

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Beeldkwaliteitsplan Hilleslagerweg

Mechelen, gemeente Gulpen-Wittem

Definitief

colofon

projectnaam
**Beeldkwaliteitsplan Hilleslagerweg
Mechelen, gemeente Gulpen-Wittem**

datum
April 2026

projectnummer
P07641

opdrachtgever
Gemeente Gulpen-Wittem

BRO
projectleider
MOo

projectteam
SaB, PDa, BWi

bron kaft
BRO

review
MOo

Willemsplein 2
5211 AK 's-Hertogenbosch
+31 (0)73 208 91 55
info.bro@movares.nl
www.movares.com

movares  smart
urban
engineering



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
	Doel van het beeldkwaliteitsplan	4
	Ambitiekader	4
	Inspiratiekader	4
	Toetsingskader	4
	Leeswijzer	4
2	Plangebied en omgeving	5
2.1	Locatie plangebied	5
2.2	Omgeving	6
3	Concept stedenbouwkundig schetsplan	7
	Toelichting plan	7
4	Landschappelijk inpassingsplan	8
	Toelichting plan	8
5	Beeldkwaliteit	9
	Uitgangspunten voor beeldkwaliteit	9
	Zonering	9
	Openbaar gebied	9
	Woonpercelen	9
5.1	Openbaar gebied	10
	Wegprofiel	10
	Groenstructuur	10
	Referenties	11
5.2	Uitgeefbaar gebied	12
	Bebouwing	12
	Perceel	12
	Referenties	14

1 Inleiding

Doel van het beeldkwaliteitsplan

Aan de Hilleshagerweg in Mechelen is CPO Mechelen voornemens een woonbuurt te ontwikkelen. Voorliggend beeldkwaliteitsplan vormt het kwalitatieve en beeldvormend kader voor deze ontwikkeling. Een beeldkwaliteitsplan geeft derhalve in woord en beeld de uitgangspunten voor het ontwerp van bebouwing en de inrichting van de buitenruimte. Het is een leidraad en toetsingskader voor de beoordelingen van omgevingsvergunningen en de welstandsbeoordeling. Het beeldkwaliteitsplan vormt daarmee de brug tussen de uitgangspunten en gedachten achter het landschappelijke inpassingsplan en de daadwerkelijke bouw van de woningen. Concreet dient het beeldkwaliteitsplan als:

- Ambitiekader
- Inspiratiebron en richtinggevend kader voor architecten van nieuwbouw en ontwerpers van de openbare ruimte
- Toetsingskader voor de welstandscommissie bij de beoordeling van de bouwplannen op redelijke eisen van welstand in het kader van de omgevingsvergunning

Ambitiekader

Het ambitiekader dient tot doel om de woningbouwontwikkeling voor wat betreft beeldkwaliteit kenbaar te maken en vast te leggen. Deze toelichting bestaat uit de vertaling van het landschappelijk inpassingsplan Hilleshagersweg.

Inspiratiekader

Ten tweede dient het beeldkwaliteitsplan een inspiratiekader te zijn dat ertoe uitnodigt bij bouwen of verbouwen tot kwalitatief hoofdwaardige planvorming te komen. Het inspiratiekader vormt het beeldende onderdeel van de rapportage. Door middel van referentiebeelden, tekst en tekeningen, zijn de gewenste ruimtelijke kwaliteiten voor het gebied verbeeld en verwoord. Dit inspiratiekader gebruikt de ontwerper (veelal een architect of civiel tekenaar) in het vervolgtraject voor verder uitwerking.

Toetsingskader

Ten derde dient het beeldkwaliteitsplan als toetsingskader voor welstand en geeft het naast het omgevingsplan (kwantitatief kader) de nodige beeldkwaliteitseisen (kwalitatief kader) waaraan de gemeente ingediende bouwplannen dient te toetsen. Om het beoogde eindbeeld te kunnen bereiken zijn er een aantal zaken vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan die als harde kaders gelden voor de planuitwerking: bijvoorbeeld de situering van gebouwen, bouwhoogtes, kapvormen, de minimale maatvoeringen van groenstructuren en beeldbepalende beplanting. Uiteraard mits het beeldkwaliteitsplan (voorzien van procedurele vereisten) wordt vastgesteld als een onderdeel van het omgevingsplan voor dit specifieke gebied.

Leeswijzer

Het beeldkwaliteitsplan is opgedeeld in drie onderdelen; Het plangebied en de omgeving, de landschappelijke inpassing en de beeldkwaliteit per zonering.

