

# Harlingen - Beeldkwaliteitsplan Uitbreiding Ludinga

## 1. INLEIDING

Voor u ligt het Beeldkwaliteitsplan voor de stadsuitbreiding Ludinga. Dit plan voorziet in de uitbreiding van het woongebied van Harlingen aan de zuidoostzijde van de stad.

### **Waarom een Beeldkwaliteitsplan?**

De ontwikkelingen die zich met name het laatste decennium hebben voorgedaan, leiden tot een toenemende aandacht voor de stedenbouwkundig/architectonische invulling van stads- en dorpsuitbreidingen. Het bestemmingsplan fungeert als belangrijkste instrument voor de sturing en toetsing van de ruimtelijke kwaliteit. In aanvulling daarop heeft het Beeldkwaliteitsplan de afgelopen periode een steeds grotere betekenis gekregen. Het Beeldkwaliteitsplan is een uitwerking van het bestemmingsplan en fungeert als instrument op het grensvlak tussen bestemmingsplan en welstandstoezicht. Het vult de flexibiliteitsbepalingen van het bestemmingsplan (vrijstellingen en nadere eisen) nader in en het fungeert als een duidelijk toetsingskader voor het welstandstoezicht van Hûs & Hiem bij de beoordeling van bouwaanvragen. De richtlijnen en eisen van het Beeldkwaliteitsplan vormen, met het oog op het voorgaande, een kader dat zowel de opdrachtgever, de architect, de bouwer als de gemeente, duidelijkheid verschaft over de bebouwing, de openbare ruimte en de samenhang tussen de verschillende planonderdelen.

### **Wat is een Beeldkwaliteitsplan?**

Het Beeldkwaliteitsplan regelt voornamelijk zaken van meer welstandshalve aard (hoofdvorm, materiaalkeuze, kleur, et cetera). Maar ook zaken van ruimtelijke aard worden in het Beeldkwaliteitsplan geregeld, zoals de situering van bouwblokken en rooilijnen (voerste bebouwingsgrens), zij het dat zulks tot stand komt vanuit een welstandstechnische invalshoek, namelijk het verkrijgen van een samenhangend bebouwingsbeeld.

### **Relatie bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan richt zich ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit primair op de hoofdvorm van de bebouwing (goothoogtes, dakhellingen, et cetera) en overige ruimtelijk relevante zaken (infrastructuur, groen, water, et cetera). Het bestemmingsplan vormt het kader voor het Beeldkwaliteitsplan. In het Beeldkwaliteitsplan wordt een detaillering gegeven die gericht is op het bereiken van een hoge stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit. De toepassing van dit plan werkt onder het regime van het bestemmingsplan en vormt een invulling van het welstandstoezicht.

### **Flexibiliteit**

Het Beeldkwaliteitsplan geeft, zoals gezegd, aanwijzingen over de bebouwing en de inrichting van het woongebied. Dit wil niet op voorhand zeggen dat van het Beeldkwaliteitsplan geen wijzigingen mogelijk zijn. Dit wordt in concrete situaties bekeken, waarbij in ieder geval zwaarwegende motieven aanwezig moeten zijn om van het Beeldkwaliteitsplan af te wijken. Absolute voorwaarde daarbij is dat de ruimtelijke kwaliteit en de architectonische samenhang niet wordt verstoord (zie ook Hoofdstuk 2 Algemeen).

### **Vorbereiding**

In het kader van de totstandkoming van het Beeldkwaliteitsplan, heeft de gemeente zich uitgebreid beraden over haar ambities met betrekking tot de kwaliteit van de openbare ruimten. Daarnaast zijn er, op basis van de gewenste ruimtelijke kwaliteit en met de wetenschap wat zich in de woningmarkt afspeelt, onderhandelingen gevoerd met de projectontwikkelaar. De uitkomst daarvan heeft zich vertaald in een aantal beeldzones. Deze beeldzones geven elk voor zich uitdrukking aan één of meerdere woonmilieus. De eigen identiteit van de verschillende milieus die tot uitdrukking komt in woningtypes, situering en architectuur, zijn per deelgebied beschreven. Ten aanzien van de openbare ruimte wordt nadruk gelegd op verschillende duurzaamheidsaspecten als waterhuishouding, verharding en erfafscheidingen. Deze elementen zijn in hoge mate meebepalend voor het aanzien en de situering in het plangebied.

### **De toekomstige relatie met de Welstandsnota**

Als gevolg van de komende wijziging van de Woningwet, zal het welstandstoezicht veranderingen ondergaan. De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de huidige welstandspraktijk is dat welstandsbeoordeling door Burgemeester en Wethouders en de Welstandscommissie straks alleen nog kan worden gebaseerd op een door de gemeenteraad vastgestelde Welstandsnota waarin de (concrete) welstandscriteria zijn opgenomen die in een gemeente gelden.

Naar verwachting zal de gewijzigde Woningwet op 1 januari 2003 in werking treden. Voor het opstellen van een welstandsnota krijgen gemeenten de tijd tot 1 juli 2004. Beschikt een gemeente na die termijn niet over zo'n nota, dan is toetsing van bouwwerken aan welstand niet meer mogelijk.

Volgens de VNG-richtlijnen kunnen voor grotere ontwikkelingsprojecten (zoals Ludinga) specifieke beoordelingskaders worden opgesteld in het kader van de stedenbouwkundige planvoorbereiding. Dit zou kunnen gebeuren in de vorm van een beeldkwaliteitsplan. In dit plan wordt de kwaliteitsdoelstelling uit het stedenbouwkundig ontwerp-proces doorgegeven naar het architectonische ontwerp-proces en de ruimtelijke inrichting van de openbare woonomgeving. Het uiteindelijke doel is het bereiken van een consistente politieke besluitvorming tijdens de fase van stedenbouwkundige planvorming en van de beoordeling van bouwplannen en inrichtingsplannen.

Het onderhavige beeldkwaliteitsplan kan bij inwerkingtreding van de gewijzigde Woningwet worden gekoppeld aan de Welstandsnota. Het voldoet aan de voorwaarde dat er concrete welstandscriteria zijn opgenomen. Gedurende de ontwikkeling van Ludinga is dit beeldkwaliteitsplan dus onderdeel van de Welstandsnota.

Is de ontwikkelingsfase afgerond, dan kunnen reguliere welstandscriteria gericht op het beheer van het gebied worden vastgesteld.

### **Tenslotte**

De voorliggende richtlijnen en eisen ten behoeve van de te realiseren beeldkwaliteit in het plan Ludinga, zijn een weergave van een aantrekkelijk woningbouwprogramma van grotendeels "koopwoningen" in een hoogwaardige woonomgeving.

Deze richtlijnen en eisen zullen, gekoppeld aan de verkoopvoorwaarden, het kader vormen waarbinnen het plan tot stand dient te komen. Voor de verschillende partijen die annex zijn met de ontwikkeling van Ludinga (de ontwikkelaar(s), architecten, aannemers, maar ook de gemeente en de nieuwe bewoners) zal het Beeldkwaliteitsplan in combinatie met de verkoopvoorwaarden de basis vormen voor een geslaagde uitvoering van deze stadsuitbreiding.

## 2. ALGEMEEN

De onderhavige aanzet voor een nieuwe stadsuitbreiding kenmerkt zich door een ambitieus streven naar hoogwaardige beeldkwaliteit. Dit dient tot uitdrukking te komen in zowel de architectuur van de bebouwing als de inrichting van de openbare ruimte. Niet onbelangrijk in dit verband is het feit dat de komende jaren het gehele plangebied voor een groot deel projectmatig zal worden ontwikkeld. Dit leidt eerder en in hogere mate tot de zo gewenste ruimtelijke samenhang dan een totale individuele ontwikkeling. In dit Beeldkwaliteitsplan zullen meer of minder vergaande regie-aanwijzingen worden gegeven voor respectievelijk beeldbepalende en meer indifferente plandelen. Een kwaliteitsteam (onder leiding van een supervisor) toetst de binnenkomende bouwaanvragen aan het bestemmings- en het Beeldkwaliteitsplan. Het bouwteam bestaat uit:

- één of meerdere vertegenwoordiger(s) van de gemeente;
- een rayon-architect van Hûs & Hiem;
- een supervisor die zorg draagt voor de coördinatie.

