

BEELDKWALITEITPLAN



Deelgebied Oost



gemeente

Goeree-Overflakkee

| januari 2022

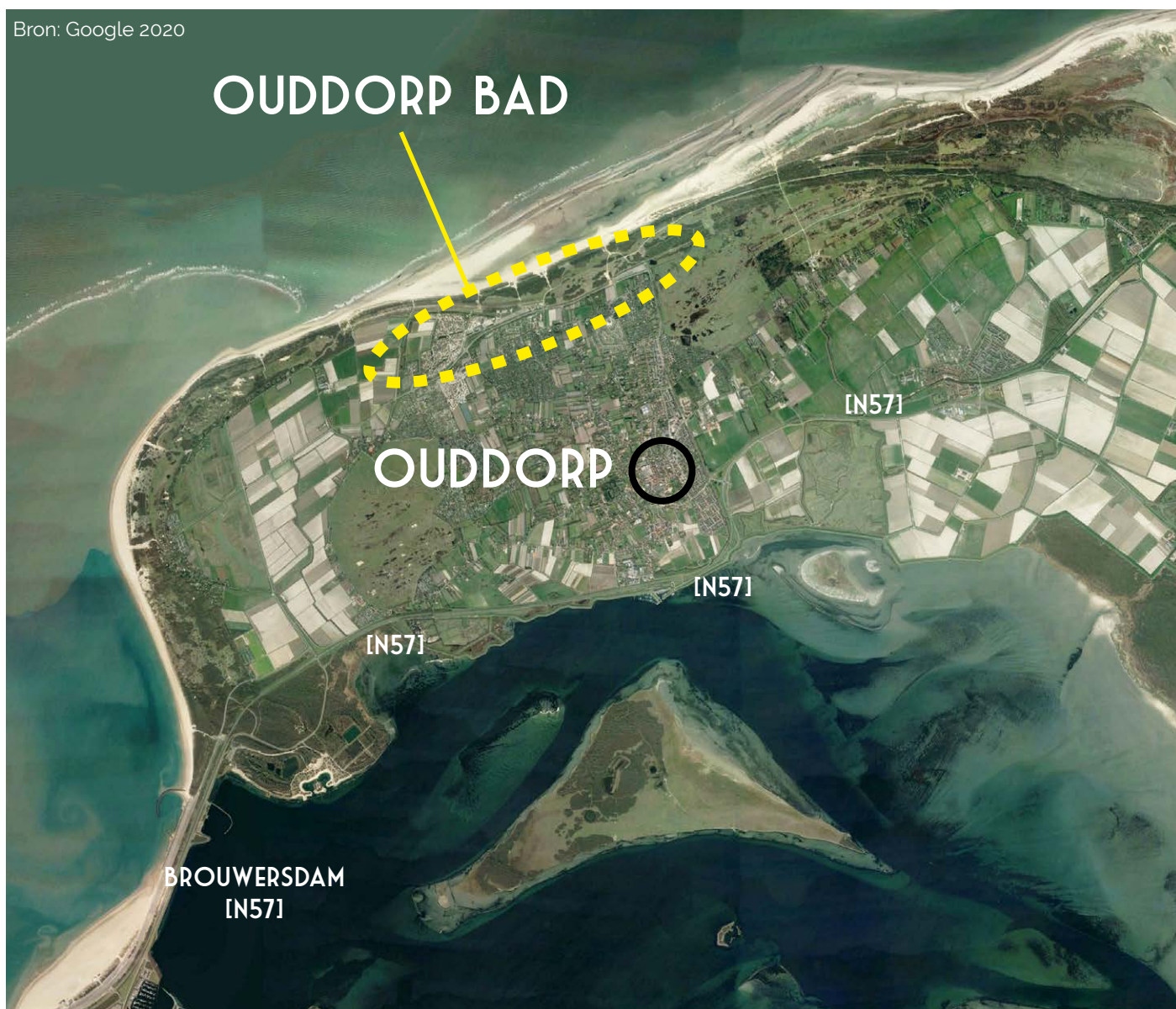


INHOUDSOPGAVE

Versie 9 | 27 januari 2022

- 1 Inleiding
- 2 Historie
- 3 Opgave en doel
 - 3.1 Uitwerking raamplan
- 4 Huidige situatie
- 5 Nieuwe Situatie; Stedenbouwkundig structuurplan
- 6 Groen- en infrastructuur
 - 6.1 Groen- en infrastructuur; Schurvelingenlandschap
- 7 Beeldkwaliteit; bebouwingsvoorschriften
 - 7.1 Beeldkwaliteit; thema's
 - 7.2 (A) Vrijheidsweg
(B) Blankersberg
(C) De villa's
(D) Het hotel
(E) De Oude Nieuwlandseweg
(F) Openbare inrichting en reclame
- 8 Algemeen; criteria beeldkwaliteit
 - 8.1 Criteria beeldkwaliteit; thema's A t/m F

Bron: Google 2020



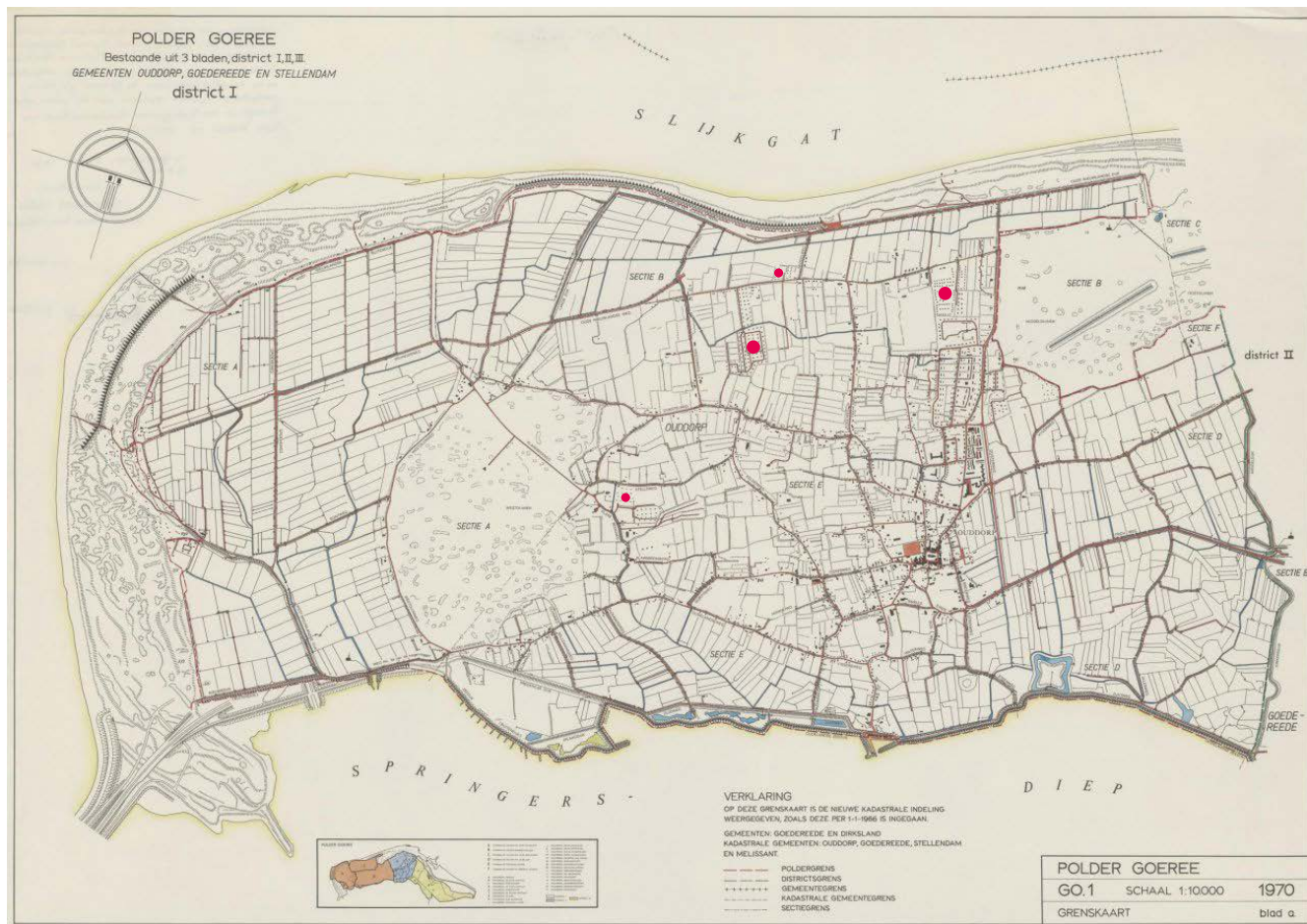
1 INLEIDING

Ouddorp heeft zich halverwege de vorige eeuw in korte tijd ontwikkeld tot recreatiegebied. Nu, ruim een halve eeuw later, is een grote kwaliteitsimpuls gewenst en gaat het gebied op zoek naar een sterkere eigen identiteit.

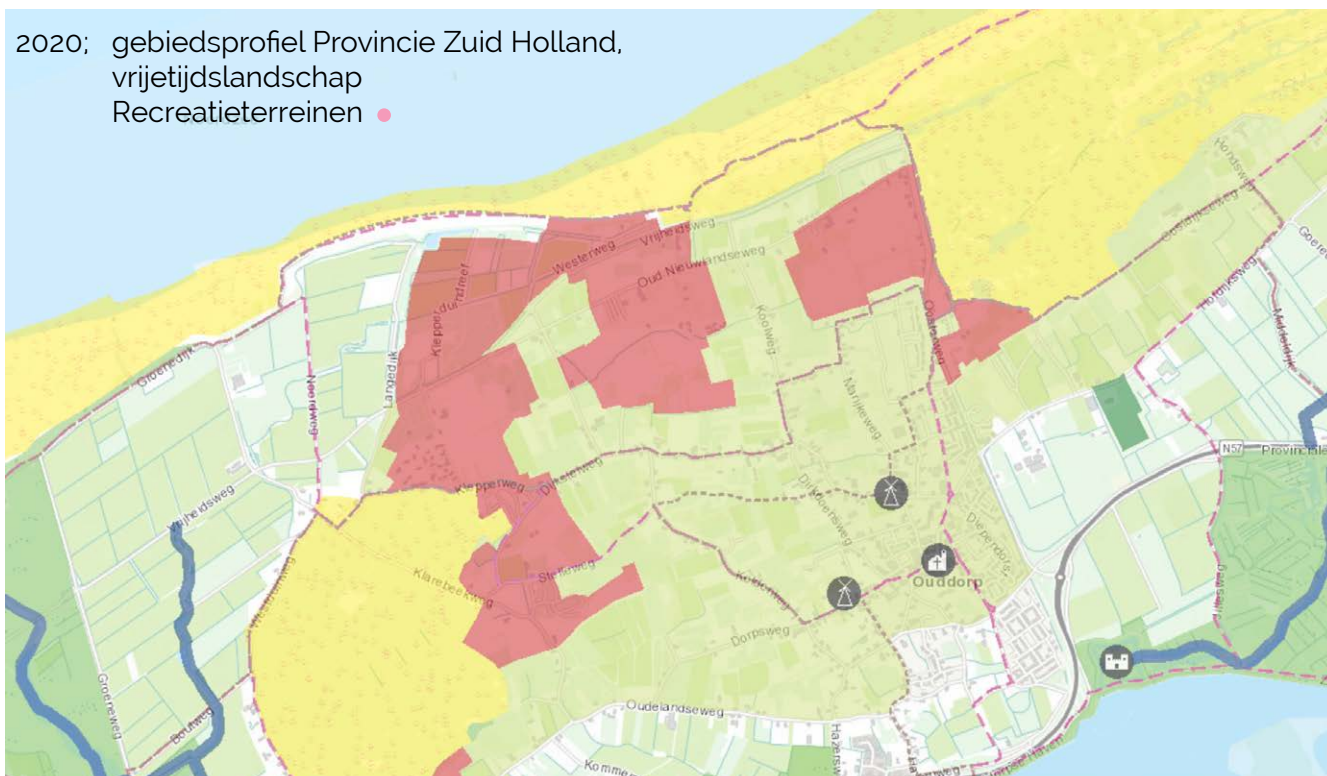
Waar tot ca. 1970 de Oude Nieuwlandseweg de grens vormde tussen Ouddorp en het duingebied is met de aanleg van de Vrijheidweg een extra zone ontstaan. De ambitie is om binnen deze zone te komen tot een integrale gebiedsontwikkeling, waarmee niet alleen een kwaliteitsimpuls gegeven wordt aan de bestaande recreatieterreinen, maar ook de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied wordt versterkt en de herkenbaarheid en beleefbaarheid van het landschap wordt vergroot.

