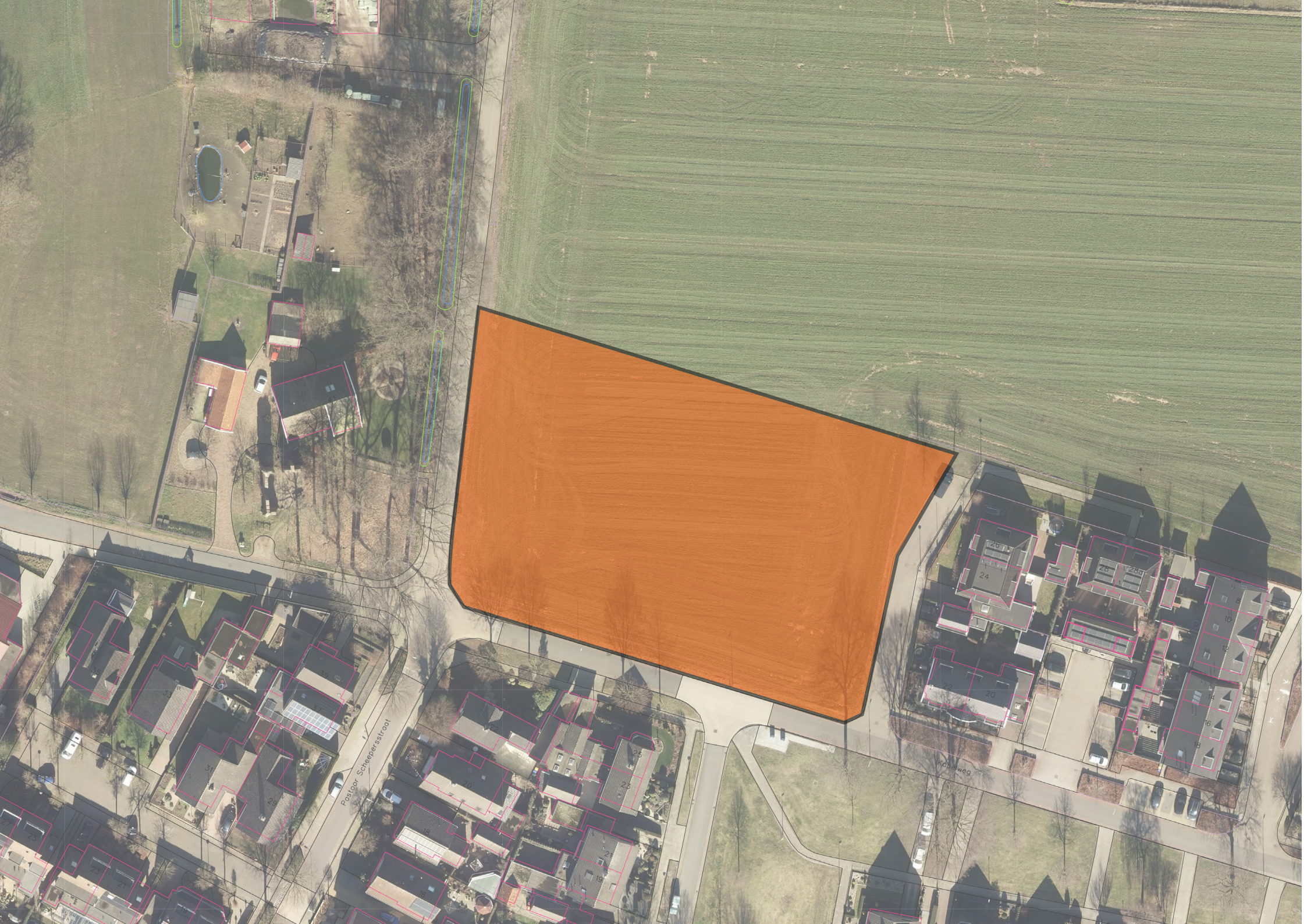
Beeldkwaliteitsplan Kapelweg Vragender

februari 2022

gemeente Oost Gelre


Pastoor Scheepersstraat
Kerkweg

Inhoudsopgave

Pagina

Aanleiding	5
Welstandsbeleid	6
Context Vragender	9
Stedenbouwkundig concept	10
Beeldkwaliteit Wonen aan de groene long	13
Beeld openbare ruimte	17

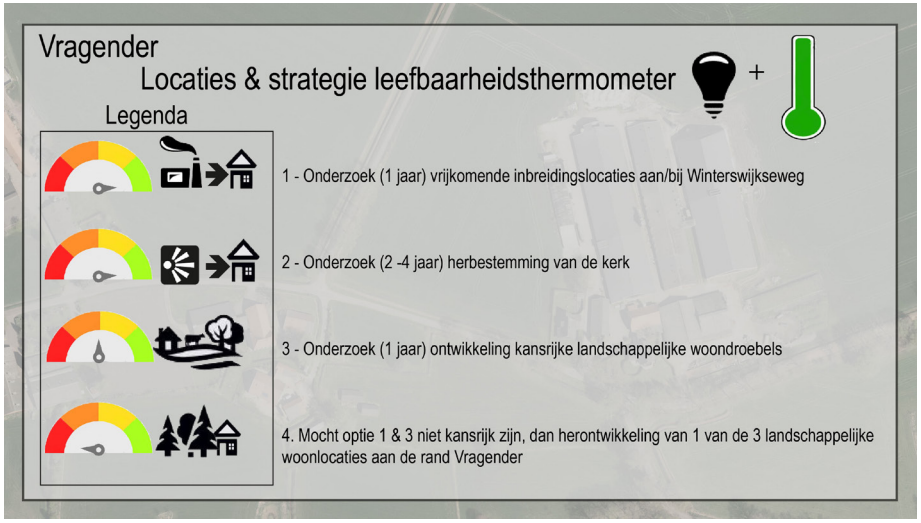
Woningbouw kleine kernen Oost Gelre
Plan Kapelweg Vragender
Schetsontwerp: wonen aan de groene long
Woningen
(architectuur en hoogtes aansluiten bij Kapelweg)
Groene long Vragender
(hemelwater opvang, informele paden, kleurrijke beplanting en bomen)
Verharding
(kleurstelling/materiaal aansluiten bij Kapelweg/ parkeren in graskeien
Spelen en verblijven
(Ruimte voor spelen en verblijven. Met buurt uitwerken)
Bestaand groen
(Indicatie bestaand groen)
0m 5m 10m 10m 10m 10m
N
Pastoor Scheepersstraat

