

## Beeldkwaliteit Vlierden Zuid

### Welstandsnota

In de welstandsnota is het plangebied gelegen binnen 'categorie 12, Thematische woningbouw', dit is passend bij het toekomstig woongebied. Een klein deel, ter plaatse van de percelen aan de Vlierdenseweg, is gelegen binnen 'categorie 16, Welstandsvrij'. Voor wijken en buurten met een planmatige stedenbouwkundige opzet en een eenheid in bebouwing en architectuur is het welstandsniveau 'categorie 12, Thematische woningbouw' passend. Bij herziening van de welstandsnota zal dit voor het gehele plangebied worden meegenomen.

In deze paragraaf wordt de beeldkwaliteit van de toekomstige woonbuurt beschreven. Deze geeft criteria voor de invulling van de thematiek van het woongebied. De beschreven criteria zijn een aanvullend toetscriterium voor deze specifieke locatie waarop 'categorie 12, Thematische woningbouw' geldt.



Stedenbouwkundig plan Vlierden Zuid

### Wonen rondom het groen

De toekomstige woonbuurt ligt achter de linten Pastoriestraat en Vlierdenseweg, hierdoor heeft het plan een intieme ligging. In het plangebied zijn veel bomen aanwezig, vooral aan de randen. Uitgangspunt is deze zoveel mogelijk te behouden en in te passen. Dit versterkt de intimiteit en het groene karakter.

Centraal komt een groen veldje. Vrijwel alle woningen richten zich met de voorkant op het groen. Door dit gezamenlijke groene middengebied ontstaat een samenhangende buurt.

### Hoge en lage woningen

In het plan zijn woningen in verschillende hoogten mogelijk;

- 2 bouwlagen met kap

De hoge woningen (2 lagen met kap) liggen aan de entreeweg en rondom het centrale groene veld. Aan de entreeweg om vanaf de Vlierdenseweg duidelijk te laten zien dat hier een nieuw woongebied ligt. Het veldje is het centrale deel van het plan, daarom worden ook rondom het veldje de woningen hoog.

- *1 bouwlaag met kap*  
Rondom het centraal groen zijn de woningen hoog en is de dichtheid hoger, naar het zuiden en noorden neemt de dichtheid af en zijn woningen in 1 bouwlaag met kap gepland.
- *1 bouwlaag zonder kap (bungalow).*  
In het zuiden en het noorden van het plan zijn enkele plekken waar een woning zonder kap mogelijk is.

Op onderstaande afbeelding 'hoogte & kap' is op kaart aangegeven waar welke hoogte is toegestaan.

### Kappen

De kaprichting van de verschillende woningen is bepaald. Op onderstaande afbeelding 'hoogte & kap' is op kaart aangegeven waar welke kap is toegestaan.

- *Langskap*  
De meeste woningen hebben een 'langskap', een kap parallel aan de weg.
- *Dwarskap*  
Enkele woningen hebben een 'dwarskap', een kap haaks op de weg. Woningen met een dwarskap kondigen meestal een zijweg of pad aan. Hier is extra aandacht voor de zijgevel gewenst, blinde gevels zijn niet gewenst.
- *Platte afdekking*  
Op een paar plekken zijn bungalows mogelijk, deze hebben een platte afdekking. Op onderstaande afbeelding is aangegeven waar deze liggen. Het plat afdekken is geen verplichting maar een mogelijkheid. Als er toch een kap gerealiseerd wordt, dient de aangegeven kaprichting gevolgd te worden. Indien er geen kaprichting aangegeven is, is deze vrij te kiezen.



Hoogten en kapvorm van woningen

### Ontsluiting

Aan de Vlierdenseweg wordt (ter plaatse van te slopen nr 206) een ruime, groene entree naar het nieuwe plan gemaakt. Vanaf de Vlierdenseweg is de woonbuurt goed zichtbaar. Dit is de auto-ontsluiting van het plan.

Voor langzaam verkeer is er nog een toegang aan de noordzijde; het paadje vanaf de Pastoriestraat.

## Architectuur

De samenhang in de buurt wordt versterkt door een samenhangende architectuur. Alle woningen worden 'modern landelijk'. Hiervoor gelden de volgende criteria:

### Gevels

- Gevels worden uitgevoerd in
  - o baksteen in de kleuren zwart, grijs, donkerbruin en wit
  - o naturel hout of hout in de kleuren zwart, grijs, donkerbruin en wit
- Ondergeschikte geveldelen; wit keimen of in natuursteen of zink uitgevoerd.
- De voorgevel heeft minstens 2 kleuren; een helemaal witte of zwarte gevel is niet toegestaan
- Zijgevels gericht op het op openbaar gebied krijgen extra aandacht, blinde gevels zijn ongewenst. Hier worden ramen of erkers gesitueerd.
- Ondergeschikte, door de goot heen stekende geveldelen zijn gewenst.
- Bijgebouwen of garages krijgen een verbijzondering in een gevel wanneer die gericht is op het openbaar gebied. Bijvoorbeeld een raam, meerdere verbanden of kleuren metselwerk.

### Kappen

- Kappen worden uitgevoerd met een antraciet pannendak of een rieten kap
- Grote overstekken en overkappingen zijn gewenst.
- Er is een duidelijk kleurverschil tussen de gevel en de kap. Een helemaal dezelfde kleur (gevel en kap) woning is niet toegestaan.
- Niet toegestaan voor gevels of kappen zijn warme, roodoranje, gele en felle kleuren.



Impressie beeldkwaliteit en architectuur