Op dit moment ontbreekt een goede overgang tussen de kern Ouddorp, omliggende recreatieterreinen, het strand en duinen. Het onderhavige gebied, Ouddorp Bad, vormt deze ontbrekende schakel en zorgt voor een samensmelting van ecologie en economie in het gebied. Het bieden van voldoende beleving en voorzieningen met behoud van de Ouddorpse identiteit.

1970; enkele recreatieterreinen binnen een schurvelingen landschap ●



2020; gebiedsprofiel Provincie Zuid Holland,
vrijtijdslandschap
Recreatieterreinen



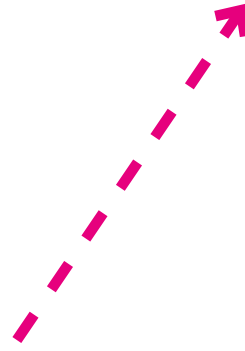
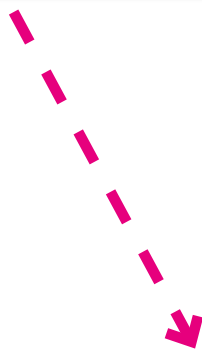
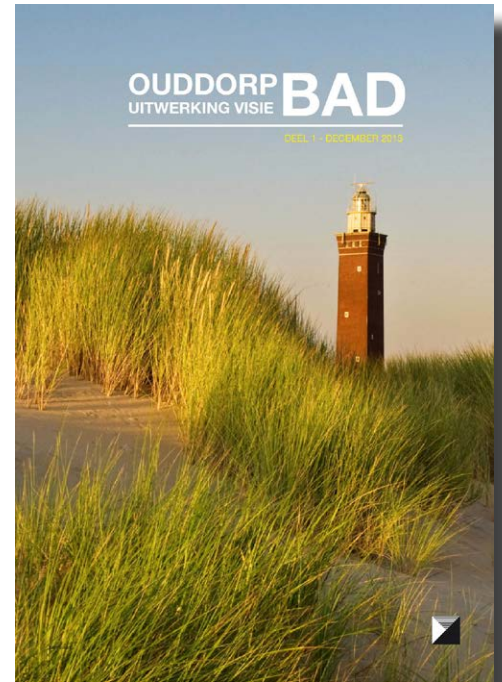
2 HISTORIE

Ouddorp ligt in een schurvelingenlandschap. Het dorp is van oudsher een landbouwgemeenschap, bestaande uit een netwerkstructuur van lintbebouwing. Sinds 1850 is de lintstructuur langzamerhand dichter geworden. Een grote toename van bebouwing heeft zicht voortgedaan tussen ca 1950 en 1965. Het dorp werd uitgebreid met een aantal woonwijkjes, die de ruimten tussen de lintjes rond de dorpskern vulden. Ook ontstonden in deze periode de grote recreatieterreinen langs o.a. de Oude Nieuwlandseweg. Deze terreinen vullen nu grote delen van het landschap, maar houden enige afstand tot de linten. Hierdoor zijn tussen de lintbebouwing door nog de kleinschalige akkers tussen de schurvelingen (zandwallen) te beleven.

Tevens werden de Oosterweg en Vrijheidsweg aangelegd, een nieuwe hoofdinfrastructuur die het verkeer om het dorp leidde, totdat ook de N57 ten zuiden van Ouddorp werd gerealiseerd in 1983. De Vrijheidsweg functioneert nog steeds als omleidings route indien zich calamiteiten voordoen op de N57. Tevens is de weg een toegangsader voor het recreatief verkeer naar het strand en de diverse verblijfsrecreatieterreinen.

Nu, ruim 50 jaar na het ontstaan van de eerste recreatieparken, is er behoefte aan een kwaliteitsimpuls en vernieuwing van het recreatieve aanbod. Met de transformatie van camping De Groene Weide in recreatiepark Duynhille en de realisatie van hotel en hotelvilla's Duinzicht is ,binnen het kader 'Ouddorp Bad', al in 2014 een eerste stap gezet.

Inmiddels heeft er ook een vernieuwingslag plaatsgevonden op camping de Klepperstee/Ridderstee, is Ouddorp bad -Noord (herprofilering van het duingebied (natuur) en Vrijheidsweg) en de ontwikkeling van Ouddorp Bad- west (Ouddorp Duin) in 2019 gereed gekomen.



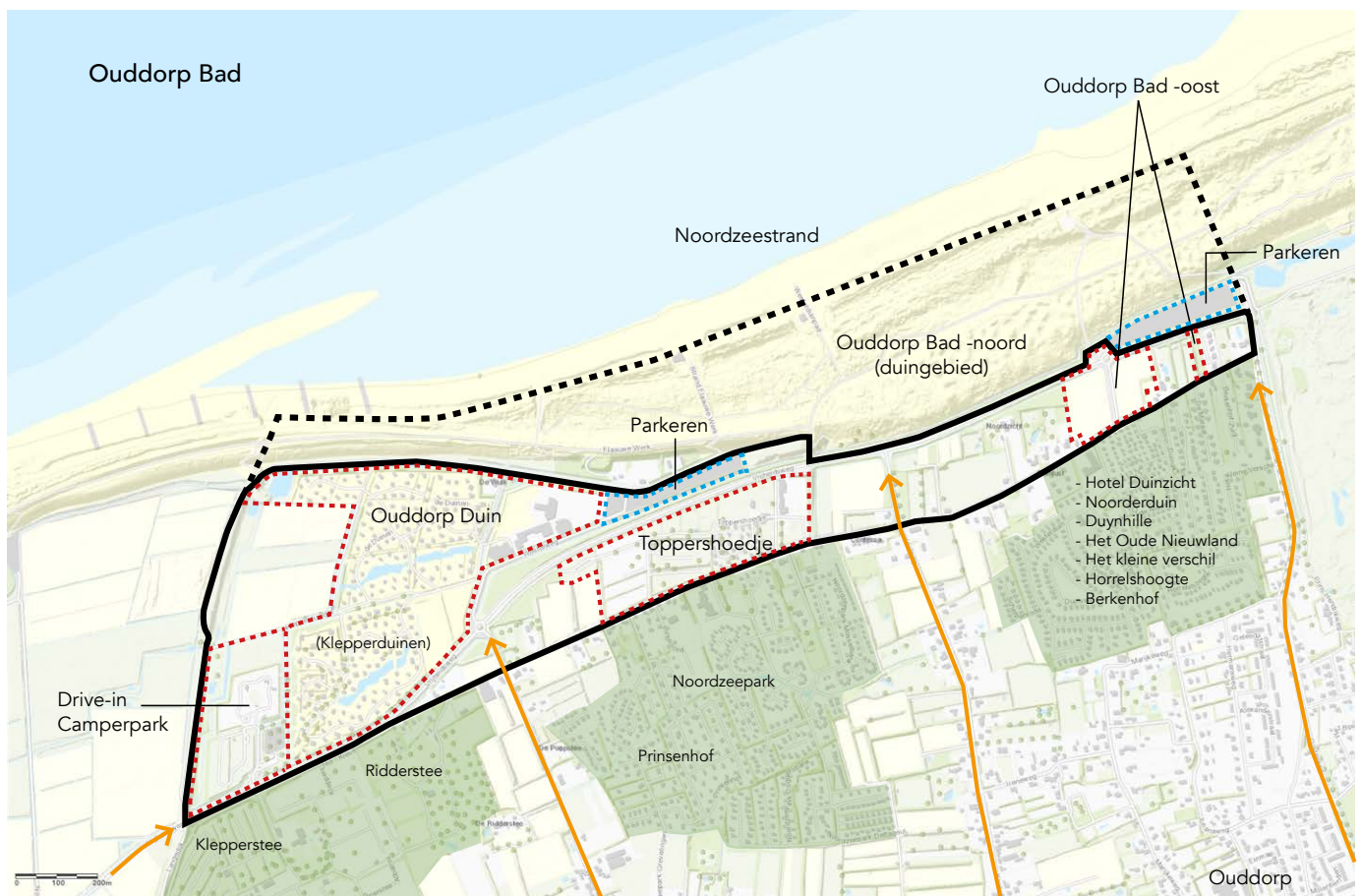
3 OPGAVE EN DOEL

Het idee voor Ouddorp-Bad is ontstaan in het Innovatieplatform Kop van Goeree (Het móet en het kán anders, 2007). De visie van het Innovatieplatform is Ouddorp-Bad te ontwikkelen als een cluster van wonen, recreatie, voorzieningen, diensten en infrastructuur, vanuit één kwaliteitsbeeld.

Binnen het Raamplan Ouddorp Bad zijn de ruimtelijke karakteristieken en potenties van het totale plangebied, in relatie tot dit kwaliteitsbeeld in kaart gebracht. Op basis van het raamplan is voor het deelgebied oost, eind 2013, vooruitlopend op dit beeldkwaliteitplan, een uitwerkingsvisie geschreven.

Voordat er echter voor het deelgebied Ouddorp Bad-Oost een passend planontwerp kan worden opgesteld, dient er een duidelijk ruimtelijk- en kwalitatief kader gecreëerd te worden. Dit voorliggende beeldkwaliteitplan voorziet daarin. Met de in dit document vastgelegde uitgangspunten en criteria, wordt de gewenste ruimtelijke samenhang en architectonische uitwerking omschreven en wordt een goede inpassing van het plan in de omgeving geborgd.

Als laatste biedt dit beeldkwaliteitplan het toetsingskader waaraan de welstandscommissie de uiteindelijke planuitwerking op redelijke eisen van welstand kan toetsen.