In **hoofdstuk 2** wordt het plangebied beschreven aan de hand van een beknopte toelichting, aangevuld met foto's van de huidige situatie.

In **hoofdstuk 3** vind je de landschappelijke inpassing met toelichting. In dit hoofdstuk wordt het ontwerp gemotiveerd en onderbouwd.

Hoofdstuk 4 bevat de beeldkwaliteitseisen van het gebied. De landschappelijke inpassing is hierbij opgedeeld in twee zones: het openbare gebied en het uitgeefbaar gebied.

In het openbaar gebied worden de kwaliteitscriteria uiteengezet met betrekking tot parkeren, infrastructuur, de waterberging en overgangszone. Deze worden verduidelijkt aan de hand van tekstuele toelichting en referentiebeelden.

Het uitgeefbaargebied wordt nader gespecificeerd aan de hand van perceel- en bebouwingscriteria, elk net hun eigen subcategorieën. Ook hier worden de richtlijnen voorzien van toelichtingen en visuele referenties ter ondersteuning van de beoogde ruimtelijke kwaliteit.

2 Plangebied en omgeving

2.1 Locatie plangebied

Het plangebied is gelegen ten oosten van het dorp Mechelen, in de gemeente Gulpen-Wittem. Het ligt aan de Hilleshagerweg, de belangrijkste ontsluitingsweg van het dorp, waaraan Mechelen historisch is ontstaan.

Het gebied kent momenteel een agrarische bestemming en maakt deel uit van een open, glooiend landschap dat voornamelijk wordt gebruikt voor landbouw. Ten zuiden van het plangebied daalt het terrein geleidelijk af in de richting van de Mechelderbeek, ook bekend als de Lombergbeek.



2.2 Omgeving

De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door een glooiend en open landschap, typerend voor het Heuvelland van Zuid-Limburg. Mechelen heeft een glooiend en wijds landschap. Hoogteverschillen doorheen het dorp zijn duidelijk merkbaar. In dit landschap liggen agrarische bedrijven of boomgaarden met hoogstamfruit.

Het dorp wordt gekenmerkt door veel historische bebouwing die typisch is voor de regio. De woningen aan de Hoofdstraat bestaan veelal uit twee bouwlagen met een kap en vormen samen een herkenbaar dorpslint. De bebouwing is afwisselend van aard, met vrijstaande woningen, tweekappers en rijwoningen, waarbij ook de bouwkorrels variëren in omvang en schaal. De rooilijnen en oriëntatie van de woningen zijn wisselend wat bijdraagt aan een organische structuur. De aanwezigheid van hoogteverschillen in het terrein zorgen voor een gevarieerd straatbeeld en een sterke relatie tussen bebouwing en landschap. De openbare ruimte in Mechelen is kleinschalig en vaak informeel ingericht, met smalle straten, hagen, muurtjes en groenvoorzieningen die aansluiten bij het landelijke karakter.

De gevels zijn doorgaans opgetrokken uit baksteen in roodbruine tinten, of zijn wit geschilderd of voorzien van licht pleisterwerk. Hout komt voor als gevelbekleding in de vorm van planken, of als onderdeel van een vakwerkconstructie waarin het een dragende en beeldbepalende functie heeft. De gebouwen hebben een dorpse uitstraling door een ritmische gevelindeling en een traditioneel kleurenpalet van rood, bruin, zwart en wit. Klassieke detailleringen zoals natuurstenen raam- en deurlijsten, roedeverdelingen in ramen, en houten luiken zijn veelvoorkomend aan de Hoofdstraat. De combinatie van materialisatie, kleurgebruik en gevelopbouw zorgt voor een sterk ritmisch gevelbeeld met een duidelijke regionale signatuur.



Bebouwing aan de Hoofdstraat



Mechelen dorp



Bebouwing aan de Hilleshagerweg



In de omgeving staan veel boomgaarden



Afwisseling bouwkorrel, rooilijn, oriëntatie



De weg ligt lager dan de percelen

3 Concept stedenbouwkundig schetsplan

Toelichting plan

Het stedenbouwkundig plan voorziet in de toevoeging van 21 nieuwe woningen aan de dorpsstructuur van Mechelen. De uitbreiding is zorgvuldig gepositioneerd om aan te sluiten bij de bestaande ruimtelijke opbouw van het dorp, dat wordt gekenmerkt door een organisch gegroeid dorpslint en een kleinschalige, afwisselende bebouwing.

