



BEELDKWALITEITSPLAN De Bolst Noord



Laatst gewijzigd: 30/10/2023
Versie: concept
Vaststelling: raadsbesluit d.d [DATUM]

Opdrachtgever:
Gemeente Meierijstad



Opgesteld door:
LOS stadomland B.V.
Nieuwe Linie 1-3, 5264 PJ Vught
Tel: 073 - 7113770
info@losstadomland.nl
www.losstadomland.nl



Coverfoto: Luchtfoto De Bolst Noord
(Slagboom en Peeters luchtfotografie, 2022).

Het Beeldkwaliteitsplan De Bolst Noord is tot stand gekomen met en op basis van bijdragen van:

- Gemeente Meierijstad
- LOS stadomland
- Beeldkwaliteitsvisie de Bolst (2018)

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	De Bolst	5
1.2	Uitgangspunten Beeldkwaliteitsplan	6
1.3	Leeswijzer	9
2	Algemene beeldkwaliteitsrichtlijnen	11
2.1	Eigen terrein	11
2.2	Openbare ruimte	20
2.3	Duurzaamheids ambities	25
3	Wonen op de Bolst Noord	27
3.1	Wonen aan het lint	28
3.2	Wonen op 't erf	34
3.3	Wonen aan het hof	38
3.4	Wonen in het park	42
3.5	Wonen aan het park	48
3.6	Wonen aan het landschap	52
3.7	Wonen in tiny houses	56
3.8	Wonen in een kloeke schuur	62
4	Begrippenlijst	69

De Bolst | Noord



1 Inleiding

1.1 De Bolst

Voorgeschiedenis

In 2007 is gestart met de ontwikkeling van De Bolst, waarbij de eerste fase van De Bolst uit de Horstakker, Groenstraat, Burgemeester Verheijenstraat en de Piet Bartenstraat bestond. Aan de ontwikkeling van deze nieuwe wijk lag destijds een stedenbouwkundig plan ten grondslag, met een sterke eigen identiteit en een dominante hoofdstructuur. Deze ruimtelijke structuur, en ook de stedenbouwkundige uitgangspunten werden tot in detail vastgelegd en vertaald naar een bestemmingsplan en bijbehorend beeldkwaliteitsplan. De eerste fase van de Bolst is volgens de plannen uit 2007 uitgevoerd. Ook nieuwe ontwikkelingen binnen deze fase sluiten qua beeldkwaliteit nog hierop aan.

Tijden veranderden echter en er bleek meer behoefte aan flexibiliteit, waardoor het destijds opgestelde beeldkwaliteitsplan niet langer voldeed. Daaruit voortvloeiend bestond de wens om een nieuw toetsingskader op te stellen voor de afronding van De Bolst. Een toetsingskader dat een andere invulling van het woongebied mogelijk maakte, flexibeler was en anticipeerde op veranderende woonwensen in de toekomst. Regelen wat nodig is, vrij laten waar dat kan. Tot de zuidelijke fasen van de Bolst behoren de overige straten ten zuiden van de Achterbolst, waaronder de Dokter Henrathstraat, Wethouder van Dijkstraat en Wethouder Claassenstraat.

Met de 'lessons learned' van voorgaande beeldkwaliteitsvisie en om in te spelen op actuele ontwikkelingen is dit nieuwe beeldkwaliteitsplan opgesteld voor deelgebied Noord, zodat er toegewerkt kan worden naar afronding van de Bolst.

Van beeldkwaliteitsplan terug naar beeldkwaliteitsvisie

Het nieuwe beeldkwaliteitsplan is net als zijn voorganger niet zozeer een 'plan', maar eerder een visie waarin de (ontwerp)principes ten aanzien van stedenbouw, architectuur en landschap (openbare ruimte) zijn beschreven. Het schetst een inspirerend toekomstbeeld en biedt een duidelijk toetsingskader. Met de ruimtelijke bouwstenen uit de beeldkwaliteitsplan kan de komende jaren worden gewerkt aan de afronding van De Bolst.

Het gewenste toekomstbeeld van De Bolst vraagt om een hoge mate van flexibiliteit bij de nadere uitwerking van de architectuur, maar vergt ook duidelijke spelregels om herkenbare woonsferen neer te zetten. Het voorliggende beeldkwaliteitsplan voorziet hierin. Het vormt enerzijds een inspiratiebron waarmee de wo-

ningen binnen flexibele kaders kunnen worden uitgewerkt, maar geeft tegelijkertijd concrete toetsbare spelregels waaraan moet worden voldaan. Het beeldkwaliteitsplan is een document dat inspireert, maar tegelijkertijd ook stuurt.

Doel van het beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan geeft in woord en beeld de uitgangspunten voor de bebouwing en (de overgang naar) de openbare ruimte in De Bolst. De visie en de daarin gegeven richtlijnen moeten niet als keurslijf worden gezien, maar als aansporing en inspiratie voor de verschillende bij de planontwikkeling betrokken partijen. Het schept een kader voor de stapsgewijze ontwikkeling van het gebied, garandeert samenhang in het uiteindelijke beeld en vormt een aanzet tot het leveren van een op kwaliteit gerichte inspanning. Het beeldkwaliteitsplan is vooral een communicatiemiddel, dat met behulp van beelden en tekst aangeeft wat de 'doelstellingen' zijn ten aanzien van de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit en samenhang en waar ruimte ligt voor eigen invullingen. Binnen dit kader is het de uitdaging voor de architect om tot creatieve oplossingen te komen. Het beeldkwaliteitsplan mag voor de betrokken partijen geen creatieve beperkingen oproepen, moet flexibel van opzet zijn en in kunnen spelen op maatschappelijke en economische veranderingen.

Toepassing beeldkwaliteitsplan

In de volgende paragrafen 1.2 en 1.3, wordt nader ingegaan op de procesgang en de wijze waarop dit beeldkwaliteitsplan in de praktijk toegepast moet worden. Daarbij wordt ingegaan op de rol van de commissie omgevingskwaliteit, stedenbouwkundige supervisie en wijze waarop de voorliggende visie geïnterpreteerd moet worden.



1.2 Uitgangspunten Beeldkwaliteitsplan

Het voorliggende beeldkwaliteitsplan vormt een flexibel toetsingskader voor de verdere ontwikkeling van De Bolst. Aan de hand van ruimtelijke bouwstenen kan de komende jaren worden gebouwd aan een de afronding van een nieuw woongebied, rekening houdend met de woonwensen van toekomstige bewoners.

Organisch en flexibel ontwikkelen

De Achterbolst loopt als belangrijke hoofdroute door De Bolst, vormt de zuidelijke begrenzing van De Bolst Noord en wordt als een nieuw dorpslint verder ontwikkeld. Ten noorden van het lint worden diverse woonclusters ontwikkeld, en het centrale park wordt doorgetrokken naar het noorden, waarbij grotere en kleinere groene plekken ontstaan. De stedenbouwkundige schets die is gemaakt schetst een mogelijk eindbeeld maar is niet definitief. In de toekomst kan de opzet wijzigen, mocht daar behoefte aan zijn. De flexibele opzet zorgt ervoor dat de ruimtelijke structuur op eenvoudige wijze gewijzigd kan worden, waarmee beter kan worden ingespeeld op eventuele veranderende woonwensen.

De ontwerpprincipes die ten grondslag liggen aan de nieuwe stedenbouwkundige opzet worden wel vastgelegd, maar zijn niet locatiegebonden. De diverse ontwerpprincipes kunnen op verschillende plekken in het plangebied – naar behoefte – als bouwsteen worden toegepast.



Afbeelding 1. Stedenbouwkundige schets met een indicatief eindbeeld voor de Bolst (Peter Hoesbergen, 2016. Bron: Beeldkwaliteitsplan de Bolst, p.7)

Woonsferen en ontwerpprincipes

Aan de hand van de nieuwe stedenbouwkundige schets voor De Bolst Noord zijn verschillende 'woonsferen' bepaald, ieder met een eigen kwaliteit en identiteit. Deze woonsferen kunnen naar behoefte worden ingezet en vormen de ruimtelijke bouwstenen voor de verdere ontwikkeling van De Bolst Noord. Sommige woonsferen zijn gebonden aan een locatie of toekomstige structuur. Andere woonsferen kunnen naar wens worden ingezet.

De woonsferen die we uit de voorgaande beeldkwaliteitsvisie (2018) kennen komen in aangescherpte vorm terug. Ook worden er twee nieuwe woonsferen toegevoegd. Het gaat concreet om de volgende woonsferen:

1. Wonen aan het lint.
2. Wonen aan het landschap.

Wonen op de bolst, bestaande uit:

3. Wonen aan het park.
4. Wonen in het park.
5. Wonen aan het hof.
6. Wonen op 't erf.
7. Wonen in tiny houses.
8. Wonen in een kloeke schuur.



Afbeelding 2. Stedenbouwkundige schets met een indicatief eindbeeld voor de Bolst Noord (LOS stadomland, 2022).

In dit document worden per woonsfeer ontwerpprincipes en richtlijnen meegegeven, die de basis vormen voor de stedenbouwkundige uitwerking en de toekomstige beeldkwaliteit. Daarnaast wordt een inspirerend kader geschetst en worden per deelgebied beeldkwaliteitseisen benoemd. Het betreft een concreet toetsingskader, dat als zodanig kan worden toegepast door de commissie omgevingskwaliteit bij de beoordeling van (toekomstige) bouwplannen. Het toetsingskader wordt uitgewerkt in heldere, toetsbare criteria, die - los van de stedenbouwkundige onderlegger - te allen tijde toepasbaar zijn.

De Bolst vormt een combinatie van groene ruimten en plekken, opgehangen aan het nieuwe dorpslint en het centrale park. De ligging van het dorpslint ligt inmiddels vast en vormt een belangrijke drager of kapstok van de nieuwe ruimtelijke structuur.

Via het lint aan de zuidzijde en de Wilbert Kerkhofstraat aan de noordzijde zijn de toekomstige woonclusters te bereiken. De beeldkwaliteitsrichtlijnen voor het lint zijn locatiegebonden en gericht op de totstandkoming van een typisch dorpslint. Ook voor de agrarische bebouwingslinten Voorbolst en Oudveld zijn concrete beeldkwaliteitsrichtlijnen vastgelegd, afgestemd op de ligging aan het landschap en karakteristieke kenmerken van de linten. Mochten zich nieuwe ontwikkelingen in de agrarische bebouwingslinten voordoen, dan wordt getoetst aan de ruimtelijke bouwsteen 'Wonen aan het landschap'.

De exacte positionering van de overige zes bouwstenen (woonsferen) ligt op het moment van schrijven van dit beeldkwaliteitsplan niet definitief vast. Waar deze woonsferen worden toegepast wordt bepaald na de stedenbouwkundige uitwerking, dit wordt te zijner tijd door de gemeente bepaald. Door dit niet op voorhand exact vast te leggen blijft er enige mate van flexibiliteit om mee te kunnen bewegen met actuele ontwikkelingen.

Of alle woonsferen die in dit beeldkwaliteitsplan omschreven worden allen in de Bolst Noord worden toegepast staat niet vast. Wel is zeker dat de woonsferen 'wonen aan het park' en/of 'wonen in het park' hoe dan ook terugkomen, aangezien het vast ligt dat er een park gerealiseerd wordt.

De woonsfeer 'Wonen in een kloeke schuur'¹ kan op meerdere plekken worden toegepast, bijvoorbeeld als bijzonder accent aan het lint of als alzijdige schuur op een erf.

¹ Zie hoofdstuk "4 Begrippenlijst" op pagina 69 voor de definitie van kloeke schuur.





1.3 Leeswijzer

Hieronder lichten we de werkwijze en het proces toe.

Welstand

De Bolst Noord zal clustergewijs ontwikkeld worden, waarbij de stedenbouwkundige schets uit 2022 als uitgangspunt dient. Deze schets vormt echter geen blauwdruk en kan – indien daar aanleiding toe is – op onderdelen nog wijzigen. Om de stedenbouwkundige samenhang en kwaliteit te waarborgen, wordt gewerkt met een welstandcommissie. Zij waarborgen het gedachtengoed van dit beeldkwaliteitsplan en richten zich op de integrale stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van het plan. Hierbij is met name de afstemming c.q. overgang tussen de verschillende clusters van belang, zowel in stedenbouwkundige als architectonische zin. Een ander aandachtspunt is de ruimtelijke inpassing van vrije kavels. Om de stedenbouwkundige kwaliteit van De Bolst Noord te waarborgen, worden vrije kavels voorzien van een kavelpaspoort. In het kavelpaspoort worden harde randvoorwaarden meegegeven.

Het beeldkwaliteitsplan geeft in woord en beeld de uitgangspunten voor de bebouwing en (de overgang naar) de openbare ruimte in De Bolst. Deze uitgangspunten zijn vertaald naar concrete criteria, die als toetsingskader voor welstand fungeren. Met het vastleggen van concrete criteria in dit beeldkwaliteitsplan worden de kwaliteit en het ambitieniveau voor De Bolst Noord geborgd. Het voorliggende beeldkwaliteitsplan is ter advisering voorgelegd aan de welstandscommissie. Na vaststelling door de raad zal dit beeldkwaliteitsplan dienen als formeel toetsingskader voor de welstandsbeoordeling.

Hardheidsclausule

Als een bouwplan uitzonderlijke architectonische kwaliteiten bezit, maar niet voldoet aan de beeldkwaliteitscriteria in dit beeldkwaliteitsplan, is de welstandscommissie bevoegd om gemotiveerd af te wijken. Dit is bijvoorbeeld het geval bij een bijzonder vormgegeven woning of naar aanleiding van een omstandigheid die tijdens het opstellen van de voorliggende plan niet voorzien was. In dergelijke uitzonderlijke gevallen kan gemotiveerd worden afgeweken van het beeldkwaliteitsplan, hiervoor is besluitvorming nodig.

Relatie met het bestemmingsplan

Het voorliggende beeldkwaliteitsplan bestaat uit een combinatie van stedenbouwkundige en architectonische bepalingen. De stedenbouwkundige randvoorwaarden hebben als uitgangspunt gediend voor het nieuwe bestemmingsplan. Het bestemmingsplan regelt onder meer de functie en de maatvoering van bouwwerken. De vormgeving van bouwwerken valt daarentegen buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan. Datgene dat door het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, kan niet met welstandscriteria worden beperkt. Met andere woorden; het bestemmingsplan gaat voor op het beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan is een verdiepingsslag op het bestemmingsplan en bevat aanvullende eisen om een bepaald beeld te bereiken, in algemene zin, en voor de specifieke woonsferen. Bijvoorbeeld eisen met betrekking tot bouwhoogtes en afstanden tot de zijdelingse perceelsgrens.



Afbeelding 3. Luchtfoto De Bolst (Slagboom en Peeters luchtfotografie, 2022)

2 Algemene beeldkwaliteitsrichtlijnen

Naast de specifieke bouwstenen per woonsfeer gelden er voor De Bolst Noord ook algemene beeldkwaliteitsrichtlijnen. Deze criteria zijn onderverdeeld in drie thema's: eigen terrein, openbare ruimte en duurzaamheidsambities. Hierbij gaat het onder meer om erfafscheidingen, groene voortuinen, parkeren, (duurzame) materialisering en klimaatrobuustheid. In dit hoofdstuk worden de criteria nader toegelicht per thema.



2.1 Eigen terrein

Dit thema gaat in op de algemene en overkoepelende eisen die gelden op private grond.

Hoeksituaties

In zijn algemeenheid geldt voor woningen op hoeken dat sprake moet zijn van een meerzijdige oriëntatie. Daarbij dient de 'eerste voorgevel'¹ in ieder geval op de belangrijkste, formele ruimte te worden georiënteerd. De 'tweede voorgevel'² dient eveneens zorgvuldig vormgegeven te worden. Dit kan door een verbijzondering in de gevelopbouw, toepassing van raampartijen of verbijzonderingen in de vorm van erkers. Bovendien zijn blinde gevels niet toegestaan. De gevels worden altijd van ten minste één gevelopening voorzien, eventueel gecombineerd met architectonische details voor meer plasticiteit in de gevel.

Bij hoeksituaties is het gewenst om de hoofdmassa zoveel mogelijk op de hoek te plaatsen. Met uitzondering van entreepartijen en/of erkers zijn grote aan-/uitbouwen en bijgebouwen (waaronder ook garages) niet mogelijk tussen de hoofdbouwmassa en het openbaar gebied. Dergelijke aan-/uitbouwen en bijgebouwen worden aan de zijde gesitueerd die niet aan openbaar gebied grenst. Hierdoor wordt niet alleen meer afstand tussen de hoekwoning en de overige woningen gecreëerd, maar wordt ook de oriëntatie van de hoekwoning op het openbaar gebied versterkt. De hoekwoning kan zich hierdoor als een eenduidig en markant object naar de openbare ruimte presenteren. Een uitzondering kan worden gemaakt voor aan- of uitbouwen en bijgebouwen die in sterke samenhang met de hoofdbouwmassa en erfafscheidingen zijn ontworpen. Bijvoorbeeld door ze te voorzien van een kap, passend bij die van de hoofdbouwmassa.

Verder is het niet gewenst om grote kleurverschillen in het gevelbeeld aan te brengen op de hoek. De hoekverdraaiing en de toepassing van subtiele accenten – erkers, dakkappen en dergelijke - zorgen al voor genoeg verbijzondering van de woning.

¹ De voorgevel die parallel staat aan de straat, bijv. het lint.

² De zijgevel die ook op de dwarsstraat of op openbaar groen is georiënteerd en hierdoor een tweede voorgevel vormt.

Dakkapellen en kopgevels

De verschillende woonsferen in De Bolst worden over het algemeen gekenmerkt door een kleinschalig, informeel en ingetogen woonmilieu, waarbij de individuele woning de basis vormt. Bij een dorpse architectuur horen zorgvuldig en individueel vormgegeven woningen, in een eenvoudige hoofdmassa met kappen. Ondergeschikt aan de hoofdbouwmassa is ruimte voor verbijzonderingen in het gevelbeeld, zoals erkers, kopgevels en dakkapellen. Met name de toepassing van één of meerdere kopgevels in (korte) rijen woningen benadrukken het dorpse karakter van De Bolst. Ze onderbreken de ritmiek en accentueren de individualiteit van de woningen. Kopgevels zijn er in verschillende vormen en maten. Om de samenhang in De Bolst te behouden worden er per woonsfeer maximaal twee varianten uitgewerkt, die onderling van elkaar verschillen, maar wel nadrukkelijk 'familie' van elkaar zijn. Voor sommige woonsferen is de toepassing van kopgevels niet aan de orde, dit wordt expliciet vermeldt per woonsfeer.

Dakkapellen worden zorgvuldig mee-ontworpen, dus niet als standaard 'witte doosjes' op het dak. Bij latere toevoeging moet de dakkapel aansluiten bij het oorspronkelijke ontwerp. Dit is een vast toetsingskader voor dakkapellen die naar het openbaar gebied gekeerd zijn. Oftewel; dakkapellen die naar het openbaar gebied gekeerd zijn, bijvoorbeeld aan de voorzijde van een woning, voldoen aan deze specifieke richtlijnen. Voor dakkapellen die niet gericht zijn op de openbare ruimte, bijvoorbeeld omdat ze zich aan de achterzijde van een woning bevinden, dienen deze regels als sfeerindicatie.



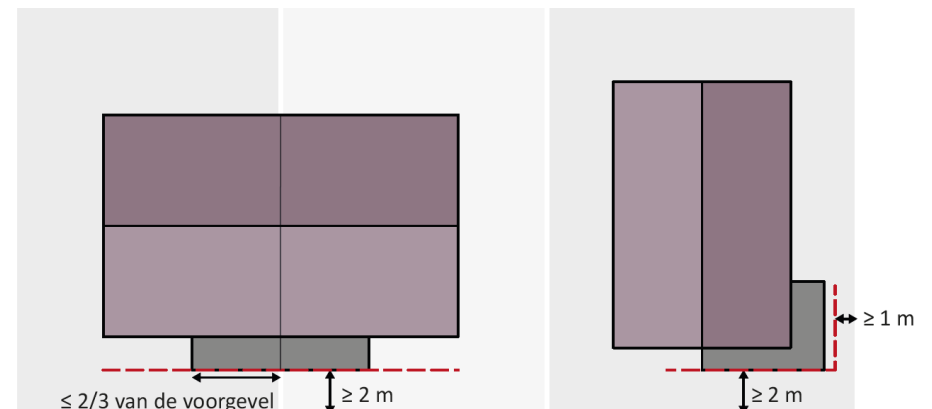
Erkers

Om het dorpse en informele karakter van de woningen te benadrukken kan toepassing worden gegeven aan verschillende verbijzonderingen in de gevel, waaronder ook erkers. Deze verbijzonderingen dragen bij aan de 'representativiteit' van de woning en creëren een gevarieerd gevelbeeld. Erkers en andere ondergeschikte bouwdelen zorgen bovendien voor een schaalverkleining van de woning, waardoor de hoofdmassa kleinschaliger oogt. De toepassing van erkers is typisch dorps, ze fungeren als 'ogen op straat' en dragen bij aan de sociale veiligheid van de buurt.

Bij de vormgeving van de erkers bij de woonsferen 'Wonen in het park', 'Wonen aan het park', en 'Wonen aan het hof' is het van belang dat er een zeker mate van samenhang tussen de verschillende woningen en dus de erkers tot stand wordt gebracht. Bij voorkeur worden er bij per woonsfeer maximaal drie varianten uitgewerkt. Deze kunnen dus onderling verschillen, maar zijn wel nadrukkelijk 'familie' van elkaar. Op deze wijze is er diversiteit mogelijk, zonder dat dit ten koste gaat van de samenhang.

De diepte van erkers staat in verhouding tot de massa en/of breedte van de woning, maar bedraagt nooit meer dan 1,5 meter. De afstand van de erker tot de voorste perceelsgrens bedraagt tenminste 2 meter. Daarnaast is aan één zijde van het hoofdgebouw een hoek- of zijerker toegestaan, mits de afstand van de erker tot de zijdelingse perceelsgrens tenminste 1 meter bedraagt. Verder mag het kozijn van de erker nooit tot aan het maaiveld uitgevoerd worden. Onder het kozijn moet te allen tijde een muurtje zitten, met een minimale hoogte van 40 cm.