NOORDZEE

HERINRICHTING DUINGEBIED

incl. parkeerterrein, Vrijheidsweg en strandopgang [gerealiseerd]



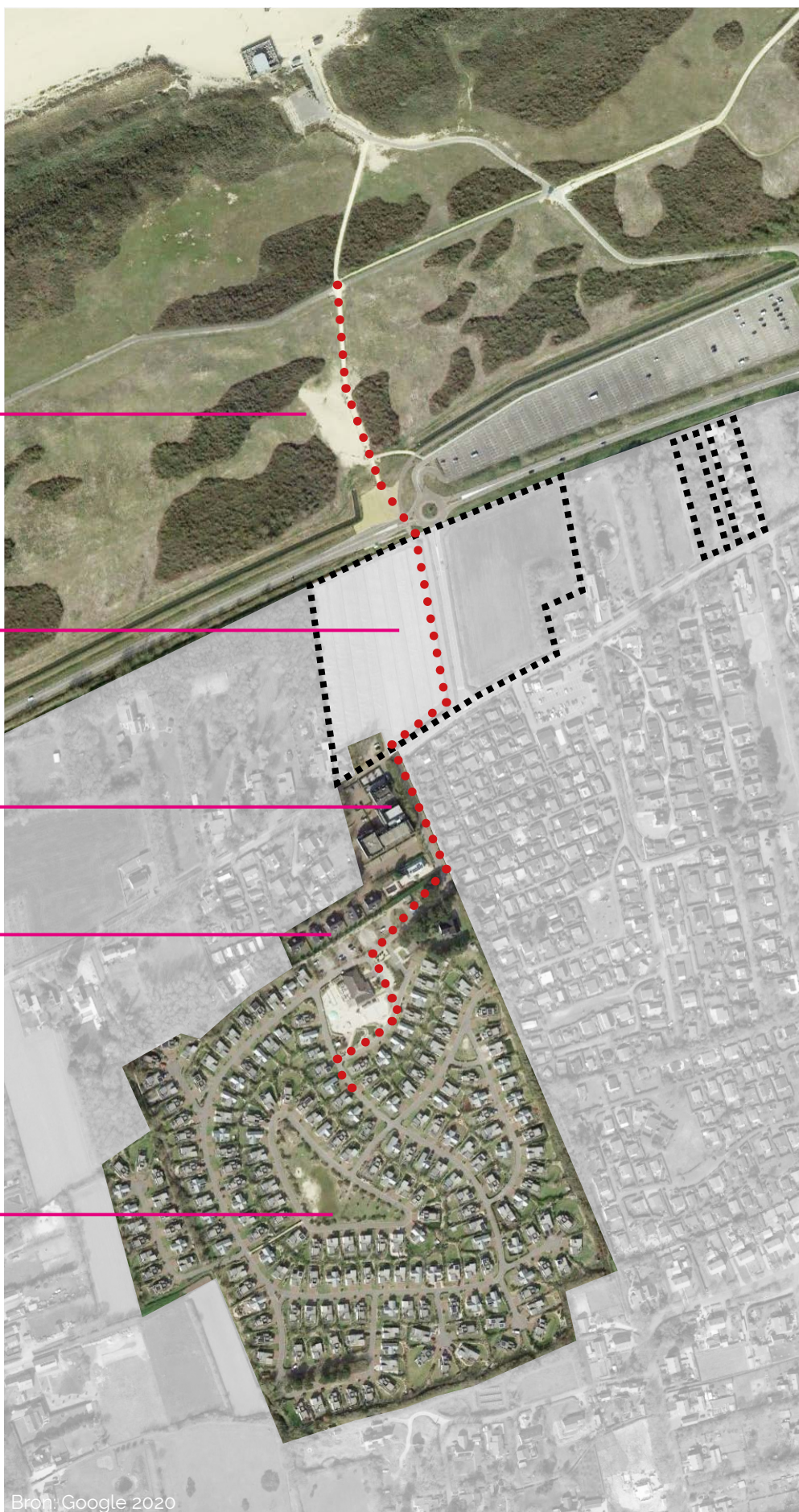
Hotel Duinzicht
[gerealiseerd]



Hotelvilla's Duinzicht
[gerealiseerd]



Strandpark Duynhille
[gerealiseerd]



3.1 UITWERKING RAAMPLAN

Ouddorp Bad, deelgebied Oost, is een integrale uitwerking van het raamplan Ouddorp Bad. Dit raamplan is in opdracht van de gemeente Goeree-Overflakkee opgesteld en vastgesteld door de gemeenteraad in oktober 2013.

In het raamplan is de onderhavige locatie ook opgenomen, zoals op onderstaande afbeelding is weergegeven. In het raamplan wordt gesproken over zeven planlagen die met elkaar het landschappelijk raamwerk vormen en waarbinnen volop ruimte is voor ontwikkelingen die bijdragen aan de versterking van Ouddorp-Bad:

1. Verbreed het duin en leg een natte duinvoet aan
2. Koester het schurvelingenlandschap
3. Tussenzone krijgt eigen identiteit
4. Vrijheidsweg als landschappelijke weg
5. Oude nieuwanlandseweg als toegangsweg met verblijfskwaliteit
6. Linten versterken, continuïteit, doortrekken tot aan het duin
7. Recreatieve routes

Bij het opstellen van het stedenbouwkundig schetsplan alsmede dit kwaliteitsplan fungeerd het raamplan als leidraad.





4 HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied Ouddorp Bad - Oost is gelegen tussen de Vrijheidsweg en Oude Nieuwlandseweg en bestaat uit enkele agrarische percelen, alsmede een aantal woon- en recreatief bestemde kavels. Op deze laatste zijn in 1999 een vijftal recreatiewoningen gerealiseerd.

De in het plangebied Ouddorp Bad - Oost gelegen agrarische percelen bezitten geen landschappelijke waarde en voegen weinig toe aan de belevingswaarde van het gebied.

De verbindingsweg "Blankersberg", is gelegen in het hart van het plangebied en verbindt de Vrijheidsweg met de Oude Nieuwlandseweg, maar heeft een overgedimensioneerd profiel en eveneens weinig belevingswaarde.

De Vrijheidsweg heeft haar functie als doorgaande weg inmiddels verloren. In het kader van de bredere ontwikkeling Ouddorp Bad, is onlangs de ruimtelijke beleving verbeterd en het profiel van de weg aangepast. Tot voor kort domineerde asfalt het straatbeeld van de Vrijheidsweg. Er was geen zicht op duingebied en de Vrijheidsweg had de uitstraling van een verlaten snelweg. Met de herinrichting van de Vrijheidsweg en het duingebied vormt deze nog steeds een barrière, maar is de belevingswaarde en herkenbaarheid van de strandopgang(en) naar strand Noord sterk verbeterd.

De oude Nieuwlandseweg is, met name voor het langzame verkeer, de ontsluitingsweg voor de diverse grote recreatieparken als strandpark Duynhille, Noorzeepark en Het Oude Nieuwland. Juist hierdoor heeft de Oude Nieuwlandseweg veel potentie om zich te ontwikkelen tot een belangrijke verbindingsweg binnen Ouddorp bad.

Wanneer men de gehele situatie van Ouddorp Bad- oost beschouwd, dan heeft het gebied een desolaat karakter. Vanuit stedenbouwkundig perspectief en met name als schakel tussen duingebied en recreatieterreinen, heeft het momenteel geen meerwaarde voor de omgeving.

- Percelen, onderdeel van Ouddorp Bad - oost





5 NIEUWE SITUATIE

STEDENBOUWKUNDIG STRUCTUURPLAN

-  Infrastructuur; (hoofd) wegen
-  Infrastructuur; (ontsluitings) wegen
-  Infrastructuur; langzaam verkeer
- P** Parkeren
-  Water
-  Natuur-zandwal; bestaand
-  Natuur-zandwal; nieuw
-  Groen; solitair, groensingel, bos
-  Wonen
-  Wonen; gestapeld
-  Hotel
-  Plein
-  Bebouwingsaccent
-  Bebouwingsaccent; entree
-  Deelgebied



schurveling (zandwal) in lint



schurvelingen (zandwal) rondom agrarische percelen



Blankersberg (Bomenlaan met allure)
brede groenzones en vrij-
liggende voetpaden



Lommerijke straat t.p.v. villa's d.m.v. groene
erfafscheidingen

6 GROEN- EN INFRASTRUCTUUR

Eén van de karakteristieke elementen in het landschap van Ouddorp zijn de schurvelingen en zandwallen. Het schurvelingen- of zandwallenlandschap wordt gekenmerkt door een netwerk van vele zandwallen van 1 tot 3 m hoogte. Deze zand- wallen zijn ontstaan vanaf de tweede helft 19e eeuw door uitmijning van de haaymeten (akkerijtjes). Door de bovenste zandlaag af te graven werd ontwateringstoestand en vruchtbaarheid van de akkerijtjes verbeterd. Het zand werd opgeworpen tegen de schurvelingen, die de kavelgrenzen vormden. Een schurveling bestaat uit een lage, veelal met doornstruiken begroeide wal (ca 1m hoog) .

De zandwallen hebben een divers karakter. Van oorsprong zijn ze begroeid met gras, maar nu zijn er vele met een begroeiing van struiken en bomen. Met de aanleg van recreatieterreinen zijn veel zandwallen beplant t.b.v. de ruimtelijke inpassing van deze terreinen.

