

**Advies : Ruimtelijke inpassing
Cranendoncklaan 92
Gemeente Cranendonck**

Datum : 12 mei 2017

Opdrachtgever : H. Lammers

Projectnummer : 209x00730

Opgesteld door : R. Van Och, MSc
R. Tak, MSc
D. van Gendt, MSc.

Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een bouwplan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke cultuurhistorische waarden of stedenbouwkundige structuren. Elke ontwikkeling dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naast-omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke en stedenbouwkundige inpasbaarheid. De landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing bestudeert de omgeving en aan de hand daarvan worden ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Als aan deze voorwaarden wordt voldaan kan de voorziene ontwikkeling aan de Cranendoncklaan op een natuurlijke en verzorgde wijze worden ingepast en aansluiten op de aanwezige karakteristieke omgevingsfactoren als landschapsstructuren en bebouwingstypologieën.

Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens op de locatie aan de Cranendoncklaan 92 te Budel een ruimte-voor-ruimte woning te realiseren. De initiatiefnemer is eigenaar van de locatie. De locatie kent een woonbestemming ten behoeve van één vrijstaande woning met bijbehorende bijgebouwen.

De initiatiefnemer is voornemens de huidige bebouwing te slopen en hiervoor in de plaats één Ruimte voor Ruimte woning op te richten. Binnen de gemeente Cranendonck bedraagt de maximum inhoud voor een Ruimte voor Ruimte woning 900 m³ en zijn hierbij maximaal 90 m² aan bijgebouwen toegestaan. Door twee woningbouwtitels te combineren (de her te bouwen woning en de bouwtitel Ruimte voor Ruimte) wordt hiervan afgeweken ten behoeve van een grotere inhoudsmaat voor de beoogde woning. Het plangebied is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie en de locatie Cranendoncklaan 92 is in de Visie bebouwingsconcentraties¹ van de gemeente Cranendonck aangewezen als mogelijke locatie voor de ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte woning.

De beoogde herontwikkeling is binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. Herziening van het bestemmingsplan is dan ook noodzakelijk ter plaatse van het plangebied. Per besluit van het college van burgemeester en wethouders van Cranendonck d.d. 22 september 2015 heeft de raad besloten in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de beoogde herontwikkeling. De raad heeft bij besluit van 17 mei 2016 besloten in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de beoogde ontwikkeling. Voor realisatie van de beoogde woning is een bestemmingsplan opgesteld.

¹ Visie bebouwingsconcentraties: Wonen in het buitengebied?, 2012, Gemeente Cranendonck

9 september 2016 heeft de gemeente gereageerd op dit voorontwerp bestemmingsplan. Eén van de opmerkingen hierbij was dat de landschappelijke inpassing ontbrak. Ook is aangegeven dat er twijfels zijn of het woningontwerp passend is in de omgeving. Dit is stedenbouwkundig nader gemotiveerd en er is aanvullend een beknopt beeldkwaliteitplan aan toegevoegd.

