

Beeldkwaliteitsplan Goor Op Stoom Fase I

04/07/2023

Goor, Op Stoom

Fase 1

Dit Beeldkwaliteitsplan beschrijft de ambities en beeldkwaliteitsregels voor de ontwikkeling van Op Stoom Fase 1. Het vormt daarmee een inspiratiedocument voor de ontwikkelende partijen en toetsingsdocument tijdens het ontwikkelproces.

1

Inleiding

I. STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP OP STOOM FASE 1

II. ONTWIKKELPROCES

- a) Doel beeldkwaliteitsplan
- b) Supervisieteam en architectenselectie
- c) Het proces

III. EEN GLIMP VAN DE TOEKOMST

2

Beeldkwaliteitsregels per deelgebied

I. PARKRAND

I. Straatbeeld

- a) Woningtypes
- b) Massaopbouw

II. Kavel

- a) Kavelinrichting
- b) Erfafscheidingen
- c) Parkeren

III. Uitstraling en detaillering

- a) Uitstraling
- b) Gevelindeling
- c) Materiaalgebruik
- d) Detaillering

II. STELTLOPERSTRAAT

I. Straatbeeld

- a) Woningtypes
- b) Massaopbouw

II. Kavel

- a) Kavelinrichting
- b) Erfafscheidingen
- c) Parkeren

III. Uitstraling en detaillering

- a) Uitstraling
- b) Gevelindeling
- c) Materiaalgebruik
- d) Detaillering

III. GRUTTO- EN MERELSTRAAT

I. Straatbeeld

- a) Woningtypes
- b) Massaopbouw

II. Kavel

- a) Kavelinrichting
- b) Erfafscheidingen
- c) Parkeren

III. Uitstraling en detaillering

- a) Uitstraling
- b) Gevelindeling
- c) Materiaalgebruik
- d) Detaillering

1

Inleiding

I. Stedenbouwkundig ontwerp Op Stoom Fase I

Goor staat aan de vooravond van een prachtig avontuur. Het terrein van de voormalige Twentsche Stoomblekerij is dé plek waar de textielindustrie in Twente is ontstaan. Het voorheen afgesloten gebied ligt nu open voor ontwikkeling. In februari 2022 is het Masterplan op Stoom!, en daarmee het fundament van de ontwikkeling, vastgesteld.

Als uitwerking van het Masterplan is er een stedenbouwkundig plan gemaakt voor de eerste fase van de planontwikkeling. Het plangebied van dit deel bestaat uit de Parkrand, de Grutto- en Merelstraat, de Steltloperstraat en de Steltloperstraat. In dit beeldkwaliteitsplan zijn randvoorwaarden waar bebouwing en de inrichting van kavels aan moeten voldoen in deze deelgebieden.



II. Ontwikkelproces

a) Doel beeldkwaliteitsplan

Dit beeldkwaliteitsplan is onderdeel van de Welstandsnota Hof van Twente en een inspiratiedocument voor de architect en toetsingsdocument tijdens het ontwikkelproces. Het doel is het vastleggen van een bepaalde basiskwaliteit voor de inrichting van de kavel en de vormgeving van de woning. Het geeft hiervoor een aantal regels waar de inrichting van de kavel en de vormgeving van de woning aan moet voldoen*. De regels zorgen voor een bepaalde mate van samenhang tussen de bebouwing onderling en haar directe omgeving.

**Aan het beeldmateriaal en tekeningen in dit beeldkwaliteitsplan kunnen geen rechten worden ontleend. De opgenomen referentiebeelden geven de beoogde sfeer weer of geven een toelichting op bepaalde aspecten, maar voldoen niet altijd aan alle beeldkwaliteitsaspecten.*

b) Supervisieteam en architectenselectie

Met de ontwikkeling van Op Stoom wordt een ontwikkeling met een hoge ruimtelijke kwaliteit geambieerd en hoogwaardige architectuur. Cruciaal voor het realiseren van de beoogde kwaliteit is een goede organisatie van het proces. Om dit proces vorm te geven, wordt voor de bouwplanbegeleiding en -toetsing een Supervisieteam geformeerd, met daarin een stedenbouwkundige, architect en civiel-technicus. Het Supervisieteam wordt nodig, zoals bij planvorming van meerdere woningen of bij bijzondere woningtypes zoals appartementen, uitgebreid met een landschapsarchitect. Het multidisciplinaire karakter van het Supervisieteam zorgt ervoor dat vanaf de stedenbouwkundige inpassing van het bouwplan tot aan de realisatie voldoende kennis aanwezig is voor een adequate begeleiding en toetsing.

Om aan te sluiten op de beoogde hoge kwaliteit dient voor de bouwplanontwikkeling door de ontwikkelende partijen in alle gevallen (dus zowel door projectontwikkelaars als particulieren) een erkend architect te worden ingeschakeld, d.w.z. ingeschreven in www.architectenregister.nl.

c) Het proces

Tijdens het ontwikkelproces vinden er minimaal vier overlegmomenten plaats. Het eerste moment bestaat uit overleg tussen het Supervisieteam en architect van de ontwikkelende partij. Hier worden, nog voordat er een ontwerp ligt, de ambities en randvoorwaarden besproken. Vervolgens vinden minimaal drie presentatie-/toetsmomenten plaats: SO, VO en DO. Pas na schriftelijke goedkeuring door het Supervisieteam wordt de volgende fase gestart.

Van de basiskwaliteit zoals opgenomen in dit beeldkwaliteitsplan kan afgeweken worden wanneer aangetoond wordt dat de voorgestelde oplossing een meerwaarde oplevert die de basiskwaliteit ontstijgt, dit ter beoordeling van het Supervisieteam. Wanneer het beeldkwaliteitsplan geen uitspraak doet over de vormgeving van een bepaald onderdeel van het stedenbouwkundig ontwerp, dan geldt de algemene regel dat de oplossing moet passen binnen de betreffende context.

