

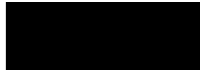
Titel rapport: Beeldkwaliteitplan In Den Bosch-II

Datum: 18 juli 2008

Opdrachtgever: Gemeente Maasbree
Postbus 8000
5993 ZG MAASBREE
www.maasbree.nl



Contactpersoon opdrachtgever:



Uitvoering: Urban Jazz B.V.
Speelhuislaan 68-B
4815 CG Breda
www.urbanjazz.nl



Contactpersonen Urban Jazz:



Inhoudsopgave

1. AANZET BEELDKWALITEIT

- 1.1 Algemeen
- 1.2 Doelstelling en verantwoording

2. STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

- 2.1 Stedenbouwkundig concept
- 2.2 Groen en water
- 2.3 Verkeer en parkeren
- 2.4 Verkavelingsstructuur
- 2.5 Typologie en sfeer

3. ALGEMEEN BEELD EN SFEERBESCHRIJVING

- 3.1 Zone 1 en 1A: De landelijke sfeer
- 3.2 Zone 2: De witte parel
- 3.3 Zone 3: De jaren '30
- 3.4 Zone 4: De Boschlaan
- 3.5 Zone 5: De Molenstraat





Afbeelding 1: Woongebied In Den Bosch (fase I en II)

1. AANZET BEELDKWALITEIT

1.1 Algemeen

Aan de westzijde van de kern Maasbree wordt in de loop van 2008 gestart met de ontwikkeling van de tweede fase van het woongebied In Den Bosch. Daarvoor is een stedenbouwkundig verkavelingsplan opgesteld. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 5 hectare. De gemiddelde dichtheid die wordt nagestreefd bedraagt circa 24 woningen per hectare. Het plan voorziet indicatief in 118 woningen. De gemeente wil bijzondere aandacht geven aan de totstandkoming van een kwalitatief hoogwaardig woonmilieu.

In 2001 werd een beeldkwaliteitplan opgesteld voor In Den Bosch. Dit plan heeft gefungeerd als toetsingskader voor de 1^e fase van In Den Bosch. Fase I is inmiddels afgerond en volledig bewoond. Hier zijn circa 130 woningen gerealiseerd, zowel in projectbouw als particuliere bouw. In de periode 2007/2008 heeft een stedenbouwkundige herverkaveling plaatsgevonden voor de tweede fase. In verband daarmee is het onderhavige beeldkwaliteitplan voor de 2^e fase "In Den Bosch-II" opgesteld. Een en ander is opgesteld in de geest van het beeldkwaliteitplan In Den Bosch uit 2001.

In dit beeldkwaliteitplan wordt aangegeven welke beeldkwaliteit voor In Den Bosch-II gewenst is en welke uitstraling de woningen moeten hebben. Dit is vertaald in welstandcriteria die als toetsingskader gelden voor welstand. Separaat wordt een en ander afgestemd met de toelichting en het juridische kader in het bestemmingsplan.

1.2 Doelstelling en verantwoording

In dit beeldkwaliteitplan wordt aangegeven welke beeldkwaliteit voor In Den Bosch-II gewenst is en welke uitstraling de woningen moeten hebben. Dit is vertaald in welstandcriteria die als toetsingskader gelden voor de beoordeling door Welstand. Separaat wordt een en ander afgestemd met de toelichting en het juridische kader in het bestemmingsplan.

Dit beeldkwaliteitplan moet de projectontwikkelaars, projectgenaren, ontwerpers en architecten inspireren en helpen om met de minimaal noodzakelijke spelregels de kwaliteit eruit te halen wat nodig is om een kwalitatief hoogwaardig gebied te ontwikkelen.

Met dit beeldkwaliteitplan wordt inzichtelijk gemaakt welke de richtlijnen in samenhang met de architectuur, beplanting, meubilair, materiaal- en kleurkeuze en de daaromheen liggende ruimte ontworpen kunnen worden binnen de ruimtelijk- functionele mogelijkheden van het gebied en het daarbij behorende ambitieniveau.

2. STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

2.1 Stedenbouwkundig concept

Bij het stedenbouwkundige concept is een aantal uitgangspunten gehanteerd die van belang zijn geweest voor de totstandkoming van het stedenbouwkundige plan. De uitgangspunten en randvoorwaarden van stedenbouwkundig plan zijn:

- De stedenbouwkundige structuur moet aanhaken op de structuur van In Den Bosch-I;
- Een redelijke mate van flexibiliteit in de woningdifferentiatie (vrijstaand, halfvrijstaand, geschakeld en gesloten) om tijdens de planperiode te kunnen anticiperen op een eventuele veranderende woningbehoefte;
- De bereikbaarheid voor autoverkeer verloopt via de Molenstraat en de Boschlaan;
- Er moet rekening worden gehouden met de milieucontour van de veehouderij aan de Tongerveldweg 28;
- De groene spieën/scheggen fungeren als structuurdragende elementen in de groenstructuur;
- De situering van speelplekken en waterpartijen moet goed worden geïntegreerd met de groene ruimten in en om het plangebied;
- De parkeernorm bedraagt 1,7 – 2,0 per woning, afhankelijk van het type. Bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen dient minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein te worden aangelegd.



