



gemeente Tynaarlo

Beeldkwaliteitplan **Woningbouw Paterswolde Noord**

26 september 2017 – Definitief



Inhoud

	Blz.
1 Inleiding	3
2 Huidige en nieuwe situatie	5
2.1 Historie	5
2.2 Huidige situatie	7
2.3 Nieuwe situatie	7
3 Samenhang villapark en ambitie architectuurbeeld	9
3.1 Samenhang villapark	9
3.2 Inrichtingsontwerp openbare ruimte	9
3.3 Ambitie architectuurbeeld	9
3.4 Overgang naar naastliggende percelen	11
4 Welstandscriteria villapark	13
4.1 Samenhang en variatie woningen	13
4.2 Situering van de woning en erfinrichting	13
4.3 Massa en vorm	14
4.4 Gevelbeeld	14
4.5 Detaillering, materiaaltoepassing en kleurstelling	15

Een rapport in opdracht van gemeente Tynaarlo
Het beeldkwaliteitplan is samengesteld door HKB Stedenbouwkundigen

1. Inleiding

Op de locatie aan de Groningerweg 6-8 in Paterswolde noord, tussen de boerderij aan de Groningerweg 12 en de Boterdijkbebouwing in het zuiden wordt een nieuwe ontwikkeling voor een parkachtige woonbuurt voorzien. Het betreft maximaal 12 vrijstaande woningen op ruime kavels, waarvoor een specifieke opzet is gekozen met een hoog ambitieniveau.

Dit beeldkwaliteitsplan is de uitwerking van de uitgangspunten voor het stedenbouwkundig ontwerp zoals deze in het bestemmingsplan voor de ontwikkelingslocatie Woningbouw Paterswolde Noord zijn opgenomen. Daarom is in dit beeldkwaliteitsplan het betreffende hoofdstuk uit het bestemmingsplan integraal overgenomen als toelichting op de ruimtelijke context van de nieuwe ontwikkeling. Dit leest u in hoofdstuk 2: Huidige en nieuwe situatie.

Dit beeldkwaliteitsplan gaat vervolgens nader in op de ambities om deze ontwikkeling de samenhang van een villapark te geven. In hoofdstuk 3 volgt een omschrijving van de samenhang van het totale villapark, voor zowel de bebouwing, de inpassing van het plan in de omgeving als het nog uit te werken plan voor de groeninrichting van de collectieve ruimte met de ontsluiting.

Ontwikkeling integraal ontwerpconcept

Op basis van de ambities omschreven in dit beeldkwaliteitsplan zal door de ontwikkelende partijen een integraal ontwerpconcept worden bepaald voorafgaand aan de uitwerking van de definitieve bouwplannen. Het villapark is een maatwerk project, waarbij binnen de totale samenhang, de individuele villa's individueel worden uitgewerkt. Bij deze uitwerking van het integrale ontwerpconcept zullen nadere keuzes worden gemaakt over bijvoorbeeld de definitief toe te passen materialen, kleuren, beplantingssoorten en dergelijke.

Dit nog op te stellen integrale ontwerpconcept vormt de uiteindelijke onderlegger voor toetsing door de welstandscommissie van het ontwerp van de individuele woningen bij de aanvraag van de omgevingsvergunning. Dit integrale ontwerpconcept wordt ter goedkeuring aangeboden aan het college van B&W en wordt leidend in de welstandstoetsing. De welstandscriteria die in dit beeldkwaliteitsplan in hoofdstuk 4 zijn opgenomen zijn daarom richtinggevend en nog niet bindend als toetsingscriteria.

Dit beeldkwaliteitsplan valt hiërarchisch gezien onder het welstandsbeleid van de gemeente Tynaarlo. Als aspecten niet zijn opgenomen of in geval van twijfel wordt teruggegrepen op de welstandsnota 2014 van de gemeente. Het één en ander conform paragraaf 3.5 welstandsnota 2014.