Van de 21 woningen worden 7 woningen direct aan het dorpslint toegevoegd. Deze zijn gepositioneerd in lijn met de bestaande rooilijnen en sluiten aan bij het ritme van de bestaande bebouwing langs de Hoofdstraat. Binnen deze reeks wordt gevarieerd tussen tweekappers en rijwoningen, wat aansluit bij de bestaande typologische afwisseling in het lint. Deze woningen beschikken beperkt over een eigen parkeervoorziening. Hiermee worden bijkomende inritten op de Hilleshagerweg beperkt, dit draagt bij aan de samenhang van het straatbeeld en verlicht de druk van parkerende voertuigen aan de Hilleshagerweg.

De overige 14 woningen worden ontsloten via een nieuw aangelegde weg. Het ontwerp voorziet één primaire inprikkers met parkeervoorzieningen. Hier kunnen zowel bewoners, als bezoekers van de naastgelegen school, parkeren. Om de woonpercelen/parkeerplaatsen op eigen terrein te bereiken wordt de wegenstructuur afgerond met een eenrichtingsweg van de Hilleshagerweg richting de parkeercoffer. Hiermee wordt er een duidelijke entree naar het gebied voorzien.

De woningen aan de nieuwe weg beschikken eveneens over een wisselende rooilijn om aan te sluiten op de bestaande structuur. Aan de buitenste rand worden vrijstaande woningen en tweekappers gerealiseerd. Hiermee ontstaan doorzichten naar de groenstructuren die het plangebied omkaderen.



4 Landschappelijk inpassingsplan

Het projectgebied ligt hoger dan de Hilleslagerweg, de percelen liggen bij voorkeur op de huidige maaiveld hoogte. De verbindingsweg in de buurt moet dus een stuk lager liggen dan de percelen, wat van nature een holle weg vormt. Dit sluit aan bij de historische infrastructuur van Zuid-Limburg.

De buitenste ring van de percelen sluiten met hun achtertuin aan een groene afbakening van het plangebied. Dit zorgt ervoor dat de woningen vanuit het omliggende landschap worden ingekaderd en de groene rand van het dorp wordt behouden. De houtwal aan de oostzijde begeleid nu ook het zicht van de bezoeker naar het omliggende landschap.

Een deel van het parkeren wordt op de eigen kavels opgelost, de overige parkeerplaatsen worden aan de westzijde geclusterd in een parkeerweide met doorlaatbare verharding. Perceelsgrenzen worden bij voorkeur groen ingericht door middel van een haag, welke aan de voortuin laag is.

Het huidige reliëf van het projectgebied kent een natuurlijk hoogteverloop, waarbij het laagste punt zich bevindt in de zuidwestelijke hoek en het hoogste punt in het noordoosten. Door deze topografie stroomt het hemelwater van nature af richting het zuidwesten. Om dit water op te vangen worden aan de zuidzijde - waar het maaiveld het laagst ligt - meerdere waterbergingsvoorzieningen gerealiseerd. Vanwege het hoogteverschil langs deze zijde is het noodzakelijk om meerdere bergingspunten te creëren, zodat het water op verschillende hoogtes kan worden opgevangen. De aanwezige holle wegen spelen hierin een belangrijke rol: zij verzamelen het afstromende water en leiden dit richting de waterbergingsvoorzieningen. De afvoer van het water zal plaatsvinden via twee ondergrondse buizen die onder de percelen door lopen.



Waterbergingsopgave

Voor de opgave wordt het verharde oppervlak bij elkaar opgeteld. Voor deze berekening tellen de woningen en bijgebouwen (1.453m^2) voor 100% mee, net als de weg (930m^2) en de openbare parkeerplaatsen (500m^2). De tuinen (4.709m^2) tellen voor 70% mee. Wat voor een totaal zorgt van ca. 6.179m^2 . Bij een bergingsopgave van 80mm, komt dat neer op ca. 495m^3 benodigde bergingscapaciteit.

Een infiltratieriool onder de weg kan hiervan 79m³ bergen. De wadi's aan de zuidkant bergen hiervan 353m³. Dit is niet voldoende capaciteit. De resterende 63m³ moet ergens op het terrein worden geborgen. Dit kan bijvoorbeeld onder de parkeerplaatsen middels infiltratiekragen.