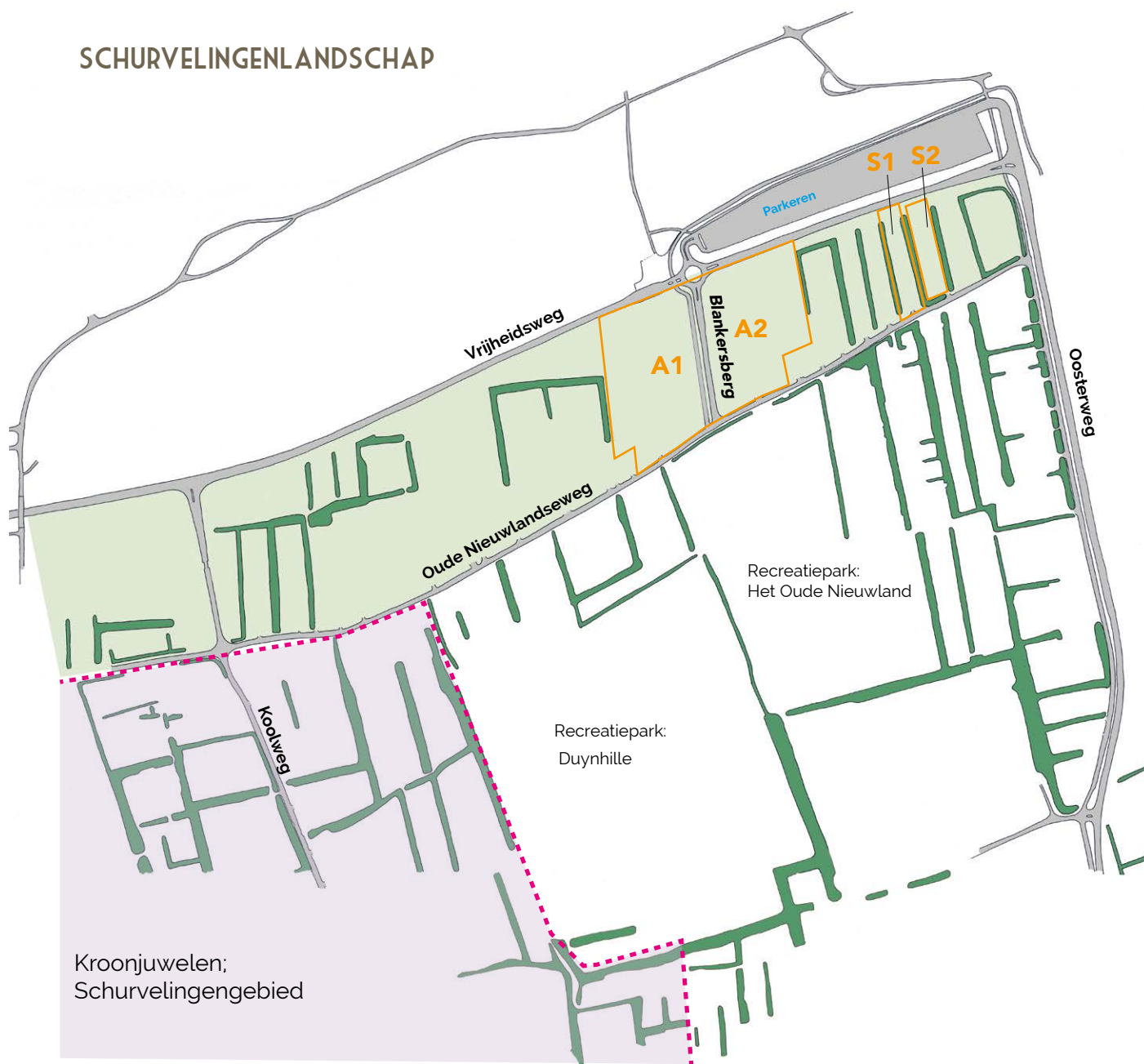
Eén van de zeven planlagen uit het raamplan Ouddorp Bad heeft als titel "koester het schurvelingenlandschap". Echte schurvelingen zijn er daarentegen niet zo veel meer, er zijn nog wel veel zandwallen. Het gebied waar de meeste zandwallen en schurvelingen aanwezig zijn en waar het karakteristieke kleinschalige landschap met open kamers en lintbebouwing aanwezig is, is door de provincie aangemerkt als cultuurhistorisch kroonjuweel. Het plangebied ligt buiten dit gebied. Echter ook buiten het cultuurhistorisch kroonjuweel zijn zandwallen en andere karakteristieke elementen aanwezig. Ten einde het netwerk van zandwallen, buiten het cultuurhistorisch kroonjuweel, te versterken en de gebiedseigen kwaliteit in het landschap terug te brengen, worden in het plangebied ook zandwallen en groenvoorzieningen aangelegd. Deze zandwallen en/of groenvoorzieningen worden veelal aangelegd ter plaatse van erfgrazen en accentueren de verschillende zones binnen het plangebied. Hiermee wordt bewerkstelligd dat het fijnmazige stelsel van zandwallen en groenvoorzieningen wordt uitgebreid en tevens behouden blijft voor de toekomst.

Een andere karakteristiek van het gebied is dat zowel de percelen als de wegen in noord/zuid-richting zijn gesitueerd. De Blankersberg is reeds op deze wijze gepositioneerd, echter door toepassing van een onjuiste profilering en schaalgrootte gaat de deze verloren in het landschap. In de nieuwe situatie wordt de Blankersberg ingericht als bomenlaan met allure. De toepassing van de bomen leidt ertoe dat niet alleen de Blankersberg duidelijk wordt geaccentueerd, maar ook de noord/zuid-oriëntatie wordt versterkt. De tussenliggende straten in het plangebied vinden hun aansluitingen bij profilering van de karakteristieke linten uit de omgeving.

Ontstaan zandwallen



SCHURVELINGENLANDSCHAP



plangebied Ouddorp Bad- oost,
gelegen buiten het als kroonjuweel
aangemerkt gebied.



S Percelen plangebied Oud-
dorp Bad. Percelen A be-
treffen agrarische percelen zonder
landschappelijke waarden. Alleen
de percelen S zijn gelegen binnen
een schurvelingengebied. Door het
verwijderen van de aanwezige be-
groeiing, ontstaat weer zicht op de
aanwezige schurvelingen.

 Zandwallen, schurvelingen

6.1 GROEN- EN INFRASTRUCTUUR, SCHURVELINGENLANDSCHAP

Koester het schurvelingenlandschap

Kenmerkend voor het schurvelingenlandschap zijn de open kamers. Perceel S1 is volledig begroeid waarbij er geen sprake meer is van een open kamer. Door het wegnemen van de bebossing ontstaat meer zicht op de kamer, alsmede de schurveling/zandwal zelf. Toevoeging van woningen binnen deze ruimte, op gepaste afstand van de schurvelingen/ zandwallen en de openbare weg waarborgt de openheid van de kamer en zichtbaarheid van de zandwallen.



● Bestaande recreatiewoningen (1999) gelegen tussen zandwallen

Max. twee woningen binnen perceel B op minimaal 3 m¹ afstand van de zandwallen.





7 BEELDKWALITEIT, BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

01

Deelgebied 1 t.b.v.

Hotel (max. 40 kamers):

- Goothoogte max. 7 m¹,
bouwhoogte max. 11 m¹

02

Deelgebied 2 t.b.v.

Primaire functie(s); Vrijstaand of geschakeld wonen (12 woningen):

- Goothoogte max. 7 m¹,
bouwhoogte max. 11 m¹
- Deeltijd en recreatief gebruik

Verkeer & parkeervoorziening(en), natuur-zandwal, groenvoorziening(en).

Secundaire functie(s);

- B&B (max. 7 kamers),
aan huis gebonden
beroepen, kleinschalige
bedrijfsm. activiteiten.

03

Deelgebied 3 t.b.v.

Primaire functie(s); Vrijstaand, geschakeld of gestapeld wonen (max. 26 woningen):

- Goothoogte max. 7 m¹,
bouwhoogte max. 11 m¹
- Deeltijd en recreatief gebruik

Verkeer & parkeervoorziening(en), natuur-zandwal, groenvoorziening(en).

Secundaire functie(s);

- B&B (max. 18 kamers), aan
huis gebonden beroepen,
kleinschalige bedrijfsm.
activiteiten.

04

Deelgebied 4 t.b.v.

Primaire functie(s); Vrijstaand wonen (2 nieuwe (a) + 5 bestaande (b) woningen):

- (a) Goothoogte max. 4 m¹,
bouwhoogte max. 9 m¹
- (b) Goothoogte max. 7 m¹,
bouwhoogte max. 11 m¹
- Deeltijd en recreatief gebruik

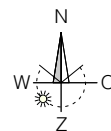
Verkeer & parkeervoorziening(en), natuur-zandwal, groenvoorziening(en).

Secundaire functie(s);

- B&B (max. 3 kamers), aan huis
gebonden beroepen,
kleinschalige bedrijfsm.
activiteiten.

Algemeen

Perceel tot 750 m², woning max. 750 m³
Perceel 750 m² tot 1200 m², woning max.
1000 m³



- Grens deelgebied
- Groen
- Functieaanduiding:
natuur- zandwal (zw), parkeren (p),
fietsenstalling (fis), hotel (htl)
- (..%) Bebouwingspercentage
voorgevelrooilijn





7.1 BEELDKWALITEIT

THEMA'S

Ouddorp Bad - Oost is bestemmingsplanmatig in 4 gebieden verdeeld. Voor deze deelgebieden gelden specifieke regels ten aanzien van de bestemming, specifieke functieaanduiding(en) binnen deze gebieden en de bebouwingsvoorschriften.

Met betrekking tot beeldkwaliteit is deze verdeling echter niet hanteerbaar en is er voor gekozen om de gewenste beeldkwaliteit niet per deelgebied te omschrijven en te verbeelden, maar voor het gehele plangebied Ouddorp Bad-oost enkele hoofdthema's te benoemen. Deze thema's kunnen vervolgens van toepassing zijn op een enkel deelgebied of voor meerdere deelgebieden gelden.

BEELDKWALITEIT THEMA'S

- A. Vrijheidsweg
- B. Blankersberg
- C. De villa's
- D. Het hotel
- E. Oude Nieuwlandseweg
- F. Openbare inrichting en reclame

7.2 (A) VRIJHEIDSWEG

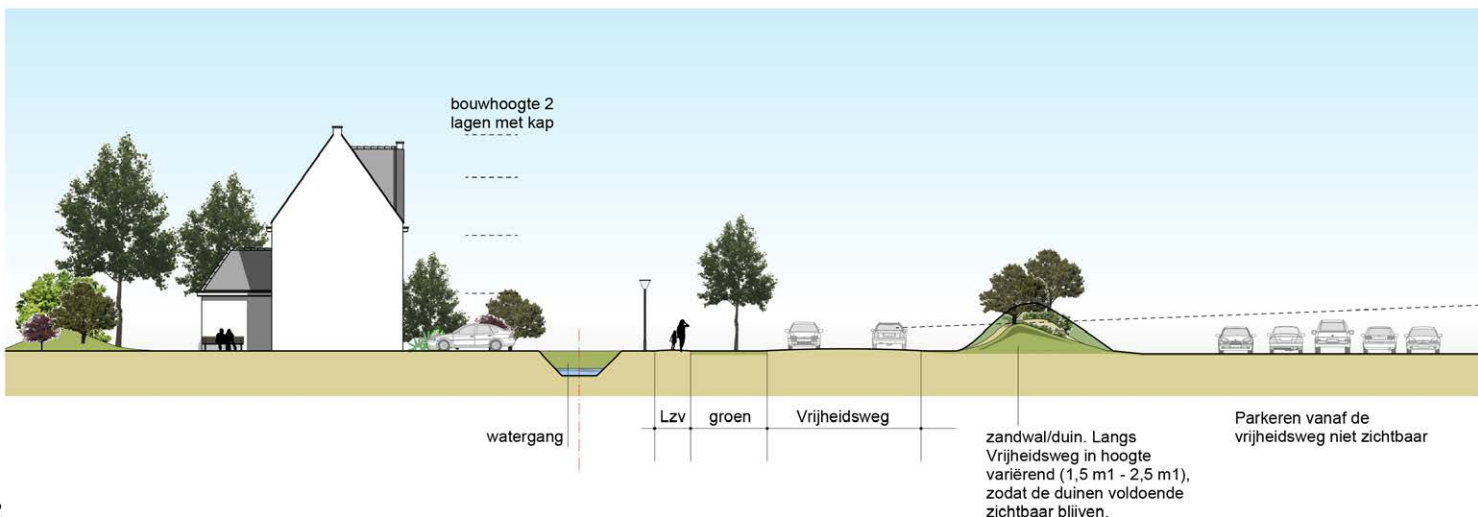
De nieuwe Vrijheidsweg vormt niet langer een barrière tussen het duingebied en het achterland maar is een verbinding. Door de Vrijheidsweg in profilering aan te passen, middels het verwijderen van de naast de weg gelegen asfaltbermen en het verwijderen van de hoge, dichte groensingels wordt meer ruimte gecreëerd voor het beleven van het duinlandschap. Door het verwijderen van de asfaltbermen ontstaat meer ruimte tussen de Vrijheidsweg en het bestaande parkeerterrein aan de voet van de duinen. Door in deze ruimte een duin als visuele scheiding aan te leggen, blijven de geparkeerde auto's uit het zicht, maar komt de Vrijheidsweg in de beleving aan de voet van de duinen te liggen.