Alle afbeeldingen in dit beeldkwaliteitsplan zijn richtinggevend of voorbeelden, er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Topografische kaart van 1813 – 1818. Rechts boven zijn de veenverkavelingen van het Paterswoldesmeer te zien. Ook de route over de Schelfhorst en de Boterdijk duidelijk zichtbaar. Boven aan de tekening is de laagte van het Elsburgeronland te zien. Deze laagte werd in 1860 afgesneden van het Paterswoldesmeer door de aanleg van de Groningerweg.



Topografische kaart anno 2015 te zien. Hier zijn de diverse gedeelten van Eelderwolde te zien. Ook zijn Ter Borch en de Piccardthof duidelijk zichtbaar.

2 Huidige en nieuwe situatie

De tekst in dit hoofdstuk is integraal overgenomen, zijnde Hoofdstuk 3, uit het bestemmingsplan voor Woningbouw Paterswolde Noord.

2.1 Historie

De Groningerweg en westelijk het gehucht de Schelfhorst maken deel uit van de rug van Tynaarlo. Een zandrug, parallel aan de Hondsrug, die is ontstaan in de laatste ijstijd. Het kruiende ijs heeft de onderliggende keileemlagen als het ware geschaafd en een structuur achtergelaten in noord-noordwestelijke richting. Deze ruggen hebben plaatselijk lagere gedeelten. Noordelijk van de locatie zijn bijvoorbeeld het Krulingbos en de Esburgeronlanden te vinden. Rondom de rug van Tynaarlo zijn de beekdalen van de Drentse Aa en de Eelder- en Peizermeden te vinden.

Zoals in de cultuurhistorische paragraaf is beschreven, is het gebied vooral in de volle middeleeuwen in ontwikkeling gekomen. Aan de zijde van het Paterswoldsemeer bijvoorbeeld werd bodemdaling in de loop van de 13e eeuw een serieus probleem. Dit had te maken met de onderliggende veengronden. Ten behoeve van de waterhuishouding werd in deze periode een dijk aangelegd onder andere ter plaatse van de Meerweg en de Hoornsedijk. De ontginning van de veengronden werd in de 16e en 17e eeuw ter hand genomen. In deze tijd waren er feitelijk twee manieren om vanuit het gebied naar de stad te gaan. Via de Schelfhorst, westelijk van de locatie, liep een pad naar het noorden langs het huidige omgelegde Eelderdiep om in het huidige ter Borch bij het Bakkerslaantje af te slaan richting de stad. Een tweede route verliep via de Meerweg. Op navolgende afbeelding zijn deze structuren te zien. Net als de route naar Paterswolde en de Boterdijk. De Groningerweg naar het noorden is deels een zandpad.

Het grootste gedeelte van de hoger gelegen gedeelten van de rug zijn ontgonnen als een hollandveenontginning, op navolgende afbeelding als een onregelmatig blokverkaveling te zien.

Rond 1860 werd de Groningerweg verhard en verlengd als een route richting de stad. De weg volgt overigens hoogtelijnen van de rug van Tynaarlo. In de 2e helft van de 19e eeuw zijn op de hoger gelegen gedeelten in totaal zes boerderijen aanwezig. De periode van de veenontginning is voorbij met de aanleg van de Groningerweg. Ook met de verharding van de Meerweg in 1907 wordt het gebied toegankelijk gemaakt voor recreatie. Voor de WOII worden op diverse plekken recreatieve voorzieningen aangelegd. Ook komt er geleidelijk aan woonbebouwing in het gebied. Aan de Groningerweg wordt nog steeds vooral op de hoger gelegen gedeelten gebouwd. Vooral na de WOII volgen steeds nieuwe kleine groepen woningen in eenzelfde bouwstroom, die steeds een eigen villa-architectuur hebben, passend bij hun tijd. Als gevolg van deze reeks van ruimtelijke ingrepen is in de loop van de tijd het volgende beeld ontstaan van de Groningerweg:

1. De straat volgt het natuurlijke karakter van een van de hoogtelijnen van de rug van Tynaarlo.
2. Naast een lineair karakter kent de straat een reeks van sub-ruimtes. De nieuwbouw, die vooral vanaf de WOII werd geïntroduceerd werd steeds in groepen, enkele meters achter de bestaande bebouwing geplaatst.
3. De verkavelingen staan in de meeste gevallen onder een hoek ten opzichte van de straat. De veenverkavelingen volgende hun eigen richting.
4. De school vormde door haar specifieke ligging tussen een bestaande boerderij en de bebouwing van de Boterdijk een eigen sub-ruimte. Een sub-ruimte, die tevens als beëindiging of begin fungeert van de Groningerweg richting het noorden. Zuidelijk van de plek wordt de bebouwing geleidelijk grootschaliger en ook de ruimtes zijn anders van aard.
5. De architectuur aan de Groningerweg kent villa achtige bebouwing.



Luchtfoto van de school en haar omgeving (bron: Google Maps)



Huidige inrit plangebied vanaf Groningerweg (bron: Google Maps)

2.2 Huidige situatie

PLANGEBIED

Het plangebied is gelegen aan de Groningerweg ten noorden van de kern Paterswolde. Het plangebied kent een oppervlakte van bijna 2 ha (ruim 19.000 m²). Het plangebied bestaat uit een voormalig schoolgebouw (voormalige OBS Paterswolde Noord, tijdelijk bewoond), drie schuurtjes, twee weiden, een speelveld van de school en een perceel met ruige vegetatie. Verder zijn er een aantal ondiepe (begroeide) watergangen, opgaande beplanting en verharding. Aan de zuidzijde is een schakelstation met trafo aanwezig. Eveneens is een antenne-inrichting aanwezig die zal worden verplaatst.

OMGEVING

De (smalle) Boterdijk ligt aan de zuidzijde van het plangebied. Aan de Boterdijk is sprake van gevarieerde (deels beeldbepalende) woonbebouwing, die in leeftijd en architectuur uiteenlopend is. De bebouwing is in een royale groene setting gesitueerd (laanbomen) met relatief veel ruimte tussen de woningen.

De doorgaande Groningerweg kent eveneens gevarieerde (deels beeldbepalende) woonbebouwing, die ook royaal in het groen is gelegen. Richting de rotonde (naar het noorden) heeft de bebouwing meer volume en is hoger. Hier is ook sprake van appartementen en bedrijfsbebouwing. Over het algemeen is deze bebouwing recenter gerealiseerd ten opzichte van het zuidelijker gelegen deel van de Groningerweg.

Direct ten noorden van het plangebied ligt een oorspronkelijke boerderij, eveneens in een landelijke setting.

2.3 Nieuwe situatie

In navolging van de vorenstaande karakteristieken (paragraaf 2.1 Historie) is voor de locatie een nieuw ruimtelijk beeld geïntroduceerd. Hierbij wordt net als in het overige gedeelte van de Groningerweg een kleine groep villa-achtige woningen voorzien. Samen vormen zij een nieuwe overgang tussen de bestaande boerderij en de achterkanten van de Boterdijk.

De plek vormt de beëindiging van de reeks van ruimtes in de straat. Omdat de bestaande boerderij vrij ver naar achteren geplaatst is en de Boterdijkbebouwing juist vrij ver naar de straatzijde komt is de uitwerking specifiek. Om deze overgangen op een elegante manier te op te lossen, zijn de woningen alzijdig. Zij zijn van meerdere zijden aansprekend. Ook het ontwerp van de openbare ruimte en de tuinen sluit zowel aan op de specifieke ligging van de locatie in het lint als op het alzijdige karakter.

Dit leidt tot een aantal uitgangspunten voor het stedenbouwkundig ontwerp:

- er is sprake van een samenhangend architectonisch beeld met veel aandacht voor de overgangen naar de belendende percelen (waaronder de boerderij aan de noordkant en de woning ten zuiden van de locatie);
- er is sprake van villa-achtige architectuur, met gebruikmaking van grote dakoverstekken;
- de gebouwen worden zo ontworpen dat de overgang met de omgeving geleidelijk is;
- de bebouwing bestaat uit samengestelde volumes;
- alzijdigheid van de bebouwing;
- belang van erfgrenzen.



