
Bijlage

bij de toelichting

1. Aanvullende beeldkwaliteiteisen per deelgebied

Aanvullende criteria deelgebied I en II

- Stedenbouwkundig gezien vormt deelgebied I samen met deelgebied II en III de begeleidende straatwand van de Oostelijke Rondweg. Om die reden is een grote samenhang in de beeldkwaliteit gewenst.
- Bij voorkeur wordt er in deelgebied I en II een platte afdekking toegepast. Op deze wijze wordt er niet alleen een sterke samenhang gerealiseerd met het woongebouw in deelgebied III, maar tevens met het schoolgebouw, dat eveneens aan de rondweg grenst. Door voor één type afdekking te kiezen, evenals voor een grote samenhang in kleur- en materialen, zal de bebouwing langs de Oostelijke Rondweg één straatwand vormen. Hierdoor wordt de stedenbouwkundige samenhang versterkt. Een traditionele kap, of lessenaars en/of licht gekromde dak is in deelgebied I en II echter ook denkbaar. Voorwaarde hierbij is dat er één type afdekking wordt toegepast in deelgebied I en II.
- Wanneer er een kap toegepast wordt is de kaprichting vrij.
- Deelgebied I bestaat uit vrijstaande woningen.
- Deelgebied II bestaat uit twee-onder-éénkapwoningen (twee woningen geschakeld tot één hoofdgebouw) of woningen, waarvan de hoofdvolumes per woning door middel van de garages aan elkaar geschakeld zijn. Eventuele dakvlakken zijn antraciet. Zinken daken toegestaan (grijs), overige metaaldaken niet.
- Het kleur- en materiaalgebruik van deelgebied I, II en III komt overeen, en sluit aan bij de school. Zie 1.4.1. Naast een basis van donker gekleurde gevelstenen, kan een ondergeschikt deel van de gevels worden gestuukt of gekeimd. Voorwaarde hierbij is dat het in een witte tint wordt uitgevoerd.
- Het hoofdgebouw wordt parallel aan of haaks op de zijdelingse perceelsgrens geplaatst. De richting van de verkaveling is voor deelgebied I, II en VII gelijk.
- Voor deelgebied I geldt dat: het hoofdgebouw (met één hoek) in de voorgevelrooilijn gebouwd wordt. De rooilijn volgt de kromming van de Oostelijke rondweg en bevindt zich op 4 meter afstand van de perceelsgrens. Aanbouwen liggen minimaal 6 meter terug ten opzichte van de voorgevelrooilijn. Op eigen terrein bevinden zich minimaal twee opstelplekken voor een auto.
- Voor deelgebied II geldt hetzelfde als voor deelgebied I met de uitzondering dat de voorgevelrooilijn zich op een afstand bevindt van 6 meter ten opzichte van de perceelsgrens. Op deze wijze kunnen er twee opstelplekken voor auto's worden gerealiseerd.
- In deelgebied I kunnen aanbouwen zowel van een kap, als van een platte afdekking worden voorzien. In deelgebied II worden aanbouwen van een kap voorzien. Eventuele vrijstaande bijgebouwen kunnen zowel van een kap als een platte afdekking worden voorzien.
- Eventuele uitbouwen zijn van ondergeschikte betekenis in het gevelbeeld.
- De erfafscheiding aan de voorzijde van de woning heeft een groen karakter. Zie 1.4.1.
- Erfafscheidingen op de zijdelingse perceelsgrens of aan de achterzijde, die aan de openbare ruimte grenzen, worden gebouwd en zijn maximaal 2 meter hoog. Het ontwerp sluit aan bij de woning en wordt bij de bouwaanvraag meegenomen. Zie 1.4.1.