Inpassingsmaatregelen:

- ① Robuuste houtwal met variatie in soorten
- ② Doorzetten groene dorpsrand
- ③ Waterberging
- ④ Kruidenrijk grasland
- ⑤ Parkeerweide met grasbeton
- ⑥ Lage knip- en scheerhaag voor geveelijn
- ⑦ Hoge knip- en scheerhaag als perceelsafschieding
- ⑧ Verlaagde weg

5 Beeldkwaliteit

Uitgangspunten voor beeldkwaliteit

Het beeldkwaliteitsplan vormt een nadere uitwerking van de stedenbouwkundige opzet en geeft richting aan de ruimtelijke en visuele kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling in Mechelen. Doel is om de uitbreiding op een zorgvuldige en samenhangende wijze in te passen binnen het bestaande dorpsbeeld, waarbij de karakteristieke kwaliteiten van Mechelen als Zuid-Limburgs lintdorp worden gerespecteerd en versterkt.

Zonering

Ten behoeve van de leesbaarheid van dit beeldkwaliteitsplan zijn er twee zones aangewezen waarin de criteria geordend zijn. Bij de beoordeling van de criteria dient steeds het totaalbeeld van de ontwikkeling als uitgangspunt te worden genomen.

In de volgende hoofdstukken wordt de beoogde beeldkwaliteit per zone geïllustreerd en beschreven. De criteria zijn in de volgende twee zones geordend: openbaar gebied en woonpercelen.

Openbaar gebied (groene zone)

Het openbaar gebied is de zone waar niet gebouwd wordt en waar beeldkwaliteitsrichtlijnen voor de inrichting van dit gebied gelden. Deze zone is deels wel (noordelijk) en deels niet openbaar toegankelijk (vanaf de afgebeelde knip). In de zone zijn aanwezig: de weg, het openbaar parkeren, de bossages en het waterbergingsgebied.

Woonpercelen

De woonpercelen betreft de zone die uitgegeven wordt en voor privégebruik bestemd is. In deze zone liggen de voortuinen, de bebouwing, de achtertuinen, brandgangen en erfafscheidingen.



5.1 Openbaar gebied

Wegprofiel

De rijbaan aan de westzijde is de primaire ontsluiting, hier is tevens het straatparkeren gesitueerd. Het straatparkeren wordt uitgevoerd met grastegels zodat het straatbeeld een groen karakter krijgt, ook laten deze grasbetontegels meer water door dan de standaard klinkers. De straatparkeerplaatsen worden afgewisseld door bomen voor een groener straatbeeld. De bomen krijgen een ritmische opstelling en bestaan uit een prunussoort, waarmee wordt verwezen naar de karakteristieke hoogstamboomgaarden in de omgeving. De overige weg is een secundaire eenrichtingsweg waarmee men de woningen kan bereiken. De grasbermen aan weersijden van de weg krijgen een lichte helling die het hoogteverschil tussen de weg en de woonpercelen overbruggen. Dit wordt gedaan als verwijzing naar de karakteristieke holle wegen in het gebied. Deze bermen bestaan uit kruidenrijk grasland om monocultuur te beperken. Afwisselend kunnen inheems bomen worden toegepast in het straatbeeld.

Groenstructuur

De groenstructuur binnen het plangebied vormt een essentieel onderdeel van de ruimtelijke kwaliteit en draagt bij aan de landschappelijke inpassing van de nieuwe woonomgeving. In de westelijke zone, richting de school, wordt de bestaande groenstructuur versterkt door het toevoegen van inheems struweel.

De zuidzijde van het plangebied wordt gemarkeerd door een langgestrekte houtwal die over de volledige breedte van het terrein loopt. Ten zuiden van deze houtal worden twee wadi's aangelegd, De houtwal bestaat uit soorten die kenmerkend zijn voor de regio en die als kwetsbaar of bedreigd zijn aangeduid op de attentielijst cultureel erfgoed. Hiermee wordt het project op een landschappelijke manier ingepast. Door gebiedseigen elementen wordt de landschappelijke beleving versterkt.

