

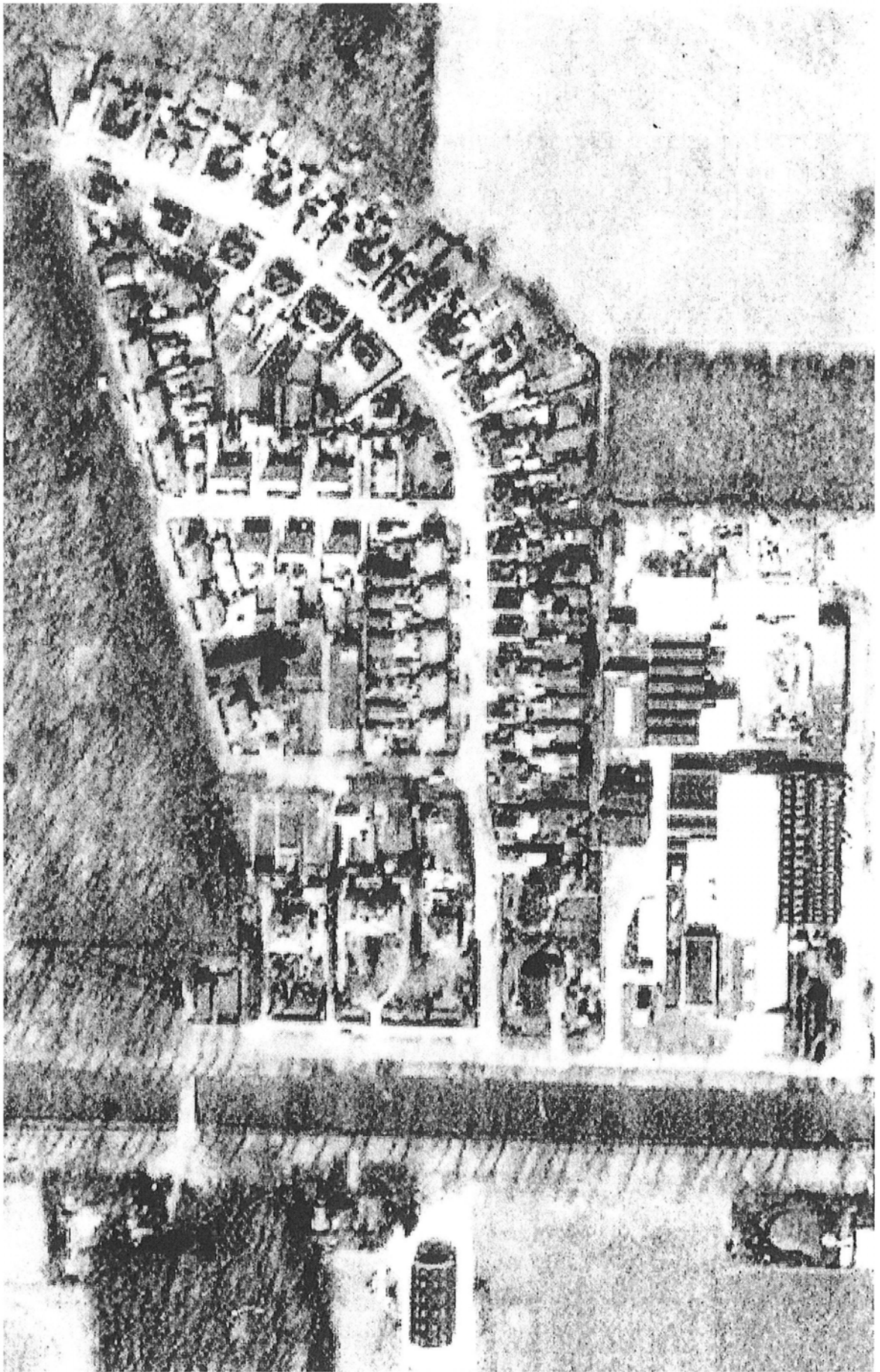
beeldkwaliteitsplan AGO-dorp

DAAD Architecten BV in opdracht van Woonstichting Oosterkim

Werknummer: 9917

Datum: 30.08.00





inleiding

Na de aanleg van het Ruiten-A-kanaal (ca. 1911-1912) vestigden zich nabij de monding van dit diep in het Terapelkanaal enkele industrieën. Eén ervan was de AGO-fabriek, een bedrijf dat houten instrumenten ten behoeve van de agrarische- en later textielindustrie vervaardigde. Rond 1915 vestigde dit bedrijf zich aan de noordzijde van het Ruiten-A-kanaal en ten zuidoosten van het kloosterterrein. Voor de werknemers van de AGO-fabriek werd naast het werkterrein een eigen wijk aangelegd, het AGO-dorp.

De opzet van het AGO-dorp is vrij eenvoudig. Aan het diep staan drie villa's bestemd voor de directie. Hierachter, tussen de fabriek en het bos, ligt een eenvoudig stratenpatroon waarvan ca. 90 arbeiderswoningen zijn gebouwd. Vanaf het kanaal loopt de hoofdroute, de AGO-sstraat, die een bocht naar het westen maakt en tenslotte aansluit op de Schotslaan. Ongeveer parallel hieraan, ten westen van deze weg, ligt een tweede straat, de Molen-A-laan die door twee dwarsstraten met de AGO-sstraat verbonden wordt. Langs deze vier straten zijn dubbele arbeiderswoningen gebouwd. De AGO-sstraat en de Wyerdstraat is aan weerszijden bebouwd.

Alle woningen, zowel de villa's als de arbeiderswoningen, hebben een grote tuin. Het homogene architectuurbeeld van de bebouwing en de ligging aan de rand van het bos geven het AGO-dorp het karakter van een tuindorp. Een deel van de uitleg, de Molen-A-laan en de dwarsstraten, is pas na 1945 gebouwd. De resterende bebouwing dateert van voor de tweede wereldoorlog. Het AGO-dorp verkeert grotendeels in oorspronkelijke staat, al is er aan de achterzijde van de woningen een aantal bijgebouwen en schuren gebouwd. De AGO-fabriek is niet meer als zodanig in bedrijf.

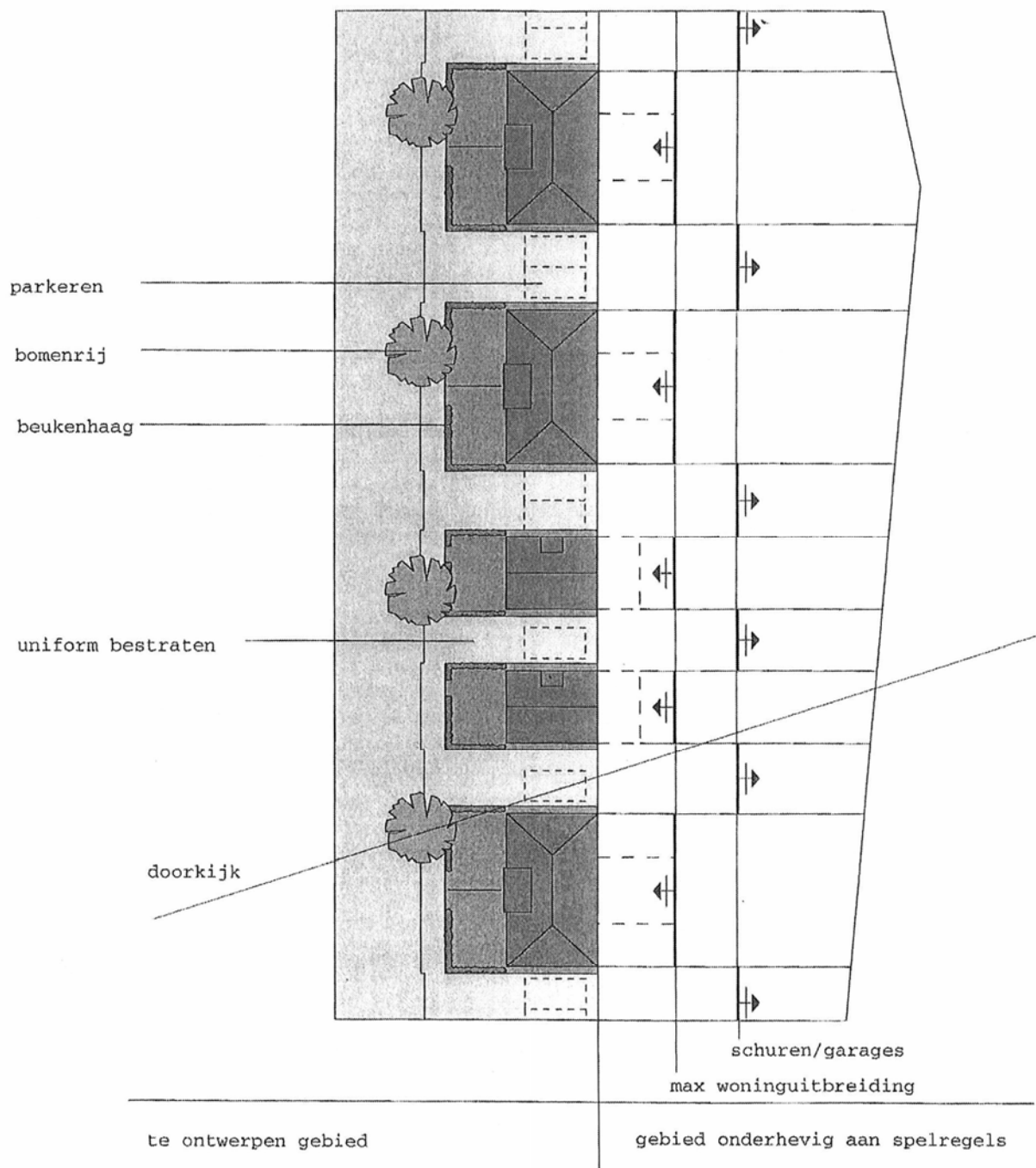
Het gehele AGO-dorp met uitzondering van de directievilla's is thans eigendom van Woonstichting Oostkim. Oostkim is voornemens de woningen op termijn af te stoten en te verkopen aan de bewoners. Hierdoor ontstaat een versnipperde eigendomsverhouding. Om in deze nieuwe situatie het unieke karakter van het AGO-dorp te bewaren is gezocht naar mogelijkheden om de ontwikkelingen te sturen. In samenspraak met de gemeente is besloten om voor het gebied een *beeldkwaliteitsplan* op te stellen en deze als bijlage toe te voegen aan het bestemmingsplan.

