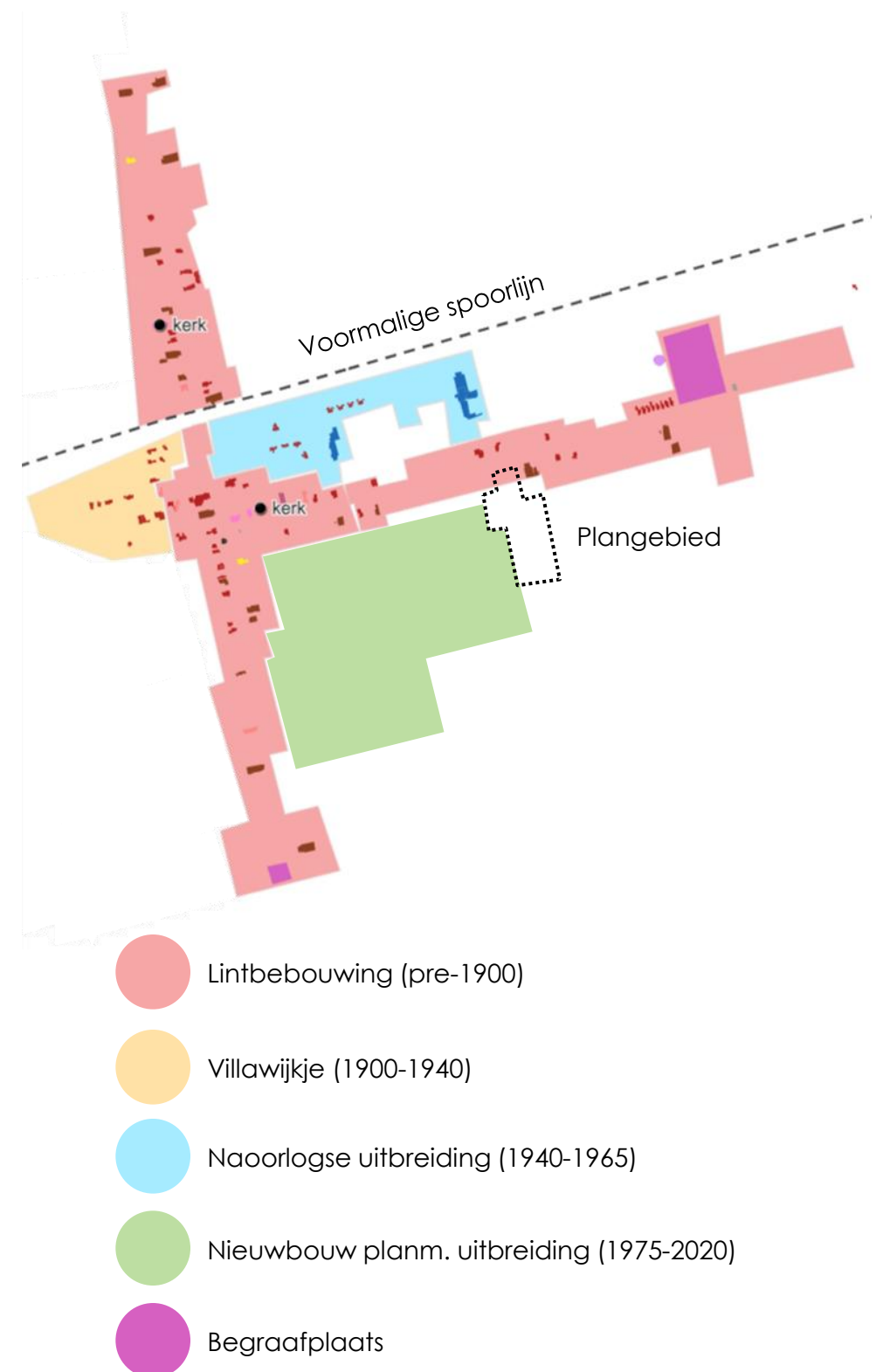
2.1 Historie en identiteit

Historische en landschappelijke context

Gasselternijveen kent een rijke geschiedenis als veenkolonie, ontstaan in de 17e eeuw door de ontginning van veengronden. Het dorp heeft een karakteristieke **lintbebouwing**, en kenmerkt zich door de kruising van een wegdorp en een kanaaldorp, omringd door open agrarisch landschap. Dit landschap en de historische dorpsstructuur vormen belangrijke kernwaarden voor het dorp.

Ruimtelijke identiteit en structuur

- Het **open veenkoloniale landschap** dat de achtergrond vormt van het dorp en de sfeer van rust en ruimte creëert.
- De **historische lintbebouwing** met een lineair karakter, waarbij panden een zekere regelmaat vertonen in afstanden, materialen en volumes.
- **Groene elementen** zoals bomenrijen, tuinen en openbare groene ruimtes die de bebouwing omlijsten en zorgen voor samenhang.