Tabel 1: Regels openbaar gebied

Wegprofiel	Rijbaan	- Rijbaan is lager gelegen dan omliggende woonpercelen (hoogteverschil is maximaal 0,5 m). - Rijbaan is uitgevoerd in rode gebakken klinkers. - In de weg worden molgoten verwerkt om het water efficiënt naar de waterberging te leiden. - De rijbaan heeft een minimale breedte van 3,5 m. - De hoofdontsluiting bij het parkeren beschikt over een breedte van 5,5 tot 6m.
	Parkeerplaatsen	- Straatparkeren wordt uitgevoerd met grasbetontegels of soortgelijke waterdoorlatende verharding. - Parkeerplaatsen worden duidelijk gemarkeerd door het gebruik van contrasterende bestrating. - Er worden maximaal zes parkeerplaatsen aaneengeschakeld, waarna een onderbreking wordt voorzien door een boomvak. - Als verwijzing naar de boomgaarden in de regio worden in de boomvakken prunus geplaatst.
	Bermgroen	- Groen dat gelegen is tussen de rijbaan en het woonperceel bestaat uit onderhoudsarm (inheemse) gras. - Bomen in deze zone zijn vrij te kiezen zolang deze aansluiten bij het groen dat in de boomvakken wordt geplaatst.
Groenstructuur	Westzone	- Richting de school wordt de bestaande groenstructuur aangevuld met inheems struweel. - Richting het zuiden van de zone, langs de perceelsgrens, wordt 2 meter vrijgehouden als onderhoudszone voor het afvoeren van het regenwater naar de wadi. Hier wordt een buis aangelegd om het water efficiënt te kunnen afvoeren.
	Zuidzone	- Door het hoogteverschil aan de zuidzijde bevinden zich hier twee waterbergingen op verschillende hoogtes. Beide hebben een diepte van ongeveer 1 m en een talud van minimaal 1:2. Het hoogteverschil zorgt er ook voor dat een deel wordt afgegraven en een deel wordt opgehoogd. - Een robuuste houtwal wordt aangeplant als projectafscheiding - Bomen in deze zone bestaan uit soorten die kenmerkend zijn voor de regio en als belangrijk en/of kwetsbaar zijn aangeduid. De volgende soorten zijn op basis van de attentielijst cultureel erfgoed voorstelbaar: Spaanse aak, Gewone esdoorn, Beuk.

Referenties



Grasbetontegels voor de parkeerplekken



Gebruik van diverse inheemse plantensoorten



Molgoten voor efficiënte afwatering naar waterberging



Watergang als waterberging met breed talud



Heldere parkeervakken door bestrating



Tussen de parkeerplekken plek voor bomen en begroeiing



Houtwal als omkadering



Onderhoudsarme bermen



Rode klinkers als bestrating

5.2 Woonpercelen

Bebouwing

Stedenbouwkundige inpassing en karakter

De bebouwing sluit aan op het dorpse karakter van de hoofdstraat waaraan het project is gelegen. Subtiële verspringingen in de rooilijn zorgen voor een levendig straatbeeld en voorkomen een monotone gevelrij. Deze opzet verwijst naar de historische lintbebouwing in de regio, waarbij pandgewijze bebouwing kenmerkend is. Hoewel elk gebouw een eigen uitstraling heeft, blijft de architectuur ingetogen en samenhangend. De hoofdvorm is traditioneel en rechthoekig, met kapvormen die variëren afhankelijk van de positie van de woning. Dit zorgt voor een gevarieerd dakbeeld, zonder dat het geheel aan samenhang verliest.

Positionering en volume

De woningen zijn georiënteerd op de straat en liggen aan de voorzijde van de kavels. Hoekwoningen krijgen extra aandacht in de vormgeving, zodat zij een tweezijdige oriëntatie bieden en de zijstraten begeleiden. De vormgeving aan de Hilleshagerweg sluit aan bij de bestaande bebouwing van het lint en wordt voortgezet in maat, schaal en korrel. Dit vertaalt zich naar een eenvoudige rechthoekige hoofdvorm met kap. Het natuurlijke hoogteverschil in het terrein wordt benut om variatie in bouwhoogte en een gelaagd straatbeeld te realiseren.

Detallering en materiaalgebruik

De gevels dienen uitgevoerd te worden in de stijl van het karakter van de hoofdstraat waaraan het project is gelegen. Daarbij geldt dat de gevelarchitectuur ingetogen is en het materiaal uit traditionele kleuren bestaat die overeenkomen met de kleur van bakstenen, hout en/of pleisterwerk. Moderne accenten met bijvoorbeeld glas zijn toegestaan. In het dorp komen vaak lijsten rond ramen en deuren voor; deze kunnen ook in het nieuwe plan worden toegepast om de aansluiting met het bestaande karakter te versterken. De dakpannen zijn donkergrijs of rood, passend bij het bestaande straatbeeld. Gebakken pannen met een matte afwerking dragen bij aan een samenhangend geheel.