De te presenteren ontwerpen dienen minimaal een week voor het presentatie-/toetsmoment digitaal te worden aangeleverd aan het Supervisieteam. Het Supervisieteam geeft binnen twee weken na het presentatie-/toetsmoment een reactie via de e-mail op het gepresenteerde ontwerp.

Om de bouwplanbegeleiding en -toetsing vlot te laten verlopen dienen alle door de ontwikkelende partij ingediende stukken als één pdf-document te worden aangeleverd en professioneel leesbaar, eenduidig interpreteerbaar en navolgbaar te zijn. Alle stukken zijn op de voorzijde voorzien van versienummer, datum, fase, naam ontwikkelaar/opdrachtgever en architect. Aanpassingen op basis van doorontwikkeling van het plan worden beschreven. Ook wordt aangegeven hoe wordt voldaan aan de uitgangspunten zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan.

De volgende stukken dienen, passend bij de fase, te worden ingediend:

- Situatietekeningen (schaal SO/ VO/ DO schaal: 1:500).
- Plattegronden woningen en andere bebouwing op kavel (SO: schaal 1:200; VO/ DO schaal 1:100).
- Geveltekeningen SO: schaal 1:200; VO/ DO schaal 1:100).
- Doorsnedetekeningen I (SO: schaal 1:200; VO/ DO schaal 1:100).
- Gevelfragmenten (VO: schaal 1:20; DO: schaal 1:10).
- Beeldbepalende details (VO: schaal 1:10; DO: schaal 1:5).
- Materialen- en kleuren bemonstering.
- 3d-impressie/verbeelding.

III. Een glimp van de toekomst

Steltloperstraat

De Parkrand



Verkaveling en inrichting openbare ruimte zijn indicatief

Merelstraat

Gruttostraat

De Parkrand



2

Beeldkwaliteitsregels

I. Parkrand

De woongebouwen aan de Parkrand staan als een omlijsting rond het Stadspark en vieren het groen met royale raampartijen, balkons, loggia's en dakterrassen. Hier komt een aantrekkelijk woonmilieu wat door de hoge architectonische kwaliteit eer doet aan de aanwezigheid van het Stadspark met de Fabriek.

De toon van de Parkrand wordt gezet door de continuïteit van de hagen rond de kavels, eenheid in materiaal van de woningen en een beperkt kleurenpalet. De woongebouwen hebben een heldere hoofdopzet met een rustige gevelindeling. Ze sluiten daardoor aan op de schaal van het Stadspark. Rijkheid ontstaat door het individuele ontwerp van de woongebouwen, verbijzondering in het materiaalgebruik en diversiteit in typologieën.

I. Straatbeeld

a) Woningtypes – variatie in de Parkrand ontstaat door afwisseling in woningtypes

- De Parkrand biedt ruimte aan een mix van woningtypes zoals appartementen, rijwoningen, geschakelde woningen en stadsvilla's. De types worden afgewisseld in het straatbeeld.
- Appartementen en rijwoningen worden ingezet voor het vormgeven van straathoeken en andere stedenbouwkundige accenten.

b) Massaopbouw – eenheid in vorm, hoogte en dakafwerking zorgt ervoor dat de verschillende woongebouwen samen een rand vormen.

- Elk woongebouw heeft een heldere hoofdvorm die in de basis bestaat uit een rechthoekig volume.
- De bebouwing is drie bouwlagen hoog (max. bouwhoogte 11m).
- De bebouwing is uitgevoerd met plat dak voorzien van een mee-ontworpen daklijst.
- De bovenste bouwlaag van de woning mag aan de zijde van de achtertuin tot max. 5m terug gelegen zijn.
- Aan-, uitbouwen en bijgebouwen hebben een max. bouwhoogte van 3.5m en worden uitgevoerd met plat dak.

II. Kavel

a) Kavelinrichting – een set aan regels voor de kavelinrichting zorgt voor samenhang.

- Voorgevels staan parallel aan de voorerfgrens*.
- Bebouwing staat min. 3m en max. 3.5m uit de voorerfgrens (toevoegingen zoals erkers en balkons mogen binnen de 3m tussen voorgevel en voorerfgrens zijn gelegen)*/**.
- Bebouwing staat min. 1m en max. 3.5m uit de zijerfgrens**.
- Aan-, uit- en bijgebouwen staan min. 5m achter de voorgevel. Uitzondering hierop is een carport, hierbij geldt dat deze op of achter de voorgevellijn van de woning staat.
- Vanwege klimaatbestendigheid wordt bij voorkeur al het hemelwater dat op het dak van elk woongebouw valt op eigen kavel geïnfiltreerd. Een vereiste is echter



Elk woongebouw wordt uitgevoerd in één hoofdkleur. Door deze in verschillende kleurnuances toe te passen ontstaat een rijk gevelbeeld (bron: hcva.nl/)



Stedenbouwkundige accenten zoals straathoeken worden gevormd door appartementen of rijwoningen (bron: oomenarchitecten.nl/ fotobewerking De Zwarte Hond)

dat 20mm per m² verhard oppervlakte op de eigen kavel wordt geïnfiltreerd. Bijvoorbeeld in de vorm van een verdieping in de tuin, een (ondiepe) greppel aan de achterzijde van de kavel, een grindkoffer of kunststof infiltratiekragen. Het overige hemelwater mag via de voortuin naar het openbaar gebied worden geleid.

- Vanwege klimaatbestendigheid mag maximaal 50% van elke tuin worden verhard. Een inrichtingsplan dient dit aan te tonen.

** Bij kavels die geen rechte voorerfgrens hebben is de 3m tussen voorgevel en voorerfgrens de minimale afstand.*

***In afwijking van deze regel is een andere afstand ten opzichte van de erfrens mogelijk als dat noodzakelijk is voor een goede inpassing van de woning en tuin op de kavel, gezien vanuit beeldkwaliteit en functionaliteit (ter beoordeling van het Supervisieteam).*

b) Erfafscheidingen – hagen als groene, verbindende structuur om het groene karakter van de Parkrand te versterken.

