

BEELDKwaliteitsplan

i.o.v.
ETV-Groep Beheer

2 februari 2016



MULLENERS + MULLENERS
ARCHITECTEN

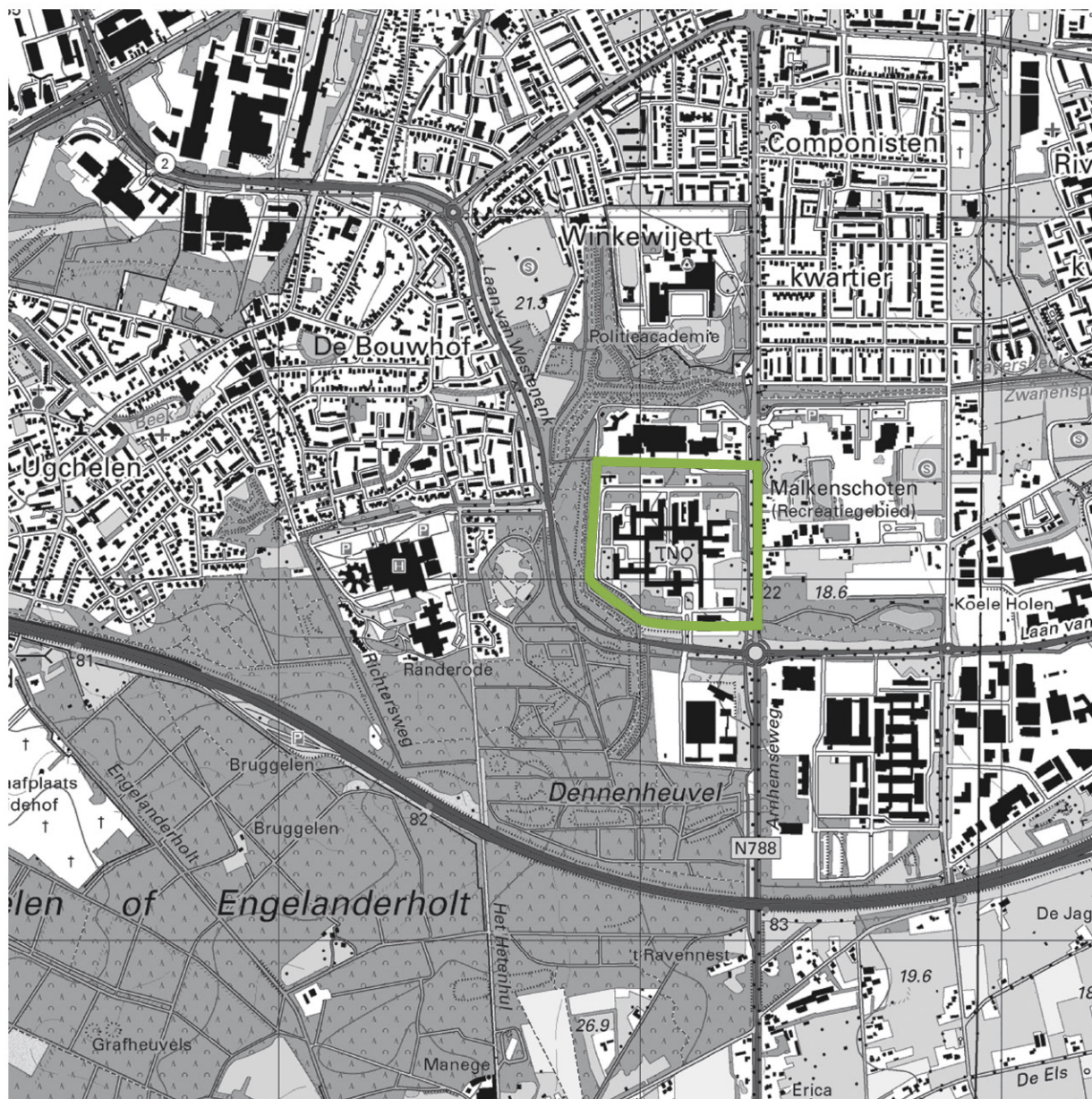
JONGEN ONTWERP



INHOUD

1	Inleiding	5
2	Stedenbouwkundig Plan	7
3	Facetkaarten	
	3.1 Verdeling dichtheid bebouwing	10
	3.2 Voorzijden	14
	3.3 Accenten bebouwing	15
	3.4 Groen op de kavel	17
4	Beeldkwaliteit bebouwing	
	4.1 Steile kappen, lage goten	18
	4.2 Hiërarchie	19
	4.3 Dubbele schil	20
	4.4 Detailering en materialisering	21
5	Welstandskader	
	Overzichtskaart en kader voor Welstandniveaus	23





H1 INLEIDING

Voor u ligt het Beeldkwaliteitsplan Ugchelen Buiten, 2 februari 2016. Dit plan is de volgende stap in het ontwikkelingsproces van het stedenbouwkundig plan voor het voormalige TNO-locatie te Apeldoorn. Het is opgesteld door Mulleners + Mulleners Architecten in opdracht van ETV.

Opzet

Het voorliggend document bevat een korte weergave van het stedenbouwkundig plan, voorzien van een toelichting. Hierbij is het beoogde beeld van het gebied beschreven en weergegeven. De daarop afgestemde opzet en beeldkwaliteit van de gebouwen en erfafscheidingen is in woord en beeld uiteengezet.

Doel

Dit Beeldkwaliteitsplan is een instrument dat de kwalitatieve uitgangspunten vastlegt met betrekking tot het te ontwikkelen vastgoed en de grenzen met de openbare ruimte. Met dit instrument kan sturing worden gegeven en de kwaliteit worden bewaakt.

Dit Beeldkwaliteitsplan zal door de Welstandscommissie als toetsingskader gebruikt worden. Het bevat voldoende criteria voor beoordeling van de bouwplannen.

Proces

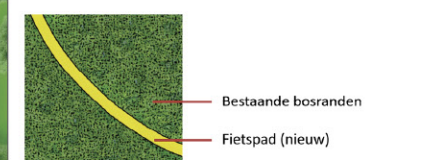
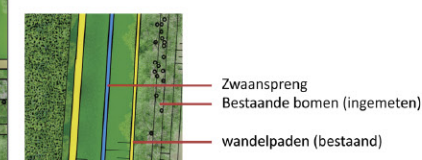
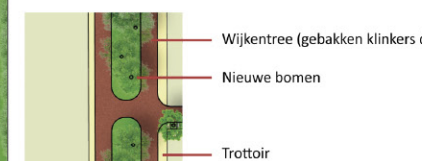
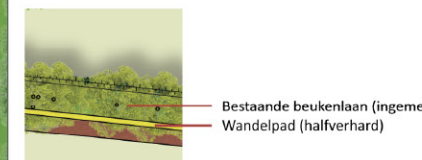
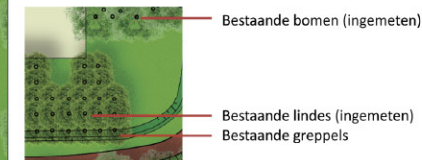
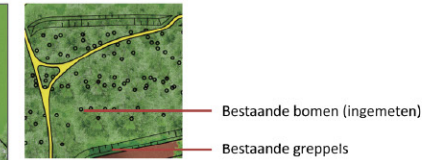
Om voor deze locatie het plan vlot te trekken is er een plantraject opgezet dat maximaal gebruik maakt van de kennis van gemeente Apeldoorn en Jongen Ontwerp (voor openbare ruimte). Hiervoor is met een werkgroep intensief overleg gevoerd over de kwaliteiten en mogelijkheden van de locatie. Ten tijde van het proces is continue getekend en gerekend aan de verbeteringen en aanpassingen aan het plan, om een maximale, bereikbare kwaliteit te realiseren. De resultaten van het onderzoek naar een marktgericht en flexibel plan zijn bij elkaar gekomen in dit boek.

Leeswijzer

In het tweede hoofdstuk van dit document wordt het Stedenbouwkundig plan en de opzet van het landschappelijk raamwerk kort toegelicht. In het derde hoofdstuk wordt de beoogde beeldkwaliteit van de bebouwing afgebeeld en toegelicht. Dit zelfde gebeurt voor erfafscheidingen en groen op de kavel in Hoofdstuk 4. In het vijfde hoofdstuk is dit Beeldkwaliteitsplan samengevat in het Welstandskader en de bijbehorende overzichtskaart voor welstandsniveaus.