Accenten

Binnen het plangebied kunnen accenten ingezet worden om de oriëntatie te versterken. Deze accenten versterken de ruimtelijke structuur. Deze accenten kunnen bijvoorbeeld bestaan uit een verandering van (kap)vorm, hoogte of variatie in materiaal.

Perceel

Erfafscheidingen

De erfafscheidingen binnen het plangebied worden zorgvuldig vormgegeven om bij te dragen aan het dorpse karakter en de ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling. Er wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende zones en situaties, waarbij de overgang tussen openbaar en privé op een natuurlijke wijze wordt vormgegeven.

Aan de straatzijde voor de voorgevelrooilijn worden lage hagen toegepast die een dorpse uitstraling hebben. Typische soorten zoals beuk of haagbeuk sluiten goed aan bij het bestaande straatbeeld van Mechelen en zorgen voor een zachte, groene overgang naar het openbaar gebied. Op belangrijke zichtlocaties binnen de ontwikkeling, waar tuinen grenzen aan het openbaar terrein, worden bij voorkeur hoge meidoornhagen toegepast. Deze hagen bieden niet alleen privacy, maar sluiten ook aan bij het cultuurhistorische landschap van Zuid-Limburg. Om de erfafscheiding te ondersteunen, kan een open raster zoals een trellis of gaaspaneel worden toegevoegd. Dichte erfafscheidingen, zoals schuttingen of muren, zijn op deze plekken niet toegestaan.

Voor percelen die vanuit de openbare ruimte een visuele rol spelen, of semi-openbaar gelegen zijn, wordt eveneens een groene erfafscheiding voorzien. Hier kan gekozen worden voor meidoornhagen of een open structuur met klimplanten. Inheemse, groenblijvende soorten zoals Bosrank of Klimop zijn hierbij voorstelbaar en dragen bij aan een groene en samenhangende uitstraling van het geheel. Tussen de achtertuinten en achter de voorgevelrooilijn is de erfafscheiding vrij te kiezen door de bewoners. Wel wordt gestimuleerd om ook hier groene elementen toe

te passen, zoals hagen of klimplanten, om de groene kwaliteit van het woonmilieu te versterken. Langs de oost- en zuidrand van het plangebied wordt een struweelzone aangelegd. Deze vormt een groene buffer en draagt bij aan de ecologische kwaliteit en landschappelijke inpassing van het plan.

Parkeren op eigen terrein

Indien parkeren op eigen terrein wordt voorzien is deze uitgevoerd met waterdoorlatende materialen. Het parkeren mag afgeschermd worden door lage beplanting en hagen.