Afbeelding 2: Stedenbouwkundig plan In Den Bosch, fase

Het stedenbouwkundige concept van In Den Bosch-II gaat uit van een eenvoudige opzet waarin veel ruimte wordt opgenomen voor groen. Het casco daarvan wordt bepaald door de reeds aanwezige groenstructuur die deel uitmaakte van het voormalige sportcomplex.

De Molenstraat maakt deel uit van de historische dorpskern en is een oud dorpslint met vrijstaande en incidenteel halfvrijstaande woningen.

Qua stedenbouwkundige structuur sluit In Den Bosch-II aan op de bestaande structuur van de 1^e fase van In Den Bosch. De hoofdentree is gelegen aan de Molenstraat. Het plan voorziet uitsluitend in grondgebonden woningen met een mix van vrijstaande, halfvrijstaande, geschakelde en gesloten woningen.

2.2 Groen en water

De groenstructuur is hoofdzakelijk in noordzuidrichting geprojecteerd en bestaat uit drie groene spieën/scheggen.

De groene scheggen doorsnijden de oostwestgerichte verkavelingsstructuur. De groenzones aan de flanken worden ingericht met bomen, struweelbeplanting en gras, waarbij de mate van openheid en verdichting nader wordt bepaald, afhankelijk van de locatie. Deze krijgen het karakter van een openbare parkstrook waar bij de overgangen naar het landschap een robuuste structuur wordt gehandhaafd/gecreëerd die fungeert als aantrekkingskracht voor vogels. De centrale groene spie wordt ingericht met een wandelroute.

Regenwater wordt afgekoppeld en in eerste instantie geïnfiltreerd op het eigen perceel. Overig regenwater (openbare weg) wordt eerst naar infiltratieriolen geleid. Overmatig regenwater wordt gebufferd in de wa-

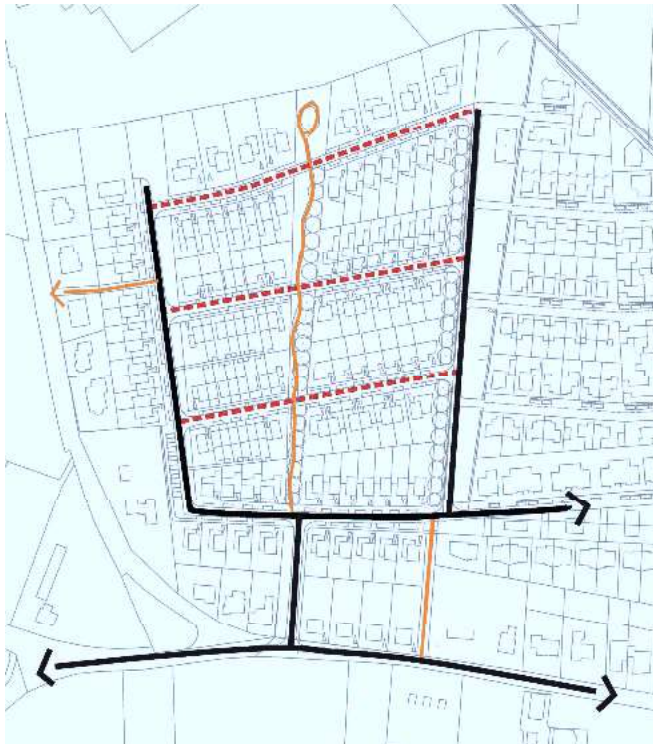
terpartij die reeds is aangelegd langs de V
Bij de dimensionering daarvan is daar al re