Het is de opdracht van het kwaliteitsteam en de supervisor om zorg te dragen voor het bewaken van de samenhang en de kwaliteit van de te ontwikkelen architectuur.

De supervisor leidt de architecten en opdrachtgevers als het ware door het planproces naar de uiteindelijke toetsing en beoordeling.

Het processchema met betrekking tot de totstandkoming en goedkeuring van de diverse bouwontwerpen is zodanig ingericht dat middels korte en directe lijnen een efficiënte toetsing en beoordeling plaats kan vinden. Het is in dit verband van belang om te weten dat bij een dergelijke werkwijze de rayonarchitect van Hûs en Hiem over een mandaat beschikt om zelfstandig (dus los van de Welstandscommissie) te kunnen beoordelen. De feitelijke bouwaanvraag behoeft bij Hûs en Hiem dan alleen nog maar een administratieve afhandeling (zie bijlage).

Het beeldkwaliteitplan zal het gewenste kwaliteitsniveau op hoofdzaken aangeven. De supervisor bewaakt, coördineert en stuurt de kwalitatieve uitwerking en zorgt voor afstemming. Het is van belang dat er flexibel gereageerd kan worden op marktontwikkelingen die zich in de loop van de tijd kunnen voordoen.

Het zou voor kunnen komen dat een bouwaanvraag zich onttrekt aan het regiem van het beeldkwaliteitsplan terwijl het toch als positief wordt beoordeeld. In de toekomstige Welstandsnota wordt hiervoor de hardheidsclausule opgenomen. Voor wat betreft het huidige beeldkwaliteitsplan zal voortuitlopend op het verplicht worden van de Welstandsnota per 1 juli 2004 nu reeds de hardheidsclausule als bindend worden beschouwd.

Dit betekent dat Burgemeester en Wethouders de mogelijkheid hebben om op advies van het kwaliteits- of beoordelingsteam af te wijken van de beeldkwaliteits- of welstandscriteria.

De Welstandscommissie motiveert hierbij haar beslissing. In een dergelijk geval voldoet het bouwplan wel aan de redelijke eisen van welstand, maar niet aan de gebiedsgericht of objectgerichte welstandscriteria. De bijzondere schoonheid van het bouwwerk wordt aan de hand van de algemene welstandscriteria beoordeeld.

Er zal in dit plan ook aandacht worden geschonken aan diverse aspecten van het "Duurzaam bouwen" bij het bouwen zelf, maar ook bij de waterhuishouding en in de openbare ruimte te gebruiken materialen. Bij de groenaanleg zal er aandacht zijn voor de natte-ecologie, onder andere tot uitdrukking komend in de aanleg van natuurvriendelijke oevers. De zuidwestkant van de stadsuitbreiding vormt de overgang naar het aangrenzende landschap. Hier, maar ook in aansluiting op de bestaande woonwijk, zal met aandacht gekeken worden naar de hoogte en de vormgeving van de woning, bebouwingsintensiteit, afwisseling, enzovoort(s).

Vanaf het eerste contact met de aspirant-koper/bouwer en/of architect, zal dit document de basis vormen voor een kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling. Bij de uiteindelijke koopovereenkomst zullen de verkoopvoorwaarden worden toegevoegd.

### 3. BEELDKWALITEITSPLAN

In het Beeldkwaliteitsplan wordt de beoogde karakteristiek van de toekomstige bebouwing in Ludinga beschreven. De keuzes met betrekking tot het formuleren van de beeldkwaliteit zijn uiteindelijk maatgevend voor de welstandsbeoordeling van bouwplannen.

#### 3. 1. Begrippen

Voor het vastleggen van de beeldkwaliteit is het van belang allereerst grip te krijgen op de afzonderlijke elementen die het ruimtelijk beeld van de (gebouwde) omgeving bepalen. Zo kunnen de volgende begrippen worden onderscheiden.

ASPECTEN	CRITERIA (mogelijke invulling)
<b>RUIMTE</b>	visuele karakter van het algemene ruimtelijk beeld
Gebiedstypering	Suburbaan
Functionele typering	Woonwijk
Beeldtypering	gemengd; ruimtevorm en bebouwing verweven met groen en water
Tijdsbeeld	merendeels traditioneel, deels modern?
<b>PLAATSING</b>	situering van ruimtelijke objecten
Onderlinge positie	rooilijn, wisselend, trapsgewijs
Onderlinge afstand	gesloten, half gesloten, open: bepaald door verkaveling
Richting	langs, dwars, onbepaald
<b>HOOFDVORM</b>	massa- of volumewerking van gebouwen
Contour	één of meer lagen onder bepaalde kapvorm
Massa-opbouw	enkelvoudig, samengesteld, gevarieerd
Relatieve omvang	referentiebreedte: klein – 7m, middelgroot 8,5m, groot > 9,5m, zeer groot > 10m
Vormbehandeling	kantig, vloeiend, thematisch/vrij
<b>AANZICHTEN</b>	uiterlijke verschijningsvorm van gebouwen
Gerichtheid	georiënteerd naar openbare ruimte of er vanaf, twee-/meerzijdig
Geleding	verticaal, horizontaal, indifferent, wisselend
Compositie	vorm- en maatverhoudingen in gevel; traditioneel, gestileerd, etc.
<b>OPMAAK</b>	afwerking en verfijning van objecten, bebouwing en ruimtebeeld
Materiaal	aard en stofuitdrukking; glanzend, dof, mat, steenachtig, hout, metaal
Kleurtoon	helderheid van kleurgebruik; donker, middentoon, licht
Kleur	specifieke kleurtoepassing; rood, geel
Detail en ornament	constructieve details, ornamenten en decoraties



Genoemde begrippen (beeldcomponenten) bepalen elke een deel van het ruimtelijk beeld. Door voor elke component te bepalen wat de na te streven aard hiervan moet zijn, ontstaat een totaalbeeld van de beoogde beeldkwaliteit.

Bij het vaststellen van de gewenste beeldkwaliteit gaat het om het vinden van de juiste balans tussen **samenhang** en **variatie**. Deze samenhang en variatie spelen een rol op het niveau van de gehele wijk (leidend tot een bepaalde karakteristiek van de wijk als geheel), maar ook in de verschillende delen binnen de wijk. Het is dus de vraag voor welke beeldcomponenten samenhang of juist variatie wordt nagestreefd, en op welk schaalniveau en/of in welk (deel)gebied. Daarnaast is er een aantal beeldcomponenten dat van minder belang kan worden beschouwd voor het algemene beeld en daardoor kan worden vrijgelaten (het is vervolgens aan de architect hoe deze met de betreffende aspecten omgaat).

Er is een onderscheid gemaakt tussen beeldcomponenten waarbinnen een zekere samenhang voor de gehele wijk wordt nagestreefd en beeldcomponenten die voor een bepaald deel van de wijk (beeldzones) moeten leiden tot samenhang, en dus tot variatie op wijkniveau.

De overige beeldcomponenten worden verder buiten beschouwing gelaten, omdat deze te gedetailleerd ingaan op de architectuur van de afzonderlijke woning en van minder belang zijn voor het stedenbouwkundige totaalbeeld. Door deze aspecten vrij te laten wordt ruimte gemaakt voor variatie binnen de verschillende beeldzones. Op deze wijze wordt gestreefd naar een evenwichtige verdeling tussen samenhang en variatie op de verschillende schaalniveau's, zonder de details tot het uiterste te willen regelen.

### **3. 2. Wijkniveau**

Gestreefd wordt naar een wijk met een hoge beeldkwaliteit. Een wijk waarvan het karakter veel mensen zal aanspreken door de sterke samenhang in het ruimtelijke beeld (met een aantal accenten op bijzondere plekken) zonder saai te worden. Variatie zal op subtiele wijze in het plan worden verwerkt door middel van variaties op bepaalde thema's.

De beeldcomponenten die van belang worden geacht voor het bereiken van voldoende samenhang op wijkniveau, worden hieronder beschreven. Kortweg komt het erop neer dat met name de hoofdvorm van de bebouwing en het kleurgebruik wordt geregeld. Samen leidt dit tot een typerend beeld van wijk als geheel, waarbij de volgende overweging het uitgangspunt is geweest.

