

BEELDKWALITEITPLAN
MOLVENSE ERVEN 63
NUENEN

Molvense Erven

COLOFON

In opdracht van:

HILVA NUENEN CV
Hertog Janstraat 1
5081 BR Hilvarenbeek

hilva

BUREAU VOOR RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Opgesteld door:

URBAN JAZZ B.V.
c/o Burgemeester Canterslaan 48
5062 EW Oisterwijk
06 - 12 75 02 32
www.urbanjazz.nl



Datum:

8 december 2015

*Niets uit deze uitgave mag worden
verveelvoudigd en/ of openbaar gemaakt
worden door middel van druk, microfilm of
op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande
toestemming van Urban Jazz.*

INHOUD

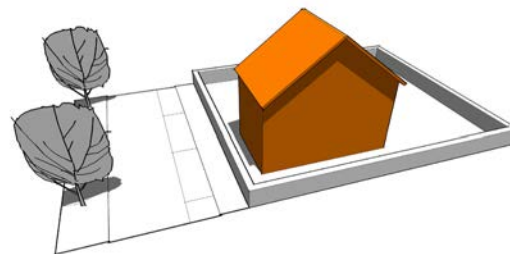
1. INLEIDING

INSPIRATIEKADER

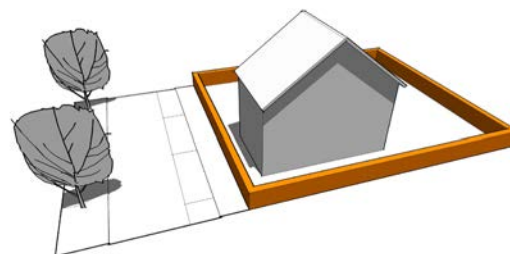
2. HET PLAN

TOETSINGSKADER

3. BEBOUWING



4. ERFAFSCHEIDING



1. INLEIDING



AANLEIDING

Hilva Nuenen c.v. is voornemens om aan de Molvense Erven te Nuenen een viertal kavels te creëren. Het betreft het perceel dat behoort bij het pand Molvense Erven 63 te Nuenen. De ontwikkelaar heeft als streven om de kavels individueel te laten bebouwen, waarbij de koper een vrije architectenkeuze heeft.

WELSTANDSNOTA EN BEELDKWALITEITPLAN

Welstandstoetsing is een belangrijk onderdeel bij de behandeling van aanvragen voor een omgevingsvergunning. De gemeente Nuenen c.a. heeft een welstandsnota, waarin het welstandsbeleid voor de gehele gemeente is vastgelegd. De hele gemeente is in de Welstandsnota ingedeeld in gebieden. De planlocatie Molvense Erven 63 is onderdeel van het gebied Nuenen wonen, zuidwest, gebied 8. Het welstandsniveau is voor dit gebied gekenmerkt als soepel en voor bestaande bouwwerken als vrij. Dit betekent dat wijzigingen van en toevoegingen aan de woningen rondom het plangebied, en de bestaande woning op de planlocatie zelf (Molvense Erven 63), niet door de welstandscommissie beoordeeld worden op de wijze waarop deze zich voegen in de bestaande omgeving.

Aangezien de beoogde ontwikkeling voorziet in de toevoeging van 4 nieuwe kavels, is echter sprake van een project zoals benoemd in hoofdstuk 8 van de welstandsnota. In dat hoofdstuk is bepaald dat voor dergelijke projecten een separaat beeldkwaliteitsplan moet worden opgesteld. Bovendien heeft het Team Ruimtelijke Kwaliteit (TRK) van de gemeente Nuenen c.a. het opgestelde verkavelingsplan behandeld tijdens haar zitting op 25 november 2014. In het advies van het TRK is vervolgens aandacht gevraagd voor de samenhang tussen de plannen voor de diverse kavels. Het TRK heeft geadviseerd om een beeldkwaliteitplan voor deze locatie op te stellen.

Beeldkwaliteitplan

Door middel van de stedenbouwkundige visie en de motivering hierop wordt er op hoofdlijnen een beeld gegeven van de beoogde toekomstige situatie. Op basis hiervan kan een kader opgesteld worden waarmee de gewenste bijbehorende beeldkwaliteit van de voorgestelde bouwmassa's en de buitenruimte vastgelegd wordt. Dit beeldkwaliteitsplan dient drie doelen:

1. Als **beleidskader**; de gemeente formuleert haar ambitie voor de beeldkwaliteit van het gebied.
2. Als **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.
3. Als **toetsingskader**; voor de welstandstoetsing dienen de criteria als objectieve toetssteen bij de beoordeling van de bouwinitiatieven.

De creativiteit en het vakmanschap waarmee, binnen de criteria en de gebiedsomschrijvingen, daadwerkelijk wordt ontworpen bepaalt echter de uiteindelijke kwaliteit van een gebouw en de gebouwde omgeving.

Ieder bouwplan dient, naast de toetsing aan een vastgesteld welstandskader, in het kader van de aanvraag om een omgevingsvergunning ook getoetst te worden aan het bestemmingsplan.