Afbeelding 3: Groenstructuur

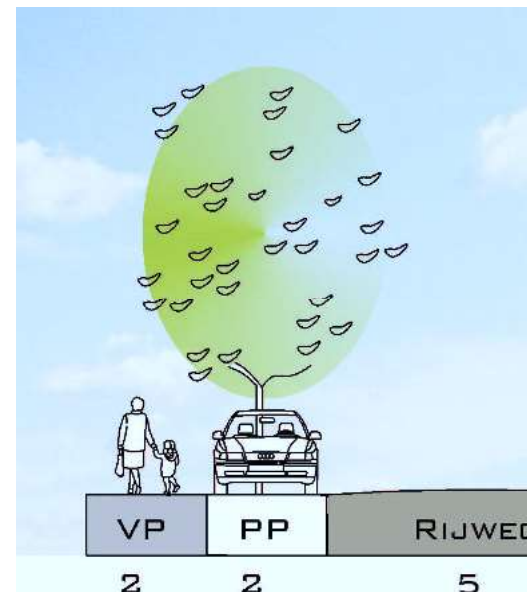
2.3 Verkeer en parkeren

Er komen twee aansluitingen voor autoverkeer ter plaatse van de Molenstraat en de Boschlaan en twee voor langzaam verkeersroutes bij de Molenstraat en Tongerveldweg. Vanuit de oostzijde wordt (dus) aangesloten op de bestaande Vlasbemt.

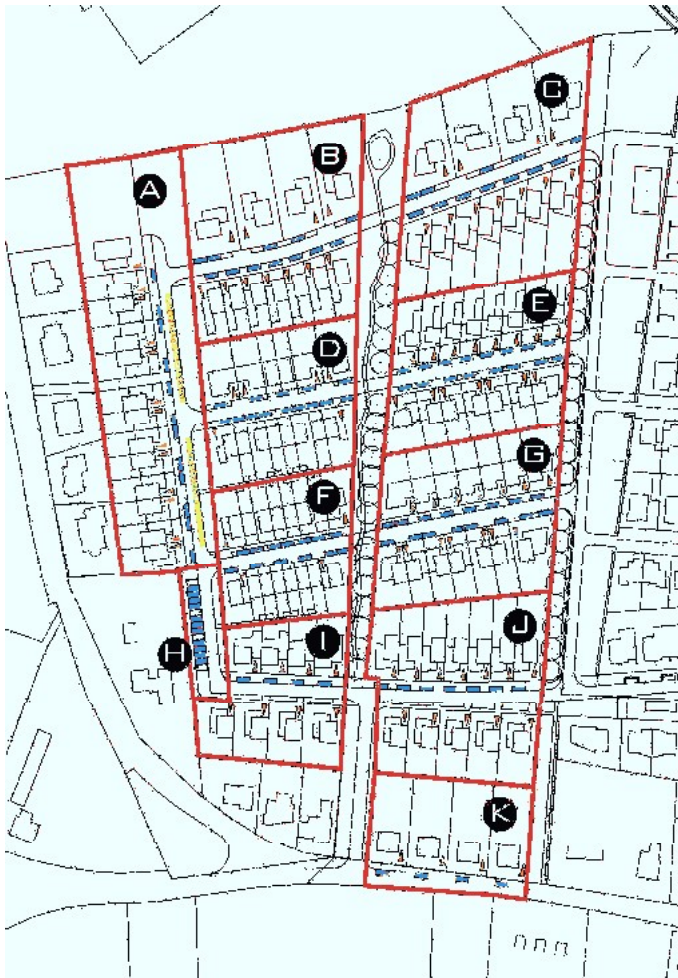


Afbeelding 4: Verkeersstructuur voor auto- en langzaam verkeer.

Voor wat betreft het parkeren geldt dat dit voor vrijstaande woningen plaatsvindt op eigen terrein. Voor woningen wordt deels voorzien in parkeerplaatsen op straat en deels op eigen terrein. De straatprofielen zijn 11 meter breed. Het profiel is opgebouwd uit een voetstrook met bomen (2 meter), rijweg (5 meter) en parkeerplaatsen (4 meter).



Afbeelding 5: Dwarsprofiel woonstraten Vlasbemt, Dorma...



Afbeelding 6: Overzicht parkeerverdeling (met wegvakken).

De parkeerverdeling per wegvak is van belang om de openbare ruimte te kunnen garanderen. De verdeling gemaakt van parkeerplaatsen op eigen terrein en de parkeervakken in de openbare ruimte. De parkeervakken in de openbare ruimte worden gegeven aan waar de mogelijkheid bestaat om te parkeren. Deze zijn echter niet noodzakelijk in de woorden parkeerbalans.

	Aantal woningen	Benodigd 1,7 pp/won	Aantal a
Wegvak A:	13	22	
Wegvak B:	11	19	
Wegvak C:	11	19	
Wegvak D:	14	24	
Wegvak E:	15	26	
Wegvak F:	16	27	
Wegvak G:	14	24	
Wegvak H:	0	0	
Wegvak I:	8	14	
Wegvak J:	12	20	
Wegvak K:	4	7	
	118	201	
Gemiddeld 1,85 pp/woning aan			

Tabel 1: Parkeerbalans met overzicht aantal parkeerplaatsen.

