

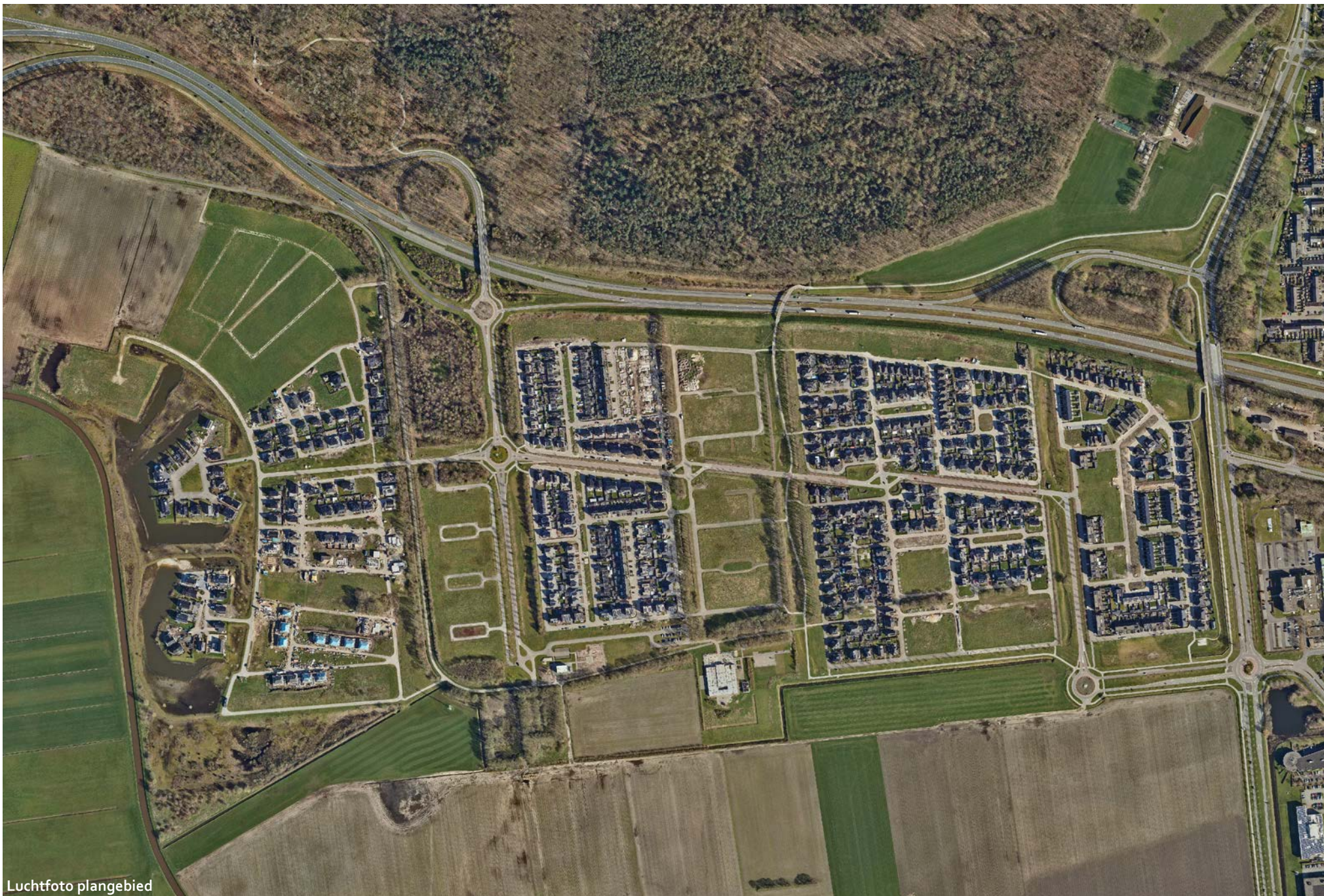
Delftlanden 3.0

Beeldkwaliteitplan



4 december 2023

Team Ruimtelijke Ontwikkeling



Luchtfoto plangebied

Inhoudsopgave

Beeldkwaliteitplan Delftlanden 3.0

01	INLEIDING	5
	1.1 Inleiding en historie	7
	1.2 Plangebied en begrenzingen	8
	1.3 De opgave	8
	1.4 Relatie met welstandsnota	9
	1.5 Leeswijzer	9
02	PLANTOELICHTING	11
	2.1 Inleiding	13
	2.2 Aangepast stedenbouwkundig plan	15
	2.3 Uitgangspunten woonbebouwing	17
03	BEELDKWALITEIT	19
	3.1 Algemeen	21
	3.2 Beeldkwaliteit per (woon)milieu	25