Poortzuilen of palen, eventueel in combinatie met een hekwerk accentueren de oprit (Vrijheidsweg)

Door ruime voortuin een grotere afstand creëren tussen bebouwingen de Vrijheidsweg

Vrijliggend voetpad, halfverhard t.b.v. ontsluiting woningen (langzaam verkeer)

Versmallen Vrijheidsweg door verwijderen van asfaltbermen

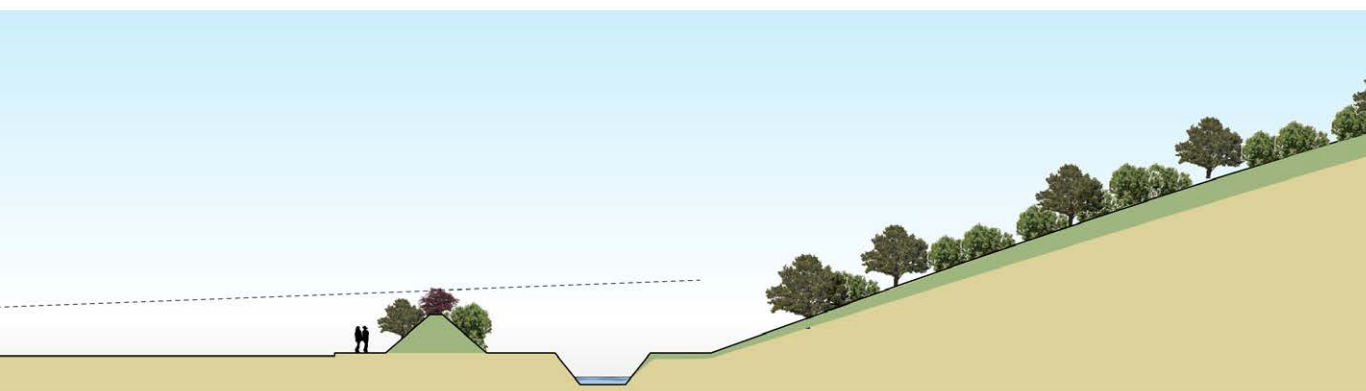


Aan de andere zijde van de Vrijheidsweg wordt de noord-zuid structuur, bestaande uit enkele schurvelingen/ zandwallen en bosplantsoen opgepakt. Het aan deze zijde van de vrijheidsweg gelegen achterland maakt geen deel uit van het als kroonjuweel aangewezen cultureel erfgoed. Door echter wel de nog aanwezige zandwallen open en zichtbaar te maken en in de tussenruimtes enkele villa's te realiseren, die duidelijk gericht zijn op de Vrijheidsweg, ontstaat ter plaatse een vriendelijker en landschapelijker karakter. Door in de groene berm een voetpad (halfverharding) op te nemen ter ontsluiting van deze villa's (langzaam verkeer) wordt, in combinatie met een visueel smaller wegprofiel, een andere beleving bij deze ontsluitingsweg gecreëerd en beter aangesloten op de kenmerkende lintenstructuur van Ouddorp. Een voorbeeld van een voor Ouddorp kenmerkend lint, waarbij vrijstaande woningen door zandwallen en open percelen omgeven zijn, is de nabij gelegen Koolweg.

Door bebouwing aan de Vrijheidsweg mogelijk te maken wordt er ter plaatste van de Vrijheidsweg een vriendelijkere uitstraling verkregen en wordt voorkomen dat er gesloten "achterkant-situaties" worden gecreëerd.

De bebouwing is afwisselend vormgegeven. Ter plaatse van de klimduin is het mogelijk om grotere vrijstaande villa's of aaneengesloten bebouwing tot 2 lagen met een kap, of een in aanzicht als dakkap vormgegeven dakconstructie te realiseren. De bebouwing gaat in de richting van de Oosterweg geleidelijk over naar villa's van maximaal 2 bouwlagen met een kap.

Aanleg 'duin' tussen parkeren en Vrijheidsweg



7.2 (A) VRIJHEIDSWEG

Villa's binnen het beeldkwaliteitsthema 'Vrijheidsweg' kunnen zowel individuele woningen betreffen als twee woningen binnen dezelfde hoofdmassa, waarbij het beeld van één villa bewaard blijft. Zo ontstaat er diversiteit in korrelgrootte en blijft voldoende openheid tussen de bebouwing aanwezig.

Voor het grootste deel van Ouddorp Bad -oost (deelgebieden 3 en 4) komt men, rijdend over de Vrijheidsweg, langs de duinen (van het parkeerterrein) en heeft men een schurvelingen- en of boslandschap aan aan de zijde van de te realiseren woningen. In dit schurvelingen- en of boslandschap worden de vrijstaande villa's groen omlijst. Hierdoor wordt er dieptewerking gecreëerd en blijven zijdelings aanwezige schurvelingen en boslandschap goed zichtbaar. De gezamenlijke op en uitritten, uitkomend op de Vrijheidsweg, worden geaccentueerd door poortzuilen (maximaal 1,5 m¹ hoog), poortpalen en of een transparant sierhekwerk.

maximaal 2 bouwlagen met
kap t.p.v. de Vrijheidsweg



gevelaccent t.p.v. rotonde
Vrijheidsweg/ Blankersberg

In deelgebied 2, gelegen langs de Vrijheidsweg en tegenover de klimduin, worden de woningen in een duinlandschap geplaatst. Hierdoor komt men, rijdend over de Vrijheidsweg, ditmaal door het duinlandschap i.p.v. langs.



Mede door een afwisselende ligging van de Vrijheidsweg, in of langs het duingebied, wordt een sterkere landschappelijke beleving gecreëerd.

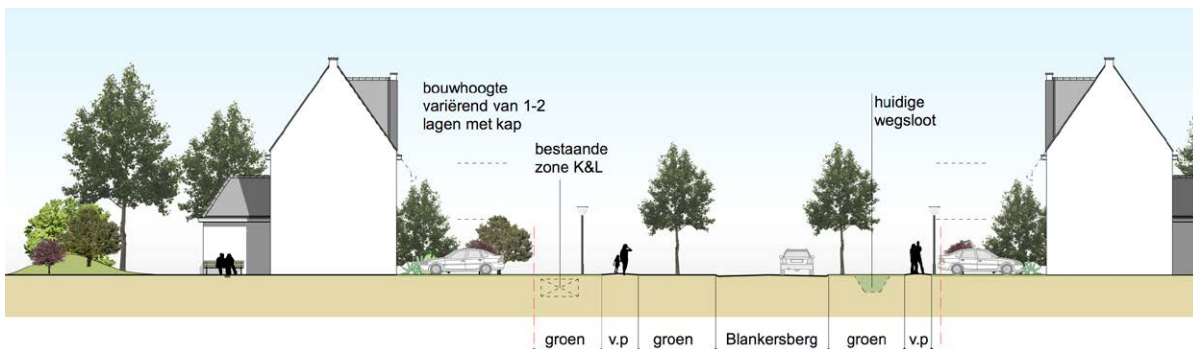
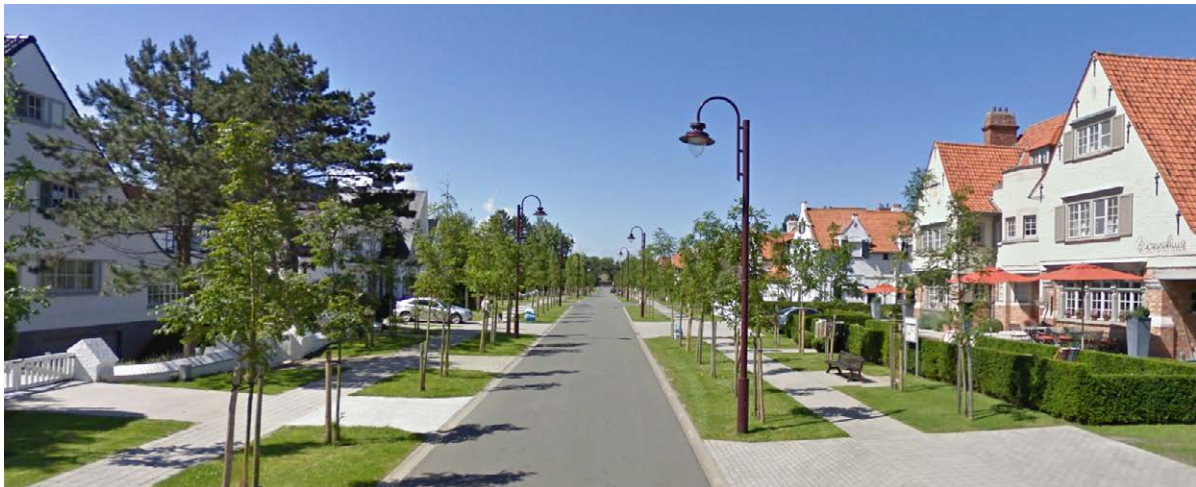
- Vrijstaande of twee aan-een gebouwde villa's
- Bouwstijl jaren 20-30, waarbij afgeleide moderne varianten mogelijk zijn.
- Wisselende gootlijnen
- Voorzien van kap, variatie in dakbedekking mogelijk
- Gericht op de openbare ruimte
- Toevoeging van aan- en uitbouwen (erkers) dragen bij aan een gevarieerd gevelbeeld.
- Het kleurgebruik is rustig en in harmonie met de omgeving. Accenten zijn echter mogelijk.

Door ruime voortuin een grotere afstand creëren tussen bebouwing en de Vrijheidsweg

meerdere woningen binnen 1 villa



gevelaccent



Huidige Blankersberg; open en kaal



Toegangsweg met laanbeplanting

7.2 (B) BLANKERSBERG

Het zeer brede profiel van de Blankersberg wordt aangepast ten einde een bomenlaan met allure te realiseren. In het nieuwe profiel begeleiden brede groenbermen met bomen de Blankersberg. Om deze groenstructuur zo min mogelijk te onderbreken, worden oprit-ten naar de woonpercelen zoveel mogelijk gecombineerd.

Woningen

De gewenste woningtypologie aan de Blankersberg sluit aan op het karakter van de bomenlaan. De woningen, villa's hebben een eigen en herkenbare architectuur, Massa en gevelopbouw zijn afwisselend, maar gemeenschappelijke elementen, kleur- en materiaalgebruik zorgen echter voor samenhang en identiteit van de Blankersberg als belangrijke noord-zuid verbinding tussen de duinen en de achterliggende recreatieterreinen. Een gevelaccent voorzien van een platdakconstructie is daarbij mogelijk, indien het merendeel van de gootlijn(en) de in het bestemmingsplan aangegeven maximale goothoogte niet overschrijdt.

Hotel

Een deel van de bebouwing, gelegen aan de Blankersberg, is onderdeel van het binnen deelgebied 1 te realiseren hotel. De architectonische uitstraling van de gevel, aan de zijde van de Blankersberg, sluit aan op de karakteristieken van de langs deze weg gesitueerde vrijstaande of aaneengebouwde woningen.



