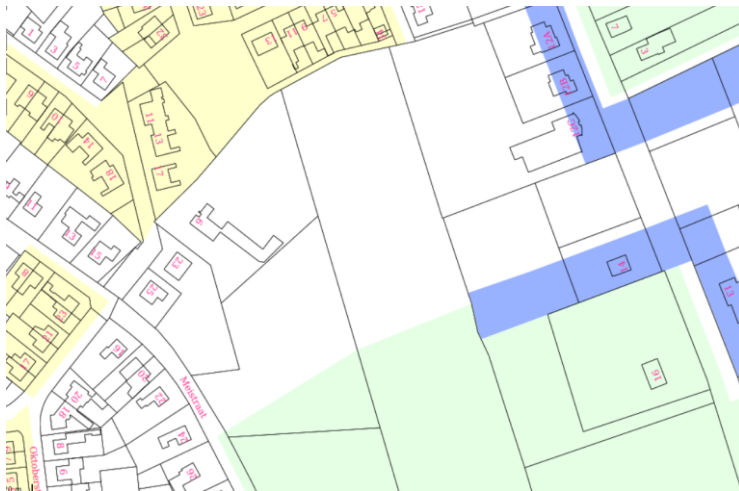


## Beeldkwaliteit Meistraat – Zaadweg Neerkant

### Welstandsnota

In de welstandsnota is het plangebied gelegen binnen 'categorie 16, Welstandsvrij' en een deel binnen 'categorie 15, Overig buitengebied'. Dit is passend bij het huidige gebruik, echter niet bij het toekomstig gebruik als woongebied. Daarvoor is 'categorie 12, Thematische woningbouw', passend.

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.

### Nieuwe woonbuurt

De toekomstige woonbuurt ligt aan de rand van het dorp, achter de bebouwing aan de Meistraat en aan de (voormalige) Zaadweg. Op dit moment ligt hier een stukje buitengebied tegen de bebouwing aan, hier zal de nieuwe woonbuurt verrijzen. Vanaf de Meistraat wordt op de rand van het buitengebied de hoofdontsluiting het plan ingelegd. Op de lange termijn, na realisatie van alle fasen, wordt dit een ringontsluiting. Voor langzaam verkeer zijn aan de noordzijde via de Zaadweg ook aansluitingen op de omgeving.

Het plan zit ruim in het groen. Centraal is een groen veldje gelegen, waar aanliggende woningen zicht op hebben. Aan de noordzijde wordt aangesloten op de reeds aanwezige groenvoorziening en aan de oost- en zuidzijde komen door beperkingen (afstand tot bedrijven en buiten stedelijke contour) groene stroken. Straatbomen en groen in het profiel verbinden deze plekken met elkaar.

Door de ligging achter de percelen aan de Meistraat, is een goede aankondiging van het woongebied bij de entree gewenst. De woningen staan hier daarom met de voorzijde naar het zuiden gericht. Het centrale deel van het woongebied is de noordzuid gelegen woonstraat en het hieraan liggende groene veldje. Aan de oostzijde zijn bedrijven gelegen, vandaar dat hier geen gezicht naar wordt gemaakt.

Op dit moment is de uitwerking van de eerste fase verder dan die van eventuele vervolgfases. Het stedenbouwkundig plan van de vervolgfases kan op onderdelen nog wijzigen.

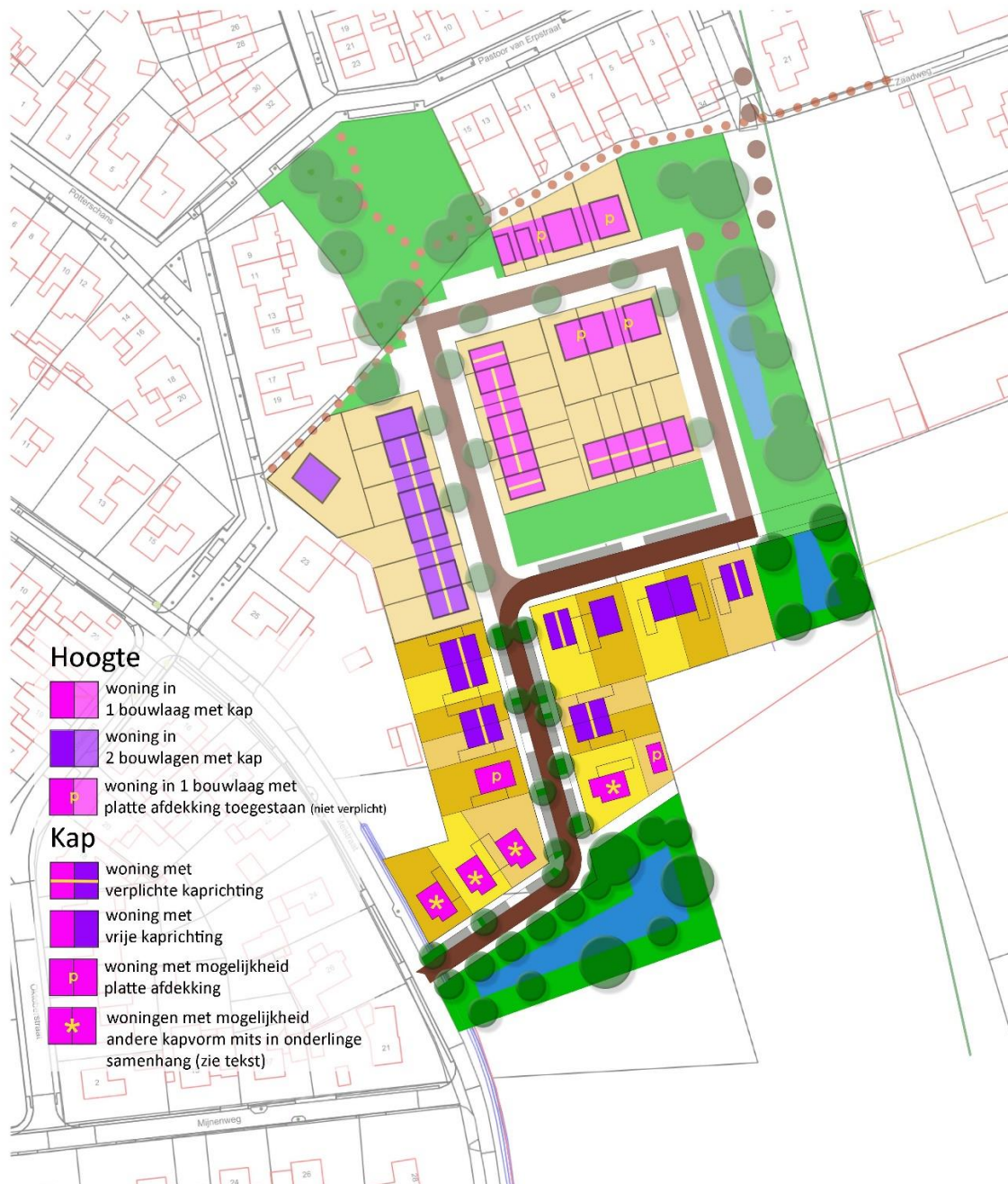


Stedenbouwkundig totaalplan Meistraat – Zaadweg,

### 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 centraal in het plan. Aan de noordzuid weg en aan het groene veldje.
- *1 bouwlaag met kap*  
Aan de zuidzijde, gericht op het buitengebied, zijn woningen in 1 laag met kap gesitueerd, dit als overgang naar het agrarisch buitengebied. In het noordoosten van het plan, omgeven door groen, zijn eveneens woningen in 1 bouwlaag met kap gepland.
- *1 bouwlaag zonder kap (bungalow).*  
In het noorden van het plan zijn enkele plekken waar een woning in 1 bouwlaag zonder kap mogelijk is. Verder zijn incidenteel nog enkele woningen in 1 bouwlaag een platte afdekking mogelijk; een tiny house in het zuiden van het plan en de eerste woning aan de westzijde aan de centrale woonstraat.  
Een platte afdekking is een mogelijkheid, geen verplichting.



Hoogte en kaprichting van de woningen

## Kappen

Van de meeste woningen is de kaprichting bepaald. Dit om de kwaliteit van het stedenbouwkundig plan en de onderlinge samenhang te versterken en een goede aansluiting op de omgeving te krijgen.

Een aantal woningen hebben een vrije kaprichting, hier is de kaprichting zelf te kiezen.

- *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 naar het openbaar gebied zijn niet gewenst.

- *Platte afdekking*  
Op een paar plekken zijn bungalows toegestaan, deze hebben een platte afdekking. Op onderstaande afbeelding is aangegeven waar deze liggen. Het plat afdekken is geen verplichting maar een mogelijkheid.
- *Afwijkende kapvorm*  
In het zuiden van het plan zijn 4 woningen in 1 bouwlaag waarbij een afwijkende kapvorm is toegestaan. Deze woningen hebben een kap, gezien de ligging op de rand van het buitengebied. Deze woningen mogen een afwijkende kapvorm krijgen. Voorwaarde is wel dat op een andere manier samenhang tussen deze eerste 4 woningen gekregen wordt. Dat kan bijvoorbeeld door allen dezelfde afwijkende kapvorm over een geringer deel van het bouwvolume te geven. Of door meer afstemming in materiaal- en kleurgebruik.

### **Architectuur en materialisatie**

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 warme kleuren en/of zwart, grijs, donkerbruin en wit
  - o naturel hout
  - o natuurlijke materialen
- Ondergeschikte geveldelen / accenten;
  - o 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 (geen rode kappen)
- Overstekken en overkappingen zijn gewenst.

#### **Algemeen**

- 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 roodoranje, gele en felle kleuren.



Impressie architectuur en materialisatie