2.4 Verkavelingsstructuur

Het plan voorziet in een tweetal straten in noordzuidrichting (Vlasbemt). Enkel aan de westelijke ontsluitingsweg wordt een verkavelingsstructuur voorzien in noordzuidrichting. Hier worden overwegend halfvrijstaande woningen ontwikkeld.

Dwars daarop (oostwestrichting) zijn drie woonstraten gepositioneerd: (van noord naar zuid Vlasbemt, Dormansgoed en Tesselmansgoed). De woningen die aan deze woonstraten worden gerealiseerd worden georiënteerd op de betreffende woonstraten, de zogenaamde 'kamers'.



Afbeelding 7: Overzicht met straatnamen voor fase II.

De architectuur is per afzonderlijke kamer. Hoekwoningen in deze kamers krijgen een d... noordrand van het plangebied grenst met de... tengebied. Door deze opzet blijven vanaf de... zichten mogelijk naar het achtergelegen buiten... Het gebied voorziet in een vijftal bouwzones... met een kamer en heeft een eigen karakter... beeld. Daarbinnen dienen de woningen qua... op elkaar te worden afgestemd. Zodoende he... sfeer.

Aantal woningen per zone:		
	Aantal woningen	
Zone 1 + 1a:	35	woningen
Zone 2:	29	woningen
Zone 3:	30	woningen
Zone 4:	20	woningen
<u>Zone 5:</u>	<u>4</u>	<u>woningen</u>
Totaal	118	woningen

Tabel 2: Overzicht aantal woningen.

2.5 Typologie en sfeer

Op buurniveau is In Den Bosch-II een vervolg op de 1^e fase van In Den Bosch. Ook In Den Bosch-II vormt in stedenbouwkundig en architectonisch opzicht een samenhangend woongebied. Daarbinnen worden verschillende sferen en architectonische plekken gecreëerd. De wijk In Den Bosch als totaal vormt een architectonisch onderscheidende wijk binnen de kern Maasbree in een sociale omgeving met veel recreatieve mogelijkheden en een vriendelijke buurt voor spelende kinderen. Het is een gedifferentieerde wijk met verschillende sferen en sterk samenhangende elementen binnen een gestructureerd stedenbouwkundig kader.

In het navolgende hoofdstuk wordt door middel van een korte beschrijving, een aantal referentiebeelden en welstandcriteria per zone aangegeven wat de gewenste beeldkwaliteit is.



Afbeelding 8: indeling van de

3. ALGEMEEN BEELD EN SFEERBESCHRIJVING

3.1 Zone 1 en 1A: De landelijke sfeer

Voor zone 1 wordt uitgegaan van vrijstaande en grotere woningen, autonoom gesitueerd op het perceel, als het ware “klontjes op de kavel”. Daarmee wordt bedoeld dat de garage en de bijgebouwen een geïntegreerd onderdeel uitmaken van de hoofdmassa. In architectonisch opzicht dient de individualiteit van de woningen benadrukt te worden. Het landelijke en eigentijdse karakter wordt met name zichtbaar door het gebruik van traditionele materiaaltoepassingen en een niet-complexe architectuur.

Langs de noordelijke plangrens worden tussen de scheggen 2 x 4 kavels uitgegeven t.b.v. vrijstaande woningen die met de achterzijde georiënteerd worden op het buitengebied. Er moet rekening worden gehouden met de milieucontour, daarbinnen mag niet gebouwd worden.

Voor zone 1A wordt voorzien in vrijstaand-geschakelde en halfvrijstaande woningen. Deze woningen hebben een maximale goothoogte van 4,5 m. Deze laatste groep woningen heeft een goothoogte die varieert van 4,5 tot 6 m. (variërend van 1,5 tot 2 bouwlagen).

De woningen hebben een dakschild met hellende dakvlakken en variabele kaprichtingen. Platte daken zijn niet toegestaan.

Met betrekking tot materialisering van de gevel wordt gedacht aan streekeigen bakstenen met een kleurstelling van rood- en bruintinten.

De daken zijn voorzien van dakpannen in een... Overige materiaaltoepassingen dienen onder... bakstenen gevels en kunnen contrasterend zijn... gebruik. Bijgebouwen moeten qua architectuur... het hoofdgebouw.

Omwille van een samenhangend beeld wor... groene scheggen vanaf de plint over minima... van een gevel in een reeds vastgestelde donk... in de 1^e fase reeds is toegepast (type 625).

Erfafscheidingen langs de scheggen en erfafs... de openbare ruimte en/of buitengebied best... dera.

De profielbreedte van de straat bedraagt 11... profielindeling van de openbare ruimte gel... weergegeven in afbeelding 5. In het totale pr... bepaald voor de rijweg. De parkeervakken l... afwijkende kleur.





