

Beeldkwaliteit gestapelde woningen (bestemming Woongebied- Gestapeld)

Situering	
Rooilijn	- Voor appartementengebouwen aan een (woon)straat is sprake van een eenduidige (strakke) rooilijn, evenwijdig aan de weg. - Voor appartementengebouwen <i>in</i> het park is geen rooilijn van toepassing.
(Zijdelingse) afstand	- Voor een appartementengebouw aan een (woon)straat geldt dat: - deze in de zijdelingse perceelsgrens mogen worden gebouwd; - de afstand van de hoofdbouwmassa tot de voorste perceelsgrens bij voorkeur 1 à 2 meter bedraagt, zodat er ruimte is voor een groene inpassing (of de toepassing van een groene gevel). - Voor appartementengebouwen aan een (woon)straat bedraagt de afstand van de hoofdbouwmassa tot omliggende bebouwing ten minste 5 meter.
Oriëntatie	- De hoofdbouwmassa van een appartementengebouw <i>in</i> het park heeft een alzijdige oriëntatie (op het landschapspark). - Voor appartementengebouwen aan een (woon)straat: de hoofdbouwmassa heeft een meerzijdige oriëntatie, maar is primair georiënteerd op de straat. De kopse gevels grenzend aan openbaar toegankelijk gebied worden beschouwd als zijnde een voorgevel.
Positionering	De appartementengebouwen <i>in</i> het park staan als losse/speelse (maar eenduidige) bouwmassa's <i>in</i> het park.
Massa	
Bouwmassa	- De hoofdbouwmassa heeft een eenvoudige en herkenbare hoofdvorm. - De hoofdbouwmassa heeft een dorpse (Holtense) maat en schaal; uitzondering hierop vormt het appartementengebouw op de hoek Waagweg – Industrieweg, die vanwege de markante ligging meer 'body' moet hebben.
Bouwhoogte	- Maximaal twee bouwlagen met een kap (waarbij de bovenste bouwlaag in de kap is verwerkt). - Uitzondering op het voorgaande vormt het appartementengebouw op de hoek Waagweg – Industrieweg; hier wordt een gedifferentieerde bouwhoogte van 3 à 4 lagen nagestreefd, oplopend richting de rotonde. - Een lagere goothoogte is toegestaan om accenten te maken, en de schaal van de bouwmassa te verkleinen en overgangen tussen gebouwdelen te markeren
Kapvorm en -richting	- Bij appartementengebouwen <i>in</i> het park: eenvoudige kapvorm. - Bij appartementengebouwen aan een (woon)straat: eenvoudige kapvorm met de nokrichting evenwijdig aan de straat, het toepassen van een dwarskap als (hoek)accent is mogelijk. - De kaphelling bedraagt maximaal 65° - Installatie- en liftopbouw zijn toegestaan mits geclusterd en geïntegreerd in het ontwerp. Compacte opbouw beperken in hoogte, zoveel mogelijk uit het zicht en niet aan de randen van het gebouw
Architectonische uitwerking	
Gevelopbouw	- De hoofdentree is herkenbaar in het gevelbeeld. - De bouwmassa op de hoek Waagweg – Industriestraat krijgt een verbijzondering op de hoek of kopse gevel om de markante situering kracht bij te zetten. - Voor het overige geldt dat het verbijzonderen van hoeken door accenten mogelijk is, mits de contour van de hoofdbouwmassa intact blijft. Er worden geen gevelverspringingen op de hoeken toegepast. - Balkons en loggia's zijn als bijzondere en herkenbare elementen toegestaan, zijn logisch in de bouwmassa en gevelopbouw gesitueerd en zijn ingetogen vormgegeven. - Er wordt terughoudend omgegaan met de toepassing van dakkapellen en buitenruimten in de kap. Deze kennen een zekere ritmiek, waarbij het dakvlak voor maximaal 50% mag worden doorbroken.