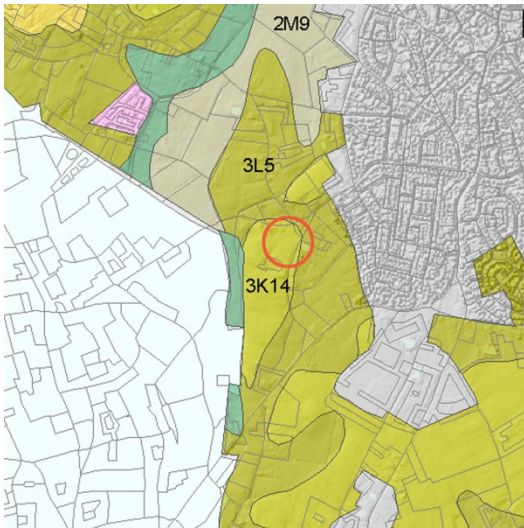
1.0 Landschappelijke inpassing

Kenschets landschap

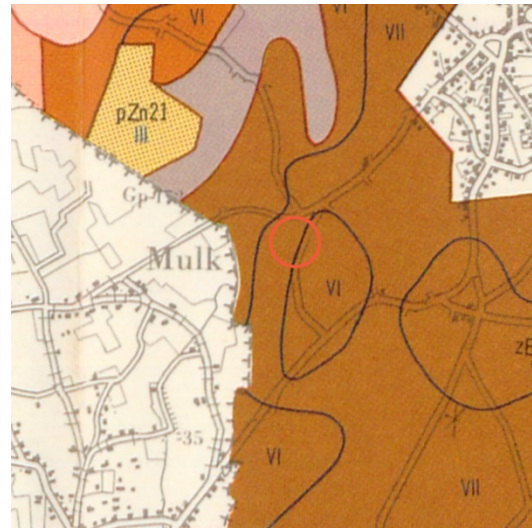
Het perceel aan de Cranendonck 92 is gelegen in het buitengebied van de gemeente Cranendonck, aan een verbindingsweg vlak bij de grens met België. Het betreft hier een zandlandschap. Het gebied wordt gekenmerkt door een overgang van een relatief kleinschalige zone met veel landschapselementen rond de kern Budel naar een zone met meer openheid afgewisseld met hier en daar landschapselementen verder van de kern verwijderd. Deze landschapselementen zijn hoofdzakelijk gesitueerd langs de wegen, bebouwingsconcentraties en soms langs de perceelgrenzen. De meest voorkomende landschapselementen zijn bomenrijen, bomenlanen, houtsingels en her en der een solitaire boom. Het gebied is relatief vroeg voor de landbouw ontgonnen, destijds was de verkavelingsstructuur in het gehele gebied iets kleinschaliger. Sommige zones zijn in de loop der tijd grootschaliger geworden, maar echt grote schaalwijzigingen hebben niet plaatsgevonden. Ook op de bodemkaart is goed zichtbaar dat het hier een gebied betreft wat vroeg voor de landbouw ontgonnen is. Het gehele gebied kent een enkeleerdgrond (zEZ21), welke ontstaan is onder jarenlange invloed van de landbouw. Dit is typisch voor een zandlandschap. Het plangebied is met grondwatertrap 6 en 7 erg droog. Veel oppervlaktewater is dan ook niet te vinden in deze regio. De ruimtelijke structuur van het gebied wordt gevormd door de verschillende grote open ruimtes en soms lange doorzichten. De ruimtes hebben door de landschapselementen veelal een groen karakter.



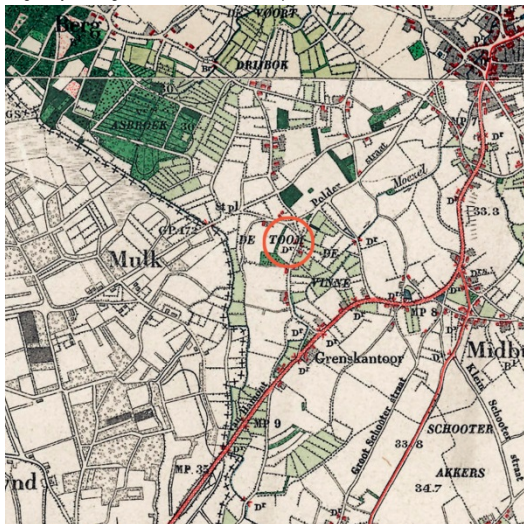
Globale afbakening plangebied



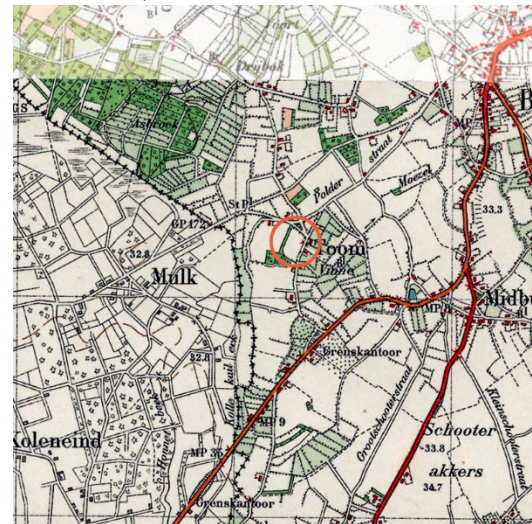
Uitsnede Geomorfologische kaart (bron: Stichting voor Bodemkartering Wageningen Rijk Geologische Dienst, Haarlem 1977)



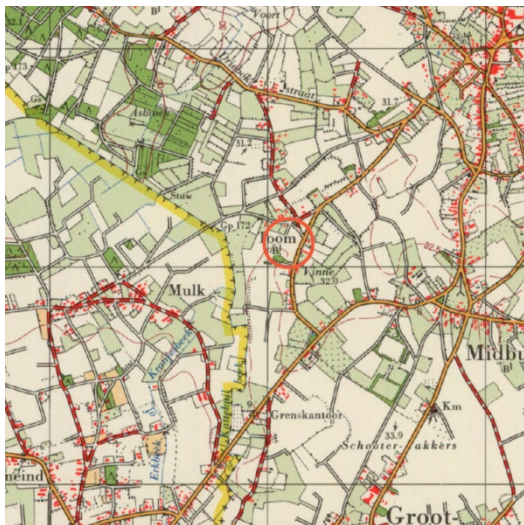
Uitsnede Bodemkaart (bron: Stichting voor Bodemkartering Wageningen / Rijk Geologische Dienst, Haarlem 1977)