#### **Plaatsing (onderlinge afstand)**

In principe is dit vrij en verschillend van plek tot plek doordat dit aspect grotendeels wordt bepaald door het programma en de ontworpen verkaveling.



Over het algemeen zal in de wijk een overwegend half-open bebouwingsbeeld aanwezig zijn (tussenruimte tussen woningen vergelijkbaar met de breedte van de woning). Bij situaties met rijenwoningen of halfvrijstaande woningen ontstaat een meer gesloten bebouwingsbeeld.

### **Hoofdvorm (contour)**

De *contour* van het merendeel van de bebouwing zal bestaan uit woningen met één tot maximaal 3 bouwlagen met een kap, kapverdieping, kapachtige bovenbeëindiging of eventueel plat. Dit is reeds in het bestemmingsplan geregeld (maximum bouwhoogte 11 meter, dakhelling van plat tot 60 graden). Dakhellingen en kapvormen worden vrij gelaten. Over het algemeen zal worden gestreefd naar een dakhelling van circa 49 graden (fraai beeld met net iets steilere kap dan 45 graden). Per beeldzone zou steeds consequent een bepaalde dakhelling en/of kapvorm kunnen worden aangehouden, waardoor verschillen ontstaan tussen de beeldzones onderling. Dit wordt echter niet op voorhand geregeld.

Op enkele bijzondere plekken kan worden afgeweken van bovenstaand principe, waardoor het plan verrijkt wordt met in het oog springende accenten met bijzondere bouw- of kapvormen. Met name langs de oostzijde van het plangebied is dit het geval.

Voor de eventuele rijenwoningen zou moeten worden gestreefd naar blokjes van maximaal 4 woningen aaneen. De kap zou zodanig ontworpen moeten worden, dat het beeld ontstaat van de "vier-onder-één-kap-woning", bijvoorbeeld door toepassing van een schilddak. Ook dwars geplaatste kappen (haaks op de straat) behoren tot de mogelijkheden. Op deze wijze ontstaat er een verwantschap tussen vrijstaande of halfvrijstaande en rijenwoningen.

### **Hoofdvorm (relatieve omvang)**

Deze wordt mede bepaald door het programma van vrijstaande, halfvrijstaande en rijenwoningen. De exacte maat is in principe vrij, maar zou kunnen worden afgestemd op de betreffende beeldzone (bijvoorbeeld grotere percelen met vrijstaande woningen met een grotere relatieve omvang).

### **Aanzichten (gerichtheid)**

Voor alle woningen geldt dat deze in principe gericht moeten zijn op de openbare ruimte. Hoeksituaties vragen bijzondere aandacht vanwege de tweezijdige gerichtheid. Het ontstaan van een blinde gevel aan één zijde langs de straat moet worden voorkomen. De voorgevelrooilijn is in de meeste gevallen bepalend voor de situering van de bebouwing. Bijgebouwen "om de hoek" zouden minimaal ook in deze rooilijn moeten worden gesitueerd, bij voorkeur zelfs "teruggerooid" moeten worden.

### **Opmaak (materiaal, kleurtoon, kleur)**

Kleur- en materiaalgebruik vormen belangrijke bindmiddelen in een wijk. Het gaat er hier zeker niet om dat alle bebouwing in dezelfde kleur(en) en materialen wordt uitgevoerd, maar wel dat er een belangrijk gemene deler ontstaat, met als gevolg een herkenbaar totaalbeeld.

Materiaal: metselwerk in baksteen, eventueel gecombineerd met hout.

Kleurtoon voor de grote gevelvlakken: midden tot donker, lichte tinten (wit, geel) vermijden! Donkere tinten zijn minder gevoelig voor vervuiling, lichte tinten zien er na verloop van tijd vaak grauw uit en "springen eruit", waardoor de landschappelijke context vaak verstoord wordt.

Kleur: voornamelijk rode en bruine kleuren (aardkleuren), aansluitend bij het "algemeen gewaardeerde" beeld van de (historische) Nederlandse steden. Rode kleuren verouderen mooi en vormen een sterke achtergrond voor het groen. Bij voorkeur één tint per bouwvolume (geen speklagen), eventueel bereikt door menging van kleuren door elkaar.

Door toepassing van bovenstaande uitgangspunten zal een sterke samenhang worden verkregen binnen het bebouwingsbeeld, terwijl in kleurnuances en door afwisselend materiaalgebruik voldoende gevarieerd kan worden.

Binnen de afzonderlijke beeldzones kan met kleur en materiaal worden bepaald in welke mate gevarieerd wordt. Een interessant beeld zou kunnen ontstaan wanneer wordt gekozen voor één of twee kleurtonen per straatwand, waarbij steeds per bouwvolume (vrijstaande woning of twee-onder-één-kap) de toon wisselt. De individualiteit van het afzonderlijke bouwvolume komt op deze manier het best tot zijn recht en leidt tot variatie binnen het straatbeeld van vergelijkbare volumes en kapvormen.

Het consequent toepassen van dezelfde kleur voor de kappen, kan aan een bepaalde beeldzone een herkenbare uitgesproken uitstraling geven en tegelijk zorgen voor samenhang.

### **3. 3. Beeldzones (zie bijlage)**

De indeling in verschillende beeldzones ondersteunt het stedenbouwkundig ontwerp voor Ludinga. De dragers van het stedenbouwkundig plan, gevormd door de lange structuurlijnen, de groene randen en de bijzondere stedenbouwkundige situaties, zijn aangewezen als afzonderlijke beeldzones. De bebouwing in deze voor het beeld belangrijke zones zal over het algemeen projectmatig worden uitgevoerd. Voor elke beeldzone zijn voor een beperkt aantal beeldcomponenten uitgangspunten geformuleerd, met als gevolg een voor elke beeldzone typerend en samenhangend bebouwingsbeeld. De herkenbaarheid van de structuurlijnen krijgt op deze wijze vorm, enerzijds door een bepaalde inrichting van het dwarsprofiel, anderzijds door het herkenbare bebouwingsbeeld, afwijkend van andere beeldzones. De afwisseling tussen de beeldzones, en de individuele architectuur per afzonderlijke woning, zorgt voor variatie in de wijk.

In hoofdlijnen is een onderscheid gemaakt in twee gebieden: een "binnen-gebied" enerzijds en de randen van het plan anderzijds (zie kaart voor beeldzones).

De buitenrand kenmerkt zich door belangrijke structuurlijnen zoals lanen en vaarwegen. Deze randen zouden onderling een zekere verwantschap in beeldkwaliteit zouden moeten hebben o.a. door het gebruik van eenduidige kenmerken.

In het binnengebied wordt een mogelijk wat vrijer beeld nagestreefd. Hier is plaatselijk ook ruimte voor individueel te ontwikkelen woningen. Aan de oostrand bevindt zich een tweetal projecten (voortkomend uit de landschappelijke onderligger) dat als bijzonder kan worden aangemerkt. Gekozen zou hier kunnen worden voor woningen met een bijzondere kapvorm of met een plat dak ter ondersteuning van de bijzondere ligging. Als totaalbeeld ontstaat in de wijk op deze manier een goede verhouding tussen "traditionele" en "moderne" woningen.

Een andere zone die op voorhand een sterk eigen karakter zouden moeten krijgen, wordt gevormd door de eilanden aan de zuidzijde van het plangebied. Deze in een waterrijke omgeving gelegen kavels bieden plaats aan grote villa's met een eigen identiteit.

Voorgaande hoofdgroepen zijn vervolgens verder onderverdeeld in de verschillende beeldzones, welke overeenkomen met de structuurlijnen en afzonderlijke randen van het plan (kaart beeldzones). Binnen elke beeldzone wordt gestreefd naar een samenhangend bebouwingsbeeld (gelijk voor beide zijden van de straat), waardoor het verkavelingsontwerp uiteindelijk wordt versterkt door het ontwerp van de afzonderlijke woningen.

De "normale" woonstraten in het binnengebied kunnen qua beeldkwaliteits-eisen vrijer worden behandeld. Uitgangspunt hierbij is dat de woonstraten in ieder geval enkele kenmerken "lenen" van één van de twee naastgelegen structuurlijnen.