Gevelgeleding en plasticiteit	- Voor appartementengebouwen <i>in</i> het park: de hoofdbouwmassa heeft een overwegend horizontale geleding. Om de individualiteit van de woningen te benadrukken, is een subtiele variatie in gevelopeningen gewenst. - Voor appartementen aan een (woon)straat: de hoofdbouwmassa heeft in de basis een horizontale geleding, gevelopeningen benadrukken de verticaliteit. - Geen verspringen in de gevels, in gevelsteenverband is wel variatie en plasticiteit mogelijk. - Toepassing van ingetogen architectonische accenten, ook dakkapellen worden ingetogen vormgegeven.
Detailering	- Er is aandacht voor subtiele (ingetogen) en evenwichtige accenten, onder meer in gevelsteenverband. - Hekwerken en ook de (onder)randen van balkons en dak worden zorgvuldig (mee)ontworpen. - De toegang(en) tot de parkeergarage worden zorgvuldig en ingetogen ontworpen met (deels transparante) hekwerken.
Materialisering en kleurgebruik	
Materiaalgebruik	- Er wordt gebruik gemaakt van een eenduidige materialisatie: (een herkenbaar type) baksteen als hoofdmateriaal voor de gevel en – indien een kap wordt toegepast - keramische pannen of zink als dakbedekking. - De toepassing van hout en glas als (subtiel) accent is gewenst.
Kleurgebruik	- Voor appartementengebouwen <i>in</i> het park: eenduidig kleurgebruik in aardse tinten. - Voor appartementengebouwen aan een (woon)straat: eenduidig kleurgebruik in overwegend rode en bruine tinten, aansluitend (en afgestemd) op de bestaande bebouwing. - Dakbedekking bestaat uit donkere pannen (antraciet, donkergrijs) of zink.
Overig	
Erfafscheiding	Voor buitenruimten op de begane grond wordt een groene haag tot maximaal 1 meter toegepast.

Referentiebeelden (indicatief)



Beeldkwaliteit grondgebonden woningen (bestemming Woongebied- Grondgebonden)

Situering	
Rooilijn	- Woningen die met de voorgevel aan de Industriestraat en Kerkhofsweg staan hebben een licht verspringende rooilijn (1 à 2 meter). - De overige woningen hebben een vaste rooilijn evenwijdig aan de voorste perceelsgrens (en aansluitend bij de bestaande rooilijn).
(Zijdelingse) afstand	- De afstand van woningen tot de voorste perceelsgrens bedraagt 0 tot 5 meter. - De afstand van de hoofdbouwmassa tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt: - voor vrijstaande woningen: aan beide zijden minimaal 3 meter; - voor twee-aaneengebouwde woningen: aan één zijde minimaal 3 meter; - voor aaneengebouwde woningen: deze mogen in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd.
Oriëntatie	- Woningen aan een (woon)straat zijn primair op de straat georiënteerd. - Woningen <i>in</i> of <i>aan</i> het park (c.q. aan een (fiets)pad) zijn primair op het park georiënteerd. - Woningen in het hofwoningcomplex hebben een tweezijdige oriëntatie; enerzijds op het woonhof en anderzijds op het landschapspark.
Positionering	- Woningen in het hofwoningcomplex begeleiden de ruimte en vormen een wand; zowel aan de zijde van het woonhof als naar het landschapspark. - Woningen <i>aan</i> het park begeleiden de groene ruimte en vormen een duidelijke begrenzing van het park. - Woningen <i>in</i> het park – zoals het hofwoningcomplex en Vlogtman woningcomplex – staan als losse (maar eenduidige) bouwmassa's <i>in</i> het park.
Massa	
Bouwmassa	- Dorpse (Holtense) maat en schaal - Aan de (woon)straat overwegend vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen, afgewisseld met korte rijen aaneengebouwde woningen. <i>In</i> en <i>aan</i> het park overwegend rijen aaneengebouwde woningen (om de ruimte te begrenzen) als 'objecten in het park'.
Bouwhoogte	Maximaal twee bouwlagen, altijd voorzien van een kap.
Kapvorm en -richting	- Eenvoudige kapvorm, zoals een (as)symmetrisch zadeldak of een schilddak. Bij rijwoningen zijn dwarskappen als accent mogelijk en - bij rijen langer dan 4 aaneengebouwde woningen - zelfs wenselijk. - Voor het Vlogtman woningcomplex behoort een (gedeeltelijk) gebogen dak tot de mogelijkheden, refererend aan de kenmerkende kap van het huidige pand. - Bij (twee)-aaneengebouwde woningen een nokrichting evenwijdig aan de voorgevel, bij vrijstaande woningen een nokrichting haaks op de voorgevel. - De kaphelling bedraagt minimaal 35° en maximaal 55°
Architectonische uitwerking	
Gevelindeling	- Voor woningen aan een (woon)straat: wisselend gevelbeeld waarbij de woningen wel familie van elkaar zijn, maar woningen nooit exact gelijk zijn aan de naastgelegen woningen. - Voor woningen <i>in</i> of <i>aan</i> het park: gevelbeeld waarbij de woningen duidelijk in samenhang met elkaar zijn vormgegeven. - Kopgevels van rijwoningen hebben geen blinde gevel, maar zijn voorzien van één of meerdere raamopeningen (als 'ogen op de straat').
Plasticiteit	- Verspringingen in de voorgevels zijn incidenteel toegestaan om de lengte van rijwoningen te doorbreken. - Bij vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen geen grote verspringen in de voorgevel, in gevelsteenverband is wel variatie en plasticiteit mogelijk. - Toepassing van architectonische accenten, zoals topgevels (bij rijwoningen), erkers (als 'ogen op de straat') en dakranden.
Detaillering	In het algemeen: extra aandacht voor subtiele accenten die het individuele karakter van de woningen versterken en refereren aan het voormalige