- De grens tussen kavel en openbaar gebied wordt vormgegeven door een haag. Dit kan een liguster, beuk, haagbeuk of veldesdoorn zijn.
- De haag heeft een breedte van ca. 70cm (twee rijen planten) en wordt aangeplant op de kavel.
- Hagen worden door de gemeente (volgroeid) aangeplant en de eerste drie jaar beheerd.
- Rond de voortuin* is de haag na volgroeien ca. 1m hoog, rond de zij- en achtertuinten die grenzen aan openbaar gebied ca. 1.8m hoog.
- Per kavel wordt de haag max. één keer doorbroken. Uitzondering hierop zijn hoekkavels waarbij de parkeerplaats op eigen terrein aan de andere zijde van de kavel is gesitueerd dan de woningentree. In dit geval mag aan elke zijde van de kavel de haag max. één keer doorbroken worden.
- Een doorbreking voor bereik van de woningentree is max. 1.5m breed. Een doorbreking voor bereik van de parkeerplaats is max. 3.5m breed. Twee naast elkaar gelegen opritten worden gecombineerd in één onderbreking van de haag, met een max breedte van 5m.

** De voortuin wordt gedefinieerd door de voorgevellijn denkbeeldig door te trekken tot aan de zij-erfgrenzen.*

c) Parkeren – door het parkeren achter de voorgevel op te lossen, zijn auto's niet dominant zichtbaar vanaf de straat.

- Grondgebonden woningen met zij-tuin hebben één parkeerplaats op eigen kavel, die is gesitueerd achter de voorgevellijn.
- Bij hoekkavels worden parkeerplaatsen en garage waar mogelijk tussen hoekwoning en naastgelegen woning gesitueerd (dus niet aan de zijde grenzend aan de openbare ruimte).



Eenheid in materiaal en het beperkte kleurenpalet zorgen voor afstemming tussen de woningen (fotobewerking De Zwarte Hond).



Buitenruimtes zoals balkons, dakterrassen en zitgelegenheden in de gevel zorgen voor een levendige relatie tussen bebouwing en het Stadspark (bron: marcello.nl/)

III. Uitstraling en detaillering

a) Uitstraling – Het individuele ontwerp van elk woongebouw geeft de Parkrand een rijk karakter.

- Het ontwerp van de verschillende woningen aan de Parkrand is gevarieerd, dit bijvoorbeeld doordat ze op een eigen manier reageren op de openbare ruimte waar ze gelegen aan zijn, variëren in kleur en/ of type baksteen.
- Bij rijwoningen is sprake van variatie in bijvoorbeeld beukmaat, hoogte, plattegrond en/of vormtaal (dus niet enkel variatie in gevelontwerp).
- Half-vrijstaande woningen, geschakelde woningen en appartementen worden als één woongebouw ontworpen.
- Elke woning heeft min. één gebouwde buitenruimte aan de zijde van het Stadspark, zoals een (Frans) balkon, loggia, erker, zitgelegenheid in de gevel of dakterras. Eventuele dakranden/ borstweringen worden vormgegeven door het verticaal doorzetten van de gevel.
- De hoofd-, aan- en uitbouwen en bijgebouwen op de kavel, vormen samen een architectonisch ensemble, dit door een gelijke vormtaal, kleurstelling en materiaalgebruik.
- Dak-opbouwen, carports en andere toekomstige aanpassingen worden integraal in een gelijke architectuur als die van het bestaande gebouw meeworpen (dus in gelijke kleur en materiaal).

b) Gevelindeling – de woongebouwen stralen rust uit en sluiten zo aan op de maat van het Stadspark.

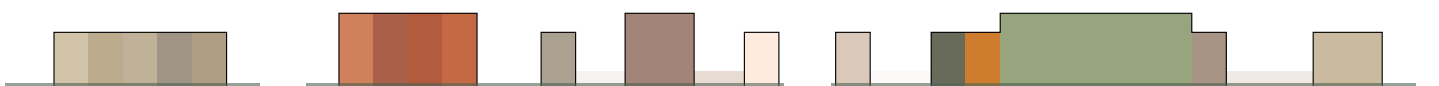
- Om aan te sluiten op de schaal van het Stadspark worden woongebouwen alzijdig in één materiaal en kleurstelling ontworpen.
- De bebouwing heeft zowel in de voor- als zijgevels grenzend aan de openbare ruimte royale raampartijen.
- Hoofdentrees zijn gelegen aan het Stadspark. Uitzondering hierop zijn woningen aan de groene verbindingen tussen de Steltloperstraat en het Stadspark, die hun entree hebben aan de groene verbinding.
- De gevelindeling straalt rust uit, door raampartijen in een rustige ritmiek in de gevel te plaatsen.
- Om de wenselijke rustige uitstraling van de gevel te versterken, wordt de woningentree qua uitstraling onderdeel van het hoofdvolume en krijgt de entree weinig accent. Het accent ligt op de eenheid van de gevel als geheel. Kleur/ materiaal van de entree zijn gelijk aan die van het hoofdvolume. Aan de entree gekoppelde



Voorgevels bestaan voor een substantieel deel uit glas, waardoor een levendige relatie ontstaat tussen woning en het Stadspark (bron: hvca.nl/).



Door ramen in een rustige ritmiek in de gevel te plaatsen ontstaat een rustig gevelbeeld dat aansluit op de schaal van het Stadspark (bron: shift-au.com/ fotobewerking De Zwarte Hond).



Indicatieve mix kleurgebruik.