Voorbeeld voor een verkavelingsopzet waarin de samenhang tussen de parkachtige opzet van de openbare ruimte, de ontsluiting, tuinafscheidingen en omgeving in beeld is gebracht als een samenhangend villapark.

3 Samenhang villapark en ambitie architectuurbeeld

De ambitie voor de vormgeving van dit nieuwe villapark ligt hoog. Deze hoge ambitie betreft zowel de architectuur van de bebouwing, de inpassing in de omgeving, als ook de inrichting van het groen en ontsluiting in het plangebied. De samenhang hiertussen bepaalt de uitstraling als totaalconcept.

3.1 Samenhang villapark

De ontwikkeling van het villapark betreft maximaal 12 vrijstaande kavels in een parkachtige setting. Deze parkachtige setting ontstaat niet vanzelf, hiertoe is een stedenbouwkundige opzet gekozen met een openbare ruimte met groen en doorzichten naar de omgeving. Ook de overgang van deze openbare ruimte naar de tuinen is bepalend voor een parkachtige sfeer, deze dient dus afgestemd te worden op het geheel. Voor de architectuur wordt gekozen voor een architectuurbeeld dat passend is bij een villapark. Om te zorgen voor versterking van de samenhang in het villapark worden de ontwerpen van de individuele woningen ook onderling afgestemd. Om deze onderlinge afstemming te garanderen wordt door de ontwikkelende partijen een integraal ontwerpconcept met uitgewerkte verkaveling bepaald, waarbinnen individuele woningontwerpen kunnen worden uitgewerkt.

3.2 Inrichtingsontwerp openbare ruimte

Door een openbaar groengebied met een ruime opzet ontstaan vanaf de Groningerweg zichtlijnen het woongebied in. In deze collectieve openbare ruimte ligt de ontsluiting in een lus langs alle woningen. De woningen zijn daardoor allemaal gekoppeld aan de collectieve ruimte en daarmee aan de Groningerweg. Dit (deels) openbare groengebied krijgt zoals eerder genoemd een parkachtige open inrichting.

Om de parkachtige sfeer te realiseren dient hiervoor een gedetailleerd inrichtingsplan ontworpen te worden waarin aandacht is voor bomen en beplanting die passend zijn in de sfeer van de omgeving, maar ook extra parkachtige accenten geeft. Naast beplanting dient ook sprake te zijn van een lichtplan met sfeervolle uitstraling en een uitwerking van het straatprofiel met materialisering van de ontsluitingsweg. In het ontwerp kan sprake zijn van een waterpartij, de exacte ligging, vorm en grootte zullen nader worden uitgewerkt.

Extra aandacht is nodig voor de inrichting van het groengebied grenzend aan de boerderijkavel Groningerweg 12. Dit perceel is geen openbaar gebied, maar zal wel in het totale inrichtingsontwerp worden meegenomen. Deze groene ruimte dient ook om doorzicht vanaf de Groningerweg te behouden op de naastgelegen boerderijkavel, dit zal in het ontwerp tot uitdrukking moeten komen.

De erfafscheiding van de tuinen speelt een grote rol in de parkachtige beleving. Daarom zullen in het groenplan ook de specificaties van de groene tuinafscheidingen opgenomen dienen te worden. De hoogte en breedte, losse of strakke hagen en beplantingssoorten. Dit geldt voor de voortuinen, maar ook voor de erfgrenzen aan de buitenzijden van het plangebied.

Het inrichtingsplan voor de openbare ruimte zal worden getoetst door de gemeente Tynaarlo.

3.3 Ambitie architectuurbeeld

De ambitie is gericht op een villapark met vrijstaande villa's op maat die onderling kunnen verschillen maar tegelijkertijd een bij elkaar passend bebouwingsbeeld geven. Om zo 'n eigen sfeer en bebouwingsbeeld in het gebied te creëren met een zichtbare samenhang wordt gekozen voor inspiratie vanuit één architectuurstijl die dit villapark een eigen gezicht zal geven. Hier wordt gekozen voor een architectuurstijl geïnspireerd op bijgevoegde referentiebeelden, waaronder beelden van de architect Frank Lloyd Wright.