Ugchelen Buiten Apeldoorn



Ugchelen Buiten
Ontwerp :
Ontwerp i.s.m.
In overleg met:
Datum:

VO Stedenbouwkundig Plan
JONGEN ONTWERP
Mulleners+Mulleners Architecten
Gemeente Apeldoorn
18 november 2015





Sfeerschets verkaveling d.d. 13 oktober 2014

H2 STEDENBOUWKUNDIG MASTERPLAN

De basis van het stedenbouwkundig plan voor Ugchelen Buiten wordt gevormd door een duidelijke structuur van straten, pleinen en een sterk groen raamwerk. De wegenstructuur vormt in de verte een herinnering aan de structuur van het TNO-complex, dat voor een periode het karakter van deze locatie gekleurd heeft. Maar meer karakteriserend voor deze locatie is het bos en de kamers van open ruimte die in het bos gevormd zijn. In het stedenbouwkundig plan blijven bomen en boomgroepen, net zoals tijdens de TNO-tijd en lang daarvoor, de sfeer bepalen. Het vormt een sterk groen raamwerk dat, wanneer er genoeg ruimte voor wordt gereserveerd, zó sterk van karakter is, dat tussen de geplande bebouwing veel onderlinge verscheidenheid mogelijk is, zonder dat het de samenhang van de nieuwe buurt in de weg staat. Er is in het stedenbouwkundig plan ruimte gemaakt voor maximaal 275 woningen.

Meer informatie over de analyse, het concept en de uitwerking van het ontwerp van de wegenstructuur en het groene raamwerk vind u in het VO Stedenbouwkundig Plan Ugchelen Buiten, d.d. 18 november 2015.

Het bovengenoemde raamwerk hoeft niet te groeien, het is er al. Veel van de bestaande bomen zullen worden behouden en hun groeiomstandigheden zullen worden verbeterd. Daarnaast wordt er in de tuinen van elke twee-onder-één-kapwoning en vrijstaande woning een nieuwe boom geplant. Meer over deze voorgenomen maatregel wordt verteld in het vierde hoofdstuk.

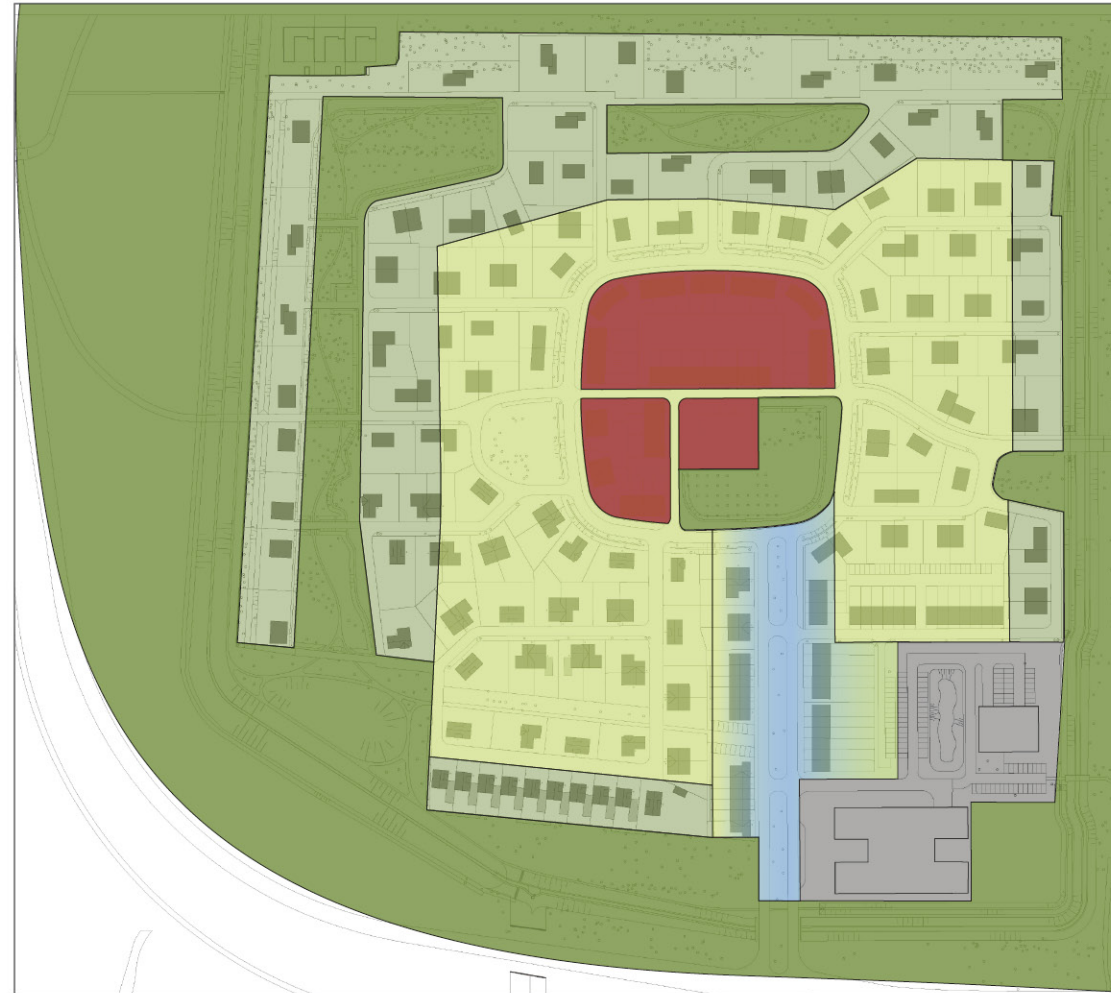
De middelen voor architectonische samenhang tussen de geplande woningen onderling en de mogelijkheden voor verscheidenheid ertussen worden verder uitgewerkt in hoofdstuk 3.



Proefverkaveling Totaal
Maart 2015



Proefverkaveling
Fase 1
Maart 2015



3 FACETKAARTEN

3.1 VERDELING DICHTHEID BEBOUWING

Sferen woonomgeving

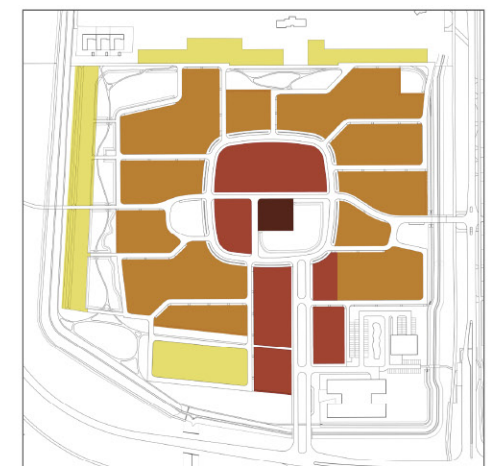
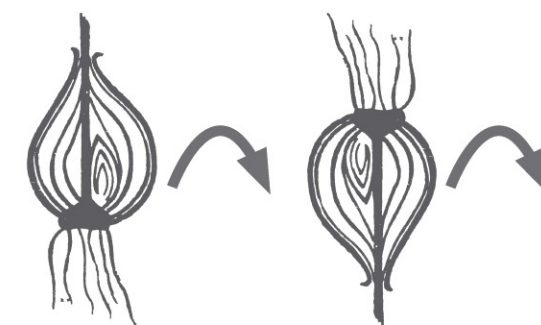
In het hart van het plan (in rood aangegeven op de kaart hiernaast) is de bebouwingsdichtheid groter dan aan de randen van het plangebied. Toch is de beoogde sfeer hier geenszins stenig en al helemaal niet stedelijk. De bebouwing mag dichte wanden vormen, maar geen hoge. Daarom is de bebouwing, wanneer er sprake is van een gesloten wand, maximaal één laag met kap. De weg rondom dit hart, ook wel het kwadrant genoemd, is geflankeerd door bomen en een wadi. Naast dit groene kwadrant garandeert ook het groene plein, waar een grote bestaande bomengroep staat, het groene karakter in het hart van de buurt.