Bestemmingsplan

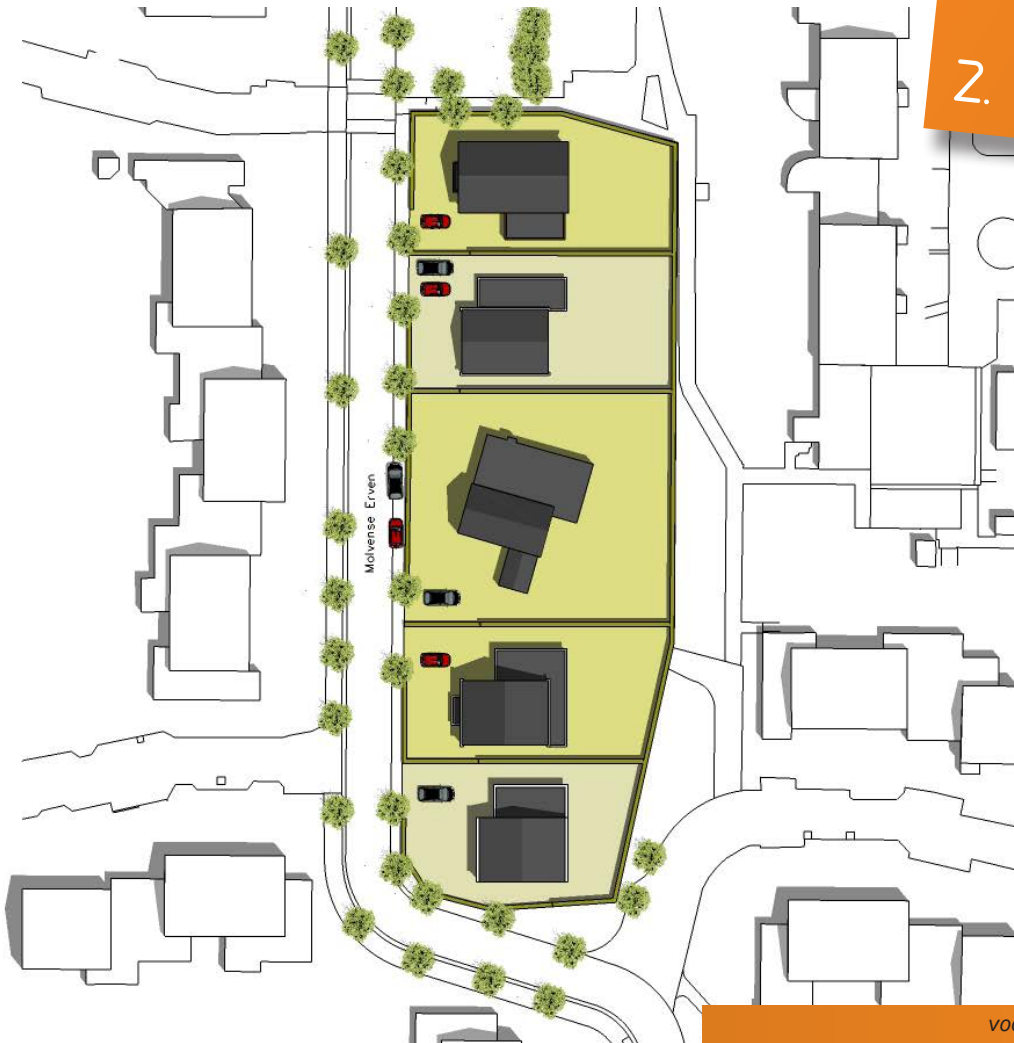
Het bestemmingsplan is het enige juridisch bindende instrument op het vlak van het omgevingsrecht. Naast het bestemmingsplan wordt dit beeldkwaliteitplan opgesteld, waarin het welstandskader wordt opgenomen, waaraan de welstandscommissie de ingediende plannen dient te toetsen. Een beeldkwaliteitplan voorziet in het vereiste welstandskader en bevat architectonische eisen en randvoorwaarden met betrekking tot bijvoorbeeld vormgeving, materiaalgebruik en kleurgebruik.

Zaken die betrekking hebben op maatvoering en functies zijn geregeld in het bestemmingsplan. Dit zijn ruimtelijk relevante zaken die niet in een welstandsnota of beeldkwaliteitplan dwingend dienen te worden opgenomen. Het bestemmingsplan is hierin leidend. Voor zover in dit beeldkwaliteitplan aspecten worden beschreven die ook raken aan zaken uit het bestemmingsplan, is het bestemmingsplan leidend.