INLEIDING

01



Bestaand hofje binnen woonmilieu tuindorp

Inleiding

1.1 Inleiding en historie

Ten zuidwesten van de kern Emmen is de wijk Delftlanden gesitueerd. De bedoeling was om Delftlanden in 3 fases te realiseren. In 2005 is een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsbevoegdheid ex. artikel 11 WRO vastgesteld voor Delftlanden-I. In deze 1e fase zouden ruim 1.560 woningen in de periode tot circa 2010 gerealiseerd moeten worden. Door veranderende marktomstandigheden is de realisatie nooit echt goed van de grond gekomen. Ruim 10 jaar na de vaststelling van het bestemmingsplan Emmen, Delftlanden-I zijn dan ook in deze fase 1 maar 266 woningen van de 1.560 mogelijke woningen gebouwd. Eind 2011 heeft de raad dan ook besloten dat de deelplannen Delftlanden-II en Delftlanden-III niet in ontwikkeling worden gebracht, met uitzondering van het gebied rond het station Emmen-Zuid.

Het lag niet meer in de verwachting dat de wijk Delftlanden ooit gerealiseerd zou worden zoals oorspronkelijk bedacht. Mede door de ladder van duurzame verstedelijking moest de gemeente Emmen haar totale woningbouwcapaciteit tegen het licht houden. In dat kader was ook een heroverweging van de oorspronkelijke plannen van Delftlanden vereist. Dit heeft geleid tot een deprogrammering van het aantal woningen en daardoor aanpassing van het stedenbouwkundig plan. Op 30 maart 2017 is de structuurvisie Emmen, Delftlanden 2.0 vastgesteld die voorzag in de deprogrammering van de ontwikkelingsruimte in Delftlanden. In deze structuurvisie is antwoord gegeven op de vraag hoe de wijk Delftlanden met (veel) minder woningen dan oorspronkelijk bedoeld, stedenbouwkundig afgerond kon worden tot een kwalitatief hoogwaardig woonmilieu. Het bestemmingsplan "Emmen, Delftlanden", zoals

vastgesteld op 30 januari 2020, voorzag daarbij in de juridisch-planologische deprogrammering van de wijk. Dit betekende een deprogrammering van 1560 woningen, die reeds planologisch mogelijk waren op basis van de beheersverordening, naar een nieuwe regeling waarbinnen 804 woningen gerealiseerd konden worden.

De huidige situatie van de woningmarkt vraagt echter weer om uitbreiding van de woningvoorraad van de gemeente Emmen. Op basis van het woningmarktonderzoek 2020 blijkt dat het aantal huishoudens in Emmen tot 2030 met circa 1500 huishoudens zal groeien. Daarbij speelt de zogenoemde huishoudensverdunding een rol waarbij huishoudens kleiner worden vanwege vergrijzing en de groei van 1- en 2-persoonshuishoudens. Op grond van de nieuwe Woonvisie 'BuitengeWoon Thuis in Emmen 2022-2030' wil de gemeente groei van de woningvoorraad verder stimuleren. Naast de groei van ongeveer 1500 huishoudens, zet de gemeente ook een politieke ambitie neer van 2500 woningen.

Ten behoeve van deze uitbreiding van de woningvoorraad is voor de wijk Delftlanden een aangepast stedenbouwkundig plan vervaardigd. Dit plan heeft de basis gevormd voor een geactualiseerd bestemmingsplan. Met dit bestemmingsplan wordt het toevoegen van maximaal 328 woningen planologisch mogelijk gemaakt, waarvan 248 grondgebonden woningen en maximaal 80 appartementen in het Centrum-voorzieningen gebied.