WELSTANDCRITERIA ZONE 1 en 1A: De landelijke sfeer

TYPERING	Ontwikkeling:	Zone 1: Vrije sector. Zone 1A: Projectmatig.
	Type architectuur:	Landelijke sfeer, eigentijds.
	Type bebouwing:	Zone 1: Vrijstaand, "klontje op de kavel". Bijgebouwen en garage deel van het hoofdgebouw. Zone 1A: Vrijstaande, halfvrijstaande, vrijstaand-geschakelde wo
	Aantal woningen:	35
POSITIONERING EN ARCHITECTUUR	Oriëntatie:	Aanliggende openbare weg.
	Rooilijn:	Zone 1: Variabel, 4 tot 9 meter, bij voorkeur individueel verspring Zone 1A: Variabel, 3 tot 6 meter.
	Aantal bouwlagen:	Maximaal 2 met kap.
	Max. goothoogte:	Zone 1: Maximaal 4,5 m. Zone 1A: Maximaal 6 m.
	Kapvorm en -richting hoofdgebouw:	Diverse kapvormen en samengestelde dakvlakken mogelijk, uitg
	Dakhelling hoofdgebouw:	Minimaal 30 graden en maximaal 60 graden.
	Dakhelling aan- en bijgebouwen:	Maximaal 60 graden.
	Gevelindeling:	Vrij.
	Materiaalgebruik:	Streekeigen baksteen. Accenten met hout en glas. Kap met pannendaken en/of met riet.
INRICHTING	Kleurgebruik:	Gevel: Rood- en bruintinten. (Zij)gevels langs de scheggen: plint met donkerbruine baksteen Ondergeschikte gebouwdelen mogen afwijken.
	Erfafscheidingen (op eigen perceel):	Langs de scheggen en grenzend aan de openbare ruimte: hekwerk Grenzend aan buitengebied: beukenhaag en/of hekwerk met he Overig: Vrij, voor zover vallend onder de vergunningsvrije bouwv
	Parkeren:	Vrijstaand, vrijstaand-geschakeld en halfvrijstaand: 1 parkeerpl garage). Overige parkeerplaatsen op openbare weg.

3.2 Zone 2: De witte parel

De witte parel grenst direct aan de kamers met de architectuurthema's 'zakelijk modern' en 'Scandinavisch' van het reeds gerealiseerde woongebied In den Bosch I.

Bij de ontwikkeling van deze kamer wordt voorzien in een subtiele mix van de architectuurthema's met vrijstaande en halfvrijstaande woningen, vrij of als duo autonoom gesitueerd of in een gesloten bebouwing. De eindwoningen op de straathoeken dienen een tweezijdige oriëntatie te krijgen ter voorkoming van blinde zijgevels.

De woningen hebben een goothoogte van maximaal 6 m. (indien 2 bouwlagen met kap) of 8,5 m. (indien toepassing met set-back bij 3 bouwlagen). De woningen hebben een dakschild met hellend of plat dakvlak, eventueel bestaande uit samengestelde dakvlakken (zadeldak, schilddak of combinaties met platte afdekking bij set-backs). Kaprichtingen kunnen dan wisselend zijn. Wolfseinden zijn uitgesloten.

De gevels worden opgetrokken uit bakstenen of stucwerk in combinatie met hout en voorzien van witte tinten (gekeimd en/of geschilderd). De daken zijn plat of voorzien van dakpannen in een donkergrijze, zwarte of antracietkleur. Bijgebouwen moeten qua architectuur worden afgestemd op het hoofdgebouw.

Omwille van een samenhangend beeld worden de gevels langs de groene scheggen vanaf de plint over minimaal één bouwlaag voorzien van een gevel in een reeds vastgestelde donkerbruine baksteen die ook in de 1^e fase reeds is toegepast (type 625).

Erfafscheidingen langs de scheggen en erfafscheidingen in de openbare ruimte bestaan uit hekwerk met houten elementen.

De profielbreedte van de straat bedraagt 11 m. De profielindeling van de openbare ruimte wordt weergegeven in afbeelding 5. In het totale profiel wordt bepaald voor de rijweg. De parkeervakken krijgen een afwijkende kleur.