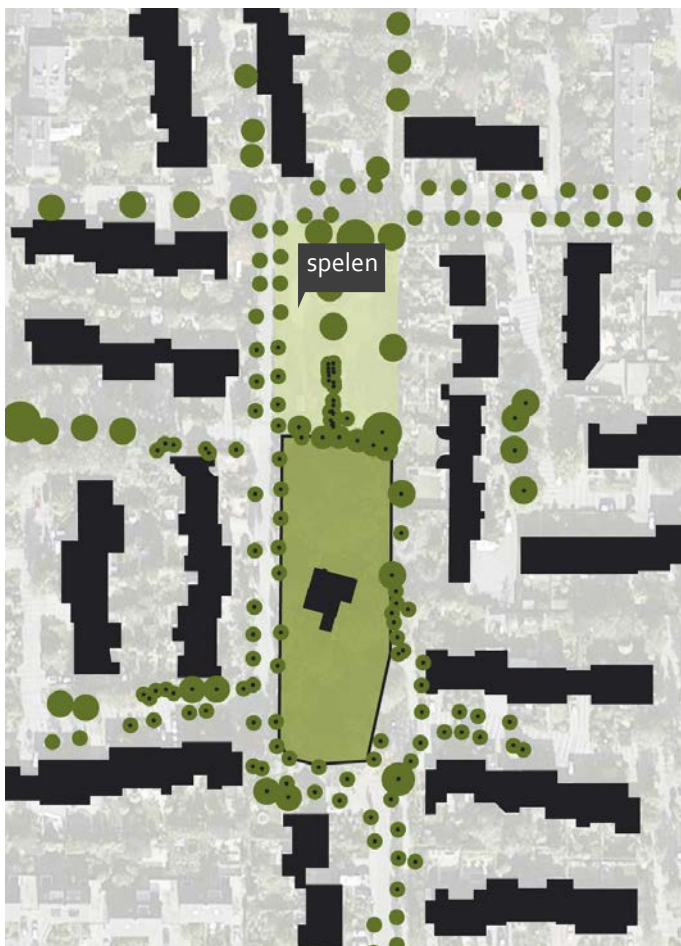
LEESWIJZER

Dit beeldkwaliteitplan bestaat uit de volgende delen. Na deze inleiding volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de bestaande situatie. In hoofdstuk 3 wordt het stedenbouwkundig plan en verkavelingsplan besproken. In hoofdstuk 4 wordt eerst het beeldkwaliteitplan als instrument toegelicht en vervolgens de beeldkwaliteitsaspecten benoemd voor deze ontwikkellocatie.

2. HET PLAN



voorbeeld van een mogelijke verkaveling



huidige groenstructuur



huidige ontsluitingsstructuur

HUIDIGE STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR

Het plangebied ligt binnen een planmatig ontworpen woongebied dat zich in de tweede helft van de 1970'er jaren van de vorige eeuw ontwikkeld heeft. Dit voorheen uitgestrekte heidegebied heeft zich langzaam getransformeerd naar een monofunctioneel woongebied, waarin langs de belangrijke ontsluitingswegen diverse voorzieningen zijn gepositioneerd.

De omringende woonwijken hebben de typische amorfe stratenstructuur voor wijken uit de jaren zeventig. De meanderende straten ontsluiten de vaak doodlopende woonerven. Ondanks de regelmatig gebogen straten kent het bebouwingspatroon toch een herkenbare rasterstructuur.

In deze uitbreidingswijken wordt het beeld bepaald door grondgebonden eengezinswoningen, voor het overgrote deel in de vorm van twee-onder-een-kappers en enkele stroken rijwoningen of vrijstaande woningen voornamelijk met een zadeldak.

In de woonwijken is een sobere baksteen architectuur gehanteerd. Typisch voor de wijken uit de jaren zeventig is daarbij de grotere diversiteit in verspringende rooilijnen. De bouwmassa's hebben overwegend twee woonlagen met kap.

Een ander bekend kenmerk voor woonwijken uit deze periode is dat de erfafscheidingen vaak voor een groot deel het straatbeeld bepalen, ook dit is zichtbaar rondom het plangebied. De aanwezige bebouwing op het plangebied onderscheidt zich van de omringende woningen door de gedraaide ligging, de lagere bouwmassa van één woonlaag met kap en de solitaire ligging op een groot perceel.

HUIDIGE ONTSLUITINGS- EN GROENSTRUCTUUR

De vorm van de locatie wordt bepaald door de ligging aan de Molvense Erven en de langzaamverkeersroute. De straten volgen een duidelijke hiërarchie in de totale ontsluitingsstructuur. De Molvense Erven dient als aansluiting op de zuidelijk gelegen Arnold Pootlaan en de noordelijk gelegen Hoge Braken. Op de buurtontsluitingsroute van de Molvense Erven sluiten diverse, veelal doodlopende, woonerven aan. Van noord naar zuid doorkruist een langzaamverkeersroute de wijk, waardoor voor voetgangers een van het snelverkeer gescheiden netwerk aanwezig is. Het parkeren bevindt zich voornamelijk op eigen terrein, in de overige parkeerbehoefte wordt informeel in het straatprofiel voorzien door middel van langsparkeren.

De ruimschoots aanwezige bomenrijen volgen de verkeersstructuur en geven de wijk een groene en levendige aanblik. Ook het parkje ten noorden van het plangebied draagt hier in grote mate aan bij. In het parkje zijn tevens speelgelegenheden voor meerdere leeftijdscategorieën.

PLANBESCHRIJVING

Op het perceel aan de Molvense Erven 63 is in de huidige situatie een woonhuis gesitueerd. Het geheel dateert van de periode van voor de ontwikkeling van de wijk. De initiatiefnemer is voornemens om de grote tuin in het plangebied te herontwikkelen, het bestaande woonhuis blijft daarbij gehandhaafd. De intentie is het totale perceel op te delen in meerdere kavels ten behoeve van de ontwikkeling van woningen.

In overleg met de gemeente en omwonenden is de invulling van de locatie aan de orde geweest. Uit het proces met gemeente en omwonenden zijn de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden naar voren gekomen:

- De woningen dienen zich te richten op de Molvense Erven, speciale aandacht voor de straathoek met aan beide zijden een representatieve gevel.
- Parkeren voornamelijk voorzien binnen de plangrenzen, geen onevenredige parkeerdruk op de omringende openbare ruimte leggen.
- Woningen zijn voor gemotoriseerd verkeer bereikbaar via de Molvense Erven.
- Verkavelingsrichting dient overeen te komen met de bestaande percelen en woningstroken.

Op basis van deze randvoorwaarden is in oktober 2012 een modellenstudie verricht. In totaal zijn vijf modellen opgesteld die met omwonenden zijn besproken. Uit dit overleg is een voorkeursmodel gekozen, dat verder is uitgewerkt. Het voorkeursmodel heeft ruimtelijk en functioneel de minste impact op de omgeving. Door het toevoegen van vier vrijstaande woningen blijft de verdichting op de locatie beperkt en blijft het plangebied zich onderscheiden van de omringende bebouwingsstroken met een hogere woningdichtheid. Door de mogelijkheid om in dit model de parkeerbehoefte grotendeels op eigen terrein op te lossen, zal een verhoogde parkeerdruk optreden in de openbare ruimte zeer beperkt blijven. In de openbare ruimte worden 2 langspaarplaatsen voor bezoekers gerealiseerd in de strook tussen de weg en de nieuwe kavels, met inachtneming van het behoud van de bomen aan deze zijde van de weg.