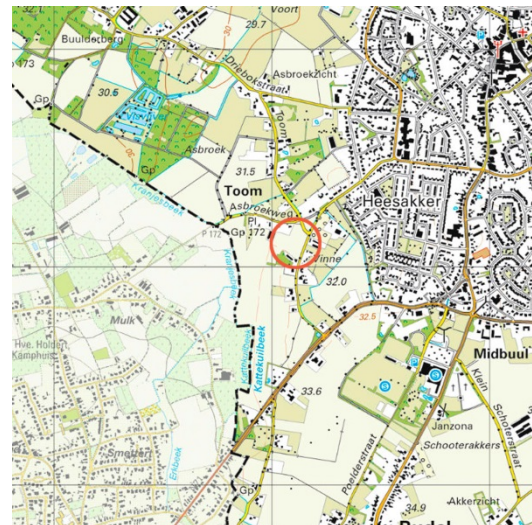
Situatie rond 1904 (bron: topotijdreis.nl)



Situatie rond 1950 (bron: topotijdreis.nl)



Situatie rond 1974 (bron: topotijdreis.nl)



Situatie rond 2015 (bron: topotijdreis.nl)

Huidige situatie plangebied

Het plangebied is prominent zichtbaar aan de Cranendoncklaan, komende vanaf de kern Budel. Het plangebied is de eerste grote groene ruimte en tevens het eerste lange doorzicht naar het achtergelegen landschap. Vanaf de Cranendoncklaan is er momenteel een doorzicht tot aan de bomenrij die de landsgrens markeert. Het noordelijke deel van het plangebied is momenteel nog een agrarisch perceel waarop in het verleden verschillende landbouwgewassen geteeld zijn. In het zuidelijk deel is een woonhuis met achtergelegen schuur aanwezig. Deze bebouwing wordt geflankeerd door de bosschage die ver boven deze bebouwing uitkomt. Dit bosje is als vorm al op de historische kaarten van 1904 aanwezig. Op het plangebied zelf zijn praktisch geen groenelementen aanwezig. Echter direct buiten het plangebied staan verschillende elementen zoals een bomenrij langs de Cranendoncklaan, enkele bomen aan de noordzijde van het plangebied aan de kruising van de Asbroekweg met Toom en de historische bosschage ten zuiden van het plangebied. De ruimtelijke structuur van het plangebied wordt gevormd door de bebouwing en beplanting die in de directe omgeving van het plangebied een relatief dichte rand vormt. Enkel in de zuidoostelijke hoek wordt deze rand onderbroken en is een doorzicht verder het landschap in mogelijk.



Schets huidige situatie plangebied



Bestaande woning



Uitzicht op bebouwing aan de Asbroekweg



Doorzicht naar achtergelegen landschap met aan rechterzijde 'storende' bebouwing van Asbroekweg.



Uitzicht op historisch bosje en bomenrij naast Cranendoncklaan

Gewenste ontwikkeling

Binnen het plangebied is momenteel één woning met bijgebouwen aanwezig. De huidige woning waarvoor een inhoud van maximaal 650 m³ is toegestaan en de daarbij behorende stal met een oppervlakte van 260 m² zullen met de beoogde herontwikkeling worden gesloopt. Binnen de gemeente Cranendonck bedraagt de maximum inhoud voor een Ruimte voor Ruimte woning 900 m³. Hierbij zijn maximaal 90 m² aan bijgebouwen toegestaan. De nieuw op te richten Ruimte voor Ruimte woning zal een inhoud hebben van maximaal 1.550 m³. Deze grotere inhoudsmaat wordt verantwoord uit het combineren van twee bouwtitels zijnde de inhoud van de mogelijk her te bouwen woning en de inhoud voor een Ruimte voor Ruimte woning binnen de gemeente Cranendonck. Hiervoor wordt een bouwtitel Ruimte voor Ruimte aangekocht.