Het *beeldkwaliteitsplan* is ingedeeld in drie hoofdstukken:

1. openbare ruimte
2. bestaande bebouwing
3. spelregels voor nieuw te bouwen uitbreidingen en bijgebouwen

Hiermee ontstaat een document dat het AGO-dorp de mogelijkheid geeft te groeien en zich aan te passen aan de huidige eisen gesteld aan wonen, zonder dat er afbreuk wordt gedaan aan de specifieke kwaliteiten van deze plek.





1. openbare ruimte

Gezien het feit dat de kracht van het AGO-dorp ligt in de samenhang tussen stedenbouw en architectuur dient allereerst de grootste zorg besteed te worden aan de inrichting van de openbare ruimte. Het belangrijkste kenmerk hiervan is het groene karakter van het gebied. Door het ontbreken van bomen in de straat, en de individuele beplanting, schuttingen en hekken in de voortuinen komt deze karakteristiek onder druk te staan.

Door middel van een paar eenvoudige maatregelen kan dit groene karakter versterkt worden:

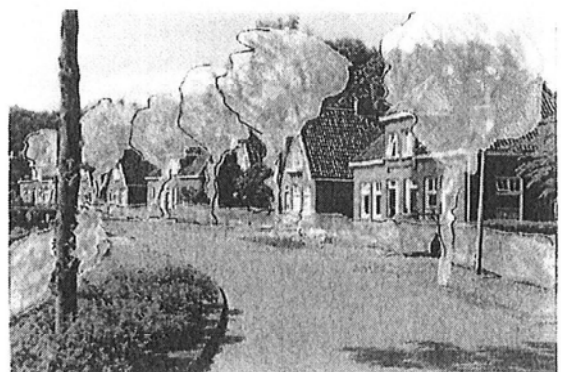
- De AGO-sstraat, met haar ruime profiel is de entree naar het gebied. Door het aanplanten van bomen aan beide zijden van de straat wint het gebied aan allure en wordt de sfeer van een tuindorp versterkt.
- Erfafscheidingen straatzijde uitvoeren in door eigenaar te bepalen groene haag. Alle woningen in het AGO-dorp hebben een voortuin. In de huidige situatie worden de meeste scheidingen tussen voortuin en straat al gevormd door een haag. Dit moet structureel zo zijn.
- Voortuinen als siertuinen inrichten. Om de groene buffer tussen huis en straat te bewaren, mag niet meer dan 30% van de voortuin verhard zijn.

openbaar - privé

In het complex zijn openbare ruimte en privé-gebied duidelijk van elkaar gescheiden. Qua sfeer zijn de gebieden totaal verschillend. In de openbare ruimte heerst rust en uniformiteit: het straatbeeld van 1930 is nog grotendeels in takt. De achtergebieden daarentegen staan vol met individuele bouwwerken, door de bewoners aangebracht.

Ondanks de transparantie tussen de woningen vanaf de straatzijde zijn deze achtergebieden grotendeels onzichtbaar. De vele schuren, garages en uitbouwen rukken echter op richting de openbare weg, waarmee het gevaar zich aandient dat een gesloten wand ontstaat. Indien de ruimte tussen de woningen zou worden volgebouwd verliest het AGO-dorp een belangrijke karakteristiek namelijk die van een verzameling vrijstaande huizen.

Om het 'dichtslibben' te voorkomen moet vastgelegd worden dat garages/schuren achter op het erf worden gebouwd. (minimaal 5 meter achter de woning). Zo kunnen de doorkijkjes en het open karakter van het gebied gewaarborgd blijven (zie verder hoofdstuk 3).



openbaar groen



bestaande bebouwing

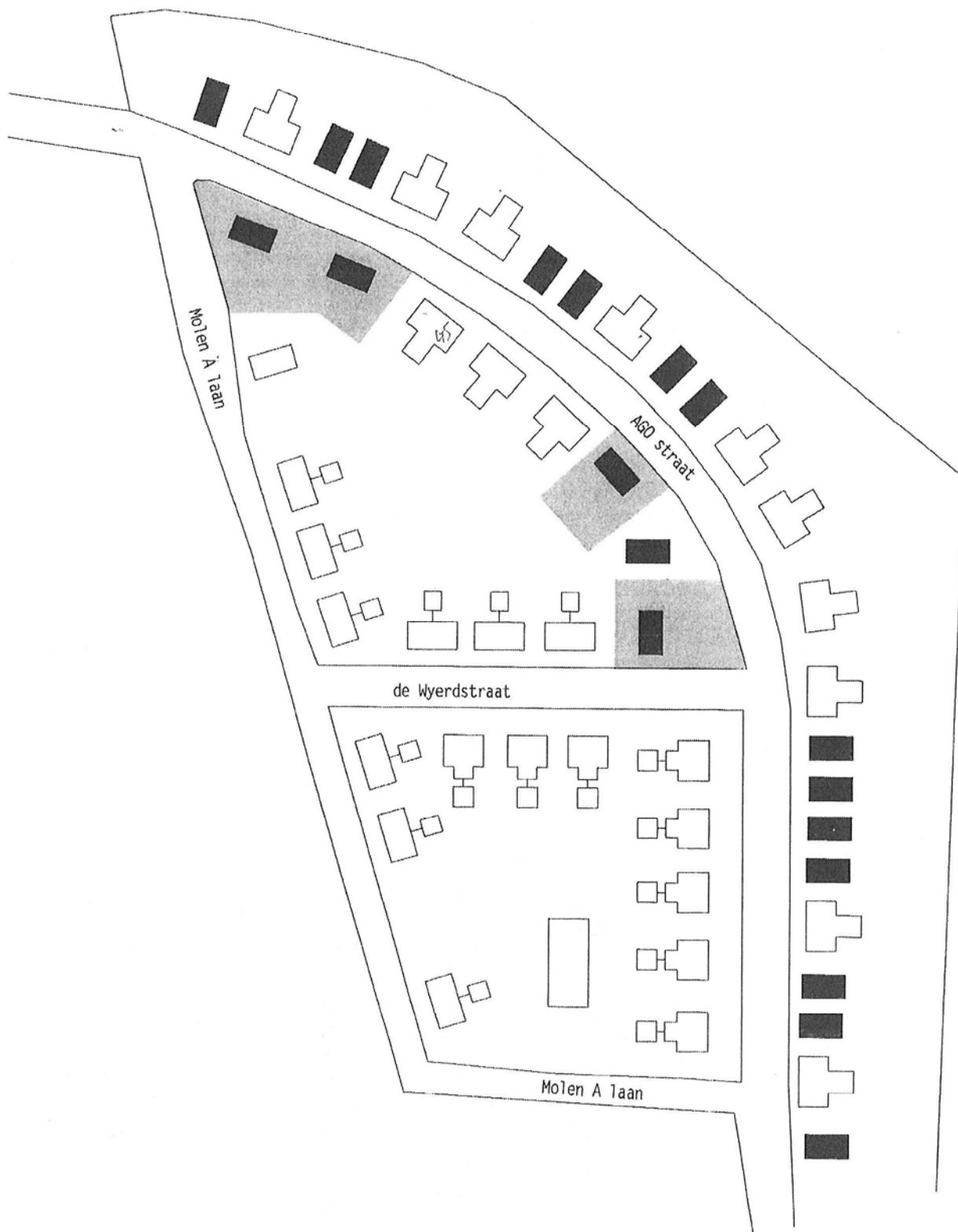
2. bestaande bebouwing

De bebouwing van het AGO-dorp is tussen de 50 en 75 jaar oud. Het ligt voor de hand dat een aantal ruimtelijke, bouwfysische en bouwtechnische aspecten niet meer voldoen aan de huidige eisen. Voor de beeldkwaliteit van het gebied is het van belang dat de ambachtelijke detaillering en eenheid in beeld bewaard blijven. Noodzakelijke aanpassingen moeten deze kwaliteiten niet aantasten.