De laan (in blauw weergegeven) vormt een optrede naar het hart van het plan. De brede laan, met gescheiden rijbanen en bomeneilanden ertussen, wordt als het ware de menukaart van het plan. Alle (of bijna alle) woontypologieën die in het plan opgenomen zijn, zijn langs deze laan te zien. De woning op de grote kavel, de twee-onder-één-kapwoning en het rijtje vormen langs de laan de hoofdentree van de wijk.

Om het hart van de buurt en de entreelaan zijn twee 'schillen' van bebouwing. In concept lijkt zo het stedenbouwkundig plan op een uitlopende tulpenbol. De binnenste schil om het hart is een zone waarin de bebouwingsdichtheid lager is dan in het hart. Hier staan twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen op brede kavels. De hagen rondom deze kavels en de geplande bomen erop zorgen voor toename van groen. De huizen staan hier tussen de bomen.

De buitenste schil wordt gevormd door een zone van villa's op zeer grote kavels in het bos. Op deze kavels zullen veel bestaande bomen worden gehandhaafd. Wonen tussen de bomen dus.

In het vijfde hoofdstuk van dit document worden de Welstandsniveaus uiteengezet. Uitgangspunt hiervoor is: hoe hoger de dichtheid van de bebouwing, hoe zwaarder het welstandsniveau.



Dichtheden

De buurt Ugchelen Buiten kent een logische verdeling van dichtheden. In het centrale hart van het plan zal het bebouwde oppervlak per m² groter zijn, dan in de buitenste schillen van het plan. In deze buitenste schillen, die grenzen aan het bos. Dit houdt in dat de bebouwingstypologieën die een hogere bebouwingsdichtheid met zich meebrengen in het centrum en langs de entreelaan van het terrein gepland zijn en de woningtypologieën die meer groene ruimte op leveren per vierkante meter juist aan de randen.

Verdeling typologieën.

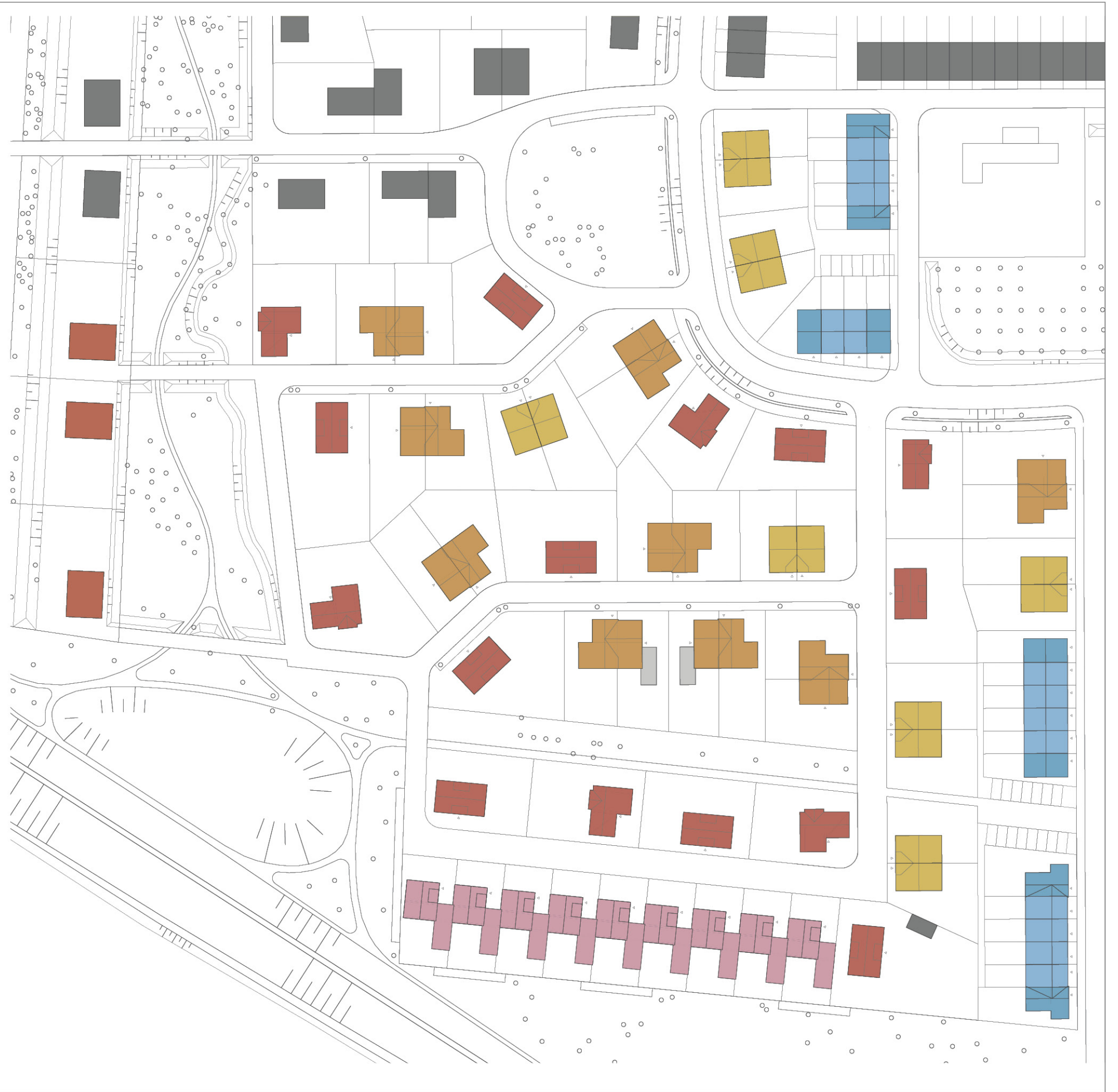
Zoals al eerder vermeldt in dit hoofdstuk zijn de typologieën vanuit het 'schillenconcept' verdeeld over het plan. De typologieën die zorgen voor een hogere bebouwingsdichtheid worden voornamelijk in het centrale hart van het plan gepland. De types die een groter kavel ten opzichte van het bebouwde oppervlakte worden meer in de richting van de bosrand gepland. Anders gezegd: rijwoningen in het centrum, vrijstaanden en twee-onder-éénkapwoningen in het midden, vrijstaanden en bosvilla's aan de bosrand. Natuurlijk is het, om de ontspanenheid van het stedenbouwkundig plan niet te verliezen van belang om deze regel sturend toe te passen. Uitzonderingen op de regel zijn mogelijk, en misschien zelf af en toe welkom.