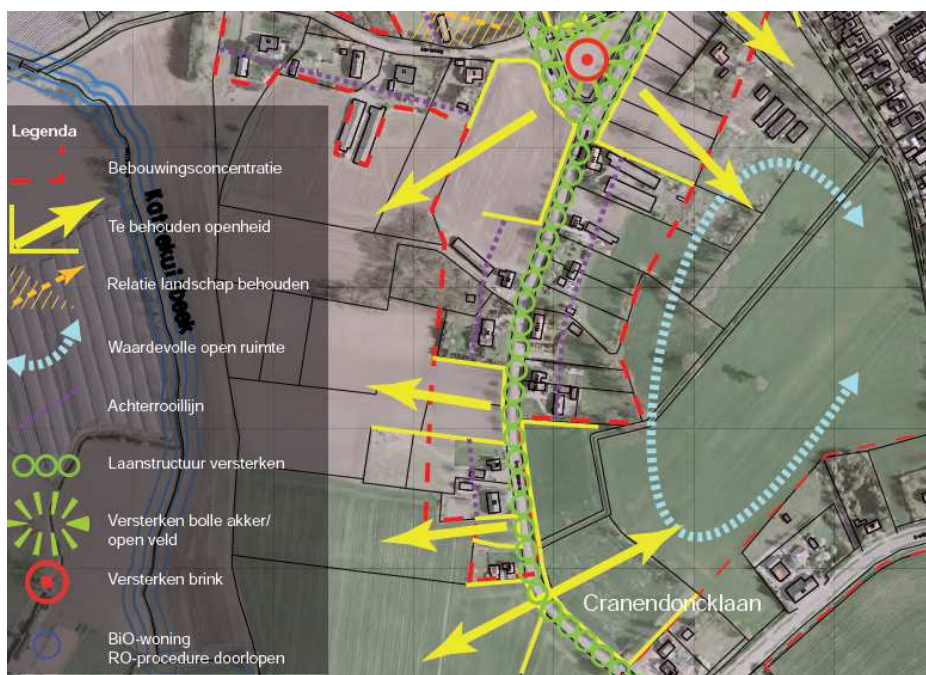
Tevens zullen bijgebouwen opgericht worden met een grootte van maximaal 150 m². Deze grotere omvang wordt gerealiseerd door aan te sluiten bij de maximale oppervlakte die geboden wordt door de BOR.

Binnen de gewenste ontwikkeling wordt gebruik gemaakt van bestaande rechten (maximaal bestaande rechten her te bouwen woning) en de aankoop van een ruimte-voor-ruimte titel. Hierdoor is de regeling kwaliteitsverbetering niet van toepassing. Wel dient aangetoond te worden op welke wijze deze ontwikkeling landschappelijk wordt ingepast.

Landschappelijke verantwoording

Bij de landschappelijke inpassing van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied wordt er vaak (een diffuus) onderscheid gemaakt tussen de landschappelijke inpassing van een initiatief waaronder hoofdzakelijk de aanleg van (opgaande) erfbeplanting wordt verstaan en de zogenaamde 'kwaliteitsverbetering'. De landschappelijke inpassing richt zich op de overgang van de nieuwe ontwikkeling naar het omliggende landschap en de presentatie naar de weg in de vorm van erfbeplanting. De kwaliteitsverbetering houdt in dat de ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuur-historie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving. In dit geval gaat het om landschappelijke inpassing en is de regeling kwaliteitsverbetering niet van toepassing (zie ook vorige paragraaf).

Bij het opstellen van het landschappelijk inpassingsplan heeft de 'visie bebouwingsconcentraties'² van de gemeente Cranendonck als belangrijke basis gediend. Belangrijk uitgangspunt hierin is dat rekening gehouden dient te worden met de 'te behouden openheid' van het agrarisch perceel richting het achtergelegen landschap. Zie hiervoor onderstaande uitsnede van de 'visie bebouwingsconcentraties'.



Uitsnede 'visie bebouwingsconcentraties. "te behouden openheid" in het plangebied.

Het voorstel voor de landschappelijke inpassing is te verdelen in drie onderdelen:

- Het aanzicht vanaf de Cranendoncklaan naar de woning;
- Het behouden/versterken van het doorzicht naar het achtergelegen landschap;
- Het aan het zicht onttrekken van de bebouwing aan de Asbroekweg.

De woning zal verder van het bosje gepositioneerd worden dan de bestaande woning en schuur, daarnaast zijn er op het terrein zelf momenteel geen groene landschapselementen aanwezig. Hierdoor zal de toekomstige bebouwing gezien vanaf de kern Budel prominenter aanwezig zijn. Om het groene karakter van het plangebied te behouden is het van belang dat de woning groen ingekleed wordt. Door een aantal solitaire bomen strategisch te positioneren kan de woning vanaf zowel de Cranendoncklaan

² Visie bebouwingsconcentraties: Wonen in het buitengebied?, 2012, Gemeente Cranendonck

als de Toom gezien een groene uitstraling krijgen. Omdat het hier een hoge en grote bouwmassa betreft wordt voorgesteld deze bomen in een zwaardere maat aan te planten zodat de bomen direct na aanplant in verhouding zijn tot de woning. De erfafscheiding met de openbare weg wordt vormgegeven als knip-/ scheerheg. Deze heg zal voor het grootste deel circa 1 meter hoog worden waardoor het perceel zijn open karakter behoudt. Enkel het deel direct vóór de woning zal hoger worden, circa 1,5 meter, om hier het groene karakter te waarborgen en de woning minder prominent in het landschapsbeeld aanwezig te laten zijn.