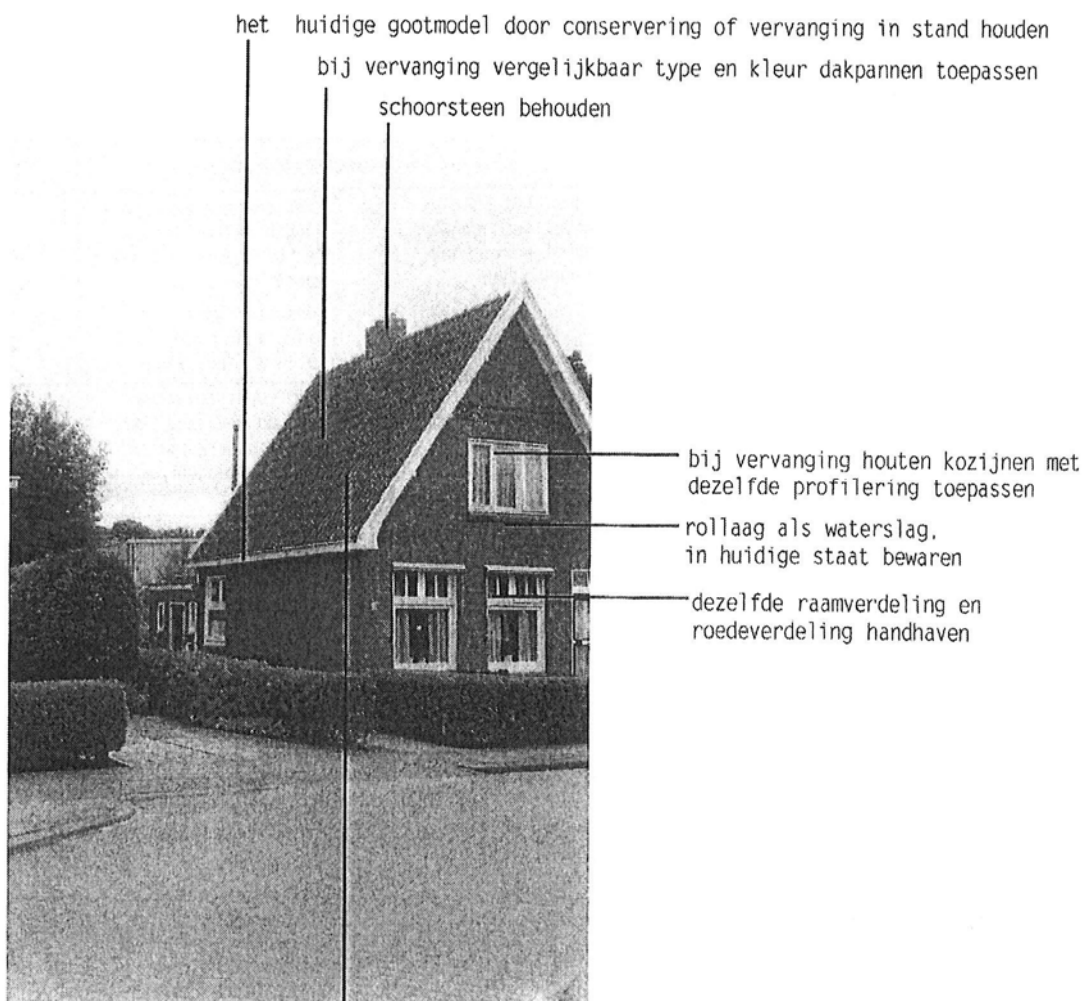
Aan de hand van een checklist worden per woningtype de toegestane en niet toegestane aanpassingen beschreven. De checklist is van toepassing op de straatgevels, zijgevels en dakvlakken naar de straatzijde. Voor de achtergevel en dak gelden vanuit beeldkwaliteit geen eisen. De checklist is bindend voor de koper en garandeert zodoende de beeldkwaliteit van de bestaande bebouwing.

Ontwerpen voor vervanging van onderdelen en wijzigingen in het aanzicht worden beoordeeld op basis van de oorspronkelijke ontwerpen en op een vakbekwaam gehanteerde expressiviteit. De belangrijkste details, zoals die van goten en dakbeëindigingen, worden in verband met hun relatief grote invloed op het totaalbeeld in de beoordeling betrokken. Doorsneden (tenminste schaal 1:10) moeten deel uitmaken van de ontwerptekening. Een belangrijk toetsingskader bij de beoordeling en het al dan niet verlenen van vrijstellingen van de bebouwingsbepalingen is het welstandsadvies.