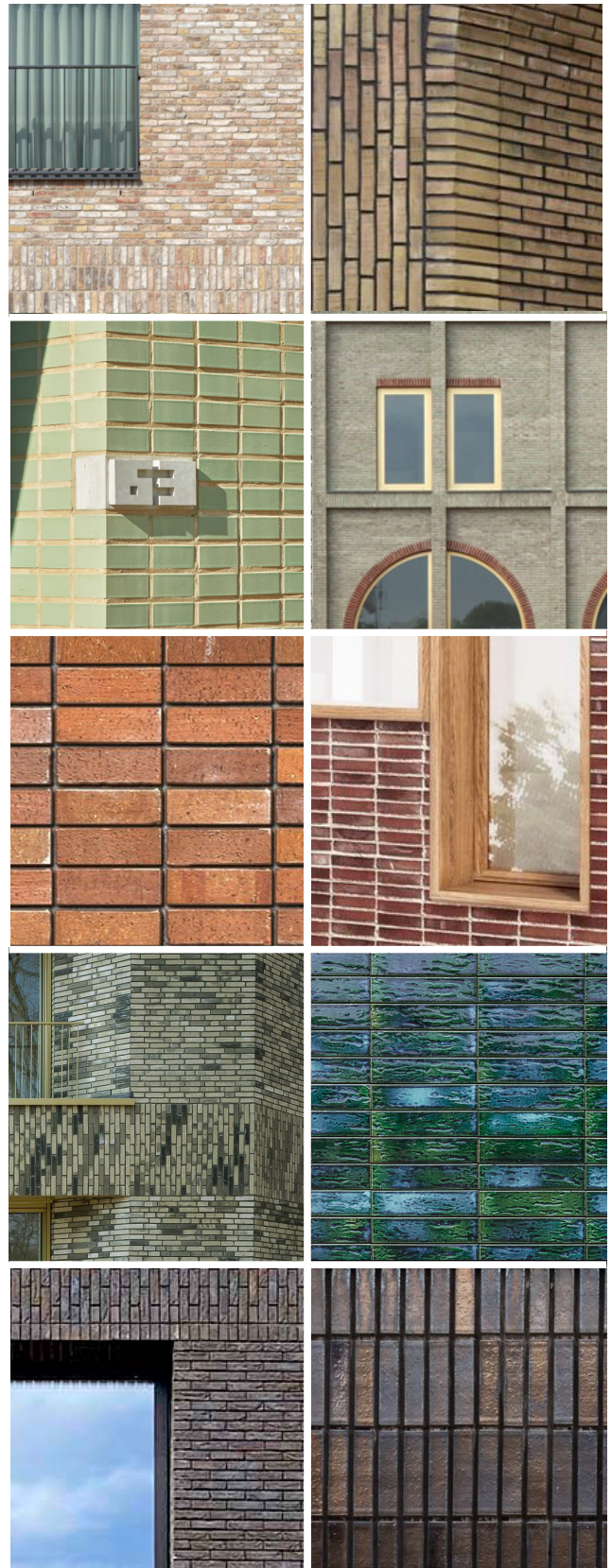
details worden mee-ontworpen.

c) Materiaalgebruik – afgestemd kleurgebruik en eenheid in materiaal zorgt voor een samenhangend beeld in de Parkrand.

- Alle woongebouwen worden uitgevoerd in baksteen met een eigen karakter. Denkrichtingen hierbij zijn het gebruik van stenen met een bijzondere uitstraling, afwijkende baksteenformaten of rijke metselverbanden.
- Naast baksteen bestaat de voorgevel voor minimaal 25% uit glas, waardoor een levendige relatie ontstaat tussen woongebouw en Stadspark.
- Er wordt gebruik gemaakt van bijzondere aardse kleurtinten zoals oker, oranje, rood, bruin, groen of grijs.
- Ieder woongebouw heeft één hoofdkleur die in verschillende kleurnuances wordt toegepast.
- Kleurstelling van gevelopeningen, dakranden en andere geveldetails hebben ongeveer dezelfde kleur als het hoofdmateriaal.

d) Detaillering – zorgvuldige en ingetogen detaillering draagt bij aan de stevigheid van de woongebouwen.

- De detaillering is ingetogen en zorgvuldig, bijvoorbeeld door middel van een verholen goot of druiplijn.
- Kozijnen worden mee ontworpen binnen de architectuur van de woning. Dit bijvoorbeeld door kozijnen met een smal profiel te gebruiken, de kozijnen (deels) weg te werken achter het hoofdmateriaal en/of de kleur van de kozijnen af stemmen op de kleur van het hoofdmateriaal van de woning.
- Keuze en uitvoering van de voeg wordt afgestemd op de keuze van het soort baksteen en het beoogde gevelbeeld. Zo versterkt een terug liggende voeg de rijkheid van het gevelbeeld door schaduwwerking.
- Elk woongebouw wordt in de gevel en/of dak voorzien van twee geïntegreerde nestvoorzieningen, elk geschikt voor een ander dier. De keuze voor het type voorzieningen is afhankelijk van de context van de woning. Nestvoorzieningen worden integraal mee-ontworpen en geïntegreerd in de gevel.
- Zonnecollectoren worden architectonisch mee ontworpen, zodat deze niet nadrukkelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte.
- Technische installaties als ventilatieschachten en warmtepompen worden zorgvuldig ingepast en zijn niet nadrukkelijk zichtbaar vanaf de openbare ruimte.



Er wordt gebruik gemaakt van bijzondere aardse kleurtinten zoals oker, oranje, rood, bruin, groen of grijs.



II. Steltloperstraat

De Steltloperstraat biedt ruimte voor bijzondere vrijstaande woningen, waaronder bungalows en levensloopbestendige woningen. In de straat en op de brede kavels is er volop ruimte voor groen. Het donkere kleurenpalet zorgt ervoor dat de bebouwing door weerspiegeling van de schaduwvlekken van de bomen zich natuurlijk voegt in het lommerrijke straatprofiel.

De Steltloperstraat wordt een ruim opgezet profiel. Parkeerplaatsen worden afgewisseld met hagen en bomen, waardoor ondanks de aanwezigheid van auto's het straatbeeld groen is. Ook de brede, door hagen omzoomde kavels dragen hier aan bij. De kavels zelf bieden ruimte voor verschillende soorten vrijstaande woningen. Eenheid in bouwhoogte, kleurgebruik en vorm zorgen ervoor dat de woningen samen een ensemble vormen.