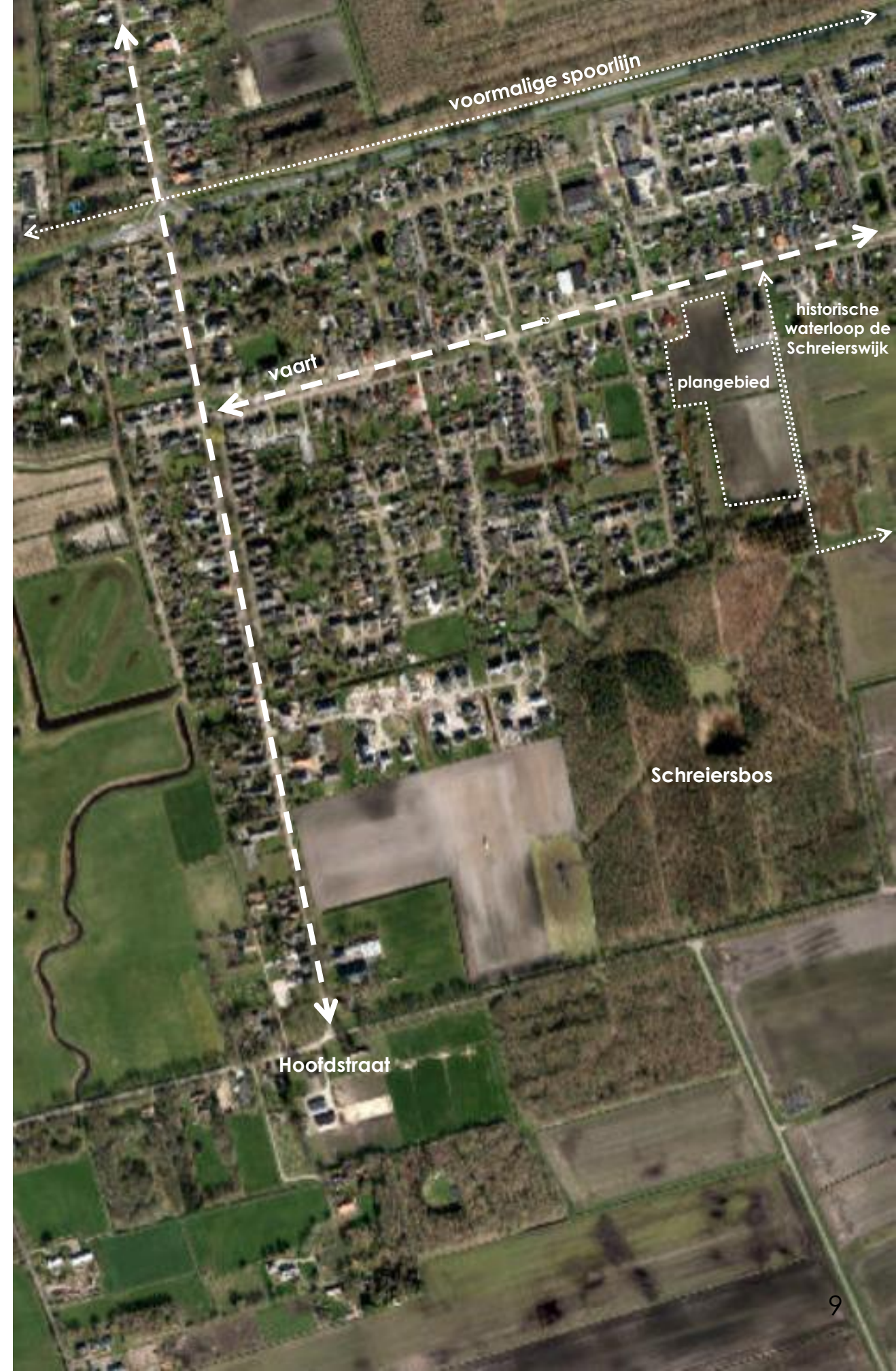
2.2 Kenmerken en beleid

Kenmerken

Herkenbaar voor het veenkoloniale dorp is de opbouw die bestaat uit een tweedeling. Aan de ene zijde van het diep ligt de kleinschalige dorpsbebouwing, aan de overzijde, de landzijde, liggen op onderlinge regelmatige afstand de boerderijen. Het plangebied waarover dit beeldkwaliteitsplan gaat, bevindt zich aan de landzijde. Ondanks de demping van veel van de diepen is deze heldere ruimtelijke opzet met dit asymmetrische profiel beeldbepalend. Verdichtingen in de lintbebouwing zijn te vinden bij de dwarsverbindingen tussen de lintdorpen. In de loop der tijd zijn de linten aan de dorpszijde verdicht en zijn veel van de oude woningen vervangen. Des te ouder de woonbebouwing is, des te dichter staan de huizen op de weg. De recentere bebouwing is verder teruggeplaatst.

Waardering, beleid en ontwikkeling

Er bestaat veel waardering voor de herkenbare bouwstijlen van zowel boerderijen als woonhuizen en de nog duidelijk aanwezige relatie van de bebouwing met de ontstaansgeschiedenis van het gebied. Het beleid van de gemeente Aa en Hunze is gericht op behoud van de ruimtelijke en functionele karakteristiek van de dorpen en de vergezichten naar het landschap.



2.3 Deelgebieden

Het plangebied ontleent zijn identiteit aan haar directe omgeving. Om aan te sluiten bij de bestaande omgeving en de reeds gebouwde wijken in het plangebied, zijn er drie deelgebieden ontstaan met elk een eigen karakter, sfeer en identiteit.

deelgebied I: *het lint*

Refereert naar het oorspronkelijke karakter van de omgeving met een hedendaagse herinterpretatie van de jaren '30 woning.

deelgebied II: *het achtererf*

Gaat de relatie met het landschap aan wat zich uitspreekt in de typologie van de karakteristieke landelijke woningen en schuurwoningen.

deelgebied III: *het woonerf*

Vormt het hart van het plangebied en kenmerkt zich als dorps wonen waar ruimte is voor een meer eigentijdse vormgeving.