Referentiebeelden van de architectuurstijl die gekozen is voor de sfeer van het villapark. Zichtbaar zijn karakteristieke aspecten zoals overstekende dakranden, de samengestelde bouwvolumes, bandramen, overkapt balkons en terrassen, lage muren die doorlopen vanuit het huis de tuin in en horizontale belijning van het totaalbeeld.

Voor deze stijl is gekozen vanuit de ambitie om een villapark te maken, en dus voor een architectuurstijl die vaak geassocieerd wordt met villa's. Villa's in deze stijl zijn te vinden in meerdere villabuurtjes in Nederland en het noorden, onder andere in Haren, Glimmen en ook Paterswolde zelf.

Kenmerkend voor villa's met deze architectuurstijl zijn woningen met samengestelde bouwvolumes en met samengestelde daken met flauwe dakhellingen en grote overstekken. Kenmerkend voor villa's met deze architectuurstijl is ook de aandacht voor het overhoekse ontwerp en de alzijdige uitstraling van het gevelbeeld. Elke gevel kent een hoge en gelijkwaardige architectonische kwaliteit. Ook kan er sprake zijn van bijzondere vormgeving van bijvoorbeeld schoorstenen, of erkers die daardoor markante elementen worden. De materialen die zijn toegepast kunnen traditioneel genoemd worden. Vaak zijn dat metselwerk en dakpannen, maar ook wel gevels met stucwerk.

Ook is in deze stijl opvallend dat er sprake is van geleidelijke overgangen tussen de woning en de omgeving, tussen de binnenruimtes en de buitenruimtes. Dit is onder andere zichtbaar aan luifels boven entrees en ook vaak boven terrassen die aan meerdere zijden aan de woningen kunnen zijn gesitueerd. Er worden vaak korte trappen toegepast tussen terrassen en de tuin evenals bloembakken en lage muren die vanuit de woning doorlopen in de tuin en bijvoorbeeld aansluiten op bijgebouwen of lage muren langs inritten. De bijgebouwen zijn in dezelfde stijl ontworpen en vaak in dezelfde materialen uitgevoerd als de woning.

Om individuele villa-ontwerpen te kunnen maken en te kunnen beoordelen of deze individuele villa-ontwerpen voldoende samenhang met elkaar zullen hebben, is bepaald dat door ontwikkelende partijen een integraal ontwerpconcept zal worden bepaald. Zoals benoemd bij het hoofdstuk Inleiding zal dit integrale ontwerpconcept ter goedkeuring worden aangeboden aan het college van B & W en wordt het integrale ontwerpconcept leidend in de welstandstoetsing.

Het integrale ontwerpconcept geeft inzicht in de samenhang van alle ruimtelijk relevante zaken. Gedacht kan worden aan inrichting openbare ruimte, verhardingen, beplantingen, inritten, basis-architectuurconcepten, materiaalkeuzen en kleurgebruik. Uiteraard is deze opsomming niet uitputtend en dienen alle relevante aspecten te worden opgenomen. Met het integrale ontwerpconcept als toetsingskader wordt geborgd dat de villa's "familie" van elkaar zullen zijn en dat voor elke individuele opdrachtgever duidelijk is wat het verwachte totaalontwerp moet bevatten. Binnen dit integrale ontwerpconcept is het wel nadrukkelijk de bedoeling dat er ruimte is voor variatie in o.a. woninggroottes, plattegrondindelingen, architectonisch uitwerking en kavelindelingen.

3.4 Overgang naar naastliggende percelen

De ruimtelijke opzet van het villapark speelt in op de bestaande ruimtelijke situatie en beleving vanaf de Groningerweg en sluit aan op de belendende percelen.