woningtype T 09



dakramen en zonnepanelen in dakvlak toegestaan
dakkapellen zijn niet toegestaan

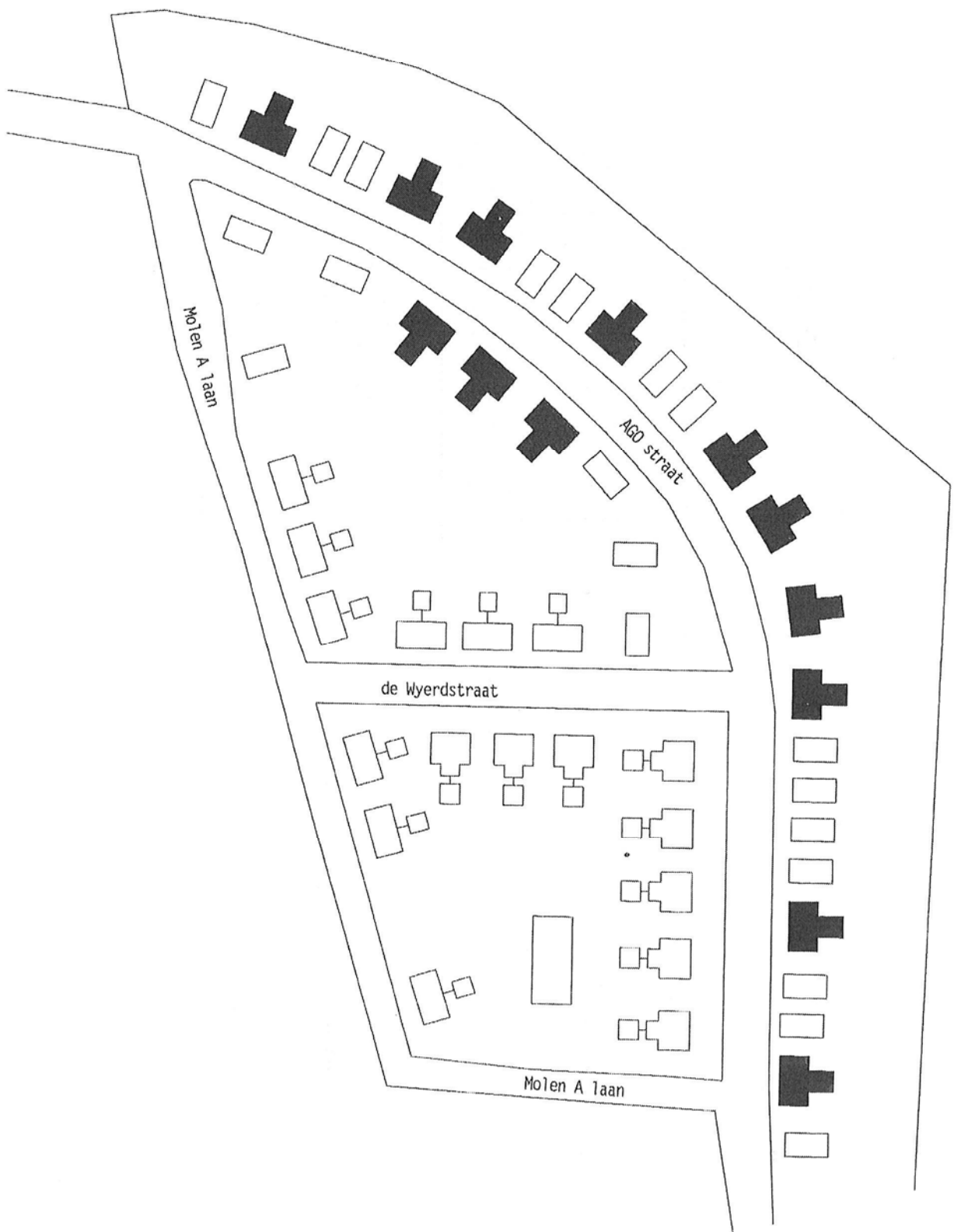
voor deur vervangen door hetzelfde type

erfafscheiding voortuinen
door middel van hagen

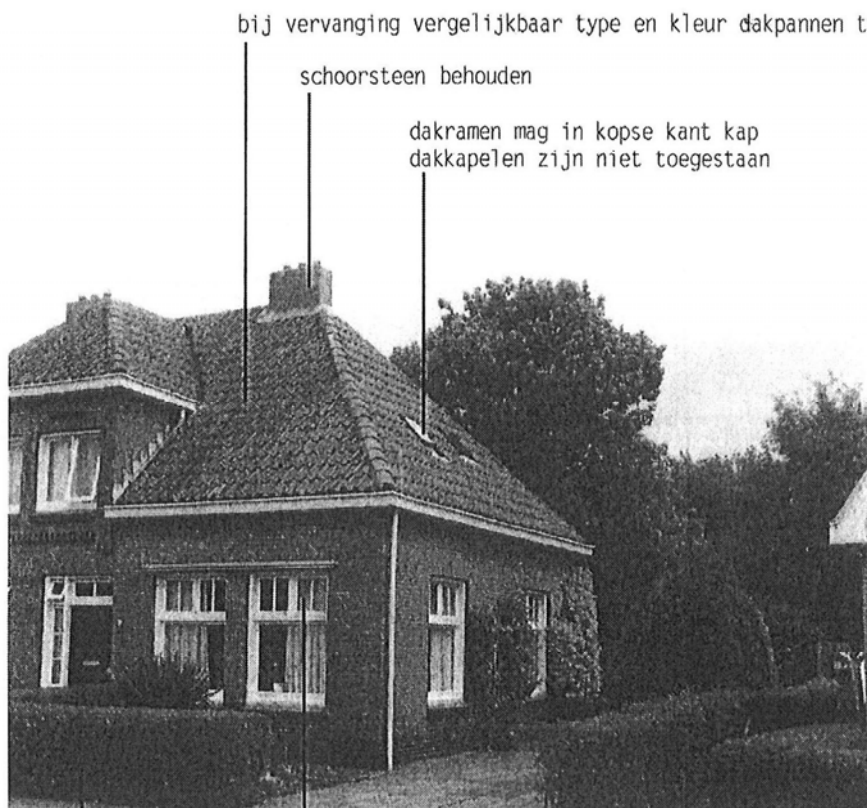


Overzicht van toegestane en niet toegestane veranderingen aan woningen T09				
Code	Onderdeel	Toegestane veranderingen	Niet toegestane veranderingen	Opmerkingen
27.4	houten gootbetimmeringen	• voorkeur: het huidige gootmodel door conservering of vervanging in stand houden	• niet toegestaan zijn zinken bak-of mastgoten of andere moderne goten • kunststof goot in historisch model is ook niet toegestaan	
22.24	ventilatie-roosters als vloerventilatie	• boorroosters zijn toegestaan	• geen kunststof roosters op het vanaf de weg zichtbare metselwerk aanbrengen	• alle voorzieningen zijn toegestaan, mits deze onopvallend zijn
23.2	kozijnen voorgevel en zijgevel	• dubbel glas mag worden aangebracht indien de roeden aanwezig blijven • kozijnen mogen geheel worden vervangen indien een nieuw houten kozijn wordt aangebracht in de verschijning als bestaand • een wit gemoffeld modern ventilatie-rooster mag worden aangebracht indien dit niet ten koste gaat van roeden	• er worden geen veranderingen toegestaan die het beeld van de kozijnen wezenlijk veranderen • grote vlakken dubbel glas aanbrengen in bestaande kozijnen, waardoor de verschijning verandert, is niet toegestaan • kozijnen vervangen door kunststof kozijnen is niet toegestaan	
23.2	ramen in kozijnen, voorgevel en zijgevel		• mogen niet verwijderd worden, indien geen soortgelijke voorziening opnieuw wordt aangebracht	
	voordeur	• voordeuren mogen worden vervangen door het bestaande model, of door klassieke voordeuren • deuren moeten in de kleuren standgroen of standblauw geschilderd worden		
23.51.16	rollagen als waterslag onder kozijnen in de voor- en zijgevels	• mag vervangen worden door een waterslag van hardsteen • voorkeur: rollagen in de huidige staat conserveren of vernieuwen op een wijze als bestaand		
25.11.3	metselwerk voor- en zijgevel van de woning	• veranderingen zijn niet toegestaan; de koper dient inspanningen te verrichten om het bestaande metselwerk te conserveren		

25.13 1	gevelbetimmering van topgevels, voorzijde woning	• veranderingen zijn niet toegestaan; de koper dient inspanningen te verrichten om het bestaande timmerwerk te conserveren; wel toegestaan is de betimmeringen te vernieuwen geheel overeenkomstig bestaand	• kunststof schroten zijn niet toegestaan.	• alle houten betimmeringen wit schilderen
27.5	schoorstenen	• conserveren als bestaand, in geval van vernieuwing uitvoeren in de geest van het bestaand werk en voorzien van een rollaag		
27.52	dakdoorvoeren	• toegestaan, mits geschilderd in de kleur steenrood		
62.23	antennes/ scho-tels		• niet toegestaan wanneer deze vanaf de straat te zien zijn	
81.1	tuin aan de voorzijde en naast de woning	• als scheiding tussen percelen mogen uitsluitend ligusterhagen worden toegepast of hagen die hier qua vorm en kleur op lijken • gazons, bloementuinen en heide tuinen zijn toegestaan	• moestuin is niet toegestaan • een wilde tuin is niet toegestaan	• tuinen moeten ten alle tijde in een goede staat verkeren; in de tuin mogen zich geen losliggende of vaste objecten bevinden die niet als tuin-inrichting bestempeld kunnen worden
	dakpannen	• bij vervanging dient hetzelfde type pannen van dezelfde kleur als de oorspronkelijke toegepast te worden		
	Velux-dakramen of gelijkwaardig in dakvlak	• zijn toegestaan, mits deze qua grootte ondergeschikt blijven in het dakvlak		
	zonnecollectoren in dakvlak	• zijn toegestaan, mits deze qua grootte ondergeschikt blijven in het dakvlak		



woningtype T 10



bij vervanging vergelijkbaar type en kleur dakpannen toepassen

schoorsteen behouden

dakramen mag in kopse kant kap
dakkapelen zijn niet toegestaan

dezelfde raamverdeling en roedeverdeling handhaven
erfafscheiding voortuin door middel van hagen

voordeur vervangen door hetzelfde type

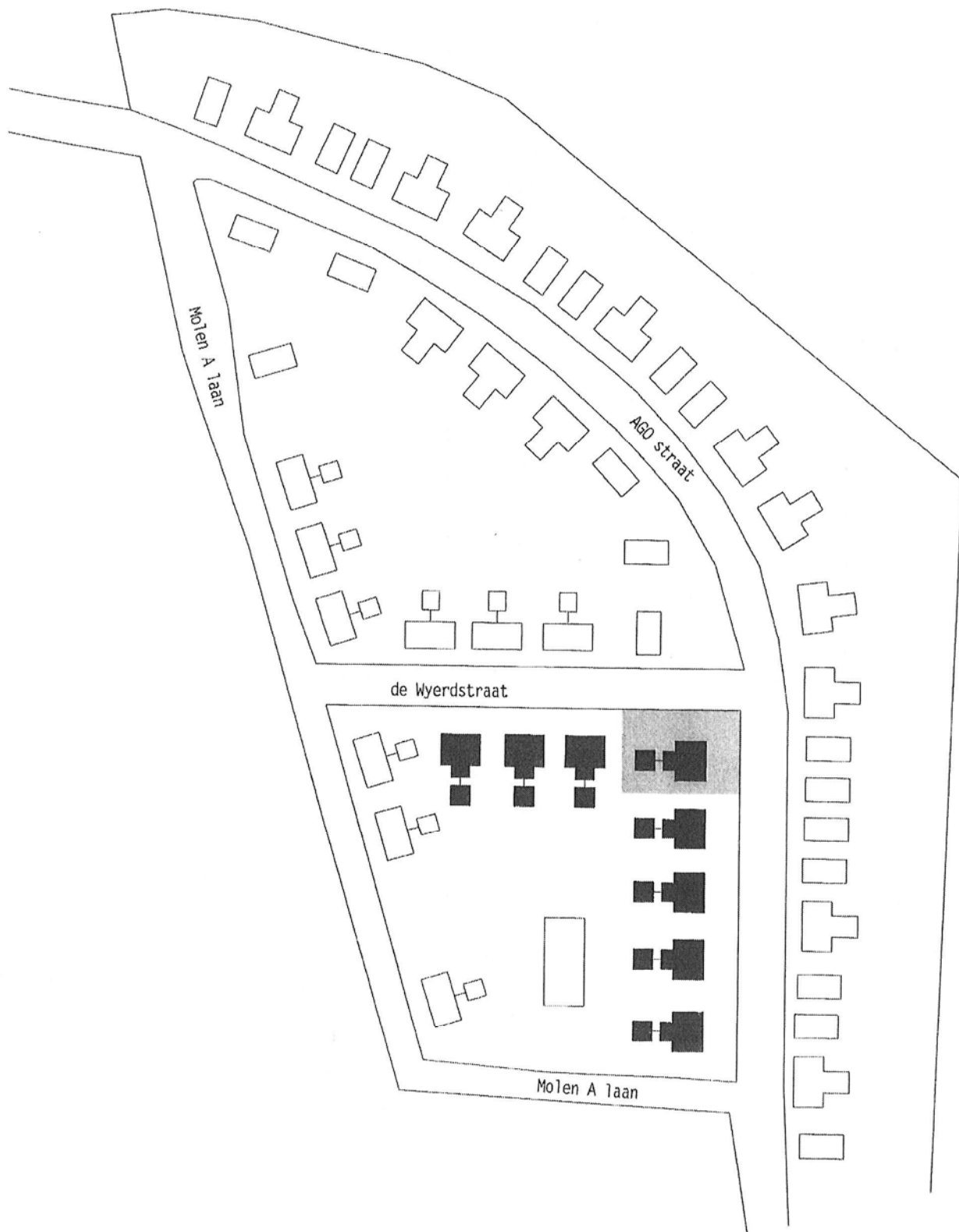
het huidige gootmodel door conservering of vervanging in stand houden