3. Deelgebieden

3.1 Thematiek deelgebied I

Deelgebied I bindt zich bij de reeds bestaande bebouwing aan de Vaart en de Havenkade. Met een moderne herinterpretatie van de jaren '30 woning worden de woonhuizen betrokken bij de reeds bestaande karakteristieken, passend in het lint.

De woningen kenmerken zich door rijke detailleringen, geaccentueerde elementen en typerende jaren '30 materialen. De eigentijdse woningen spreken zich op traditionele wijze uit.



Jaren '30 typologie, metselwerkvolumes, uitgelaten vormen, rijke detailleringen.

3.2 Regels deelgebied I

BOUWEN

Ligging

- De verkavelingstructuur is definitief bepaald, echter wordt de exacte maatvoering van de individuele percelen nader vastgesteld.
- De woningen zijn gericht op de weg en grenzen zich aan de rooilijn.
- De afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens is ten minste 3,0 meter.

Hoofdgebouwen

- Een hoofdgebouw heeft een maximale oppervlakte van 150 m².
- Een vrijstaande woning heeft een maximale diepte van 15,0 meter.
- De maximale nokhoogte is vastgesteld op 9,0 meter.
- De maximale goothoogte is vastgesteld op 4,0 meter.
- De dakhelling dient minimaal 40° en maximaal 60° te zijn.
- Voor de mansardekap is de dakhelling maximaal 75°.
- De nokrichting van de woningen staat loodrecht op de weg.

Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen

- Bijgebouwen, zoals garages, carports en bergingen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw en staan ten minste 3,0 meter achter de naar de weg gerichte gevel.
- Bijgebouwen bestaan uit maximaal één bouwlaag.
- Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen blijven onder de goothoogte van het hoofdvolume.

Parkeren

- Voor alle woningen geldt maximaal één inrit van maximaal 3,0 meter breed met parkeergelegenheid op eigen erf.

MASSA & VORM

Elementen

- De plattegrond van een hoofdgebouw is rechthoekig. Krimpen en terugliggende gedeelten zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm.
- Toegevoegde elementen zoals erkers, dakkapellen en aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm.
- Elke woning heeft zijn eigen identiteit en is bij voorkeur voorzien van minimaal twee architectonische elementen, zoals een erker, dakkapel, schoorsteen of luifel.
- De voorgevel is bij voorkeur voorzien van een bepalende horizontale belijning, zoals gootoverstekken of spekbanden.

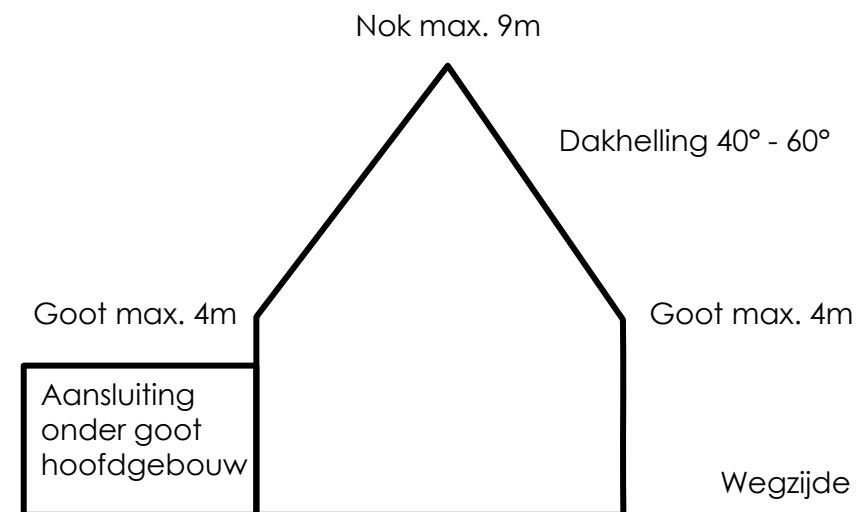
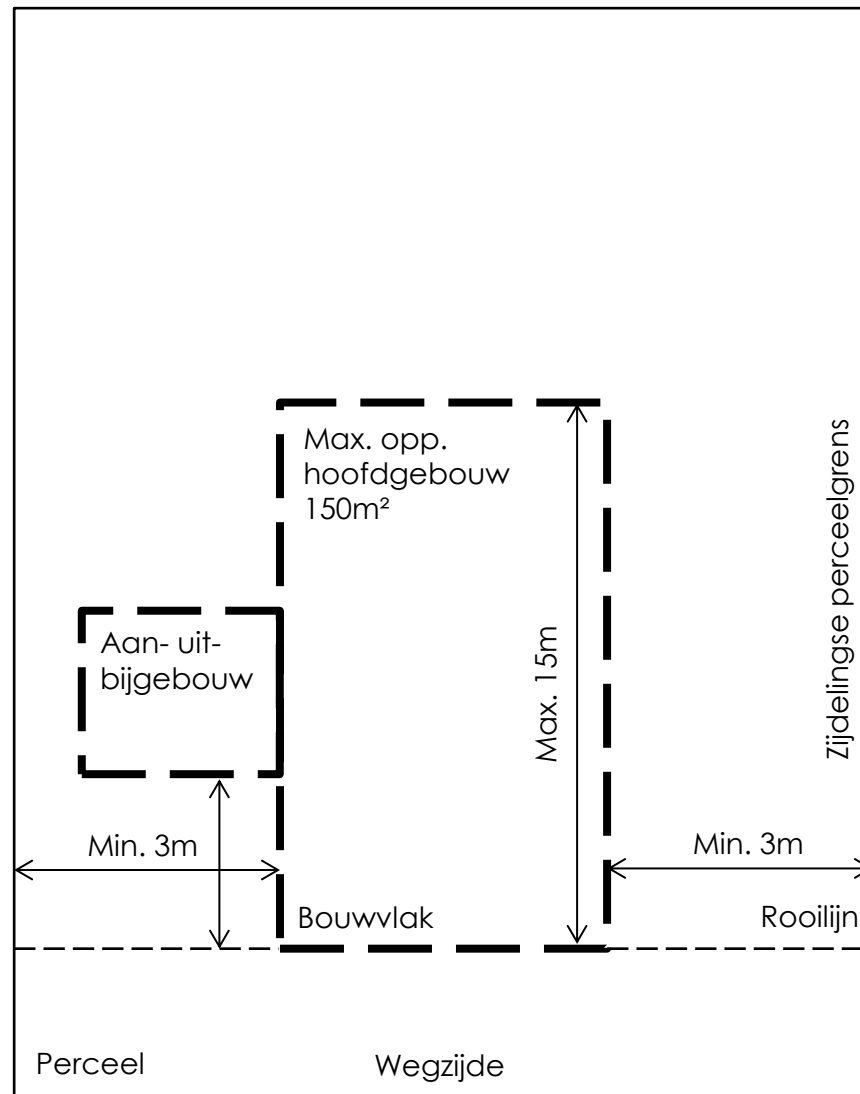
Daken