Op de meest zuidelijke kavel aan de Groningerweg sluit de toekomstige villa en tuin aan op de bestaande kavels aan de Groningerweg. Daarom is de afstemming van de overgang van de erfafscheiding van belang. Ook de volumeopbouw van de nieuwe villa en de bijgebouwen moeten aansluiten bij de naastliggende bebouwing.

De villa die op zuidelijke de hoek van de nieuwe ontsluiting en de Groningerweg ligt, dit kan de villa zijn die grenst aan de bestaande kavel langs de Groningerweg, kent een bijzondere ligging met een grote mate van zichtbaarheid vanuit de omgeving. Daarom is het van belang dat deze woning naast een alzijdig architectuurontwerp ook een duidelijke tweezijdige oriëntatie krijgt, zowel op de Groningerweg als op de nieuwe ontsluiting van het villapark.

Aan de noordzijde van de ontsluiting ligt de eerste villa een stuk naar achteren vanaf de Groningerweg, zodat de openheid langs de Groningerweg gewaarborgd blijft. Deze villa is vanuit de omgeving van bijna alle kanten zichtbaar. Daarom is het van belang dat deze woning een duidelijk alzijdig karakter krijgt met ook een goed zichtbare oriëntatie naar

zowel de noord-, oost- als zuidzijde. Deze zijdes kunnen niet als zijgevels of achtergevels getypeerd worden, deze gevels dienen als zichtgevels ontworpen te worden. Ook de tuinafscheiding dient zorgvuldig te worden vormgegeven in samenhang met de groeninrichting van de openbare ruimte.

De naastliggende villa en de villa's aan de westrand van het plangebied zijn ook zichtbaar vanuit het buitengebied. Voor deze villa's geldt dat naast de groene overgang van de tuinen ook de vormgeving van de gevels, met name op de verdieping, beoordeeld worden op een harmonieus bebouwingsbeeld vanuit het buitengebied.

4 Welstandscriteria villapark

Onderstaande criteria zijn gericht op het sturen van de uiterlijke verschijningsvorm om de karakteristieken van de gekozen architectuurstijl van dit plangebied te waarborgen. Maar vooral ook op het waarborgen van de realisatie van een bij elkaar passende groep woningen waarbij een duidelijke architectonische samenhang zichtbaar is en variatie per woning mogelijk is. Daarnaast criteria die gericht zijn op een zorgvuldige overgang van de verschijningsvorm van woningen grenzend aan de omliggende bebouwing. Aanbouwen en bijgebouwen die zichtbaar zijn vanaf de ontsluitingsweg of Groningerweg vallen ook onder de criteria. Daarnaast wordt aandacht besteed aan criteria die gericht zijn op de uitstraling van de erfinrichting die bijdraagt aan de uitstraling als villapark.

4.1 Samenhang en variatie woningen

- a) Variatie in uiterlijke verschijningsvorm van de villa's is wenselijk en ook mogelijk. De woningen kunnen elk eigen plattegronden, bouwvolumes en kavelindelingen op maat krijgen, specifiek voor de kavel en de woonwensen. Ook in de materiaalkeuzes kunnen verschillen worden gerealiseerd binnen de criteria die daarvoor worden gegeven.
- b) Om samenhang te waarborgen wordt bij elk bouwplan getoetst of het past binnen het integraal ontwerpconcept (zoals in hoofdstuk 3.3 Ambitie architectuurbeeld is beschreven), en daarnaast ook bij de ontwerpen voor de overige woningen of reeds gebouwde woningen in het villapark. Dit om te voorkomen dat één of meerdere woningen een dissonant worden binnen het villapark en de samenhang in het bebouwingsbeeld zou verstoren.