Gebaseerd op de resultaten uit de modellenstudie is het voorkeursmodel verder uitgewerkt. Hierin is een schetsmodel in de maat gezet, waarbij vijf kavels te onderkennen zijn, vier nieuwe en de bestaande woning (zie nevenstaande pagina).



boven: omgeving plangebied

onder: vrijstaande woningen in de wijk



ALGEMEEN

De inpassing van een inbreidingslocatie in de bestaande omgeving dient met de nodige aandacht voor de gewenste beeldkwaliteit gepaard te gaan. Hieronder worden de belangrijkste beeldkwaliteitsaspecten toegelicht. In het toetsingskader is daarbij, overeenkomstig de welstandsnota, de volgende indeling gehanteerd:

1. situering, waarin onder meer de minimale en maximale omvang van het kavel en/of het bouwvlak vast wordt gelegd en de positie van de woning hierop bepaald kan worden,
2. massa en vorm, waarin bijvoorbeeld het aantal bouwlagen en de vorm van de kapconstructie vastgelegd worden,
3. gevelkarakteristiek, waarin de gevelindeling en detaillering kenmerkend voor de architectuurstijl worden vastgesteld,
4. kleur- en materiaalgebruik, waarin het spectrum van toe te passen materialen en kleuren wordt bepaald. In het kleur- en materiaalgebruik wordt met name het onderscheid herkenbaar gemaakt tussen de verschillende deelgebieden zoals deze in hoofdstuk 1 'Het plan' beschreven staan.

Daarbij worden het volgende onderdeel toegevoegd:

5. erfafscheidingen, waarin de maatvoering en verschijningsvorm van erfafscheiding wordt afgekaderd.

De eerste twee punten ('situering' en 'massa en vorm') komen overeen met de regels die in het bestemmingsplan opgenomen zijn, mogelijk aangevuld met enkele relevante aspecten. Het derde en vierde punt ('gevelkarakteristiek' en 'kleur- en materiaalgebruik') is toegespitst op de architectonische uitwerking van de bouwmassa en het laatste punt ('erfafscheidingen') behelst de criteria voor de inrichting van de buitenruimte. Deze kan zowel op de openbare ruimte als op de private percelen van toepassing zijn.

KENMERKEN BESTAANDE ARCHITECTUUR MOLVENSE ERVEN VERSUS INPASSING NIEUWBOUW

Een samenhangend ensemble bereikt men door de typologie van de architectuur te baseren op de bestaande omgeving. Deze wordt sterk bepaald door repeterende tweekappers en uniform vormgegeven aaneengesloten bebouwing. Voor een uitgebreide omschrijven van de wijk wordt verwezen naar de betreffende paragraaf (Nuenen wonen, zuidwest, gebied 8) in de welstandsnota.

Bestaande architectuur

De architectonische uitwerking is typerend voor de seriematig ontwikkelde woongebieden in de jaren 1970-1980:

- een eenduidige bouwvorm bestaande uit twee bouwlagen met een zadeldak,
- aan- en bijgebouwen zijn plat afgedekt,
- gevels opgetrokken uit lichtbruine baksteen met weinig kleurnuance,
- woningen zijn afgedekt met grijze dakpannen,
- een duidelijk herkenbare bakgoot en zeer sobere detaillering,
- de gevelindeling heeft geen overheersende horizontale of verticale geleiding,
- de gevels van de hoofdbouwmassa van de seriematige woningen hebben weinig plasticiteit, doordat de bouwstroken onderling verspringen ten opzichte van elkaar en de aan- en bijgebouwen vrijwel overal uit de rooilijn staan van de hoofdbouwmassa ontstaat niettemin een divers straatbeeld,
- de variatie tussen de woningen onderling zit met name in de kleurstelling van deuren en kozijnen.

Naast de seriematig gerealiseerde woningen rondom het plangebied komen er binnen het plangebied (Molvense Erven nr. 63) en elders in de wijk ook vrijstaande woningen voor. Deze woningen kennen onderling en ten opzichte van de seriematige woningen meer variatie:

- de goothoogte wijkt onderling af tussen één tot twee lagen,
- bouwelementen aan de hoofdbouwmassa in de vorm van erkers, balkons en schoorstenen zorgen voor een plastische gevel,
- geveldelen in hout, gekeimde stukken gevel, stucwerk en afwijkende baksteentinten geven de afzonderlijke woningen een individuele uitstraling.

Architectuur nieuwbouw

Het stedenbouwkundig plan voorziet in vier nieuwe vrijstaande woningen. Zoals gebruikelijk voor vrijstaande woningen op een relatief ruim kavel zullen de woningen onderling afwijken van elkaar, zoals ook de bestaande individueel ontwikkelde vrijstaande woningen in de Molvense Erven deze variatie vertonen. Het is dus niet toegestaan vier identieke woningen te bouwen. Belangrijk is echter wel dat de nieuwe woningen zich als 'één familie' tot elkaar te verhouden en zich daarbij als groep zullen onderscheiden van het bestaande pand Molvense Erven 63.