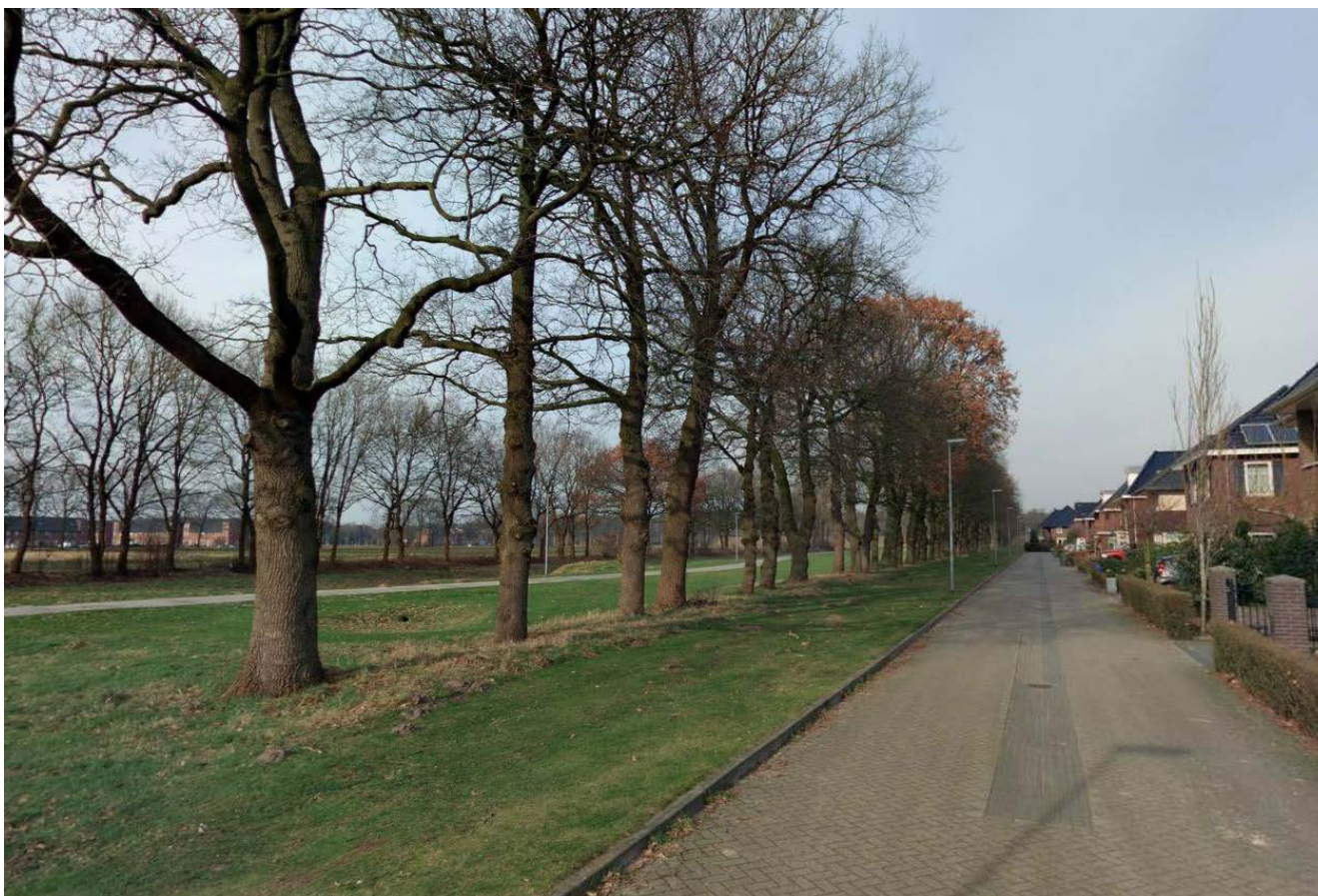
Net als in de structuurvisie Emmen, Delftlanden 2.0 worden op flexibele wijze diverse woningtypes met verschillende oppervlaktes toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad.



Bestaand hofje binnen woonmilieu tuindorp



Rand woonmilieu tuindorp



Impressie huidige situatie

Deze woningtypen betreffen zowel vrijstaande als twee-onder-één-kap, aaneengebouwde en gestapelde woningen. Hierdoor kan gebouwd worden aan een toekomstbestendige woningvoorraad, waarbij de doorstromings- en startersmogelijkheden binnen de gemeente Emmen gestimuleerd worden. Met de situering van deze nieuwe woningen wordt voortgebouwd op de uitgangspunten van de Structuurvisie 2.0 voor de wijk. Het definitieve aantal woningen is uiteindelijk afhankelijk van de specifieke vraag naar de te realiseren woningtypen.

1.2 Plangebied en begrenzingen

Het plangebied ligt ten zuidwesten van de kern van Emmen en wordt in het noorden begrensd door het Noordbargerbos en de Rondweg, aan de oostzijde door de Nieuw-Amsterdamsestraat en het bedrijvenpark Waanderveld en in het westen door de Sleenerstroom. In het zuiden vormt Delftlanden een overgang naar het open landbouwgebied in het beekdal van de Sleenerstroom.