Het karakter van een tussengebied wordt dan gedeeltelijk bepaald door de sfeer van één van beide aangrenzende structuurlijnen (keuzemogelijkheid).

Door dit systeem toe te passen ontstaat er een verband tussen structuurlijn en zijstraat (waar bijvoorbeeld een afwijkende bebouwingscontour of vrijheid in rooilijn zijn toegestaan, maar wel met dezelfde kap(richting) en/of kleur wordt gebouwd). Door de hele wijk ontstaat op deze manier een soort "glijdende" overgang tussen de verschillende sferen, van de ene structuurlijn via een tussenzone (zijstraat) naar de volgende structuurlijn. Belangrijk is wel dat steeds per straat aan weerszijden van de straat dezelfde uitgangspunten gelden. Wanneer dit niet zou worden gedaan ontstaat, mede vanwege de vaak beperkte maat van de woonstraten, een te onrustig beeld.

De in het schema weergegeven beeldcomponenten zullen per beeldzone worden geregeld (schema). Aldus vormen deze uitgangspunten samen met de toelichting de basis voor de concrete beoordeling van bouwplannen in de betreffende beeldzone. Beeldcomponenten waarover geen uitspraak wordt gedaan worden vrijgelaten, behalve wanneer hierover op wijkniveau al algemeen geldende uitspraken zijn gedaan.

<b>ASPECTEN</b>	<b>CRITERIA</b>
<b>PLAATSING</b>	
Onderlinge positie	
Richting	
<b>HOOFDVORM</b>	
Contour	
<b>OPMAAK</b>	
Materiaal	
Kleurtoon	
Kleur	
Specifiek	

Per beeldzone zal hierna steeds in dit schema, aangevuld met referentie-beelden met een verklarende toelichting worden aangegeven hoe de na te streven beeldkwaliteit eruit ziet.

## DE LANEN

### Toelichting

Langs de noord/zuid lopende lanen is een stevige bebouwing gedacht. Vanwege het dwarsprofiel van de aangrenzende ruimte, dient de maximale bouwhoogte van 11 m zoveel mogelijk te worden benut. Het patroon is half open. Dat wil zeggen de tussenruimte is kleiner dan de pandbreedte tot circa de pandbreedte. Het is voorstelbaar dat langs de noordelijke helft van de laan halfvrijstaande woningen gesitueerd worden. Door deze hoog vormgegeven blokken van twee aaneen ontstaat een sterke straatwand. Meer naar het zuiden vormen vrijstaande woningen (tussenruimte: pandbreedte tot iets groter) voor een goede overgang naar de "eilanden". De woningen met kap of kapachtige bovenbeëindiging met bijvoorbeeld dakopbouwen in de vorm van een studio begrenzen op zo sterk mogelijke wijze de aangrenzende open ruimte. Er dient veel aandacht te worden besteed aan de veelvuldig voorkomende hoeksituaties. Een tweezijdige oriëntatie vormt een goede inleiding en overgang naar de zijstraat. Bijzondere zorg verdient in dit verband ook de situering van de bijgebouwen. Voorkomen moet worden dat deze een storende invloed hebben op het straatbeeld van de aangrenzende zijstraat. Bij de projectmatig te realiseren woningen dient veel ruimte te zijn voor de voorkeur van potentiële bewoners die door toevoeging of variaties op het thema de woning een eigen identiteit meegeven. De samenhang en het karakter van de bebouwing kan worden versterkt door de laanachtige inrichting van de buitenruimte.

	<b>DE LAAN</b>
<b>ASPECTEN</b>	<b>CRITERIA</b>
<b>PLAATSING</b>	
Onderlinge positie	In de gevelbouwgrens op 6 meter uit de erfgrans
Richting	Halfvrijstaande woningen langs en vrijstaande woningen dwars op de straat
<b>HOOFDVORM</b>	
Contour	Maximale bouwhoogte benutten
<b>OPMAAK</b>	
Materiaal	Baksteen eventueel in combinatie met houten geveldaken
Kleurtoon	Donker
Kleur	Roodbruine steen met donker gekleurde pannen
Specifiek	

## DE GROENE RUIMTE

### Toelichting

Deze panden zijn gesitueerd langs de hoofdontsluiting en begrenzen de toekomstige, centrale groene ruimte. Deze woningen dienen maximaal sterk te zijn in de begrenzingen van de ruimte.

Dit betekent dat de ruim gesitueerde woningen de maximale grenzen van de bebouwingsbepalingen op moeten zoeken. Er dient hier sprake te zijn van forse, riant gesitueerde woningen met hoge verdiepinglagen en een maximale nokhoogte van 11,00 meter. Schoorstenen benadrukken de hoogte van de woningen en geven extra cachet. De contour van de woning wordt bepaald door een hoog casco dat vervolgens op wens van de koper kan worden afgebouwd. In stijl dient er een referentie te zijn naar de woningen "om de hoek". Voorwaarde voor de individuele ontwikkeling (als variatie op een thema) is dat elke woning wordt voorzien van een duidelijk geprononceerde (deftige) entreepartij die gericht is op de voorliggende groene ruimte. Met een dergelijk aanpak zullen hier woningen ontstaan met een individuele identiteit die toch onder één noemer gebracht kan worden. Door de massa en situering ontstaat hier een stedenbouwkundig geheel dat recht doet aan de grandeur en allure die hoort bij de grote centrale allée.

	DE GROENE RUIMTE
ASPECTEN	CRITERIA
Plaatsing	
Onderlinge positie	In de gevelbouwgrens op 7 meter uit de erfrens
Richting	Nadrukkelijk evenwijdig aan de straat
<b>HOOFDVORM</b>	
Contour	Maximale bebouwingsbepalingen benutten
<b>OPMAAK</b>	
Materiaal	Bakstenen / gebakken pan
Kleurtoon	Donker
Kleur	Roodbruine steen en donker gekleurde pannen
Specifiek	Schoorsteen / bijzondere entree / onderlinge variatie in kleurtoon van de gevelvlakken is toegestaan

## DE DWINGER

### Toelichting

Het betreft hier een bijzonder element in het stedenbouwkundige concept. Handhaving van "oorspronkelijk" topografische belijningen, heeft geleid tot een speciale vorm van het plangebied. Hier mag geen sprake zijn van een standaardoplossing. Alleen een oplossing op maat en toegesneden op de situering is acceptabel. Een benadering van binnenuit leidt tot een collectieve binnenruimte waarom heen de woningen zijn gegroepeerd. Om het bijzondere van dit project te benadrukken mag de kapvorm afwijkend zijn. Er mag sprake zijn van een platte afdekking, een lessenaarsdak, enzovoort. De totale bouwhoogte verleent het complex een zeker massiviteit. Door het ontbreken van een ruim "eigen" gebied dient de privé(buiten)-ruimte (indien gewenst) op een zorgvuldige wijze te worden vormgegeven. Schakeling van de onderlinge bouwvolumes kan plaatsvinden door garages, maar bij bijzondere bouw- en woonvormen mag het aantal aan één te bouwen woningen maximaal 8 bedragen. De nabije aanwezigheid van de nieuwe vaarweg kan aanleiding zijn om ook door een afwijkende materiaaltoepassing voor verbijzondering te zorgen. Gedacht wordt hierbij aan het (deels) toepassen van hout.

	<b>DE DWINGER</b>
<b>ASPECTEN</b>	<b>CRITERIA</b>
<b>PLAATSING</b>	
Onderlinge positie	Buitenrand in de gevelbouwgrens (openbare ruimte tot tegen de bebouwing)
Richting	Bebouwing volgt de omtrek van het plangebied of in afzonderlijke eenheden of in een aaneengebouwd patroon
<b>HOOFVORM</b>	
Contour	Mogelijkheid voor 2½ à 3 bouwlagen zonder of met speciaal vormgegeven kap (parkeren van auto onder de woning?)
<b>OPMAAK</b>	
Materiaal	Combinaties van hout en steen
Kleurtoon	Donker
Kleur	Roodbruine steen tot vergrijzend hout
Specifiek	Middelen aanwenden ter verbijzondering. Aandacht voor de buitenrand. Aandacht voor speciaal vormgegeven bijzondere privé (buiten)ruimtes



## DE WACHTERS

### Toelichting

Net als bij De Dwinger is ook hier sprake van een speciaal project met name vanwege de situering langs de rand van het plangebied, grenzend aan een in de toekomst belangrijke vaarroute en langs de Achlumerdijk. De koppeling van bijzondere projecten aan de vaarroute en aan de langs-verkeersverbinding verbijzonderen de randzone en is met name voor de verdere toekomst van belang. Zij vormen het hart van een stadswijk die pas goed tot zijn recht komt wanneer later ook het oostelijk liggende gebied wordt verkaveld. Voorlopig ordenen de wachters zich in een strenge rij langs de waterkant. De schijfvormige gebouwen hebben een aanzienlijk diepte en zijn gesitueerd tussen de woonstraat en het water. Dit moet aanleiding zijn voor een bijzondere bouwvorm waarbij het zelfs niet uitgesloten dient te worden dat er 2 woningen in elke schijf worden ondergebracht. Van belang is dan het grondgebruik en het min of meer gelijkmatig benutten van de kwaliteit van de randzone.