schotels en antennes uit zicht

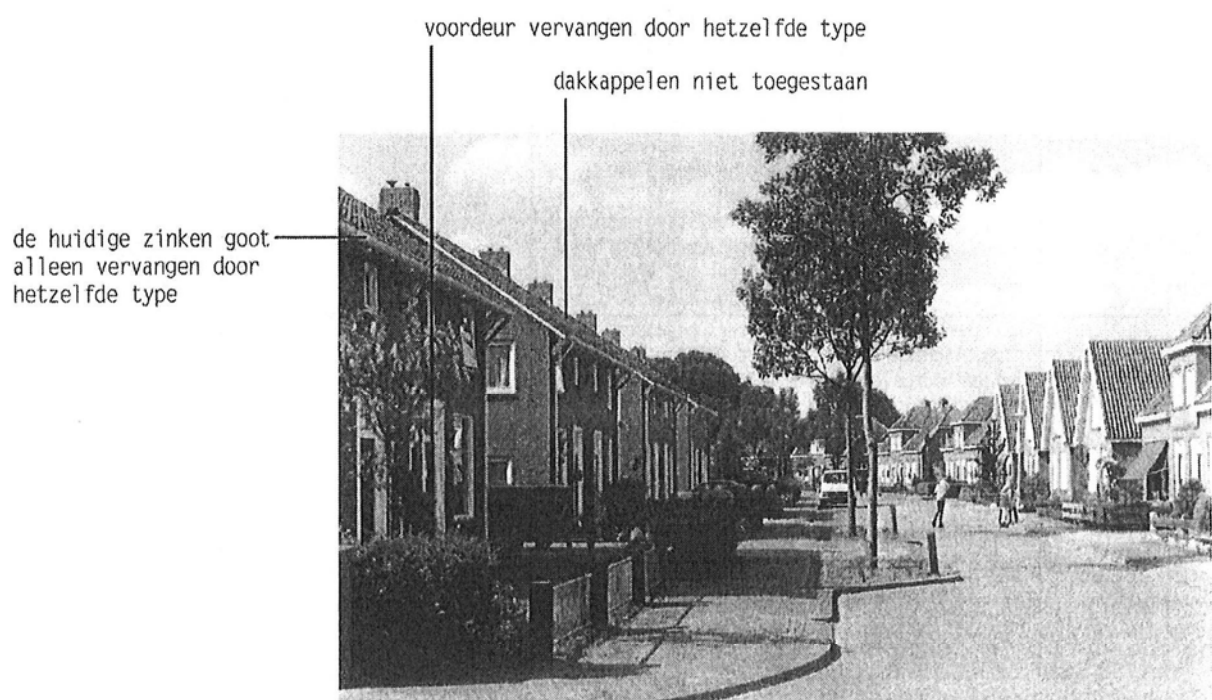
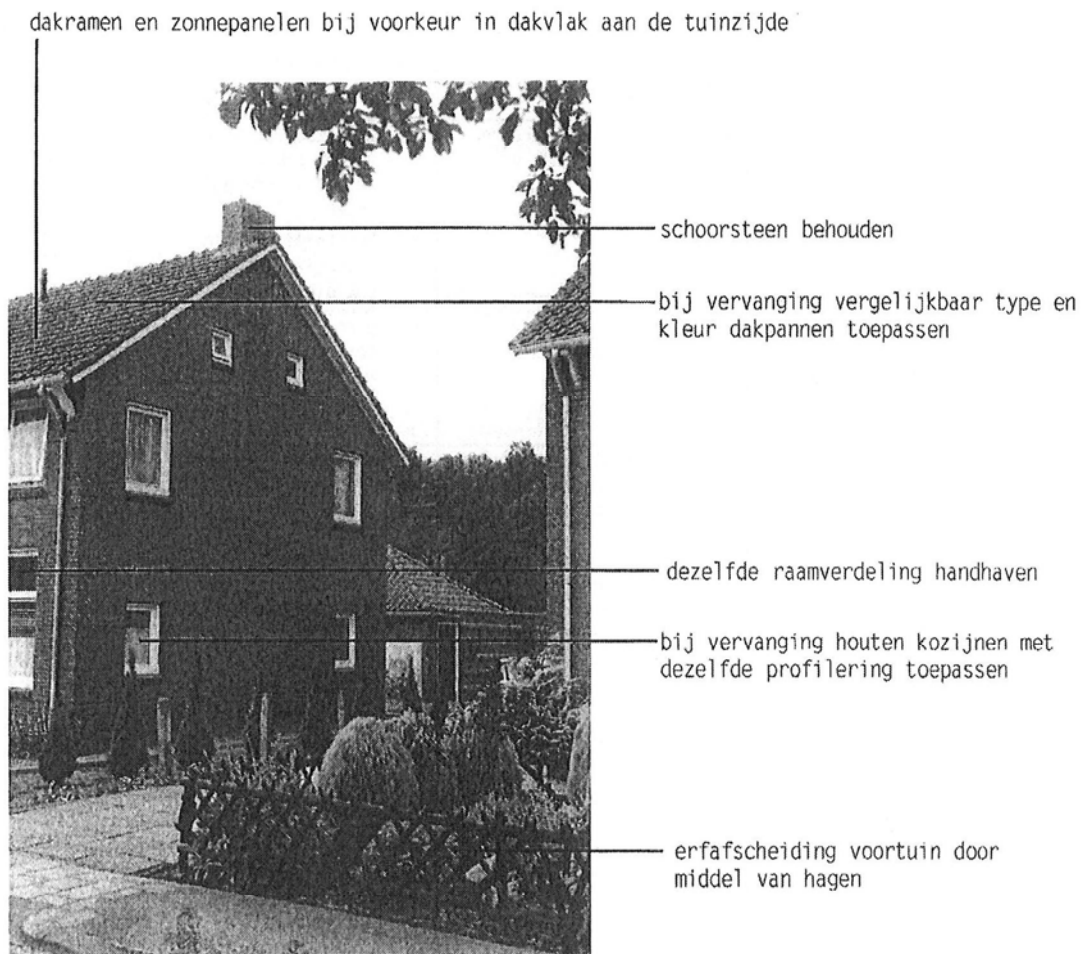


Overzicht van toegestane en niet toegestane veranderingen aan woningen T10				
Code	Onderdeel	Toegestaan veranderingen	Niet toegestane veranderingen	Opmerkingen
27.4	houten gootbetimmeringen	het huidige gootmodel door conservering of vervanging in stand houden	- niet toegestaan zijn zinken bak-of mastgoten of andere moderne goten - kunststof goot in historisch model is ook niet toegestaan	veranderingen moeten per woningblok op een gelijke wijze worden uitgevoerd
22.24	ventilatie-roosters als vloerventilatie	boorroosters zijn toegestaan	geen kunststof roosters op het metselwerk in voor-en zijgevels aanbrengen	alle voorzieningen zijn toegestaan, mits deze onopvallend zijn
23.2	kozijnen voorgevel en zijgevel	- dubbel glas mag worden aangebracht indien de roeden aanwezig blijven - kozijnen mogen geheel worden vervangen indien een nieuw houten kozijn wordt aangebracht in de verschijning als bestaand - een wit gemoffeld modern ventilatie-rooster mag worden aangebracht indien dit niet ten koste gaat van roeden	- er worden geen veranderingen toegestaan die het beeld van de kozijnen wezenlijk veranderen - grote vlakken dubbel glas aanbrengen in bestaande kozijnen, waardoor de verschijning verandert, is niet toegestaan - kozijnen vervangen door kunststof kozijnen is niet toegestaan	
23.2	ramen in kozijnen voorgevel en zijgevel		mogen niet verwijderd worden, indien geen soortgelijke voorziening opnieuw wordt aangebracht	
	voordeur	- voordeuren mogen worden vervangen door het bestaande model, of door klassieke voordeuren - per blok moeten altijd dezelfde deurmodellen worden toegepast - deuren moeten in de kleuren standgroen of standblauw geschilderd worden: per blok een gelijke kleur		
23	voordeurkozijn met zijlicht en of bovenlicht	- dubbel glas mag worden aangebracht indien de roeden aanwezig blijven - kozijnen mogen geheel worden vervangen indien een nieuw houten kozijn wordt aangebracht in de verschijning als bestaand		

23.51.16	rollagen als waterslag onder kozijnen in de voor-en zijgevels	• mag vervangen worden door een waterslag van hardsteen • voorkeur:rollagen in de huidige staat conserveren of vernieuwen op een wijze als bestaand		
25.11.3	metselwerk voor-en zijgevel van de woning	• veranderingen zijn niet toegestaan; de koper dient inspanningen te verrichten om het bestaande metselwerk te conserveren		
27.5	schoorstenen	• conserveren als bestaand, in geval van vernieuwing uitvoeren in de geest van het bestaand werk en voorzien van een rollaag		
27.52	dakdoorvoeren	• toegestaan, mits geschilderd in de kleur steenrood		
62.23	antennes/ scho-tels		• niet toegestaan wanneer deze vanaf de straat te zien zijn	
81.1	tuin aan de voorzijde en naast de woning	• als scheiding tussen percelen mogen uitsluitend ligusterhagen worden toegepast of hagen die hier qua vorm en kleur op lijken • gazons, bloementuinen en heide tuinen zijn toegestaan	• moestuin is niet toegestaan • een wilde tuin is niet toegestaan	• tuinen moeten ten alle tijde in een goede staat verkeren; in de tuin mogen zich geen losliggende of vaste objecten bevinden die niet als tuin-inrichting bestempeld kunnen worden
	dakpannen	• bij vervanging dient het zelfde type pannen van de zelfde kleur als de oorspronkelijke pannen		
	Velux-dakramen of gelijkwaardig in de dwarskap	• zijn toegestaan, mits deze qua grootte ondergeschikt blijven in het dakvlak		
	Velux-dakramen of gelijkwaardig in de langskap aan de straat-zijde		• niet toegestaan	
	zonnecollectoren	• zijn toegestaan, mits deze qua grootte ondergeschikt blijven in het dakvlak	• niet toegestaan in langskap	