Zoals in de 'visie bebouwingsconcentraties'³ beschreven is het van belang de openheid te behouden richting het achtergelegen landschap. In het kader hiervan wordt het doorzicht naar het achtergelegen landschap ten alle tijden open gehouden. Zodat de bomenrij op de landsgrens zichtbaar zal blijven. De solitaire bomen in de weide zullen zo gepositioneerd worden dat dit blikveld open blijft, maar de bebouwing groen ingekleed wordt.

Aan de noordzijde van het plangebied is bebouwing en niet-inheemse beplanting aanwezig (aan de Asbroekweg). Deze kan als storend ervaren worden in het doorzicht naar het achtergelegen landschap. Om deze bebouwing en beplanting uit het zicht te nemen zal aan de noordzijde een houtsingel gerealiseerd worden. Deze houtsingel staat op de locatie waar in het verleden ook een bosschage stond, waarvan nu enkel het deel ten zuiden van het plangebied nog resteert. Hiermee wordt de historische vorm van het bosje dus weer deels hersteld.

Concreet bestaat de landschappelijke inpassing uit de volgende onderdelen:

- Aanplant solitaire bomen
- Aanplant knip- scheerheg
- Aanplant houtsingel
- Zichtlijn naar het achtergelegen landschap openhouden

³ Visie bebouwingsconcentraties: Wonen in het buitengebied?, 2012, Gemeente Cranendonck



Schets landschappelijke inpassing (zie bijlage voor tekening op schaal)

Beplantingsplan

De soortensamenstelling van de toe te voegen beplanting is toegespitst op inheemse soorten die passen bij het karakter van het gebied. Gekozen is voor inheems bosplantsoen met bladverliezende soorten. Gebiedseigenen soorten zoals beuk, eik, inheemse meidoorn, kornoelje, liguster en vlier zullen hierin de basis vormen. De gekozen beplanting krijgt de mogelijkheid uit te groeien tot een behoorlijke omvang. Dit zal een vrij natuurlijk beeld geven. Heesters zullen worden aangeplant in groepen van 3-6 stuks van dezelfde soort bij elkaar. In onderstaande tabel is de maatvoering, voorgesteld sortiment, plantverband en het aantal aan te schaffen stuks opgenomen.

Plantvak	Omvang	Voorgesteld sortiment	Verband
Solitaire bomen	15 st.	8 st. Zomereik 7 st. Gewone beuk Plantmaat 18-20	Solitair zoals op tekening aangegeven
Knip- /scheerheg	190 m ²	Gewone Beuk Plantmaat 60-80 Eindhoogte ca. 1 m	Dubbele rij, driehoeksverband, 10 st./m1
	77 m ²	Gewone Beuk Plantmaat 80-100 Eindhoogte ca. 1,5 m	Dubbele rij, driehoeksverband, 10 st./m1
Houtsingel	676 m ²	<u>Heesters</u> • 20% Eenstijlige meidoorn • 20% Gele kornoelje • 20% Gewone vlier • 10% Kardinaalsmuts • 10% Lijsterbes • 20% Wilde liguster Plantmaat aanplant: 80-100, Eindhoogte: 4m	Driehoeksverband (1x1m), in groepen van 3 – 6 per soort.
		<u>Boomvormers</u> 4 st. Zomereik Plantmaat 14-16	Op locatie te bepalen

Het beheer van de landschappelijke beplanting is afhankelijk van het type:

- De solitaire bomen worden periodiek gesnoeid, hierbij zal ten alle tijden rekening gehouden worden dat de kroon (onderste takken tot de top) na het snoeien altijd meer dan 50% van de lengte van de takvrije stam bedraagt.
- Knip-/scheerhaag minimaal 1x per jaar snoeien in najaar. Het snoeien begint al bij het aanplanten van de haag. Hoe vaker de haag geknipt wordt des te rechter en óók des te dichter hij wordt. Snoei de bovenkant van de haag pas als deze de juiste hoogte heeft bereikt
- De houtsingel kan vrij uitgroeien. Eens per zes jaar zal de houtwal gesnoeid worden. Overhangende takken worden 1 maal per 3 jaar teruggesnoeid.

Conclusie

Met deze voorgestelde inrichtingsmaatregelen kan worden voldaan aan de gevraagde landschappelijke inpassing van het voorgestelde initiatief. De landschappelijke inpassing van de ontwikkeling zorgt ervoor dat het initiatief op een natuurlijke en verzorgde wijze wordt ingepast en aansluit op de aanwezige landschapsstructuren. Door de robuuste inpassing en nadruk op behoud van de openheid in de landschappelijke inpassing draagt de ontwikkeling zelfs bij aan de versterking van de huidige landschapskwaliteit. Het eindbeeld is gestoeld op de uitgangspunten van de 'visie bebouwingsconcentraties'⁴.