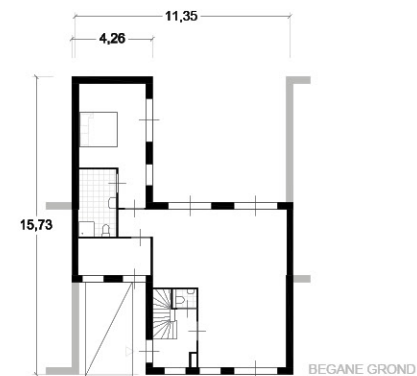
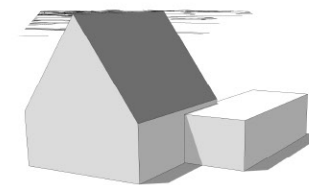
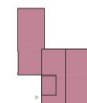
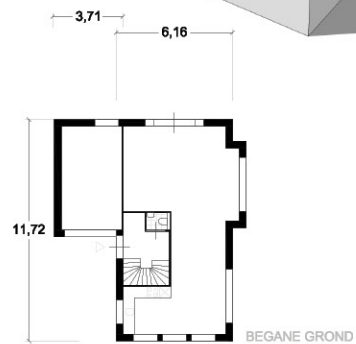
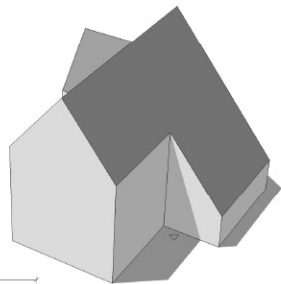
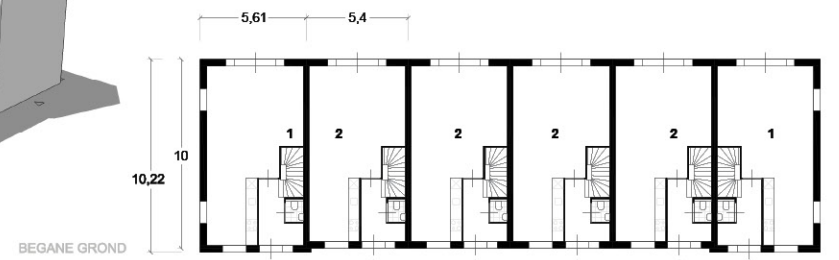
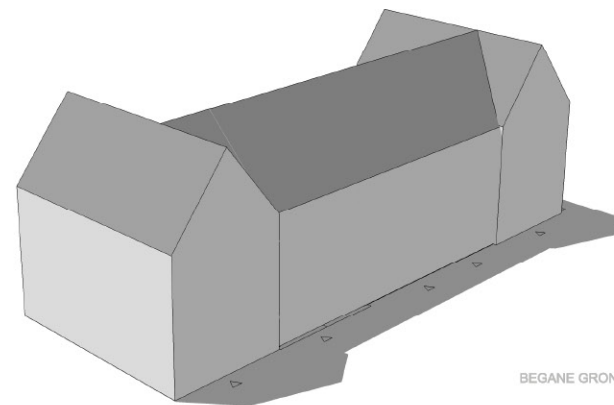
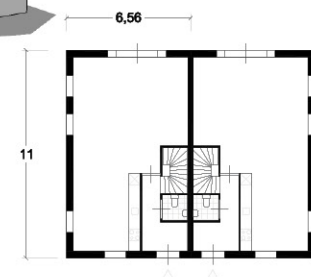
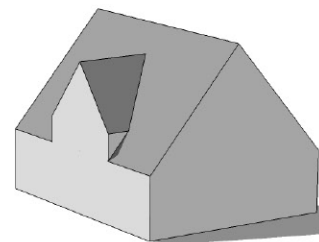
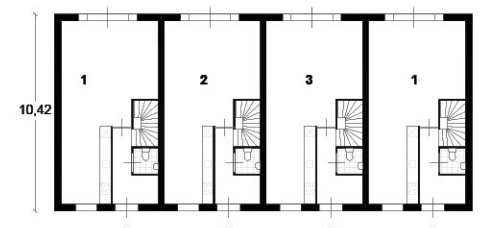
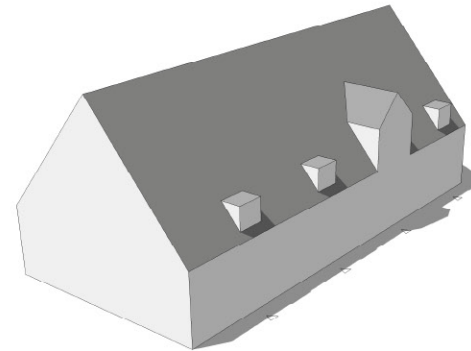
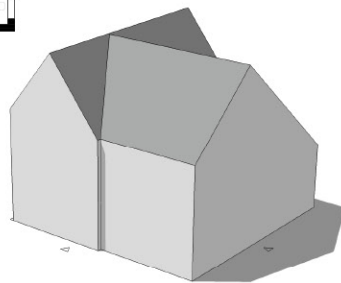
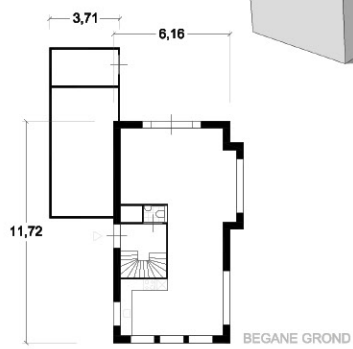
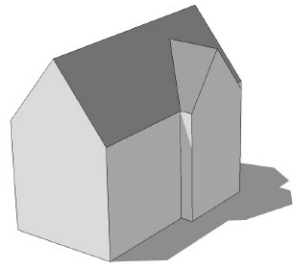
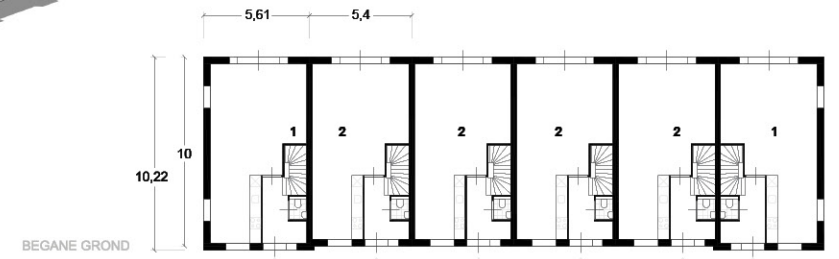
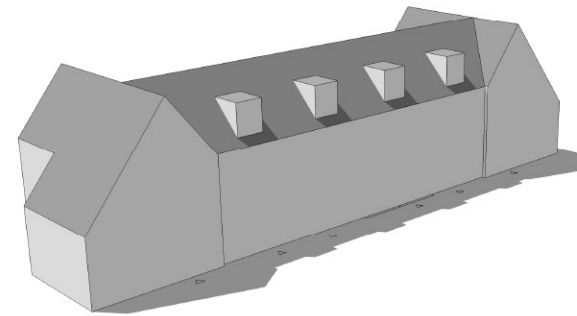
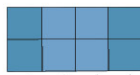
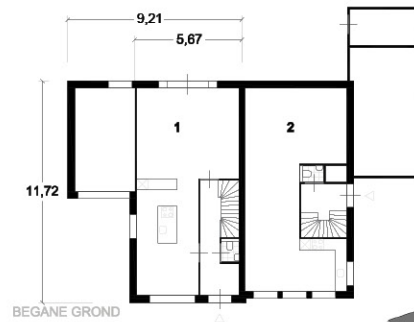
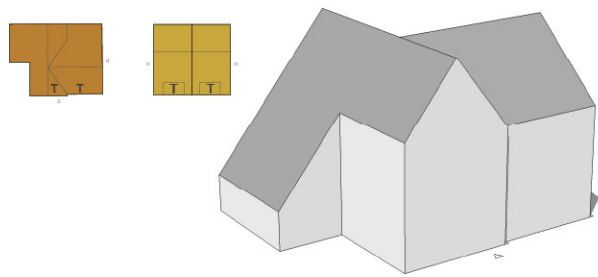
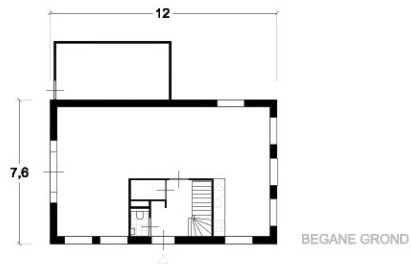
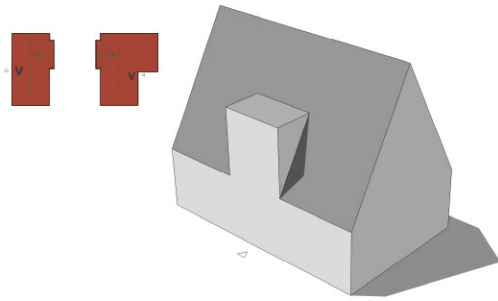
Ruimtelijke weergaven van de voorgestelde typologieën zijn opgenomen op pagina 12.

Bouwhoogte

De mogelijke bouwhoogte moet in deze lijn van het 'schillenconcept' samenhangen met de betreffende typologie. Daarbij is van belang dat een combinatie van hoge bebouwingsdichtheid en hoge bouwhoogte niet leidt tot een stenige woonomgeving. Daarom is er voor gekozen een asymmetrische kapvorm te introduceren. Meer hierover vindt u in het vierde hoofdstuk.









3.2 VOORZIJDEN

Koppen aan de straat.

Veel van de kavels in het in plan grenzen aan twee zijden aan het openbaar gebied. De bebouwing op deze kavels, veelal twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen, maar ook enkele hoekwoningen zal twee 'voorkanten' moeten hebben. In het ontwerp van de woningtypes moet er gereageerd worden op het feit dat er om de woningen heen gelopen of gereden wordt. Met een 'voorkant' van een woning wordt niet alleen de gevel met de voordeur bedoeld. Een voorkant van een woning wordt met name bepaald door het toepassen van een 'kop'. In de referentie-afbeeldingen op deze bladzijden is te zien wat hier mee bedoeld wordt.

Prioriteiten in straten

In de facetkaart hiernaast is te zien dat er prioritering is aangebracht in de oriëntatie van de woningen.