Erkers dragen bij aan de meerzijdige oriëntatie van de woning en worden bij voorkeur aan de voorkant of zijkant naar het openbaar gebied gesitueerd. De toepassing van zij-erker mag bij hoekwoningen en twee-onder-een-kapwoningen niet ten koste gaan van de parkeergelegenheid op eigen terrein.



Materialisering en kleurgebruik

De samenhang in het woongebied wordt voor een belangrijk deel gewaarborgd door het consequent toepassen van een hoofdmateriaal voor de gevels en daken. Per woonsfeer wordt aangegeven of het hoofdmateriaal voor de gevels uit baksteen, hout of anders mag bestaan.

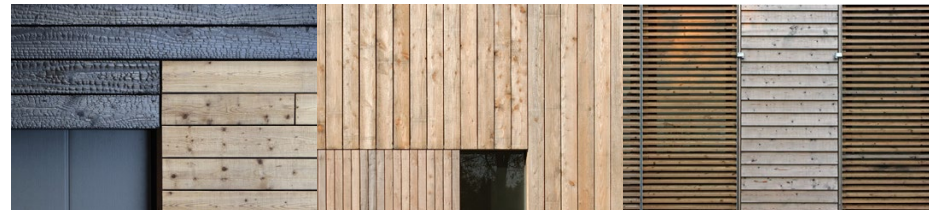
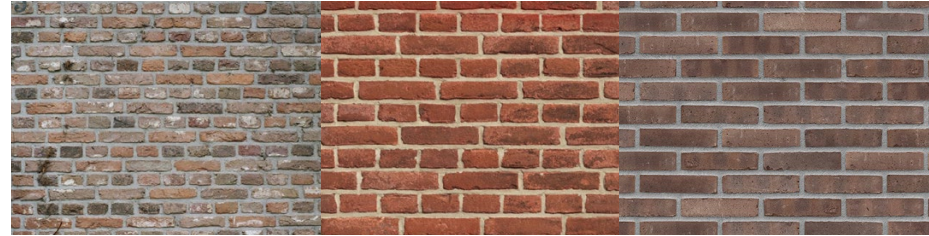
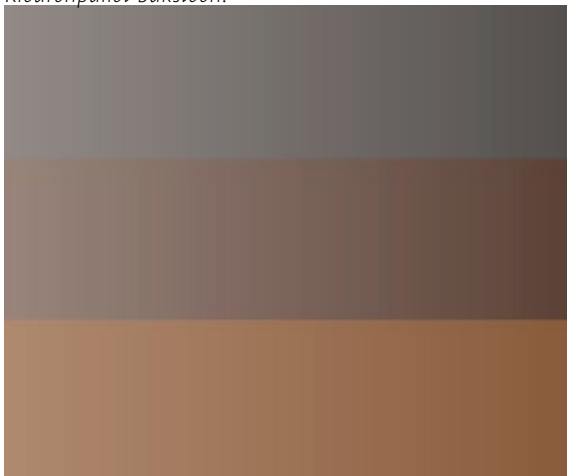
Bij baksteen als hoofdmateriaal voor de gevels ligt de kleur binnen de bandbreedte zand - rood - (donker)bruin, op een aantal specifieke plekken is behoort wit (gekeimd) ook tot de opties. Afhankelijk van de woonsfeer waarbinnen de bebouwing is gelegen, is een zeker mate van eenheid dan wel verscheidenheid binnen dit palet aan kleuren wenselijk.

Bij hout als hoofdmateriaal voor de gevels is de kleur hout of natuurlijk vergrijsd.

Naast het consequent toepassen van baksteen of hout worden de woningen afgedekt met gebakken pannen (antraciet of rood) of riet.

Voor het aanbrengen van verbijzonderingen/accenten kunnen afwijkende materialen zoals hout, (wit of grijs) stucwerk en glas worden toegepast, mits dit ondergeschikt is aan het hoofdmateriaal. De toegepaste materialen zijn altijd natuurlijk van aard.

Kleurenpalet baksteen.



Erfafscheidingen

De overgang van de openbare ruimte naar de privéruimten (de kavel en de tuin) is van grote invloed op de ruimtelijke kwaliteit van het nieuwe woongebied. De vormgeving van erfafscheidingen op de grens tussen openbaar en privé vergt dan ook de nodige aandacht. Hieronder wordt een sfeerindicatie gegeven van de gewenste erfafscheidingen.

Voor erfafscheidingen grenzend aan openbaar toegankelijk gebied geldt dat deze altijd worden mee-ontworpen. Dit kan door toepassing van bijvoorbeeld dezelfde materialisatie, een bepaalde ritmiek, kleur en details. De erfafscheiding is integraal onderdeel van het bouwplan en vertoont samenhang met het hoofdgebouw en eventuele bijgebouwen. De erfafscheiding wordt nadrukkelijk meegenomen in de beoordeling door de commissie omgevingskwaliteit.

Een mee-ontworpen erfafscheiding kan bestaan uit:

- Een geheel groene erfafscheiding:
 - Bestaande uit robuust groen, bijvoorbeeld een haag van inheemse beplanting. Voorbeelden hiervan zijn beuk (rood of groen), liguster, olijfwilg en hult. Het robuuste groen is eventueel versterkt met gaas aan de binnenzijde.
 - Of bestaande uit een begroeid hekwerk, bijvoorbeeld begroeid met heder, wilde wingerd, clematis, trompetklimmer, kamperfoelie of andere (bloeiende) klimplanten.
- Een combinatie van groen met baksteen en/of hout, waarbij tenminste 50% van de erfafscheiding uit groen bestaat. Bij deze variant is het van belang dat materialisatie en vormgeving worden afgestemd op het hoofdgebouw en bijbehorende bijgebouwen.

Voor erfafscheidingen gelden de volgende criteria:

- Erfafscheidingen zijn duurzaam vormgegeven en hebben een robuuste groene uitstraling (tenminste 50% per zijde).
- Materiaal: gebruik van duurzame en natuurlijke materialen (steen, duurzaam hout, transparant metalen hekwerk, groen of een combinatie hiervan. Niet toegestaan zijn betonnen keerwanden, kunststof golfplaten, stalen damwanden, posters, doeken, etc.
- Kleur: in samenhang met het hoofdgebouw en eventuele bijgebouwen
- Volledig gesloten stenen of houten schuttingen zijn niet toegestaan, tenzij uitzonderlijk omschreven voor een specifieke woonsfeer
- De erfafscheidingen in de voortuin¹ zijn altijd laag en hebben bij bebouwde varianten een maximale hoogte van 1,0m. Overige erfafscheidingen, vanaf 1,0m achter de voorgevelrooilijn² mogen hoog zijn, tot maximaal 2,0m bij bebouwde varianten.

¹ Zie hoofdstuk "4 Begrippenlijst" op pagina 69 voor de definitie van voortuin.

² Zie hoofdstuk "4 Begrippenlijst" op pagina 69 voor de definitie van voorgevelrooilijn.



Groene (voor)tuinen

De Bolst is een woonbuurt met een groene en landelijke uitstraling. Daarom gaat de voorkeur uit naar het gebruik van robuust groene, natuurlijke erfafscheidingen. Erfafscheiding die grenst aan de voortuin¹ is altijd laag, en voldoet aan de omschreven sfeereisen, tenzij een afwijking expliciet vermeld staat bij de betreffende woonsfeer. Dit is terug te vinden in hoofdstuk “3 Wonen op de Bolst | Noord” op pagina 27. Bij wonen in het park, op het hof, op 't erf en in tiny houses is de ruimte aan de voorzijde vaak beperkt. Hier kunnen bijvoorbeeld pottenstroken, ‘Delfts stoepje’, vaste planten, heesters of een glazenwassersstrook toegepast worden.

Hoewel de inrichting van (groene) voortuinen niet afdwingbaar is, worden hier toch de voordelen op een rijtje gezet. Deze zijn gericht op beeldkwaliteit en woonkwaliteit voor toekomstige bewoners. Door voortuinen zo groen mogelijk in te richten - bij voorkeur met inheemse, gebiedseigen beplanting -, wordt het groene karakter van de buurt versterkt. De overgang van straat naar woning wordt zachter en dit sluit aan bij het dorpse karakter. Daarnaast dragen groene voortuinen bij aan het verwerken van overvloedige regenval. Doordat regenwater in groene tuinen langzaam de grond in kan trekken en niet op de verharding afstroomt wordt het riool minder belast én blijft het gevallen regenwater in het gebied, wat gunstig is in tijden van droogte. Daarbij zorgen planten en bomen onder andere voor schaduw op zonnige dagen, waardoor de omgevingstemperatuur minder snel op zal lopen.. Groen is dan ook goed tegen hittestress.

Groene (voor)tuinen dragen ook bij aan de biodiversiteit doordat ze voedsel- en nestelgelegenheden bieden voor vogels en insecten, hetgeen ook aansluit bij het dorpse en landelijke karakter van het nieuwe woongebied.

Ten behoeve van een groene voortuin mag er niet geparkeerd worden voor de voorgevel in de voortuin. Achter de voorgevel is parkeren wel mogelijk, zoals vermeld in ‘Beleidsregels Uitwegen 2022’.

¹ Zie hoofdstuk “4 Begrippenlijst” op pagina 69 voor de definitie van voortuin volgens het bestemmingsplan.

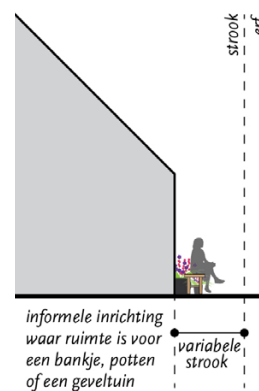
Inspiratie

Om ook zoveel mogelijk hemelwater dat op de daken valt in het gebied vast te kunnen houden, stimuleren we ontwikkelende partijen om zoveel mogelijk af te koppelen op eigen terrein. Hierdoor wordt het regenwater opgevangen, waarna het hergebruikt kan worden (bijv. met infiltratiekragen en regentonnen) of plaatselijk kan infiltreren in de tuin.



Voorbeeld van zichtbaar afkoppelen van de hemelwaterafvoer.

Bron: Swinkels-Gruithuijzen Hoveniers & Tuinontwerpers (links) en Nanda Sluijsmans (rechts).



Parkeren op eigen terrein

Afhankelijk van de verschillende woonsferen, zijn er diverse parkeeroplossingen denkbaar. Bij vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen geldt dat parkeren op eigen terrein opgelost dient te worden, tenzij anders vermeld bij de specifieke woonsfeer. De minimumeis hiervoor is een lange oprit, waar 2 auto's achter elkaar kunnen staan. Ook voor hoekwoningen heeft parkeren op eigen terrein de voorkeur. De minimumeis hiervoor is 1 parkeerplaats. Zie voor toelichting op deze algemene regels voor parkeren op eigen terrein de vigerende Nota 'Parkeernormen Meierijstad 2018' en de 'Beleidsregels Uitwegen 2022'. Bij wijzigingen van de normen worden de nieuwe parkeernormen overgenomen.

In het bestemmingsplan is bepaald dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 meter bedraagt, waardoor er voldoende ruimte is om op eigen terrein te parkeren. Bij enkele woonsferen wordt hiervan afgeweken, daarop wordt ook de eis ten aanzien van parkeren op eigen terrein aangepast. Er kan uitsluitend worden afgeweken indien het bestemmingsplan en het voorliggende beeldkwaliteitsplan dit toelaat én voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid volgens de geldende parkeernormen.

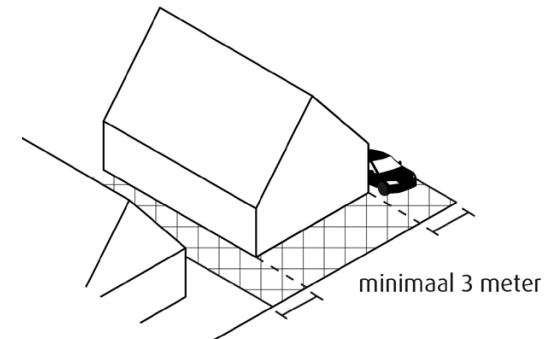
Erfafscheidingen grenzend aan parkeerkoffers

Daar waar de percelen met de zijkant of achterkant grenzen aan de openbaar toegankelijke ruimte, en meer specifiek ter plaatse van collectieve parkeervoorzieningen zoals parkeerkoffers, is extra aandacht voor de uniformiteit van erfafscheidingen gewenst. Veelal wordt de woning op informele wijze 'achterom' bereikt, waardoor een uniform en rustig beeld de kwaliteit van de ruimte ten goede komt. Daarbij wordt gestreefd naar het zoveel mogelijk door laten lopen van de erfafscheiding. Er wordt enkel een onderbreking gemaakt ten behoeve van een poortje of een parkeerplaats op eigen terrein.

Steeds wordt voor alle 'wanden' rondom de parkeerkoffers één hoofdmateriaal en uitwerking gekozen. Dit kan bijvoorbeeld de toepassing van een houten element zijn, of overal kastanjehouten hekwerken met begroeiing in de vorm van klimplanten, overal hagen, een verbindende ligger, pergola, etc. Doordat het in veel gevallen zal gaan om projectmatige ontwikkelingen, is het eenvoudiger om dit te bereiken. Bij particuliere ontwikkelingen zal worden meegegeven wat de richtlijnen zijn om aan te sluiten bij het uniforme beeld.

Parkeren in de achtertuin

Aanvullend op wat hierboven beschreven wordt is het parkeren in de achtertuin. Daar wil je voorkomen dat er gaten ontstaan in de 'wanden'. Er is aandacht nodig voor een oplossing die de 'wand' intact houdt. Dit kan bijvoorbeeld door op hoogte een verbindend element toe te voegen dat suggereert dat de 'wand' doorloopt. Dit kan eventueel verzacht worden door de constructie te laten begroeien.



Parkeren naast de woning, op eigen terrein, indien de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3m is.



De erfafscheiding loopt zo veel mogelijk door.



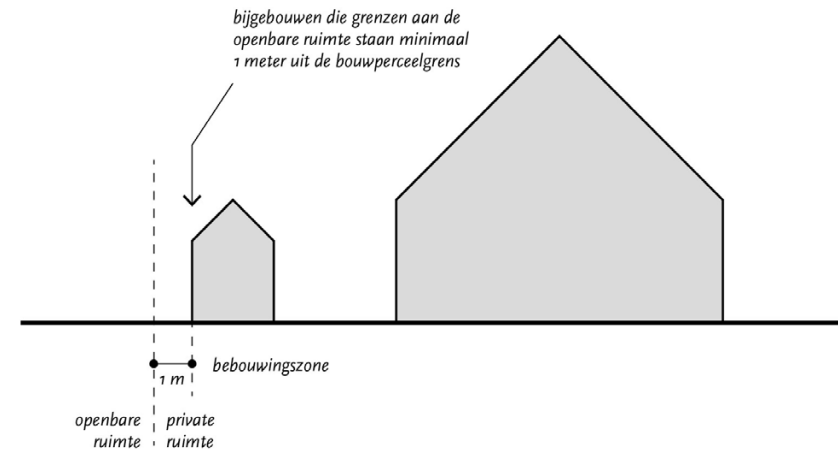
De wand blijft intact bij parkeren in de achtertuin.



Bergingen en bijgebouwen

Om het hierboven beschreven beeld te bereiken van een doorgaande erfafscheiding, dienen alle bergingen die grenzen aan het openbaar toegankelijk gebied, op minimaal 1 meter uit de erfgrans geplaatst te worden. Dit gaat over situaties die bijvoorbeeld grenzen aan openbaar groen, een straat, of parkeercoffers. Dit zorgt voor een rustig beeld vanuit de openbare ruimte.

De regels voor bijgebouwen sluiten aan bij het vergunningsvrij bouwen, zoals omschreven in Bijlage II, art. 2 van het Bor (Besluit omgevingsrecht) en zullen in de toekomst worden opgenomen in de bruidschat met het in werking treden van de omgevingswet.



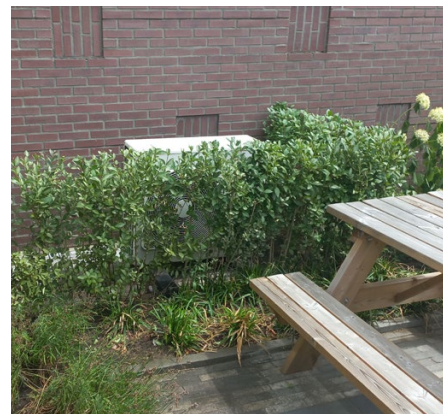
Technische installaties

De technische installaties die op, aan of bij een woning wordt geplaatst dienen ofwel uit het zicht van de openbare ruimte gehouden te worden, ofwel onderdeel uit te maken van de architectuur. In het laatste geval zijn ze niet direct herkenbaar als technische installatie.

Wanneer installaties aan of bij een woning worden geplaatst, kan dit bereikt worden door:

- Ze op te nemen in het gevelontwerp, door de materialsatie en detaillering hierop af te stemmen. De installatie is onderdeel van de architectuur.
- Ze te verstoppen achter 'groen' of een ander element op eigen terrein. Daarbij kan gedacht worden aan een haag, berging, mee-ontworpen erfafscheiding, etc.

Wanneer installaties op de woning worden geplaatst, zijn ze altijd onderdeel van de architectuur. Dit kan bijvoorbeeld door ze weg te werken als 'schoorstenen' op het dak.



2.2 Openbare ruimte

Dit thema gaat in op diverse uitgangspunten die gelden in de openbare ruimte.

Algemeen

Voor wonen aan het lint en wonen aan het landschap, de twee woonsferen die zich bevinden langs de hoofd(ontsluitings)structuur van De Bolst geldt dat de reeds ingezette inrichting van de openbare ruimte zoveel mogelijk in dezelfde sfeer wordt voortgezet. Dit betekent dat de (woon)straten worden uitgevoerd in een roodbruine klinker en de troittoirs in een standaard betontegel. Een eenduidige voortzetting van de reeds ingezette openbare inrichting is wenselijk en waarborgt de samenhang tussen de verschillende fasen van De Bolst. Dit geldt zowel voor de materialisatie van wegen en paden als voor de beplanting. Er wordt een kanteekening geplaatst dat met het oog op klimaatadaptatie en de wens voor een groener beeld, er gekozen kan worden om parkeerplaatsen niet in een klinkerverharding, maar in een verharding met een open structuur zoals grasbetonstenen uit te voeren.

De toekomstige kloeke schuur, tiny houses, woonhofjes, erven en de parkruimte staan meer op zichzelf, hier is het minder van belang dat er wordt voorgebordurd op een bepaalde sfeer. Echter is het wel van belang dat de sfeer van het centrale park wel wordt doorgezet in de Bolst Noord. Karakteristiek voor de kloeke schuur, tiny houses en de woonhofjes is het groene karakter. Op de erven geldt groen tenzij. Hierbij wordt het centrale erf functioneel verhard en kent het een zekere overmaat voor spel en ontmoeting. Tegelijkertijd is ook voldoende openbare ruimte (robuust) groen ingericht.

In het park is er plek om elkaar te ontmoeten, met ruimte voor speel- en zitvoorzieningen en trapveldjes. De erven kennen daarentegen meer verharding, afgewisseld door kleine groene plekjes. Het erf kent een informele en ontspannen inrichting en nodigt uit tot verblijven.



Bron: Nanda Sluijsmans.



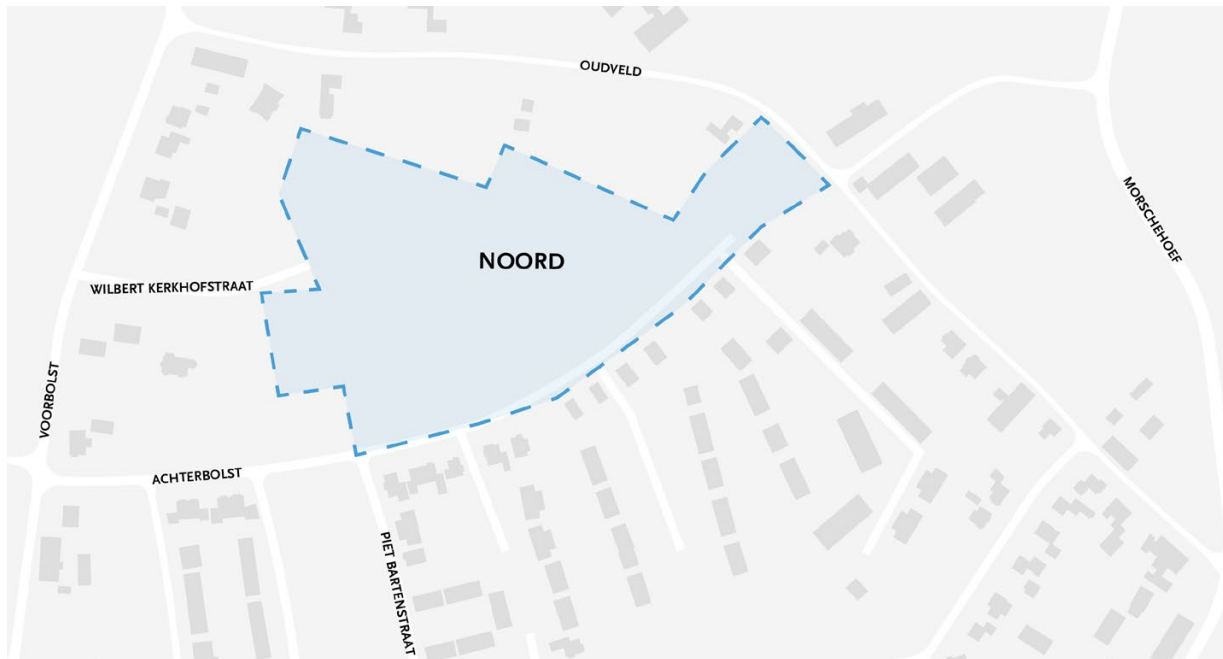
Bron: Nanda Sluijsmans.