4.2 Situering van de woning en erfinrichting

De villa's krijgen een royale groene setting waarbij de sfeer van het villapark mede bepaald wordt door de parkachtige inrichting vanaf de Groningerweg en langs de ontsluitingslus. Dit gebied krijgt een open inrichting met gazons en beplanting van bomen en groepen rododendrons dat nog nader uitgewerkt dient te worden in een inrichtingsontwerp. De tuinen worden begrensd door hagen. Langs de buitenzijde van het gebied is een stevige haag aanwezig, en indien nodig wordt deze aangevuld zodat een stevige groene overgang naar het omliggende landschap wordt gerealiseerd. Voor de situering van de woningen op de kavels en de erfinrichting gelden de volgende criteria:

- a) De situering van de woning op de kavel kan binnen het bouwvlak vrij gekozen worden, waarbij de achtergevel ten minste 8 meter van de achterste bouwperceelgrens dient te liggen.
- b) Bij de woning op de zuidelijke hoek aan de Groningerweg dient rekening te worden gehouden met de tweezijdige oriëntatie van deze woning op zowel de Groningerweg als op de ontsluitingslus. Deze woning heeft een voorgevel gericht op de Groningerweg en wordt ook getoetst op passendheid van het ontwerp van hoofdgebouw, bijgebouwen, erfinrichting en erfafscheidingen op de naastliggende bestaande bebouwing. Hierbij dienen de elementen uit het samengestelde bouwvolume gebruikt te worden om de schaalovergangen naar de omgeving op een zorgvuldige manier op te lossen. Als ten zuiden van deze hoek een tweede woning wordt gerealiseerd, heeft deze woning vanzelfsprekend ook de voorgevel gericht op de Groningerweg en wordt dan, in plaats van de hoekwoning, getoetst op passendheid bij de naastliggende bestaande bebouwing.
- c) Bij de woning naast de boerderij op Groningerweg nr 12, dient rekening gehouden te worden met een driezijdige oriëntatie van de woning. De oostgevel richting de Groningerweg én de zuidgevel richting de ontsluitingslus zijn voorgevels, de noordelijke gevel is geen voorgevel, maar wel een zichtgevel. Hiermee dient ook rekening te worden gehouden voor de plaatsing en vormgeving van bijgebouwen. De

elementen uit het samengestelde bouwvolume dienen gebruikt te worden om de schaalovergangen naar de omgeving op een zorgvuldige manier op te lossen.

- d) Alle bijgebouwen zijn in architectonische samenhang met het hoofdgebouw ontworpen. Bijgebouwen kunnen een integraal onderdeel zijn van het samengestelde bouwvolume samen met het hoofdgebouw.
- e) De bijgebouwen van de woningen worden teruggedrooid ten opzichte van de voorgevel van de woning. In gevallen van maatwerk kan van deze situering worden afgeweken.
- f) Op de kavel dienen minimaal 2 parkeerplaatsen voor auto's te worden gesitueerd.
- g) De inrit naar de woning kan in beginsel maximaal 3,5 meter breed worden.
- h) De haag langs de buitenrand van het villapark grenzend aan het buitengebied is eigendom van de bewoners en heeft een minimale snoeihoogte van 2 meter.
- i) De erfafscheiding aan de voorzijde van de kavels aan de onsluitingslus en tussen de woningen onderling zullen bestaan uit groene erfafscheidingen. De soorten en maatvoering zal nader worden bepaald in het inrichtingsontwerp. Deze groene erfafscheidingen zijn eigendom van de bewoners.

4.3 Massa en vorm

- a) Het betreft woningen met samengestelde volumes van één én twee bouwlagen. De woning kan overwegend één bouwlaag betreffen en slechts voor een klein deel twee bouwlagen. Maar dit kan ook omgekeerd zijn waarbij de woning overwegend twee bouwlagen heeft en slechts voor een klein deel één bouwlaag. Belangrijk is dat de bouwmasa wordt opgebouwd uit meerdere bouwdelen, die het totaalbeeld geven van een samengestelde bouwvolume.
- b) Omdat gekozen wordt voor samengestelde bouwvolumes wordt ook gekozen voor samengestelde kappen, waarbij ook delen van de woning met platte afdekking mogelijk zijn.
- c) Voor de kappen, dit zijn er dus meestal meerdere per woning, geldt een flauwe dakhelling tussen 15 en 30 graden. Ondergeschikte delen kunnen een flauwere dakhelling krijgen vanaf 10 graden, of een steilere dakhelling tot 40 graden.
- d) De dakvorm is alzijdig, de dakvorm betreft dus de toepassing van schildaken en eventueel ondergeschikte delen met platte afdekking (maximaal 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw).
- e) Voor de kappen zijn grote overstekken karakteristiek, deze overstekken kunnen wel 2 tot 5 meter bedragen bijvoorbeeld boven balkons, veranda's, terrassen of entrees. Deze overstekken geven de woningen een horizontaal karakter. De minimale overstek van dakranden bedraagt 70 cm.
- f) Bij gebouwdelen met een platte afdekking gelden geen randvoorwaarden voor overstekken.
- g) Bijgebouwen kunnen zowel met kap als plat worden afgedekt.
- h) Het ontwerp van de bijgebouwen en overige gebouwde elementen op de kavel doen mee in de totaalcompositie, daarom worden deze betrokken in de welstandsbeoordeling.