WELSTANDCRITERIA ZONE 2: De witte parel

TYPERING	Ontwikkeling:	Projectmatig.
	Type architectuur:	Mix van architectuurthema's 'zakelijk modern' en 'scandinavisch'.
	Type bebouwing:	Halfvrijstaande, vrijstaand-geschakelde woningen en woningen in rij.
	Aantal woningen:	29
POSITIONERING EN ARCHITECTUUR	Oriëntatie:	Aanliggende openbare weg. Hoekwoningen tweezijdig.
	Rooilijn:	Variabel, 3 tot 6 meter.
	Aantal bouwlagen:	Max. 2 met kap / 3 met set-back
	Max. goothoogte hoofdgebouw:	6,0 m. voor woningen met kap en 8,5 m. voor woningen met set-back
	Max. goothoogte bijgebouw:	3,0 m.
	Kapvorm en –richting hoofdgebouw:	Diverse kapvormen en samengestelde dakvlakken mogelijk
	Dakhelling hoofdgebouw:	Maximaal 60 graden.
	Dakhelling aan- en bijgebouwen:	Maximaal 60 graden.
	Gevelindeling:	Vrij. Bij halfvrijstaand symmetrische gevelindelingen. Woningen op straathoeken geen blinde zijgevels.
	Materiaalgebruik:	Gebakken materiaal of stucwerk. Accenten met hout, glas, metaal en zink (verduurzaamd). Kap met pannendaken.
INRICHTING	Kleurgebruik:	Gevelstenen en voegwerk: wit (gekeimd en/of stucwerk). Zijgevels langs de scheggen: plint met donkerbruine baksteen (verduurzaam). Ondergeschikte gebouwdelen mogen afwijken.
	Erfafscheidingen (op eigen perceel):	Langs de scheggen en grenzend aan de openbare ruimte: hekwerk. Overig: Vrij, voor zover vallend onder de vergunningsvrije bouwregels.
	Parkeren:	Halfvrijstaand en vrijstaand-geschakeld: 1 parkeerplaats op eigen perceel. Overige parkeerplaatsen op openbare weg.

3.3 Zone 3: De jaren '30

Deze kamer kent de karakteristieke sfeer van de jaren '30. De geschakelde woningen worden per cluster als aaneengesloten massa ontworpen. Elk cluster vormt een architectonische eenheid. De woningen die zijn gesitueerd op straathoeken dienen ook een zijdelingse oriëntatie te krijgen ter voorkoming van blinde zijgevels. Eventuele garages dienen qua architectuur aan te sluiten op de hoofdmassa.

De woningen hebben een goothoogte van 2 bouwlagen. De woningen hebben een hellend dakvlak in de vorm van een zadeldak waarbij de richting van het dakvlak mag variëren. Bij de geschakelde woningen is de hoofdrichting van het dakvlak vrij. Bij de hoekwoningen dient het dakschild verbijzonderd te worden (schilddak of kopgevel).

Met betrekking tot materialisering wordt gedacht aan natuurlijke materialen zoals baksteen, hout en pannen. De gevels worden opgetrokken uit bakstenen in overwegend rood- en bruintinten. Er dient sprake te zijn van een op de jaren-30 geënte baksteenornamentiek. De daken zijn voorzien van dakpannen, de kleurstelling is zwart of antraciet. De ondergeschikte bouwdelen en het houtwerk (boeiboorden, daklijsten, kozijnen) worden uitgevoerd in lichte kleuren (wittinten). De woningen dienen te worden voorzien van gedeelde daklijsten en grote overstekken.

Omwille van een samenhangend beeld worden groene scheggen vanaf de plint over minimaal 1 meter hoog van een gevel in een reeds vastgestelde donkere kleur in de 1^e fase reeds is toegepast (type 625).

De detaillering van hoofd-, aan- en bijgebouwen zijn afgestemd in de sfeer van de jaren-30 architectuur.

Erfafscheidingen langs de scheggen en erfafscheidingen van de openbare ruimte bestaan uit hekwerk met horizontale balken.

De profielbreedte van de straat bedraagt 11 meter. De profielindeling van de openbare ruimte wordt weergegeven in afbeelding 5. In het totale profiel wordt bepaald voor de rijweg. De parkeervakken krijgen een afwijkende kleur.