- De kap is dominant en mag worden uitgevoerd in een zadeldak, mansardedak of een schilddak. Een combinatie is ook mogelijk, zodat het dak asymmetrisch kan worden beëindigd.
- Samengestelde kappen zijn toegestaan, zolang de hoofdkapvorm herkenbaar en dominant blijft.
- Een kap met wolfseind is toegestaan evenals een extra dakschild ten behoeve van een aanluiting.

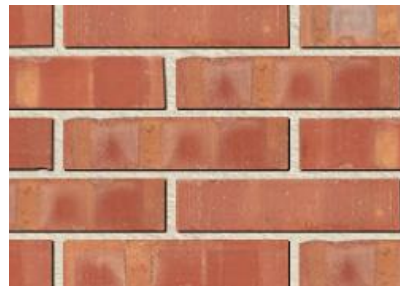
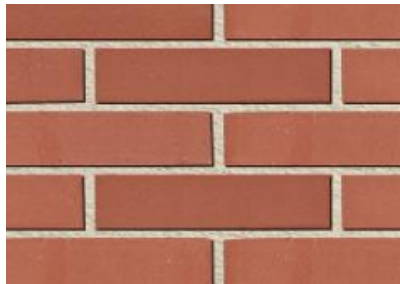
Gevels

- De naar de weg gerichte gevel is voorzien van gevelopeningen ten behoeve van sociale interactie en interactie tussen binnen en buiten.
- De verhouding tussen gevelopeningen en gesloten gevelvlakken is per gevel in balans.
- Voor niet naar het openbaar gebied gekeerde gevels gelden de algemene criteria van de Nota Welstandsbeleid Aa en Hunze 2020.

3.3 Regels deelgebied I



3.4 Materialisering en detaillering deelgebied I



Donkere, rode of
bruinkleurige gevelsteen



Accenten overeenkomend
met de jaren '30 typologie



Horizontale belijning in
metselwerk

MATERIAAL, KLEUR & DETAILLERING

Materiaal- en kleurgebruik

- Het gevelvlak wordt uitgevoerd in een donkere rode gevelsteen. De gevels kunnen ook bestaan uit hout, in een natureltint of een gedekte bruine tot zwarte kleurstelling. Een combinatie tussen metselwerk en hout is ook mogelijk.
- Het dakvlak is voorzien van een donkere, antracieten of roodbruine keramische pan. De dakpannen zijn niet hoogglanzend.
- Het toepassen van rieten dakbedekking is niet toegestaan.
- De maatvoering van de pannen en de stenen verhouden zich tot de bouwmassa en het gevelvlak van het desbetreffende bouwwerk.
- Accenten als dakgoten, kozijnen en openingen kunnen op gebied van kleurstelling vrij ingevuld worden, mits het witte of gedekte kleuren zijn passend bij het bestaande straatbeeld.
- Dak- en gevelelementen uitgevoerd in hout en zink zijn toegestaan, mits de elementen ondergeschikt zijn aan ander materiaal- en kleurgebruik in het bouwwerk. Het zink moet dusdanig behandeld zijn, dat het niet zal uitlogen en daarmee het hemelwater vervuult.

Detaillering

- De gevels zijn voorzien van minimaal twee detailleringvormen overeenstemmend met de kenmerkende jaren '30 detaillering, zoals ornamenten, siermetselwerk en rollagen.

Installaties

- Dit betreft o.a. zonnepanelen, warmtepompen en –wisselaars, airco's, zie Nota Welstandsbeleid AA en Hunze 2020.

3.5 Thematiek deelgebied II

Deelgebied II wordt gezien als ‘achtererf’ van de statige boerderijwoningen aan de Havenkade. De bosrijke omgeving gecombineerd met de ligging aan het open landschap geeft dit deelgebied een bijzondere woonkwaliteit.

De boerderij en het achtererf zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden, wat terug te zien is in de architectuur. Prominente kappen, incidenteel grote gevelopeningen zoals schuurdeuren en eenvoudige detaillering verwijzen naar de historische context van bebouwing in het achtererf.



Rode Drentse baksteen, schuurwoning typologie, pannendak, eenvoudige massa-volume verhouding.

3.6 Regels deelgebied II

BOUWEN

Ligging

- De verkavelingstructuur is definitief bepaald, echter wordt de exacte maatvoering van de individuele percelen nader vastgesteld.
- De woningen zijn gericht op de weg en grenzen zich aan de rooilijn.
- De afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens is ten minste 3,0 meter.

Hoofdgebouwen

- Een hoofdgebouw heeft een maximale oppervlakte van 150 m².
- Een vrijstaande woning heeft een maximale diepte van 15,0 meter. Rijwoningen en tweegezinswoningen hebben een maximale diepte van 12,0 meter.
- De maximale nokhoogte is vastgesteld op 9,0 meter.
- De maximale goothoogte is vastgesteld op 4,0 meter.
- De dakhelling dient minimaal 40° en maximaal 60° te zijn.
- Voor de mansardekap is de dakhelling maximaal 75°.
- De nokrichting van de woningen staat loodrecht op of evenwijdig aan de weg.

Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen

- Bijgebouwen, zoals garages, carports en bergingen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw en staan ten minste 3,0 meter achter de naar de weg gerichte gevel.
- Bijgebouwen bestaan uit maximaal één bouwlaag.
- Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen blijven onder de goothoogte van het hoofdvolume.

Parkeren

- Voor vrijstaande, tweegezinswoningen en rijwoningen met kavelnummer 08, 12, 18 en 22 geldt maximaal één inrit van maximaal 3,0 meter breed, met parkeergelegenheid op eigen erf.
- Voor andere rijwoningen geldt dat er parkeergelegenheid in het openbare gebied is.

MASSA & VORM

Elementen

- De plattegrond van een hoofdgebouw is rechthoekig. Krimpen en terugliggende gedeelten zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm.
- Toegevoegde elementen zoals erkers, dakkapellen en aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm.

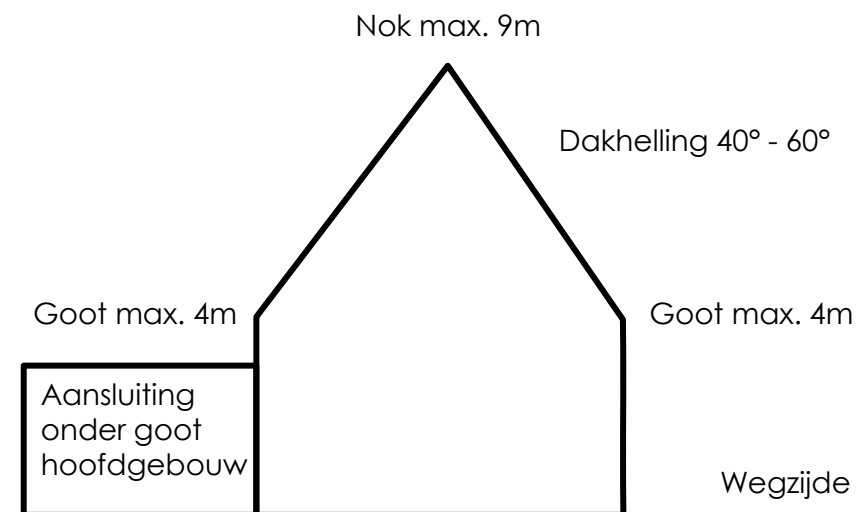
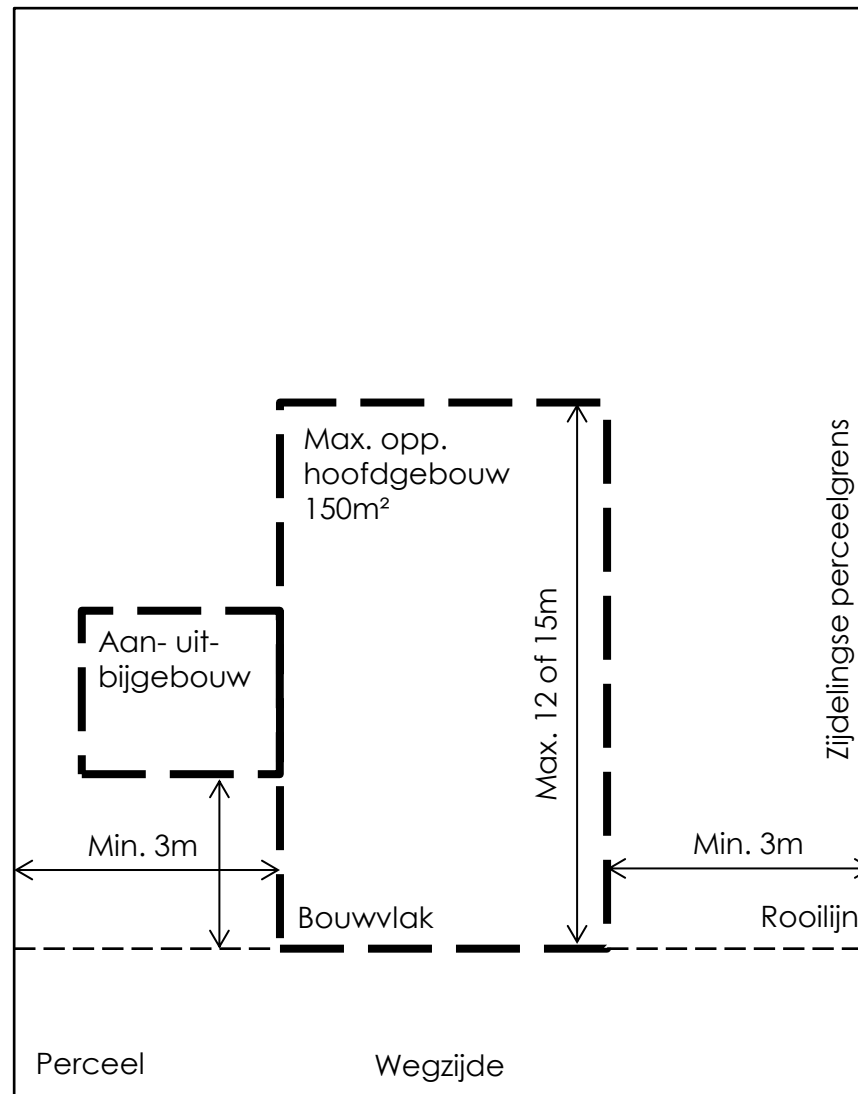
Daken

- De kap is dominant en mag worden uitgevoerd in een zadeldak, mansardedak of een schilddak. Een combinatie is ook mogelijk, zodat het dak asymmetrisch kan worden beëindigd.
- Samengestelde kappen zijn toegestaan, zolang de hoofdkapvorm herkenbaar en dominant blijft.
- Een kap met wolfseind is toegestaan evenals een extra dakschild ten behoeve van een aanluiting.

Gevels

- De naar de weg gerichte gevel is voorzien van gevelopeningen ten behoeve van sociale interactie en interactie tussen binnen en buiten.
- De verhouding tussen gevelopeningen en gesloten gevelvlakken is per gevel in balans. Grotere openingen zijn mogelijk als accent.
- De gevel is bij voorkeur voorzien van enkelvoudige architectonische elementen overeenkomend met de desbetreffende woningtypologie.
- Voor niet naar het openbaar gebied gekeerde gevels gelden de algemene criteria van de Nota Welstandsbeleid Aa en Hunze 2020.

3.7 Regels deelgebied II



3.8 Materialisering en detaillering deelgebied II



Donkere, rode of
bruinkleurige
gevelsteen.
Hout in gedekte kleur.



Enkelvoudige elementen,
zoals schoorstenen en
overstekken. Incidenteel
grote openingen.

MATERIAAL, KLEUR & DETAILLERING

Materiaal- en kleurgebruik

- Het gevelvlak wordt uitgevoerd in een donkere, antracieten, rode of bruine gevelsteen. De gevels kunnen ook bestaan uit hout, in een natureltint of een gedekte bruine tot zwarte kleurstelling. Een combinatie tussen metselwerk en hout is ook mogelijk.
- Het dakvlak is voorzien van een donkere, antracieten of roodbruine keramische pan. De dakpannen zijn niet hoogglanzend.
- Het toepassen van rieten dakbedekking is niet toegestaan.
- De maatvoering van de pannen en de stenen verhouden zich tot de bouwmassa en het gevelvlak van het desbetreffende bouwwerk.
- Accenten als dakgoten, kozijnen en openingen kunnen op gebied van kleurstelling vrij ingevuld worden, mits het witte of gedekte kleuren zijn.
- Dak- en gevelelementen uitgevoerd in hout en zink zijn toegestaan, mits de elementen ondergeschikt zijn aan ander materiaal- en kleurgebruik in het bouwwerk. Het zink moet dusdanig behandeld zijn, dat het niet zal uitlogen en daarmee het hemelwater vervuult.
- De aan de Schreierswijk gelegen gevels als representatieve gevels van de hoofdonthuizing dienen ten minste voor 30% uit twee van elkaar te onderscheiden materialen te bestaan, zodat er een gemêleerd straatbeeld ontstaat.

Detaillering

- De gevels kenmerken zich door eenvoudige detailleringen overeenkomend met de desbetreffende woningtypologie.

Installaties

- Dit betreft o.a. zonnepanelen, warmtepompen en –wisselaars, airco's, zie Nota Welstandsbeleid AA en Hunze 2020.

3.9 Thematiek deelgebied III

Deelgebied III fungeert als het hart van het plangebied en omvat een eigentijdse karakteristiek, maar zoekt in kleur en materiaal aansluiting bij zowel de achtererfbebouwing als bij recent gerealiseerde woningen in het dorp.

De architectuur in *deelgebied III* is vrijer in vorm en volume. Ook het materiaalgebruik biedt een breder pallet, passend bij de diversiteit in het dorp.



Gevarieerd straatbeeld, dorps en eigentijds karakter, rode en geelgenuanceerde gevelstenen.



Accenten als dakgoten, kozijnen en openingen kunnen op gebied van kleurstelling vrijer ingevuld worden.

3.10 Regels deelgebied III

BOUWEN

Ligging

- De verkavelingstructuur is definitief bepaald, echter wordt de exacte maatvoering van de individuele percelen nader vastgesteld.
- De woningen zijn gericht op de weg en grenzen zich aan de rooilijn.
- De afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens is ten minste 3,0 meter.

Hoofdgebouwen

- Een hoofdgebouw heeft een maximale oppervlakte van 150 m².
- Een vrijstaande woning heeft een maximale diepte van 15,0 meter. Rijwoningen en tweegezinswoningen hebben een maximale diepte van 12,0 meter.
- De maximale nokhoogte is vastgesteld op 9,0 meter.
- De maximale goothoogte van de gevel grenzend aan de weg is 6,0 meter, overige goothoogten zijn maximaal 4,0m.
- De dakhelling dient minimaal 40° en maximaal 60° te zijn.
- Voor de mansardekap is de dakhelling maximaal 75°.
- De nokrichting van de woningen staat loodrecht op of evenwijdig aan de weg.

Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen

- Bijgebouwen, zoals garages, carports en bergingen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw en staan ten minste 3,0 meter achter de naar de weg gerichte gevel.
- Bijgebouwen bestaan uit maximaal één bouwlaag.
- Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen blijven onder de goothoogte van het hoofdvolume.

Parkeren

- Voor vrijstaande, tweegezinswoningen en rijwoningen met kavelnummer 23, 26, 36 en 39 geldt maximaal één inrit van maximaal 3,0 meter breed met parkeergelegenheid op eigen erf. Voor andere rijwoningen geldt dat er parkeergelegenheid in het openbare gebied is.

MASSA & VORM

Elementen

- De plattegrond van een hoofdgebouw is rechthoekig. Krimpen en terugliggende gedeelten zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm.
- Voor dit deelgebied geldt dat een verbijzondering, mits deze een samenhangend geheel vormen in massa en vorm, per individuele woning gewenst is.
- Toegevoegde elementen zoals erkers, dakkapellen en aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm.

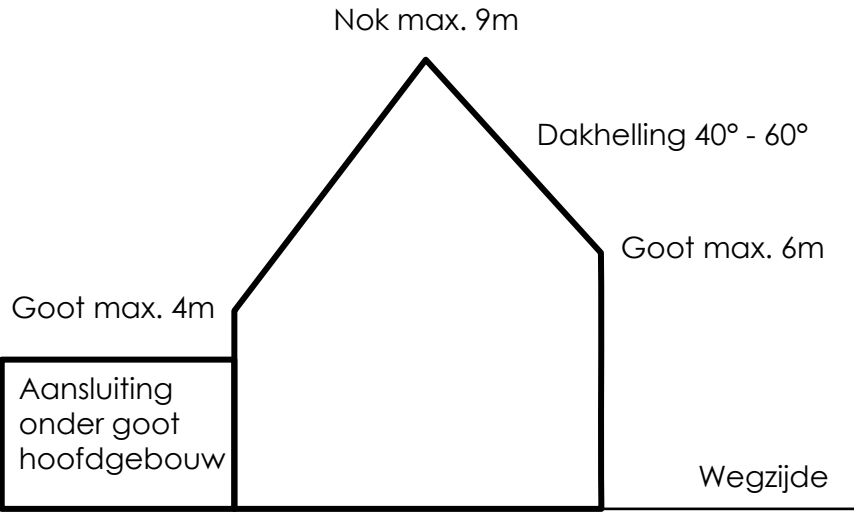
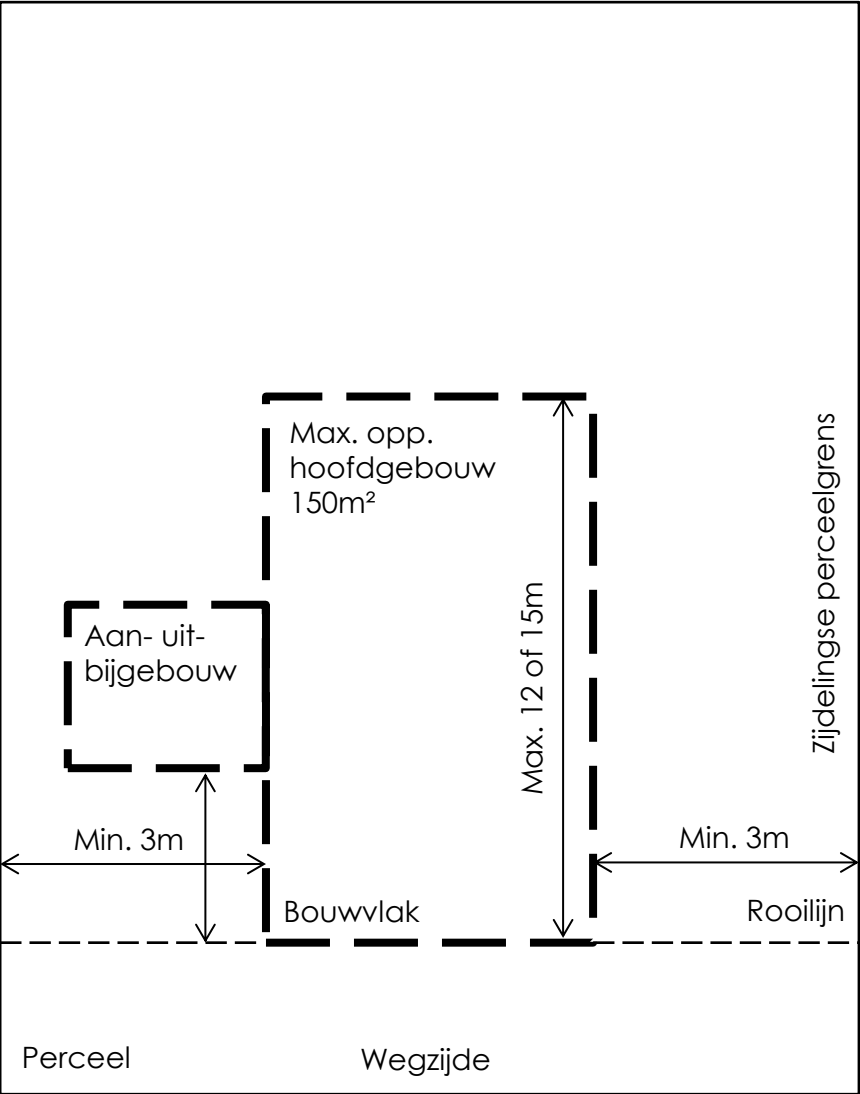
Daken

- De kap is dominant en mag worden uitgevoerd in een zadeldak, mansardedak of een schilddak. Een combinatie is ook mogelijk, zodat het dak asymmetrisch kan worden beëindigd.
- Samengestelde kappen zijn toegestaan, zolang de hoofdkapvorm herkenbaar en dominant blijft.
- Een kap met wolfseind is toegestaan evenals een extra dakschild ten behoeve van een aanluiting.

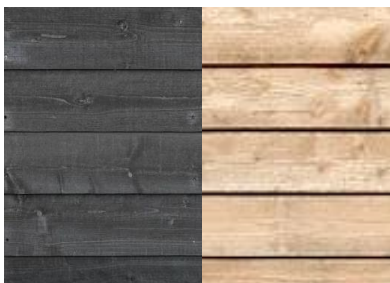
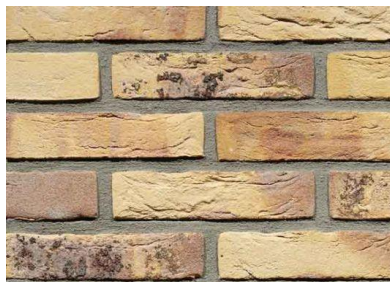
Gevels

- De naar de weg gerichte gevel is voorzien van gevelopeningen ten behoeve van sociale interactie en interactie tussen binnen en buiten.
- De verhouding tussen gevelopeningen en gesloten gevelvlakken is per gevel in balans.
- De gevel is bij voorkeur voorzien van enkelvoudige architectonische elementen overeenkomend met de desbetreffende woningtypologie.
- Voor niet naar het openbaar gebied gekeerde gevels gelden de algemene criteria van de Nota Welstandsbeleid Aa en Hunze 2020.

3.11 Regels deelgebied III



3.12 Materialisering en detaillering deelgebied III



Donkere rode, bruine of geelkleurige gevelsteen. Hout in gedekte kleur.



Eigentijdse uitstraling, contrasterende materialen en kleuren.

MATERIAAL, KLEUR & DETAILLERING

Materiaal- en kleurgebruik

- Het gevelvlak wordt uitgevoerd in een donkere, antracieten, rode of geelgenuanceerde gevelsteen. De gevels kunnen ook bestaan uit hout, in een natureltint of een gedekte bruine tot zwarte kleurstelling. Een combinatie tussen metselwerk en hout is ook mogelijk.
- Het dakvlak is voorzien van een donkere, antracieten of roodbruine keramische pan. De dakpannen zijn niet hoogglanzend.
- Het toepassen van rieten dakbedekking is niet toegestaan.
- De maatvoering van de pannen en de stenen verhouden zich tot de bouwmassa en het gevelvlak van het desbetreffende bouwwerk.
- Accenten als dakgoten, kozijnen en openingen kunnen op gebied van kleurstelling vrij ingevuld worden.
- Dak- en gevelelementen uitgevoerd in hout en zink zijn toegestaan, mits de elementen ondergeschikt zijn aan ander materiaal- en kleurgebruik in het bouwwerk. Het zink moet dusdanig behandeld zijn, dat het niet zal uitlogen en daarmee het hemelwater vervuult.

Detaillering

- De gevels kenmerken zich door eenvoudige hetzij landelijke detailleringen overeenkomend met de desbetreffende woningtypologie.

Installaties

- Dit betreft o.a. zonnepanelen, warmtepompen en –wisselaars, airco's, zie Nota Welstandsbeleid AA en Hunze 2020.

4. Regels voor de hele wijk

4.1 Rooilijnen

- Rooilijn 3,0m
- Rooilijn 5,0m
- Bestaande rooilijn straat

- De woningen zijn gericht naar de straat
- De rooilijnen geven de minimale afstanden aan t.o.v. de erfgrans en mogen in afwijking max. 1,0m naar achteren geplaatst worden.



4.2 Representatieve gevels

— Voorgevel
— Representatieve gevel

- Voor voorgevels en representatieve gevels geldt dat deze geaccentueerd worden, zodat deze een beeldbepalende en representatieve uitstraling hebben.



4.3 Hagen en erfafscheiding

-  Haag op eigen perceel met een afmeting van 1,0m hoog en een minimale breedte 0,5m.
 -  Haag in het verlengde van de rooilijn met een afmeting van 1,6m tot 2,0m hoog en een minimale breedte van 0,5m.
 -  Indien gekozen wordt voor een erfafscheiding, dan dient deze een groene uitstraling te hebben. Bijvoorbeeld een (haag)beuk of een hekwerk met volwaardige begroeiing, van tussen de 1,6m en 2,0m hoog.
- Om het groene karakter te versterken, staat op de kavel langs de erfgrans die grenst aan het openbaar gebied, een haag.
 - Overige zij- en achtererfgrenzen hebben bij voorkeur een groene uitstraling, bijvoorbeeld een (haag) beuk of een hekwerk met volwaardige begroeiing, van tussen de 1,6m en 2,0m hoog.



ONTWIKKELING, ADVIES & VASTGOED



Stedenbouwkundig plan:

© 2025

Adema Architecten

Gemeente AA Hunze

In opdracht van: CRE8

Kenmerk BKP-GV-S-21

(22210-DP-23 BKP)