I. Straatbeeld

a) Woningtypes

- De Steltloperstraat biedt ruimte voor bijzondere vrijstaande woningtypes zoals eenlaagse villa's, bungalows en levensloopbestendige woningen.

b) Massaopbouw – eenheid in vorm, hoogte en dakafwerking zorgen voor eenheid.

- Elke woning heeft een heldere hoofdvorm die in de basis bestaat uit een rechthoekig volume die één bouwlaag met kap of max. twee bouwlagen hoog is. Een eventuele tweede bouwlaag is niet groter dan 75% van de footprint van de woning.
- Woningen met kap hebben een max. goothoogte van 4m en max. nokhoogte van 8m.
- Woningen uitgevoerd met plat dak hebben een max. bouwhoogte van 7m.
- Aan- en uitbouwen zijn bij voorkeur onderdeel van het hoofdvolume, bijvoorbeeld doordat ze opgenomen zijn onder de kap.
- Aan-, uitbouwen en bijgebouwen hebben een max. goothoogte van 4m en nokhoogte van 6m.

II. Kavel

a) Kavelinrichting – een set aan regels voor de kavelinrichting draagt bij aan het groene straatbeeld.

- Voorgevels lopen zoveel mogelijk parallel aan de voorerfgrens.
- Bebouwing staat min. 3m uit zowel voor- als zijerfgrens.*
- Bij de Steltloperstraat grenzen ruime tuinen aan de straat. Om het groene karakter van de straat te ondersteunen, wil de gemeente graag stimuleren dat in deze tuinen bomen worden aangeplant. Daarom stelt de gemeente aan elke koper van deze kavels kosteloos twee (inheemse) bomen beschikbaar die op afroep namens de gemeente worden geplant op een plek die de koper graag wil. Dit kan een zomereik zijn, een es, een gewone esdoorn, gele kornoelje, een inlandse zoete kers, een haagbeuk, een veldesdoorn of een zomerlinde. Het is de bedoeling dat deze bomen niet worden gesnoeid.
- Vanwege klimaatbestendigheid wordt bij voorkeur al het hemelwater dat op het dak van elk woongebouw



De Steltloperstraat biedt ruimte aan bijzondere vrijstaande woningen (bron: bedauxdebrouwer.nl/).



De lage bouwhoogte in combinatie met de brede kavels zorgen voor een ontspannen straatbeeld (bron: vandersalm-aim.nl/).



Het parkeren wordt bij voorkeur bouwkundig opgelost, bijvoorbeeld door een in de architectuur opgenomen carport (bron: bedauxdebrouwer.nl/).

valt op eigen kavel geïnfiltreerd. Een vereiste is echter dat 20mm per m² verhard oppervlakte op de eigen kavel wordt geïnfiltreerd. Bijvoorbeeld in de vorm van een verdieping in de tuin, een (ondiepe) greppel aan de achterzijde van de kavel, een grindkoffer of kunststof infiltratiekragen. Het overige hemelwater mag via de voortuin naar het openbaar gebied worden geleid.

- Vanwege klimaatbestendigheid mag maximaal 50% van elke tuin worden verhard. Een inrichtingsplan dient dit aan te tonen.

***In afwijking van deze regel is een andere afstand ten opzichte van de erfrens mogelijk als dat noodzakelijk is voor een goede inpassing van de woning en tuin op de kavel, gezien vanuit beeldkwaliteit en functionaliteit (ter beoordeling van het Supervisieteam).*

b) Erfafscheidingen – hagen als groene, verbindende structuur om het groene karakter van de Steltloperstraat te versterken.

- De grens tussen kavel en openbaar gebied wordt vormgegeven door een haag. Dit kan een liguster, beuk, haagbeuk of veldesdoorn zijn. De haag kan eventueel worden gecombineerd met een in de architectuur van de woning mee-ontworpen tuinmuur.
- De haag heeft een breedte van ca. 70cm (twee rijen planten) en is aangeplant op de kavel.
- Hagen worden door de gemeente zowel (volgroeid) aangeplant als in de eerste drie jaar in standgehouden.
- De kavels hebben een brede, ondiepe vorm en grenzen daardoor voor een groot deel aan de straat. Dit maakt dat er extra aandacht wordt gevraagd aan de privacy borging door middel van hoge hagen. Voor elke kavel toont een inrichtingsplan aan wat het beoogde gebruik is van de tuin en waar privacy gewenst wordt. Op basis hiervan wordt in het inrichtingsplan vastgelegd waar hoge hagen/ tuinmuren (ca. 1.8m hoog) of juist lage hagen/ tuinmuren (ca. 1m. hoog) komen.
- Per kavel wordt de haag max. één keer doorbroken. Uitzondering hierop zijn hoekkavels waarbij parkeerplaatsen aan de andere zijde van de kavel zijn gesitueerd dan de woningentree. In dit geval mag aan elke zijde van de kavel de haag max. één keer doorbroken worden.
- Een doorbreking voor bereik van de woningentree is max. 1.5m breed. Een doorbreking voor bereik van de parkeerplaats is max. 3.5m breed. Twee naast elkaar gelegen opritten worden gecombineerd in één onderbreking van de haag, met een max breedte van 5m.

c) Parkeren – om de parkeerdruk in de Steltloperstraat te verlagen biedt elke kavel ruimte voor twee parkeerplaatsen.

- Woningen hebben twee parkeerplaatsen op eigen kavel, welke zijn gesitueerd achter de voorgevellijn.
- Het parkeren wordt bij voorkeur bouwkundig opgelost,



De brede kavels met elk twee huisbomen versterken het groene straatbeeld van de Steltloperstraat (bron: studionauta.com/).



Er is vrijheid in materiaalgebruik, maar afstemming in kleurgebruik zorgt voor eenheid tussen de verschillende woningen (bron: bedauxdebrouwer.nl/).