Naast de ruimtelijke bijzondere bouwvorm dienen ook andere middelen ingezet te worden om dit project te verbijzonderen.

De dicht aaneen gesitueerde rij woningen aan de overzijde van de straat moeten met de woningen aan het water als samenhangend geheel worden mee-ontworpen. Te denken valt aan een kantelenachtige ritmiek waarbij aansluiting met de overzijde wordt gezocht middels architectuurkenmerken en/of materiaal- en kleurgebruik.

In een aangepaste vormgeving gelden de bepalingen ook voor de westrand van het noordelijke gebiedsdeel. Aan het eind van de diverse woonstraten op de overgang naar het sportvoorzieningsgebied zorgen iets hogere bouwvolumes voor een duidelijk gemarkeerde stadsrand.

	<b>DE WACHTERS</b>
<b>ASPECTEN</b>	<b>CRITERIA</b>
<b>PLAATSING</b>	
Onderlinge positie	In een strakke gevelbouwrens op 5 meter uit de erfrens haaks op de straat
<b>HOOFDVORM</b>	
Contour	Kantig in twee tot drie bouwlagen. Platafgedekt of met een bijzondere kapvorm
<b>OPMAAK</b>	
Materiaal	Combinatie van hout en steen
Kleurtoon	Donker
Kleur	Roodbruine steen / vergrijzend hout
Specifiek	Aandacht voor de overgang van tussenliggende tuinen naar straatruimtes

## HET WATERLINT

### Toelichting

De ligging van deze woningen is gekoppeld aan een oude landschappelijke lijn. Deze lijn die als een lint door ook de toekomstige stadsuitbreidingen loopt, kan voor het onderhavige plandeel samenhang tot stand brengen door bijvoorbeeld de toepassing van een specifieke kapvorm.

Voor dit gedeelte mag er iets lichtere kleur toegepast worden. Op deze wijze kan dit project zich (op gepaste wijze) onderscheiden van zijn omgeving. Het specifieke van dit gebied zal met name ook tot stand gebracht moeten worden in de inrichting van de openbare ruimte.

<b>ASPECTEN</b>	<b>HET WATERLINT</b>
<b>PLAATSING</b>	<b>CRITERIA</b>
Onderlinge positie	In een lichtgebogen gevelbouwgrens op 5 meter uit de voorste erfgrans
Richting	Indifferent
<b>HOOFDVORM</b>	
Contour	vrij
<b>OPMAAK</b>	
Materiaal	Steenachtig
Kleurtoon	Middel
Kleur	Antraciet voor dakpannen

## DE ZUIDRAND

### Toelichting

Voor deze in het zuiden van het plangebied gesitueerde zone wordt gedacht aan grote villa's. In deze randzone krijgt het particulier initiatief ruim baan. Gezien de ruime situering is de onderlinge afstemming minder cruciaal dan bij de andere plandelen. Samenhang kan met name tot stand worden gebracht door de kleurkeuze. Voorgesteld wordt om voor de kleur van de pannen antraciet te kiezen.

<b>ASPECTEN</b>	<b>DE EILANDEN</b>
<b>PLAATSING</b>	<b>CRITERIA</b>
Onderlinge positie	Wisselend
Richting	Onbepaald
<b>HOOFDVORM</b>	
Contour	Vrij
<b>OPMAAK</b>	
Materiaal	Steenachtig / of een lijncombinatie van steen en hout
Kleurtoon	Donker
Kleur	Antraciet voor de pannen

## HET PARK

### Toelichting

Langs de laan over het sportveldengebied is een viertal gebiedjes gesitueerd met ruimte voor bijzondere woningbouwprojecten. De belangrijkste voorwaarde voor invulling van deze locaties is dat deze in overeenstemming moet zijn met de hoogwaardige allure van de stadsallee.

Deze invulprojecten dienen zich te kenmerken door bijzondere vormgeving en materiaalkeuze. Te denken valt aan speciale woonvormen met bijzondere vormgegeven entrees en hoogte-accenten. Ook een cluster met een beperkt aantal bijzondere vormgegeven villa's is voorstelbaar.

Het geheel dient in situering en beleving onderdeel te zijn van een parkachtige "setting". Door de ligging temidden van het groen dient voor de materiaalkeuze met betrekking tot de gevels gedacht te worden aan lichte kleuren.

## DE TUSSENSTRATEN

### Toelichting

In de niet genoemde straten zijn er plaatselijk mogelijkheden voor het particuliere initiatief. Hier kunnen vrijstaande / halfvrijstaande en eventueel rijenwoningen gerealiseerd worden.

Deze "tussengebieden" tussen de eerder genoemde beeldzones kunnen qua beeldkwaliteitseisen vrijer worden behandeld. Uitgangspunt hierbij is dat de woonstraten in ieder geval enkele kenmerken "lenen" van één van de naastgelegen structuurlijnen. Het karakter van tussengebieden wordt dan gedeeltelijk bepaald door de sfeer van één van de aangrenzende structuurlijnen (keuzemogelijkheid). Door dit systeem toe te passen, ontstaat er een verband tussen structuurlijn en zijstraat waar bijvoorbeeld een afwijkende bebouwingscontour is toegestaan, maar wel met dezelfde kap(richting) en/of kleur wordt gebouwd. Door de hele wijk ontstaat op deze manier een soort "glijdende" overgang tussen de verschillende sferen, van de ene structuurlijn via een tussenzone (zijstraat) naar de volgende structuurlijn. Belangrijk is wel dat steeds per straat aan weerszijden van de straat dezelfde uitgangspunten gelden. Wanneer dit niet zou worden gedaan ontstaat, mede vanwege de vaak beperkte maat van de woonstraten, een te onrustig beeld.

## **BEELDKWALITEIT VAN DE OPENBARE RUIMTE**

De ruimtelijk visuele kwaliteit van een nieuwe woonwijk wordt niet alleen bepaald door de manier waarop de bebouwing zich manifesteert, maar eveneens door de inrichting van de openbare ruimte.

De richtlijnen voor de inrichting van de openbare ruimte zijn een belangrijke verwijzing naar het kwaliteitsniveau dat de toekomstige bewoner mag verwachten. In dit onderdeel van het beeldkwaliteitsplan wordt de verplichting weergegeven om een beeld te realiseren zoals dat met betrekking tot de meest essentiële onderdelen is aangegeven. Naast de inrichting en maatvoering gaat het ook om de vormgeving van de begrenzing tussen openbaar en privéterrein.

In het navolgende zullen de essentiële kenmerken van de straten, het water en het groen worden aangegeven. Van belang zijn ook de onderlinge verschillen die de verschillende woonmilieus hun eigen identiteit zullen geven. De beschrijving zal worden afgerond met het benoemen van de bijzondere plekken in het plangebied en extra toevoegingen als bruggen en vlonders / steigers.

### **Straten**

In Ludinga onderscheiden we het volgende regime van wegen:

- wijkontsluiting of gebiedsontsluitingsweg;
- buurtontsluiting, (erftoegangswegen);
- woonstraten, erftoegangswegen.

De verschillen tussen de verschillende verbindingen komen naar voren in de breedte, de opbouw van het dwarsprofiel en de materiaalkeuze.