Hoofd(ontsluiting)structuur

De Bolst wordt ontsloten via de dorpslinten Voorbolst, Oudveld en Achterbolst. Vanuit de Achterbolst vertakt de ontsluiting via woonstraten en erftoegangswegen naar de verschillende fasen. Deelgebied Noord wordt via de Achterbolst aan de zuidzijde en Wilbert Kerkhofstraat aan de noordzijde voor de auto ontsloten. De auto wordt zoveel mogelijk nabij de hoofdontsluiting, maar uit het zicht, geparkeerd. Ook wordt de auto zo min mogelijk het nieuwe woongebied in getrokken. Er zijn geen doorgaande autoverbindingen door het gebied heen, het gebied wordt daarmee zo autoluw mogelijk gehouden, er is ruimte voor voetgangers en fietsers. Er zal voor langzaam verkeer een verbinding gemaakt worden tussen de Achterbolst en het Oudveld, de Achterbolst loopt hier dood voor autoverkeer.

In het kader van toegankelijkheid, hebben alle formele paden (gericht op voetgangers) die openbaar toegankelijk zijn een minimale breedte van 1,80m. De brandgangen en informele paden (bijv. paden naar de voordeuren) hoeven hier niet aan te voldoen.



Luchtfoto De Bolst
(Slagboom en Peeters luchtfotografie, 2022).



Postbodepaden ontsluiten de woningen aan het park.
Bron: Van Der Sanden.



Paadjes naar de voordeur worden bij woonsfeer 'Wonen in het park' op losse wijze vormgegeven. Bron: Ebema.

Parkeren in de openbare ruimte

Om aan de parkeerbehoefte te voldoen zal er, naast parkeren op eigen terrein, ook geparkeerd worden in de openbare ruimte. Over het algemeen moeten alle parkeerplaatsen groen ingepast worden en zo veel mogelijk uit het zicht onttrokken worden. Om verder het verhard oppervlak te beperken en een zachter, en groener beeld te bereiken zal parkeren zoveel mogelijk worden uitgevoerd in een verharding met open structuur, zoals grasbetontegels. Voorbeelden van dergelijke parkeerplaatsen in grasbetontegels zijn reeds toegepast in de Anky van Grunsvenstraat en de parkeerplaatsen op het binnenterrein van 'Wonen in het park', Fase 4.

Per woonsfeer is bepaald hoe het parkeren gerealiseerd kan worden, dit wordt nader toegelicht in hoofdstuk "3 Wonen op de Bolst | Noord".

Er is ruimte om naar behoefte langspaarkeerplaatsen aan te leggen, die uitgevoerd worden in grasbetontegels. Langs de Achterbolst, de Voorbolst en het Oudveld is hierop een uitzondering mogelijk. Daar mag het langsparkeren gerealiseerd worden in klinkers of een andere materiaal dat past bij een dorpslint.



Park

In de Bolst is er ruimte voorzien voor robuuste groenvoorzieningen, o.a. in de vorm van een park dat zich door het plangebied heen beweegt. Dit park loopt vanaf de Kerisakkerstraat in het zuiden, om fase 4 heen, naar deelgebied Noord. Deze locatie is bewust gekozen. Op deze manier is het park niet alleen van grote waarde voor De Bolst, maar vormt het tevens een groene buffer naar de Oranjewijk.

Bij de verdere ontwikkeling van De Bolst Noord is er ook ruimte voor structurele groenvoorzieningen. De beoogde parkruimte, die vanuit het zuiden door moet gaan lopen naar Noord, wordt op zorgvuldige wijze verweven met het nieuwe woongebied, waardoor de groene ruimte tot diep in de nieuwe woonwijk doordringt. Om een groene dooradering te waarborgen wordt het park op robuuste wijze verbonden met de Achterbolst, de tiny houses, kloeke schuur en de overige aangrenzende bebouwing.

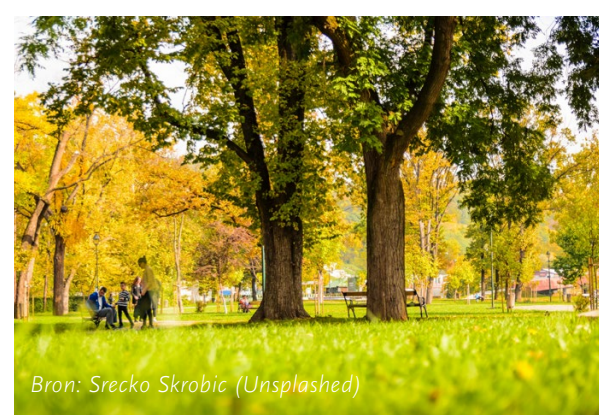
Het gebied bestaat uit een afwisseling van ruig bloemrijk grasland, glooiend landschap, kleine bosschages en wadi's ten behoeve van waterberging. Over het algemeen vindt er geen intensief beheer van het groen plaats. Wel wordt er 1m rondom de paden gemaaid. Dit is belangrijk in het park aangezien klimaat en biodiversiteit centraal staan. Door de toepassing van verschillende soorten planten en bomen met hoogteverschillen en een variatie aan bloeitijden kan dit gerealiseerd worden. Wel is het belangrijk dat de beplanting voortbouwt op de sfeer die is neergezet in fase 3, 4, 5 en park. Dit draagt bij aan een herkenbare sfeer van de gehele parkzone.

Het park is toegankelijk voor iedereen. De hoofdroute wordt aangeduid door gebruik van een primaire hoofdpad dat door het park slingert. Deze moet qua materialisering en uitvoering aansluiten op het primaire betonnen hoofdpad van het park ten zuiden van de Achterbolst. Aangezien het park in De Bolst Noord een uitloper is van de centrale parkruimte kan materialisatie daarop worden aangepast. Op het primaire hoofdpad takken formele en informele paden richting de buurten en woningen aan. Per woonsfeer is bepaald wat voor verbindingen mogelijk zijn. Dit kunnen paden van klinkers, halfverharding, vlonders, verbindende speelelementen en gemaaid graspaden zijn. Hierbij speelt toegankelijkheid een belangrijke rol. Formele paden moeten dan ook min. 1,8m breed zijn.

Het park biedt ruimte voor ontmoeten, sport en spel. Voor kinderen is er een plek om te spelen dankzij natuurlijke speelaanleidingen. Paden bieden ruimte voor een blokje om. Daarmee is het park een plek voor jong en oud, mens en dier én het levert een belangrijke bijdrage aan biodiversiteit.

Tot slot heeft het park een belangrijke waterbergende functie, die leidend is voor de toekomstige inrichting van de parkruimte. Ondergeschikt daaraan is er ruimte voor ontmoeten, sport en spel.





2.3 Duurzaamheids ambities

Met het oog op klimaat en een duurzame leefomgeving stellen we een aantal aangescherpte duurzaamheidsambities ten opzichte van de voorgaande beeldkwaliteitsvisie (2018).

- Materialisatie: De materialen die worden toegepast zijn zoveel mogelijk natuurlijk. De genoemde voorbeelden van natuurlijk en duurzaam bouwen zijn niet limitatief.
- In de schil van elke woning worden voorzieningen voor gebouwbewonende vogelsoorten en vleermuizen aangebracht.
- Groen tenzij: We ontwerpen De Bolst Noord volgens het principe 'Groen Tenzij'. Dit betekent voor de buitenruimte dat deze zo groen mogelijk wordt gemaakt en verharding zoveel mogelijk wordt beperkt. Er wordt enkel verharding toegepast waar het echt noodzakelijk is. Groen zorgt voor meer biodiversiteit, een zachter beeld, meer verkoeling en minder wateroverlast.
- Het toepassen van geveltuintjes zorgt voor meer biodiversiteit, minder verharding, verkoeling en verzacht het straatbeeld door extra groen en bloeiers toe te voegen. Geveltuintjes zijn daarom mogelijk indien ze vooraf worden meegenomen in het stedenbouwkundig ontwerp, zodat ze op private grond liggen. Het onderhoud hiervan ligt altijd bij de bewoners zelf. Geveltuintjes hebben een diepte van 0,3 m tot 1,0 m.
- De Bolst Noord wordt flexibel; dit betekent dat de woningen die er worden gebouwd in de toekomst aangepast kunnen worden op veranderende woonwensen, bijvoorbeeld om te zorgen dat mensen langer thuis kunnen blijven wonen. Het streven is om zoveel mogelijk woningen levensloopbestendig te bouwen.

Inspiratie

Afkoppelen: Een deel van het regenwater dat afstroomt van de bebouwing kan worden geïnfiltreerd op eigen terrein. Het dakvlak aan de voorzijde (indien grenzend aan hof, park, lint) kan afwateren op de voortuin of op openbaar groen. Het regenwater afkomstig van dakvlak(ken) aan de achterzijde kan op eigen terrein geïnfiltreerd worden. Dit betreft dus ook water afkomstig van de bergingen en bijgebouwen.





Afbeelding 4. Luchtfoto De Bolst (Slagboom en Peeters luchtfotografie, 2022).

3 Wonen op de Bolst | Noord

De bestaande woonsferen uit de beeldkwaliteitsvisie de Bolst (2018) laten we terugkomen in dit beeldkwaliteitsplan voor de Bolst Noord. Wel zijn er aanpassingen en toevoegingen gedaan aan de bestaande beeldkwaliteitscriteria. Ook zijn er twee nieuwe woonsferen toegevoegd, namelijk wonen in tiny houses en wonen in een kloeke schuur.

Hiernaast is op de stedenbouwkundige schets van de Bolst Noord (LOS stadomland, 2022) een indicatie gegeven van hoe de woonsferen toegepast kunnen worden.¹

¹ In deze schets zijn de woonsferen 'wonen op het erf' en 'wonen aan het hof' niet opgenomen, terwijl ze wel voorkomen in dit beeldkwaliteitsplan. Mocht namelijk de opzet van de stedenbouwkundige schets wijzigen, dan bestaat ook de mogelijkheid om deze woonsferen en bijbehorende regels toe te passen.



Legenda

Algemeen

- Verbijzondering
- Parkeren
- Parkeren overdekt

Paden en Sferen

- Hoofdpad met wonen in het park
- Postbodepad met wonen aan het park
- Langzaamverkeersverbindingen - overig

3.1 Wonen aan het lint

Verhaal en sfeer

Binnen het woongebied vormt de Achterbolst - met zijn vertakkingen - een onderscheidend en duidelijke herkenbaar element; de hoofdslagader van De Bolst. De Achterbolst heeft de typische kenmerken van een dorpslint met groene voortuinen en een mix van woningtypen, zoals boerderijen en schuren, gecombineerd met een 'kleine korrel' in de vorm van vrijstaande woningen en twee-aaneengebouwde woningen. Dit is vergelijkbaar met het Schansoord, de Cruijjenstraat en de Molentiend. Een kenmerkend en nieuw element aan het dorpslint is de kloeke schuur die het dorpslint onderbreekt en ruimte geeft aan meer groen in het straatbeeld.

Situering en massa

De toekomstige bebouwing bestaat overwegend uit vrijstaande en twee-aaneengeschaakelde, incidenteel afgewisseld door korte rijen aaneengeschaakelde woningen. De woningen worden op gepaste afstand van de weg gesitueerd en presenteren zich primair richting het lint. Hoekpercelen kennen een meerzijdige oriëntatie, waardoor de bebouwing de routing stuurt. Blinde gevels zijn op geen enkel perceel toegestaan. Nieuwe bebouwing wordt gebouwd in een licht verspringende rooilijn, waarbij de woningen minimaal 3 en maximaal 7 meter uit de erfgrans worden gesitueerd. Hierdoor is voldoende ruimte voor een groene voortuin en krijgt het lint een ontspannen karakter.

Vrijstaande en twee-aaneengeschaakelde woningen bestaan uit maximaal 2 lagen en zijn altijd voorzien van een kap. De rijwoningen bestaan uit 1 laag en zijn altijd voorzien van een laag aankappende kap, waarbij de goothoogte op max. 4m zit. De rijwoningen lezen op deze manier als een schuurvolume. Het bouwvolume van deze schuur is max. 20m lang. Concreet betekent dit 3 tot 4 eenheden per bouwvolume. In dit schuurvolume is het tevens mogelijk om nultreden woningen te realiseren. Nultreden woningen zijn niet mogelijk als vrijstaande bebouwing. Het bouwvolume van alle woningen moet altijd lezen als één geheel. Hierbij is het van belang dat niet de individuele eenheden geaccentueerd worden, maar dat het bouwvolume een eenduidig object is. Onderdeel hiervan is onder andere de verplichting om de voordeuren te clusteren. Dit minimaliseert ook het aantal doorbrekingen van het groen en erfafscheidingen, wat zorgt voor robuuster groen.

De kapvorm is eenvoudig en sluit aan bij de karakteristiek van het lint. Daarbij moet gedacht worden aan zadeldaken (al dan niet met wolfseind), mansardedaken en schilddaken. Hierbij moet voorkomen worden dat er notariswoningen gerealiseerd worden. Ook is het van belang om bij hoeksituaties ook een kap te plaatsen op de aanbouw. Verder varieert de kaprichting, waardoor een afwisselend straatbeeld tot stand komt.

Architectonische uitwerking

Aan het lint staat dorpse bebouwing met subtiele verbijzonderingen, zoals dakkapellen en erkers. De hoofdmassa blijft overeind en is dominant. De samenhang tussen de bebouwing aan het lint wordt voor een belangrijk deel gewaarborgd door de vormtaal en het consequent toepassen van baksteen als hoofdmateriaal voor de gevels en keramische pannen en/of riet als dakbedekking. Afwisselend kleurgebruik is mogelijk, binnen het opgegeven kleurenpalet¹. Incidenteel zijn afwijkingen mogelijk.

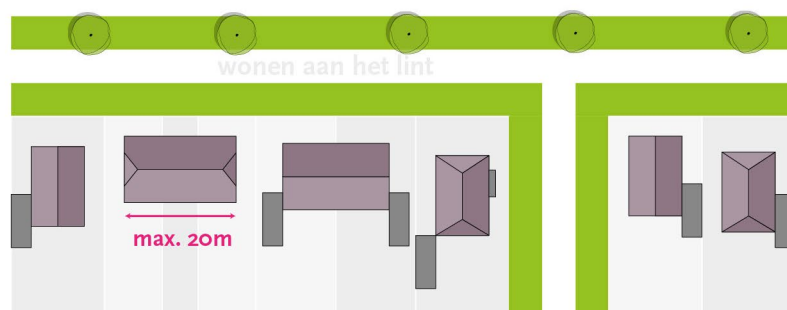
Overig

De erfafscheiding die grenst aan de voortuin van de woning is groen en laag, waardoor het dorpse karakter wordt versterkt. Overige erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied voldoen aan de algemene eisen die worden gesteld in hoofdstuk 2, paragraaf "Erfafscheidingen" op pagina 15.

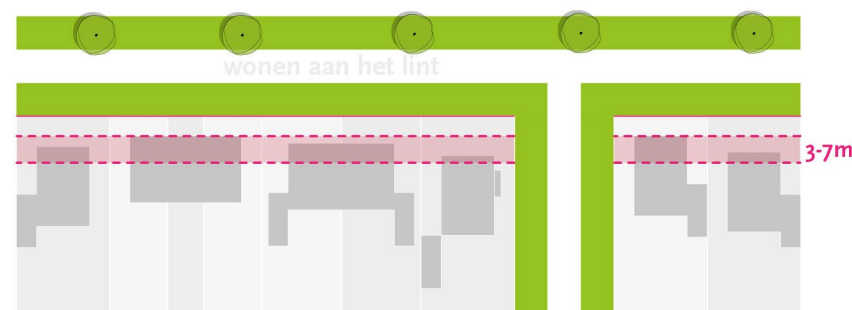
Parkeren vindt bij vrijstaande en twee-aaneengeschaakelde woningen plaats op eigen terrein. De minimumeis hiervoor is een brede oprit van min. 5m breed en min. 5m diep, waarbij 2 parkeerplaatsen naast elkaar bruikbaar zijn. Bij hoekwoningen wordt op eigen terrein geparkeerd wanneer dit vanuit ruimtelijk oogpunt gewenst is. Indien parkeren op eigen terrein niet mogelijk is - onder meer bij tussenwoningen - wordt parkeren opgelost in de ruimte tussen de woning en de weg. Dit kan in de vorm van haaks- of langsparkeren.

¹ Zie paragraaf "Materialisering en kleurgebruik" op pagina 14 voor het geldende kleurenpalet.

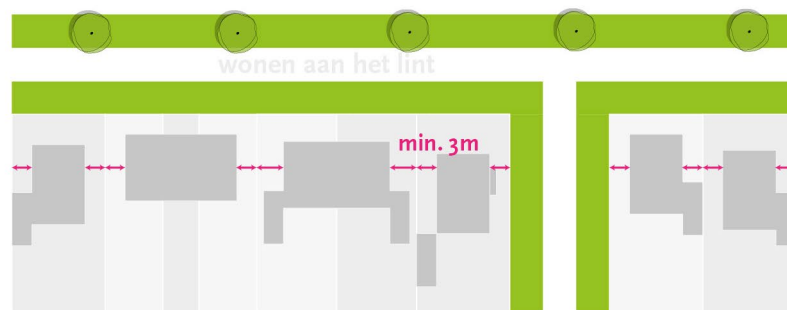
Indicatieve verkaveling



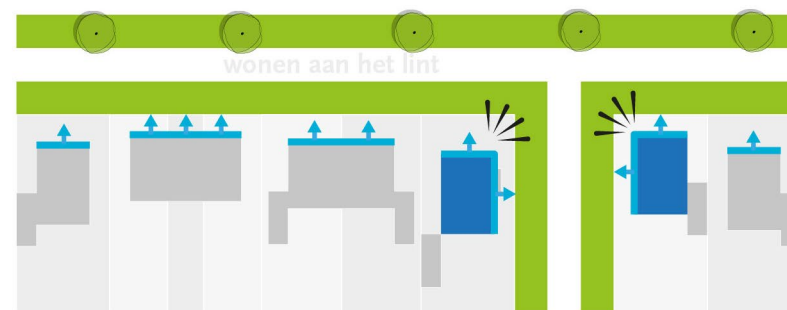
Verspringende rooilijn, 3-7m uit erfgrans



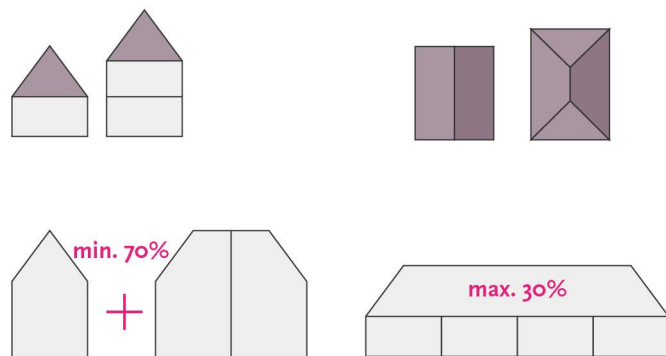
Afstand tot zijdelingse perceelgrens, min. 3m



Meerzijdige oriëntatie

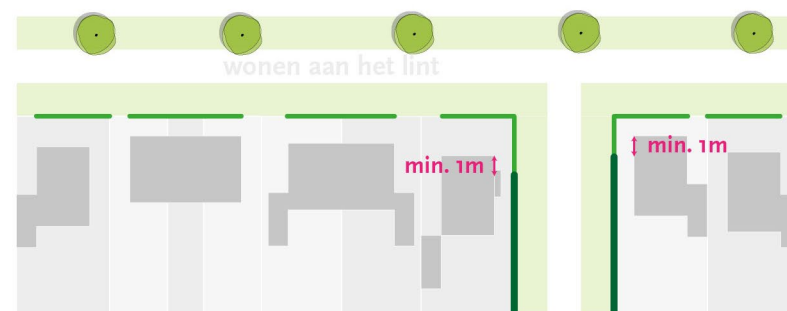


Massa



Overwegend vrijstaande en twee-aaneengeschakelde woningen

Groene erfafscheidingen



Beeldkwaliteitscriteria	Toelichting regel	
Situering		
Rooilijn	• Voorgevel is evenwijdig aan het lint, waarbij de woningen of korte rijen ten opzichte van elkaar verspringen.	
Afstanden	• Afstand woning tot voorste perceelsgrens: min. 3m, max. 7m. • Afstand hoofdbouwmassa tot zijdelingse perceelsgrens: min. 3m. • Verspringingen tussen woningen onderling: max. 2m.	
Oriëntatie	• De woningen zijn primair op het dorpslint geroriënteerd. • Woningen op hoekpercelen kennen een meerzijdige oriëntatie: primair richting het dorpslint, secundair richting de dwarsstraat.	
Positionering	• Woningen begeleiden het lint en vormen een heldere begrenzing van deze hoofdslagader. De bebouwing stuurt de routing.	
Massa		
Bouwmassa	Dorpse bebouwing, bestaande uit: • Min. 70% vrijstaande of twee-aaneengeschakelde woningen. • Incidenteel een korte rij van max. 20m lang dat leest als een schuur. Dit bouwvolume moet dan ook worden vormgegeven als een eenduiding object. • In maat, schaal en korrel aansluitend bij de karakteristiek van Erp (o.a. Schansoord, Molentiend, Cruijjenstraat).	
Bouwhoogte	Vrijstaande of twee-aaneengeschakelde woningen: • Max. twee bouwlagen, altijd voorzien van een kap. • Kijkend naar het bestemmingsplan geldt hier de bestaande hoogte als maximum. • Goothoogte op max. 6m. • Nokhoogte op max. 10m.	Rijwoningen: • Eén bouwlaag, altijd voorzien van een laagaankappende kap. • Goothoogte op max. 4m. • Nokhoogte op max. 9m
Kapvorm en -richting	• Kapvorm is eenvoudig en sluit aan bij de karakteristiek van het lint, bijv. een zadeldak (al dan niet mer wolfseind), mansardedak of schilddak. De woning vormgeven als notariswoning is niet mogelijk. • Bij hoeksituaties moet ook een kap geplaatst worden op de eventuele aanbouw. • Kaprichting mag variëren. • Kaphelling bedraagt min. 35° en max. 55°.	
Architectonische uitwerking		
Gevelindeling	• Wisselend gevelbeeld waarbij de woningen wel familie van elkaar zijn, maar woningen nooit exact gelijk zijn aan de naastgelegen woningen. Elke woning is uniek. • Verbijzondering van de 'hoekwoningen' met subtiele accenten, zoals erkers, dakranden en/of uitkragingen. • Voordeuren moeten geclusterd worden per min. 2. Indien er sprake is van een oneven aantal binnen een bouwvolume dan bestaat er de mogelijkheid om hiervan af te wijken. • Geen blinde gevels.	
Plasticiteit	• De hoofdmassa is dominant en moet bij toepassing van subtiele verbijzondering altijd overeind blijven. • Geen sterke verspringingen in de voorgevels, in gevelsteenverband is wel variatie en plasticiteit mogelijk. • Toepassing van architectonische accenten, zoals erkers en dakranden.	
Detallering	• Extra aandacht voor subtiele accenten zoals erkers, dakkapelen en de afwerking van de dakranden.	

Tabel | Wonen aan het Lint

Beeldkwaliteitscriteria	Toelichting regel
Materiëlisering en kleurgebruik	
Materiaalgebruik	Samenhang tussen bebouwing is gewaarborgd door: • de vormtaal. • de consequente toepassing van baksteen als hoofdmateriaal voor de gevel. • Als dakbedekking wordt riet en/of keramische pannen toegepast.
Kleurgebruik	• Afwisselend kleurgebruik is mogelijk, binnen het opgegeven kleuren pallet dat gaat van rood tot bruin. Incidenteel zijn afwijkingen mogelijk. • Nadrukkelijk afgestemd en verwant aan de bestaande bebouwing langs het lint.
Overig	
Erfafscheiding	• Erfafscheiding aan de voortuin is max. 1m hoog en moet een groene, gebiedseigen haag zijn. • Erfafscheiding aan de zij- en achterkant is max. 2m hoog. • Erfafscheiding dat grenst aan de openbare ruimte is mee-ontworpen en overwegend robuust groen, bijv. een gebiedseigen haag.
Bergingen	• Los staand van bebouwing of opgenomen in de hoofdmassa. • Bergingen zijn ondergeschikt aan de hoofdbouw massa.
Parkeren	• Bij vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen op eigen terrein. De minime eis hiervoor is een brede oprit van min. 5m breed en min. 5m diep, waarbij 2 parkeerplaatsen naast elkaar bruikbaar zijn. • Bij rijwoningen: hoekwoningen bij voorkeur op eigen terrein, tussenwoningen langs het lint. • Bezoekersparkeren vindt plaats langs het lint.
Openbare ruimte	

Referentiebeelden | Wonen aan het Lint



Eenvoudige kapvorm en variatie in kleurgebruik. Kleur is afgestemd en verwant aan bestaande bebouwing langs het lint.



Incidenteel korte rijen, als eenduidig object vormgegeven.



Dorpse bebouwing, subtiële verbijzonderingen (dakkapel)



Baksteen als hoofdmateriaal, riet/pannen als dakbedekking.



Variërend kleurgebruik en groene voortuinen.



Eenvoudige kapvorm en hoofdbouwmassa.



Incidenteel korte rijen, als eenduidig object vormgegeven.



Referentiebeeld dorpslint.



Referentiebeeld dorpslint.



3.2 Wonen op 't erf

Verhaal en sfeer

De woonsfeer 'wonen op 't erf' grijpt terug op het boeren erf, bestaande uit een ensemble van gebouwen, de boerenschuren, gegroepeerd rond een informele en besloten ruimte met enige overmaat. De schuren staan compact maar of gedifferentieerde wijze rondom het centrale erf, dus als losse objecten op het erf, waardoor een ontspannen en intieme woonbuurt tot stand komt. Het erf biedt doorkijkjes en plekken voor spel en ontmoeting. Doordat iedereen op het erf woon, is de sociale cohesie (en controle) groot.

Situering en massa

Van een echte rooijlijn is geen sprake, woningen verspringen juist ten opzichte van elkaar en worden als losse elementen over het erf 'verstrooid'. De onderlinge afstanden kunnen sterk variëren, een erf is duidelijk geen straatje. Van belang is wel dat daarbij het besloten karakter niet verloren gaat. De woningen staan overwegend direct aan de erfverharding, afgewisseld door een enkele schuur die beschikt over een groene voortuin. Deze afwisseling draagt bij aan het informele karakter van het erf.

De toekomstige bebouwing bestaat uit een mix van vrijstaande, twee-aaneengebouwde en (korte) rijen geschakelde woningen. Geschakelde woningen worden als eenduidige bouwmassa of 'object' vormgegeven, leesbaar als één schuurvolume. Niet de individuele woning wordt benadrukt, maar het gaat om de schuur als geheel. Binnen het schuurvolume zijn geschakelde nultredenwoning mogelijk indien uitgevoerd met kap.

Het type 'kloeke schuur' is een type dat los wordt omschreven in dit beeldkwaliteitsplan, maar is een type dat goed past bij 'wonen op 't erf'.

De bebouwing bestaat overwegend uit één bouwlaag met kap, wat voortkomt uit de verwijzing naar boerenschuren. De kapvorm is eenvoudig, bestaande uit een zadeldak (al dan niet met wolfseind), schilddak of mansardekap. Variatie in de kaprichting is mogelijk, om een afwisselend bebouwingsbeeld te creëren.

De entree van het erf wordt gemarkeerd door woningen met een meerzijdige oriëntatie.

Afwijkende bouwhoogtes zijn incidenteel mogelijk, mits onderbouwd met een goed verhaal. Bijvoorbeeld een woningtype met een hogere goothoogte en tentdak, zoals de hooimijt op het erf. De bouwhoogte hiervan is maximaal twee lagen met kap.

Architectonische uitwerking

De samenhang tussen de bebouwing op het erf wordt voor een belangrijk deel gewaarborgd door de vormtaal. Ook het consequent toepassen van een terugkerend hoofdmateriaal voor de gevels en natuurlijke materialen als keramische pannen en/of riet, hout, etc als dakbedekking. De gevels worden uitgevoerd in één hoofdmateriaal, zoals baksteen of hout. Dit kan gecombineerd worden met een ondergeschikt materiaal. De kleuren zijn natuurlijk van aard en kleur. Er is ruimte voor afwisselend kleurgebruik, binnen het opgegeven kleurenpalet¹.

Overig

Erfafscheidingen

Voor zover aan de voorzijde van de woning sprake is van een erfafscheiding (woningen kunnen ook direct aan het erf staan), is deze groen en laag. Overige erfafscheidingen grenzend aan openbaar toegankelijk gebied zijn groen of natuurlijk en open van aard (zoals bijvoorbeeld een kastankehouten hekwerk) en worden mee-ontworpen. Deze erfafscheidingen moeten voldoen aan de algemene eisen die worden gesteld in hoofdstuk 2, paragraaf "Erfafscheidingen" op pagina 15.

Bergingen

Bergingen worden zoveel mogelijk inpandig opgelost. Aanbouwen en aangebouwde bergingen worden altijd van een kap voorzien, slepend vanuit de hoofdmasa.

Parkeren

In beginsel wordt parkeren op eigen terrein opgelost voor vrijstaande, twee-aaneengebouwde en hoekwoningen. De minimumeis hiervoor is een enkele oprit. De overige parkeervraag wordt zoveel mogelijk uit het zicht opgelost, door middel van parkeerkoersers tussen en/of achter de bouwblokken. Uit het zicht of groen ingepast.

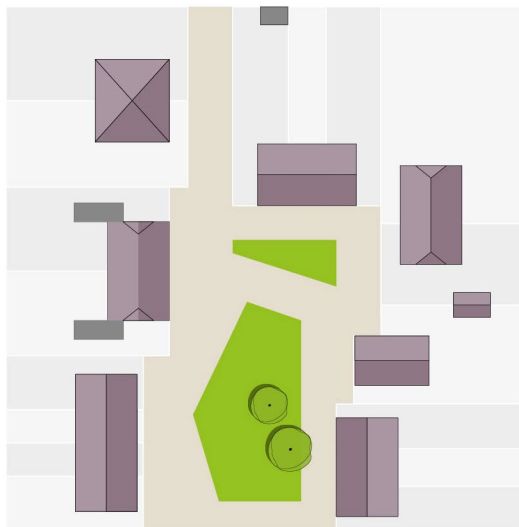
Enkele informele parkeerplaatsen op het erf zijn denkbaar, maar in principe blijft het erf verder autoluw.

Openbare ruimte

Ook voor wonen op 't erf geldt het uitgangspunt groen tenzij. Dit vertaalt zich in het beperken van niet functionele verharding. Echter heeft het erf wel een bepaalde overmaat zodat ruimte ontstaat voor spel en ontmoeting. Hierin wordt ook voldoende groen opgenomen. Door voldoende groen op de erven kan het water op natuurlijke wijze hierop afwateren.

¹ Zie paragraaf "Materialisering en kleurgebruik" op pagina 14 voor het geldende kleurenpalet.

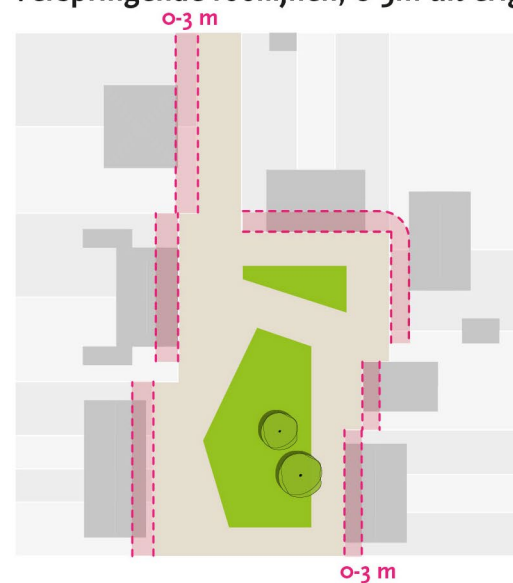
Indicatieve verkaveling



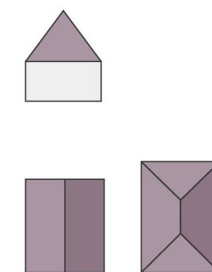
Losse objecten rond een erf



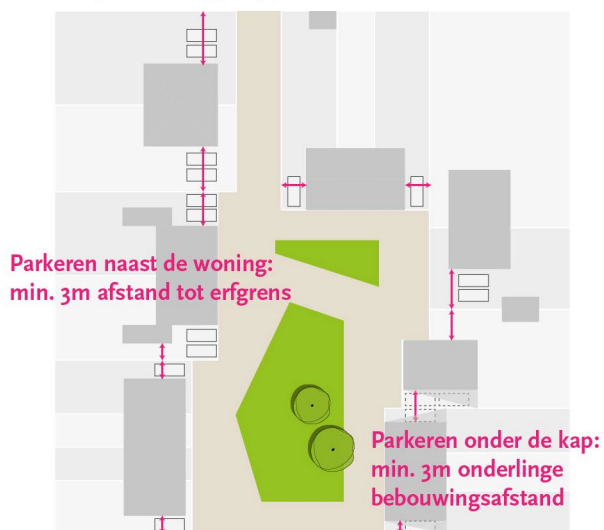
Verspringende rooilijnen, 0-3m uit erfrens



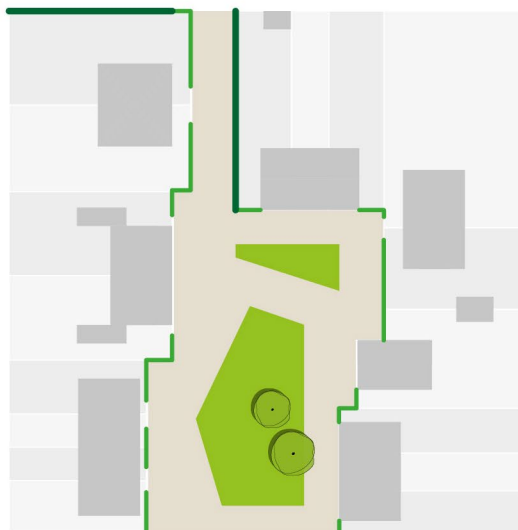
Massa



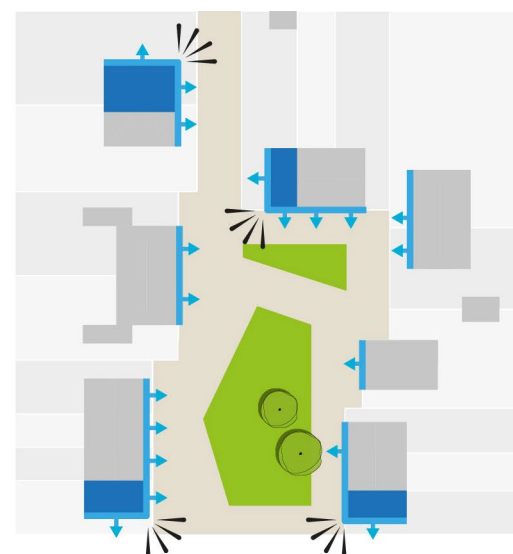
Afstand tot zijdelingse perceelgrens, 2 opties mogelijk



Groene erfafscheidingen



Oriëntatie



Beeldkwaliteitscriteria	Toelichting regel
Situering	
Rooilijn	• Geen rooilijn, woningen zijn rond een informele ruimte gepositioneerd, waarbij de bouwmassa's ten opzichte van elkaar verspringen
Afstanden	• De afstand van de woning tot de voorste perceelgrens bedraagt 0 tot 3 meter. • De woningen of bouwblokken verspringen ten opzicht van elkaar. • De onderlinge afstand tussen twee bouwvolumes bedraagt minimaal 3 meter indien onder de kap geparkeerd wordt. Indien er naast de woning geparkeerd wordt dient de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 meter te bedragen.
Oriëntatie	• De woningen zijn primair op het erf georiënteerd. • De entree van het erf wordt gemarkeerd door woningen met meerzijdige oriëntatie.
Positionering	• Woningen staan (overwegend orthogonaal) als losse bouwmassa's 'op' het erf en zorgen voor een besloten, centrale erfruimte.
Massa	
Bouwmassa	• Agrarische bebouwing die refereert naar boerenschuren: bestaande uit zowel vrijstaande, twee-aaneengebouwde als korte rijen aaneengebouwde woningen met een variëteit aan verschillende bouwmassa's. Door aan te sturen op een minimale bouwlengte komt het principe van de schuren beter uit. De bouwmas-sa's hebben een minimale lengte van 15 meter. Uitgezonderd de accenten of met een bijzonder verhaal, zoals de hooimijt.
Bouwhoogte	• In de basis één bouwlaag met kap, waarbij de goothoogte maximaal 3 meter hoog is. Op hoekpercelen en andere markante punten is er ruimte voor woningen in twee bouwlagen, altijd voorzien van een kap
Kapvorm en -richting	• Eenvoudige kapvorm, zoals een (assymmetrisch) zadeldak (al dan niet met wolfseind), schilddak of tentdak. • Er is variatie in de kaprichting • De kaphelling bedraagt minimaal 30° en maximaal 50°.
Architectonische uitwerking	
Gevelindeling	• Wisselend gevelbeeld waarbij de woningen wel familie van elkaar zijn. Het bouwvolume leest als één 'schuur', niet als individuele eenheden. • Geen gesloten gevels aan het erf, de gevels die op het erf gericht zijn hebben altijd tenminste 1 gevelopening.
Plasticiteit	• De volumes zijn eenvoudig en kennen geen echte verspringingen of erkers in en aan de gevels. • Architectonische details dragen bij aan plasticiteit en variatie en een interessant gevelbeeld. • Dakoverstekken worden beperkt
Detailering	• Detailering is eenvoudig en sober, geïnspireerd op boerenschuren.
Materialisering en kleurgebruik	
Materiaalgebruik	• Materialisatie is zoveel mogelijk natuurlijk van aard. Bijvoorbeeld met de toepassing van baksteen óf hout. Dit is niet limitatief.
Kleurgebruik	• Indien houtbouw: natuurlijk of zwart behandeld. • Indien baksteen: Afwisselend kleurgebruik is mogelijk, binnen het opgegeven kleurenpalet dat gaat van rood tot bruin.
Overig	
Erfafscheiding	• Voor zover grenzend aan openbaar gebied; voor de voorgevel een groene haag tot maximaal 1 meter, achter de voorgevel een een groene of natuurlijk en open van aard (zoals kastanjehouten hekwerken) tot maximaal 2 meter.
Bergingen	• Zoveel mogelijk inpandig. Aanbouwen en aangebouwde bergingen worden altijd van een kap voorzien, slepend vanuit de hoofdmassa. • Indien bergingen grenzend aan de straat of openbaar groen; dan dient de berging op een afstand van minimaal 1 meter vanaf openbaar toegankelijk gebied geplaatst te worden.
Parkeren	• Bij vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen op eigen terrein. De minimeis hiervoor is een lange oprit, waarbij er twee auto's achter elkaar kunnen parkeren. • Bij rijwoningen: hoekwoningen bij voorkeur op eigen terrein, tussenwoningen op het erf.
Openbare ruimte	• Groen tenzij. Het centrale erf wordt functioneel verhard, kent een zekere overmaat voor spel en ontmoeting maar is ook voldoende (robuust) groen ingericht.

Referentiebeelden | Wonen op 't Erf



Eenvoudige kapvorm en subtiële verbijzonderingen.



Agrarische bebouwing, als losse bouwmassa's op het erf.



Parkeren kan uit het zicht worden onttrokken met een pergola.



Incidenteel, als verbijzondering, een woning in 2 lagen met kap. Bijvoorbeeld hooimijt als referentie naar het boerenerf.



Bij hoekwoningen parkeren op eigen terrein, bijv. onder de kap.



Informele overgang tussen openbaar en privé.



Korte rijen, als eenduidig object vormgegeven.



Het erf biedt ruimte voor collectieve voorzieningen en spelen.



Houtbouw is mogelijk op het erf.

3.3 Wonen aan het hof

Verhaal en sfeer

‘Wonen aan het hof’ is een woonsfeer die typerend is voor Erp. Met name in de Vlaskamp is een groot aantal woningen aan een hofje of vergelijkbare openbare ruimte gesitueerd. De hofjes worden over het algemeen groen ingericht en bieden ruimte voor spel en ontmoeting. Wonen aan het hof is – in tegenstelling tot wonen op ‘t erf – formeler. Dit formele karakter vertaalt zich in een orthogonale verkaveling met strakke rooilijnen, evenwijdig aan de weg of het binnenhof. De woningen verspringen niet ten opzichte van elkaar; maar vormen een eenduidige begrenzing van de ruimte en volgen deze. Er is een grote onderlinge samenhang tussen de woningen onderling en in de openbare ruimte. De bebouwing draagt bij aan een besloten karakter van het binnenhof, de binnenruimte van het Hof, waarop de woningen zijn georiënteerd. Het binnenhof is zoveel mogelijk autoluw.

Het besloten karakter van het hof biedt aanleiding voor collectiviteit en verhoogt de sociale cohesie.

De toekomstige bebouwing bestaat overwegend uit geschakelde woningen, wat bijdraagt aan een besloten ruimte. Woningen presenteren zich altijd op het hof. Incidenteel kunnen vrijstaande of twee-aaneengebouwde woningen worden ingezet om een bijzondere plek te markeren of daar waar meerzijdige oriëntatie gewenst is. De entree van het hof wordt bijvoorbeeld gemarkeerd door woningen met een meerzijdige oriëntatie. Blinde gevels zijn op die markante hoeken uitgesloten. Op de hoeken moet juist de entree deur of één of meerdere gevelopeningen zitten.

Situering en massa

De bebouwing bestaat uit maximaal twee bouwlagen en is altijd voorzien van een kap. De kapvorm is eenvoudig, zoals een zadeldak of schilddak. De variatie in kaprichting is beperkt. Om afwisseling in de bebouwingswand te creëren zijn dwarskappen als accent mogelijk. Bij rijen langer dan 4 aaneengebouwde woningen is een verspringing zelfs wenselijk om de lengte van het bouwblok te doorbreken. Ook de toepassing van architectonische accenten, zoals erkers, dakkapellen, lijsten of bijvoorbeeld luiken kunnen bijdragen aan enige mate van geleding van de gevels.

De rooilijn van de woningen ligt direct aan het binnenhof. Een pottenstrook (stoepje) of geveltuintje kan ingezet worden de overgang van openbaar naar privé te markeren en/of verzachten. Ook kleine voortuintjes zijn een optie, mits voorzien van een samenhangende lage groene of open erfafscheiding, bijvoorbeeld in de vorm van een haag.

Om de beslotenheid van het hof te versterken is het voorstelbaar dat een woning die grenst aan een pad dat naar de achterkanten leidt (brandgang) hierboven extra woonruimte op de verdieping creëert, zodat echt een poort ontstaat.

Architectonische uitwerking

De bebouwing van het hof is een samenspel van volumes, duidelijk vormgegeven als ensemble. De samenhang tussen de bebouwing wordt voor een belangrijk deel gewaarborgd door het consequent toepassen van baksteen als hoofdmateriaal voor de gevels en keramische pannen als dakbedekking. Er is daarnaast sprake van een eenduidig kleurgebruik, binnen het opgegeven kleurenpalet¹, waarbij per hof (cluster) een duidelijke basiskleur de boventoon voert.

Overig

Erfafscheidingen

Voor zover aan de voorzijde van de woning sprake is van een erfafscheiding, is deze uniform uitgevoerd. Deze erfafscheiding is laag en groen. Bijvoorbeeld in de vorm van een haag. Overige erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied worden mee ontworpen. In hoofdstuk 2, paragraaf “Erfafscheidingen” op pagina 15, wordt nader ingegaan op de algemene eisen aan de overige erfafscheidingen.

Parkeren

Aangezien binnenhof zo autoluw mogelijk wordt en de bebouwing overwegend uit geschakelde woningen bestaat, zal parkeren overwegend collectief in parkeerkoffers worden opgelost tussen of achter de woningen. Bij hoeksituaties en achterkantsituaties kan de mogelijkheid bestaan om het parkeren toch (deels) op eigen terrein op te lossen.

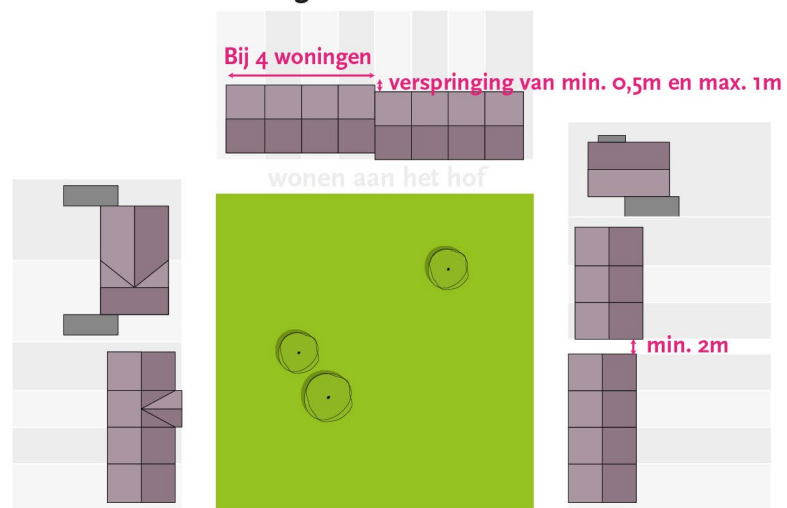
Openbare ruimte

Om beslotenheid aan alle zijden van het binnenhof te bereiken kan het noodzakelijk zijn om iets te voorzien in de openbare ruimte. Dit wordt allereerst gezocht in de vorm van groen, zoals een of enkele bomen, struiken of sierheesters. Tenzij dit ruimtelijk niet past, dan kan gekozen worden voor een meer bouwkundige ingreep, zoals een pergola waar klimplanten tegenaan kunnen groeien. Ook hier geldt dus het uitgangspunt groen tenzij.

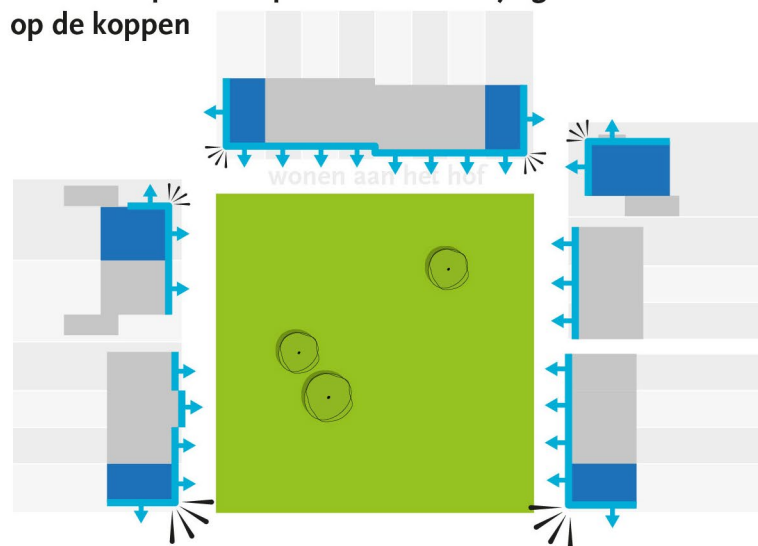
De afwatering van verharding gebeurt op natuurlijke wijze op de groenvakken.

¹ Zie paragraaf “Materialisering en kleurgebruik” op pagina 14 voor het geldende kleurenpalet.

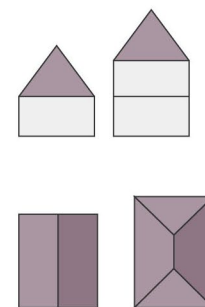
Indicatieve verkaveling



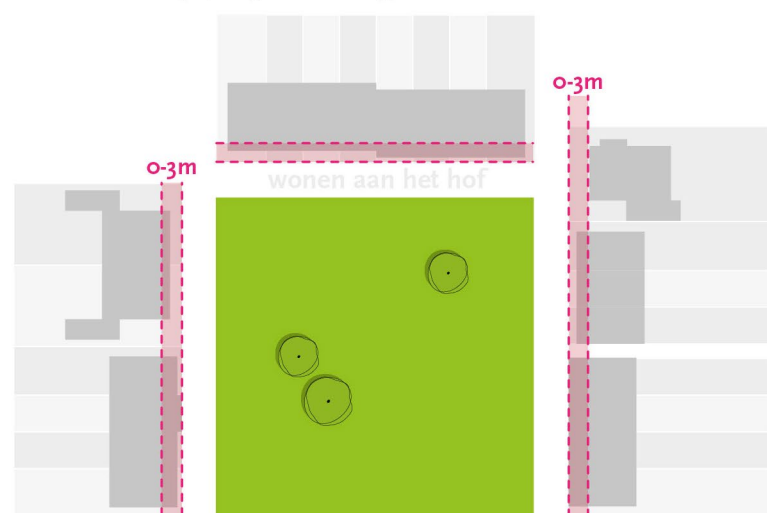
Oriëntatie primair op het hof. Meerzijdige oriëntatie op de koppen



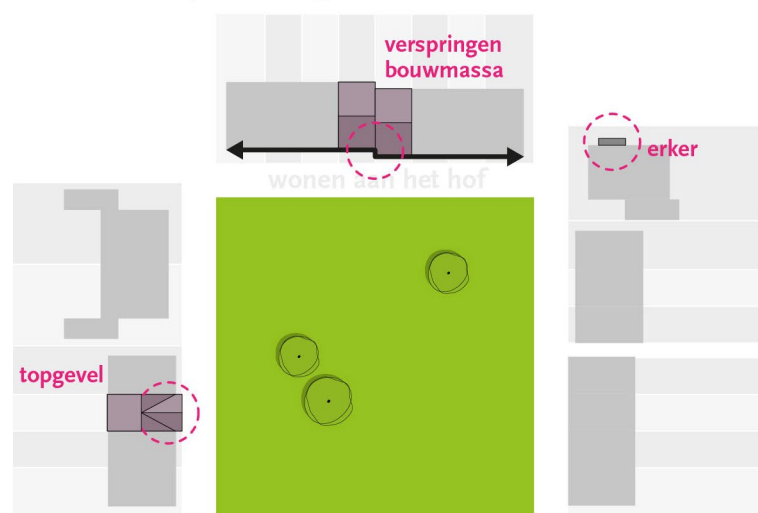
Massa



Strakke rooilijn, 0-3m uit erfgrans



Subtiële verbijzonderingen



Beeldkwaliteitscriteria	Toelichting regel
Situering	
Rooilijn	In de basis een strakke rooilijn, met de voorgevel evenwijdig aan de straat c.q. het binnenhof. Hoofdbouwmassa's verspringen niet ten opzichte van elkaar. Voor rijen aaneengebouwde woningen langer dan 4 woningen is een verspringing in de gevelwand wenselijk (min. 0,5m en max. 1m).
Afstanden	- De afstand van de woningen tot de voorste perceelsgrens bedraagt 0 tot max. 3m. - De onderlinge afstand tussen twee hoofdbouwmassa's bedraagt min. 2 meter. - Afstand hoofdbouwmassa tot zijdelingse perceelsgrens: Hierin onderscheiden we twee situaties. 1) Indien het een zijdelingse perceelsgrens betreft tussen twee woningen behorende tot het hof, dan is de onderlinge afstand minimaal 2m en dus de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens min. 1m. 2) Indien het een zijdelingse perceelsgrens betreft die grenst aan openbaar gebied of een andere woonsfeer, dan is de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens 3m.
Oriëntatie	- De woningen zijn primair op het hof georiënteerd - De entree van het hof wordt gemarkeerd door woningen met meerzijdige oriëntatie - De koppen die gericht zijn op de openbare ruimte, hebben nooit een blinde gevel en bevatten altijd ten minste één gevelopening.
Positionering	De woningen begeleiden de ruimte en vormen een wand
Massa	
Bouwmassa	Dorpse bebouwing, die overwegend bestaat uit geschakelde woningen, incidenteel is er ruimte voor vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen.
Bouwhoogte	Maximaal twee bouwlagen, altijd voorzien van een kap
Kapvorm en -richting	- Eenvoudige kapvorm, zoals een (assymmetrisch) zadeldak of een schilddak. Bij rijwoningen zijn dwarskappen als accent mogelijk. - Weinig variatie in kaprichting - De kaphelling bedraagt minimaal 35° en maximaal 55°.
Architectonische uitwerking	
Gevelindeling	De woningen zijn duidelijk familie van elkaar, en zijn uniform vormgegeven. Incidenteel is een afwijkende woning (als verbijzondering) toegestaan. Uniformiteit wordt bereikt door het toepassen van dezelfde (kleur) baksteen en de ritmiek van architectonische details zoals erkers, dakkapellen, lijsten, luiken, etc.
Plasticiteit	- Er is een grote mate van samenhang. Uniformiteit wordt bereikt door het toepassen van dezelfde (kleur) baksteen, maar ook door een zekere ritmiek in de gevel en terugkerende architectonische details zoals erkers, dakkapellen, lijsten, luiken en dakranden. - Verspringingen in de voorgevels zijn toegestaan om de lengte van rijwoningen te doorbreken.
Detailering	Extra aandacht voor subtiele accenten waardoor samenhang ontstaat én het individuele karakter van de woning kan worden versterkt.
Materialisering en kleurgebruik	
Materiaalgebruik	Baksteen wordt consequent toegepast als hoofdmateriaal voor de gevel, in aardetint (rood-bruin) of wit (gekeimd). Keramische pannen als dakbedekking. Natuurlijke materialen.
Kleurgebruik	Eenduidig kleurgebruik, waarbij per hof (cluster) een duidelijke basiskleur aanwezig is; aardetinten (rood-bruin) of wit (gekeimd). afwijkingen zijn bij wijze van accent mogelijk.
Overig	
Erfafscheiding	Voor zover grenzend aan openbaar gebied: voor de voorgevel een groene haag (uniform uitgevoerd) tot maximaal 1 meter, achter de voorgevel een mee-ontworpen erfafscheiding tot maximaal 2 meter.
Bergingen	Indien grenzend aan de straat of openbaar groen; dan dient de berging op een afstand van minimaal 1 meter vanaf openbaar toegankelijk gebied geplaatst te worden.
Parkeren	- Bij geschakelde woningen; in parkeerkoffers tussen of achter de woning. - Bij hoeksituaties en achterkantsituaties bij voorkeur op eigen terrein.
Openbare ruimte	Voor voldoende beslotenheid van het binnenhof kan in de openbare ruimte gezocht worden naar een vorm van begrenzing. Allereerst wordt gezocht naar een groene oplossing, zoals een of meerdere bomen. Tenzij dit ruimtelijk niet past, dan behoort een pergola met klimplanten tot een van de opties voor begrenzing van de ruimte. Groen tenzij.

Referentiebeelden | Wonen aan het hof



Dwarskap als accent, om de lengte te doorbreken.



Eenvoudige kapvorm, beperkte variatie in kaprichting.



Eenduidig kleur- en materiaalgebruik.



Baksteen en keramische pannen als hoofdmateriaal.
Bron: Stichting Knarrenhof.



Bebouwing is familie van elkaar dankzij ritmiek van architectonische details en toepassing van dezelfde materialen.



Om de beslotenheid van het hof te versterken kan een gebouw met een woonlaag boven een poort ontworpen worden.



Oriëntatie op het hof, op de hoek een tweezijdige oriëntatie.



Afwijkend kleurgebruik als accent.



Het hof is groen en biedt ruimte voor spelen.

3.4 Wonen in het park

Verhaal en sfeer

Rondom het park (of andere grote groene ruimten) worden twee woonsferen onderscheiden: 'Wonen in het park' en 'Wonen aan het park'. Met de voeten in het park, dát is wat 'Wonen in het park' betekent. Wie de voordeur uitstapt staat direct in het park. De private ruimte voor de woning beperkt zich dan ook tot een stoepje of een annex bij de woning. Aan de voorzijde worden de woningen ontsloten via gebundelde doorsteekjes die aansluiten op het primaire pad. Dat betekent dat er nooit een auto voor de deur staat die het uitzicht belemmert.

Situering en massa

De toekomstige bebouwing bestaat uit zowel vrijstaande, twee-aaneengebouwde als aaneengebouwde woningen. Belangrijk is dat deze een strakke, duidelijke parkwand vormen. De rooilijn is dan ook de begrenzing van het park en begeleidt daarmee de ruimte. De woningen staan allemaal op 1 meter uit de perceelsgrens en richten zich primair richting het park. De zone tussen woning en park wordt voorzien van een uniforme 'bies', bijvoorbeeld in de vorm van een stoepje, of glazenwassersstrook die de woningen met elkaar verbindt en voor extra samenhang zorgt. De woningen mogen niet als losse doosjes vormgegeven worden, maar hebben een eenvoudig hoofdvolume dat leest als één geheel. Hoekpercelen kennen een tweezijdige oriëntatie; primair op het park en secundair op de overige openbare ruimte.

De bebouwing bestaat uit twee bouwlagen en is altijd voorzien van een kap. De kapvorm is eenvoudig, zoals een zadeldak. Variatie in de kaprichting is mogelijk, om afwisseling in de bebouwingswand te creëren. Bij rijwoningen zijn dwarskappen als accent mogelijk en - bij rijen langer dan 4 aaneengebouwde woningen - zelfs wenselijk om de lengte van het bouwblok te doorbreken. Ook de toepassing van architectonische accenten, zoals mee-ontworpen dakkapellen of overkapte buitenruimtes aan de parkzijde, kunnen hieraan bijdragen. Verspringingen in de gevels zijn niet toegestaan. Verder moeten de voordeuren gebundeld worden ten behoeve van het minimaliseren van het aantal doorsteekjes die het groen doorbreken.

Architectonische uitwerking

De samenhang in de parkwand wordt voor een belangrijk deel gewaarborgd door het consequent toepassen van één hoofdmateriaal voor de gevels en keramische pannen als dakbedekking. Het hoofdmateriaal voor de gevels mag ofwel baksteen

of hout zijn. Hierdoor ontstaat eenheid in de parkwand, wat bijdraagt aan het idee van een strakke parkwand en samenhang binnen de woonsfeer. Eenduidig kleurgebruik binnen het opgegeven kleurenpalet is noodzakelijk, waardoor de individualiteit van de verschillende woningen niet wordt benadrukt. Er mag geen totaal afwijkende woning gerealiseerd worden. Wel is er incidenteel ruimte voor een afwijking bij wijze van accent, maar dan wel binnen het kleurenpalet¹.

Overig

Omdat de woningen aan de parkzijde worden ontsloten via het primaire pad, wordt parkeren aan de achterzijde opgelost. Dat kan in parkeerkoffers achter of tussen de woningen, maar ook op eigen terrein. De auto wordt daarmee zoveel mogelijk aan het directe zicht onttrokken.

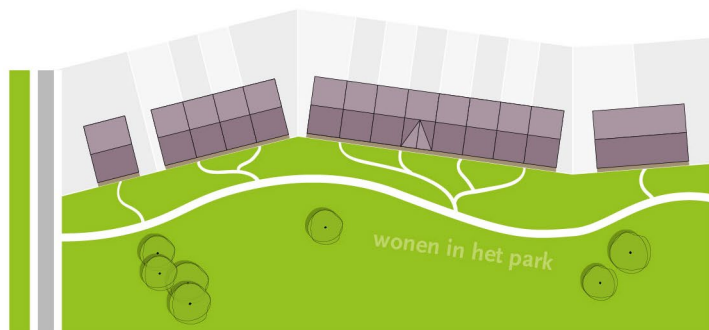
Voor zover aan de voorzijde van de woning sprake is van een erfafscheiding, bestaat deze uit een voorruimte van 1m op eigen terrein, bijv. een strook voor glazenwassers, verbindend stoepje of pottenstrook. Bij de overige overgangen tussen openbaar en privé is het noodzakelijk dat de erfafscheiding wordt mee-ontworpen. Ook is aandacht nodig voor de beeldkwaliteit van de koppen. Hier kan bijv. een mee-ontworpen muur gerealiseerd worden die het idee van de parkwand versterkt. Dit kan de samenhang in het park versterken.

Verder is de achterzijde vaak ook belangrijk voor de ontsluiting van de woning aangezien er aan deze zijde geparkeerd wordt. Vandaar dat het cruciaal is dat de erfafscheidingen aan de achterzijde worden mee-ontworpen. Voorbeelden hiervan zijn het toepassen van een pergolaconstructie, kastanje houten hekwerk met begroeiing of een robuuste haag. Zie hiervoor ook de algemene richtlijnen die zijn omschreven in hoofdstuk 2, paragraaf "Erfafscheidingen" op pagina 15.

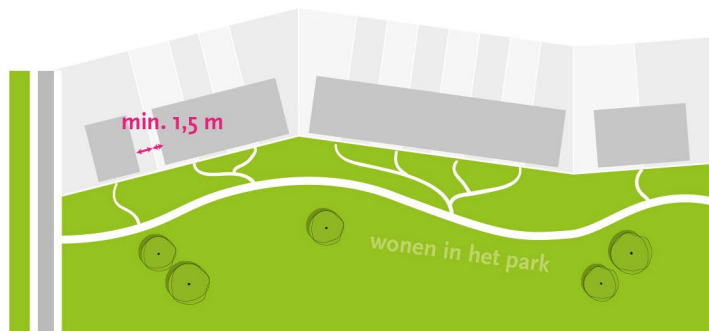
Wanneer er een zijdelingse erfafscheiding grenst aan het park of lint dan moet dit robuust groen zijn, dus een haag die eventueel versterkt wordt door hekwerk aan de binnenzijde. Hierbij mag het hekwerk niet zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte. In paragraaf 3.1 wordt nader ingegaan op de algemene eisen aan de erfafscheidingen.

¹ Zie paragraaf "Materialisering en kleurgebruik" op pagina 14 voor het geldende kleurenpalet.

Indicatieve verkaveling



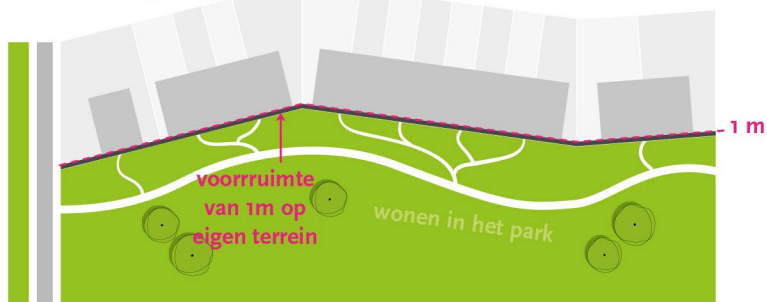
Afstand tot zijdelingse perceelgrens, min. 1,5m



Robuust groene erfafscheidingen



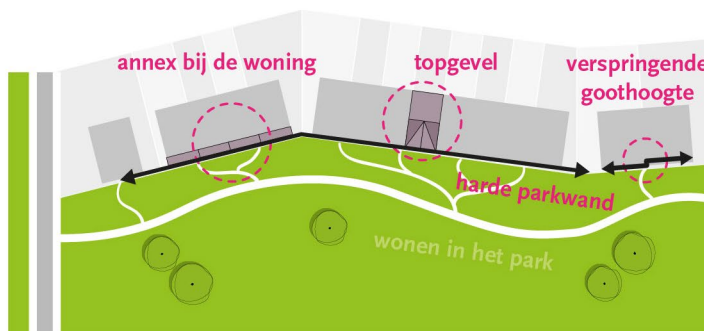
Met voeten in het park,
bebouwing altijd op 1m uit de erfgrans



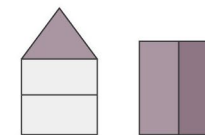
Oriëntatie primair op het park



Subtiele accenten die geen afbreuk doen aan samenhang



Massa



Beeldkwaliteitscriteria	Toelichting regel
Situering	
Rooilijn	De rooilijn volgt het park en is strak.
Afstanden	- Afstand woning tot voorste perceelsgrens: 1m. - Afstand hoofdbouwmassa tot zijdelingse perceelsgrens: min. 1,5m. - Verspringingen tussen woningen onderling: om.
Oriëntatie	- De woningen zijn primair op het park en het primaire pad van het park georiënteerd. - Woningen op hoekpercelen kennen een meerzijdige oriëntatie: primair richting het park, secundair richting de overige openbare ruimte. - Geen blinde gevels.
Positionering	Woningen begeleiden de groene ruimte en vormen een heldere begrenzing van het park.
Massa	
Bouwmassa	Eigentijdse bebouwing, overwegend bestaande uit rijen aaneengebouwde woningen. Kan afgewisseld worden door vrijstaande en/of twee-aaneengebouwde woningen.
Bouwhoogte	- Twee bouwlagen, altijd voorzien van een kap. - Goothoogte op max. 6,5m. - Nokhoogte op max. 10m.
Kapvorm en -richting	- Eenvoudige kapvorm. Alleen langskappen worden toegepast, zoals een (assymetrische) zadeldak. Schilddaken zijn niet toegestaan. - Bij rijwoningen zijn dwarskappen als accent mogelijk en bij rijen langer dan 4 aaneengebouwde woningen zelfs wenselijk. - Op hoeken en beeldbepalende plekken moet gekozen worden voor een zadeldak en een sterke kopgevel. Dit geeft richting en markeert een plek. - De kaprichting mag variëren. - De kaphelling bedraagt minimaal 35° en maximaal 55°.
Architectonische uitwerking	
Gevelindeling	- Gevelbeeld waarbij de woningen familie van elkaar zijn. - Het hoofdvolume is dominant en leest als één geheel. - Er is een mee-ontworpen overdekte buitenruimte aan de parkzijde.
Plasticiteit	- Voor het realiseren van de harde parkwand en het voorkomen van restruimtes is het niet toegestaan verspringingen in de voorgevels aan te brengen. Ook niet om de lengte van rijwoningen te doorbreken. - Bij vrijstaande en twee-aaneengebouwde is wel variatie en plasticiteit in gevelsteenverband mogelijk. Echter moet het lezen als een eenvoudig bouwvolume. - Toepassing van architectonische accenten mogelijk, zoals topgevels (bij rijwoningen), mee-ontworpen buitenruimte en verspringingen in de goothoogte (tot max. 1m verschil).
Detailering	Aandacht voor subtiele accenten is mogelijk wanneer de accenten geen afbreuk doen aan de architectonische samenhang.
Materiëlisering en kleurgebruik	
Materiaalgebruik	Er moet samenhang in de harde parkwand zijn. Dit wordt bereikt door gebruik van één hoofdmateriaal voor de gevels en keramische pannen als dakbedekking. Het hoofdmateriaal voor de gevels mag ofwel baksteen of hout zijn. Zo wordt één gecreëerd.
Kleurgebruik	Eenduidig kleurgebruik, uit het kleurenpalet, waarbij per parkwand een duidelijke basiskleur aanwezig is. Er mag geen totaal afwijkende woning gerealiseerd worden. Wel is er incidenteel ruimte voor een afwijking bij wijze van accent, maar dan wel binnen het kleurenpalet.

Tabel | Wonen in het park

Beeldkwaliteitscriteria	Toelichting regel
Overig	
Erfafscheiding	• Het park loopt door tot de voorgevel, waar het door de harde parkwand onderbroken wordt. Om dit effect te versterken is de erfafscheiding aan de voorzijde een een verbindend stoepje of een pottenstrook. • Overige overgangen tussen openbaar en privé hebben een mee-ontworpen erfafscheiding, tot max. 2m hoog. Voorbeelden hiervan zijn het toepassen van een pergolaconstructie, kastanje houten hekwerk met begroeiing of een robuuste haag. • Wanneer er een zijdelingse erfafscheiding grenst aan het park of lint dan moet dit robuust groen zijn, dus een haag (die eventueel versterkt wordt door hekwerk aan de binnenzijde). Hierbij mag het hekwerk niet zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte. • Aandacht nodig voor de beeldkwaliteit van de koppen. Hier kan bijv. een mee-ontworpen muur gerealiseerd worden die het idee van de parkwand versterkt. Dit kan de samenhang in het park versterken.
Bergingen	• De bergingen moeten mee-ontworpen worden met de erfafscheiding. • Afstand berging tot achterste perceelsgrens: min. 1m, zodat de erfafscheiding door kan lopen OF om wanneer de berging onderdeel is van het ensemble aan erfafscheidingen.
Parkeren	• Aan de achterzijde: op eigen terrein of in parkeerkoffers.
Openbare ruimte	

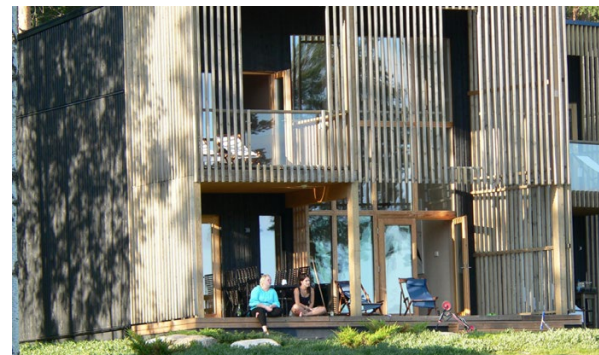
Referentiebeelden | Wonen in het park



De woningen worden aan de voorzijde ontsloten door een pad.



Bebouwing in twee bouwlagen, altijd met een kap.



De woningen staan met de voeten in het park.



Beperkte private ruimte aan parkzijde.



Wonen aan een grote groene ruimte. Het park biedt ruimte voor sport, spel en bewegen



Mee-ontworpen buitenruimte aan het park.



Sterke kopgevel op markante hoeken met een mee-ontworpen erfafscheiding.



Dwarskap als accent om de lengte te doorbreken.



De bebouwing begeleidt de groene ruimte.



3.5 Wonen aan het park

Verhaal en sfeer

Rondom het park (of andere grote groene ruimten) worden twee woonsferen onderscheiden: 'Wonen in het park' en 'Wonen aan het park'. Wonen aan het park betekent royaal wonen, met vrij uitzicht op de groene ruimte.

De toekomstige bebouwing bestaat afwisselend uit vrijstaande woningen, tweekap-pers, en korte rijen van maximaal 4 aaneengebouwde woningen. De woningen worden op gepaste afstand van het postbodepad gesitueerd. De voortuin vormt een verlengstuk van het park. Deze voortuin wordt niet afgebakend door een haag, maar heeft een glazenwasserstrook (max. 1m) of laag groen (bijv. heesters en/of vaste planten). Het doortrekken van de parksfeer naar de voortuin gebeurt ook door het toepassen van robuust groen. Dit wordt bereikt dankzij het bundelen van de voordeuren, waardoor er maar één onderbreking van het groen nodig is tussen de twee kavels en het postbodepad.

Situering en massa

De beoogde woningen worden in een semi-strakke rooilijn gepositioneerd en vormen een duidelijke begeleiding van het park. De bouwvolumes mogen onderling iets verspringen (max. 1m). Bijzondere plekken kunnen aanleiding geven om een woning tot 3m uit de erfgrans te plaatsen. Daarnaast presenteren de woningen zich primair richting het park en het postbodepad. Hoekpercelen kennen een tweezijdige oriëntatie; primair zijn ze op het park gericht (dit is dan ook de voor-gevelrooilijn¹), maar secundair richten ze zich ook op de overige openbare ruimte, bijvoorbeeld door de voordeur in de zijgevel te plaatsen. Blinde gevels zijn niet toegestaan.

Woningen bestaan uit maximaal twee bouwlagen en zijn altijd voorzien van een kap. De kapvorm is eenvoudig, zoals een zadeldak. Overwegend worden langskappen toegepast, maar toepassing van een schilddak is incidenteel wel mogelijk. Hierbij moet voorkomen worden dat er standaard notariswoningen gerealiseerd worden. Op hoeken en beeldbepalende plekken moet juist gekozen worden voor een zadeldak en een sterke kopgevel. Dit geeft richting en markeert een plek. Ook de toepassing van architectonische accenten, zoals erkers, topgevels en dakkapellen, kunnen hieraan bijdragen.

¹ Zie hoofdstuk "4 Begrippenlijst" op pagina 69 voor de definitie van voorgevelrooilijn.

Architectonische uitwerking

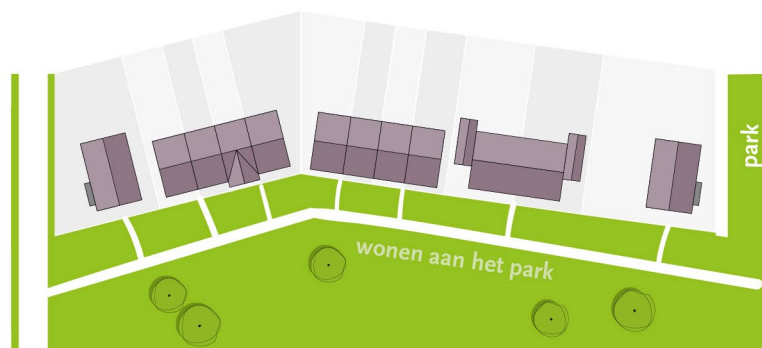
De samenhang in de parkwand wordt voor een belangrijk deel gewaarborgd door het consequent toepassen van baksteen als hoofdmateriaal voor de gevels en keramische pannen als dakbedekking. Ook moet er een rustige kleurbasis zijn, binnen het opgegeven kleurenpalet², die gelijk is voor alle woningen in deze woonsfeer. Her en der is er een (kleur)accent mogelijk, bijv. een tintverschil of een keer een geklimde wand. Deze (kleur)accenten zijn alleen mogelijk indien het een bijzonder punt markeert.

Overig

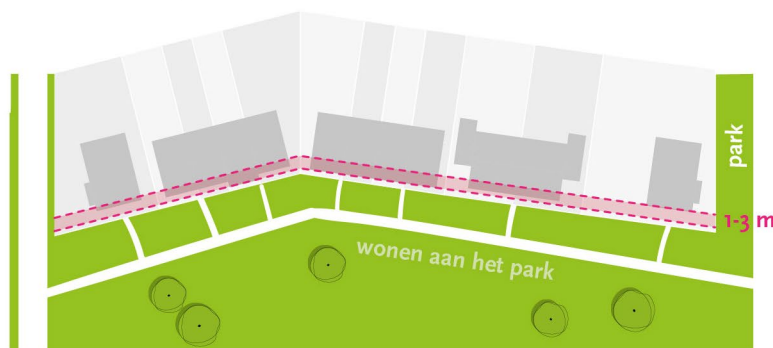
De parkruimte moet visueel worden verlengd tot en met de voortuin. De overgang tussen openbaar en prive is informeel en zacht. Dit kan in de vorm van een (glazenwasser)stoepje, voetsmuur en/of laag groen (vaste planten en heesters). Toepassing van een haag en/of hekwerk is niet toegestaan. Overige erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied worden mee-ontworpen. In hoofdstuk 2, paragraaf "Erfafscheidingen" op pagina 15, wordt nader ingegaan op de algemene eisen aan de overige erfafscheidingen.

² Zie paragraaf "Materialisering en kleurgebruik" op pagina 14 voor het geldende kleurenpalet.

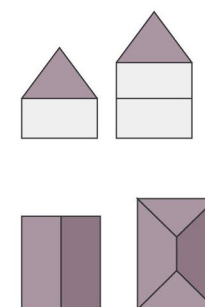
Indicatieve verkaveling



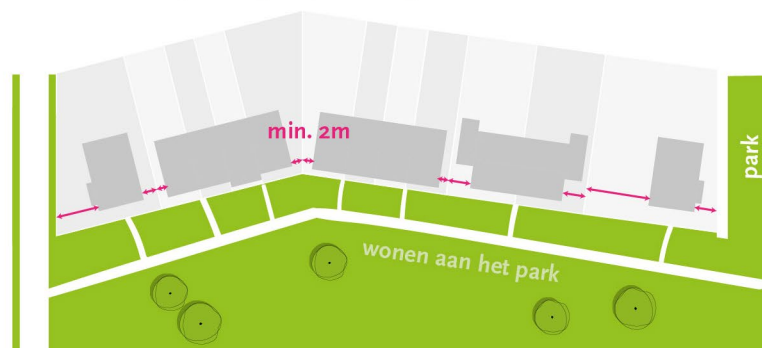
Strakke rooilijn, 1-3m uit erfgrans



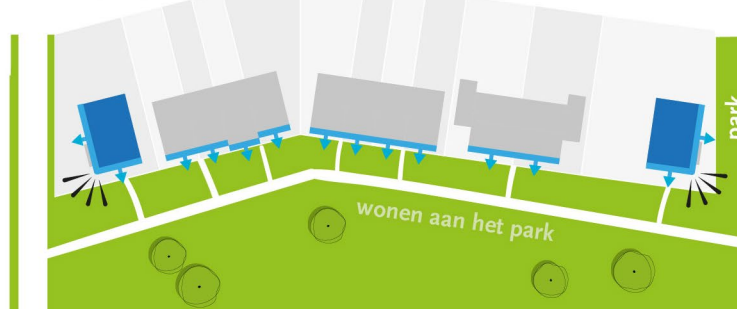
Massa



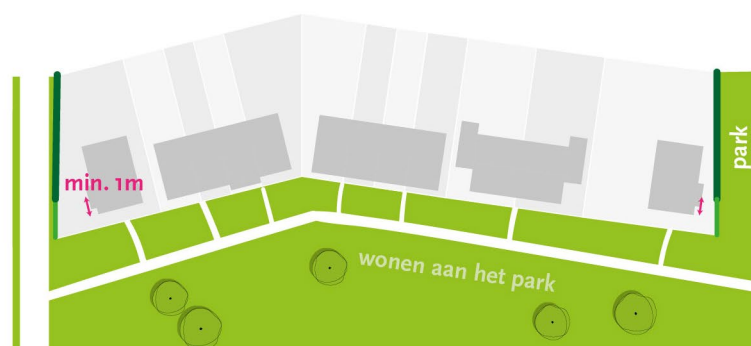
Afstand tot zijdelingse perceelgrens, min. 2m



Oriëntatie primair op het park.
Meerzijdige oriëntatie op de hoeken.



Zachte overgang openbaar - privé



Verbijzonderingen



Beeldkwaliteitscriteria	Toelichting regel
Situering	
Rooilijn	Strakke rooilijn, waarbij de voorgevel evenwijdig aan het postbodepad is gepositioneerd.
Afstanden	- Afstand woning tot voorste perceelsgrens: min. 1m, max. 2m. Bijzondere plekken kunnen aanleiding geven om een woning max. 3m uit de erfrens te plaatsen. - Afstand hoofdbouwmassa tot zijdelingse perceelsgrens: min. 2m. - Verspringingen tussen woningen onderling: max. 2m.
Oriëntatie	- De woningen zijn primair op het park georiënteerd. - Woningen op hoekpercelen kennen een meerzijdige oriëntatie: primair richting het park, secundair richting de overige openbare ruimte. Geen blinde gevels.
Positionering	
Massa	
Bouwmassa	Dorpse bebouwing, die kan bestaan uit zowel vrijstaande, twee-aaneengebouwde als korte rijen van maximaal 4 aaneengebouwde woningen.
Bouwhoogte	- Eén of twee bouwlagen, altijd voorzien van een kap. - Goothoogte op max. 6m. - Nokhoogte op max. 10m
Kapvorm en -richting	- Eenvoudige kapvorm. Overwegend worden langskappen toegepast, zoals een zadeldak. Incidenteel is een schilddak wel mogelijk. - De kaprichting mag variëren. Op hoeken en beeldbepalende plekken moet juist gekozen worden voor een zadeldak en een sterke kopgevel. Dit geeft richting en markeert een plek. - De kaphelling bedraagt minimaal 35° en maximaal 55°.
Architectonische uitwerking	
Gevelindeling	- Het gevelbeeld heeft een rustige basis waarbinnen accenten mogelijk zijn. - Wisselend gevelbeeld waarbij de woningen wel familie van elkaar zijn, maar woningen nooit exact gelijk zijn aan de naastgelegen woningen. - Verbijzondering van de 'hoekwoningen' met subtiele accenten, zoals erkers, dakranden of uitkragingen.
Plasticiteit	- Geen sterke verspringingen in de voorgevels, in gevelsteenverband is wel variatie en plasticiteit mogelijk. - Toepassing van architectonische accenten, zoals erkers en dakranden.
Detailering	Extra aandacht voor subtiele accenten waardoor het individuele karakter van de woningen wordt versterkt.
Materiëlisering en kleurgebruik	
Materiaalgebruik	Er moet samenhang in de parkwand zijn. Dit wordt bereikt door gebruik van baksteen als hoofdmateriaal voor de gevel en keramische pannen als dakbedekking.
Kleurgebruik	- Rustige kleurbasis die gelijk is voor alle woningen. - Rode/broine baksteen. - Her en der is er een (kleur)accent mogelijk, bijv. een tintverschil, een keer een geklimde wand of een afwijkende kleurstelling (zandkleurig of wit (gepleisterd/gekeimd)). Deze (kleur)accenten zijn alleen mogelijk indien het een bijzonder punt markeert.
Overig	
Erfafscheiding	- De parkruimte moet visueel worden verlengd tot en met de voortuin. De overgang tussen openbaar en prive is informeel en zacht. Dit kan in de vorm van een (glazenwater)stoepje, voetsmuur en/of laag goen (vaste planten en heesters). Toepassing van een haag en/of hekwerk is niet toegestaan. - Overige erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied worden mee-ontworpen en zijn max. 2m hoog.
Bergingen	
Parkeren	- Parkeren is niet mogelijk aan de parkzijde van de kavel. Parkeren dient indien mogelijk (deels) opgelost te worden in de achter- of zijtuin. - Bij vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen: bij voorkeur minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein. - Bij hoekwoningen: bij voorkeur minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein - Bij tussenwoningen: in collectieve parkeervoorzieningen, zoals parkeerkoffers, achter of tussen de woningen. Blik zoveel mogelijk uit het zicht.
Openbare ruimte	

Referentiebeelden | Wonen aan het park



Wisselend gevelbeeld.



Eenvoudig kapvorm met verbijzondering dankzij topgevel.
Bron: Nanda Sluijsmans.



Verbijzondering van hoekwoningen.



Afwisseling korte rijen, vrijstaande woningen en tweekap-pers. Het gevelbeeld heeft een rustige kleurbasis.



Samenhang in de parkwand door gebruik van baksteen en keramische pannen als hoofdmateriaal.



De woningen oriënteren zich op het park.



Park wordt visueel verlengd tot en met de voortuin. Het is een informele en zachte overgang.



Overgangszone privé - openbaar. Het park wordt visueel verlengd tot en met de voortuin. Bron: Nanda Sluijsmans.



Woningen op de hoeken hebben een meerzijdige oriëntatie.

3.6 Wonen aan het landschap

Verhaal en sfeer

De bouwsteen 'Wonen aan het landschap' heeft betrekking op de Voorbolst, het Oudveld en een klein gedeelte van de Kerisakkerstraat. Hoewel deze agrarische linten grotendeels uitontwikkeld zijn, is het niet uit te sluiten dat er ook de komende jaren nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden. Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen is een helder toetsingskader gewenst.

Voor nieuwe ontwikkelingen wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de bestaande karakteristieken. Zowel de Voorbolst, als het Oudveld hebben een overwegend groen karakter, met karakteristieke laanbeplanting aan weerszijden van de weg. De bebouwing bestaat overwegend uit vrijstaande woningen en (langgevel)boerderijen, die op gepaste afstand van de weg zijn gesitueerd en veel ruimte laten voor groene voortuinen. De woningen zijn overwegend op het omliggende buitengebied georiënteerd.

Situering en massa

Nieuwe ontwikkelingen aan de Voorbolst en het Oudveld bestaan uitsluitend uit vrijstaande woningen en/of boerderijwoningen, die zich primair op de weg oriënteren. Hoekpercelen kennen een tweezijdige oriëntatie. Nieuwe bebouwing wordt gebouwd in een ietwat verspringende rooilijn, waarbij de woningen minimaal 3 en maximaal 7 meter uit de erfgrans worden gesitueerd. Hierdoor ontstaat ruimte voor een groene voortuin en wordt voorkomen dat het lint versteend. Zo blijft het dorpslint losjes en landelijk van karakter. Tegelijkertijd wordt het lint ook begeleid door de positionering van de woningen. Woningen bestaan uit maximaal 2 lagen en zijn altijd voorzien van een kap. De kapvorm is eenvoudig en sluit aan bij de karakteristiek van het lint. Daarbij moet gedacht worden aan zadeldaken (al dan niet met wolfseind) en schilddaken.

Architectonische uitwerking

In architectuur, kleur- en materiaalgebruik wordt aangesloten bij de reeds aanwezige bebouwing. Baksteen, riet en/of keramische pannen vormen de hoofdmaterialen. Het kleurgebruik is terughoudend en dient verwant te zijn aan de bestaande bebouwing in het lint. Incidenteel is er ruimte voor afwijking van deze architectonische stijl in de vorm van houtbouw en/of houten gevelbekleding.

Overig

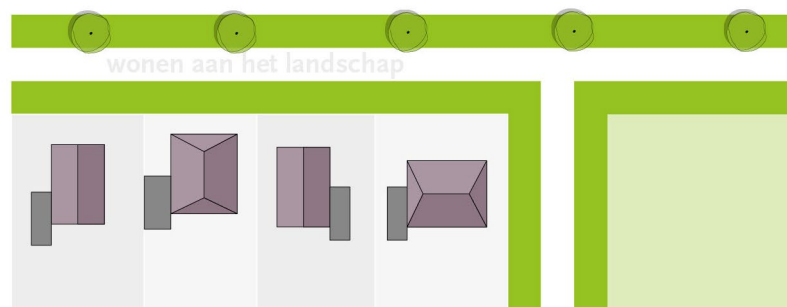
Erfafscheiding

De erfafscheiding aan de voorzijde van de woning is laag en robuust groen, bijvoorbeeld in de vorm van een haag. Dit versterkt het karakteristieke straatbeeld van een groene berm met bomen. Overige erfafscheidingen voldoen aan de algemene eisen, zoals omschreven in hoofdstuk 2, paragraaf "Erfafscheidingen" op pagina 15.

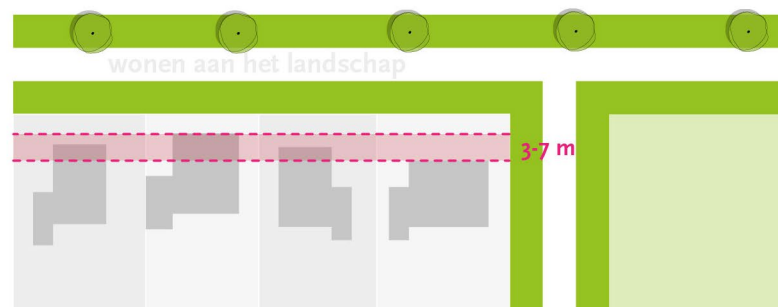
Parkeren

Parkeren wordt te allen tijde op eigen terrein opgelost. Bezoekers hebben de mogelijkheid te parkeren in de openbare ruimte in de berm.

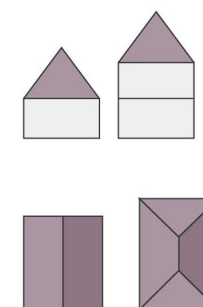
Indicatieve verkaveling



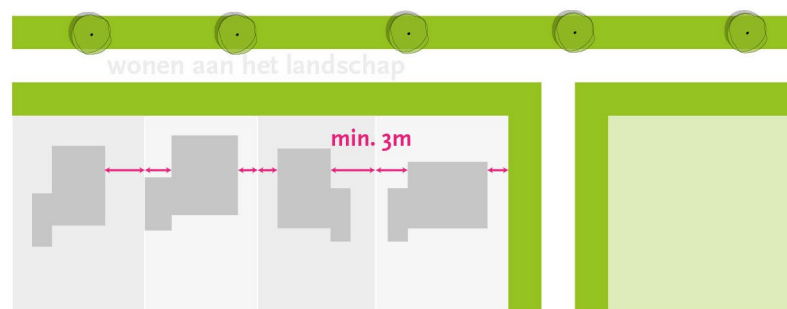
Verspringende rooilijn, 3-7m uit erfsgrens



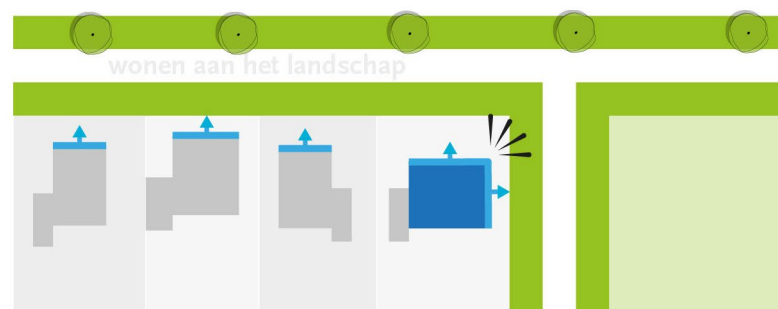
Massa



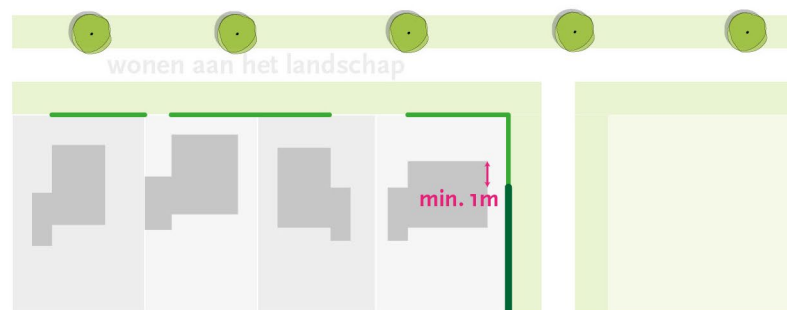
Afstand tot zijdelingse perceelsgrens, min. 3m



Oriëntatie



Robuust groene erfafscheidingen



Beeldkwaliteitscriteria	Toelichting regel
Situering	
Rooilijn	• Voorgevel is evenwijdig aan het lint, waarbij de woningen ten opzichte van elkaar verspringen.
Afstanden	• Afstand woning tot voorste perceelsgrens: min. 3m, max. 7m. • Afstand hoofdbouwmassa tot zijdelingse perceelsgrens: min. 3m. • Verspringingen tussen woningen onderling: min. 0,5m en max. 3,5m.
Oriëntatie	• De woningen zijn primair op het agrarische lint geroriënteerd. • Woningen op hoekpercelen kennen een tweezijdige oriëntatie: zowel richting het agrarische lint als richting de dwarsstraat.
Positionering	
Massa	
Bouwmassa	• Dorps bebouwing, bestaande uit vrijstaande of boerderijwoningen. In maat, schaal en korrel aansluitend bij de karakteristiek van de Voorbolst en het Oud-veld.
Bouwhoogte	• Eén of twee bouwlagen, altijd voorzien van een kap. • Kijkend naar het bestemmingsplan geldt hier de bestaande hoogte als maximum. • Goothoogte op max. 6m. • Nokhoogte op max. 10m
Kapvorm en -richting	• Kapvorm is eenvoudig en sluit aan bij de karakteristiek van het lint, bijv. een zadeldak (al dan niet met wolfseind) of een schilddak. • Kaprichting mag variëren. • Kaphelling bedraagt min. 35° en max. 50°.
Architectonische uitwerking	
Gevelindeling	• Wisselend gevelbeeld, waarbij woningen nooit exact gelijk zijn aan de naastgelegen woningen. Elke woning is uniek. • Verbijzondering van de 'hoekwoningen' met subtiele accenten, zoals erkers, dakranden en uitkragingen.
Plasticiteit	• Geen sterke verspringingen in de voorgevels. In gevelsteenverband is wel variatie en plasticiteit mogelijk.
Detailering	• Extra aandacht voor subtiele accenten zoals erker, dakkapelen en de afwerking van de dakranden.
Materiëlisering en kleurgebruik	
Materiaalgebruik	• Natuurlijke materialen • Baksteen of hout (natuurlijk of zwart) als hoofdmateriaal voor de gevel. • Riet en/of keramische pannen als dakbedekking.
Kleurgebruik	• Terughoudend kleurgebruik. Nadrukkelijk afgestemd en verwant aan de bestaande bebouwing langs het lint.
Overig	
Erfafscheiding	• Voor zover grenzend aan openbaar gebied: uitsluitend robuust groene erfafscheidingen, bijv. een haag. Eventueel kan de groene erfafscheiding gecombineerd worden met een hekwerk of gemetselde muur aan de binnenzijde van de erfafscheiding. Dit dient puur ter versterking, vanaf de openbaar toegankelijke ruimte gezien is de erfafscheiding groen. • Erfafscheiding aan de voortuin is max. 1m hoog. • Erfafscheiding aan de zij- en achterkant is max. 2m hoog.
Bergingen	• Los staand van bebouwing of opgenomen in de hoofdmassa. • Bergingen en overige bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdbouwmassa.
Parkeren	• Op eigen terrein. De minimumeis hiervoor is een lange oprit, waarop 2 auto's achter elkaar kunnen parkeren. • Bezoekers kunnen parkeren in de berm.
Openbare ruimte	

Referentiebeelden | Wonen aan het landschap



Referentiefoto van een agrarisch dorpslint.



Eén of twee bouwlagen, altijd voorzien van een kap.



Wisselend gevelbeeld, waarbij woningen nooit exact gelijk zijn aan de naastgelegen woningen. Elke woning is uniek.



Kapvorm is eenvoudig en sluit aan bij de karakteristiek van het lint, bijv. een zadeldak of een schilddak.



Extra aandacht voor subtiële accenten zoals erker, dakkapelen en de afwerking van de dakranden.



Robuust groene erfafscheidingen.



Luchtfoto van het dorpslint Voorbolst in Erp. Elke woning is uniek. Nieuwe bebouwing moet in maat, schaal en korrel aansluiten bij deze karakteristiek (Slagboom en Peeters luchtfotografie, 2022).

3.7 Wonen in tiny houses

Verhaal en sfeer

De woonsfeer 'wonen in tiny houses' is een bijzondere woonvorm die nieuw is in De Bolst. Een woonsfeer waar de duurzaamheidsambities hoger liggen, waar de woning klein is en het groen eromheen robuust en met een grote mate aan collectiviteit. Bijvoorbeeld in de vorm van gedeelde parkeervoorziening met bergingen. De woningen worden als het ware gestrooid in het groen geplaatst, zonder strakke rooilijnen, zodat er een onregelmatige, doorgaande groene ruimte ontstaat. Natuurlijk en ontspannen van aard. Er is geen sprake van een strakke begrenzing van de openbare ruimte. De algehele opzet is speels en vrij, zowel wat betreft architectuur als openbare ruimte.

Situering en massa

Er is geen sprake van een strakke rooilijn. De woningen verspringen altijd ten opzichte van elkaar en staan speels in het groen. De Tiny Houses worden als losse elementen over het erf 'verstrooid', daarom staan woningen nooit parallel aan elkaar, waardoor onregelmatige tussenruimtes ontstaan.

De onderlinge afstanden kunnen sterk variëren, waardoor er afwisselend sprake kan zijn van openheid en beslotenheid. Dit kan, samen met de toepassing van robuust groen, worden ingezet om plekken te definiëren. De woningen zijn altijd meervoudig georiënteerd, wat bijdraagt aan interessante uitzichten en doorzichten op het groen en de omgeving.

Tiny houses zijn vrijstaande, kleinschalige woningen in een eigentijdse vorm. De vorm van de bouwmassa is heel vrij, maar moet wel voldoen aan een aantal eisen die tot stand zijn gekomen om de kleinschaligheid te bevorderen.

De footprint van de woning wordt beperkt tot maximaal 50m², wat betekent dat de ruimte die de woning inneemt op het kavel niet te groot mag zijn. Wel is er ruimte om de hoogte in te gaan, mits het totale volume niet groter is dan 225m³. Hierbij is de maximale bouwhoogte te allen tijde 9m hoog. Een tiny house zal daarmee dus breed en laag kunnen, hoog en smal, of ergens daar tussenin. Om te voorkomen dat de tiny houses te plomp worden moet de bovenste verdieping altijd anders zijn dan de begane grond. Dit draagt bij aan verfijning en kleinschaligheid en eigenwijze vormgeving. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan de afronding door middel van een kap, het verjongen van de bouwmassa door een kleiner volume er bovenop te plaatsen, of door de verdieping bijvoorbeeld te draaien. Een kap mag, maar is geen vereiste.

Nabij de entree wordt een collectieve berging gerealiseerd, waar voorkeur ook het parkeren collectief in opgelost zal worden. Dit volume is ondergeschikt en heeft een lage goothoogte en een eenvoudige kap, zoals een (asymmetrisch) zadeldak.

Architectonische uitwerking

Elke woning is uniek, de groene buitenruimte voorziet in de onderlinge samenhang. De toepassing van natuurlijke en duurzame materialen is wel een verbindende factor. Hierbij is het kleurgebruik vrij, maar het streven is het gebruik van zo veel mogelijk natuurlijke tinten. Ook worden er hogere duurzaamheidsambities gesteld, zoals hieronder omschreven.

Het alzijdige karakter van de woningen vertaalt zich in het beperken van dichte gevels. Vandaar dat minimaal 3 gevels voorzien moeten worden van gevelopeningen.

Duurzaamheidsambities

Er gelden hogere duurzaamheidsambities voor de Tiny Houses. Deze woonsfeer is tot stand gekomen op basis van een duurzaamheidsideaal. Hier gaan mensen wonen die in verbinding met het groen en kleiner willen wonen, om zodoende hun footprint te verkleinen. Daar horen ook een aantal aanvullende, niet limitatieve, bouwtechnische eisen bij:

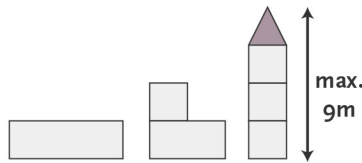
- De Tiny houses worden energieneutraal gebouwd
- Ze worden biobased gebouwd
- En krijgen geen aansluiting op het hemelwaternet, waarbij regenwater dus op het groen afwatert en zal infiltreren.

Overig

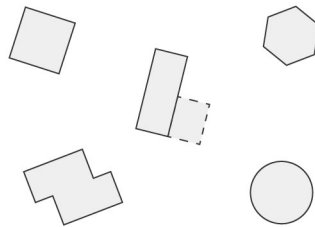
Erfafscheidingen

De begrenzing met de openbare ruimte is niet strak, er is geen scherpe afbakening van het eigen perceel. Ook de vorm van de erven is niet rechtlijnig, wat bijdraagt aan de speelse opzet en coulissenwerking. De groene ruimte rondom de Tiny Houses loopt zoveel mogelijk door. Erfafscheidingen worden daarom beperkt tot maximaal 50% van de perceelsgrens. Erfafscheidingen zijn altijd robuust groen of laag in hout met een open uitstraling, zoals een kastanje houten hekwerk. Niet meer dan 50% van de erfafscheiding is hoog. Mogelijkheden voor hoge(re) groene erfafscheidingen zijn bomen (al dan niet met onderbeplanting), heesters of een hoge haag. De gekozen beplanting is divers en bij voorkeur inheems en gebiedseigen. Losse plukjes robuust groen kunnen worden ingezet om plekkjes te definiëren en te creëren. Als bescherming tegen zon en wind, om inkijk te beperken en om bijvoorbeeld beschut te kunnen zitten.

Samenhang maximale footprint en volume



Vrije vorm, footprint van max. 50m²



Bergingen

In het kader van collectiviteit en delen, worden ook de bergingen gebundeld in een collectief gebouw. Aanvullende bergruimte wordt altijd in pandig in de woning opgelost. Losse bergingen zijn niet mogelijk. Door de alzijdige oriëntatie van de woningen zou je alle ruimte rondom als voortuin kunnen bestempelen, wat voorkomt dat dit vergunningsvrij toch nog mogelijk zou zijn.

Parkeren

De openbare ruimte wordt zoveel mogelijk autoluw ingericht, met uitzondering van laden en lossen. Een collectieve parkeervoorziening nabij de entree van het gebied draagt hieraan bij. Hierin wordt, bij voorkeur bebouwd, zoals een parkeerschuur, voorzien in de parkeerbehoefte. Deze parkeerbehoefte is lager dan elders en is

vastgesteld op 1,0 per woning. Parkeren wordt uit het zicht opgelost en het inzetten van het bebouwde moet leidend zijn, niet de parkeerplaats. Het inzetten van een (begroeide) pergola of carport behoort tot de uitwijkmogelijkheden indien een parkeerschuur niet haalbaar blijkt.

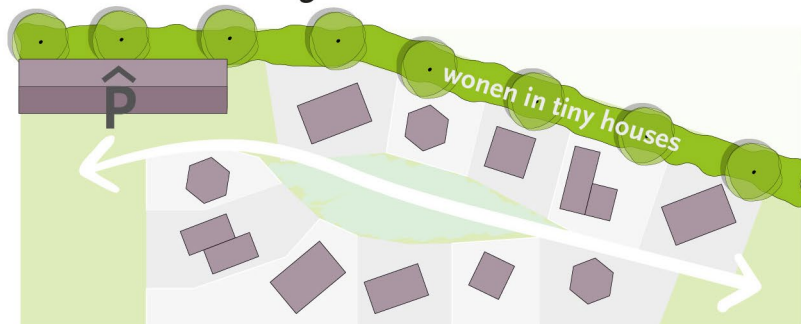
Openbare ruimte

De grond rondom de Tiny Houses wordt (mandelig) uitgegeven. Door het (mandelig) gebied heen loopt een pad dat publiek eigendom is. Dit pad haakt aan op de structuur van het openbare park in de Bolst. Zo takt het gebied aan op omliggende routes en padenstructuur en is daarmee altijd openbaar toegankelijk voor langzaam verkeer en calamiteiten. Hierdoor is het ook een meerwaarde voor de directe omgeving. Het is geen gated community en de sfeer is echt onderscheidend ten opzichte van het openbare park.

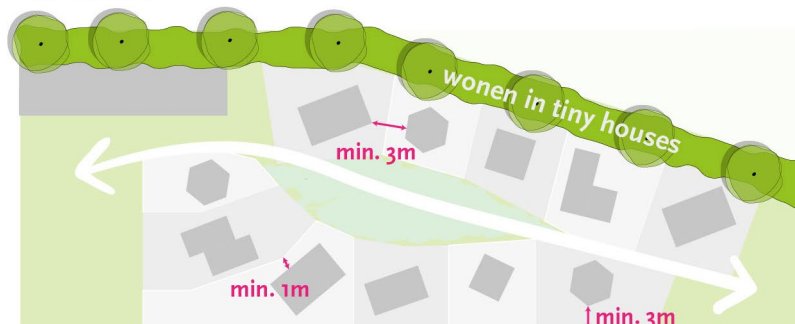
Onderhoud en beheer ligt bij de eigenaren van de grond. Op eigen grond wordt regenwater opvangen in bijv. wadi's, regentonnen en infiltratiekratten. Hierna kan het water infiltreren in de grond of hergebruikt worden voor bijv. het sproeien van de tuin of het doorspoelen van de wc.

De inrichting is gericht op langzaam verkeer. Het gebied is zoveel mogelijk autoluw, maar laden en lossen moet mogelijk zijn. Hier wordt rekening mee gehouden bij de dimensionering van verharde oppervlaktes.

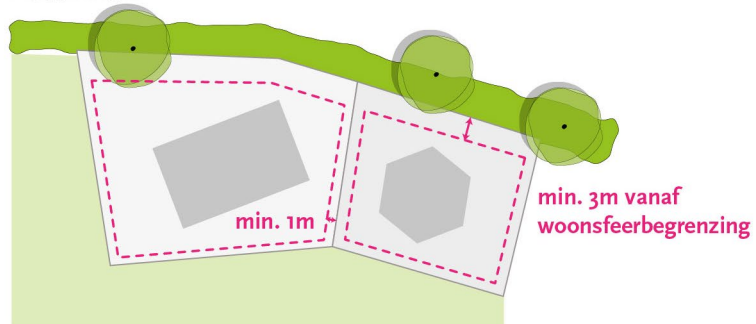
Indicatieve verkaveling



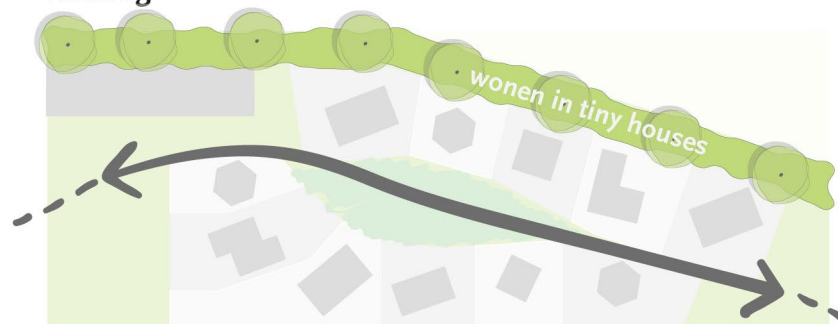
Afstanden



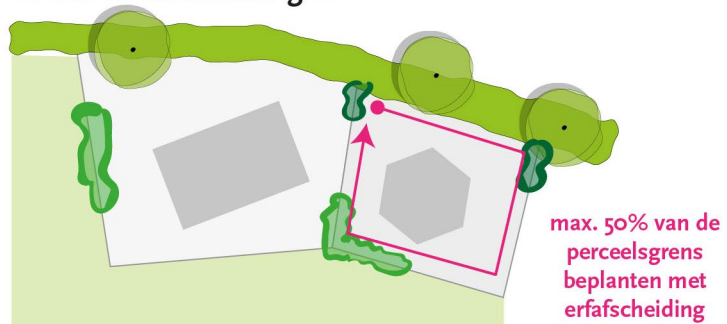
Bouwvlak



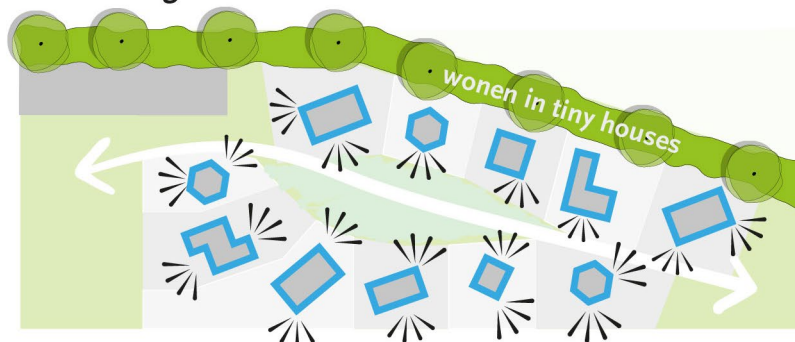
Routing



Groene erfafscheidingen



Meervoudige oriëntatie



Tabel | Wonen in tiny houses

Beeldkwaliteitscriteria	Toelichting regel
Situering	
Rooilijn	• Geen strakke rooilijnen. De woningen verspringen altijd ten opzichte van elkaar en staan speels in het groen. Woningen staan nooit parallel aan elkaar, waardoor onregelmatige tussenruimtes ontstaan.
Afstanden	• De onderlinge afstand tussen twee bouwvolumes bedraagt minimaal 3 meter. • De woningen of bouwblokken verspringen ten opzicht van elkaar. • Afstand hoofdbouwmassa tot zijdelingse perceelsgrens: min. 1 m. • Afstand hoofdbouwmassa tot achtererfgrens min. 3 meter.
Oriëntatie	• Speelse plaatsing in het groen • Alle woningen zijn meervoudig georiënteerd.
Positionering	• Woningen staan midden in het groen. • Er is geen strakke begrenzing van de openbare ruimte. • De groene tussenruimtes zijn onregelmatig van vorm.
Massa	
Bouwmassa	Tiny houses zijn vrijstaande, kleinschalige woningen. Eigentijdse bebouwing. De vorm van de bouwmassa is vrij, maar moet wel voldoen aan de volgende eisen: • Footprint van de woning is max. 50 m² (dat is de ruimte die de woning inneemt, het ruimtebeslag op het kavel, de geprojecteerde oppervlakte van het gebouw op het maaiveldniveau) • De bouwmassa heeft een maximale inhoud van 225 m³. • De bovenste verdieping moet anders zijn dan de begane grond, wat bijdraagt aan verfijning en kleinschaligheid van de vorm en dient als afronding van het bouwvolume. (toelichting in tekst: dit kan bijvoorbeeld in de vorm van een kap, een kleinere verdieping (verjonging), ander volume of verdraaiing.)
Bouwhoogte	• De goothoogte is max. 6,5m. • De totale bouwhoogte is max. 9 m. • Een kap mag, maar hoeft niet. • De parkeerschuur en/of collectieve berging is ondergeschikt en heeft een maximale goothoogte van 3 meter en maximale bouwhoogte van 6 meter en wordt voorzien van een (asymmetrisch) zadeldak.
Kapvorm en -richting	• Geen verplichting aan dakvorm, passend bij bebouwing.
Architectonische uitwerking	
Gevelindeling	• Elke woning is uniek. De enige samenhang is het gebruik van natuurlijke en duurzame materialen. Het alzijdige karakter van de woningen vertaald zich in gevelopeningen rondom. Minimaal 3 gevels worden voorzien van gevelopeningen.
Plasticiteit	• Verfijning van de bouwvolumes is gewenst, aansluitend bij het concept van de woning
Detailering	• Detailering sluit aan bij het concept van de woning
Materiëlisering en kleurgebruik	
Materiaalgebruik	• Toepassing van natuurlijke en duurzame materialen verbind de Tiny Houses met elkaar. • Er worden daarnaast hogere duurzaamheidseisen gesteld, zoals energieneutraal bouwen , biobased bouwen en afkoppeling van hemelwatersnet.
Kleurgebruik	• Kleurgebruik is vrij, mits dit voldoet aan de bovengestelde eisen m.b.t. duurzaamheid. Het streven is het gebruik van zo veel mogelijk natuurlijke tinten.