⁴ Visie bebouwingsconcentraties: Wonen in het buitengebied?, 2012, Gemeente Cranendonck

2.0 Stedenbouwkundige inpassing

Ligging

De Cranendoncklaan ligt in het buitengebied van de kern Budel. Aan deze weg zijn versnipperd woningen met een agrarisch karakter gesitueerd. Alle woningen volgen de weg maar de afstand tot de weg varieert per woning. Bijgebouwen zijn allen geheel achter de woningen gepositioneerd.

Het perceel aan de Cranendoncklaan 92 ligt in de oksel van een T-splitsing van de Cranendoncklaan en de straat 'Toom'. Deze T-splitsing is van oudsher een knoop van verschillende wegen geweest. Rondom deze knoop is een cluster van woningen ontstaan. Later zijn enkele verbindingen komen te vervallen. De oksel Cranendoncklaan / Toom is al lange tijd onbebouwd en vormt een open doorzicht naar het landelijk gebied.

Bestaande bebouwing

In de jaren '70 is op het perceel een woning gebouwd. Deze woning met bijgebouw is gesitueerd op het zuidelijke gedeelte van het perceel. De woning sluit hierbij aan bij een cluster van woningen aan dit gedeelte van de Cranendoncklaan.

De woning is traditioneel opgebouwd bestaande uit één bouwlaag met kap. De rechthoekvormige bouwmassa van de woning ligt met de lange zijde parallel aan de weg. Het zadeldak is als langskap op de woning gepositioneerd. Het agrarische bijgebouw van de woning ligt geheel achter de woning. Het bijgebouw volgt de richting van het kavel en staat daardoor niet haaks op het woongebouw. Het bijgebouw heeft een flinke diepte en reikt tot vrijwel het einde van het perceel. De gesloten noordgevel van dit bijgebouw is vanaf de T-splitsing goed zichtbaar.



Zicht op gesloten zijgevel van het bijgebouw Cranendoncklaan 92

Voorgestelde plan

Positionering

De bestaande bebouwing zal worden vervangen door een volledige nieuwe bouwmassa. De positionering van de bebouwing verschuift richting het noorden. De bebouwing zal op het zuidelijke het perceel worden gebouwd, hiermee blijft het bestaande doorzicht vanaf de T-splitsing richting het landschap behouden. Daarnaast vormt de bebouwing met de reeds aanwezige bebouwing aan de Cranendonck een cluster in het buitengebied.

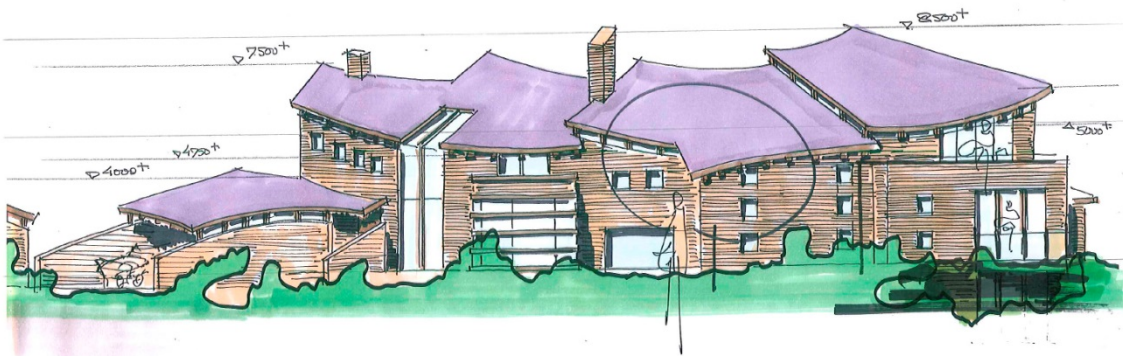
In het voorgestelde plan is gekozen om op een eigentijdse en organische manier te bouwen. Dit principe sluit niet aan bij de traditionele wijze waarop normalerwijze wordt gebouwd in het buitengebied. Dit wil niet zeggen dat een andere kijk niet passend kan zijn in het buitengebied. De bebouwing aan de Cranendoncklaan volgt in algemeenheid geen strakke rooilijn en de afstand tussen bebouwing en weg varieert nogal. In deze afwisselende structuur is de voorgestelde bebouwing juist passend. Het woonhuis ligt aan de Cranendoncklaan en zal hieraan ook ontsloten worden. In het verlengde van het hoofdgebouw zal een bijgebouw worden geplaatst. Deze twee massa's vormen samen één duidelijk ensemble. De organische vorm is op een dusdanige manier op het perceel gepositioneerd dat er rekening is gehouden met het doorzicht van de T-splitsing Cranendoncklaan / Toom. De organische vorm van het hoofdgebouw volgt eerst de Cranendoncklaan en buigt vervolgens af richting Toom. Het gebouw zal aan deze zijde een representatieve schil krijgen waarmee het beeld vanaf de T-splitsing richting het perceel een flinke verbetering ondergaat. Hier keek men in de huidige situatie tegen de blinde gevel van het bijgebouw aan. Daarnaast zorgt de bewuste keuze voor het behoud van het doorzicht en de organische vorm voor een goede afronding van het cluster bebouwing aan de westzijde van de Cranendoncklaan.