Het bouwdeel van het hotel dat met de gevel georiënteerd is op de Blankersberg, heeft een bouw- en goothoogte, die overeenkomt met de woningen aan de Blankersberg. Daarnaast kent deze gevel eenzelfde geleding, dieptewisseling(en) en gevelritme als de aaneengebouwde woningen. Een geveldeel dat t.o.v. de voorgevelrooilijn terugliggend wordt geplaatst, is minimaal 1 m terugliggend (*1),

voor het op de hoek van de Vrijheidsweg met Blankersberg te realiseren kleinschalige appartementengebouw gelden dezelfde uitgangspunten. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is een hoekaccent of verbijzondering op de hoek van het gebouw gewenst, het zorgt voor herkenbaarheid en of oriëntatiepunt aan zowel de Vrijheidsweg als de Blankersberg.

- Vrijstaande, (twee) aan-een gebouwde woningen, hotel en kleinschalig appartementengebouw.
- Bouwstijl jaren 20-30, waarbij afgeleide moderne varianten mogelijk zijn.
- Wisselende gootlijnen
- Bouwdelen wisselen t.o.v. de gevelrooilijn
- Voor het grootste deel voorzien van een kap.
- Dakbedekking hellende daken; keramische dakpan.
- Gericht op de openbare ruimte
- Toevoeging van aan- en uitbouwen (erkers) dragen bij aan een gevarieerd gevelbeeld.
- Het kleurgebruik is rustig, is in harmonie met het straatbeeld, maar kan afwijken van de overige deelgebieden.

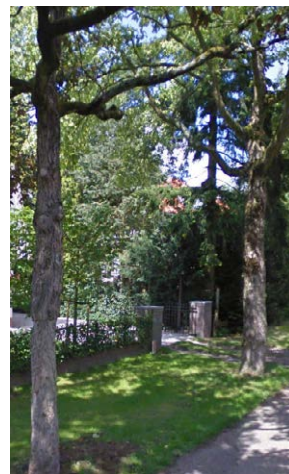


7.2 (C) VILLA'S

Kenmerkend voor de stijl van de te realiseren villa's in Ouddorp Bad oost is dat ze traditioneel en herkenbaar zijn vormgegeven, waarbij de bebouwing vrijstaand gesitueerd is op ruime woonkavels. Deze woonkavels zijn gelegen in rustige woonstraten, in een ruime en groene omgeving. Iedere woning heeft een forse tuin die aansluit op de groene omgeving er omheen, vaak met streekeigen beplanting, hagen en (grote) bomen, die de woning omringen, maar niet verhullen. De beplanting zorgt voor voldoende privacy en versterkt daarmee het natuurlijke karakter.

- Overwegend vrijstaande villa's
- Twee- aaneengebouwde villa's zijn als 1 ontworpen
- Bouwstijl jaren 20-30, waarbij afgeleide moderne varianten mogelijk zijn.
- Wisselende gootlijnen
- Voorzien van kap, variatie in dakbedekking mogelijk
- Gericht op de openbare ruimte
- Toevoeging van aan- en uitbouwen (erkers) dragen bij aan een gevarieerd gevelbeeld.
- Kleurgebruik in harmonie met de omgeving





looppad als onderdeel van
een groenstrook

beplanting



Poortzuil + hek
als onderbreking van de
groene erfscheiding



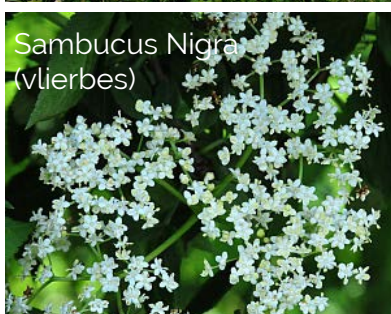
tuinmuur of hekwerk
(hout/metaal of metselwerk)

7.2 (C) DE VILLA'S

Een erf- of perceelsafscheiding is bedoeld om het erf of het perceel af te bakenen van een naburig perceel of van de openbare weg of het openbaar groen. Een erfafscheiding tussen percelen, niet zijnde een zandwal, moet in de eerste plaats door beide partijen worden gewaardeerd. Erfafscheidingen die grenzen aan het openbaar toegankelijke ruimte zijn van invloed op de ruimtelijke kwaliteit en de beleving van Ouddorp Bad en moeten passen bij het karakter van de omgeving. Erfafscheidingen grenzend aan het openbaar gebied, kenmerken zich door lage tuilmuren en of hekwerken in combinatie met streekeigen beplanting. De opritten, uitkomend op de Vrijheidsweg, worden geaccentueerd door poortzuilen (maximaal 1,5 m¹ hoog), poortpalen en of een transparant sierhekwerk.

De tuilmuren en of hekwerken welke direct grenzen aan het openbaar gebied kunnen in materialisering variëren en zijn maximaal 1 m1 hoog. Opritten en toegangspaden die leiden tot de woningen worden veelal geaccentueerd met poortzuilen. De streekeigen- en sierbeplanting, hagen en bomen kunnen sterk in hoogte variëren en omlijsten de woning.

Voorbeelden van streekeigen beplanting.





Deelgebied 1

1. Plein
2. Blankersberg
3. Oude Nieuwlandseweg
4. Hotel
5. Extra bebouwingsruimte tot voorgevelrooilijn, gevelsprongen.
6. Voorgevelrooilijn
7. Parkeren
8. Parkeren (tijdelijk)
9. Groenbuffer
10. Zandwal (nieuw)

● Recreatief knooppunt

▲ Hoofdentree hotel

⊘ Buitenterrassen



Volle
geve
toege



7.2 (D) HET HOTEL

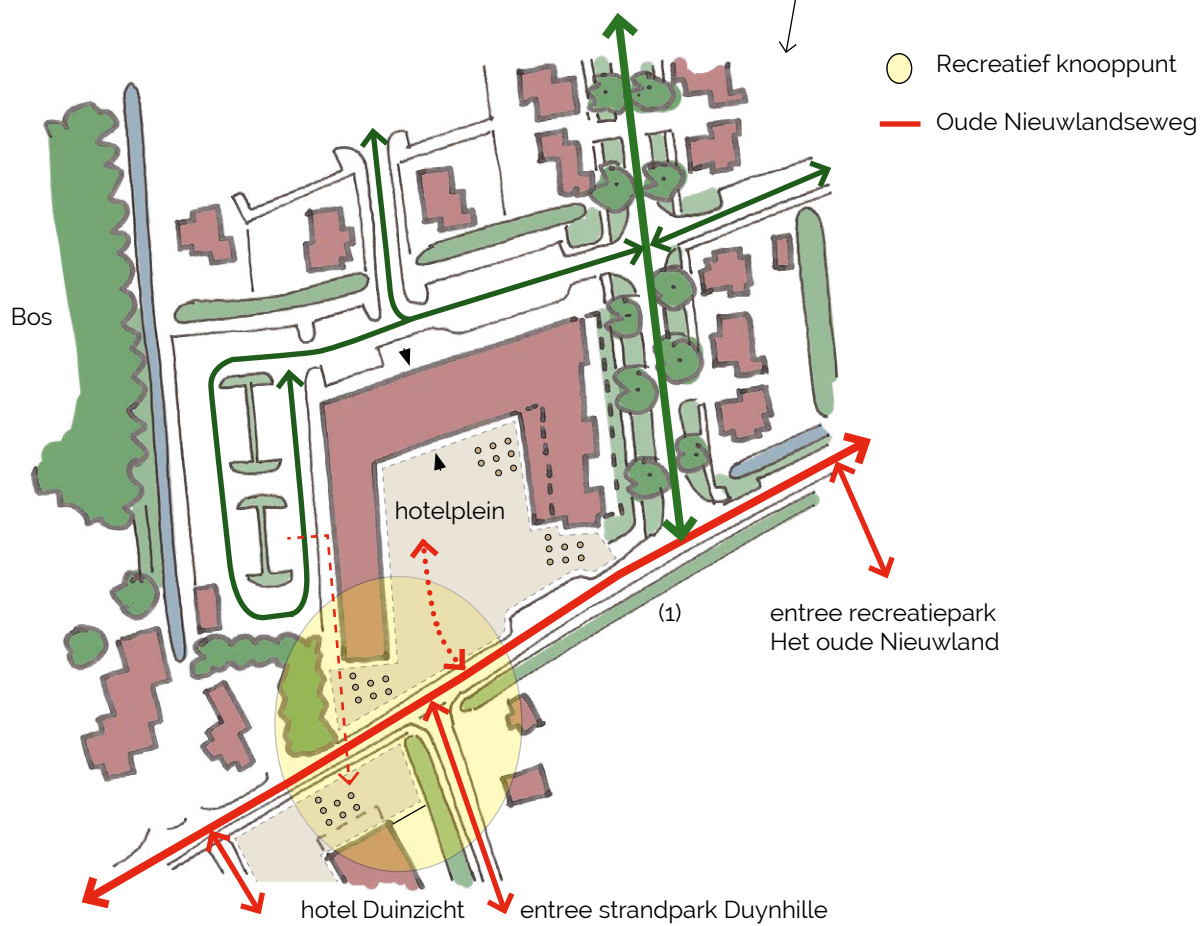
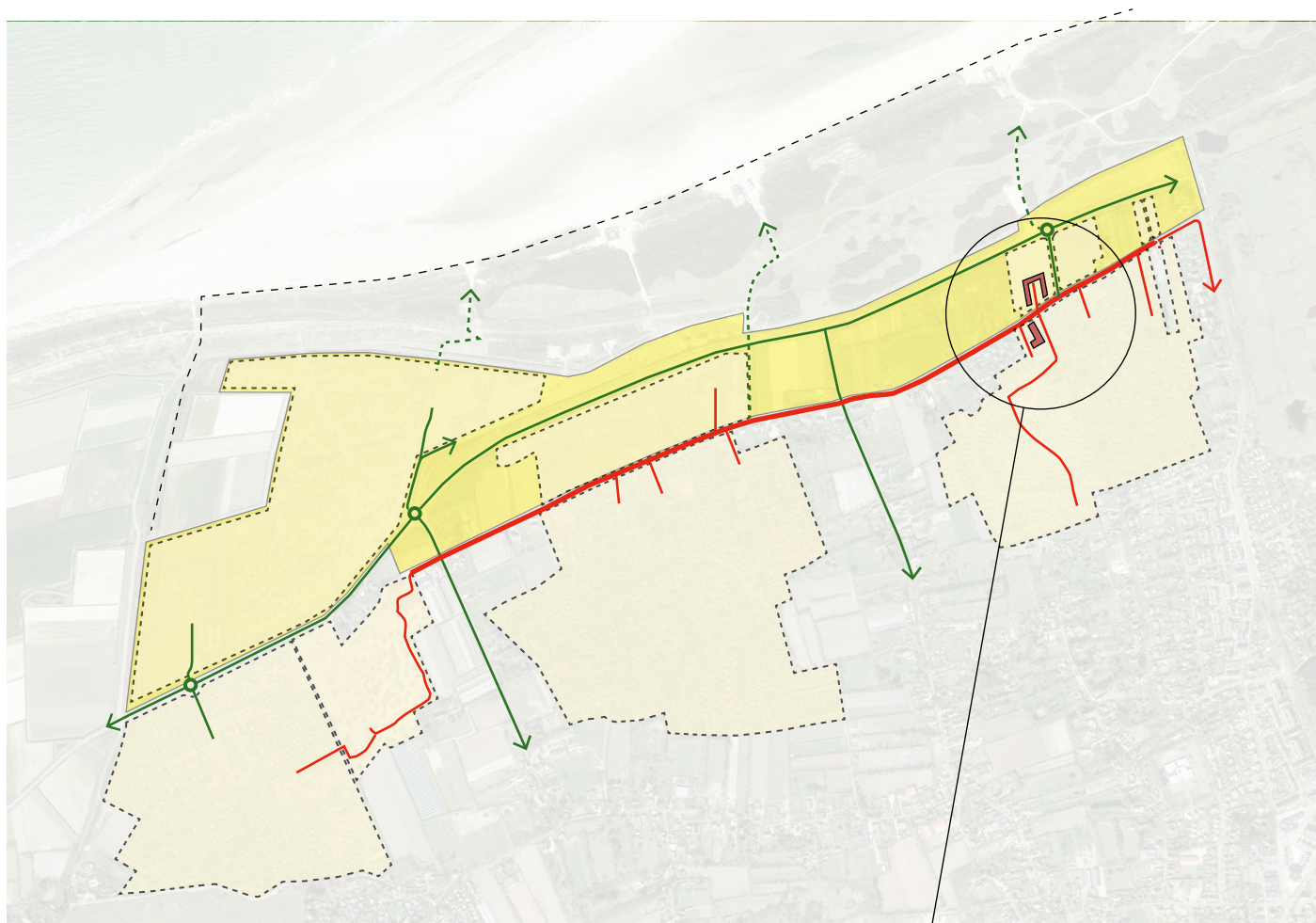
Binnen Ouddorp Bad - oost, deelgebied 1, wordt een nieuwe hotelfunctie gerealiseerd. De locatie voor het hotel wordt aan twee zijden ontsloten via de Oude Nieuwlandseweg voor het langzame verkeer en via de Blankersberg voor gemotoriseerd verkeer, waar voldoende parkeerplaatsen, t.b.v. bezoekers, gasten en deels voor hotel Duinzicht, aanwezig zijn.

De Hotelbebouwing bestaat uit een tweelaagse bebouwing met kap in een open car-révorm. Hierdoor ontstaat aan de zuidkant van deelgebied 1, aan de Oude Nieuwlandseweg, een gedeeltelijk omsloten openbare ruimte. In deze ruimte is plaats voor o.a. de aan het hotelrestaurant gekoppelde buitenterras(sen), enkele tijdelijke parkeerplaatsen voor (hotel)gasten t.p.v. de hoofdentree en groen- en openbare verblijfsvoorzieningen.

Het noordelijke deel van het carré vormt het hoofdgebouw van het hotel met aan oost en westzijde twee zijvleugels. De zijvleugel aan de oostzijde is voor wat betreft de beeldkwaliteit onderdeel van de bebouwing aan de Blankersberg (zie 7.2 B). De zijvleugel aan de westzijde zorgt er voor, samen met een 10 m¹ brede groene afscherming rondom de woning Oude Nieuwlandseweg 20, dat het parkeerterrein vanaf het openbare gebied uit beeld blijft.

- Tweelaagse bebouwing met kap
- In een op de omgeving aansluitende chaletstijl of eigentijdse architectuurstijl.
- De toepassing van een afgeknotte kap, kap met platte afdekking is mogelijk,
- Dakbedekking hellende daken; keramische dakpan.
- Gericht op de openbare ruimte
- Toevoeging van balkons en aan- en uitbouwen (erkers) dragen bij aan een gevarieerd gevelbeeld, alsmede wisselende gootlijnen.
- Zorgvuldige en consistente detaillering
- Het Kleurgebruik is rustig en wordt uniform toegepast.





7.2 (E) DE OUDE NIEUWLANDSEWEG

De Oude Nieuwlandseweg en de Vrijheidsweg zijn de twee hoofdwegen, in Oost-West richting, die de recreatieve voorzieningen binnen Ouddorp Bad verbinden.

De Oude Nieuwlandseweg is in het Raamplan omschreven als toegangsweg met verblijfskwaliteit, de boulevard van Ouddorp Bad, een weg met een voetgangers -en fietsvriendelijk karakter.

Nagenoeg alle recreatieparken en voorzieningen, in en rondom Ouddorp Bad, hebben dan ook een entree aan deze belangrijke verbindingsweg. Door het nieuwe hotel in deelgebied 1 te situeren en eveneens via de Oude Nieuwlandseweg te ontsluiten, ontstaat door de samenkomst van wandelroutes, entrees en openbare (verblijfs)ruimten ter plaatse een groot recreatief knooppunt.



Met de realisatie en inrichting van een hotelplein, kan de Oude Nieuwlandseweg ter plaatse van Ouddorp Bad -oost worden opgewaardeerd en de gewenste verblijfskwaliteit aan deze verbindingsweg, zoals in het raamplan aangegeven, worden gerealiseerd. Het hotelplein biedt ruimte aan terrassen, gekoppeld aan de hotelfaciliteiten, tijdelijk parkeren, groen en openbare verblijfsplekken. Een inrichtingsplan voor dit plein dient in samenhang met de bebouwing te worden ontworpen.

(1) Nieuwe zandwal t.p.v. recreatiepark Het Oude Nieuwland



De Oude Nieuwlandseweg (huidige situatie) t.p.v. hotel Duinzicht



De Oude Nieuwlandseweg (huidige situatie) t.p.v. hotel Duinzicht en deelgebied 1





Stedenbouwkundig schetsontwerp

 Nieuwe woning(en)



Woningen aan de Oude Nieuwlandseweg (nrs. 3, 4 en 8), diverse bouwstijlen

7.2 (E) DE OUDE NIEUWLANDSEWEG

Naast het hotel in deelgebied 1 worden er, aan de noordzijde van de Oude Nieuwlandseweg, enkele woningen aan het lint toegevoegd.

Drie vrijstaande woningen in deelgebied 3, gelegen tegenover de entree van het recreatieterrein Het Oude Nieuwland en één vrijstaande woning in deelgebied 4. Daarnaast worden van vijf in 1999 gebouwde recreatiewoningen, onderdeel van deelgebied , de verblijfsrecreatieve bestemming in 'wonen' omgezet.

De Oude Nieuwlandseweg heeft aan de zuidzijde van de weg een groen, maar gesloten karakter. Door de aanwezige groensingels en zandwallen, welke de recreatieterreinen omsluiten. De noordzijde van de Oude Nieuwlandseweg heeft juist een open karakter. Hier bevinden zich enkele woonpercelen, afgewisseld met kleine weides, omzoomd door schurvelingen.

Ter hoogte van deelgebied 4 is de Oude Nieuwlandseweg afgesloten voor gemotoriseerd verkeer van en naar de kern Ouddorp. Het wegdeel vanaf Blankersberg wordt hierdoor alleen gebruikt voor bestemmingsverkeer en de ontsluiting van de recreatieterreinen; De Maraat, Park Duinakker en Het oude Nieuwland.

De hier aanwezige woningen zijn overwegend 1 bouwlaag met kap, Bij een enkele woning is daarbij een onderkeldering aanwezig. De verschijningsvormen zijn zeer divers evenals de toegepaste bouwstijlen.

Voor de nieuw te realiseren woningen wordt geen specifieke criteria voorgeschreven. Wel dienen deze woningen zich, door aandacht voor maat en schaal, te voegen in het-schurvelingenlandschap. Voor de woningen in deelgebied 3 is het mogelijk aan te sluiten op de beeldkwaliteitscriteria behorende tot het thema; De Villa's.



7.2 (F) OPENBARE INRICHTING EN RECLAME

De inrichtingselementen binnen het openbaar gebied Ouddorp Bad - deelgebied oost worden, in een latere fase, in samenhang met architectuur en landschap geselecteerd. Deze inrichtingselementen kunnen, gezien de specifieke opgave afwijkend zijn van de LIOR. De diverse elementen zoals straatverlichting, zitelementen, prullenbakken en bewegwijzering kennen een rustige kleur- en vormgeving en zijn kenmerkend voor Ouddorp Bad.

Gevel- en bedrijfsreclamereclame is voor zover mogelijk onderdeel van de architectuur en dient mee ontworpen te worden. Voorkomen dient te worden dat Losse reclame uitingen in de openbare ruimte het algemene karakter verstoren en zijn in beginsel afgestemd op de de architectuur en openbare inrichting van het gebied.

Een huisstijl van een onderneming en/of gestandaardiseerde reclame wordt niet per definitie afgewezen. Deze huisstijl wordt optimaal afgestemd op de afmetingen, de schaal, de architectuur en de aard van het gebouw en de omgeving. Dominantie van de huisstijl over de totale gevel of over de totale gevel van de begane grond is niet toegestaan. Knipperende, bewegende, reflecterende en lichtintensieve reclame (neon) is niet toegestaan.



8. ALGEMEEN; CRITERIA BEELDKWALITEIT

Ouddorp Bad - deelgebied oost betreft een gemengde bestemming. Horeca (hotel), logiesverblijven en reguliere woningen- en woongebouwen komen in het gebied voor. Toevoegingen m.b.t. geldende regelgeving in relatie tot de beeldkwaliteit zijn o.a. zonnepanelen, zonneboilers.

Zonnepanelen en zonnecollectoren en dakinstallaties (hotel, appartementengebouw) zijn toevoegingen aan het dakvlak die in dit gebied verstoring kunnen geven in bouwstijl (zoals in het beeldkwaliteitsplan is omschreven). Het is daarom van belang dat zonnepanelen en zonnecollectoren en dakinstallaties;



- Zorgvuldig en integraal opgenomen worden in het dakontwerp
- Zonnepanelen zoveel mogelijk tegen de noklijn aan worden gepositioneerd worden of op het platte dak van bijgebouwen.

De volgende overzichten betreffen de criteria die bij de toetsing aan de redelijke eisen van welstand zullen worden gehanteerd.

8.1 (A); CRITERIA BEELDKWALITEIT - BEBOUWING VRIJHEIDSWEG

Situering en typologie	Rooilijn • Hoofdmassa in de rooilijn.
	Typologie • Aaneengebouwd en of gestapeld, appartementen. • Vrijstaande villa's kunnen meerdere woningen omvatten, maar ogen als één villa.
	Orientatie • gericht op openbare ruimte. • Voorgevel op enige afstand van de Vrijheidsweg. Min. 10 m¹.
Hoofdvormen	bouwmassa en hoogte • maximaal 2 lagen met een kap, waarbij zich maximaal 1 bouwlaag in de kap bevind.
	Kapvorm en richting • vrij te bepalen, zowel hellend als in aanzicht als dakkap vormgegeven dakconstructie (gedeeltelijk plat dak). • Bij de gebouwen en of villa's wordt gestreeft naar afwisseling in gevelbeëindiging of kapvorm
Gevelaanzichten	Gevelopbouw en geleding • De geleding kan zowel horizontaal als verticaal gericht zijn. • Door gevelindeling, massaopbouw en detaillering lijkt het één woning of gebouw of gebouw te zijn en geen samenstelling van individuele panden. • Ieder gebouw is zichtbaar onderscheidend aan de belendende gebouwen. • Balkons (al dan niet inpandig, of hangend aan de gevel) zijn onderdeel van het ontwerp; gevel en balkons vormen een harmonieus geheel.
Materialisatie en detaillering	Materiaalkeuze en kleurgebruik • De gevels worden voornamelijk uitgevoerd in metselwerk. Het metselwerk is in diverse kleuren mogelijk, maar sluit aan op het landschappelijke karakter van de omgeving. Houten- en of zinken geveldelen, alsmede stucwerk en of keimwerk is eveneens mogelijk. Geen kunststof kozijnen en goten. • De kappen dienen afgedekt te worden met Leien en of keramische dakpannen , zink (of materiaal met de uitstraling van zink) en riet.
	Detaillering • Detaillering en kleurgebruik past bij de jaren 20- 30 villa en bad architectuur. Een klassiek en ambachtelijke stijl. Als afgeleide, of in combinatie is echter een moderne architectuurstijl en of moderne elementen mogelijk. Als een moderne architectuurstijl wordt gekozen, dient deze in detail qua ambacht en rijkheid aan te sluiten bij de gewenste beeldkwaliteit.