Beeldkwaliteitscriteria	Toelichting regel
Overig	
Erfafscheiding	• Geen scherpe afbakening van het eigen perceel. Maximaal 50% van de perceelsgrens wordt voorzien van een erfafscheiding, waarvan max. 50% hoog mag zijn, de rest heeft een maximale hoogte van 1m.. Erfafscheidingen zijn altijd groen, of laag hout met open uitstraling, max. 1m hoog, zoals een kastankehouten hekwerk. • Groen inzetten om plekken te definiëren. • Robuust groen, divers en bij voorkeur gebiedseigen.
Bergingen	• Collectieve bergruimte, eventueel aangevuld met inpandige bergruimte in de woning. Losse bergingen bij de woningen zijn niet mogelijk.
Parkeren	• Collectieve parkeervoorziening voorziet in de parkeerbehoefte die is vastgesteld op 1,0 per woning (waarvan 0,7 voor bewoners en 0,3 voor bezoekers). Dit zal bij voorkeur in een gebouw worden opgelost, in de vorm van een parkeerschuur met bergruimte. Parkeren uit het zicht, waarbij een bebouwd object leidend is, niet de parkeerplaats zelf. • Aandacht voor het plaatsen van laadpalen.
Openbare ruimte	• De openbare ruimte rondom deze woonsfeer wordt mandelig uitgegeven, waardoor onderhoud en beheer ligt bij de eigenaren van de grond. • Het gebied blijft toegankelijk en takt aan op omliggende routes en padenstructuur, het is geen gated community. • De sfeer is duidelijk onderscheidend ten opzichte van het openbare park. • Inrichting gericht op langzaam verkeer, autoluw, waardoor de verharding beperkt wordt. • Hemelwater dient binnen het gebied geïnfiltreerd te worden (eventueel aanvullend gebufferd).

Referentiebeelden | Wonen in tiny houses



3.8 Wonen in een kloeke schuur

Verhaal en sfeer

De woonsfeer ‘wonen in een kloeke schuur’ is nieuw in De Bolst. De kloeke schuur is een geschakelde woonvorm waarbij de woningen rug-aan-rug in een rij geschakeld worden. De schuren zijn geïnspireerd op de Brabantse langgevelboerderij, het zijn stevige, kloeke volumes in een eigentijdse vorm. Het is een bijzonder type dat op meerdere plekken toegepast kan worden. Bijvoorbeeld als een op zichzelfstaande woonsfeer die een plek markeert door zijn bijzondere bouwmassa en voorkomen. Dit kan bijvoorbeeld aan het dorpslint zijn, daar waar het openbare park De Bolst Noord in wordt getrokken, waarbij de kloeke schuur dient als accent, een verbijzondering, als verbindend element tussen het noordelijk en zuidelijk deel van het park. Door zijn alzijdigheid en sterke link naar de boerenschuur is het ook voorstelbaar dat een kloeke schuur onderdeel is van ‘wonen op ‘t erf’. De kloeke schuur is alzijdig georiënteerd, waardoor deze goed ingezet kan worden om intiemere erfruimtes te maken.

Situering en massa

De kloeke schuur is een op zichzelfstaand volume dat rondom begrensd wordt met groen. De plaatsing en daarmee rooilijn van de schuur wordt bepaald door elementen in de omgeving, zoals het lint, groenstructuren of de vorm van een erf. Rondom de kloeke schuur liggen de (voor)tuinen van de woningen. Deze dragen bij aan een zachte overgang van openbaar naar privé. Deze tuinen hebben een minimale maat van 7,5 meter tot maximaal 12,5 meter. De woningen worden ontsloten via de (voor)tuin. De schuren oriënteren zich alzijdig, elke zijde bevat ten minste 1 entree.

De kloeke schuur kapt laag aan met een maximale goothoogte van 3,5 meter, en hebben een overtuigend dakvlak, waarbij het aanzicht van het dakvlak groter of gelijk is aan het aanzicht van het gevelvlak. Het volume heeft altijd een kap, specifiek een zadeldak. Om het eenvoudiger te maken om op de verdieping voldoende programma en lichttoetreding te kunnen realiseren is het een optie om het dak optisch door te trekken, door een open constructie, bijvoorbeeld in de vorm van lamellen of een pergola. Hiermee blijft de hoofdvorm intact ten behoeve van een stevig en sterk silhouet. De kopgevels bevatten daarom nooit insnijdingen en/of aanbouwen. Indien insnijdingen worden toegepast is dit nooit meer dan 50% van de totale gevellengte, waardoor de goot overwegend laag kan blijven. Wederom om de hoofdvorm intact te houden. Deze regel werkt ook door bij het realiseren van aanbouwen en bergingen, zoals hieronder verder wordt toegelicht.

¹ Zie hoofdstuk “4 Begrippenlijst” op pagina 69 voor de definitie van kloeke schuur.

Architectonische uitwerking

Deze woonsfeer refereert aan de agrarische architectuur en de boerenschuur in het bijzonder. Hoewel het een geschakelde woonvorm betreft wordt de schuur als één geheel ontworpen en is deze duidelijk herkenbaar als één schuur, met een dominante kap. De kopgevel is sterk en speelt een belangrijke rol bij het vertellen van het verhaal van de schuur. De detaillering is ogenschijnlijk eenvoudig en ingetogen en draagt bij aan de eenvoud van de schuur. Thema's die aanleiding kunnen zijn voor de gekozen architectonische uitwerking van de schuur zijn bijvoorbeeld; monoliet, spanten, stoer metselwerk, hout, etc. Zo kunnen architectonische details, zoals de inzet van luiken, een bijdrage leveren aan een interessant gevelbeeld en een eigentijdse vertaling zijn van een streekeigen element.

De gevel en het dak drukken uniformiteit van de schuur uit. Ritmiek in de gevel kan worden ingezet om de lengte te breken en op subtiele wijze de individuele eenheden te onderscheiden.

Voordeuren worden zoveel mogelijk gebundeld, om het aantal onderbrekingen in de erfafscheiding te beperken en het aantal aansluitingen op de openbare ruimte in de vorm van verharding.

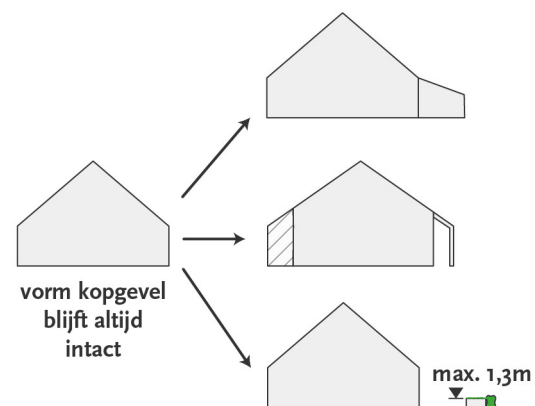
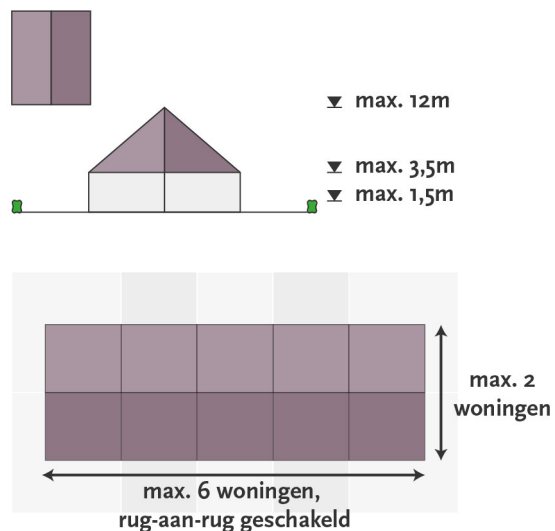
Om de eenvoud van de kap overeind te houden zijn dakkapellen uitgesloten.

Het basismateriaal voor de gevel is baksteen, hout (zwart of natuurlijk vergrijsd) of een ander natuurlijk en duurzaam materiaal. Het dak is bekleed met dakpannen, hout, gras of riet of een ander natuurlijk en duurzaam materiaal.

Overig Erfafscheiding

De groene private ruimte rondom een kloeke schuur dient als tuin en ontsluiting van de woningen. Om enerzijds beschutting te bieden en anderzijds de schuur niet uit het zicht te verliezen door erfafscheidingen is de hoogte van de erfafscheidingen maximaal 1,50 m hoog. Daarmee blijft de helft van de gevel zichtbaar, maar wordt voldoende privacy geboden om uit het zicht in te tuin te kunnen zitten. Erfafscheidingen zijn daarbij altijd robuust groen en uniform uitgevoerd, in de vorm van een haag, eventueel aan de binnenzijde versterkt met gaas. Eventuele poortjes worden mee-ontworpen en hebben een maximale hoogte van 1,0 m. Deze zijn natuurlijk (hout) en open van aard.

Massa



Bergingen en aanbouwen

Aanbouwen en bergingen worden zoveel mogelijk geïntegreerd in het hoofdvolume. Indien deze toch aan het hoofdvolume worden gerealiseerd dan kan dit door het maken van een holle knik in het dakvlak, waarbij de kap slepend vanuit het hoofddakvlak ontstaat. Aanbouwen hebben daarmee altijd een (slepende) kap.

Bergingen die los staan zijn laag met een maximale hoogte van 1,30m en worden voorzien van een groene dakbedekking, waardoor ze een bijdrage leveren aan de groene rand rondom de kloeke schuur.

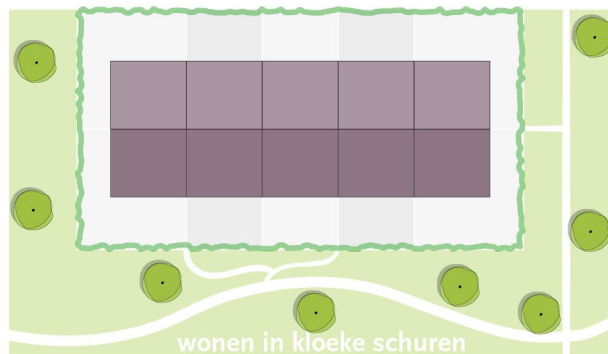
Parkeren

Aangezien de groene ruimte rondom een kloeke schuur de enige tuin is en veelal aan voetgangerszones grenst, zal er in principe geen parkeren op eigen terrein plaats vinden. De parkeervraag zal collectief worden opgelost, hetzij in parkeerkoffers of elders in de openbare ruimte.

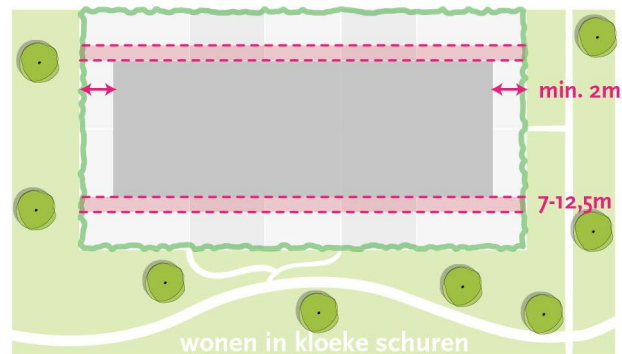
Openbare ruimte

Indien de kloeke schuur in het park staat, dan wordt deze volledig groen omzoomd en staat echt vrij in het park. De woningen worden ontsloten door middel van een postbodepad en/of aantakkingen op het primaire pad in het park. Door voordeuren zoveel mogelijk te bundelen wordt het aantal aantakkingen beperkt, en daarmee ook de hoeveelheid verharding.

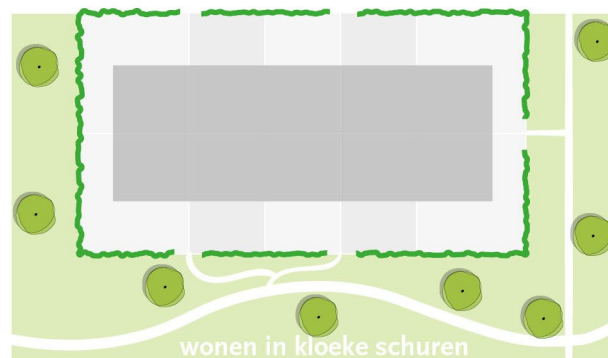
Indicatieve verkaveling



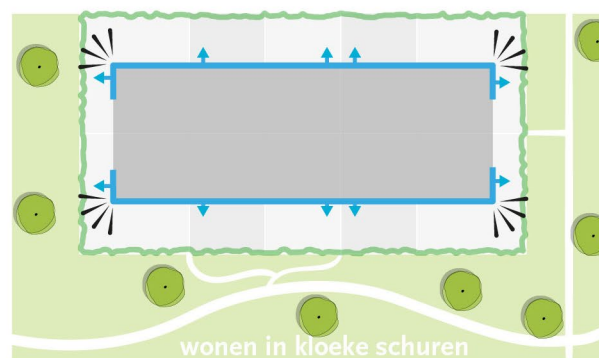
Afstanden



Lage, robuust groene erfafscheidingen



Oriëntatie



Tabel | Wonen in een kloeke schuur

Beeldkwaliteitscriteria	Toelichting regel
Situering	
Rooilijn	De kloeke schuur is een opzichzelfstaand volume dat rondom begrenst wordt met groen. De plaatsing en daarmee rooilijn van de schuur wordt bepaald door elementen in de omgeving, zoals het lint, groenstructuren of de vorm van een erf.
Afstanden	- Afstand woning tot voorste perceelsgrens: min. 7m, max. 12,5m. - Afstand hoofdbouwmassa tot zijdelingse perceelsgrens minimaal 2 meter. - Indien het de kloeke schuur gelegen is aan een (verhard) erf kan hier gemotiveerd vanaf geweken worden zodat de schuur direct aan het erf komt te staan. - Verder wordt de kloeke schuur altijd groen omzoomd.
Oriëntatie	- Alzijdig bouwvolume zonder blinde gevels. - Elke gevel bevat ten minste 1 entree. - Primair op het groen en omringende bebouwing georiënteerd.
Positionering	De Kloeke schuur wordt ingezet als verbijzondering, bijvoorbeeld waar een stevig gebouw met alzijdige oriëntatie gewenst is. Zoals in het park of in de woon-sfeer 'wonen op 't erf'.
Massa	
Bouwmassa	- Eigentijdse woonsfeer waarbij de woningen rug-aan-rug in een rij geschakeld worden, ondergebracht in één schuurvolume. - Eenvoudige hoofdvorm met kap. - Kopgevels blijven intact. - Insnijdingen tot max. 50% van de gevellengte. - Maximaal 6 woningen naast elkaar, rug-aan-rug geschakeld.
Bouwhoogte	- Laag aankappend volume met een goothoogte van maximaal 3,5m. 1 Bouwlaag met bewoonbare kap. - Maximale nokhoogte van 12 meter.
Kapvorm en -richting	- Bij plaatsing aan het lint staat de kap haaks op het lint om het park te begeleiden. - Eenvoudige kap, zadeldak (al dan niet met wolfseind). - Kap zorgt voor samenhang en is dominant. - Geen dakkapellen. - De kaphelling is minimaal 30 graden en maximaal 50 graden.
Architectonische uitwerking	
Gevelindeling	- Gevel en dak drukken uniformiteit van de bebouwing uit. - Ritmiek in de gevel wordt ingezet om de lengte te breken en om op subtiele wijze de individuele eenheden te onderscheiden. - Geen blinde kopgevels. - Voordeuren worden zoveel mogelijk gebundeld. - Elke gevel bevat ten minste 1 entree.
Plasticiteit	Details vertellen een verhaal en dragen bij aan een uitnodigend en interessant gevelbeeld, zoals luiken, constructie zichtbaar, stoere kopgevels.
Detailering	Het dakvlak is eenvoudig, dakkapellen zijn niet toegestaan.

Beeldkwaliteitscriteria	Toelichting regel	
Materiëlisering en kleurgebruik		
Materiaalgebruik	• Materiëlisering en detaillering is eenvoudig en ingetogen. • Natuurlijk en duurzame materiëlisering. • Basismateriaal voor de gevel is baksteen, hout (zwart over natuurlijk vergrijsd) • Basismateriaal voor het dak dakpannen (niet geglaazuurd), hout, gras of riet. • Één dominant materiaal voor de gevel en/of dak. • Aan de voorkant van de schuren moeten de zonnepanelen en dakramen worden verzonken in het dakvlak.	
Kleurgebruik	• Natuurlijke, aardse tinten.	
Overig		
Erfafscheiding	• De erfafscheiding is laag, tot maximaal 1,30 tot 1,50 m. Daarmee blijft de kloeke schuur zichtbaar (want meer dan de helft van de gevel blijft zichtbaar) en biedt de erfafscheiding voldoende privacy in de tuin uit het zicht te kunnen zitten. • Erfafscheiding is altijd robuust groen en uniform uitgevoerd, in de vorm van een haag. • Eventuele poortjes worden meeontworpen, zijn maximaal 1,0 m hoog, natuurlijk (hout) en open van aard.	
Bergingen	• Aanbouwen en bergingen zoveel mogelijk in het hoofdvolume integreren • Kliko's bijvoorkeur uit het zicht opgesteld	
	• Indien aangebouwd, dan voorzien van een kap, door middel van een holle knik in het dakvlak; slepend vanuit het hoofddakvlak.	• Losse bergingen uit het zicht met een maximale hoogte van 1,30m.
Parkeren	• Parkeren wordt collectief voorzien.	
Openbare ruimte	• Bundelen van de voordeuren om het aantal aantakkingen (en dus verharding) op de openbare ruimte te beperken.	

Referentiebeelden | Wonen in een kloeke schuur



Oriëntatie primair op het groen en de omringende bebouwing.



Eenvoudige hoofdvorm met kap.



Bron: Nanda Sluijsmans.

Ritmiek in de gevel wordt ingezet om de lengte te breken en om de individuele eenheden te onderscheiden.



Bron: Nanda Sluijsmans

Alzijdige bouwvolume. Geen blinde gevels.



Bron: Nanda Sluijsmans

Details vertellen een verhaal en dragen bij aan een uitnodigend en interessant gevelbeeld.

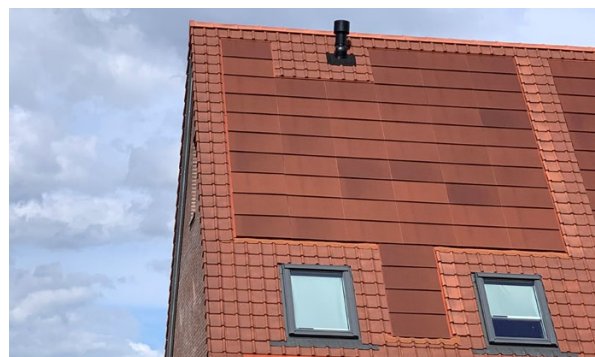


Bron: Nanda Sluijsmans

De hoofdvorm en kopgevel blijven intact.



Voorbeelden van optisch doortrekken van de kap.



Zonnepanelen en dakramen verzonken in het dakvlak.



Bron: TinyFindy

Parkeren in (overdekte) parkeerkoffers.



Afbeelding 5. Luchtfoto De Bolst (Slagboom en Peeters luchtfotografie, 2022).

4 Begrippenlijst

Annex

Mee-ontworpen buitenruimte bij de woning die vaak overdekt is. Deze buitenruimte is een stoepje/vlonder onder een kap of mee-ontworpen afdakje.

Kloeke schuur

Een schuur die groot, fors en stevig is z'n voorkomen. Het is een flink gebouw dat krachtig in de ruimte staat.

Levensloopbestendige woning

Een woning met een volledig woonprogramma op de begane grond en maximaal een extra slaapkamer op de eerste verdieping.

Vaste planten

Vaste planten zijn een niet-houtige, overblijvende planten, die meer dan eenmaal tijdens hun levensduur kunnen bloeien en langer dan twee jaar leven. Sommige planten blijven groen, maar meestal sterven ze in het najaar bovengronds af en trekken ze zich ondergronds terug voor hun winterslaap.

Vaste planten vormen boven de grond ieder jaar nieuwe stengels, bladeren, bloemen en zaden. In het voorjaar komen ze groter en krachtiger terug, zo zorgen ze ieder jaar voor lang tuinplezier.

Bron: <https://www.homeandgarden.nl/vaste-planten-wat-zijn-dat/>

Tiny house

Een kleine vrijstaande woning bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden met een maximale footprint van 50 m².

Voorgevelrooilijn

De denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen. De voorgevelrooilijn ligt in lijn met de naastgelegen bebouwing en wordt door de gemeente vooraf bepaald. In het geval van 'wonen aan het lint' betekent dit concreet dat de voorgevel de gevel is die op het lint georiënteerd is. Wanneer de voordeur zich bijvoorbeeld in de zijgevel bevindt, verandert dit hieraan niets.

Voortuin

Tuingedeelte dat zich tussen de voorgevel en de openbare ruimte bevindt, met uitzondering van het gedeelte tussen de openbare weg en de garage/berging. Hierbij wordt aangesloten op de begrippen achtererfgebied en voorerfgebied uit het geldende bestemmingsplan.

BEELDKWALITEITSPLAN **De Bolst Noord**

Juli 2023