De laan, het kwadrant en het hart hebben prioriteit boven de andere wegen. De woningen die langs deze drie, in rood aangegeven straten, moeten de belangrijkste kop aan deze straten hebben.

In het plan zijn daarnaast twee groene pleinen met boomgroepen opgenomen. De woningen aan deze pleinen hebben tweede prioriteit.

Wanneer er een woning ligt op een hoek van straten met gelijke prioriteit, is de plaatsing van de belangrijkste kop van de woningen vrij.

Een bijzondere behandeling in het toepassen van koppen krijgen de rijwoningen. Rijwoningen hebben over het algemeen langskappen. Om ervoor te zorgen dat de rijwoningen ook 'kop' hebben aan de voorkant kan er gekozen worden voor hoekwoningen en eventueel tussenwoningen met een dwarskap. Ook dakkapellen kunnen bijdragen aan het voorzijde-karakter van een rijwoning.

Erfafscheiding langs de openbare ruimte

Ook bij het toepassen van erfafscheidingen moet rekening gehouden worden met het feit dat er om de kavels gelopen en gereden wordt. Zijtuinen bepalen in hoge mate de groene sfeer van het land. In het laatste hoofdstuk van dit document zijn kavelpaspoorten opgenomen. Hierin is te zien dat zijtuinen worden afgescheiden door hoge hagen en voortuinen door lage hagen. Beide type moeten bij aanleg al genoeg privacy geven. Er moeten dus 'volwassen' hagen worden geplant. Meer informatie en verbeelding van de erfafscheidingen zijn opgenomen in het vierde hoofdstuk

3.3 ACCENTEN BEBOUWING

Hoofdaccent en nevenaccenten

Behalve een hiërarchie in de verdeling van typologieën over het plan, is er ook behoefte aan markeringen door middel van accenten. Deze markeringen zijn nodig om sommige plekken meer cachet en / of herkenningspunten te geven. Bijvoorbeeld de woningen aan een open plek of een bomenplein (de nevenaccenten).

Het belangrijkste accent van het gehele plan is het gebouw dat in het centrum van het plangebied gepland is. Het is de bedoeling dat het gebouw dat hier komt, gebruikt wordt voor een wijkvoorziening, waarbij te denken valt aan een cafeetje, buurthuis of iets dergelijks. Dit gebouw mag afwijken van de vormgeving van de woningen in zijn omgeving. Het gebruik van glas, staal en beton in contrast met hout en baksteen bijvoorbeeld.

Een woning die gepland is ter plaatse van een nevenaccent mag in beperkte mate afwijken van de vormgeving van de woningen in zijn omgeving. Ze zijn daardoor matig opvallend. Te denken valt aan een afwijking in gevelkleur, een licht gekeimde gevel versus bakstenen gevels bijvoorbeeld.

Beëindigingen assen

Een zeer belangrijk onderdeel bij het verkavelen van het uitgeefbaar gebied en het plaatsen van een woning op zijn kavel an sich, zijn de wegassen. Wanneer een kavel aan het einde van een weg ligt moet de woning op deze kavel met een kopgevel in deze as staan.

Deze woning hoeft geen andere verschijningsvorm dan de overige woningen te hebben.





3.4 GROEN OP DE KAVEL

Erfafscheingen

De erfafscheidingen zijn in te delen in drie types. Er zullen twee haagvolumes worden toegepast: de hoge haag, die privacy biedt, en de lage brede haag, die de voortuinen begrenst. Hiernaast zijn de principe profielen van deze erfafscheidingen opgenomen. Schuttingen moeten worden vermeden. Zeker op een erfgrens tussen openbare en private ruimte is een schutting verboden.

Bomen

Elke vrijstaande en twee-onder-één-kapwoning in het plangebied zal een boom op het kavel krijgen, hetzij een bestaande boom die gehandhaafd wordt, of een nieuwe die geplant wordt. Doordat veel kavels van dit type woningen relatief breed en ondiep zijn, zullen veel van deze bomen zichtbaar zijn vanaf de straat. In sommige gevallen zal het gaan om het inpassen van een bestaande, waardevolle boom. Wanneer er op het kavel geen bestaande boom aanwezig is, of het niet mogelijk is de betreffende boom in te passen, worden er een nieuwe boom geplant.

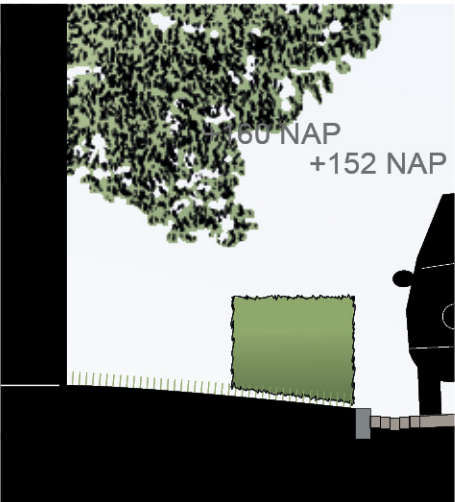
Kettingbeding

Schuttingen moeten worden vermeden. Zeker op een erfgrens tussen openbare en private ruimte is een schutting ‘verboden’. Zowel de groene erfafscheiding én de te handhaven boom zullen worden verplicht middels een privaat kettingbeding.

Bermen

In de afbeelding hiernaast zijn delen van de verhardingen toegepast. Voor verder uitwerking van de inrichting van de openbare ruimte wordt verwezen naar het Stedenbouwkundig VO, getekend door Jongen Ontwerp. Hierbij moet worden opgemerkt dat er grindbermen voorgesteld worden, mits dit geen belemmering oplevert voor mensen die beperking hebben in hun mobiliteit.

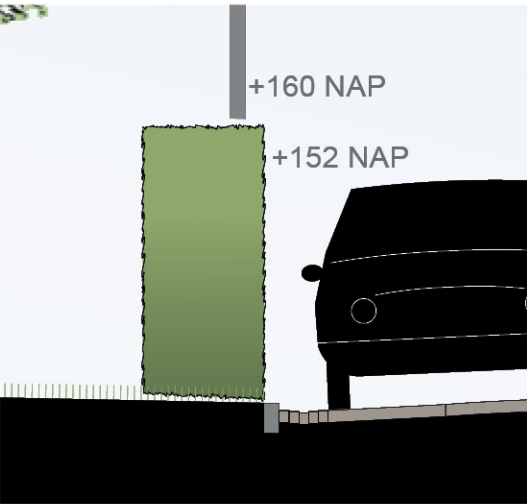
Haag in voortuin



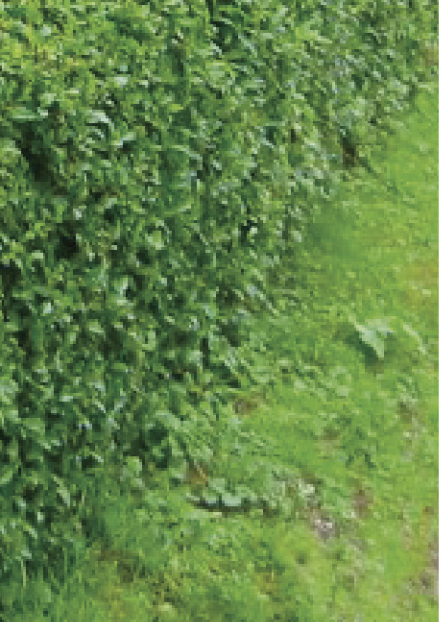
Blokhag in voortuin hxb 0.8x0.6m

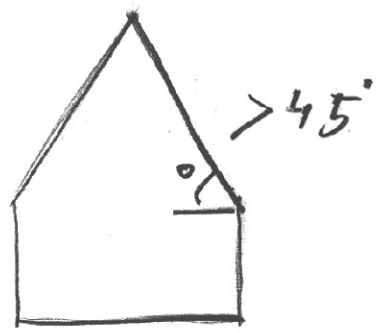


Haag in zijtuin



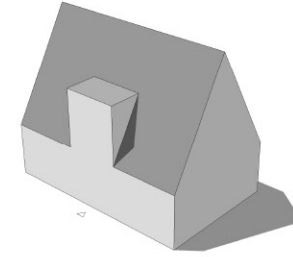
Brede, hoge haag in zijtuin (vrijstaande en/of twee-onder-één-kap woningen); hxb 1.8x0.6m



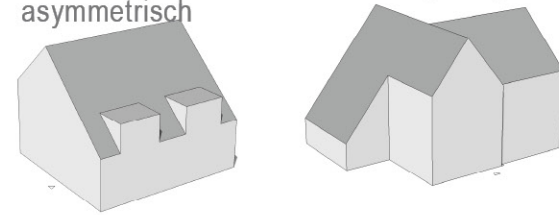


Ugchelen: kapvormen tekenen samenhang in verscheidenheid

Toegestaan:
Zadeldak



Toegestaan
Zadeldak
asymmetrisch



4 BEELDKWALITEIT BEBOUWING

4.1 STEILE KAPPEN, LAGE GOTEN

Ugchelen

Wanneer de woningen één sterk element met elkaar gemeen hebben, kan aan de verdere vormgeving van de woningen meer vrijheid gegeven worden, zodat er een prettige, dorpse menging van bouwvolumes kan ontstaan. En de eigenheid van de bewoners af te lezen is aan hun het huis. In het plan is dus samenhang nodig. Er moet een sterk vormgevend element gezocht worden, dat de streekeigen samenhang van de woningen combineert met de vrijheid van toekomstige bewoners.