Bouwmassa

De woning heeft een organische basisvorm. Door het toepassen van verschillende dakschilden wordt het volume onderbroken. De dakschilden zijn als gebogen lessenaarsdaken op de hoofdmassa gepositioneerd. Deze dakschilden hebben verschillende hoogtes. De totale bouwhoogte zal niet boven de toegestane 8m reiken. Deze hoogte komt overeen met de hoogtes die in de omgeving in de traditionele bouw (twee bouwlaag met kap) aan de Cranendoncklaan zijn toegepast. De dakschilden zullen worden uitgevoerd met een overstek (onderscheid tussen basement en kap). Ook dit zijn aspecten die zijn te herleiden uit de bestaande bebouwing in de directe omgeving.

Het bijgebouw zal in het verlengde van de organische vorm van het hoofdgebouw worden geplaatst. Het bijgebouw staat daarmee niet voor de gevelrooilijn maar ook niet achter de gevelrooilijn. In architectuur en vormgeving zal het bijgebouw in gelijke sfeer en stijl van het hoofdgebouw worden uitgevoerd. Hiermee kan het bijgebouw niet als losstaand gebouw worden gezien dat ondergeschikt gepositioneerd is, het maakt in deze setting onderdeel uit van de totale compositie. Het bijgebouw is wel als ondergeschikt herkenbaar door zijn hoogte en massa. Het hoofdgebouw blijft duidelijk als dusdanig herkenbaar.