De reden dat er met dit beeldkwaliteitplan wordt gestuurd op een deels afwijkende uitstraling van de woningen ten opzichte van de bestaande woningen is om de historische gelaagdheid van de locatie leesbaar te houden. De ambitie voor een meer uitgesproken en eigentijdse architectonische signatuur van de nieuwe woningen zal hieraan bijdragen.

Er dient echter ook samenhang met de omgeving te worden gewaarborgd. In het volgende hoofdstuk wordt in woord en beeld toegelicht en verduidelijkt op welke ruimtelijke aspecten er samenhang wordt nagestreefd en op welke onderdelen de nieuwbouw zal afwijken van de bestaande karakteristieken.

materiaal:

- hoofdzakelijk baksteen
- dakpan antraciet

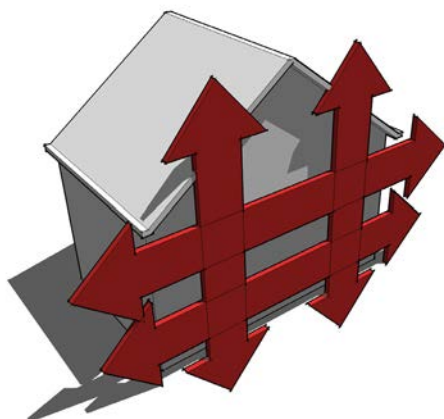


3. BEBOUWING

Samenhang op hoofdlijnen

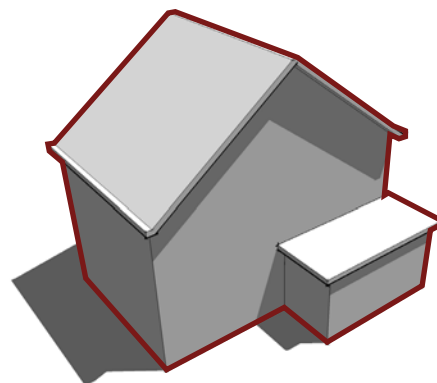
gevelkarakteristiek:

- geen nadrukkelijke horizontale of verticale geleding
- toepassen bakgoot



massa en vorm:

- max. 2 lagen met zadeldak,
- aan- uitbouw van 1 laag met plat dak



slanke en sobere accentuering van de entree



verbijzonderingen in de vorm van geveldelen in afwijkende materialen, of metselverband

Doelstelling

Voor de planlocatie dient de architectuur in voldoende mate aan te sluiten bij de bebouwingskenmerken van de bestaande gebouwde omgeving. En aangezien het vrijstaande woningen betreft dienen deze overeenkomstig de overige vrijstaande woningen in de wijk een individuele uitstraling te krijgen. Dit houdt echter niet in dat nieuwe woningen de gebouwde omgeving zal imiteren. Op hoofdlijnen dient de architectuur van de nieuwbouw de samenhang met het totaalbeeld te waarborgen (massa, bouwvorm en het kleur- en materiaalgebruik). Binnen het grove totaalbeeld kan met de vormgeving van architectonische elementen een eigen identiteit aan de locatie en aan de afzonderlijke woningen gegeven worden. Het doel is uiteindelijk daarbij het volgende architectonisch beeld te realiseren:

Een eigentijdse en meer expressieve vertaling van de bestaande architectuur in de omgeving.

Om de nieuwe woningen passend in de bestaande omgeving (seriematige en vrijstaande woningen) te ontwikkelen en ook te waarborgen dat deze woningen onderling samenhang vertonen, maar op onderdelen van elkaar afwijken, wordt op onderstaande kenmerken gestuurd. Door de huidige karakteristieken van de seriematige en individueel gerealiseerde woningen in de omgeving in tabelvorm naast de uitgangspunten voor de nieuwbouw te zetten is duidelijk op welke aspecten de samenhang bereikt wordt en op welke punten daarvan wordt afgeweken om het doel van een eigentijdse en expressieve vertaling van de bestaande architectuur te kunnen bereiken.

Massa en vorm

In massa en vorm komt de nieuwbouw met de bestaande seriematige en individueel ontwikkelde woningen, waaronder de huidige woning in het plangebied (Molvense Erven 63), overeen.

bestaande architectuur - seriematig	bestaande architectuur - individueel	kenmerken architectuur nieuwbouw
hoofdbouwmassa's tellen twee lagen met een kap	hoofdbouwmassa's tellen één tot twee lagen met een kap	hoofdbouwmassa's tellen anderhalf tot twee lagen met een kap
schuine kappen in de vorm van zadeldaken	schuine kappen in de vorm van zadeldaken	schuine kappen in de vorm van zadeldaken
richting van de kap evenwijdig aan de straat	richting van de kap haaks op de straat	richting van de kap zowel haaks op de straat als evenwijdig aan de straat
aan- en uitbouwen hebben een plat dak	aan- en uitbouwen hebben een plat dak met incidenteel een uitzondering	aan- en uitbouwen hebben een plat dak

Gevelkarakteristiek

Op hoofdlijnen (geleding, detaillering, plasticiteit) zal ook de gevelkarakteristiek van een nieuwe woning overeenkomen met die van de woningen in de omgeving. Het verschil zit echter in de vormgeving van de gevelelementen: deze dient expressiever te zijn dan die van de huidige architectuur in de wijk. De gevels dienen sprekend vormgegeven te worden met beperkte sprongen in de gevel (raampartij, entreeluifel, erker, e.d.). Zo kunnen met slanke, subtiel gevormde elementen zonder tierlantijnen accenten geplaatst worden met een hedendaagse uitstraling.