### **De wijkontsluiting**

Deze over en langs het sportveldengebied lopende verbinding vormt de ontsluiting van het onderhavige plangebied en de in de verdere toekomst te ontwikkelen stadsuitbreidingen. Het belang van deze entree naar het plangebied zal zich onder andere moeten uiten in de opbouw van het dwarsprofiel. De uitvoering in asphalt, maar ook de begeleiding door laanbomen en het vrijliggend zijn van fiets- en voetpaden, onderstrepen het belang van de weg. Algemeen uitgangspunt is dat vormgeving en detaillering moeten bijdragen aan een beeld dat zich kenmerkt door de allure van een belangrijke stadslaan.

### **De buurtontsluiting**

Het gaat hier om de langs de westgrens van het plangebied lopende ontsluiting. Deze straat vormt een lange directe verbinding met het zuidelijke deel van het onderhavige plan. De status van deze verbinding wordt tot uitdrukking gebracht door een 4,5 à 5 meter brede rijbaan met daarnaast (plaatselijk gescheiden door een groenstrook) een voetpad.

Het belang wordt verder tot uitdrukking gebracht door laanbeplanting aan weerszijden van de weg.

Het materiaal van de rijweg zal bestaan uit gebakken klinkers in keiformaat of kleurhoudende betonsteen.

### **De woonstraat**

Het dwarsprofiel van de overige straten, grotendeels aantakkend op bovengenoemde buurtontsluiting, zal bestaan uit:

- een 3 meter brede groenstrook met boomaanplant;
- een 3,5 meter brede rijbaan; en
- een 2 meter brede “groene” aanstrating.

De totale breedte van de openbare ruimte is inclusief molgoot en banden 9 meter. De molgoot bevindt zich op de scheiding tussen rijbaan en voetstrook. De verhardingsbreedte is beperkt doch functioneel.

Gezien de lage verkeersintensiteiten kan worden volstaan met een smalle rijbaan. Overigens kan de aanstrating eveneens worden bereden. Ook kan hier eventueel geparkeerd worden. Deze aanstrating heeft een groen karakter omdat er een kunststofrooster zal worden toegepast waardoorheen het gras kan groeien. Speciale parkeerplaatsen zullen niet worden aangelegd. Men wordt geacht in eerste instantie op de oprit te parkeren.

### **Diversen**

Hoewel niet behorend tot de openbare ruimte, zijn de opritten als verbinding tussen de straat en de woning van groot belang voor het totaalbeeld. Toepassing van materialen die geen enkele relatie hebben met de bestrating en/of bebouwing, doen vaak afbreuk aan de kwaliteit.

Uitgangspunt hier dient te zijn dat bij de keuze van de toe te passen materialen en kleuren er een onderlinge samenhang dient te zijn met de woning en de openbare ruimte.

Bij een koppeling van opritten, bijvoorbeeld bij halfvrijstaande woningen, is het maar al te vaak zo dat hier (te) grote oppervlakken ontstaan. De breedte van deze samengevoegde vlakken is niet zelden groter dan de aangrenzende rijbaanbreedte (+ trottoir).

Om het negatieve effect hiervan tegen te gaan, wordt aanbevolen om tussen 2 opritten een afscheiding tot stand te brengen door middel van een strook met bodembedekkers of een lage heg. Een andere mogelijkheid is om de opritten te combineren en met name het eerste deel vanaf de straat te versmallen.

### **Water**

Het water vormt een belangrijk onderdeel van de stedenbouwkundige hoofdopzet en fungeert als drager van het plan. Het gaat hier met name om de in open verbinding met de Bolswardervaart staande vaarverbinding aan de oostzijde van het plangebied. Daarnaast is het water rond de eilanden aan de zuidzijde van het plangebied van belang evenals de randsloot aan de westzijde en het “interne” water ter plaatse van vroegere kavelsloten en als onderdeel van het waterlint dat zich in de toekomst ook door nog verder te ontwikkelen stadsuitbreidingen zal bewegen.

Het water zal in alle gevallen zichtbaar gemaakt moeten worden vanuit de openbare ruimte, zodat er een sterke beleving is van het waterelement.

Alle waterwegen en waterpartijen hebben daar waar nodig een teen-bescherming, waarvan de bovenkant zich onder water bevindt.

Er zal nader overleg plaatsvinden over de hoogte van het golfschot en de daarop aansluitende waterdiepte.



Achter de teenbescherming of het golfschot bevindt zich een plasberm; in deze zone zal zich riet ontwikkelen. Daar waar mogelijk zullen direct aansluitend op de oever plaatselijk wilgenbosjes en een enkele els worden aangebracht.

### **Groen**

Het groen in het plangebied komt met name voor als structureel groen ter ondersteuning van belangrijke weg- en vaarverbindingen. Deze soms brede bermstroken zullen, met name langs de hoofdontsluiting, formeel worden ingevuld met onder andere laanbeplanting in de vorm van boomaanplant. De grootte van de boom dient in overeenstemming te zijn met het belang van de verbinding. Verschil in soortkeuze onderstreept de eigen identiteit van de verschillende verbindingen. De oeverzones kenmerken zich alle door een informele “zachte” overgang naar het water. Een “natuurlijke” oevervegetatie op een flauw hellend talud, is uitgangspunt. In de ondiepten in en langs het water rond de eilanden kan een natuurlijke vegetatie een belangrijke rol spelen in de overgang naar het buitengebied. Op deze plekken kan bovendien een eventueel noodzakelijke oeverbescherming achterwege worden gelaten.

Het groen in de woonstraat kan door een specifieke keuze per straat bijdragen aan de identiteit van de afzonderlijke straten. Straatbomen zijn nodig voor maat en schaal in het dwarsprofiel.

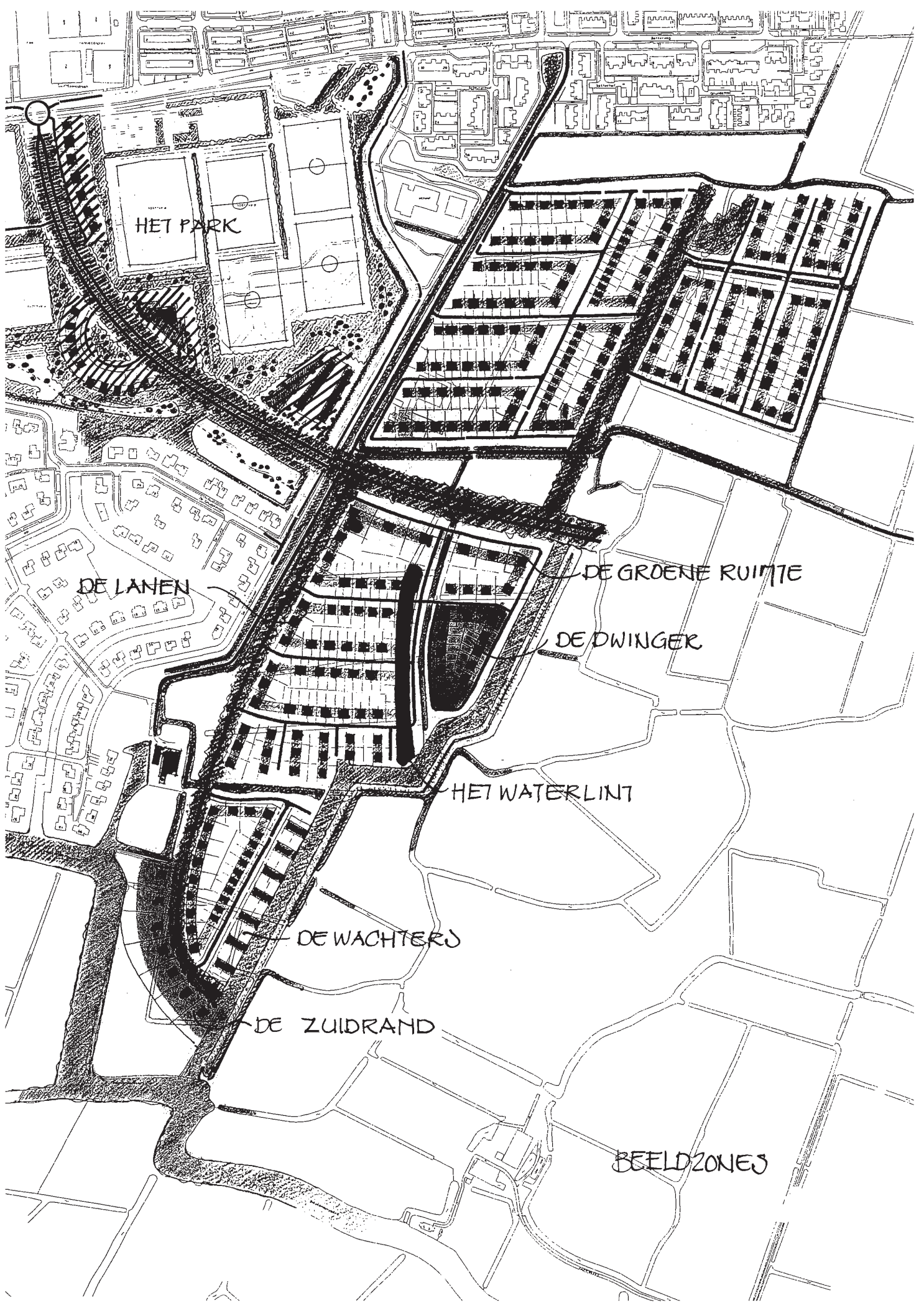
In het plangebied en met name langs de hoofdontsluiting bevinden zich locaties waar het voor het beeld van belang is dat op de scheiding tussen openbaar en privé een heg zal worden geplant. Het gaat hier om in het oog lopende locaties die van belang zijn voor de beleving en die met name aan de hiërarchie van de laanstructuur extra betekenis geven. De heggen zijn geplaatst op het eigendom van de toekomstige bewoner. De aanlevering en het planten zijn voor rekening van de projectontwikkelaar. Het onderhoud is voor een nog nader te bepalen periode voor rekening van de gemeente.