Aanleiding

In het kader van de Bovendorpse Leefbaarheidsvisie voor Harreveld, Lievelde, Mariënvelde, Vragender, Zieuwent en Zwolle hebben de kleine kernen de handen handen ineen geslagen en gezamenlijk een antwoord geformuleerd op de vraag: “hoe kunnen we ervoor zorgen dat de kleine kernen ook in de toekomst leefbaar zijn?” Dit heeft geresulteerd in een bovendorpse leefbaarheidsvisie voor de kleine kernen, waarin 9 thema’s en 5 rode draden zijn geformuleerd. Eerste prioriteit voor iedere kern, betreft één van de rode draden: ‘Passende woonruimte voor iedereen’. Na een jarenlange periode, waarin het aantal woningtransacties beperkt was en prijzen kelderden, zit de woningmarkt weer in de lift. Inmiddels zijn de effecten hiervan ook zichtbaar in onze gemeente. Verkoopprijzen stijgen en het aanbod voor zowel bestaande woningen als nieuwbouwkavels wordt kleiner. Ook in de kleine kernen is deze ontwikkeling merkbaar. Het resultaat is dat er op dit moment nauwelijks woningaanbod is. Dit geldt in het bijzonder voor starters en senioren die op zoek zijn naar een betaalbare, levensloopbestendige en duurzame woning. Wij willen de groei faciliteren, maar vanuit leefbaarheid ook zo veel mogelijk voorkomen dat leegstand in de toekomst plaats gaat vinden. Gemeente en Dbo’s hebben daarom in nauwe samenwerking de toekomstige woningbouwkansen per kern in beeld gebracht.

Op de kaart hiernaast staat het ruimtelijke structuurbeeld voor Vragender weergegeven zoals opgenomen in de woonvisie voor de kleine kernen. Samen met inwoners is er en ruim overzicht gemaakt van denkbare woningbouwlocaties. Er allereerst gezocht naar voldoende inbreidingslocaties, echter er waren op korte termijn niet voldoende opties voorhanden. Zeker niet gezien de toenemende behoefte. Daarom is besloten om deze locatie te ontwikkelen. De voorliggende is al eerder in beeld geweest voor woningbouw. De locatie is ingesloten door Pastoor Scheeperstraat en de reeds gerealiseerde nieuwbouw, waardoor de landschappelijk impact beperkter is dan op andere twee landschappelijke locaties. In overleg met dorpsbelang en de directe omgeving is er op participatieve wijze een stedenbouwkundige verkaveling gemaakt.

Het bestemmingsplan ‘Kapelweg’ kan gezien worden als de bestendiging van dit plan. In samenhang met dit bestemmingsplan is dit beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan vormt het toetsingkader voor nieuwe bouwaanvragen voor initiatiefnemers en architecten. Het beeldkwaliteitsplan geldt naast de gemeentelijke welstandsnota. Het beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan zijn in lijn met elkaar opgesteld en zullen worden vastgesteld door de raad. Het college van B&W krijgt de bevoegdheid om afwijkingen toe te staan, mits stedenbouwkundig verantwoord.



Bijbehorende bouwwerken

- ondergeschikt aan het hoofdgebouw
- kap, afgestemd op hoofdgebouw

- teruggelegen t.o.v. hoofdgebouw
- eenvoudig, passend bij de functie

- oriëntatie op het openbare gebied
- afgestemd op het hoofdgebouw

- oriëntatie op het openbare gebied
- afgestemde detaillering

- ondergeschikt aan het hoofdgebouw
- afgestemd op het hoofdgebouw

- eenvoudig, passend bij de functie
- teruggelegen met plak dak

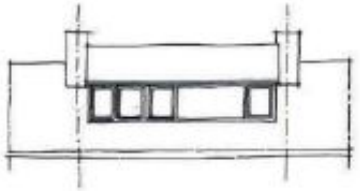
Dakvoegingen

- afgestemd op bestaande dakkapellen op het bouwblok

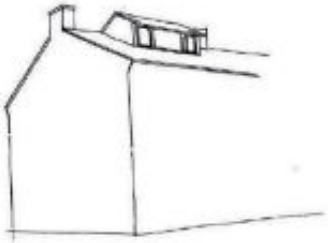
- in onderste deel van het dakvlak
- positionering houdt rekening met gevelkozijn
- bescheiden en afgestemd op de gevelelementen

- detaillering afgestemd en bijdragend aan het ondergeschikte karakter

Dakopbouwen



- bij tussenwoningen: tussen de schoorstenen



- bij hoek-, twee-onder-één-kap- en vrijstaande woningen

- gericht naar de achterzijde
- gelijkvormig aan andere dakopbouwen op hetzelfde bouwblok

- gericht naar de achterzijde
- gelijkvormig aan andere dakopbouwen op hetzelfde bouwblok