Door geen nadrukkelijke horizontale geleding toe te staan is een typische en gangbare jaren '30 architectuur niet mogelijk. Ook het niet toestaan van een roedenverdeling in de ramen voorkomt een jaren '30 of historiserende uitstraling. Het opdelen van een venster in meerdere kozijnen/ramen is wel mogelijk.

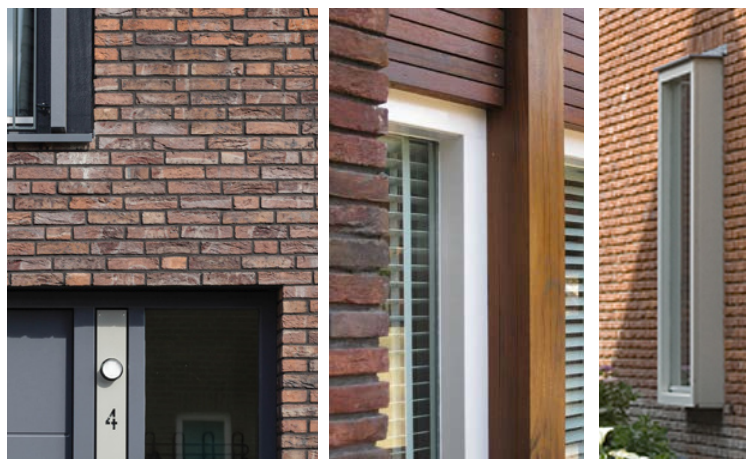
bestaande architectuur - seriematig	bestaande architectuur - individueel	kenmerken architectuur nieuwbouw
de gevelindeling heeft geen overheersende horizontale of verticale geleding	de gevelindeling heeft geen overheersende horizontale of verticale geleding	de gevelindeling heeft geen overheersende horizontale of verticale geleding
een duidelijk herkenbare bakgoot en zeer sobere detaillering	een duidelijk herkenbare bakgoot en zeer sobere detaillering	een duidelijk herkenbare bakgoot en zeer sobere detaillering
individuele gevels hebben weinig plasticiteit	elementen aan de hoofdbouwmassa in de vorm van een erker, balkon en schoorsteen zorgen voor een plastische gevel	elementen aan de hoofdbouwmassa in de vorm van een erker, balkon en schoorsteen zorgen voor een plastische gevel



accentueren van raampartij of luifel



sobere en slanke details



verbijzonderingen in de vorm van uitsparingen en verspringende geveldelen



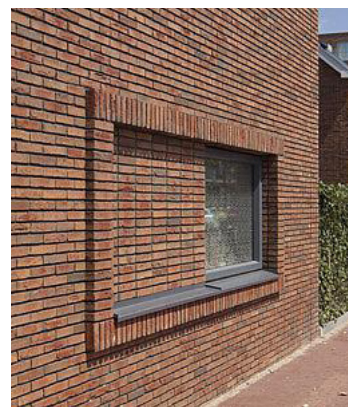
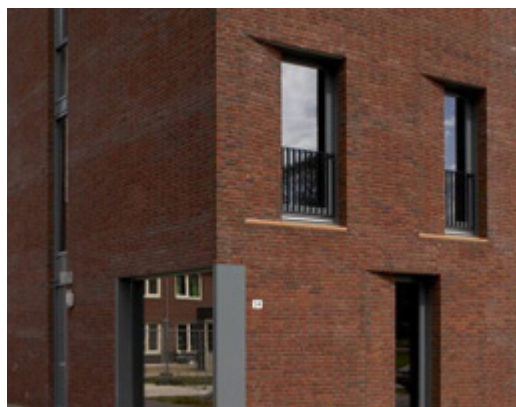
Kleur- en materiaalgebruik

De nieuwbouw zal bestaan uit baksteenarchitectuur, zoals dit tevens het geval is bij de overige woningen in de Molvense Erven. Ook de dakpannen dienen donker (zwart/antraciet) te zijn zoals toegepast in de rest van de wijk.

Om het beoogde hedendaagse karakter te verkrijgen worden voor de dakpannen echter ook platte pannen toegestaan. Dit is qua materialisatie de enige afwijking ten opzichte van hetgeen gebruikt is voor de vrijstaande en seriematig gebouwde woningen in de rest van de wijk.

Ondergeschikt aan het baksteen als hoofdmateriaal kunnen verbijzonderingen in de gevel aangebracht worden met andere traditionele materialen als hout en natuursteen of door een afwijkend metselverband toe te passen. geveldelen in hout, gekeimde stukken gevel, stucwerk en afwijkende baksteentinten geven de afzonderlijke woningen een individuele uitstraling.

bestaande architectuur - seriematig	bestaande architectuur - individueel	kenmerken architectuur nieuwbouw
gevels zijn opgetrokken uit lichtbruine baksteen met weinig kleurnuance	gevels zijn hoofdzakelijk opgetrokken uit lichtbruine baksteen met weinig kleurnuance	gevels zijn hoofdzakelijk opgetrokken uit lichtbruine baksteen met weinig kleurnuance
de variatie tussen de woningen onderling zit met name in de kleurstelling van deuren en kozijnen	de variatie tussen de woningen onderling zit naast de kleurstelling van deuren en kozijnen in geveldelen in hout, gekeimde stukken gevel, stucwerk en afwijkende baksteentinten.	de variatie tussen de woningen onderling zit naast de kleurstelling van deuren en kozijnen in geveldelen in hout, gekeimde stukken gevel, stucwerk en afwijkende baksteentinten.
woningen zijn afgedekt met een grijze holle dakpannen	woningen zijn afgedekt met grijze holle dakpannen	woningen zijn afgedekt met grijze holle of platte dakpannen
schilderwerk in wit of donkere kleurstellingen. Felle kleuren komen niet voor.	schilderwerk in wit of donkere kleurstellingen. Felle kleuren komen niet voor.	schilderwerk in wit of donkere kleurstellingen. Felle kleuren komen niet voor.