Royale hagen gecombineerd met in de architectuur opgenomen tuinmuren als erfafscheiding (bron: bedauxdebrouwer.nl/).

bijvoorbeeld onder een in de architectuur van de woning mee-ontworpen (carport (dus in gelijke kleur en materiaal)).

- Bij hoekkavels worden parkeerplaatsen en garage waar mogelijk tussen de hoekwoning en de naastgelegen woning gerealiseerd.

III. Uitstraling en detaillering

a) Uitstraling – Het individuele ontwerp van elk woning zorgt voor een gevarieerd straatbeeld.

- Elk woning heeft een individueel ontwerp.
- De hoofd-, aan- en uitbouwen en bijgebouwen op de kavel, vormen samen een architectonisch ensemble, dit door een gelijke vormtaal, kleurstelling en materiaalgebruik.
- Dak-opbouwen, carports en andere toekomstige aanpassingen worden integraal in een gelijke architectuur als die van het bestaande gebouw mee-ontworpen (dus in gelijke kleur en materiaal).

b) Gevelindeling – de woongebouwen stralen rust en transparantie uit.

- Elke woning heeft aan de straatzijde minimaal één etage hoog raam.
- Hoofdentrees, inclusief daaraan gekoppelde details, worden integraal mee-ontworpen met de woning en hebben door raampartijen een uitnodigend karakter.

c) Materiaalgebruik – afgestemd kleurgebruik versterkt het rustige straatbeeld

- Elk gebouw heeft een eigen ontwerp, kleurstelling en materiaalgebruik welke alzijdig wordt door gezet.
- Er is een variëteit in materialen toegestaan van baksteen en hout tot aan natuursteen.



De donkere kleurstelling van de woningen gaat een harmonieuze relatie aan met de schaduwwerking van de bomen (bron: bedauxdebrouwer.nl/).

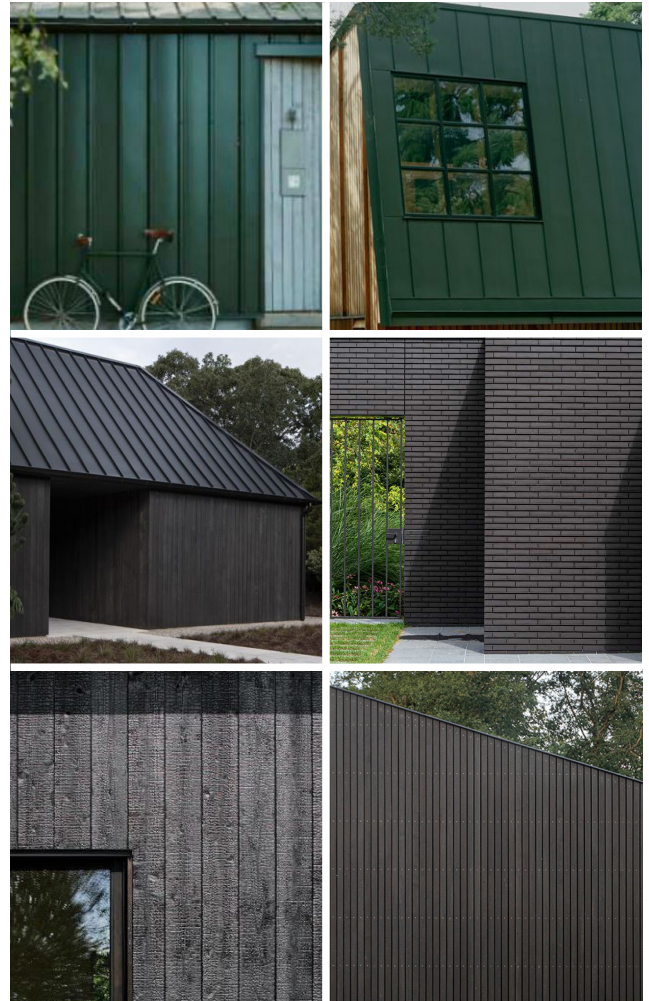


Het zorgvuldig inpassen van zonnecollectoren in het dakvlak, gecombineerd met de antracieten kleur van de dakpannen zorgt ervoor dat deze niet nadrukkelijk zichtbaar zijn.

- De architectuur is uitgevoerd in een donker kleurenpalet, van antraciet en donkerbruin tot donkergroen-grijs. Dit kleurenpalet zorgt ervoor dat de bebouwing door weerspiegeling van de schaduwvlekken van de bomen zich natuurlijk voegt in het straatbeeld.
- Kleurstelling van gevelopeningen, dakranden en andere geveldetails sluit aan op de kleur hoofdmateriaal.

d) Detaillering – zorgvuldige en ingetogen detaillering draagt bij aan de stevigheid van de woongebouwen.

- De detaillering is ingetogen en zorgvuldig, bijvoorbeeld door middel van een verholen goot of druiplijn.
- Kozijnen worden mee ontworpen binnen de architectuur van de woning. Dit bijvoorbeeld door kozijnen met een smal profiel te gebruiken en/of de kozijnen (deels) weg te werken achter het hoofdmateriaal. Verder worden kozijnen uitgevoerd in een antracieten kleur zodat deze visueel wegvallen in het raam.
- Elke woning wordt in de gevel en/of dak voorzien van twee geïntegreerde nestvoorzieningen, elk geschikt voor een ander dier. De keuze voor het type voorzieningen is afhankelijk van de context van de woning. Nestvoorzieningen worden integraal mee-ontworpen en geïntegreerd in de gevel.
- Zonnecollectoren worden architectonisch mee ontworpen, zodat deze bij platte daken niet nadrukkelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte, of bij daken met een kap een harmonieus geheel vormen met het dakvlak.
- Technische installaties als ventilatieschachten en warmtepompen worden zorgvuldig ingepast en zijn niet nadrukkelijk zichtbaar vanaf de openbare ruimte.



De architectuur is uitgevoerd in een donker kleurenpalet, van antraciet en donkerbruin tot donkergroen-grijs.