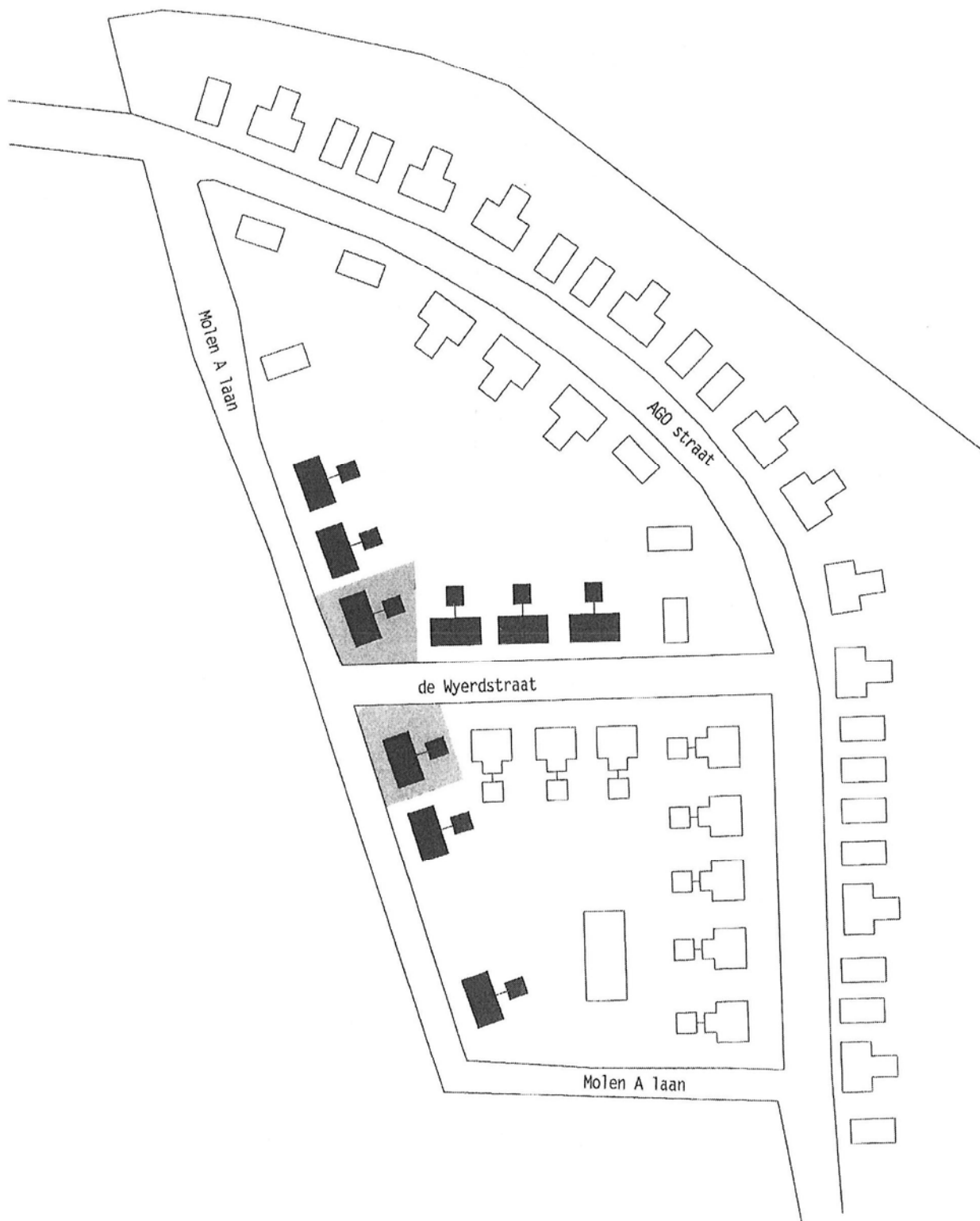


woningtype T 17



Overzicht van toegestane en niet toegestane veranderingen aan woningen in T17				
code	Onderdeel	Toegestane veranderingen	Niet toegestane veranderingen	Opmerkingen
7.4	zinken goot bekledingen	nieuw zink aanbrengen in de bestaande of vernieuwde houten gootontimmering	- niet toegestaan zijn zinken bak-of mastgoten of andere moderne goten - kunststof goot in historisch model is ook niet toegestaan	veranderingen moeten per woningblok op een gelijke wijze worden uitgevoerd
22.24	ventilatie-rooster als vloerventilatie	boorroosters zijn toegestaan	geen kunststof roosters op het vanaf de weg zichtbare metselwerk aanbrengen	alle voorzieningen zijn toegestaan, mits deze onopvallend zijn
23.2	kozijnen voorgevel en zijgevel	- dubbel glas mag worden aangebracht indien de kozijnprofiel gelijk blijft - kozijnen mogen geheel worden vervangen indien een nieuw houten kozijn wordt aangebracht in de verschijning als bestaand. - een wit gemoffeld modern ventilatie-rooster mag worden aangebracht indien dit niet ten koste gaat van roeden	- er worden geen veranderingen toegestaan die het beeld van de kozijnen wezenlijk veranderen - kunststof kozijnen zijn niet toegestaan	
23.2	ramen in kozijnen in voorgevel en zijgevel		mogen niet verwijderd worden, indien geen soortgelijke voorziening opnieuw wordt aangebracht	
	voordeur	- voordeuren mogen worden vervangen door het bestaande model, of door klassieke voordeuren - per blok moeten altijd dezelfde deurmodellen worden toegepast - deuren moeten in de kleuren standgroen of standblauw geschilderd worden; per blok een gelijke kleur		
23.2	kozijnen verdieping; lichtkozijnen voorgevel en eventueel zijgevel	- de verschijningsvorm moet blijven als bestaand - voorkeur: in geval van raamvervanging wordt de voorkeur gegeven aan een uitvoering met een kruisroede - een wit gemoffeld modern ventilatie-rooster mag worden aangebracht indien dit niet ten koste gaat van roeden		

23.51.16	rollagen als waterslag onder kozijnen in de voor-en zijgevels	• Mag vervangen worden door een waterslag van hardsteen • voorkeur: rollagen in de huidige staat conserveren of vernieuwen op een wijze als bestaand		
25.11.3	metseelwerk voor-en zijgevel van de woning	• veranderingen zijn niet toegestaan; de koper dient inspanningen te verrichten om het bestaande metseelwerk te conserveren		
27.5	schoorstenen	• conserveren als bestaand, in geval van vernieuwing uitvoeren in de geest van het bestaand werk en voorzien van een rollaag		
27.52	dakdoorvoeren	• toegestaan, mits geschilderd in de kleur steenrood		
62.23	antennes/ schootels		• niet toegestaan wanneer deze vanaf de straat te zien zijn	
81.1	tuin aan de voorzijde en naast de woning	• als scheiding tussen percelen mogen uitsluitend ligusterhagen worden toegepast of hagen die hier qua vorm en kleur op lijken • gazons, bloementuinen en heide tuinen zijn toegestaan	• moestuin is niet toegestaan; • een wilde tuin is niet toegestaan	• tuinen moeten ten alle tijde in een goede staat verkeren; in de tuin mogen zich geen losliggende of vaste objecten bevinden die niet als tuin-inrichting bestempeld kunnen worden
	dakpannen	• bij vervanging dient hetzelfde type pannen in dezelfde kleur als de oorspronkelijke toegepast te worden		
	Velux-dakramen of gelijkwaardig	• zijn toegestaan, mits deze qua grootte ondergeschikt blijven in het dakvlak	• bij voorkeur in dakvlak aan tuinzijde	
	zonne-collectoren	• zijn toegestaan, mits deze qua grootte ondergeschikt blijven in het dakvlak	• bij voorkeur in dakvlak aan tuinzijde	