Aanvullende criteria deelgebied III

- Stedenbouwkundig gezien vormt deelgebied III samen met deelgebied II en I de begeleidende straatwand van de Oostelijke Rondweg. Om die reden is een grote samenhang in de beeldkwaliteit gewenst. Vanwege de ligging op de meest markante plek in het plangebied (het gebouw vormt de poort van het plangebied), worden er zeer hoge eisen aan de beeldkwaliteit gesteld
- Het woongebouw in deelgebied III vormt tevens een samenhangend geheel met het schoolgebouw, evenals met de woningen in deelgebied IV en V. Gezamenlijk vormt deze bebouwing namelijk de ruimtelijke begrenzing van de centrale groenzone. Om die reden is een grote samenhang in de beeldkwaliteit gewenst.
- Het woongebouw in deelgebied III heeft een platte afdekking, in aansluiting op het schoolgebouw, of een licht hellend / gekromd dakvlak.
- Hoewel het stedenbouwkundig gezien gewenst is dat het woongebouw een grote schaal heeft, is het een voorwaarde dat architectonisch gezien de gevels een gedifferentieerd beeld vertonen.
- Het kleur- en materiaalgebruik van deelgebied III vormt een samenhangend geheel met deelgebied I, II, en IV, en sluit aan bij het kleur- en materiaalgebruik van de school. Zie 1.4.1. Naast een basis van donker gekleurde gevelstenen, kan een ondergeschikt deel van de gevels worden gestuukt of gekeimd. Voorwaarde hierbij is dat het wordt uitgevoerd in een witte tint. Wanneer de gevel aan de zijde van de rondweg gestuukt of gekeimd wordt, dan wordt de verticale geleiding in de gevel benadrukt. Op deze wijze wordt er aansluiting gezocht bij de schaal van de aangrenzende woningen langs de rondweg.
- In het woongebouw kunnen zowel appartementen als grondgebonden woningen worden gerealiseerd. Voorwaarde is echter dat de twee bouwdelen, waaruit het gebouw bestaat, aaneengesloten blijven. Het gebouw wordt dus niet opgeknipt in meerdere bouwdelen, waartussen zich ruimte bevindt. Wel kan het woongebouw architectonisch opgedeeld worden in meerdere delen, door de wijze waarop de gevels worden vormgegeven.
- Voor deelgebied III geldt, dat de bouwhoogte richting de Oostendorperstraatweg afneemt. Het betreft het bouwdeel dat de centrale groene ruimte begrenst. Gedacht kan worden aan een zogenaamde knip in het bouwblok, en een daaraan gekoppelde afname van de bouwhoogte. Ook een geleidelijke afname van de bouwhoogte is denkbaar. Er wordt aangesloten op de schaal van de woningen in het aansluitende deelgebied IV. Deze woningen bestaan uit twee lagen en een kap. Om stedenbouwkundig gezien een poort te kunnen vormen met de school, bevindt de noord-westhoek van het woongebouw zich op circa 40 meter afstand ten opzichte van de Oostelijke Rondweg, en op circa 22 meter afstand ten opzichte van het hart van de Kruidenlaan. Deze positie is ongeveer symmetrisch ten opzichte van de positie van de school in relatie tot de Kruidenlaan en de rotonde. De noord-westgevel van het woongebouw vindt aansluiting bij de voorgevelrooilijn van de woningen in deelgebied II. De lengte van deze gevel bedraagt minimaal 50 meter. De noord-oostgevel bevindt zich op de bouwgrens van het bestemmingsplan. De lengte van deze gevel bedraagt minimaal 80 meter.
- De hoek van het woongebouw wordt richting de rotonde Oostelijke Rondweg – Kruidenlaan architectonisch verbijzonderd. Bij voorkeur op een wijze die aansluit bij de vormgeving van de school.
- Voorkomen wordt dat de uiteinden van het woongebouw te weinig architectonische expressie krijgen.