1.3 De opgave

Voor nieuwe uitbreidingen van de dorpen en andere ontwikkelingen wordt soms een beeldkwaliteitplan opgesteld. Het welstandsbeleid gaat immers uit van inpassing in een bestaande omgeving, terwijl in een beeldkwaliteitplan meer wordt gestuurd op een nieuwe identiteit voor een gebied. Het welstandsbeleid is dan niet bruikbaar. Een beeldkwaliteitplan heeft een wettelijke status als basis voor welstandsbeleid vanaf het moment dat het door de gemeenteraad is vastgesteld, als onderdeel van de welstandsnota. Het vervangt dan de eisen volgend uit de welstandsnota. De herijking van het welstandsbeleid is aanleiding geweest om enkele tientallen bestaande beeldkwaliteitplannen tegen het licht te houden. Van de oorspronkelijke 32 beeldkwaliteitplannen zijn onder het

nieuwe welstandsbeleid 11 plannen gehandhaafd. Voor het (gehele) plangebied waren de volgende drie beeldkwaliteitplannen van kracht:

- Emmen, Delftlanden, 1e uitwerking (groen);
- Emmen, Delftlanden, 2e uitwerking (rood);
- Emmen, Delftlanden, 3e uitwerking (blauw).

Naast de herziening van het voorgaande bestemmingsplan zijn ook de vigerende beeldkwaliteitplannen geactualiseerd en samengevoegd tot één beeldkwaliteitplan (d.d. 19 juni 2019). Bij het opstellen van dat beeldkwaliteitplan zijn de in de oorspronkelijke beeldkwaliteitplannen vastgelegde stedenbouwkundige uitgangspunten leidend gebleven.

Het voorliggende beeldkwaliteitplan betreft een actualisatie van dat beeldkwaliteitplan waarbij de oorspronkelijke stedenbouwkundige uitgangspunten wederom behouden zijn.

1.4 Relatie met welstandsnota

In dit beeldkwaliteitplan zijn, naast een algemene beschrijving van de stedenbouwkundige opzet, concrete criteria opgenomen voor de nadere architectonische uitwerking. Deze criteria worden door de welstandscommissie gehanteerd bij de beoordeling van de bouwplannen. Dit beeldkwaliteitplan kan daardoor, na vaststelling door de gemeenteraad, als onderdeel van de welstandsnota worden beschouwd. Tevens wordt het beeldkwaliteitplan opgenomen als bijlage bij de regels in het nieuwe bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

Het beeldkwaliteitplan geeft inzicht in de gewenste identiteit van de wijk en de vertaling ervan in de uitstraling van de architectuur en de inrichting van de openbare ruimte. Dit is verwoord en verbeeld middels een set spelregels. Deze spelregels gaan onder andere over stedenbouwkundige aspecten, bebouwingstypologie, architectonische uitstraling,

kapvorm, rooilijn, bouwhoogte, positionering en oriëntatie van de bebouwing, kleurstelling en materiaalgebruik en erfafscheidingen.

Naast dat het beeldkwaliteitplan dient ter inspiratie, dient het tevens als toetsingskader voor iedereen die bij het verdere ontwerp- en ontwikkelingsproces betrokken is om een bijzonder woongebied met maximaal toekomstperspectief te bieden. Ten tweedefungeert dit beeldkwaliteitplan als formeel toetsingskader voor de welstandscommissie. Dit beeldkwaliteitplan is geen star document en kan de doorlooptijd van de ontwikkeling van de wijk faciliteren met heldere kaders. Het gaat hierbij om het vastleggen en waarborgen van de gewenste identiteit.

naar de letter of de geest?

De ervaring heeft geleerd dat een beeldkwaliteitplan als te benauwend voor een deugdelijke planontwikkeling ervaren kan worden. De oorzaak hiervan ligt in het feit, dat bij het opstellen van het beeldkwaliteitplan lang niet alle mogelijke ontwikkelingen voorzien kunnen worden. De gestelde uitwerkingsregels zouden in dergelijke gevallen een goede planontwikkeling onmogelijk kunnen maken. Daarom wordt hier in de leeswijzer benadrukt dat dit beeldkwaliteitplan naar de geest gelezen dient te worden. De uitwerkingsregels zijn daarop gericht, maar wanneer in specifieke gevallen niet aan de uitwerkingsregels kan worden voldaan en de voorgenomen ontwikkeling, de geest van dit beeldkwaliteitplan indachtig, zeker wel gewenst is, kan het bevoegd gezag na inwinning van advies van diegenen die de bouwplannen toetsen aan dit beeldkwaliteitplan besluiten om af te wijken van de uitwerkingsregels.