Tabel 2: Regels woonpercelen

Bebouwing	Situering bebouwing	- Er is sprake van een speelse rooilijn, de voorgevels van de individuele gebouwen staan nooit in dezelfde lijn. - De voorkanten van de bebouwing zijn altijd op de openbare rijweg gericht. - Tussen de voorgevel en de rijweg is altijd een voortuin aanwezig.
	Bouwmassa	- De bebouwing heeft een traditionele rechthoekige bouwmassa. - Indien bijgebouwen zichtbaar zijn vanaf de rijweg en/of het omliggende landschap dienen deze mee ontworpen te worden met de hoofdmassa. - Indien uitbouwen zichtbaar zijn vanaf de rijweg en/of het omliggende landschap dienen deze te passen bij het ontwerp van de hoofdmassa.
	Daken	- Zadeldaken of schilddaken zijn toegestaan, de kaprichting loopt evenwijdig aan de langste zijde van de bouwmassa. - De goothoogte is maximaal 6 meter en de nokhoogte is maximaal 10 meter. - Hellingshoek van de zadeldak is tussen de 35 graden en 60 graden. - Dakbedekking bestaat uit keramische matte dakpannen in rode of zwartgrijze tinten bij schuine daken. - De vormgeving van dakkapellen dient aan te sluiten bij de maat en verhouding van de bestaande raamopeningen, waarbij een smalle en staande oriëntatie wordt nagestreefd. - Het hoofdgebouw heeft een zadeldak of schilddak, het bijgebouw mag een platdak zijn met als voorkeur een sedum dakbedekking.
	Gevels	- De gevels worden uitgevoerd in gemeleerde lichtbeige/beige/rode/bruine baksteen, hout- en/of mogelijk keimwerk in witte/lichte tinten. - De detaillering van de gevels is passend bij de historische bebouwing die langs de Hilleslagerweg/Hoofdstraat te vinden is. (maat en schaal van de ramen, dakkapel, goot e.d.) - De kozijnen dienen een houten uitstraling te hebben. - De raamverdeling speelt een structurerende rol in het gevelbeeld. - Detaillering kan onder andere bestaan uit: spatrand, spekrand, horizontale metselverbanden over de gevel of bij de gevelopeningen. Of losse elementen zoals muurankers of luiken.
Perceel	Erfafscheidingen	- Aan de straatzijde (vóór de voorgevelrooilijn) is er sprake van een lage haag die is uitgevoerd in haagbeuk of beukhaag (ca 70 - 120 cm). - Op zichtlocaties (afbeelding p. 12) waar tuinen grenzen aan openbaar terrein zijn hoge meidoornhagen of veldesdoornhagen verplicht (ca 200 cm). Een open raster zoals een trellis of gaaspaneel mag ter ondersteuning aan de private zijde worden toegevoegd, maar dichte erfafscheidingen zoals schuttingen of muren zijn hier niet toegestaan. - Percelen met een visuele of semi-openbare rol (afbeelding p. 12) moeten worden voorzien van een groene erfafscheiding, bestaande uit meidoornhaag, veldesdoornhaag of een open structuur (gaaswerk/trellis) met klimplanten. Bij de tussenwoningen mag hier een looppoort met een doorgang van maximaal 1m worden voorzien. - Overige erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn en tussen achtertuinen zijn vrij in keuze voor bewoners (max. 200 cm), maar het toepassen van groene elementen zoals hagen of klimplanten wordt sterk gestimuleerd. - Aan de oostelijke en westelijke plangrens wordt een houtwal van minimaal 3 meter breed zodanig uitgevoerd dat de bebouwing vanaf het landschap vrijwel niet zichtbaar is. Deze houtwal bestaat uit gemengde beplanting en bomen die in de omgeving voorkomen zoals meidoorn, sleedoorn, hulst, veldesdoorn, gelderse roos, vogelkers, hazelaar, zomereik. Aan de tuinzijde van de houtwal kan eventueel een erfafscheiding met open structuur (gaaswerk/trellis) worden voorzien.
	Verharding	- In de voortuin is uitsluitend verharding toegestaan die benodigd is ten behoeve van toegang verschaffen tot de woning en het parkeren op eigen terrein. - De verharding kan bestaan uit grind, kasseien, oud gebakken klinkers of getrommelde verouderde betonklinkers voor een natuurlijke/nostalgische uitstraling. De verharding heeft een overwegende geel-rood-bruine (onder)toon. Verharding achter de achtergevelrooilijn is vrij te kiezen indien deze geen afbreuk doet aan de (openbare) beeldkwaliteit. - Parkeren op eigen terrein wordt zo veel mogelijk aan de zijkant van de woning opgelost. - Maximale verhardingsbreedte ten behoeve van parkeren en erftoegang is 6 meter.

Referenties



Gemeleerde bakstenen in rood/bruine basistinten



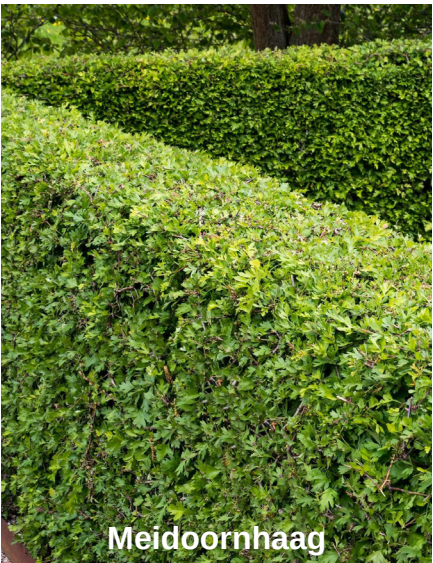
Kleuren palet baksteen



Wisselende kaprichtingen



Dorpse bouwaccenten



Meidoornhaag



Kasseien

Grind

Getrommelde betonklinker



Lijsten rondom de ramen



Eenvoudige kap met schoorsteen of geveltop



Moderne elementen zijn ingetogen en passend bij de lokale bebouwing



Lage haag voor de voorgevelrooilijn