-
- Bij de uitwerking van de plattegronden wordt rekening gehouden met de randvoorwaarde dat er sociale controle plaatsvindt in de centrale groene ruimte (o.a. oriëntatie woning, toegang stijgpunten).
 - Het parkeren voor bewoners dient op eigen terrein te worden opgelost, en kan zo mogelijk op maaiveld worden gerealiseerd. Het heeft echter de voorkeur om het parkeren (half)verdiept en (deels) onder de bebouwing aan te leggen.
 - Het parkeren wordt, vanuit de Oostelijke Rondweg en de centrale groene ruimte gezien (Kruidenlaan), aan het zicht onttrokken. De zuidelijke gelegen woningen, die zich haaks op het bouwblok bevinden, schermen het parkeren af van de woningen in de nieuwe woonwijk. Alleen vanuit de nieuwe ontsluitingsweg gezien, die zich aan de oostzijde bevindt, kan het parkeren waargenomen worden. Om een goed functionerend en veilig parkeerterrein (sociale controle) te waarborgen met een hoge belevingskwaliteit voor bewoners en omwonenden, dient bij de bouwaanvraag de terreininrichting bij de beoordeling te worden meegenomen (ook de voorzijde). De in- en uitrit van het parkeerterrein bevindt zich aan de oostzijde van het bouwblok en takt aan op de nieuwe wijkontsluitingsweg.
 - Tot aan de in- / uitrit wordt de nieuwe wijkontsluitingsweg aan weerszijden vrijgehouden van parkeerplaatsen en krijgt het groen ter plaatse een hoogwaardige invulling.
 - De erfafscheiding aan de voorzijde van het bouwblok heeft een groen karakter.
 - De erfafscheidingen op de zijdelingse perceelsgrens of aan de achterzijde, die aan de openbare ruimte grenzen, zijn maximaal 2 meter hoog. Het ontwerp sluit aan bij de vormgeving van het bouwblok en wordt bij de bouwaanvraag meegenomen. Een uitzondering vormt de erfafscheiding die zich aan de zijde van de nieuwe ontsluitingsweg bevindt. Hier mag de erfafscheiding maximaal 1 meter hoog zijn, zodat de sociale controle op het achterliggende parkeerterrein gewaarborgd blijft.

Aanvullende criteria deelgebied IV

- Stedenbouwkundig gezien vormt deelgebied IV een overgang van het stedelijke bouwblok in deelgebied III naar de meer kleinschalige bebouwing langs de Oostendorperstraatweg. Om een goede overgang te kunnen realiseren tussen de bebouwing in deelgebied II en V (randvoorwaarde stedenbouwkundige visie Vossenakker), wordt de hoofdvorm van de vrijstaande of twee-onder-éénkapwoningen in deelgebied IV vastgelegd. De woningen bestaan uit twee lagen en een kap of twee lagen met een derde terugliggende laag met platte afdekking.
- Dakvlakken zijn antraciet. Er worden geen geglazuurde pannen of metalen daken toegepast.
- De kaprichting is parallel aan de voorgevel(rooilijn).
- Het kleur- en materiaalgebruik komt overeen met deelgebied III, en sluit aan bij de school. Naast een basis van donker gekleurde gevelstenen, kan een ondergeschikt deel van de gevels worden gestuukt of gekeimd. Voorwaarde hierbij is dat het in een witte tint wordt uitgevoerd.
- Het hoofdgebouw wordt parallel aan of haaks op de zijdelingse perceelsgrens geplaatst, en bevindt zich in de voorgevelrooilijn. De rooilijn ligt in het verlengde van de voorgevelrooilijn in deelgebied III.
- Eventuele aanbouwen liggen minimaal 6 meter terug ten opzichte van de voorgevelrooilijn en worden voorzien van een kap.

-
- Eventuele uitbouwen zijn van ondergeschikte betekenis in het gevelbeeld.
 - Eventuele vrijstaande bijgebouwen kunnen zowel van een kap als een platte afdekking worden voorzien.
 - De inrit van de garage / carport bevindt zich aan de achterzijde. Hier bevinden zich tevens opstelplekken voor bezoekers. Op eigen terrein is ruimte gereserveerd voor minimaal één opstelplek voor een auto.
 - De erfafscheiding aan de voorzijde van de woning heeft een groen karakter.
 - Erfafscheidingen op de zijdelingse perceelsgrens of aan de achterzijde, die aan de openbare ruimte grenzen, worden gebouwd en zijn maximaal 2 meter hoog. Het ontwerp sluit aan bij de woning en wordt bij de bouwaanvraag meegenomen.