Voorgevel woonhuis

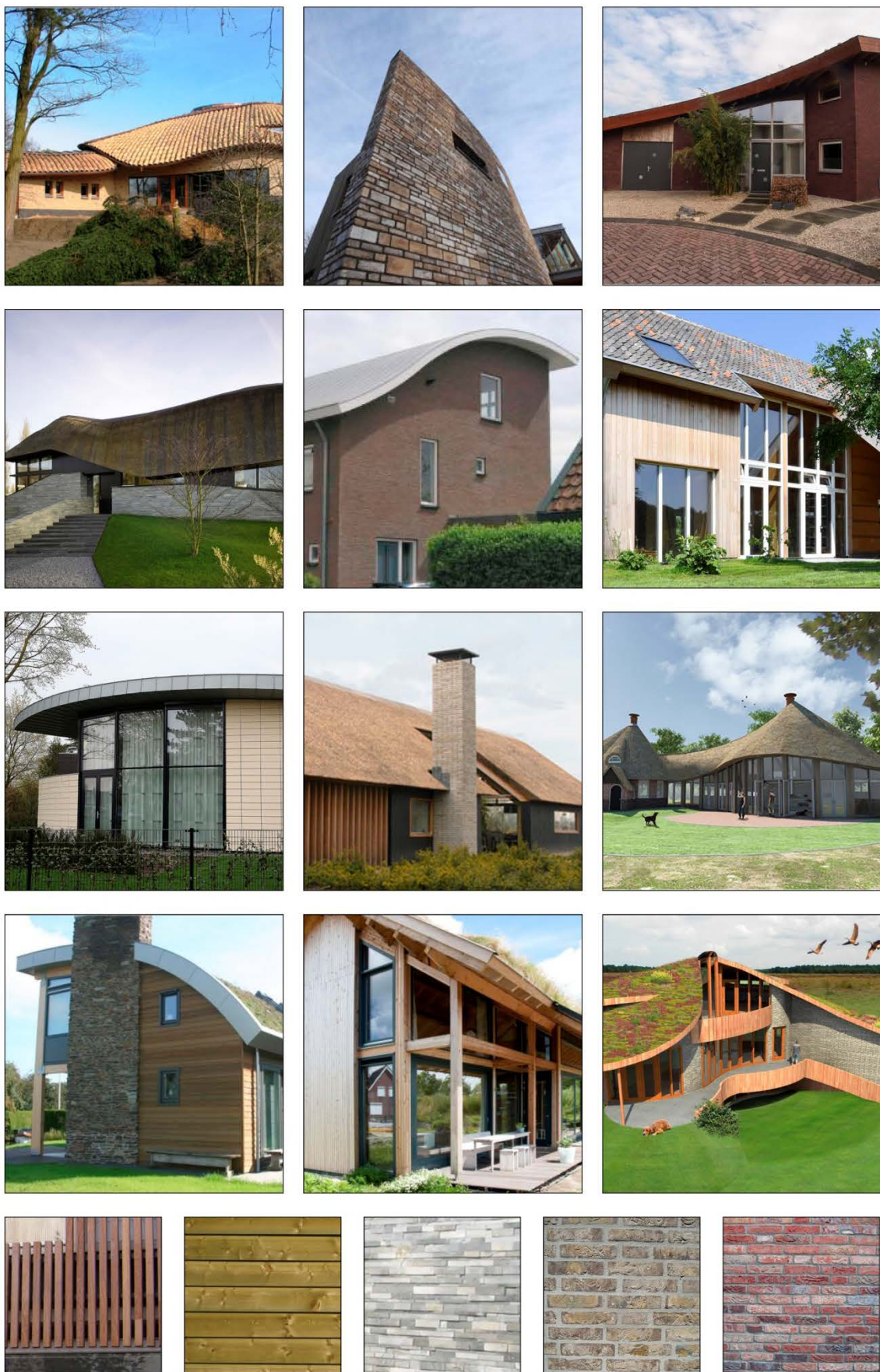
Sfeer

Door de ligging in het buitengebied komen er veelal agrarische bedrijven met landhuizen en woonboerderijen rondom Cranendoncklaan voor. De karakteristiek van het landelijk gebied dient de organisch vormgegeven woning ook uit te stralen. Dit betekent het toepassen van traditionele materialen en het vinden van eenvoud in vormgeving en detaillering. Dit kan op een eigentijdse, moderne manier worden neergezet. De organische vorm wordt versterkt wanneer gekozen wordt een heldere indeling van de gevel. Er zal duidelijk verschil zijn tussen gesloten en open delen in de gevel. Constructie mag zichtbaar zijn en de daken liggen op de massa. Grote glaspartijen zorgen voor een goede verbinding van buiten naar binnen en andersom. Door het gebruik van natuurlijke materialen en grote gevelopeningen wordt de link gelegd met het omliggende landschappelijke karakter.

3.0 Beknopt beeldkwaliteitplan

Materialen

De organische vorm wordt versterkt wanneer gekozen wordt voor het gebruik van natuurlijke materialen. Basismaterialen zoals (bak)steen, glas en hout passen bij de landschappelijke karakteristiek. Andere materialen mogen worden toegepast indien ze ondergeschikt zijn aan de hoofdmaterialen baksteen, glas en hout. Het dak kan worden uitgevoerd als natuur- of lestenendak maar ook als rieten dak of modern zinken dak. Grote glaspartijen in het gevelvlak zijn wenselijk. Hiermee kan men optimaal genieten van de directe omgeving. Raamopeningen zullen gevelvlakvullend worden uitgevoerd om een open karakter neer te zetten. Daar waar de gevel een gesloten karakter heeft worden raamopeningen enkel als kleine openingen in de gesloten wand vormgegeven. Verdere detaillering van de woning dient in overeenstemming te zijn met het beschreven sfeerbeeld.



Referentiebeelden

Situering	Type	• Organisch landhuis • Vrijstaand
	Rooilijn	• Wisselende rooilijn, glooiend
	Oriëntatie	• Voorgevel oriënteren naar zowel Cranendoncklaan als Toom.
Hoofdvorm	Bouwmassa	• Samengestelde hoofdbouwmassa • Aanbouw mogelijk indien het onderdeel uitmaakt van het totale ontwerp van het gebouw.
	Bouwhoogte	• Maximaal twee bouwlagen met kap
	Kapvorm	• Hellend dak • Gebogen lessenaarsdak
Gevelaanzicht	Gevelopbouw	• Organisch, duidelijk onderscheidt tussen open en gesloten delen • Basement + kap • Samenhangend en evenwichtig, in lijn met sfeer- en architectuurbeeld
	Gevelgeleding	• verticale geleding van de raamopeningen • Toepassing van grote glasvlakken (i.v.m. lichtinval en energie) • Samenhangend en evenwichtig, in lijn met sfeer- en architectuurbeeld
Detailering	Materiaalkeuze	• Gevels: (bak)steen en/of hout • Kozijnen: hout • Ondergeschikte bouwdelen: glas, staal, beton, pleisterwerk en/of zink • Kap: riet, (natuur/lei-)steen, zink
	Materiaalkleur	• Gevels: bruin- / roodspectrum baksteen, hout: onbehandeld of transparant behandeld
	Detailering	• Dakoverstek toepassen • Dakrand (bij overstek) • Toepassen van schoorsteen • Detailering in overeenstemming met sfeerbeeld.