Inspiratie voor de vormgeving van deze samenhang is gevonden in de structuren van de bebouwing van Ugchelen. In meest kenmerkende straat van dit dorp is er één belangrijk vormgevend element: de steile, lage kap. De straat die met name inspireert is de Hoenderlose weg. De woningen hieraan zijn op de weg georiënteerd en hebben overwegend steile zadeldaken met lage goten. De combinatie van deze twee elementen zorgen voor een prettig dorps klimaat dat uitstekend combineert met veel vrijheid voor de verdere vormgeving: de raamdetaillering, de gevelmaterialen etc.

Kapvorm

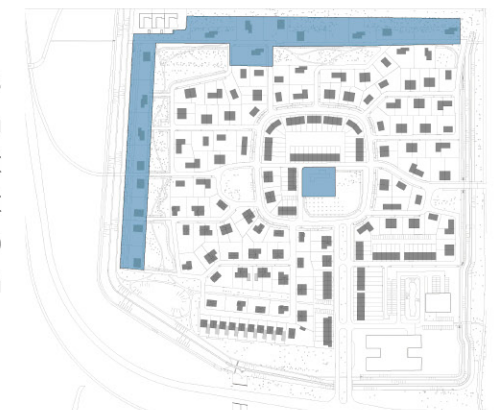
In dit plan wordt dan, in navolging van de les uit Ugchelen een steile kap voorgeschreven: een hoek van minimaal 45 graden. Deze steile kap moet worden gecombineerd met een lage goothoogte (3 m boven maaiveld). Niet alle goten hoeven laag te zijn. Juist een combinatie van een lage en een hogere goot (3 vs. 6 m) zorgen voor een interessant kappenlandschap en spel van kop- en zijgevels.

Niet alle woningtypologieën combineren goed met een lage goot. Met name bij rijwoningen en twee-onder-één-kapwoningen komt er, bij een lage goot, vaak (te) veel bouwvolume in de kap in vergelijking met het bouwvolume op de begane grond. Juist bij deze types is de asymmetrische kap met twee goothoogten een mooie oplossing.

De detaillering van de kap moet bijdragen aan een zo scherp mogelijke zichtbare kapvorm.

Uitzondering

In de zones zoals hiernaast is aangegeven mag afgeweken worden van het voorschrift van een steile kap. Het betreft hier het bijzondere gebouw op het centrale groene 'plein' en de woningen in de bosrand.



Overstek toegestaan

Doorgestoken
topgevel
toegestaan



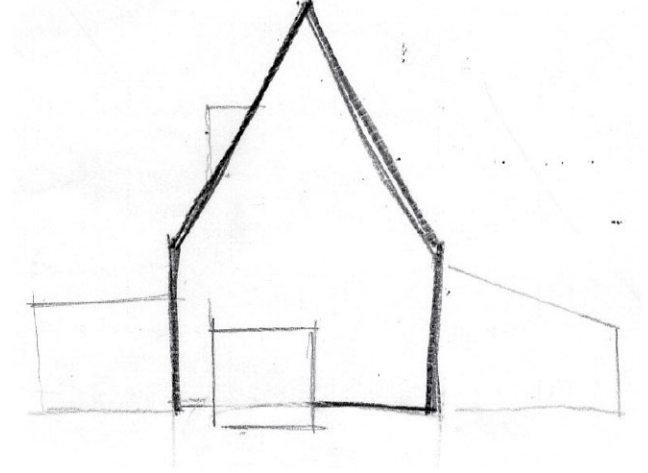
Geen schijngevels

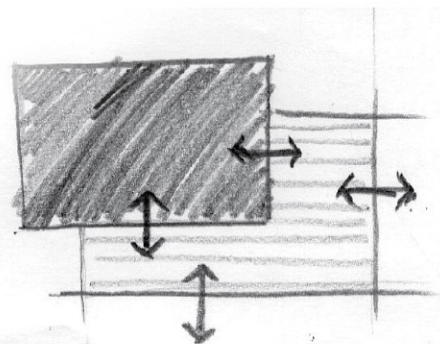


4.2 HIËRARCHIE

Hiërarchie

In het bouwvolume moet een duidelijke hiërarchie zitten. De hoofdvorm is duidelijk herkenbaar. De aan- en opbouwen zijn herkenbaar als zodanig, maar maken wel duidelijk deel uit van het totaal.

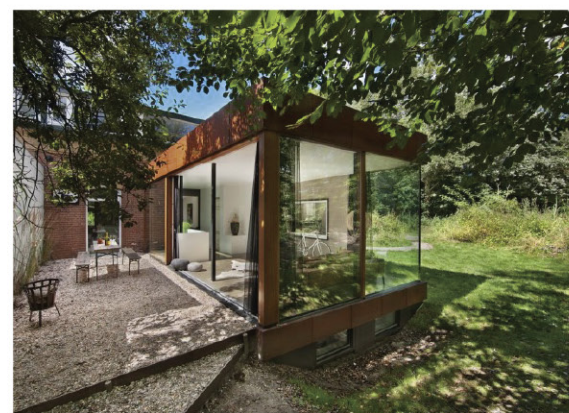




overgang van binnen naar buiten

- * serre
- * erker
- * veranda
- * bloemenvenster

uitbreidingen van het hoofdgebouw streven naar deze 'dubbele schil'



4.3 DUBBELE SCHIL

De uit- en aanbouwen waar over gesproken werd in het vorige hoofdstuk moeten ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw.

Een tweede eis aan deze uit- en aanbouwen is dat ze, wanneer ze gesitueerd zijn op de begane grond, bijdragen aan de interactie tussen binnen en buiten. Met de afbeeldingen op deze bladzijde zijn voorbeelden van deze interactie in beeld gebracht.

Het betreft hier voornamelijk elementen die toekomstige bewoners als 'optie' aan hun woning toevoegen: erkers, bloemenvensters, veranda's etc.

Vooraf bij de woningen aan de rand van het bos is deze dubbele schil een mooi element om als concept te dienen voor de vormgeving van deze unieke woningen.



4.4 DETAILLERING EN MATERIALISERING

Gevelontwerp

Het ontwerp van de gevel maakt deel uit van de hele straatwand. Dit is vooral belangrijk bij het totaalontwerp van de woningen in een rij, maar ook bij de andere woningtypes moet er rekening gehouden worden met de omliggende gevels. Staccato herhaling is niet toegestaan. In de gevel is hiërarchie tussen de gevelopeningen en tussen de verschillende gevels onderling.

Detaillering

Vooraf de detaillering van alle “overgangen”, zoals van voorzijde kozijn naar glasvlak en van kozijn naar muurvlak zijn beeldbepalend. Er moet worden gezocht naar een spel met licht, waarbij de schaduwwerking in de gevel en de wisselwerking met oplichtende vlakken een rijk en boeiend beeld opleveren. Strakke, heldere vormgeving van kozijnen is het doel, echter eenvoud mag niet tot platgeslagen saaiheid leiden.

Kleuren en materialen

De materialen die gebruikt mogen worden gebruikt zijn baksteen, stuc of gekeimde baksteen voor de gevels.