woningtype T 19

erfafscheiding voortuin door middel van hagen

bij vervanging vergelijkbaar type en kleur dakpannen toepassen

dakramen en zonnepanelen bij voorkeur in dakvlak aan tuinzijde



erfafscheiding voortuin door middel van hagen

voordeur vervangen door hetzelfde type

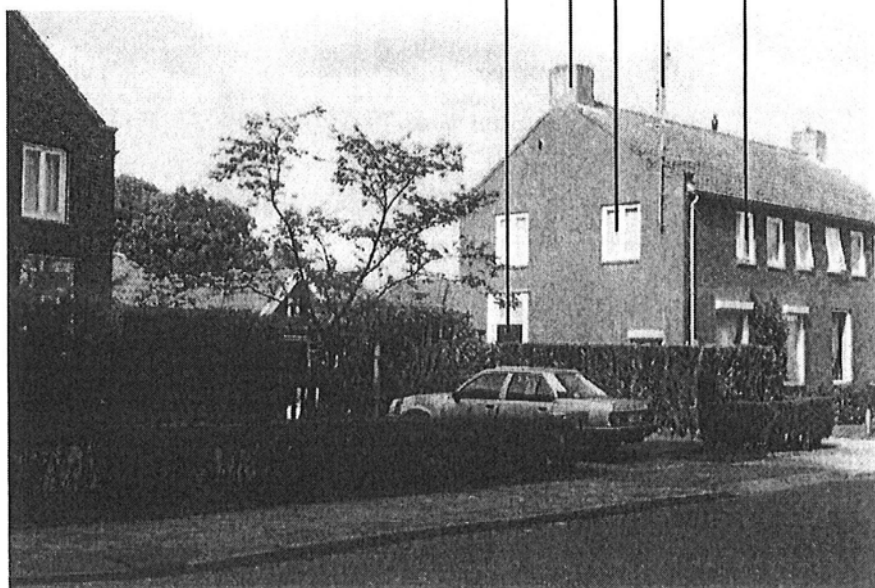
schoorsteen behouden

dezelfde raamverdeling handhaven

schotels en antennes uit zicht

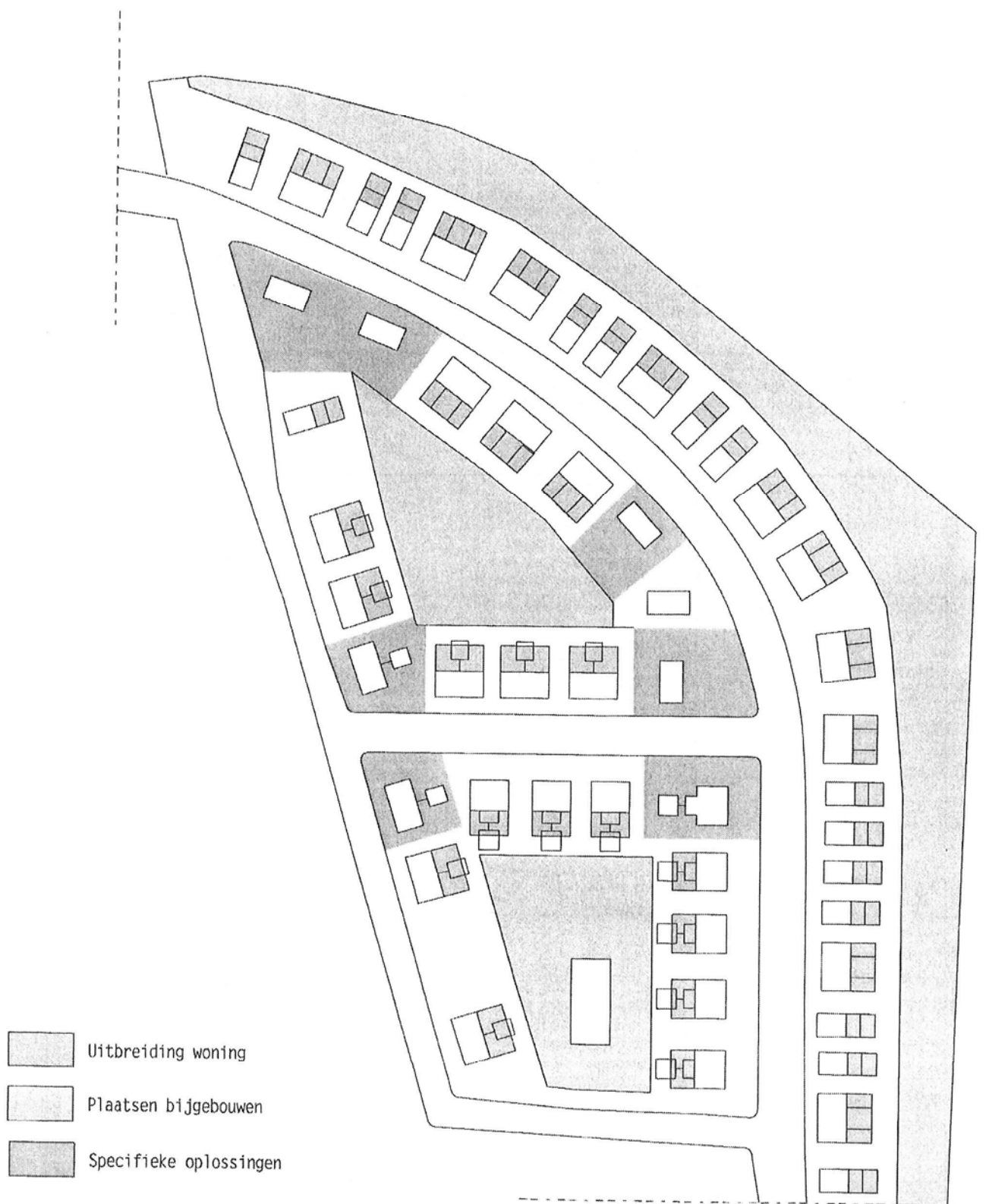
de huidige zinken goot alleen vervangen door hetzelfde type

bij vervanging houten kozijnen met dezelfde profilering toepassen



Overzicht van toegestane en niet toegestane veranderingen aan woningen in T19				
code	Onderdeel	Toegestane veranderingen	Niet toegestane veranderingen	Opmerkingen
7.4	zinken goot bekledingen	nieuw zink aanbrengen in de bestaande of vernieuwde houten gootontimmering	- niet toegestaan zijn zinken bak-of mastgoten of andere moderne goten - Kunststof goot in historisch model is ook niet toegestaan	veranderingen moeten per woningblok op een gelijke wijze worden uitgevoerd
22.24	ventilatie-rooster als vloer-ventilatie	boorroosters zijn toegestaan	geen kunststof roosters op het vanaf de weg zichtbare metselwerk aanbrengen	alle voorzieningen zijn toegestaan, mits deze onopvallend zijn
23.2	kozijnen voorgevel en zijgevel	- dubbel glas mag worden aangebracht indien de kozijnprofiel gelijk blijft - kozijnen mogen geheel worden vervangen indien een nieuw houten kozijn wordt aangebracht in de verschijning als bestaand - een wit gemoffeld modern ventilatie-rooster mag worden aangebracht indien dit niet ten koste gaat van roeden	- er worden geen veranderingen toegestaan die het beeld van de kozijnen wezenlijk veranderen - kunststof kozijnen zijn niet toegestaan	
23.2	ramen in kozijnen in voorgevel en zijgevel		mogen niet verwijderd worden, indien geen soortgelijke voorziening opnieuw wordt aangebracht	
	voordeur	- voordeuren mogen worden vervangen door het bestaande model, of door klassieke voordeuren - per blok moeten altijd dezelfde deurmodellen worden toegepast - deuren moeten in de kleuren standgroen of standblauw geschilderd worden; per blok een gelijke kleur		

23.2	kozijnen verdieping: lichtkozijnen voorgevel en eventueel zijgevel	- de verschijningsvorm moet blijven als bestaand - voorkeur: in geval van raamvervangning wordt de voorkeur gegeven aan een uitvoering met een kruisroede - een wit gemoffeld modern ventilatierooster mag worden aangebracht indien dit niet ten koste gaat van roeden		
23.51.16	rollagen als waterslag onder kozijnen in de voor- en zijgevels	- mag vervangen worden door een waterslag van hardsteen - voorkeur: rollagen in de huidige staat conserveren of vernieuwen op een wijze als bestaand		
25.11.3	metseiwerk voor- en zijgevel van de woning	veranderingen zijn niet toegestaan: de koper dient inspanningen te verrichten om het bestaande metselwerk te conserveren		
27.5	schoorstenen	conserveren als bestaand, in geval van vernieuwing uitvoeren in de geest van het bestaand werk en voorzien van een rollaag		
27.52	dakdoorvoeren	toegestaan, mits geschilderd in de kleur steenrood		
62.23	antennes/ schotels		niet toegestaan wanneer deze vanaf de straat te zien zijn	
81.1	tuin aan de voorzijde en naast de woning	- als scheiding tussen percelen mogen uitsluitend ligusterhagen worden toegepast of hagen die hier qua vorm en kleur op lijken - gazons, bloementuinen en heide tuinen zijn toegestaan	- moestuin is niet toegestaan; - een wilde tuin is niet toegestaan	tuinen moeten ten alle tijde in een goede staat verkeren: in de tuin mogen zich geen losliggende of vaste objecten bevinden die niet als tuin-inrichting bestempeld kunnen worden
	dakpannen	bij vervanging dient hetzelfde type pannen in dezelfde kleur als de oorspronkelijke toegepast te worden		
	Velux-dakramen of gelijkwaardig	zijn toegestaan, mits deze qua grootte ondergeschikt blijven in het dakvlak	bij voorkeur in dakvlak aan tuinzijde	
	zonne-collectoren	zijn toegestaan, mits deze qua grootte ondergeschikt blijven in het dakvlak	bij voorkeur in dakvlak aan tuinzijde	



3. mogelijke uitbreidingen en bijgebouwen

Gezien het veronderstelde ruimtegebrek in de woningen en de 'onzichtbaarheid' van de achterzijde van de woningen vanaf de straat liggen hier mogelijkheden voor uitbreidingen.

Bij deze individuele uitbreidingen is het van belang dat het totaalbeeld gehandhaafd wordt. Dit kan als de volgende uitgangspunten in acht wordt genomen. Het bij te bouwen deel moet niet dominant worden ten opzichte van de bestaande woning. De ruimte tussen de woningen moet niet volgebouwd worden en de vormtaal moet aansluiten bij de vormtaal van de bestaande bebouwing.

Ontwerpen voor aanbouwen en bijgebouwen worden beoordeeld op samenhang met de bestaande woningen en op een vakbekwaam gehanteerde expressiviteit. Plaatsing en vormgeving van de nieuw te bouwen volumes moeten gericht zijn op de eigen beeldwaarde en die van het geheel. De belangrijkste details, zoals die van goten en dakbeëindigingen, worden in verband met hun relatief grote invloed op het totaalbeeld in de beoordeling betrokken. Doorsneden (tenminste schaal 1:10) moeten deel uitmaken van de ontwerptekening. Een belangrijk toetsingskader bij de beoordeling en het al dan niet verlenen van vrijstellingen van de bebouwingsbepalingen is het welstandsadvies.

spelregels uitbreidingen en bijgebouwen

Deze uitgangspunten zijn vertaald in een aantal spelregels waaraan toekomstige uitbreidingen en bijgebouwen moeten voldoen.

- Uitbreidingen van de bestaande woningen moeten binnen de 'ruimte-envelop', die per woningtype is omschreven plaatsvinden (zie ook tekening).
- Het plaatsen van bijgebouwen mag alleen in de daarvoor aangegeven zone (zie tekening).
- Uitbreidingen van de bestaande woningen en bijgebouwen moeten uitgevoerd worden met kap met een minimale hellingshoek van 25°.
- Het dakvlak moet afgewerkt worden met dakpannen, die qua kleur en type die van de originele pan benadert.



voorbeeld uitbreiding

"Ruimtevelop" Woningtype T09

A ↙

Oppervlakken en inhoud bij bestaande
woning (ex. berging schuur)

BVO: 89,25 m²
GBO: 67,20 m²
Bruto inhoud: 230,90 m³

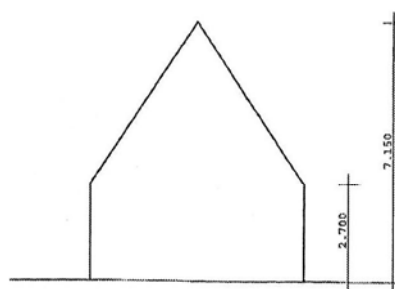
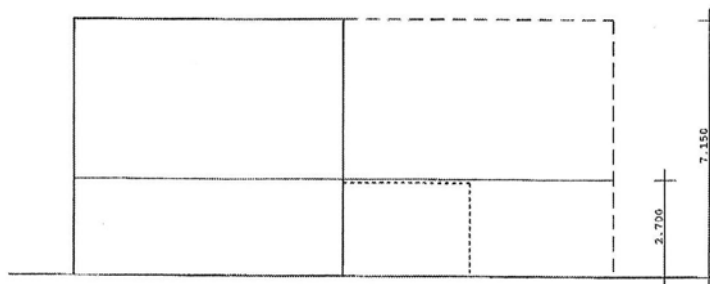
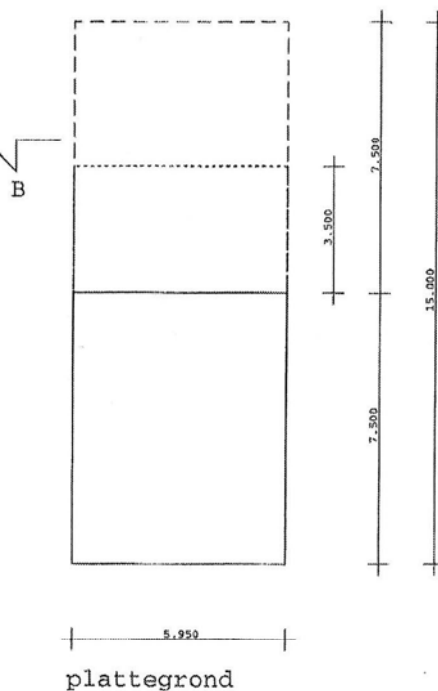
Oppervlakken en inhoud bij maximale
uitbreiding.