4.4 Gevelbeeld

- a) De architectuurstijl kenmerkt zich door een horizontaal gevelbeeld, dit ontstaat door de overstekende dakranden, maar ook door bijvoorbeeld bandramen, overhoekse raampartijen, horizontale banden langs gemetselde gevelvlakken, horizontale metselverbanden, brede traptreden, tuinmuren en zo meer. In het woningontwerp dienen zeker een aantal van deze middelen ingezet te worden.
- b) Het woningontwerp wordt getoetst op een overtuigend horizontaal gevelbeeld, zowel van de gevels op zichzelf als van de overhoekse beleving van de woning.
- c) Elke woning dient een alzijdig gevelbeeld te krijgen dit betekent voor elke gevel een hoge en gelijkwaardige architectonische kwaliteit.

- d) Aanbouwen en bijgebouwen die zichtbaar zijn vanaf de ontsluitingsweg of Groningerweg vallen ook onder de criteria voor het gevelbeeld en zullen ook worden getoetst.

4.5 Detaillering, materiaaltoepassing en kleurstelling

- a) Hellende daken afdekken met een dakbedekking van pannen, gebakken leien of natuurstenen leien in de kleuren antraciet tot zwart of donkerbruin.
- b) Gevels van baksteen in warme kleuren: donkerbeige, bruinrood, bruin, paarsbruin of in een lichte bijna wit-beige baksteen. Er kan gekozen worden voor effen of genuanceerde baksteen en voor gladde baksteen of baksteen met reliëf. Voor de bakstenen kunnen specifieke sterk horizontale steenformaten worden toegepast. Diepe horizontale voegen kunnen bijdragen aan het specifieke horizontale gevelbeeld. Hiervoor kan ook gewerkt worden met specifieke metselverbanden of metselwerk met reliëf. De definitieve selectie van kleuren en materialen zal worden bepaald in het integraal ontwerpconcept.
- c) Gevels met keimwerk (op gladde baksteen), of stucwerk dekkend geverfd in (gebroken) wit of warme grijs tinten kunnen in ondergeschikte mate voorkomen indien dit passend is in de parkachtige en landschappelijke context. Ook dit zal nader dienen te worden uitgewerkt in het integraal ontwerpconcept.
- d) Ondergeschikte geveldelen kunnen worden uitgevoerd met andere materialen dan het hoofdmateriaal. Hiervoor is hout in natuurtinten geschikt, een andere mogelijkheid is composiet materiaal met vergelijkbare uitstraling. Materialen die worden uitgesloten: panelen en planken van kunststof, metaal of aluminium.
- e) Houten Kozijnen, draaiende delen en daklijsten in de kleuren antraciet tot lichtgrijs of (gebroken) wit, of in houtkleur (zowel naturel als gebeitst, of behandeld met kleurpigmenten in natuurgetrouwe houtkleuren). Kunststof kozijnen kunnen worden toegepast in de benoemde kleurstellingen, deze kozijnen worden getoetst aan een uitstraling vergelijkbaar met houten kozijnen. Aluminium kozijnen kunnen worden toegepast in de kleuren antraciet tot lichtgrijs.