Erkers

- ondergeschikt in het gevelbeeld
- afgestemd op de architectuur

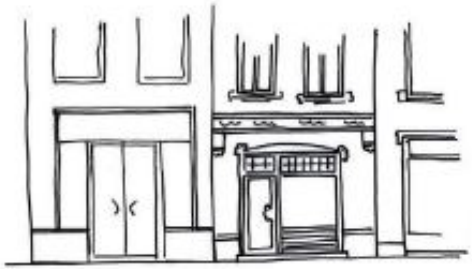
- uitgelijnd met de gevelkozijnen
- bescheiden en afgestemd op de maat en schaal van gevelelementen

Erfafscheidingen

- gaaswerk met begroeiing
- gemetselde plint en penanten

- passend bij het tuinkarakter
- haagplanten

Wonen



- De gevels en kozijnen afgestemd op het bestaande gevelbeeld
- Er is sprake van samenhang en ritmiek

Welstandsbeleid

In het gemeentelijke welstandsbeleid zijn een viertal benaderingen opgenomen. Onze aanpak is dat we niet exact aangeven hoe het gebouw er precies uit moet komen te zien. We vinden het samenspel tussen initiatiefnemers en welstand belangrijk. Het verschil tussen de welstandsgebieden waar welstand zich mee bezighoudt is dus niet een kwestie van streng, strenger, strengst maar van een beoordeling op één, twee of maximaal drie schaalniveaus: omgeving, gebouw en detail. We gaan uit van verschillende benaderingen waarop het initiatief geadviseerd wordt. Vanuit het welstandsbeleid is de “Aandachtige benadering” in combinatie met de gereedschapskist voor de gemengde woongebieden.

Bij het creatieve ontwerpproces wordt gebruikt gemaakt van de gemeentelijke gereedschapskist in combinatie met het voorliggende beeldkwaliteitsplan. De aandachtige benadering zijn hieronder weergegeven.

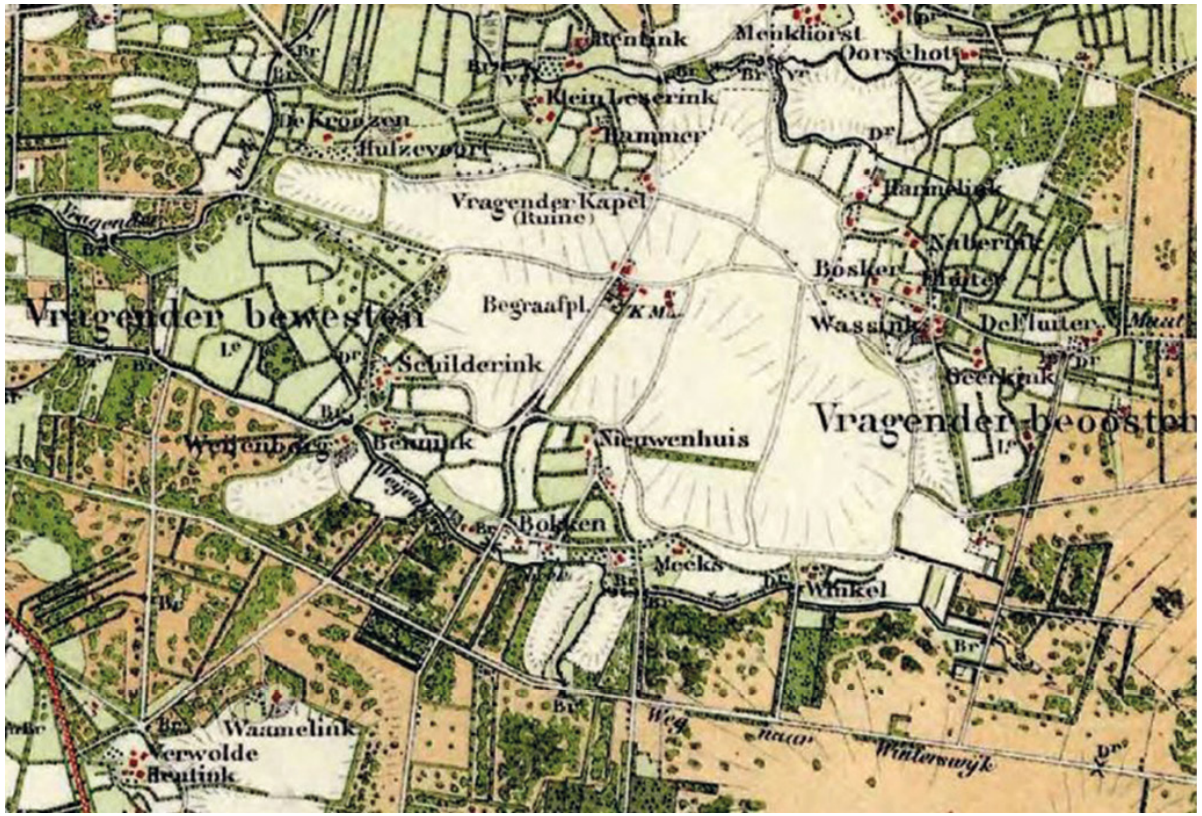
De Aandachtige benadering

Bij de Aandachtige benadering wordt het gebouw niet alleen in haar omgeving, maar ook als zelfstandig object getoetst, de architectonische benadering. Op dit niveau doet ook een beeldkwaliteitplan uitspraken over de uitstraling en verschijningsvorm van de bebouwing, zonder de architectuur geheel vast te leggen. De Aandachtige benadering neemt ook de volgende aspecten mee:

- ✓ De geleding van het bouwvolume: verschillende bouwhoogten, accenten zoals torens of grote openingen
- ✓ De vormgeving van de gevel: verticale, horizontale, neutrale of onregelmatige geleding
- ✓ De keuze van de dakvorm: plat, hellend vlak of kap, zoals lessenaars-, zadel-, schilddak of mansardekap.
- ✓ Het gebruik van compositorische middelen: erkers, luifels, balkons, loggia’s
- ✓ Het gebruik van decoratieve middelen: (uitkragende) daklijsten, raamlijsten, gevelbanden
- ✓ Het erfinpassingsplan wordt uitgebreider meegewogen. Er wordt gekeken en meegedacht over type beplanting, de robuustheid en de gemaakte keuzes voor inpassing van de bebouwing op het erf.