WELSTANDCRITERIA ZONE 3: Jaren '30

TYPERING	Ontwikkeling:	Projectmatig.
	Type architectuur:	Eigentijdse varianten '30er jaren architectuur.
	Type bebouwing:	Halfvrijstaande, vrijstaand-geschakelde en woningen in gesloten
	Aantal woningen:	30
POSITIONERING EN ARCHITECTUUR	Oriëntatie:	Aanliggende openbare weg. Hoekwoningen tweezijdig.
	Rooilijn:	Variabel, 3 tot 6 meter.
	Aantal bouwlagen:	Max. 2 met kap.
	Max. goothoogte hoofdgebouw:	6,0 m.
	Max. goothoogte bijgebouw:	3,0 m.
	Kapvorm en –richting hoofdgebouw:	Zadeldak en/of schilddak e.d. Platte daken zijn niet toegestaan. Hoekwoningen met afwijkend dakschild is toegestaan.
	Dakhelling hoofdgebouw:	Minimaal 30 graden, maximaal 60 graden.
	Dakhelling bijgebouwen:	Maximaal 60 graden.
	Gevelindeling:	Vrij. Hoekwoningen geen blinde zijgevels.
	Materiaalgebruik:	Gebakken materiaal. Accenten met hout en glas. Kap met pannendaken.
	Kleurgebruik:	Gevelstenen en voegwerk: rood- en bruintinten. Ondergeschikte gebouwdelen mogen afwijken. Daken in zwart of antraciet. Zijgevels langs scheggen: plint met donkerbruine baksteen (vast)
INRICHTING	Erfafscheidingen (op eigen perceel):	Langs de scheggen en grenzend aan de openbare ruimte: hekw Overig: Vrij, voor zover vallend onder de vergunningsvrije bouw
	Parkeren:	Halfvrijstaand vrijstaand-geschakeld: 1 parkeerplaats op eigen te Overige parkeerplaatsen op openbare weg.

3.4 Zone 4: De Boschlaan

De woningen in zone 4 vormen qua architectuur een verlengstuk van de reeds bestaande Boschlaan. De laan vormt de verbinding van het plan met de rest van het dorp maar ook de verbindende drager van waaruit de scheggen beginnen c.q. eindigen. De laan is in oostwestelijke richting georiënteerd. De laan vormt als totaal één geheel en heeft één gezicht door de eenduidige inrichting en de strakke bebouwingswand aan de zuidzijde. De laan is qua inrichting onderscheidend ten opzichte van het verlengde gedeelte in fase 1. Zodoende is de totale lengte van de Boschlaan opgebouwd uit drie verschillende profielen met drie verschillende sferen.

De vrijstaande en vrijstaand-geschakelde woningen worden per straatzijde als aaneengesloten architectonische eenheid ontworpen. De woningen aan de zuidzijde hebben een sterk individueel karakter d.m.v. torenelementen als verticaal accent. Ze hebben een goot op de 3^e bouwlaag en zijn alle voorzien van een tentdakopbouw. Deze worden als het ware opgetild van de onderliggende massa. De woonkamers vormen de koppellementen tussen de torentjes en hebben een grotere verdiepingshoogte. De koppellementen zijn voorzien van platte daken. Met betrekking tot materialisering van de torentjes wordt gedacht aan baksteen en overwegend lichte materialen. De koppelmassa's hebben een licht en transparant karakter met veel glas.

Het ondergeschikte houtwerk (boeiboorden, daklijsten, kozijnen) worden uitgevoerd in lichte kleuren (wittinten).

Ter plaatse van de aanzet van de kappen dienen de woningen te worden voorzien van gedeelde daklijsten en grote overstekken.

De woningen aan de noordzijde hebben een maximum van 1 tot 2 bouwlagen. De woningen hebben eventueel bestaande uit zadel- of lessenaarsdaken en worden verbijzonderd te worden.

Voor alle woningen op straathoeken geldt dat een afsluiting gewenst is ter voorkoming van blinde zijden. De woningen qua architectuur worden afgestemd op het bestaande. Omwille van een samenhangend beeld worden de groene scheggen vanaf de plint over minimaal 1,5 meter van een gevel in een reeds vastgestelde donkere kleur uitgevoerd. In de 1^e fase reeds is toegepast (type 625).

Erfafscheidingen langs de scheggen en erfafscheidingen de openbare ruimte bestaan uit hekwerk met houten elementen.

De inrichting en materialisering wordt afgestemd op de Boschlaan (1^e fase). Het profiel is opgebouwd met aan beide zijden een trottoir, een enkelzijdig groenstrookje op de noordzijde en een groenstrook met een ritmisch patroon op de zuidzijde.





WELSTANDCRITERIA ZONE 4: De Boschlaan

TYPERING	Ontwikkeling:	Projectmatig.
	Type architectuur:	Modern.
	Type bebouwing:	Zuidzijde zone 4: Mix van vrijstaande woningen. Noordzijde zone 4: Mix van vrijstaand-geschakelde woningen.
	Aantal woningen:	20
POSITIONERING EN ARCHITECTUUR	Oriëntatie:	Aanliggende openbare weg. Bij hoekwoningen tweezijdig.
	Rooilijn:	Variabel, 3 tot 6 meter.
	Aantal bouwlagen:	Zuidzijde: maximaal 3 met tentdak, Noordzijde: maximaal 2 met kap.
	Max. goothoogte hoofdgebouw:	Zuidzijde: 8,5 meter. Noordzijde: 6,0 meter.
	Max. goothoogte bijgebouw:	Zuidzijde: 3,5 meter. Noordzijde: 3,0 meter.
	Kapvorm en –richting hoofdgebouw:	Zuidzijde: tentdaken, symmetrische dakvlakken. Noordzijde: zadel- of lessenaarsdaken.
	Gevelindeling:	Vrij. Bij hoekwoningen geen blinde zijgevels.
	Materiaalgebruik:	Gebakken materiaal. Accenten met hout en glas. Kap met pannendaken.
	Kleurgebruik:	Roodtinten i.c.m. wit. Zijgevels langs de scheggen: plint met donkerbruine baksteen. Ondergeschikte gebouwdelen evt. afwijkend.
INRICHTING	Erfafscheidingen:	Langs de scheggen en grenzend aan de openbare ruimte: Overig: Vrij, voor zover vallend onder de vergunningsvrije
	Parkeren:	Vrijstaand en vrijstaand-geschakeld: 1 parkeerplaats op ei