III. Grutto- en Merelstraat

Rond de Grutto- en Merelstraat wordt op een aantrekkelijke, dorpse manier gewoond. Kavels met afwisselend rijwoningen, vrijstaande en half vrijstaande woningen zorgen voor een ontspannen straatbeeld. Rijk metselwerk en houten details in de plint geven de woningen een eigentijds karakter.

De achterzijde van de kavels grenst aan een collectieve binnentuin waar op een ontspannen manier ruimte is voor groen, een ontmoetingsplek voor de direct omwonenden en parkeren. Het overige parkeren wordt grotendeels opgelost in de groen opgezette profielen van de Grutto- en Merelstraat.

I. Straatbeeld

a) Woningtypes

- De Grutto- en Merelstraat bieden ruimte voor (half) vrijstaande woningen en rijwoningen.

b) Massaopbouw – eenheid in vorm, hoogte en dakafwerking zorgt ervoor dat de verschillende woongebouwen samen een rand aan het Stadspark vormen.

- Woningen aan de Grutto- en Merelstraat hebben een heldere hoofdvorm opgebouwd uit twee bouwlagen met kap. De woningen hebben een met een max. goothoogte van 7m en max. nokhoogte van 11m.
- De woningen aan de Grutto- en Merelstraat hebben afwisselend een langs- of een dwarskap.
- Alle aan-, uitbouwen en bijgebouwen hebben een max goothoogte van 3.5m en nokhoogte van 6m.

II. Kavel

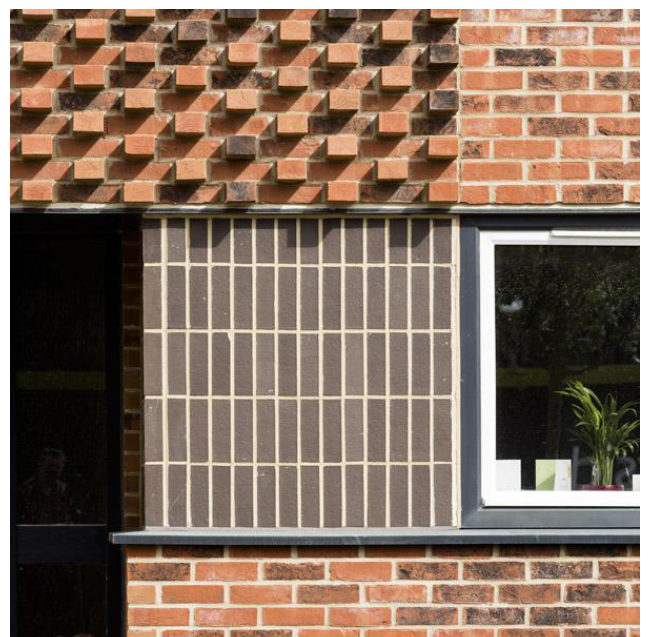
a) Kavelinrichting – een set aan regels voor de kavelinrichting draagt bij aan het luchtige straatbeeld.

- Voorgevels lopen zoveel mogelijk parallel aan de voorerfgrens.
- Bebouwing staan min. 3m achter de voorerfgrens en zij-erfgrens*.
- Aan-, uit- en bijgebouwen staan min. 5m achter de voorgevel. Uitzondering hierop is een carport, hierbij geldt dat deze op of achter de voorgevellijn van de woning staat.
- Vanwege klimaatbestendigheid wordt bij voorkeur al het hemelwater dat op het dak van elk woongebouw valt op eigen kavel geïnfiltreerd. Een vereiste is echter dat 20mm per m² verhard oppervlakte op de eigen kavel wordt geïnfiltreerd. Bijvoorbeeld in de vorm van een verdieping in de tuin, een (ondiepe) greppel aan de achterzijde van de kavel, een grindkoffer of kunststof infiltratiekratten. Het overige hemelwater mag via de voortuin naar het openbaar gebied worden geleid.
- Vanwege klimaatbestendigheid mag maximaal 50% van elke tuin worden verhard. Een inrichtingsplan dient dit aan te tonen.

***In afwijking van deze regel is een andere afstand ten opzichte van de erfgrens mogelijk als dat noodzakelijk is voor een goede inpassing van de woning en tuin op de kavel, gezien*



Woningen hebben een helder hoofdvolume en zijn uitgevoerd in twee lagen met een kap (bron: deuniearchitecten.nl/)



De gevels hebben een rijke uitstraling door toepassing van bijzondere metselverbanden in combinatie met een zorgvuldige detaillering (bron: proctorandmatthews.com/).

vanuit beeldkwaliteit en functionaliteit (ter beoordeling van het Supervisieteam).

b) Erfafscheidingen – hagen als groene, verbindende structuur om het groene karakter van de buurt te versterken.

- Bij woningen aan de Grutto- en Merelstraat wordt de grens tussen kavel en openbaar gebied vormgegeven door een haag. Dit kan een liguster, beuk, haagbeuk of veldesdoorn zijn.
- De achterzijde van de kavels grenzen aan een collectieve binnentuin. De overgang van tussen kavel en het binnenterrein wordt tevens vormgegeven door een haag. Dit kan een liguster, beuk, haagbeuk of veldesdoorn zijn.
- De haag heeft een breedte van ca. 70cm (twee rijen planten) en is aangeplant op de kavel.
- Hagen worden door de gemeente zowel (volgroeid) aangeplant als in de eerste drie jaar in standgehouden.
- Rond de voortuin* is de haag na volgroeien ca. 1m hoog, rond de zij- en achtertuinen die grenzen aan openbaar gebied ca. 1.8m hoog.
- Per kavel wordt de haag max. één keer doorbroken. Uitzondering hierop zijn hoekkavels waarbij de parkeerplaats op eigen terrein aan de andere zijde van de kavel is gesitueerd dan de woningentree. In dit geval mag aan elke zijde van de kavel de haag max. één keer doorbroken worden.
- Een doorbreking voor bereik van de woningentree is max. 1.5m breed. Een doorbreking voor bereik van de parkeerplaats is max. 3.5m breed. Twee naast elkaar gelegen opritten worden gecombineerd in één onderbreking van de haag, met een max breedte van 5m.