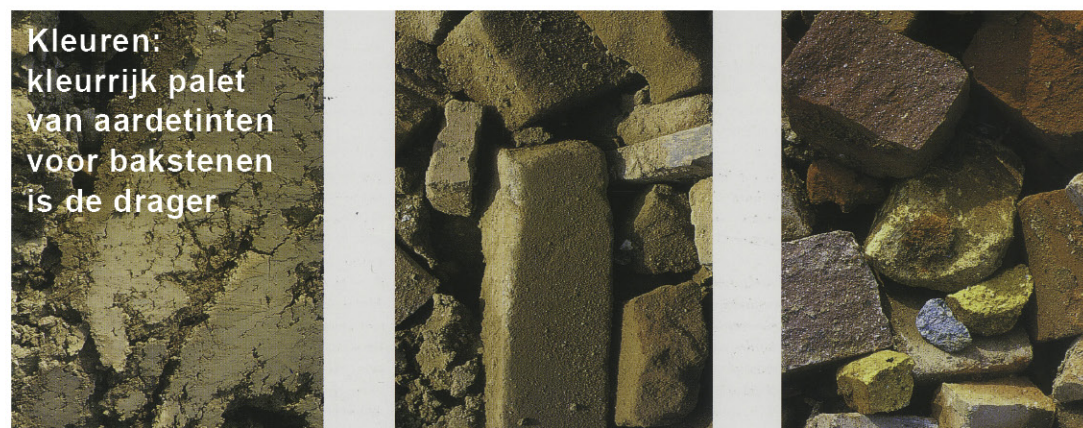
Als uitzondering mag ook beton, glas of andere mooie, duurzaam verouderende materialen worden toegepast.

Er moeten keramische pannen worden toegepast. in kleine aantallen, als uitzondering mag lei, zink of felsdaken worden toegepast.

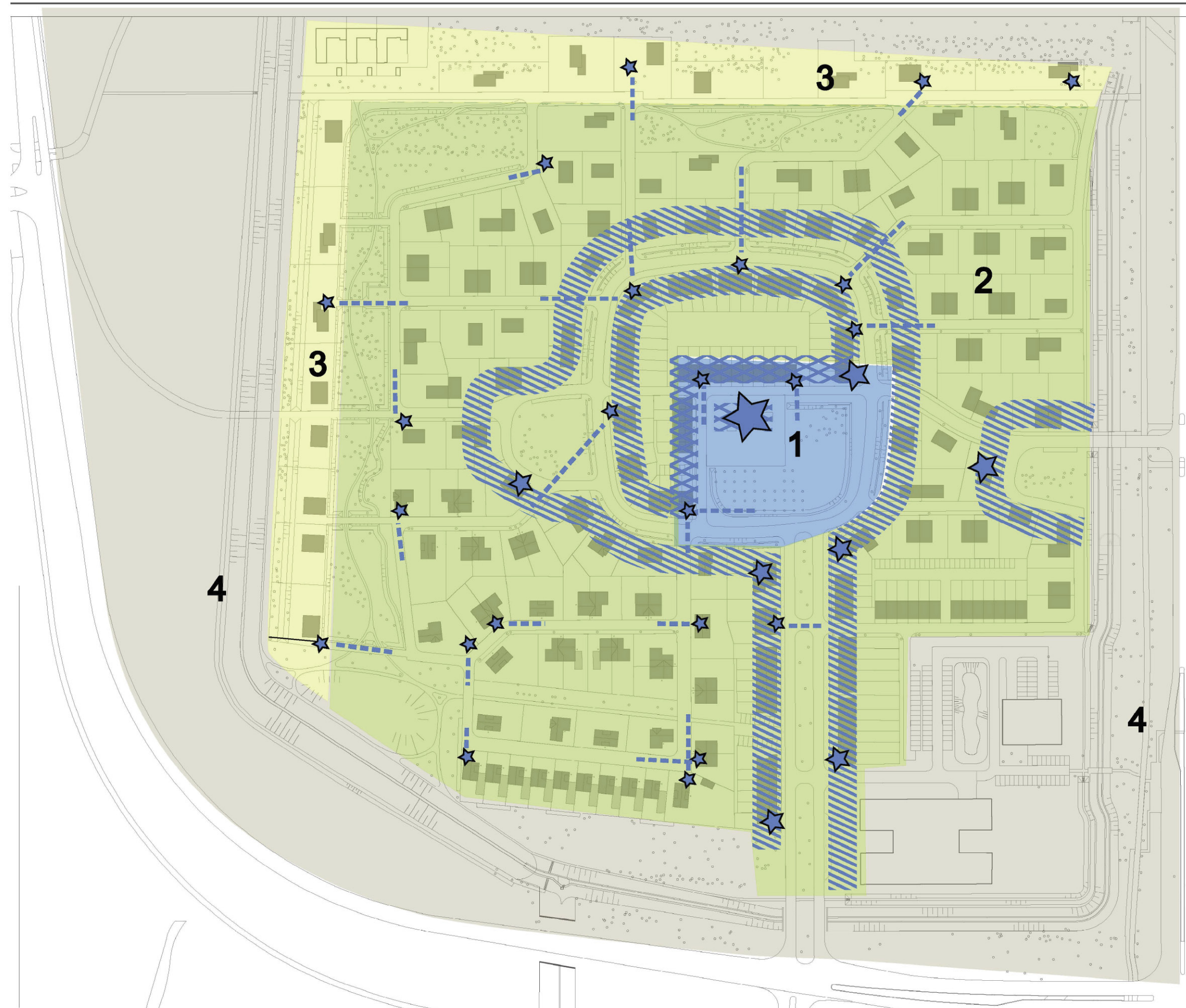
Bij het bepalen van de kleuren van de materialen wordt verwezen naar het document ‘Kleurenkaart van Gelderland’. Een citaat hieruit dat de belangrijkste kleurenkeuzes moet sturen:

“... Want zoals de basiskleur van het Nederlandse landschap groen is, zo is de basiskleur van het Nederlandse ‘bouwschap’ de kleur van baksteen. Dat betekent dat Nederland een kleurrijk land is, want de baksteen is er in aubergine, paar, violet, rose, roodbruin, geel, beige - en dan ook in de schakeringen daarvan en met blauwe of grijze glans... Kortom een kleurig palet dat voor het oprapen ligt. ...”

Van zand, klei en veen afgeleide kleuren dus: aardetinten voor de van klei gebakken stenen.