Gereedschapskist initiatieven Oost Gelre

GEREEDSCHAPPEN - GEMENGDE WOONGEBIEDEN OOST GELRE	UITWERKING GEREEDSCHAPPEN - GA IN DEZE GEBIEDEN SAMEN AAN DE SLAG MET DE VOLGENDE GEREEDSCHAPPEN:
Gebouwen en materiaal Elke buurt en straat heeft zijn eigen sfeer. De architectuur van de woningen draagt daar aan bij. Zijn de woningen in de straat allemaal gelijk? Of zijn ze juist verschillend? Als ze verschillend zijn dan zijn er vaak toch weer kenmerken, die zorgen voor samenhang.	- Er wordt aangesloten bij de aanwezige rooilijnen in het gebied: dit is een rechte of gebogen rooilijn. - Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw wordt aangesloten op de bestaande architectuur en de architectuur van naastgelegen panden. Eigentijdse nieuwbouw is beargumenteerd mogelijk, mits er tevens geïnvesteerd wordt in duurzaamheid. - Bestaande gevelritmes, goothoogten en nokhoogten in hoofdzaak respecteren. - Versterk de samenhang en ritmiek van de straatwand. - Zoveel mogelijk afstemmen op de bestaande gevelopeningen. - Oorspronkelijke (verticale of horizontale) geleding en indeling handhaven. - Materiaal, kleur en detaillering samenhangend. - We hebben specifieke aandacht voor de randen van de woongebieden die liggen aan de verkeersroutes. Dit is nader uitgewerkt bij het onderdeel verkeersroutes, linten en randen.
Bijbehorende bouwwerken	- Ondergeschikt en samenhangend met het hoofdgebouw. - Gevelindeling eenvoudig, passend bij de (ondergeschikte) functie. - Plat dak of een kap afstemmen op het hoofdgebouw. - Materiaal, kleur en detaillering samenhangend.
Erkers	- Erkers ontwerpen als accessoire, verfraaiing van het hoofdvolume. - Ondergeschikt in het gevelbeeld (bescheiden qua maat en schaal). - Afstemmen op het architectuurbeeld, bestaand raamkozijn en gevelindeling. - Materiaal, kleur en detaillering samenhangend.
Dakkapellen	- Dakkapel ontwerpen als accessoire, verfraaiing van het hoofdvolume. - Ondergeschikt in het dakvlak (pannen rondom dakkapel). - Indeling kozijnen uitlijnen /afstemmen bestaande gevelkozijnen. - Materiaal, details en kleurstelling afstemmen. - Gelijkvormig aan bestaande dakkapellen (trendsetters).
Dakopbouwen	- Dakopbouw ontwerpen als accessoire, verfraaiing van het hoofdvolume. - Gelijkvormig aan bestaande dakopbouwen (trendsetters). - Eenduidige noklijn (verschillende verspringingen niet gewenst). - Dakhelling afstemmen op bestaande dakhelling. - Indeling kozijnen uitlijnen /afstemmen bestaande gevelkozijnen. - Materiaal, kleur en detaillering samenhangend (als bestaand).
Erfafscheidingen	- Nieuwe erfafscheidingen afstemmen op de tuinuitstraling. - Voorkeur voor haagplanten: liguster, buxus of haagbeuken. - Volledig te begroeien gazen hekwerken is een goed alternatief. - Bij dichte delen geen lange en gesloten uitstraling
Zonnepanelen	- Zijn ondergeschikt in het dakvlak en in het bebouwings- en straatbeeld. - Zijn regelmatig op een horizontale lijn gerangschikt met andere zonnepanelen of -collectoren op hetzelfde dakvlak. - Op een schuin dak wordt het zonnepaneel geplaatst binnen het dakvlak en onder dezelfde hellingshoek als die van het dakvlak. - Op een plat dak wordt het zonnepaneel zo vlak mogelijk geplaatst (indicatie 15 graden t.o.v. het dak). Er wordt afstand (indicatie 0,5 meter) aangehouden tot de dakrand. - De kleur van het zonnepaneel of de -collector is zoveel mogelijk overeenkomstig het achterliggende dakvlak of is zwart, antraciet of donker grijs.
Reclame	- De reclame-uiting betrekking heeft op activiteiten die op hetzelfde erf plaatsvinden als waar de reclame-uiting geplaatst wordt. - Maximaal één reclame-uiting tegen de gevel en één vrijstaand object en is uitsluitend ten gunste van de aanwezige praktijkruimte, bedrijf en voorziening bij de woning. - Zijn ondergeschikt in het bebouwings- en straatbeeld. Lichtbakken en dergelijke zijn niet passend. Bij de gevel bij voorkeur losse doosletters. - De reclame heeft een eigen vormgevingskwaliteit.