	Voor het Vlogtman woningcomplex: extra aandacht voor accenten die refereren aan het huidige (industriële) pand.
Materialisering en kleurgebruik	
Materiaalgebruik	- Er wordt gebruik gemaakt van een eenduidige materialisatie: (een herkenbaar type) baksteen als hoofdmateriaal voor de gevel en keramische pannen als dakbedekking. - De toepassing van hout en glas als (subtiel) accent is gewenst.
Kleurgebruik	- Voor woningen <i>in</i> en <i>aan</i> het park: eenduidig kleurgebruik in aardse tinten. - Voor woningen aan een (woon)straat: een meer variërend kleurgebruik in overwegend rode en bruine tinten. Op markante (hoek)punten is een afwijkende kleurstelling (wit gepleisterd/gekeimd) mogelijk.
Overig	
Erfafscheiding	Voor zover grenzend aan openbaar gebied: voor de voorgevel een groene haag tot maximaal 1 meter, achter de voorgevel een mee-ontworpen groene (en opengewerkte) erfafscheiding tot maximaal 2 meter.

Referentiebeelden (indicatief)



Beeldkwaliteit Preuverie (bestemming Gemengd)

Situering	
Rooilijn	- Aan de Waagweg: de bestaande rooilijn, evenwijdig aan de weg. - Aan het stationsplein: een gekromde rooilijn die nadrukkelijk een relatie aangaat met de openbare ruimte en deze logisch begrenst.
Oriëntatie	De hoofdbouwmassa is primair op zowel de Waagweg als het stationsplein georiënteerd.
Massa	
Bouwmassa	- De hoofdbouwmassa heeft een dorpse (Holtense) maat en schaal. - De toe te voegen bebouwing sluit qua maat en schaal aan bij de bestaande (te behouden) karakteristieke bebouwing.
Bouwhoogte	Maximaal één bouwlaag met een kap.
Kapvorm en -richting	- Een eenvoudige (al dan niet samengestelde) kapvorm. - De kaphelling bedraagt minimaal 35° en maximaal 55°
Architectonische uitwerking	
Gevelopbouw	- Het aanbrengen van verbijzonderingen is mogelijk, mits de contour van de hoofdbouwmassa intact blijft. Er worden geen gevelverspringingen op de hoeken toegepast. - Een opengewerkte en uitnodigende plint (met gevelopeningen) aan de zijde van het stationsplein.
Gevelgeleding en plasticiteit	- Geen verspringen in de gevels, in gevelsteenverband is wel variatie en plasticiteit mogelijk. - Toepassing van ingetogen architectonische accenten.
Detallering	- Er is aandacht voor subtiele (ingetogen) en evenwichtige accenten, onder meer in gevelsteenverband. - Geen 'blinde' gevels aan het stationsplein. Het (volledig) afplakken van ramen (met reclame of anderszins) is evenmin gewenst.
Materialisering en kleurgebruik	
Materiaalgebruik	- Er wordt gebruik gemaakt van een eenduidige materialisatie: (een herkenbaar type) baksteen als hoofdmateriaal voor de gevel en – indien een kap wordt toegepast - keramische pannen of zink als dakbedekking. - De toepassing van hout en glas als (subtiel) accent is gewenst.
Kleurgebruik	- eenduidig kleurgebruik afgestemd op de bestaande (karakteristieke) bebouwing. - Dakbedekking bestaat uit pannen (rood/oranje) of zink.