### **Bijzonderheden**

- De stadsuitbreiding kenmerkt zich door een ruime hoeveelheid water, met name langs de randen van het plangebied. Daar waar nodig zal de kruising met het water dienen te gebeuren via een brug. Uniformiteit bij de keuze en aanleg van de bruggen is een vereiste.
- Daar waar privé-eigendommen grenzen aan “buiten”-water, is het van het grootste belang dat de aanleggelegenheid aan het achtererf (in de vorm van steigers) uniform wordt aangelegd. De ontwikkelaars van projecten zullen zich verplichten om bij de bouw van de woningen ook een steiger aan te brengen.

Deze steiger zal niet meer mogen zijn dan een instap/opstap-plek. De oppervlakte van de steiger is dus beperkt. Voorkomen dient te worden dat eigenaren zelf wijzigingen en toevoegingen aanbrengen aan de steiger. Voorwaarden omtrent beheer en onderhoud zullen worden meegenomen in de verkoopvoorwaarden.

===



HET PARK

DE LANEN

DE GROENE RUIMTE

DE DWINGER

HET WATERLINT

DE WACHERS

DE ZUIDRAND

BEELDZONES

**BIJLAGE BEGRIPPENKADER**

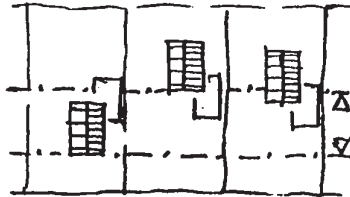
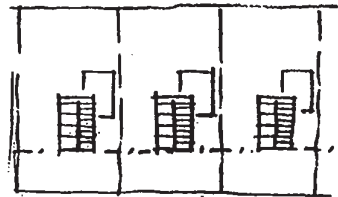
**Volgens "Welstandsrichtlijnen,  
een methode voor beeldregie  
in nieuwe woonwijken",  
November 1997 / Hûs en Hiem**



## Beeldaspecten en criteria

### ruimtelijk beeld

- - **Positie:** geeft de plaatsing in de diepte en daarmee de regelmaat van ruimtevorming in de zone van de ruimtevormende wand aan. Deze is optimaal bij toepassing van rooilijnen en minder groot bij vrijere rangschikkingen die volgen uit het toestaan van vrijheden en differentiaties. Criteria: *rooilijn, marge of onbepaald.*



1.

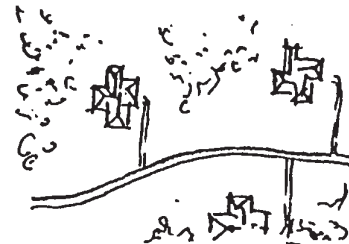
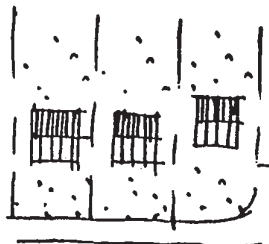
2.

beeldaspect  
POSITIE

criteria

1. rooilijn
2. marge
3. onbepaald

- - **Verband:** geeft de plaatsing in de breedte en daarmee de beslotenheid of transparantie van de ruimtevorm aan door de aard van de onderlinge aansluitingen van gebouwen. Het verband wordt gelegd door de combinatie van kavel- en gebouwbreedte en de onderlinge bebouwingsafstand. Criteria: *gesloten, half open of open.*



1.

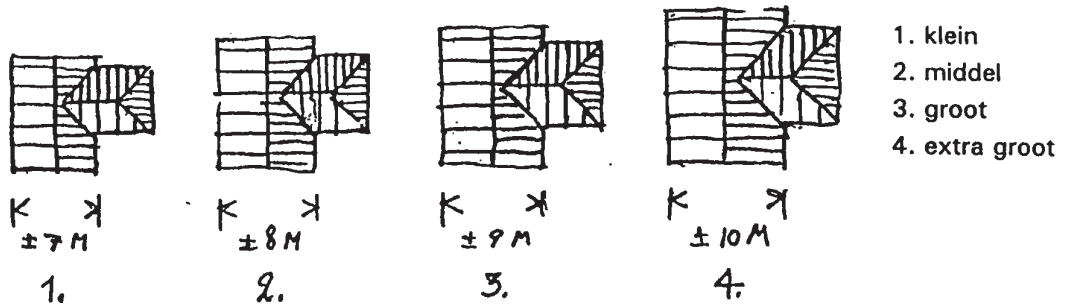
2.

3.

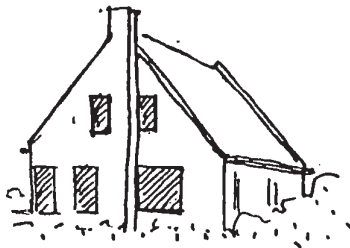
1. gesloten
2. half open
3. open

*architectonisch beeld*

- - **Korrelmaat:** geeft de afmetingen van het gebouw aan of de dimensies van de vormgeleding, speciaal voor de samenhang in de onderlinge verhoudingen van breedte,- hoogte- en dieptematen (schaal). Hoe kleiner de tussenruimten zijn, hoe sterker de hoogte- en breedtematen een rol spelen. Criteria: *klein, middel, groot of extra groot.*



- - **Stijl:** geeft de kenmerkende vormbehandeling aan. Criteria: *kantig* (kanti-ge, enkelvoudige geometrische vormen; heldere stijl), *hoofdzakelijk kanti-ge* (met een enkele ondergeschikte toevoeging, zoals een luikende dakkapel, e.d.), *vloeiend* (meervoudig geometrische vormen, zoals bij wolfseinden, loggia's, veranda's, aankappingen, kap- en dakoverstekken e.d.; bv. de romantische stijl) of *plastisch* in vorm en differentiaties ('experimentele vormen').



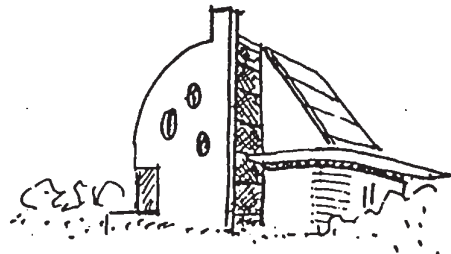
1.



2.



3.