Vragender 1878, gedeeltelijk herzien herzien 1908

Karakteristieke molen in Vragender

De entree van Vragender vanuit Winterswijk

Historisch beeld van Vragender Es

Context Vragender
"Landschappelijk wonen rondom de es"

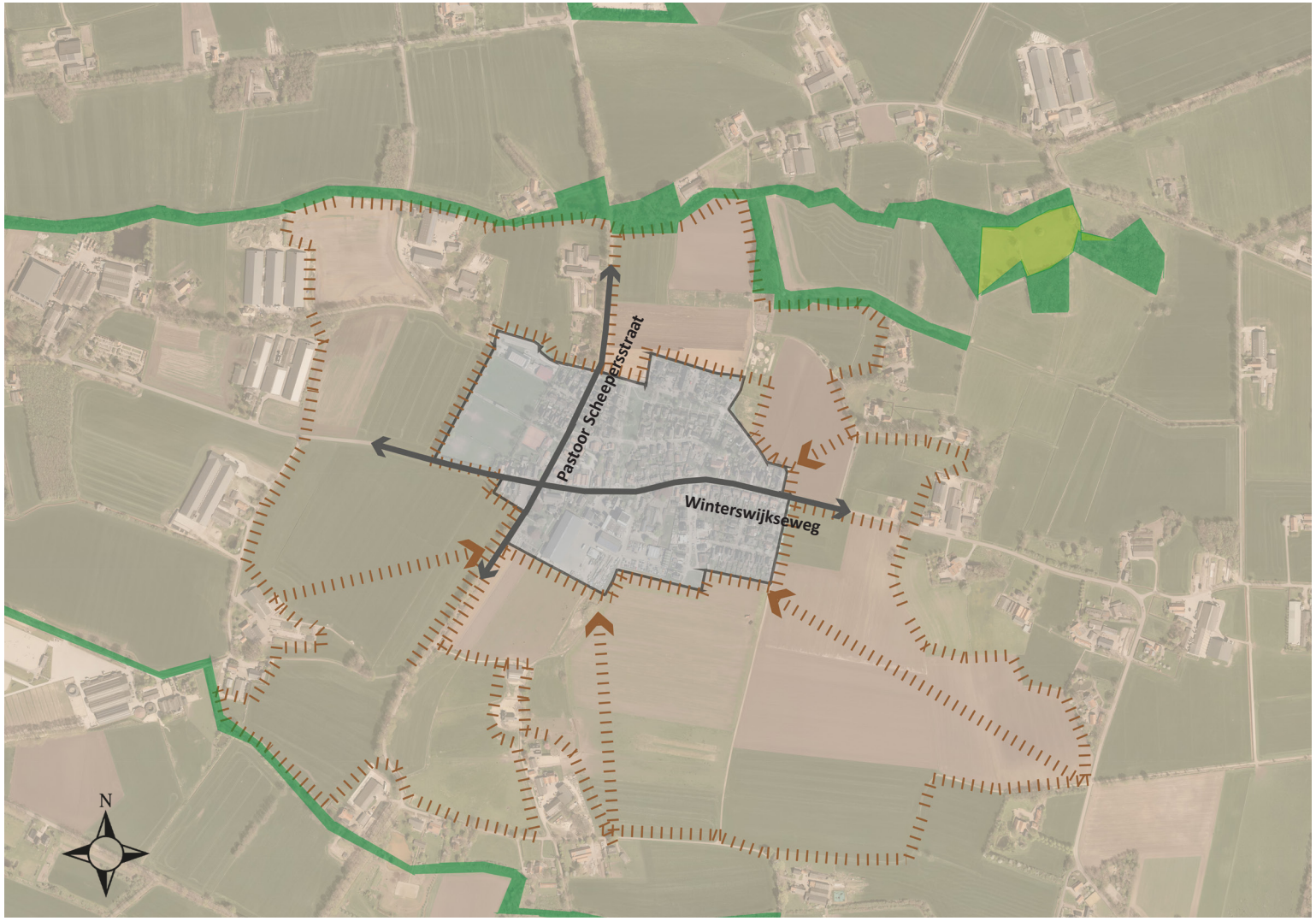
Historie & bebouwingsbeeld
Op 1 januari 2019 had Vragender 1.107 inwoners. Vragender is ontstaan op de kruising van wegen op de Vragender Es. De kruising Winterswijkseweg Heeldweg/Pastoor Scheepersstraat vormt het hart. Het zwaartepunt van het dorp ligt tussen de Winterswijkseweg en de Kapelweg. Ten oosten van de Heelweg/Pastoor Scheepersstraat is rond dit gebied nog een schil met bebouwing gelegd. Aan de zuidzijde bevinden zich de kerk met fraaie boombeplanting en molen "De Vier Winden". Het dorpssilhouet, met name gezien vanaf de Heelweg met aan weerszijden de eslanderijen, wordt door deze markante bebouwing (kerk en molen met silogebouw) in grote mate bepaald. In de negentiende en vroege twintigste eeuw werd onderscheid gemaakt tussen een westelijk en oostelijk deel. Het belang van het onderscheid tussen een westelijk en een oostelijk deel werd geleidelijk aan minder in de periode dat de kernvorming nabij het wegenkruispunt op de es op gang kwam.

De eerste aanzetten daartoe waren de bouw van de Vragender molen in 1823 (vervangen in 1958) en de R.K. St. Antoniuskerk in 1869-1871. De verdere historische bebouwing in de dorpskern is vooral te vinden aan de Winterswijkseweg. Daartussen bevinden zich o.a. verschillende (gemoderniseerde) horecapanden, het schoolmeestershuis, de school, diverse particuliere woningen en vroeg-naoorlogse sociale woningbouw. Vanaf de jaren vijftig is het dorp op beperkte schaal uitgebreid met enkele nieuwe woonstraten zoals de omgeving Beumweg.

Opvallend aan Vragender zijn de "groene wiggen" die vanuit het dorp overlopen in het buitengebied.