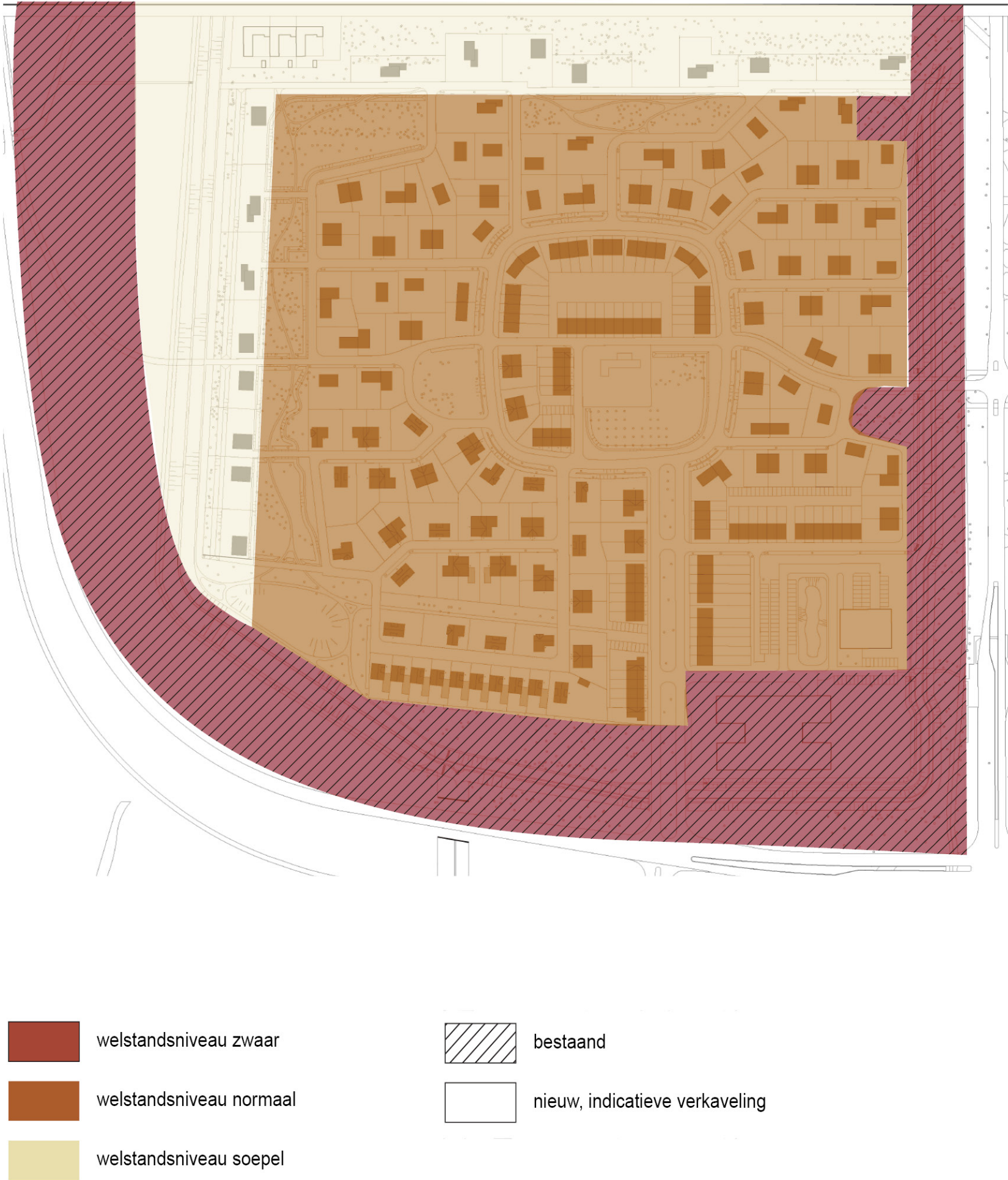
-  welstandscriteriazone 1
-  welstandscriteria zone 2
-  welstandscriteria zone 3
-  welstandscriteria zone 4
-  prioriteit voorzijde (zie blz. 14)
-  prioriteit voorzijde (zie blz. 14)
-  accenten welstandscriteria punten 5
-  beëindiging straatas
welstandscriteria punten 6



5 WELSTANDSKADER

5.1 OVERZICHTSKAART EN KADER
VOOR WELSTANDNIVEAUS

In dit hoofdstuk zijn de beeldkwaliteitseisen en het welstandskader beschreven. Dit is samengevat in een schema waarin onder andere woningtype, architectuur en materialisering worden aangegeven. Dit schema is opgenomen op de volgende bladzijde. Op de tekeningen op deze pagina is het welstandsniveau en de zonering voor welstandscriteria weergegeven.



GEBIED / PUNT	ORIËNTATIE	ARCHITECTUUR massa en dakvorm	GRONDVLAK / PERCEEL	MATERIALISERING	MATERIALISERING	WELSTANDSREGIE
1	Het gebouw op het 'plein' moet alzijdig zijn De overige gebouwen moeten oriënteren op het 'plein'. Hoekwoningen moeten tweezijdig zijn.	Het gebouw op het 'plein' moet qua massa passen tussen de overige bebouwing. Dakvorm mag afwijken. De woningen rondom het 'plein' hebben één of twee lagen met een steile langskap. Het is gewenst de kap te onderbreken met topgevels. De hoekwoningen dienen tweezijdig ontworpen te zijn. Aan- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa. Bij aan- en uitbouwen (erkers, veranda's, bloemenvensters) wordt gezocht naar een vormgeving die bijdraagt aan de interactie tussen binnen en buiten.	Woningen minimaal 3 meter vanuit erfgrans aan voorzijde. Gevelrooilijn mag variëren. Parkeren op eigen (of collectief) terrein oplossen. Zie hier ook de toelichting in het bestemmingsplan	Materialen: eis Gevels: baksteen, stuc, gekeimde baksteen. Daken: keramische pannen. Materialen die als uitzondering mogen worden gebruikt: beton, staal, glazen wanden. Overige duurzaam verouderende materialen. Voor daken als uitzondering: lei, zink of felsdaken. Kleuren: kleurrijk palet van aardetinten voor bakstenen is de drager	Erfafscheiding door middel van hagen (of dicht begroeid scherm) langs openbaar gebied. In voortuinzone is de erfafscheiding lager dan 1 meter.	Normaal welstandsniveau
2	De overige gebouwen moeten oriënteren op de wegen, volgens de prioriteiten weergegeven op blz. 14. Hoekwoningen moeten tweezijdig zijn.	De woningen hebben één of twee lagen met een steile kap. Het is in geval van rijwoningen gewenst de kap te onderbreken met topgevels. Woningen op een hoek dienen tweezijdig ontworpen te zijn. Aan- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa. Bij aan- en uitbouwen (erkers, veranda's, bloemenvensters) wordt gezocht naar een vormgeving die bijdraagt aan de interactie tussen binnen en buiten.	Woningen minimaal 3 meter vanuit erfgrans aan voorzijde. Gevelrooilijn mag variëren. Parkeren op eigen (of collectief) terrein oplossen. Zie hier ook de toelichting in het bestemmingsplan	Materialen: eis Gevels: baksteen, stuc, gekeimde baksteen. Daken: keramische pannen. Materialen die als uitzondering mogen worden gebruikt: beton, staal, glazen wanden. Overige duurzaam verouderende materialen. Voor daken als uitzondering: lei, zink of felsdaken. Kleuren: kleurrijk palet van aardetinten voor bakstenen is de drager	Erfafscheiding door middel van hagen (of dicht begroeid scherm) langs openbaar gebied. In voortuinzone is de erfafscheiding lager dan 1 meter.	Normaal welstandsniveau
3	De overige gebouwen moeten oriënteren op de wegen, volgens de prioriteiten weergegeven op blz. 14. Hoekwoningen moeten tweezijdig zijn.	De woningen één of twee lagen met een steile kap. Woningen op een hoek dienen tweezijdig ontworpen te zijn. Aan- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa. Bij aan- en uitbouwen (erkers, veranda's, bloemenvensters) wordt gezocht naar een vormgeving die bijdraagt aan de interactie tussen binnen en buiten.	Woningen minimaal 3 meter vanuit erfgrans aan voorzijde. Gevelrooilijn mag variëren. Parkeren op eigen (of collectief) terrein oplossen. Zie hier ook de toelichting in het bestemmingsplan	Materialen: aanbeveling Gevels: baksteen, stuc, gekeimde baksteen. Daken: keramische pannen. Materialen die ook mogen worden gebruikt: beton, staal, glazen wanden. Overige duurzaam verouderende materialen. Ook: lei, zink of felsdaken. Kleuren: kleurrijk palet van aardetinten voor bakstenen is de drager	Erfafscheiding door middel van hagen (of dicht begroeid scherm) langs openbaar gebied. In voortuinzone is de erfafscheiding lager dan 1 meter.	Soepel welstandsniveau
4	NVT	NVT				

AANVULLENDE CRITERIA

GEBIED /
PUNT

ORIËNTATIE

ARCHITECTUUR
massa en dakvorm





Aangegeven punten (ster) zijn hoofdaccenten. Betreffende punten zijn nader gespecificeerd op blz. 15
Aangegeven punten (ster) zijn nevenaccenten. Betreffende punten zijn nader gespecificeerd op blz. 15
De woning moet georiënteerd worden in de as van de aangegevenweg. Betreffende punten zijn nader gespecificeerd op blz. 15

Voor de hoofdaccenten moet het gebouw duidelijk afwijken in verschijningsvorm ten aanzien van de omliggende woningen. De hoofdaccenten zijn nader gespecificeerd op blz. 15. Verdere eisen aan architectuur zijn gelijk aan de gestelde criteria van de betreffende zone waarin het accent zich bevindt.
Voor de nevenaccenten moet de woning enigszins afwijken in verschijningsvorm ten aanzien van de omliggende woningen. De nevenaccenten zijn nader gespecificeerd op blz. 15. Verdere eisen aan architectuur zijn gelijk aan de gestelde criteria van de betreffende zone waarin het accent zich bevindt.
Eisen aan architectuur zijn gelijk aan de gestelde criteria van de betreffende zone waarin zich het betreffende “beëindiging van straatas”-punt zich bevindt.



In opdracht van:



In samenwerking met:



Door:

