

BEELDKWALITEITPLAN

# De Welder 2, Haghorst

Partiële herziening Nota Ruimtelijke Kwaliteit Hilvarenbeek

Gemeente Hilvarenbeek



NieuwBlauw  
ONTWERPERS | VERBINDERS | VERBEELDERS

BEELDKWALITEITPLAN

# De Welder 2, Haghorst

Partiële herziening Nota Ruimtelijke Kwaliteit Hilvarenbeek  
Gemeente Hilvarenbeek

In opdracht van:  
Gemeente Hilvarenbeek  
[www.hilvarenbeek.nl](http://www.hilvarenbeek.nl)

Opgesteld door:  
NieuwBlauw  
[www.nieuwblauw.nl](http://www.nieuwblauw.nl)

Datum:  
24-03-2022

Vaststelling:

Rapportnummer:  
WORD-HLV020-BKP\_De Welder 2\_V1\_220324

# Inhoudsopgave

|     |                                                    |           |  |  |
|-----|----------------------------------------------------|-----------|--|--|
| 1   | INLEIDING                                          | 2         |  |  |
| 1.1 | Aanleiding                                         | 2         |  |  |
| 1.2 | Het Plangebied                                     | 2         |  |  |
| 1.3 | Relatie Nota Ruimtelijke Kwaliteit (2015)          | 2         |  |  |
| 1.4 | Status                                             | 3         |  |  |
| 1.5 | Doel beeldkwaliteitplan                            | 3         |  |  |
| 1.6 | Leeswijzer                                         | 4         |  |  |
|     | <b>DEEL I STEDENBOUWKUNDIG PLAN</b>                | <b>5</b>  |  |  |
| 2.  | STEDENBOUWKUNDIG PLAN                              | 6         |  |  |
| 2.1 | Planbeschrijving                                   | 6         |  |  |
|     | <b>DEEL II BEELDKWALITEIT BEBOUWING</b>            | <b>7</b>  |  |  |
| 3.  | ALGEMENE CRITERIA                                  | 8         |  |  |
| 3.1 | Inleiding                                          | 8         |  |  |
| 3.2 | Algemene criteria                                  | 9         |  |  |
| 4.  | GEBIEDSCRITEIA BEBOUWING                           | 10        |  |  |
| 4.1 | Inleiding                                          | 10        |  |  |
| 4.2 | Deelgebieden bebouwing                             | 10        |  |  |
| 4.3 | Gebiedscriteria Deelgebied A: Wonen aan de straat  | 11        |  |  |
| 4.4 | Gebiedscriteria Deelgebied B: Wonen aan het groen  | 14        |  |  |
| 4.5 | Gebiedscriteria Deelgebied C: Wonen aan een erf    | 17        |  |  |
|     | <b>DEEL III BEELDKWALITEIT BUITENRUIMTE</b>        | <b>20</b> |  |  |
| 5.  | BEELDKWALITEIT BUITENRUIMTE                        | 21        |  |  |
| 5.1 | beeldkwaliteit openbare ruimte en erfafscheidingen | 21        |  |  |
| 5.2 | beeldkwaliteit erfafscheidingen                    | 22        |  |  |

# 1 Inleiding

## 1.1 AANLEIDING

In de gemeente Hilvarenbeek wordt de locatie De Welder 2 ontwikkeld als woongebied. Het plangebied is gelegen ten westen van het dorp Haghorst.

## 1.2 HET PLANGEBIED

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Witvenstraat. Aan de oostzijde sluit het plan aan De Welder 1. Aan de zuidzijde grenst het plan aan het lint van de Sint Josephstraat. Aan de westzijde sluit het plan aan op het agrarische landschap van Haghorst.

## 1.3 RELATIE NOTA RUIMTELIJKE KWALITEIT (2015)

Het welstandsbeleid is opgesteld vanuit het oogpunt dat het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dient te worden behartigd. De nieuwe Woningwet (staatsblad 2001) geeft enkele kaders waarbinnen het welstandstoezicht dient plaats te vinden. Eén van die kaders is de verplichting tot het opstellen van een welstandsnota met gebieds- en objectgerichte welstandscriteria. Een welstandsnota heeft als doel het welstandsbeleid inzichtelijk en bespreekbaar te maken.

De welstandsnota van de gemeente, Nota Ruimtelijke Kwaliteit (2015), omschrijft op welk niveau de welstand van een gebied of object getoetst moet worden. Dit om de architectonische kwaliteit bij verbouw of nieuwbouw te waarborgen. De Nota Ruimtelijke Kwaliteit richt zich primair op

de min of meer reguliere en/ of incidentele bouwopgave in bestaande stedelijke gebieden en het buitengebied.

In de Nota Ruimtelijke Kwaliteit staan de ambities van de gemeente voor het gebied voor ontwikkelingsgebieden. Dit betreft het beleid voor ruimtelijke kwaliteit in heldere en goed gefundeerde beeldkwaliteitseisen, geformuleerd in een beeldkwaliteitplan. Het voorliggende beeldkwaliteitplan geeft hier invulling aan.



Plangebied Beeldkwaliteitplan De Welder

Het beeldkwaliteitplan vormt, voor het betreffende gebied, de basis voor welstandstoetsing bij bouw- aanvragen.

Het welstandskader, de 'redelijke eisen van welstand' waaraan bouw- en inrichtingsplannen moeten voldoen, is opgenomen in deel II van dit beeldkwaliteitplan. De criteria in dit deel vervangen de criteria die voor het plangebied opgenomen waren in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Deel II van het voorliggende beeldkwaliteitplan moet daarom worden beschouwd als een partiële herziening op de Nota Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Hilvarenbeek.

#### 1.4 STATUS

Voor wat betreft de beeldkwaliteit is dit beeldkwaliteitplan het welstandskader (conform artikel 12a Woningwet). Voor zaken die niet omgevingsvergunningsplichtig (en daarmee dus ook niet welstandsplichtig) zijn fungeert dit plan als gemeentelijke beleidsnota.

Daar waar in dit beeldkwaliteitplan richtlijnen zijn opgenomen prevaleren deze boven de richtlijnen in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit; daar waar de richtlijnen in dit beeldkwaliteitplan ontbreken, kan teruggevallen worden op de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

Het beeldkwaliteitplan zal door de raad worden vastgesteld als partiele herziening van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Hierdoor ontstaat een nieuw, passend, toetsingskader ten behoeve van de welstandstoetsing.

Het beeldkwaliteitplan De Welder 2 zal gelijktijdig met het bestemmingsplan vastgesteld worden door de raad, zodat de juridische verankering correct geregeld is.

In dit beeldkwaliteitplan gaat het om het zekerstellen van een bepaald kwaliteitsniveau en samenhang tussen openbare ruimte en gebouwen. Dit is echter nog geen garantie voor architectonische kwaliteit. De creativiteit en vakmanschap, waarmee binnen de criteria en de gebiedsbeschrijvingen daadwerkelijk wordt ontworpen, bepaalt de uiteindelijke kwaliteit van een gebouw en de gebouwde omgeving.

#### 1.5 DOEL BEELDKWALITEITPLAN

Om sturing te geven aan de beeldkwaliteit van het plan De Welder 2 hanteert de gemeente Hilvarenbeek dit beeldkwaliteitplan. Alle bouwinitiatieven van alle initiatiefnemers in het plangebied worden getoetst aan dit beeldkwaliteitplan met als streven dat de bouwplannen op elkaar zijn afgestemd en dat er een gebied ontstaat met een hoge ruimtelijke kwaliteit. Gestreefd wordt naar een divers woongebied, dat een samenhangend beeld vormt en bestaat uit herkenbare ruimtelijke eenheden. Hierin spelen zowel de stedenbouwkundige ordening, als de inrichting van openbare ruimte en de architectuur van de bebouwing een rol.

Het beeldkwaliteitplan voor woningbouwlocatie De Welder 2 vormt drie kaders:

- Beleidskader: de gemeente formuleert haar ambities voor de beeldkwaliteit in het gebied.
- Ontwerp en uitvoeringskader: voor ontwikkelaars, ontwerpers en overige betrokkenen bij het realiseringstraject zijn de criteria zowel een set randvoorwaarden als een inspiratiebron bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan.
- Toetsingskader: voor de welstandsc commissie dienen de criteria als objectieve toets bij de beoordeling van de bouwinitiatieven.

## 1.6 LEESWIJZER

Dit beeldkwaliteitplan is opgedeeld in 3 delen. Deel 1 geeft een toelichting op het stedenbouwkundig plan (hoofdstuk 2). In deel II wordt ingegaan op de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing (hoofdstuk 3 (algemene criteria) en 4 (gebiedscriteria)) en in deel III op de gewenste beeldkwaliteit van de buitenruimte (hoofdstuk 5 (openbare ruimte en erfafscheidingen)).

Deel II van dit beeldkwaliteitplan vormt de partiële herziening van de Nota ruimtelijke kwaliteit en vervangt daarmee het toetsingskader voor initiatieven zoals die zijn opgenomen voor deze planlocatie in de nota ruimtelijke kwaliteit. Deel II bestaat per deelgebied uit een beschrijving van de beoogde sfeer, criteria en referentiebeelden voor de toe te voegen bebouwing. De criteria zijn opgenomen in een tabel en zijn de feitelijke criteria waaraan de welstandscommissie zal toetsen.

Wanneer er vrijheid wordt gegeven in de criteria of wanneer er onduidelijkheid bestaat over de wijze van interpreteren van deze vrijheid, kunnen de toelichtende tekst of de referentiebeelden uitsluitend bieden. De referentiebeelden zijn slechts ter inspiratie. Aan deze beelden kunnen geen rechten worden ontleend.



## DEEL I STEDENBOUWKUNDIG PLAN

## 2. Stedenbouwkundig plan

### 2.1 PLANBESCHRIJVING

De stedenbouwkundige opzet van De Welder 2 is een uitbreiding van de westelijke rand van Haghorst, specifiek van de woonwijk De Welder 1. De uitbreidingslocatie zorgt voor een afronding van het stedelijk gebied. Om de overgang van stedelijk gebied naar landelijk gebied c.q. buitengebied geleidelijk te laten verlopen worden de gronden aan de westzijde van het plangebied grotendeels ingericht als landschappelijke zone (agrarisch gebruik of natuur-/groenontwikkeling).

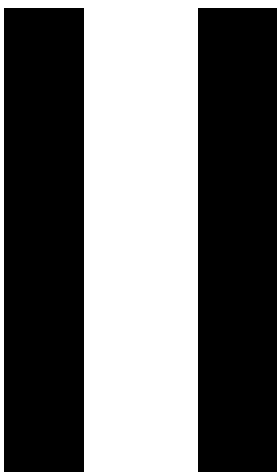
In de uitbreidingslocatie De Welder 2 zijn ca. 50 woningen voorzien: vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen, rijwoningen en rug-aan-rug woningen in maximaal 2 bouwlagen met kap.

Aan de Sint Josephstraat worden vrijstaande en twee-onder-kapwoningen ingezet als voortzetting van de bestaande lintbebouwing. In de overige plandelen wordt ingezet op een mix van starterswoningen (in de vorm van rijwoningen en rug-aan-aan-rug woningen), twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen waarbij de nadruk ligt op starterswoningen.

Voor het plangebied is een proefverkaveling geschetst. Hiernaast is de proefverkaveling afgebeeld.



Stedenbouwkundige proefverkaveling De Welder 2



## DEEL II BEELDKWALITEIT BEBOUWING

## 3. Algemene criteria

### 3.1 INLEIDING

De basis van de welstandstoets is artikel 12 van de Woningwet: Het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk of standplaats, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, mogen niet in strijd zijn met redelijke eisen van welstand". De bouwwerken worden daartoe beoordeeld op basis van de criteria die zijn vastgelegd in dit beeldkwaliteitplan.

De algemene criteria dienen als algemeen aandachtspunt bij het bouwen in De Wolder 2. Het zijn de criteria waar het college van Burgemeester en Wethouders bij hun beslissing en de welstandscommissie bij hun advies altijd op kan terug vallen (vangnet). De algemene criteria benoemen in algemene zin wat redelijk is bij de toets op redelijke eisen van welstand.

Zowel de welstandscommissie als de ontwerper en opdrachtgever moeten voor reguliere bouwaanvragen aan de hand van de algemene criteria motiveren op welke wijze men hieraan wel of niet voldoet. De algemene criteria zijn onvoldoende exact in het benoemen welke criteria op een specifieke locatie gelden. Daartoe zijn de algemene criteria aangevuld met gebiedsgerichte criteria.

Voor de algemene criteria vormt de tekst van criteria uit de model- bouwverordening (1992) een uitgangspunt. Deze criteria zijn aangevuld en nader gespecificeerd. Daarbij is vooral gebruik gemaakt van de notitie die in 1985 door de toenmalige rijksbouwmeester dhr. Tj. Dijkstra heeft uitgebracht onder de titel "Architectonische kwaliteit, een notitie over architectuurbeleid".

Deze notitie gaat over de volgende aspecten:

- de relatie tussen vorm, gebruik en constructie;
- de relatie tussen bouwwerk en omgeving;
- betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context;
- evenwicht tussen helderheid en complexiteit;
- schaal en maatverhoudingen;
- materiaal, textuur, kleur en licht.

Bij het eerste aspect kan teveel sprake zijn van een opvatting en subjectieve inkleuring wanneer te veel de aandacht wordt gelegd op de stijkenmerken van het gebouw. De nadruk moet gelegd worden op de essentiële samenhang tussen de vorm en de componenten gebruik en constructie.

## 3.2 ALGEMENE CRITERIA

### 3.2.1 De relatie met omgeving, omgevingsbeleid

Bij het oprichten van een bouwwerk is sprake van invloed van het bouwwerk op de publieke ruimte. Bouwaanvragen worden beoordeeld op de aanvaardbaarheid van het bouwwerk in relatie tot de karakteristiek van de reeds aanwezige bebouwing, de openbare ruimte, het landschap en/of de stedenbouwkundige context zoals deze is beschreven bij het gebiedsgericht beleid. Algemeen uitgangspunt is dat een bouwwerk zich aanpast aan de karakteristiek van het gebied waarin dit wordt ontwikkeld/gerealiseerd, tenzij deze ligt op een beeldbepalende locatie dan wel de functie van het bouwwerk een afwijking tot de omgeving verlangt.

| Criteria                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Er is sprake van redelijke eisen van welstand wanneer de relatie van het bouwwerk met de omgeving tot uiting komt in:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Een positieve bijdrage van het bouwwerk aan de kwaliteit van de omgeving.</li><li>• Het aansluiten op de bestaande karakteristieken van de omgeving op de volgende punten:<ul style="list-style-type: none"><li>○ De plaatsing;</li><li>○ De richting en oriëntatie;</li><li>○ De massa en dakvorm, in de zin van opbouw en silhouet van de massa;</li><li>○ De maat en schaal, in de zin van de omvang van het bouwwerk ten opzichte van de omgeving;</li><li>○ De detaillering, materiaalkeuze en kleurstelling in relatie tot de omgeving.</li><li>○ De reactie van de terreininrichting op de ter plaatse aanwezige inrichting en het aanwezige beeld van de openbare ruimte of het landschap. Dit vooral wanneer de grens met de openbare ruimte en/of het landschap niet wordt bepaald door de gevels van het gebouw maar door eventuele erfscheidingen.</li></ul></li></ul> |
| <p><i>Algemeen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Een afwijking van bovengenoemde criteria is mogelijk als de locatie dan wel de functie van het bouwwerk een afwijking rechtvaardigt of er sprake is van een uitzonderlijke architectonische kwaliteit.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

### 3.2.2 De bebouwing op zichzelf, bebouwingsbeleid

De woningwet spreekt ook van een welstandstoets van een bouwwerk op zichzelf. De mate aan zeggingskracht en vakmanschap die uit het ontwerp spreekt, bepaald daarbij de aanvaardbaarheid van het bouwwerk op zichzelf. Algemeen uitgangspunt is dat de ingreep zich ondergeschikt aan het bestaande bouwwerk dient te manifesteren tenzij een geheel nieuw bouwwerk wordt gerealiseerd.

| Criteria                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Er is sprake van redelijke eisen van welstand wanneer de eenheid van een bouwwerk tot uiting komt in:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Een consistente ruimtelijke structuur van het bouwwerk omdat deze veelal bepalend is voor het uiterlijk van het bouwwerk. In het ontwerp moet logica en samenhang aanwezig zijn.</li><li>• De samenhang in de verschillende onderdelen van het bouwwerk of van de bouwwerken.</li><li>• Een evenwicht tussen helderheid en complexiteit.</li><li>• De verhoudingen van de gevelvlakken onderling en de verhouding tussen het open en gesloten deel van een gevelvlak.</li><li>• De detaillering, reliëf, textuur, materiaalkeuze en kleurstelling in de relatie met de totale verschijningsvorm van het bouwwerk.</li><li>• De wijze waarop wordt omgegaan met associaties die bepaalde vormen oproepen in de sociaal-culturele context.</li></ul> |

## 4. Gebiedscriteria bebouwing

### 4.1 INLEIDING

De algemene welstandscriteria zijn criteria op basis waarvan de welstandsc commissie een gebouw op zich kan beoordelen op architectonisch vakmanschap: de algemene redelijke eisen van welstand.

Voor het plan De Welder 2 zijn algemene welstandscriteria criteria opgesteld die eisen stellen aan bouwwerken in relatie tot de omgeving van dat bouwwerk: het gebiedsgerichte welstandsbeleid. Met dit gebiedsgerichte welstandsbeleid wil de gemeente Hilvarenbeek ervoor zorgen dat bij de ontwikkeling van De Welder 2 samenhang binnen deelgebieden ontstaat en de ontwikkelingen passen bij het beoogde ambitieniveau van beeldkwaliteit. In dit hoofdstuk zijn per deelgebied specifieke welstandscriteria geformuleerd.

### 4.2 DEELGEBIEDEN BEBOUWING

In de proefverkaveling is uitgegaan van 3 deelgebieden wel elk een eigen karakteristiek:

- Deelgebied A: Wonen aan de straat.
- Deelgebied B: Wonen aan het groen.
- Deelgebied C: Wonen aan een erf.

In de volgende paragrafen zijn deze deelgebieden beschreven.



Deelgebieden beeldkwaliteit bebouwing

#### 4.3 GEBIEDSCRITEIA DEELGEBIED A: WONEN AAN DE STRAAT



Deelgebied A

Deelgebied A is gelegen in het oostelijke deel van het plangebied en sluit aan op de lintbebouwing van de Sint Josephstraat en aan de centrale groenzone. Aan de Pastoor Jurriënsstraat zijn vrijstaande woningen, twee- of drie-onder-één-kapwoningen en geschakelde woningen geprojecteerd. Aan de Sint Josephstraat is de lintbebouwing voortgezet middels vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen.

##### 4.3.1 Programma deelgebied A

Deelgebied A bestaat uit vrijstaande woningen, twee- of drie-onder-één-kapwoningen en sociale woningbouw.

##### 4.3.2 Sfeerbeschrijving deelgebied A

In deelgebied A zijn de woningen aan de straat gesitueerd. De stijl van de woningen is traditioneel met moderne elementen (niet historiserend) passend in de dorps setting. De hoofdmassa is nadrukkelijk afleesbaar. Er is sprake van een overwegend horizontale geleding die een rustige wand vormt langs de Sint Josephstraat (oostzijde deelgebied A) en het aangrenzende landelijke groen gebied en de centrale groene zone (west- en noordzijde van deelgebied A). De gevel is uitgevoerd in baksteen in combinatie met glas, stucwerk en/of hout. De details in het gevelbeeld zijn zorgvuldig vormgegeven en zorgen voor een krachtige helderheid.

De woning die haaks op de Sint Josephstraat gebouwd wordt dient nadrukkelijk naar zowel de ontsluitende straat als naar de Sint Josephstraat te oriënteren. Op de kopgevel kan een sculpturale verbijzondering toegevoegd worden passend bij de architectuur van de woning. Hierdoor draagt deze woning bij aan de sfeer van het bebouwingslint langs de Sint Josephstraat.

De erfafscheiding is groen of ontworpen als onderdeel van de architectuur.

#### 4.3.3 Criteria deelgebied A

| CRITERIA DEELGEBIED A |                 |                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Situering             | Oriëntatie:     | Op de weg. Bij hoekwoningen, grenzend aan openbaar terrein: dubbele oriëntatie vereist. Openheid van gevel aan centrale groenzone.                                                                                               |
| Hoofdvorm             | Bouwmassa:      | Hoofdmassa is nadrukkelijk afleesbaar.                                                                                                                                                                                           |
|                       | Kapvorm:        | Zadeldak; met ruime dakoverstekken. Samengestelde kap is toegestaan.                                                                                                                                                             |
| Gevelaanzicht         | Kaprichting:    | Vrij                                                                                                                                                                                                                             |
|                       | Gevelopbouw:    | Samenhangend en evenwichtig.                                                                                                                                                                                                     |
|                       | Gevelgeleding:  | Horizontale gevelgeleding en/of verlaging van gootlijn.                                                                                                                                                                          |
| Materialisering       | Plasticiteit:   | Aan de straat: matig.                                                                                                                                                                                                            |
|                       | Materiaalkeuze: | Gevel: baksteen. Dak: gebakken pannen (geglazuurde pannen niet toegestaan). Kozijnen: hout/aluminium. Materialen op ondergeschikte bouwdelen: beton, glas, staal, hout.                                                          |
|                       | Materiaalkleur: | Gevel: baksteen in beige-lichtgrijs-grijsbruin of hout in materiaal eigen kleur. Keimen, schilderen of stucen in lichte kleur toegestaan; Materialen op ondergeschikte bouwdelen: in materiaaleigen kleur; Dak: grijs/antraciet. |
| Detailering           | Details:        | Detailering ingetogen en in overeenstemming met sfeerbeeld. Accenten in gevel en dakvlak door kozijnen.                                                                                                                          |
| Duurzaamheid          | Elementen:      | Toepassen van zonnepanelen: geïntegreerd of verzonken in het pannenvlak. Buitenunits van installaties (zoals warmtepomp of airconditioners) dienen vanaf openbaar terrein niet zichtbaar te zijn.                                |

Sfeerbeelden relatie bebouwing en buitenruimte

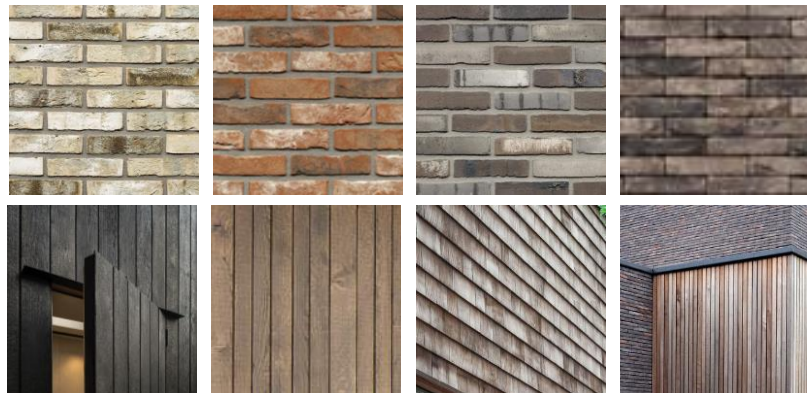


#### 4.3.4 Referentiebeelden deelgebied A

Referentiebeelden massavorm woningen



Referentiebeelden materiaal- en kleurgebruik



Referentiebeelden details



#### 4.4 GEBIEDSCRITEIA DEELGEBIED B: WONEN AAN HET GROEN



Deelgebied B

De woningen in deelgebied B oriënteren zicht naar het omliggende onbebouwde groene landschap.

##### 4.4.1 Programma deelgebied B

Deelgebied B bestaat uit vrijstaande woningen en sociale woningbouw in de vorm van rijwoningen.

##### 4.4.2 Sfeerbeschrijving deelgebied B

De woningen zijn naar de buitenzijde (noord, oost en zuid) georiënteerd. Voor de woningen loopt een woonpad. De auto's zijn uit het zicht onttrokken, parkeren vindt plaats binnen het bouwblok of op eigen kavel. De stijl van de woningen is traditioneel met moderne elementen (niet historiserend) passend in de dorpse setting. De hoofdmassa is nadrukkelijk afleesbaar. De aangebouwde rijwoningen, gelegen aan de centrale groene ruimte worden als één bouwmassa ontworpen.

De gevel is uitgevoerd in baksteen en/of hout in combinatie met glas en stucwerk. De details in het gevelbeeld zijn zorgvuldig vormgegeven en zorgen voor een krachtige helderheid.

Woningen in hoeksituaties oriënteren zich naar twee zijden. De erfafscheiding is groen of ontworpen als onderdeel van de architectuur.

#### 4.4.3 Criteria deelgebied B

| CRITERIA DEELGEBIED B |                 |                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Situering             | Oriëntatie:     | Op het omliggende groene landschap. Bij hoekwoningen, grenzend aan openbaar terrein: dubbele oriëntatie vereist. Openheid van gevel aan centrale groenzone.                                                                      |
| Hoofdvorm             | Bouwmassa:      | Hoofdmassa is nadrukkelijk afleesbaar.                                                                                                                                                                                           |
|                       | Kapvorm:        | Zadeldak, Samengestelde kap is toegestaan.                                                                                                                                                                                       |
|                       | Kaprichting:    | Vrij                                                                                                                                                                                                                             |
| Gevelaanzicht         | Gevelopbouw:    | Samenhangend en evenwichtig.                                                                                                                                                                                                     |
|                       | Gevelgeleding:  | Horizontale gevelgeleding en/of verlaging van gootlijn.                                                                                                                                                                          |
|                       | Plasticiteit:   | Matig.                                                                                                                                                                                                                           |
| Materialisering       | Materiaalkeuze: | Gevel: baksteen of hout. Dak: gebakken pannen (geglazuurde pannen niet toegestaan). Kozijnen: hout/aluminium. Materialen op ondergeschikte bouwdelen: beton, glas, staal, hout.                                                  |
|                       | Materiaalkleur: | Gevel: baksteen in beige-lichtgrijs-grijsbruin of hout in materiaal eigen kleur. Keimen, schilderen of stucen in lichte kleur toegestaan; Materialen op ondergeschikte bouwdelen: in materiaaleigen kleur; Dak: grijs/antraciet. |
| Detailering           | Details:        | Detailering ingetogen en in overeenstemming met sfeerbeeld. Accenten in gevel en dakvlak door kozijnen en dakkapellen.                                                                                                           |
| Duurzaamheid          | Elementen:      | Toepassen van zonnepanelen: geïntegreerd of verzonken in het pannenvlak. Buitenunits van installaties (zoals warmtepomp of airconditioners) dienen vanaf openbaar terrein niet zichtbaar te zijn.                                |

Sfeerbeelden relatie bebouwing en buitenruimte

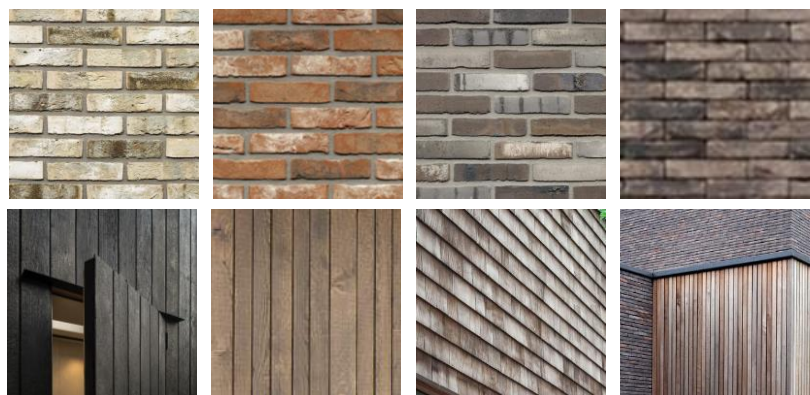


#### 4.3.4 Referentiebeelden deelgebied B

Referentiebeelden massavorm woningen



Referentiebeelden materiaal- en kleurgebruik



Referentiebeelden details



#### 4.5 GEBIEDSCRITERIA DEELGEBIED C: WONEN AAN EEN ERF



Deelgebied C

Deelgebied C bestaat uit twee clusters. Een cluster in het noorden van het plangebied en een cluster in het zuidwesten. De woningen oriënteren zich naar een ontsluitende straat (hof).

##### 4.5.1 Programma deelgebied C

Deelgebied C bestaat uit een mix van vrijstaande woningen en sociale woningbouw in de vorm van rijwoningen en rug-aan-rugwoningen.

##### 4.5.2 Sfeerbeschrijving deelgebied C

Deelgebied C betreft wonen op een erf. Het verschil met de andere deelgebieden is dat de woningen meer naar binnen, en naar elkaar zijn georiënteerd. Het erf heeft een gemeenschappelijk karakter en nader in te richten en te gebruiken. Het zuidelijke deel, de twee vrijstaande woningen, is de eerste fase van een groter erf. Waar achterkanten grenzen aan het landschap draagt een robuuste openbaar aangelegde groensingel voor een duurzame inpassing in het omringende landschap. De stijl van de woningen is traditioneel met moderne elementen (niet historiserend) passend in de dorpse setting. De hoofdmassa is nadrukkelijk afleesbaar.

De gevel is uitgevoerd in baksteen en/of hout in combinatie met glas en stucwerk. De details in het gevelbeeld zijn zorgvuldig vormgegeven en zorgen voor een krachtige helderheid.

Woningen in hoeksituaties oriënteren zich naar twee zijden. De erfafscheiding is groen of ontworpen als onderdeel van de architectuur.

#### 4.4.3 Criteria deelgebied C

| CRITERIA DEELGEBIED C |                 |                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Situering             | Oriëntatie:     | Op het omliggende groene landschap. Bij hoekwoningen, grenzend aan openbaar terrein: dubbele oriëntatie vereist.                                                                                                                 |
| Hoofdvorm             | Bouwmassa:      | Hoofdmassa is nadrukkelijk afleesbaar.                                                                                                                                                                                           |
|                       | Kapvorm:        | Zadeldak > 45 graden, Samengestelde kap is toegestaan.                                                                                                                                                                           |
| Gevelaanzicht         | Kaprichting:    | Vrij                                                                                                                                                                                                                             |
|                       | Gevelopbouw:    | Samenhangend en evenwichtig.                                                                                                                                                                                                     |
|                       | Gevelgeleding:  | Horizontale gevelgeleding en/of verlaging van gootlijn.                                                                                                                                                                          |
|                       | Plasticiteit:   | Matig.                                                                                                                                                                                                                           |
| Materialisering       | Materiaalkeuze: | Gevel: baksteen of hout. Dak: gebakken pannen (geglazuurde pannen niet toegestaan). Kozijnen: hout/aluminium. Materialen op ondergeschikte bouwdelen: beton, glas, staal, hout.                                                  |
|                       | Materiaalkleur: | Gevel: baksteen in beige-lichtgrijs-grijsbruin of hout in materiaal eigen kleur. Keimen, schilderen of stucen in lichte kleur toegestaan; Materialen op ondergeschikte bouwdelen: in materiaaleigen kleur; Dak: grijs/antraciet. |
| Detailering           | Details:        | Detailering ingetogen en in overeenstemming met sfeerbeeld. Accenten in gevel en dakvlak door kozijnen en dakkapellen.                                                                                                           |
| Duurzaamheid          | Elementen:      | Toepassen van zonnepanelen: geïntegreerd of verzonken in het pannenvlak. Buitenunits van installaties (zoals warmtepomp of airconditioners) dienen vanaf openbaar terrein niet zichtbaar te zijn.                                |

Sfeerbeelden relatie bebouwing en buitenruimte

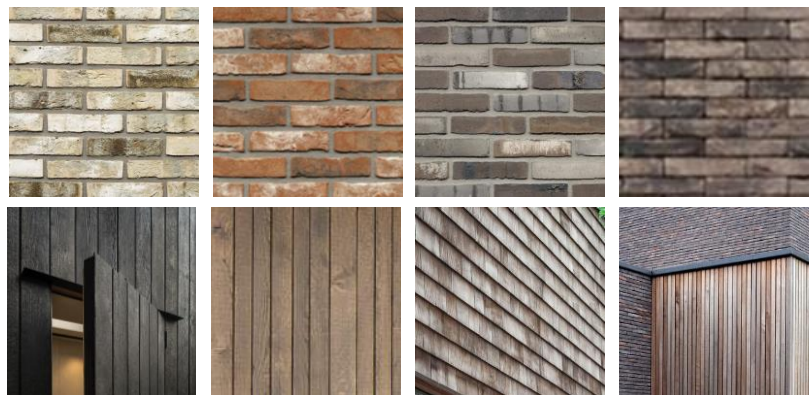


#### 4.3.4 Referentiebeelden deelgebied C

Referentiebeelden massavorm woningen



Referentiebeelden materiaal- en kleurgebruik



Referentiebeelden details





### DEEL III BEELDKWALITEIT BUITENRUIMTE

## 5. Beeldkwaliteit buitenruimte

### 5.1 BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE EN ERFAFSCHIEDINGEN

De openbare ruimte bestaat uit een woonstraat, parkeerplaatsen en groen

#### 5.1.1 Beeldkwaliteit verharding:

- De woonstraat door het plangebied zal in materiaal aansluiten op de bestrating van de omliggende straten van De Wolder 1.
- De straten worden uitgevoerd in klinkers.
- Voetpaden langs de weg worden uitgevoerd in trottoirtegels. Bij de dimensionering van paden en parkeerplaatsen wordt er naar gestreefd zo min mogelijk verharding toe te passen. Dit houdt in dat minimale maatvoeringen worden aangehouden.

#### 5.1.2 Beeldkwaliteit groen:

- In het plan wordt een duurzame, natuurlijk ogende openbare ruimte nagestreefd waarin een diversiteit aan flora en fauna zich kan ontwikkelen. Een duurzame beplanting houdt in dat de gradaties die in een natuurlijke beplanting aanwezig zijn (bestaand uit een kruidlaag, heesterlaag en bomenlaag) in het groengebied terug komen.
- De openbare ruimte wordt extensief beheerd. Het beeld zal hierdoor natuurlijk en gevarieerd zijn.
- De beplanting is gebiedseigen, kan zich goed ontwikkelen en heeft niet veel beheer nodig. De beplanting wordt in een informeel verband toegepast waarbij er open plekken en minder open plekken zijn. Er is sprake van variatie in kleinere boom- en heestergroepen. Soorten zijn inheems, van nature voorkomend in deze streek en worden gemengd toegepast.

- Het beeld is jaar rond interessant door het gebruik van loofbomen, naaldbomen en vrucht- en bes dragende bomen en heesters. De beplanting stimuleert de biotoop van vogels, kleine zoogdieren en insecten.



Wadi's in openbare ruimte



Extensief beheerde groene ruimte met pad in een halfverharding



Routes door het groen



Extensief beheerde groene ruimtes als overgang naar het buitengebied

## 5.2 BEELDKWALITEIT ERFAFSCHIEDINGEN

Groen vormt de drager van dit woongebied. Erfafscheidingen zijn daarbij van beeldbepalend belang. De sturing in beeldkwaliteit van de erfafscheidingen beperkt zich tot de perceelgrenzen die grenzen aan de openbare ruimte. De erfafscheidingen die grenzen aan particulier gebied, zijn vrij van inrichtingseisen.

### 5.2.1 Erfgrenzen grenzend aan openbaar gebied:

- Een levende groene erfafscheiding in de vorm van een natuurlijke haag, heesters of lage beplanting heeft overal de voorkeur.
- Erfafscheidingen aan de voorzijde van woningen zijn laag (max. 1,0m hoog), bestaande uit hagen of baksteen (passend bij de gebruikte steen van de woning).
- Gebouwde erfafscheidingen zijn alleen mogelijk wanneer ze onderdeel zijn van het architectonische ensemble (passend bij de gebruikte steen van de woning). Bijvoorbeeld een lage bakstenen muur met penanten, waartussen een groene afscheiding is gemaakt of houten lamellen waarbinnen hederagroei.
- Gezamenlijke realisatie van erfafscheidingen van de woningen aan de centrale groene ruimte is wenselijk.



Erfafscheiding mee-ontworpen met de woning of groen uitgevoerd



Geïntegreerde groene erfafscheiding op een baksteen plint



Begroeide houten erfafscheiding



Erfafscheiding van hagen

## Bronnen

Dit document is bedoeld voor beeldvorming. De beelden zijn deels ontleend aan bestaande projecten en architectuur en dienen als illustratie van een idee. Waar mogelijk zijn bronnen vermeld.

### Referentiebeelden deelgebied A

Sfeerbeelden relatie bebouwing en buitenruimte.

Blz. 12 v.l.n.r.:

- HilberinkBosch Architecten
- Pauwert Architectuur
- HilberinkBosch Architecten
- HilberinkBosch Architecten
- Pauwert Architectuur
- Pauwert Architectuur
- HilberinkBosch Architecten

Referentiebeelden massavorm woningen.

Blz. 13 v.l.n.r.:

- Pauwert Architectuur
- HilberinkBosch Architecten
- Pauwert Architectuur
- MAG Architecten
- Pauwert Architectuur
- HilberinkBosch Architecten

### Referentiebeelden deelgebied B

Sfeerbeelden relatie bebouwing en buitenruimte.

Blz. 15 v.l.n.r.:

- HilberinkBosch Architecten
- Pauwert Architectuur
- Inbo
- HilberinkBosch Architecten
- Quadrant Architecten
- Pauwert Architectuur
- Pauwert Architectuur

Referentiebeelden massavorm woningen.

Blz. 16 v.l.n.r.:

- Pauwert Architectuur
- HilberinkBosch Architecten
- Pauwert Architectuur

### Referentiebeelden deelgebied C

Sfeerbeelden relatie bebouwing en buitenruimte.

Blz. 18 v.l.n.r.:

- HilberinkBosch Architecten
- Quadrant Architecten
- Pauwert Architectuur
- Quadrant Architecten
- Pauwert Architectuur

Referentiebeelden massavorm woningen.

Blz. 19 v.l.n.r.:

- Inbo
- Pauwert Architectuur
- Quadrant Architecten
- HilberinkBosch Architecten
- Inbo

### Referentiebeelden beeldkwaliteit buitenruimte

Beeldkwaliteit erfafscheidingen.

Blz. 20 v.l.n.r.:

- Pauwert Architectuur
- Pauwert Architectuur

### Contactgegevens van architecten:

HILBERINKBOSCH architecten  
www.hb-a.nl/  
hetburo@hb-a.nl

Pauwert Architectuur  
www.pauwert.nl  
info@pauwert.nl

MAG Architecten  
www.mag-architecten.nl/  
info@mag-architecten.nl

Inbo  
www.inbo.com  
amsterdam@inbo.com

Quadrant Architecten bna  
www.qarch.nl  
mail@qarch.nl