3.5 Zone 5: De Molenstraat

De nieuwe woningen dienen te passen binnen het diverse beeld van woningen dat reeds aanwezig is aan de Molenstraat. De vrijstaande woningen worden gebouwd aan de noordzijde van de Molenstraat en vullen een bestaand gat in het dorpslint.

De rooilijn is variabel met een afstand variërend van 5 tot 7 meter, bij voorkeur individueel verspringend. Alle woningen hebben een voortuin. Het groen in de voortuinen is van belang voor het groene beeld van de Molenstraat. Nieuwe woningen worden of evenwijdig met de weg of recht op de kavel (en met een kleine hoekverdraaiing ten opzichte van de weg) gesitueerd.

De geprojecteerde woningen hebben een goothoogte van 1 à 2 bouwlagen. De woningen hebben een hellend dakvlak in de vorm van een zadeldak, piramidedak of schilddak waarbij de richting van het dakvlak mag variëren. Het woningtype, de kapvorm en –richting, het materiaal- en kleurgebruik zijn per woning verschillend. Dit kenmerkt het diverse beeld van het dorpslint.

Met betrekking tot materialisering wordt gedacht aan natuurlijke materialen zoals baksteen. Eventuele toepassingen met hout en overig afwijkend materiaalgebruik dienen ondergeschikt te blijven. De woningen worden afgedekt met dakpannen of een rieten kap. Het kleurgebruik is variabel en karakteristiek voor de Molenstraat. De daken zijn voorzien van dakpannen of riet. Het ondergeschikte houtwerk (boeiboorden, daklijsten, kozijnen) worden uitgevoerd in lichte kleuren (wittinten). Bijgebouwen moeten qua architectuur worden afgestemd op het hoofdgebouw.

De keuze voor erfafscheidingen in de zijdelingse erfafscheidingen, zoals op andere plaatsen langs de lintbebouwing, dient te passen in de zijdelingse erfgronden die grenzen aan de bebouwing langs de volledige perceelsgrens uit beuken en hederen.

De woningen die zijn gesitueerd naast de erfafscheidingen dienen ook een zijdelingse oriëntatie te krijgen op de zijgevels. Eventuele garages dienen qua architectuur op te passen op de hoofdmassa.



WELSTANDCRITERIA ZONE 5: Molenstraat

TYPERING	Ontwikkeling:	Vrije sector.
	Type architectuur:	Vrij.
	Type bebouwing:	Vrijstaand.
	Indicatief aantal woningen:	4.
POSITIONERING EN ARCHITECTUUR	Oriëntatie:	Aanliggende openbare weg. Hoekwoningen tweezijdig.
	Rooilijn:	Variërend van 5 tot 7 meter, bij voorkeur individueel verspringen
	Aantal bouwlagen:	Max. 2 met kap.
	Max. goothoogte hoofdgebouw:	6,0 m.
	Max. goothoogte bijgebouw:	3,0 m.
	Kapvorm en –richting hoofdgebouw:	Zadeldak, piramidedak of schilddak. Samengestelde dakvlakken.
	Dakhelling hoofdgebouw:	Minimaal 30 graden, maximaal 60 graden.
	Dakhelling bijgebouwen:	Maximaal 60 graden.
	Gevelindeling:	Vrij. Hoekwoningen geen blinde zijgevels.
	Materiaalgebruik:	Gebakken materiaal. Accenten met hout en glas. Kap met pannendaken of rieten afdekking.
INRICHTING	Kleurgebruik:	Mag verschillend zijn gelet op bestaand beeld van de woningbouw
	Erfafscheidingen (op eigen perceel):	Zijfsgrenzen die grenzen aan openbare ruimte: beukenhagen en Overig: vrij, voor zover vallende onder de vergunningsvrije bouw
	Parkeren:	1 parkeerplaats van minimaal 3 x 5 meter (minimaal 15 m2) op e