Aanvullende criteria deelgebied V

- Deelgebied V bestaat uit twee locaties. De meest noordelijke locatie grenst aan de centrale groene ruimte en omvat één vrijstaande woning. De meest zuidelijke locatie grenst aan de bestaande langzaamverkeersroute, die het plangebied verbindt met de Oostendorperstraatweg. Op deze locatie kunnen twee vrijstaande woningen gerealiseerd worden.
- Stedenbouwkundig gezien maakt deelgebied V deel uit van de lintbebouwing langs de Oostendorperstraatweg. De schaal en de vormgeving van de nieuw te realiseren woningen sluit dan ook zo optimaal mogelijk aan bij de bestaande bebouwing. De bestaande bebouwing is echter divers (oorspronkelijke boerderijen naast burgerwoningen uit de periode daarna), maar de hoofdvorm (één laag en een kap) en het terughoudende kleur- en materiaalgebruik vormen de gemeenschappelijke drager. Het laatste geldt tevens voor de sobere inrichting van de voortuinen met gras en bomen.
- De vrijstaande woningen bestaan uit één laag en een kap. De kaprichting is vrij.
- Om de oorspronkelijke karakteristiek te versterken wordt er een landelijke vormgeving toegepast. Het hoofdgebouw heeft bij voorkeur een eenduidige vorm (een groot, langwerpig grondvlak; geen aanbouwen en geen samengestelde kap), met de uitstraling van een voorhuis en een achterhuis (verwijzend naar bedrijfsdeel boerderij).
- Het grootste deel van de woning bestaat uit gevelstenen met een terughoudende uitstraling. Geadviseerd wordt enkele gevelstenen, zoals die in de bestaande situatie zijn toegepast, als referentie beschikbaar te stellen. Op deze wijze kan de kleur van de gewenste gevelstenen voor de nieuwbouwwoningen worden vergeleken. De marge waarbinnen het kleurbe-reik valt kan hierbij aangegeven worden met andere beschikbaar gestelde gevelstenen. Plaatmaterialen komen in dit deelgebied niet voor in de voor- en zijgevels van de woning. Een beperkt deel van de gevels kan uitgevoerd worden in houten delen. Voorwaarde hierbij is echter dat deze delen van een donkere en landelijke kleur worden voorzien. Dit zijn de volgende kleuren: antraciet, grijs (vergrijsd hout, eerst licht van kleur, is tevens denkbaar), donker groen en donker bruin.
- Dakvlakken zijn antraciet. Er worden geen geglazuurde pannen toegepast, evenmin passen metalen daken in het bestaande beeld. Riet sluit echter goed aan bij de landelijke karakteristiek.
- Wanneer er aanbouwen worden toegepast, liggen deze minimaal 6 meter terug ten opzichte van de voorgevelrooilijn. Ze kunnen zowel van een kap als een platte afdekking worden voorzien.
- Eventuele uitbouwen zijn van ondergeschikte betekenis in het gevelbeeld.

-
- Vrijstaande bijgebouwen kunnen grenzend aan de zijdelingse perceelsgrens gebouwd worden, en bevinden zich minimaal 6 meter achter de voorgevelrooilijn. Eventuele vrijstaande bijgebouwen kunnen zowel van een kap als een platte afdekking worden voorzien..
 - Per woning mag er maximaal één inrit gerealiseerd worden vanaf de Oostendorperstraatweg. Op eigen terrein is ruimte voor minimaal twee opstelplekken voor auto's.
 - Er wordt bij voorkeur geen erfafscheiding aan de voorzijde van de woning toegepast om het bestaande landelijke beeld zo veel mogelijk te handhaven. Voorgesteld wordt bij de bestaande karakteristiek aan te sluiten door als basis voor de tuin niet alleen gras aan te leggen, maar tevens enkele bomen aan te planten. Een eventuele afscheiding met de weg kan worden gemaakt door een sloot / wadi te graven. Wanneer echter een andere erfafscheiding gewenst is, heeft deze bij voorkeur een groen karakter.
 - Erfafscheidingen op de zijdelingse perceelsgrens of aan de achterzijde, hebben tevens een groen karakter.