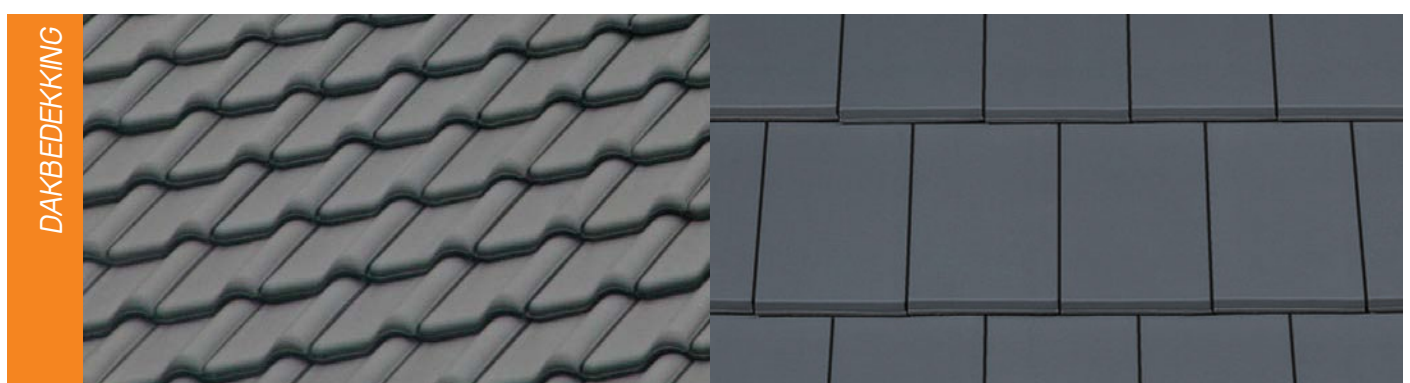
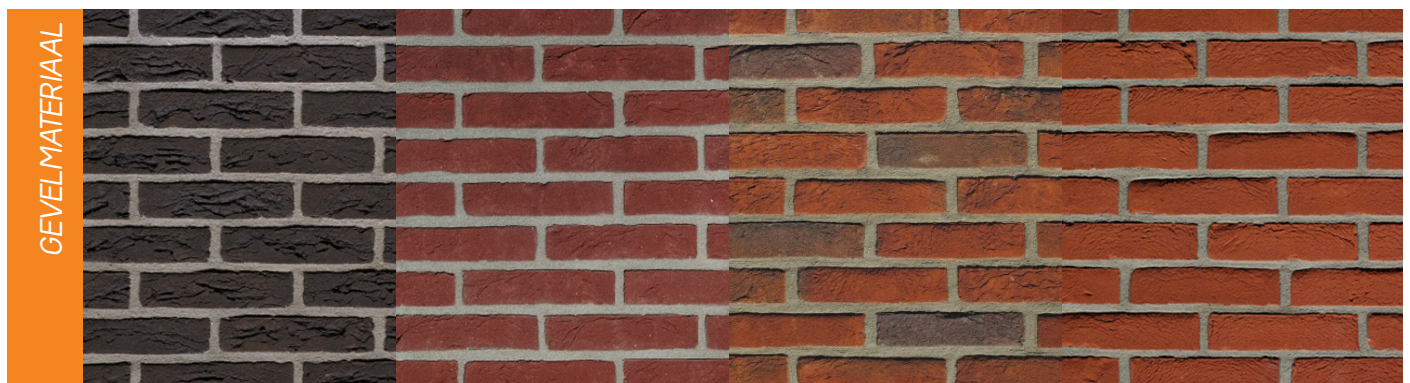
sober en slank maar expressief uitgevoerde architectonische elementen



traditionele bouwvorm en materialisatie met sobere eigentijdse architectonische vormgeving