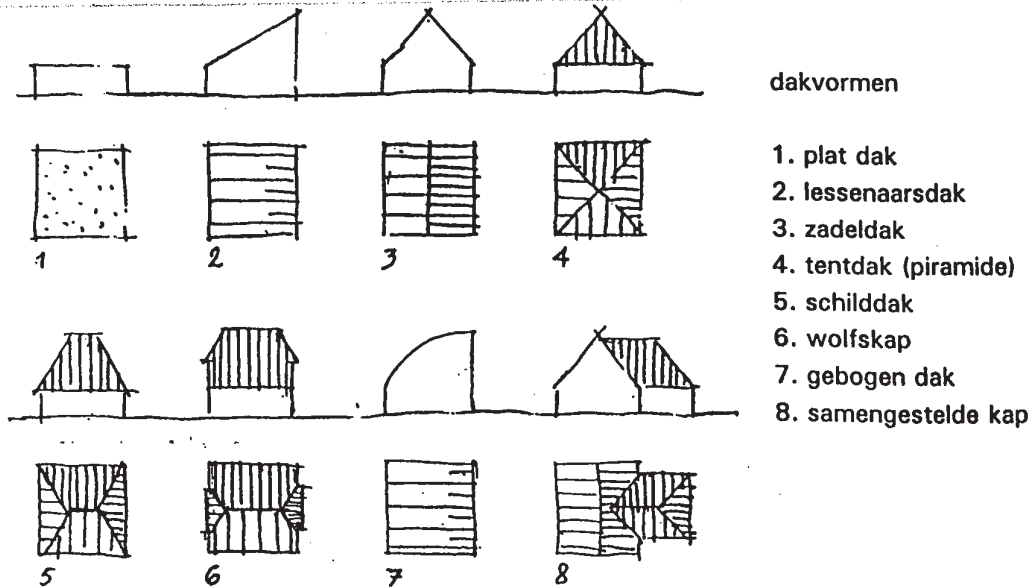


4.

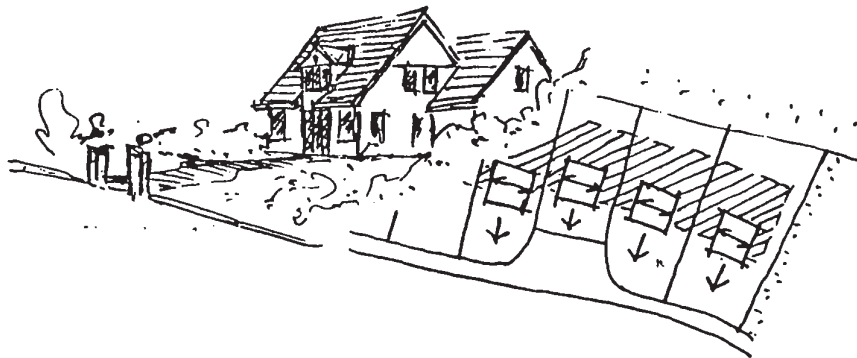
1. kanti-ge  
2. hoofdzakelijk kanti-ge  
3. vloeiend  
4. plastisch



- - **Contour:** geeft de verticale omtrekken van het gebouw, dat wil zeggen het aantal bouwlagen plus de dakvorm aan. De contour is in samenhang met het beeldaspect richting sterk bepalend voor de sfeer van de ruimte. Criteria: *aantal bouwlagen plus te omschrijven dakvorm, plat dak of onbepaald.*



- - **Richting:** geeft de hoofdrichting van het gebouw aan in de wandvormende zone. Criteria: *langs, dwars, onbepaald* maar voor de straatwand hetzelfde (*langs of dwars*), *onbepaald* (bv. piramidedak).



- - **Bijgebouwen:** geeft indicaties over de plaats en vorm van de bijgebouwen. Het blijkt praktisch om al in een vroeg stadium - al dan niet in samenhang met het gebouwontwerp - aandacht te besteden aan dit aspect.

■ - **Gerichtheid:** geeft de formele zijde, het front, van de bebouwing aan en/of de richting(en) waarin de gebouwen een gezichtsbepalende uitdrukking hebben. Criteria: de *oriëntatie van massa* en *gevelbehandeling* om het front als zodanig gestalte te geven.

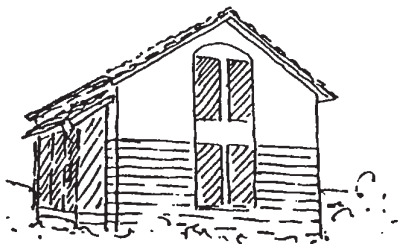
■ - **Hoofdaccënt:** geeft het beeldbepalende accent van de gevelindeling aan. Criteria: *horizontaal, verticaal, evenwichtig* (een balans tussen verticaal en horizontaal) of *figuratief*.



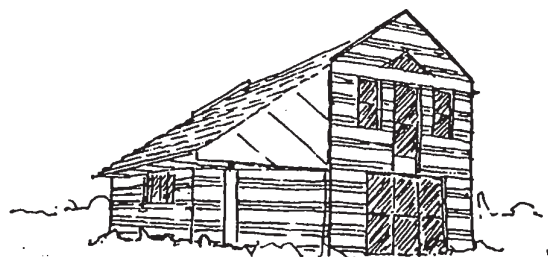
1

2.

1. horizontaal
2. verticaal
3. evenwichtig
4. figuratief



3



4.

■ - **Materialen:** geeft de materialen en de wijze van toepassing van de buitenoppervlakken aan. Criteria: *steenachtig* (gevels metselwerk, dak pannen), *hoofdzakelijk steenachtig* (met ondergeschikte varianten, zoals een gedeeltelijke topgevelbeschieting), *andere te omschrijven materialen*, *gevel onbepaald*, *dak onbepaald* of *onbepaald* (voor gevel en dak).

■ - **Kleurtoon:** geeft de overwegende toonzetting of helderheidsgraad aan voor de toegepaste kleuren van de materialen voor gevels, dakbedekkingen, beschietingen en dergelijke. Criteria: *licht*, *middentoon* of *donker*.

■ - **Bijgebouwen:** geeft indicaties over materiaal en kleur.

Er wordt niet alleen gekeken naar de woning op zichzelf, maar ook naar de **afstemming** met de andere woningen in de betreffende zone. Deze afstemming kan variëren, omdat de woningen niet altijd op één aspect met elkaar hoeven overeen te komen en ook omdat de ene straat nu eenmaal anders is dan de andere.

In de onderlinge afstemming onderscheiden we drie gradaties :

**overeenkomstig**

De woningen vertonen op het aangegeven aspect een sterke gelijkenis. In de zone wordt op dit punt een eenduidig bebouwingsbeeld verwacht.

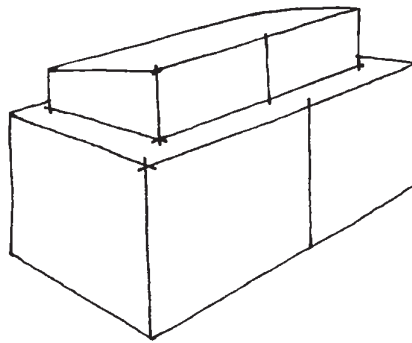
**verwant**

De woningen vertonen op het aangegeven aspect een zekere verscheidenheid. In de zone wordt op dit punt een samenhangend bebouwingsbeeld met een beperkte differentiatie verwacht.

**geschakeerd**

De woningen vertonen op het aangegeven aspect bewust verscheidenheid. In de zone wordt op dit punt een gevarieerd bebouwingsbeeld verwacht.

**Penthouse:** Bovenste woonlaag van een gebouw met ruimte voor een zelfstandige woning/appartement of eventueel als onderdeel van de onderliggende woning. De oppervlakte van het penthouse is kleiner dan het grondvlak van het gebouw eronder. Door afwijkende materiaaltoepassing, zelfstandige gevelbehandeling en de ten opzichte van de gevelvlakken van het gebouw terugliggende situering, wordt het totaal als minder hoog ervaren. Het penthouse is plat afgedekt. Ook kan een lichthellend lessenaarsdak of een flauw gebogen schaaldak worden toegepast.



**Studio:** Als penthouse, echter veel beperkter van oppervlak. Meestal alleen ruimte gevend aan slechts één vertrek als onderdeel van de woning eronder. Vrijstaand op het platte dak of hooguit gekoppeld aan één andere studio (bij halfvrijstaande woningen). Soms ligt één van de gevels in één vlak met de buitengevel van de onderliggende woning.