Aanvullende criteria deelgebied VI

- De woningen in deelgebied VI vormen de ruimtelijke begrenzing van de centrale ontsluitingsweg. Er worden circa 13 woningen gerealiseerd van het type twee-onder-éénkapwoning (twee woningen geschakeld tot één hoofdgebouw). Hier is echter ook het woningtype denkbaar, waarbij de hoofdvolumes per woning door middel van de garages aan elkaar geschakeld zijn. Daarnaast bevinden er zich in deelgebied VI patiowoningen, die terugliggen ten opzichte van de ontsluitingsweg. Zij vormen de ruimtelijke begrenzing van een groene speelruimte, waardoor wordt voorkomen dat de achterzijden van de woningen langs de Oostendorperstraatweg vanuit de openbare ruimte zichtbaar zijn.
- De woningen worden van een kap voorzien. Dit geldt tevens voor het hoofdgebouw van de patiowoningen. Zie referentiebeeld. Voorwaarde hierbij is dat de dakvlakken antraciet zijn. Er worden geen geglazuurde pannen of metalen daken toegepast. Dit om te voorkomen dat, vanuit de Oostendorperstraatweg gezien, de dakvlakken te nadrukkelijk in het beeld aanwezig zijn.
- De kaprichting is vrij.
- Het kleur- en materiaalgebruik van de gevels is vrij. Wel wordt aan één zijde van de straat een samenhangend beeld nagestreefd.
- De woningen worden, met uitzondering van de patiowoningen, in één rooilijn geplaatst
- De patiowoningen hebben geen voortuin en bevinden zich in één rooilijn, grenzend aan het berijdbare voetpad (minimaal 3,5 meter breed).
- Eventuele uitbouwen zijn van ondergeschikte betekenis in het gevelbeeld.
- Eventuele vrijstaande bijgebouwen kunnen zowel van een kap als een platte afdekking worden voorzien.
- Op eigen terrein is ruimte gereserveerd voor twee opstelplekken voor een auto.
- Aan de voorzijde van de woning wordt als erfafscheiding een laag muurtje toegepast. De vormgeving en materialen van het muurtje sluiten bij voorkeur aan bij die van de woning. De muur vormt in het straatbeeld een samenhangend geheel.
- Erfafscheidingen op de zijdelingse perceelsgrens of aan de achterzijde, die aan de openbare ruimte grenzen, worden gebouwd en zijn maximaal 2 meter hoog. Het ontwerp sluit aan bij de woning en wordt bij de bouwaanvraag meegenomen.

Aanvullende criteria deelgebied VII

- ♦ De woningen in deelgebied VII bevinden zich in het hart van de woonwijk en zijn alleen vanuit de woonwijk zichtbaar. De woningen aan de zuid-oostzijde van het deelgebied vormen de ruimtelijke begrenzing van de centrale ontsluitingsweg. Omdat ze zich op de hoek van twee wegen bevinden, dienen deze woningen architectonisch verbijzonderd te worden. Zogenaamde dode gevels worden aan de straatzijde voorkomen.
- ♦ De woningen worden van een kap voorzien. Bij de verbijzonderde woningen, op de hoek van de straat kan, naast een kap, tevens een andere dakafdekking toegepast worden.
- ♦ De kaprichting is vrij.
- ♦ Het kleur- en materiaalgebruik van de gevels en de daken is vrij. Wel wordt aan één zijde van de straat een samenhangend beeld nagestreefd.
- ♦ Eventuele aanbouwen mogen in de zijdelingse perceelsgrens gebouwd worden.
- ♦ Eventuele aanbouwen liggen minimaal 6 meter terug ten opzichte van de voorgevelrooilijn en kunnen zowel van een kap, als van een platte afdekking worden voorzien. Eventuele uitbouwen zijn van ondergeschikte betekenis in het gevelbeeld.
- ♦ Eventuele vrijstaande bijgebouwen kunnen zowel van een kap als een platte afdekking worden voorzien.
- ♦ Aan de voorzijde van de woning wordt als erfafscheiding een laag muurtje toegepast. De vormgeving en materialen van het muurtje sluiten bij voorkeur aan bij die van de woning. De muur vormt in het straatbeeld een samenhangend geheel.
- ♦ Erfafscheidingen op de zijdelingse perceelsgrens of aan de achterzijde, die aan de openbare ruimte grenzen, worden gebouwd en zijn maximaal 2 meter hoog. Het ontwerp sluit aan bij de woning en wordt bij de bouwaanvraag meegenomen.