BVO: 178,50 m²
GBO: 136,30 m²
Bruto inhoud: 461,80 m³

— bestaande omtrek

- - - - - maximale uitbreiding

Goothoogte: max. 2700 mm



"Ruimteenvelop" Woningtype T10

Oppervlakken en inhoud bij bestaande
woning (ex. berging schuur)

BVO: 102,20 m²

GBO: 81,80 m²

Bruto inhoud: 264,65 m³

Oppervlakken en inhoud bij maximale
uitbreiding.

BVO: 178,75 m²

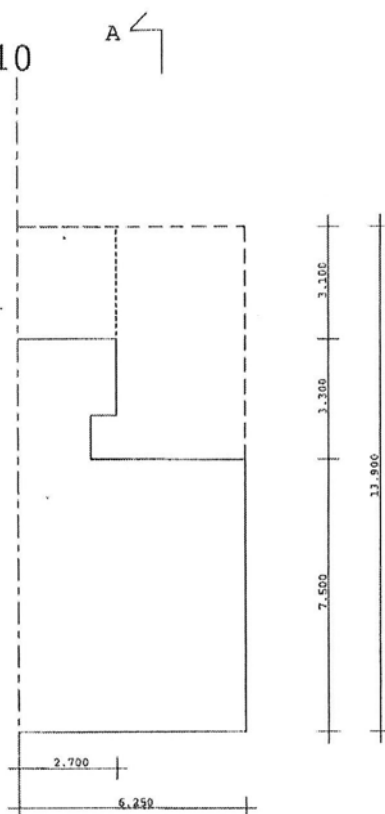
GBO: 149,40 m²

Bruto inhoud: 486,50 m³

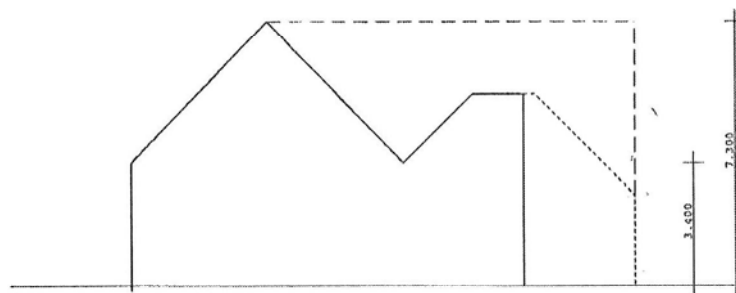
— bestaande omtrek

---- maximale uitbreiding

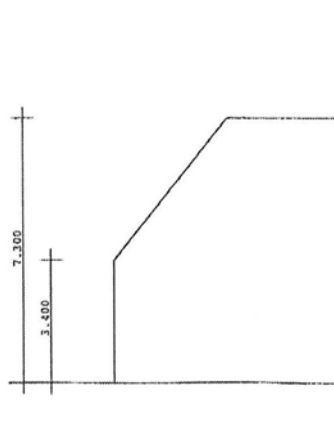
Goothoogte: max. 3400 mm



plattegrond



doorsnede A



doorsnede B

"Ruimteenvelop" Woningtype T17

Oppervlakken en inhoud bij bestaande
woning (ex. berging schuur)

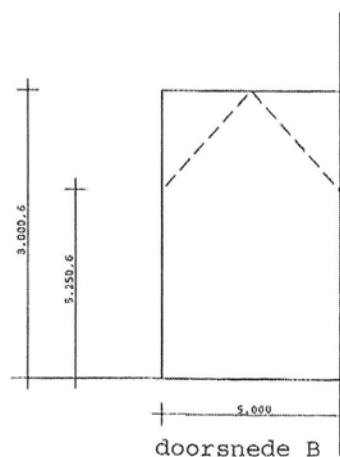
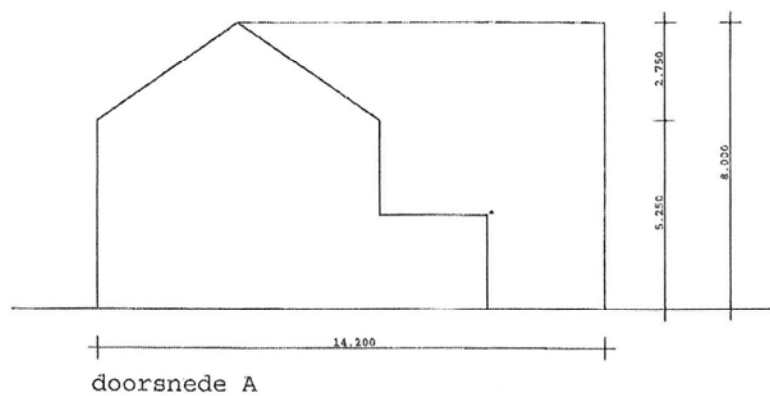
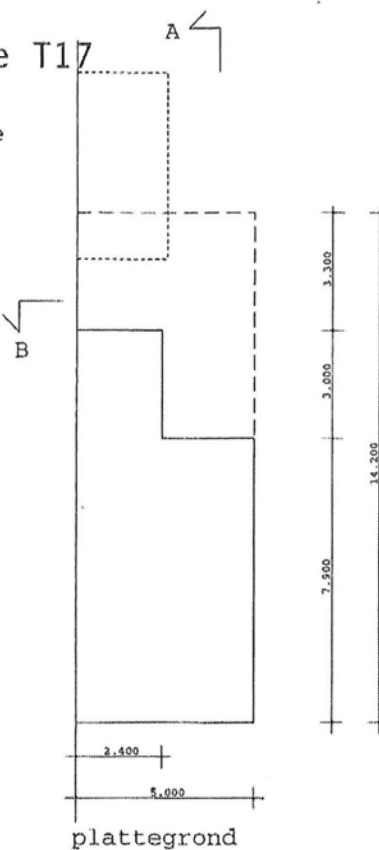
BVO: 86,20 m²
GBO: 75,80 m²
Bruto inhoud: 292,10 m³

Oppervlakken en inhoud bij maximale
uitbreiding.

BVO: 142,00 m²
GBO: 139,65 m²
Bruto inhoud: 488,10 m³

— bestaande omtrek
- - - - - maximale uitbreiding

Goothoogte: max. 4950 mm



"Ruimtevelop" Woningtype T19

A ↙

Oppervlakken en inhoud bij bestaande woning (ex. berging schuur)

BVO: 86,65 m²
GBO: 74,35 m²
Bruto inhoud: 271,85 m³

Oppervlakken en inhoud bij maximale uitbreiding.

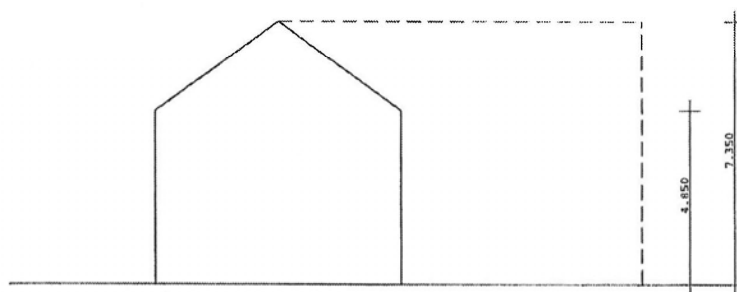
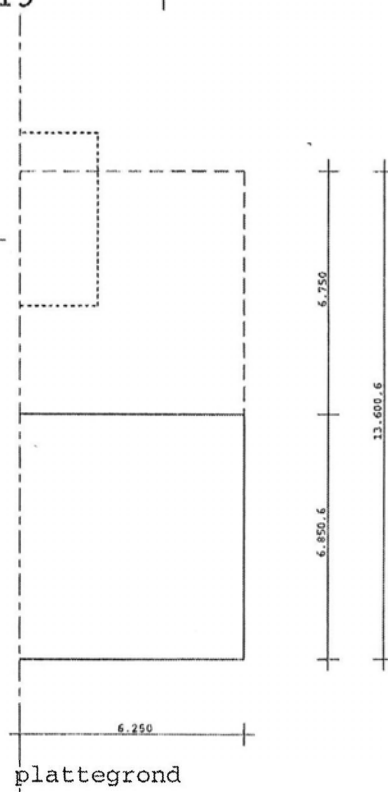
BVO: 170,00 m²
GBO: 154,00 m²
Bruto inhoud: 543,70 m³

— bestaande omtrek

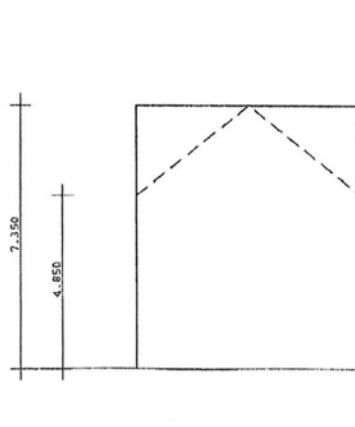
----- maximale uitbreiding

Goothoogte: max. 4850 mm

B ↘



doorsnede A



doorsnede B