Recente ontwikkeling & aanbod woningbouw
Aan de Kapelweg in Vragender is redelijk recent nieuwbouw gerealiseerd. De uitbreiding was gebaseerd op een visie waarbij aan de noordoost kant van Vragender op drie locaties op de es gebouwd zou gaan worden. Het meest recente plan is Eschrand in Vragender, waarbij een bedrijf verplaatst is. Dit plan voorzag in 18 woningen en is inmiddels volledig verkocht.

Landschapsbeeld Vragender



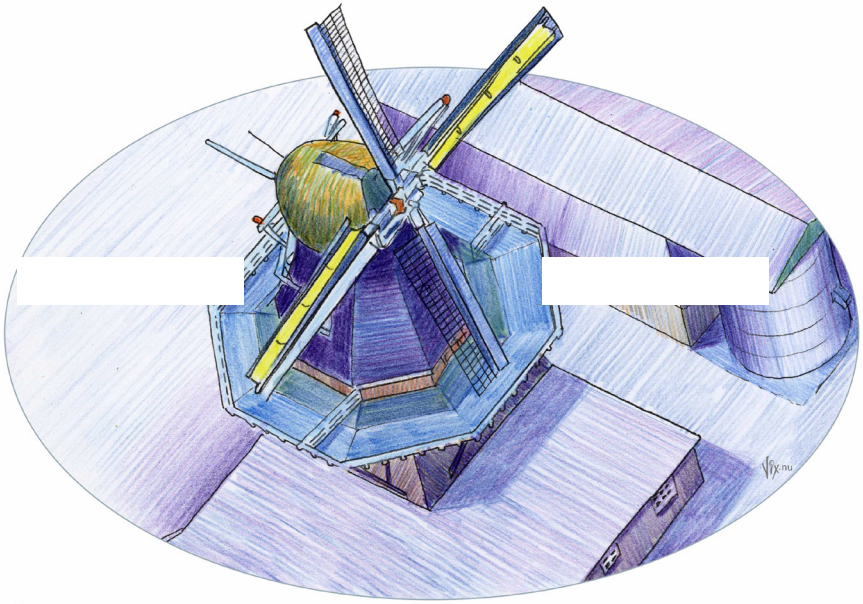
Landschapsbeeld

Vragender ligt op de Vragender Es. De oude boerderijen in de omgeving van Vragender zijn te vinden aan de randen van Vragender Es. Sommige boerderijen lagen bijeen in droebels, groepjes van drie, vier en soms nog meer boerderijen. Direct aan de rand van Vragender liggen enkele landschappelijke parels, zoals de ruïne en de Heelweg. De “holle wegen” zoals de Heelweg zijn kenmerkend voor dit gebied. Het essencomplex lag ingesloten tussen de dalen van de Vragenderbeek in het noorden en de Weijenborgbeek in het zuiden. Met name aan de zuidzijde van de es zijn vanaf de Heelweg markante hoogteverschillen in het landschap duidelijk zichtbaar. Weijenborg is de naam van een grote, aan de beek gelegen boerderij. De overgangszones van de lagere, natte beekdalen, naar de hoger gelegen essen waren geliefde vestigingsplaatsen voor boerenbedrijven, die op deze manier zowel hun bouw- als gras- en hooilanden in de nabije omgeving hadden liggen. Het Vragender Veld was tot in de negentiende eeuw een uitgestrekt, weinig in cultuur gebracht (heide) gebied ten noorden van de Vragenderbeek, ontsloten door een grillig padenstelsel. Aan het einde van de negentiende eeuw was het Vragender Veld inmiddels ontsloten door een netwerk van rechte, deels haaks op elkaar staande wegen (“dijken”).

Vragender ligt volledig in het nationaal landschap Winterswijk. Door de zeer fraaie ligging van Vragender ligt het dorp volledig ingeklemd in een gebied met hoge landschapswaarden.

.

Ruïne Jaopikskapel - Vragender



Molen De Vier Winden - Vragender

396m2
297m2
288m2
345m2
232m2
240 m2
182m2
133m2
122m2
176m2
Woningbouw kleine kernen Oost Gelre
Plan Kapelweg Vragender
Schetsontwerp: wonen aan de groene long
Woningen
(architectuur en hoogtes aansluiten bij Kapelweg)
Groene long Vragender
(hemelwater opvang, informele paden, kleurrijke beplanting en bomen)
Verharding
(kleurstelling/materiaal aansluiten bij Kapelweg/ parkeren in graskeien
Spelen en verblijven
(Ruimte voor spelen en verblijven. Met buurt uitwerken)
Bestaand groen
(Indicatie bestaand groen)
Pastoor Scheepersstraat

Beeldkwaliteit wonen aan de groenlo long

Stedenbouwkundig concept

Kenmerkend aan Vragender zijn de groene longen vanuit het dorp naar het buitengebied/es. In het voorliggende plangebied wordt de groene long naar buitengebied doorgetrokken. Daarnaast wordt er een zichtlijn gerealiseerd aan de Pastoor Scheepersstraat naar het buitengebied en de woning naast de kenmerkende ruïne. Het gehele plangebied wordt omzoomd met een ruime groene zone en wandelpad die gedeeltelijk ook door de groene long loopt.
De woningen krijgen allemaal een gunstig west-oost oriëntatie voor o.a. de plaatsing van zonnepanelen en ligging van de tuinen.
Aan de Kapelweg wordt een eenvoudige ontsluitingsweg met een minimale wegbreedte (5 meter) met daarnaast ruimte voor langsparkeren. De woningen aan de Pastoor Scheepersstraat grenzen aan de voorzijde aan een voetpad en groenzone. De inritten wordt zoveel mogelijk beperkt, door o.a. gedeelde inritten. Parkeren kan voor een groot deel op eigen terrein opgelost worden en enkele langsvakken. Ook kan er geparkeerd worden op de inritten.
De woningtypen en kaveloppervlaktes zijn afgestemd op een lijst die is opgesteld door het dorp. Er is gekozen om de 2-1 kappers en vrijstaande woningen aan de Pastoor Scheepersstraat te oriënteren.
Dit past goed bij deze weg die overgaat naar het buitengebied. Aan de groene long is ruimte voor een 4 onder 1 kap blok die geschikt is voor starters. Na het buitengebied toe is wederom gekozen voor een 2-1 kapper. Alle 2-1 kappers kunnen gezien worden als doorgroei woningen, maar zijn ook geschikt voor senioren.