8.1 (B); CRITERIA BEELDKWALITEIT – BEBOUWING BLANKERSBERG

Situering en typologie	Rooilijn • Hoofdmassa in de rooilijn. voorgevel minimaal 3 m¹ vanuit de voorste perceelgrens.
	Typologie • Vrijstaande en of max. 3 aaneengebouwde villa's. Gestapeld, appartementen complex, t.p.v. de rotonde Blankersberg en Vrijheidweg. • Een klassiek en ambachtelijke stijl. Als afgeleide of in combinatie is echter een moderne architectuurstijl en of moderne elementen mogelijk.
	Orientatie • Gericht op openbare ruimte. • Aandacht voor de voor en zijtuinen. Nieuwe schurvelingen voldoende vrijhouden.
Hoofdvormen	bouwmassa en hoogte • Maximaal 2 lagen met een kap. (bij woningen betreft de maximale dakhelling 60°) • Wisselende gootlijnen. • Gevarieerde bouwmassa's door aan- en uitbouwen. Vrijstaande bijgebouwen minimaal 6 m¹ achter voorgevel
	Kapvorm en richting • Voorzien van een kap of een in aanzicht als dakkap vormgegeven dakconstructie. Kaprichting vrij te bepalen. • Alleen aan- of bijgebouwen en erkers kunnen met een plat dak constructie worden uitgevoerd, alsmede incidentele gevelaccenten, waarbij het merendeel van de woning de maximale goothoogte niet overschrijd.
Gevelaanzichten	Gevelopbouw en geleding • De geleding kan zowel horizontaal als verticaal gericht zijn. • Herkenbare elementen zorgen voor een homogene uitstraling van de Blankersberg
Materialisatie en detaillering	Materiaalkeuze en kleurgebruik • De gevels worden voornamelijk uitgevoerd in metselwerk. Het metselwerk is traditioneel gemetseld in een natuurlijke rood- bruintint, wit gestuukt of wit geverfd. Houten- en of zinken geveldelen, alsmede stucwerk en of keimwerk is eveneens mogelijk. • De kappen dienen voornamelijk afgedekt te worden met Leien en of keramische dakpannen en zink (of materiaal met de uitstraling van zink). • Toevoegingen van aan-en uitbouwen (erkers) dragen bij aan een gevarieerd gevelbeeld. • Geen kunststof kozijnen en goten.
	Detaillering • Detaillering en kleurgebruik passend bij de gekozen architectuurstijl

8.1 (C); CRITERIA BEELDKWALITEIT - VILLA'S

Situering en typologie	Rooilijn • Minimaal 3 m1 vanuit de perceelgrens • Om de individualiteit van de villa's te versterken, met voldoende ruimte voor groen rondom de woning, is de onderlinge afstand tussen de hoofgebouwen bij voorkeur 10 m1. De onderlinge afstand tussen de hoofgebouwen bedraagt echter minimaal 6 m1.
	Typologie • Vrijstaande villa's of twee- aaneengebouwd (als 1 ontworpen) • Een klassiek en ambachtelijke stijl. Als afgeleide of in combinatie is echter een moderne architectuurstijl en of moderne elementen mogelijk.
	Orientatie • De bebouwing is gedifferentieerd, individueel vormgegeven.
Hoofdvormen	bouwmassa en hoogte • maximaal 2 bouwlagen met een kap (maximale dakhelling betreft 60°) • Garages, erkers , aan- en- uitbouwen en geaccentueerde entrees dragen in het totaalbeeld van de woning bij aan de voor de stijl kenmerkende en gewenste diversiteit • Wisselende gootlijnen
	Kapvorm en richting • Diversiteit aan kaprichtingen en kapvormen. • Alleen aan- of bijgebouwen en erkers kunnen met een plat dak constructie worden uitgevoerd.
Gevelaan-zichten	Gevelopbouw en geleding • Vrij te bepalen
Materialisatie en detaillering	Materiaalkeuze en kleurgebruik • Het materiaal en het terughoudende kleurgebruik van de gevels, aan- en uitbouwen en daken, harmonieert met elkaar en het landschap. • traditioneel gemetseld in een natuurlijke rood- bruintint, wit gestuukt of wit geverfd. Ook gevels ,gedeeltelijk, voorzien van houten geveldelen komen voor. De kapvormen worden traditioneel gedekt met een keramische pan, lei of riet. • Geen kunststof kozijnen en goten.
	Detaillering • De detaillering van goot- en daklijsten, overstekken en aan- uit- en bijgebouwen is finzinnig en consistent uitgevoerd • Aanpassingen en toevoegingen moeten de architectonische kwaliteit van de woning evenaren en passen in de stijl en de detaillering.

8.1 (D); CRITERIA BEELDKWALITEIT - HET HOTEL

Situering en typologie	Rooilijn • Hoofdmassa in de rooilijn. Voorgevel t.p.v. de Blankersberg minimaal 3 m¹ vanuit de perceelgrens.
	Typologie • Centrumvoorziening t.b.v.: • hotelkamers/ suites en aan een hotel gerelateerde functies, zoals restaurant, wellness.
	Orientatie • Gericht op openbare ruimte. • In samenhang met het hotelplein ontworpen ensemble.
Hoofdvormen	bouwmassa en hoogte • Maximaal 2 lagen met een kap. • Overkappingen zijn mogelijk indien deze bijdragen aan de architectonische samenhang. Een luifel of overkapping moet zorgvuldig afgestemd zijn op de architectuur van de totale gevel en een bijdrage leveren aan de totale uitstraling van het gebouw.
	Kapvorm en richting • Voorzien van een kap of een in aanzicht als dakkap vormgegeven dakconstructie (afgeknotte schilddak). Overwegend langskappen. dwarskappen Incidenteel als accent of eindgevel • Aan- of bijgebouwen en erkers kunnen met een plat dak constructie worden uitgevoerd.
Gevelaanzichten	Gevelopbouw en geleding • De geleding is overwegend horizontaal. Indien in het beeld gekozen wordt voor samenstelling van meerdere (individuele) panden dan is een verticale geleding eveneens mogelijk. Deze individualiteit dient dan echter wel consequent te worden doorgevoerd. • Herkenbare, terugkerende elementen zorgen voor samenhang.
Materialisatie en detaillering	Materiaalkeuze en kleurgebruik • De gevels worden voornamelijk uitgevoerd in metselwerk. Het metselwerk is traditioneel gemetseld in een natuurlijke rood- bruintint, wit gestuukt of wit geverfd. Houten- en of zinken geveldelen, alsmede stucwerk en of keimwerk is eveneens mogelijk. Een volledig (wit) gestuct hoofdgebouw is niet toegestaan. Het kleur en materiaalgebruik rondom het plein is op elkaar afgestemd. • De kappen dienen voornamelijk afgedekt te worden met keramische dakpannen, leien en of zink (of materiaal met de uitstraling van zink).
	Detaillering • Detaillering en kleurgebruik passend bij de gekozen architectuurstijl. • Als centrum vormt de bebouwing een eenheid. Variatie op detailniveau mogelijk. • Uitvoering van het hotel in een hoogwaardige eigentijdse architectuur met toepassing natuurlijke materialen is mogelijk.

8.1 (E); CRITERIA BEELDKWALITEIT - DE OUDE NIEUWLANDSEWEG

Situering en typologie	Rooilijn • Hoofdmassa in de rooilijn. Voorgevel minimaal 4 m¹ vanuit de voorste perceelgrens.
	Typologie • Vrijstaande woning(en) en of twee aaneengebouwde woningen. Twee aanéén-gebouwde woningen ogen als 1 woning. • Individuele vormgeving.
	Orientatie • Met de voorgevel gericht op openbare ruimte.
Hoofdvormen	bouwmassa en hoogte • Maximaal 2 lagen met een kap of platdakconstructie. (maximale dakhelling 60°) • Garages, erkers, aan- en- uitbouwen en geaccentueerde entrees dragen in het totaalbeeld van de woning bij aan de voor de stijl kenmerkende en gewenste diversiteit • Wisselende gootlijnen mogelijk
	Kapvorm en richting • Diverse kapvormen zijn mogelijk; zadeldak, schilddak, mansarde • Aan- of bijgebouwen en erkers kunnen met een plat dak constructie worden uitgevoerd.
Gevelaan-zichten	Gevelopbouw en geleding • De gevelgeleding kan zowel verticaal als horizontaal zijn. • Herkenbare, terugkerende elementen zorgen voor samenhang. • De woning kan zowel klassieke als moderne architectuurstijl mogelijk.
Materialisatie en detaillering	Materiaalkeuze en kleurgebruik • De gevels worden voornamelijk uitgevoerd in metselwerk. Het metselwerk is traditioneel gemetseld in een natuurlijke rood- bruintint, wit gestuukt of wit geverfd. Houten- en of zinken geveldelen, alsmede stucwerk en of keimwerk is eveneens mogelijk. - Het kleur en materiaalgebruik rondom het plein is op elkaar afgestemd. • De kappen dienen voornamelijk afgedekt te worden met keramische dak- pannen, leien en of zink (of materiaal met de uitstraling van zink). • Geen kunststof kozijnen en goten.
	Detaillering • De detaillering van goot- en daklijsten, overstekken en aan- uit- en bijgebouwen is fijnzinnig en consistent uitgevoerd en passend bij de architectuurstijl. • Aanpassingen en toevoegingen moeten de architectonische kwaliteit van de woning evenaren en passen in de stijl en de detaillering. Als een moderne architectuurstijl wordt gekozen, dient deze in detail qua ambacht en rijkheid aan te sluiten bij de gewenste beeldkwaliteit.

8.1 (F); CRITERIA BEELDKWALITEIT - OPENBARE INRICHTING EN RECLAME

Uitgangspunten	Architectuur • De gevel- en bedrijfsreclame is onderdeel van de architectuur. • losse verstorende reclame-uitingen dienen voorkomen te worden.
	Huisstijl • Een terughoudende huisstijl, passend binnen de architectuur en aard van het gebouw en omgeving is toegestaan. • Dominantie van een huisstijl, door kleur en vormgeving, over een groot deel van de gevel is niet toegestaan.
	Detaillering • Knipperende, bewegende, reflecterende en lichtintensieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan. • Het kleurgebruik is terughoudend.