* De voortuin wordt gedefinieerd door de voorgevellijn denkbeeldig door te trekken tot aan de zij-erfgrenzen.

c) Parkeren – om de parkeerdruk in de Grutto- en de Merelstraat te verlagen bieden alle kavels met (half) vrijstaande woningen ruimte voor twee parkeerplaatsen.

- Kavels met (half)vrijstaande woningen bieden ruimte voor twee, naast elkaar gelegen, parkeerplaatsen, welke achter de voorgevel zijn gesitueerd.
- Bij hoekkavels worden parkeerplaatsen en garage waar mogelijk tussen de hoekwoning en de naastgelegen woning gerealiseerd.

a) Uitstraling – Het individuele ontwerp van elk woning zorgt voor een gevarieerd straatbeeld.

- Het ontwerp van de verschillende woningen aan de Grutto- en Merelstraat is gevarieerd, dit onder meer doordat ze reageren op de openbare ruimte waar ze gelegen aan zijn. Door afstemming in verschijningsvorm, materiaalgebruik en kleurgebruik zijn de verschillende woningen te herkennen als familie.
- De hoofd-, aan- en uitbouwen en bijgebouwen op de



De woningen grenzen aan de achterzijde aan een collectief binnegebied dat functioneert als ontmoetingsplek voor omwonenden (bron: dezwartehond.nl/)



Entrees krijgen een uitnodigend karakter, bijvoorbeeld doordat deze zijn teruggelegen in de gevel waardoor een voorportaal ontstaat (bron: vector-i.nl/).



kavel, vormen samen een architectonisch ensemble, dit door een gelijke vormtaal, kleurstelling en materiaalgebruik.

- Dak-opbouwen, carports en andere toekomstige aanpassingen worden integraal in een gelijke architectuur als die van het bestaande gebouw mee-ontworpen (dus in gelijke kleur en materiaal).

b) Gevelindeling – de woongebouwen stralen rust en transparantie uit.

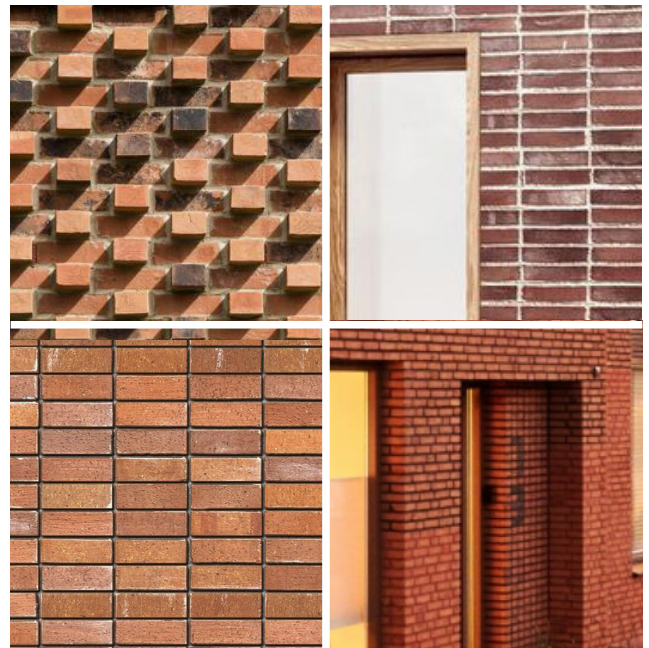
- Hoofdentrees, inclusief daaraan gekoppelde details, worden integraal mee-ontworpen met de woning en hebben door raampartijen een uitnodigend karakter.

c) Materiaalgebruik – afgestemd kleurgebruik versterkt het rustige straatbeeld

- Woningen aan de Grutto- en Merelstraat worden geheel opgetrokken in baksteen, het kleurgebruik is warm en terughoudend: aardekleuren (tussen rood en bruin).
- Alle gevels krijgen een rijke uitstraling door toepassing van bijzondere metselverbanden.
- De plinten van alle woningen worden deel uitgevoerd in hout, dit kan zowel door accenten als door een substantieel deel van de plint uit te voeren in hout. Het hout is behandeld en de kleurstelling is afgestemd op het hoofdmateriaal van de woning.
- Niet platte daken worden uitgevoerd in keramische pannen met een antracieten kleur.
- Kleurstelling van gevelopeningen, dakranden en andere geveldetails zijn afgestemd op het hoofdmateriaal.

d) Detaillering – zorgvuldige en ingetogen detaillering draagt bij aan de stevigheid van de woongebouwen.

- De detaillering is ingetogen en zorgvuldig, bijvoorbeeld door middel van een verholen goot of druiplijn.
- Kozijnen worden mee ontworpen binnen de architectuur van de woning. Dit bijvoorbeeld door kozijnen met een smal profiel te gebruiken, de kozijnen (deels) weg te werken achter het hoofdmateriaal en/of de kleur van de kozijnen af stemmen op de kleur van het hoofdmateriaal van de woning.
- Elke woning wordt in de gevel en/of dak voorzien van twee geïntegreerde nestvoorzieningen, elk geschikt voor een ander dier. De keuze voor het type voorzieningen is afhankelijk van de context van de woning. Nestvoorzieningen worden integraal mee-ontworpen en geïntegreerd in de gevel.
- Zonnecollectoren worden architectonisch mee ontworpen, dit wil zeggen dat de zonnecollectoren een harmonieus geheel vormen met het dakvlak.
- Technische installaties als ventilatieschachten en warmtepompen worden zorgvuldig ingepast en zijn niet nadrukkelijk zichtbaar vanaf de openbare ruimte.



Materialenpalet Grutto- en Merelstraat, het kleurgebruik is warm en terughoudend: aardekleuren (tussen rood en bruin).