Duurzaamheid

De gemeente Oost Gelre wil nieuwe wijkjes duurzaam ontwikkelen. Alle woningen worden gasloos gebouwd, en naar behoefte voorzien van een warmtepomp. Door de ruime kavels en het grote aandeel openbaar groen heeft het plan een royaal karakter. Door de grote oppervlaktes openbaar en particulier groen krijgt het regenwater ruime mogelijkheden om in het plangebied te infiltreren. Er is ruimte om een duurzaam watersysteem te ontwikkelen. Er is ruimte voor een wadi in het hofje of de robuuste groenstructuur. Verhardings- en dakwater kan rechtsreeks en zichtbaar naar deze wadi afstromen. Het plan zal niet alleen te voldoen aan 40 mm berging, maar ook te worden doorgerekend met extreme normbuien

Beeldkwaliteit

Algemeen

Om bij nieuwe ingrepen aan te kunnen sluiten op de ruimtelijke identiteit is ingezoomd op de beeldkenmerken die het kerkdorp typeren. Deze kenmerken zijn vertaald naar zogenaamde kernwaarden die bij nieuwe ontwikkelingen in de gaten moeten worden gehouden. De kernwaarden zijn deels eigen aan deze streek, maar vooral typerend voor een dorp. De kernwaarden bestaat uit kleinschalige en afwissellende woonbebouwing. Iedere woning is anders, maar heeft ook een sterke verwantschap met beide buren. De meeste woningen hebben een eenvoudige hoofdbouwmassa, maar er is wel voldoende ruimte rond de woningen. De tuinen zijn hierdoor duidelijk aanwezig in het straatbeeld en ook de openbare ruimte is niet te krap bemeten. De wegen hebben een informeel profiel en de auto kan op verschillende plekken worden geparkeerd. Dit alles zorgt voor een afwisselend,ontspannen en groen straatbeeld.

Situering en bouwmassa

De grootte en opbouw van de nieuwe bouwmassa's moet passen bij de gewenste dorpse sfeer. We willen voorkomen dat er te grote woningen worden gebouwd op een relatief klein perceel. Het plan zou hiermee te 'vol' overkomen en een deel van haar ontspannen, dorpse karakter verliezen. Hiervoor is in het bestemmingsplan een minimale afstand tot de zijdelingse erfgrens opgenomen. De locatie is gelegen aan de groene long en aan het buitengebied. Daarom is van belang dat de massa's terughoudend blijven. Alle woningen krijgen een lage goot aan de wegzijde/voorzijde. Het bovenstaande leidt tot de onderstaande randvoowaarden ten aanzien van de situering en de bouwmassa van de woningen:

- de woningen dienen in de voorgevelrooilijn of maximaal 1 meter daarachter gerealiseerd te worden;
- de woningen hebben aan de straatkant een lage goot van maximaal 3,5meter. Aan de achterzijde van de woningen is een hogere goothoogte van 5,5 meter toegestaan;
- Er verschillende kappen mogelijk zoals een zadeldak, schildkap of een mansarde kap;
- De woningen die op een hoek liggen, moeten naar twee kanten een voorgevel krijgen en geïntegreerde oplossing bijgebouwen.
- De kapvorm is niet te complex.

Dorps wonen met ingetogen architectuur

Detaillering

Zoals in het voorgaande hoofdstuk is aangegeven zou gezocht moeten worden naar een bescheiden, evenwichtige uitstraling voor de nieuwbouw. Een zorgvuldige, verfijnde detaillering past daarbij. Aan bestaande Kapelweg hebben enkele woningen behoorlijke hoeveelheid wit door een ruim overstek en daklijsten. Deze detoneren enigsins gezien de landschappelijke ligging. Bij de beoogde nieuwbouw is van belang dat versieringen niet teveel met kleur (wit) moeten worden aangebracht, maar gezocht kunnen worden in het metselwerk. Gemetselde lateien en rollagen boven de gevelopeningen zijn bijvoorbeeld passende versieringen. Daarnaast zijn stroken in afwijkend metselverband of vlechtwerken in het baksteen ook goed op zijn plaats. Verder kan door middel van het kozijnwerk ook een rustige, bescheiden uitstraling worden bereikt. De volgende randvoorwaarden gelden ten aanzien van de detaillering:

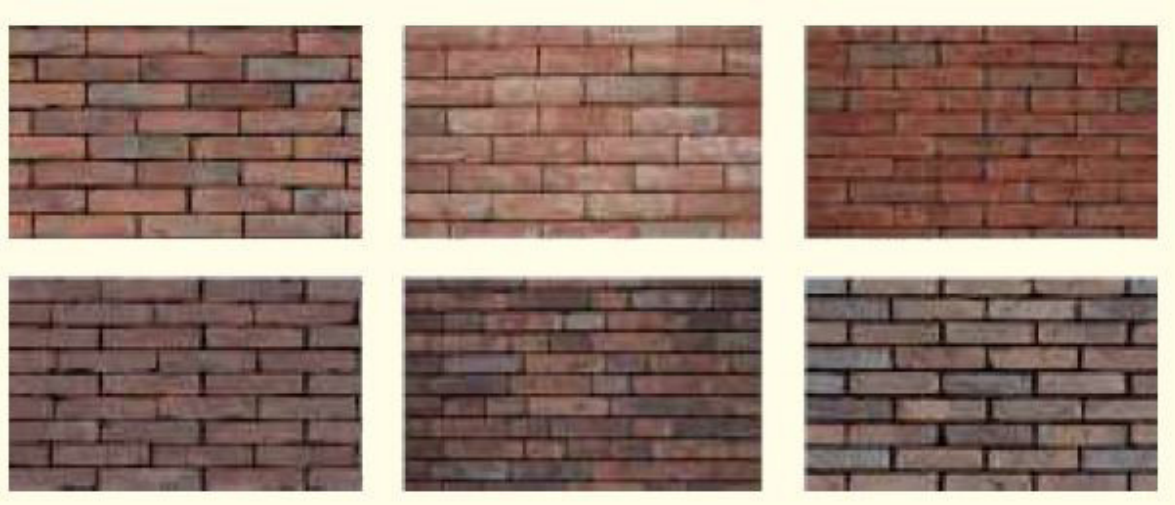
- Bescheiden dakoverstekken van maximaal 30 cm;
- Beperkte dakbeëindigingen: geen of smalle goot- en daklijsten, een eenvoudige zinken
- Sobere deur- en raamomlijstingen. Een enkele keer een stevige lijst of geprononceerde entree is wel op zijn plaats;
- Zonnepanelen worden meegenomen in het architectonisch ontwerp van woning.

Materiaal- en kleurgebruik

Ook voor het materiaal- en kleurgebruik geldt dat afwisseling wenselijk is, maar de variatie niet te ver uiteen mag lopen. Om deze reden wordt een ruime bandbreedte aan kleuren en materialen toegestaan, maar uitschieters worden enigszins beperkt. Zo zijn alleen gevels van schoonmetselwerk toegestaan, maar kunnen ondergeschikte geveldelen ook van een ander materiaal zijn zoals hout. Er wordt ruimte geboden aan een divers kleurenpalet voor de bakstenen. Diverse tinten oranje, rood of bruin zijn mogelijk (zie baksteen pallet).
Verder is het de bedoeling dat het kleurcontrast tussen de bakstenen van een afzonderlijke woning beperkt wordt gehouden. In principe wordt slechts een kleurtype per woning toegestaan. Genuanceerde kleurverschillen zijn wel mogelijk en ook voor het trasraam kan een afwijkende steen worden gekozen. Daarnaast moet terughoudend worden omgesprongen met andere kleuraccenten zoals omlijstingen of speklagen. Omdat het contrast in de gevel beperkt moet worden gehouden is een patroon van opvallende (witte) raam- en deuromlijstingen niet gewenst. Daarentegen zou een enkele omlijsting, van bijvoorbeeld de entree, wel op zijn plaats zijn. De volgende randvoorwaarden gelden:

- Terughoudendheid in het aantal materialen en kleuren per woning;
- Elk woonblok aan het buurthof krijgt een andere baksteen / dakpan passend binnen baksteenpallet;
- Gevels van schoonmetselwerk. Geen stuc- of keimwerk. Ondergeschikte geveldelen van een ander materiaal (zoals hout of beton) is wel mogelijk;
- Woning opgetrokken in slechts 1 kleurtype baksteen (m.u.v. het trasraam);
- Bakstenen in rood tot roodbruin. Deze mogen zowel helder als gedekt van toon zijn;
- Kleuraccenten zijn terughoudend;
- Raamluiken zijn toegestaan;
- Dakbedekking bestaat uit grijze dakpannen (niet glimmend);
- De kleuren van de dakbedekking in tinten van antraciet tot roodbruin.

Baksteenpallet



Beeld openbare ruimte

Er is een schets gemaakt voor de openbare ruimte. Dit geeft een richting aan voor de beoogde sfeer. Samen met bewoners wordt er een definitieve inrichtingsplan gemaakt.

Groene long

In de groene long is ruimte voor verschillende kleurrijke solitaire bomen en kleurrijke plantvakken. Dit wordt gecombineerd met opvang hemelwater, wandelpaden en verpozingsmogelijkheden. Qua beeld wordt er aansluiting gezocht met de keuzes die gemaakt zijn bij het plan Eschrand. De huidige groene long bestaat vooral gras met solitaire (omvangrijke) bomen. Er liggen kansen om hier meer diversiteit, kleur en beleving aan toe te voegen.

Verhardingen

Voor de eenduigheid wordt qua materiaalkeuze aangesloten bij de bestaande Kapelweg. Wel wordt er vanuit duurzaamheidsoogpunt en creeren van een groenbeeld de langsparkeervakken uitgevoerd in grasbestonstenen. De wandelpaden worden in halfverharding uitgevoerd.

Erfafscheidingen

Voor een eenduidige, groene en landelijke overgang van het private naar het publieke domein is het gewenst dat er een samenhangende hagenstructuur wordt gerealiseerd. Om het dorpse en groene beeld van het wijkje te versterken is de bouw van schuttingen in het plangebied niet toegestaan. De tekening hiernaast geeft de ligging van de hagen weer met als respectievelijke snoeihoogtes. De keuze voor de hagen wordt in een later stadium in overleg met de bewoners bepaald. De hagen worden bij het woonrijp maken aangeplant. In de koopcontracten van de woningen wordt een handhavingsplicht voor deze hagen opgenomen. In het bestemmingsplan worden de hagen als voorwaardelijke verplichting opgenomen.

gemeente
Oost Gelre