SITUERING	Positie	• Woningen mogen uitsluitend worden gesitueerd in of achter de voorgevellijn. Als voor een bouwperceel twee voorgevellijnen zijn bepaald, dient zowel de voor- als de zijgevel hierin te worden gebouwd.
	Zijdelingse afstand	• De zijdelingse afstand van de woning tot de perceelsgrens mag niet minder bedragen dan is aangegeven in het bestemmingsplan.
	Aan- en uitbouw en bijgebouwen	• Uitsluitend gesitueerd achter de voorgevellijn op het zij- en/of achtererf. • Uitsluitend gerealiseerd op minimaal 3 m. achter het verlengde van de voorgevel van de woning. • Bij de meest zuidelijke woning dient de garage niet aan de zuidzijde van de hoofdmassa te worden gesitueerd, en bij de meest noordelijke woning niet aan de noordzijde.
MASSA EN VORM	Bouwlagen	• Minimaal 1,5 laag plus kap en maximaal 2 lagen plus kap.
	Gevelbreedte	• De breedte van de woning mag niet meer bedragen dan aangegeven is in het bestemmingsplan.
	Kapvorm en -richting	• Kap verplicht voor hoofdbouwmassa. • Zadeldak toepassen. • Zowel langskap als dwarskap mogelijk.
	Aan- en uitbouw en bijgebouwen	• Maximaal 1 laag. • Plat afgedekt.
GEVELKARAKTERISTIEK	Geleding	• De geleding is evenwichtig, een nadrukkelijk overheersende verticale of horizontale geleding is niet toegestaan. • Bouwlagen zijn duidelijk herkenbaar in de gevel.
	Oriëntatie	• Uitsluiten van gesloten (zij)gevels aan de openbare ruimte (straat Molvense Erven en noordelijk speelparkje), hoekwoningen hebben dus minimaal drie representatieve gevels met een hoogwaardige uitdrukking.
	Gevelbeëindiging	• Toepassen van een duidelijk herkenbare gevelbeëindiging in de vorm van een uitgetimmerde bakgoot met overstek.
	Vormgeving	• De architectuur wordt gekenmerkt door een eigentijdse, expressieve maar sobere vormgeving, waarbij de constructieve details en de functionele onderdelen zorgvuldig ontworpen zijn. Hiermee vormt de groep nieuwbouwwoningen een samenhangend ensemble. • De afzonderlijke woningen hebben binnen de eigentijdse en sobere architectonische vormgeving een individuele uitstraling door het onderling afwijkend toepassen van onderstaande punten (plasticiteit en detaillering).
	Plasticiteit	• Toepassen van een expressieve en plastische voorgevel door middel van bijvoorbeeld een slanke en sobere accentuering van de entree m.b.v. een luifel of omlijsting. • Toepassen van een expressieve en plastische voorgevel door middel van bijvoorbeeld een slanke en sobere accentuering van een of meerdere raampartijen door verbijzondering in de vorm van een geveluitsparing, verspringend geveldeel, afwijkend materiaal of reliëf in het metselwerk. • Incidenteel een forser accent (bijv. erker, dakkapel of balkon) of verbijzondering, mits vormgegeven in de architectuur van het geheel. • Dakkapellen dienen integraal onderdeel uit te maken van de geleding en de architectonische vormgeving van het geheel.
	Detaillering	• Details van architectonische elementen zijn zorgvuldig vormgegeven, eenvoudig, sober en slank. • Verbijzonderingen in het metselverband zijn toegestaan. • Toegepaste schoorstenen dienen gemetseld te zijn. • Geen roedenverdeling in het raam.

KLEUR- EN MATERIAALGEBRUIK	Gevel	• Gevels overwegend uit baksteen optrekken, geen strengpers baksteen toegestaan. • Baksteen in roodbruine tint, geen bakstenen in lichte tinten toegestaan. • Tevens zijn geveldelen in hout, natuursteen of met keim- en stucwerk mogelijk mits ondergeschikt. • Schilderwerk in wit of in zeer donkere (gedekte) kleuren.
	Dak	• Toepassen van een gebakken keramische pan voor schuine daken. • Een keramische platte pan is toegestaan. • Donkere, grijze dakpannen.
	Bijgebouwen	• Materiaal- en kleurgebruik conform hoofdbouwmassa.



4. ERFAFSCHEIDING

AAN DE OPENBARE RUIMTE



Materiaal

- Op de perceelsgrenzen voor de voorgevel en bij zij- en achterkanten die grenzen aan of duidelijk in het zicht liggen van de openbare ruimte een bladhoudende haag (bijv. beukenhaag) aanplanten.
- Voor erfafscheidingen tussen kavels onderling zijn zowel hagen als schuttingen in oorspronkelijke, natuurlijke materialen mogelijk (gevlochte wilgenmat, hekwerk met Hedera, e.d.). Schuttingen met houten planken zijn niet toegestaan.

Hoogte

- Op de perceelsgrenzen voor de voorgevel is een hoogte tot 1 meter toegestaan.
- Bij zij- en achterkanten achter de voorgevelrooilijn is een hoogte tot 2 meter toegestaan.



impressie van een mogelijke verkaveling

GROENE INPASSING

Het handhaven van de bestaande bomen aan beide straatzijden van de planlocatie geldt als uitgangspunt. De voortuinen zijn diep en onbebouwd, om het open en groene karakter van de straat te behouden. De ontwikkellocatie zal zich in het groene karakter van de omgeving moeten inpassen. Het parkeren op eigen terrein zal zich voegen in de groene inpassing en plaatsvinden voor de hoofdgebouwen. De 2 in te passen parkeerplaatsen in het straatprofiel van de Molvense Erven worden gesitueerd in de strook tussen de weg en de nieuwe kavels, de tussenruimte in de bomenrij aan deze zijde van de weg is voldoende om er parkeerplekken te voorzien.

NATUURLIJKE MATERIALEN

Alle erfafscheidingen die grenzen aan en zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte bepalen mede de kwaliteit van het straatbeeld. Om deze sfeer en beleving het huidige groene karakter te kunnen laten behouden zijn groene erfafscheidingen verplicht. Perceelafscheidingen dienen daarom in het ontwerp te worden betrokken.

Door toetsingscriteria op te stellen voor de erfafscheidingen wordt er zorg voor gedragen dat het plan ook met betrekking tot de erfafscheidingen past binnen de reeds bestaande groene context. Bovendien wordt zo de samenhang bevorderd en daarmee een rommelig beeld voorkomen.

Voor afscheidingen die grenzen aan en duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte worden enkel natuurlijke afscheidingen nagestreefd in de vorm van bladhoudende hagen.

Voor erfafscheidingen tussen privé kavels onderling dient ook een natuurlijk scheiding aangebracht te worden van materiaal met een oorspronkelijke, onbehandelde uitstraling. Naast het aanplanten van hagen zijn voorbeelden van natuurlijke afscheidingen panelen van gevlochte wilgentenen, een hekwerk begroeid met Hereda of schanskorven gevuld met boomschors of kokosbast. Schuttingen van houten planken zijn echter niet toegestaan.