Impressie huidige situatie

Delftlanden 3.0

Analyse ruimtelijke structuur



- Legenda**
- Hoofdonsluiting
 - - - Zandzoom
 - Bosstructuur doortrekken
 - Groene zones
 - Open landschap
 - (Binnen)pleintjes/brinken
 - Bestaande houtwallen en nieuwe bomenrijen
 - Randen met voorkanten aan ontsluitingsweg
 - Voorkanten aan openbaar groen of (binnen)pleintjes/brinken
 - - - Voorkanten naar het open landschap of landschapvenster
 - Boog met voorkanten naar het open landschap

PLANTOELICHTING

02



Het gewijzigd stedenbouwkundig plan (d.d. november 2023)

“respecteren
oorspronkelijke
uitgangspunten
en na te streven
kwaliteiten”

Plantoelichting

2.1 Inleiding

Ten behoeve van de uitbreiding van de woningvoorraad is een aangepast stedenbouwkundig plan vervaardigd. Dit plan heeft de basis gevormd voor een geactualiseerd bestemmingsplan. Met dit bestemmingsplan wordt het toevoegen van maximaal 328 woningen planologisch mogelijk gemaakt, waarvan 248 grondgebonden woningen (rij, tweekapper, vrijstaand) en maximaal 80 appartementen in het Centrum-voorzieningen gebied. Het toevoegen van maximaal 328 woningen aan de 804 woningen geschiedt binnen dezelfde stedenbouwkundige structuur als het stedenbouwkundig plan van fase 1 dat ruimte bood aan ruim 1.500 woningen en het plan met 804 woningen. De invulling sluit aan bij de stedenbouwkundige hoofdopzet die gevormd wordt door de karakteristieke landschappelijke onderlegger tussen en in de woonmilieus. Deze landschappelijke

onderlegger bestaat uit de bestaande houtwallen en bomenrijen in de groene scheggen, de groen vormgegeven noord-zuidlijnen en de hierop gebaseerde samenhang in bebouwing langs de lijnen, randen en ontsluitingswegen. Door het toevoegen van woningen wordt de ruimtelijke hoofdopzet versterkt en de wijk verder op een samenhangende wijze afgerond.



Bestaande houtwallen begeleiden (hoofd)langzaamverkeersverbinding tussen de woonmilieus tuindorp en centrum

Delftlanden 3.0

Stedenbouwkundig plan: Woonmilieus

Landelijk:

- landelijke of eigentijds landelijke bouwstijl
- woningen zijn 1 bouwlaag tot 2 bouwlagen met kap
- hoogte woning is maximaal 10 m
- aantal woningen maximum 110



Landelijk - bungalows:

- landelijke of eigentijds bouwstijl
- woning:
 - 1 bouwlaag plat en hoogte maximaal 4 m of
 - 1 bouwlaag met dakopbouw en hoogte maximaal 7 m
- aantal woningen maximum 15



Centrum:

- eigentijds bouwstijl
- woning:
 - 1 bouwlaag met kap of dakopbouw of
 - 2 bouwlagen plat of
 - 2 bouwlagen met kap of dakopbouw
- hoogte woning is maximaal 10 m
- aantal woningen maximaal 37



Tuindorp:

- refereert aan de jaren 30 tuindorp bouwstijl
- woningen zijn 1 bouwlaag tot 2 bouwlagen met kap
- hoogte woning is maximaal 10 m
- aantal woningen maximum 29



Terpen:

- landelijke bouwstijl
- voorkanten woningen aan buitenzijde terp naar open landschap
- woning 1 bouwlaag tot 1,5 bouwlagen met kap
- hoogte woning is maximaal 9 m
- aantal woningen maximum 11



Boswonen:

- landelijke of eigentijds landelijke bouwstijl
- woning 1 bouwlaag tot 2 bouwlagen met kap
- hoogte woning is maximaal 10 m
- aantal woningen maximum 46



Centrumvoorzieningen:

- A: • supermarkt en detailhandel met daarboven appartementen
• maximale hoogte is 16 m
- B: • woonzorg complex
• maximale hoogte is 12 m
- C: • kindcentrum met gymzaal
• maximale hoogte is 12 m
- D: • huidige gebouw MFA
• maximale hoogte is 9 m



2.2 Aangepast stedenbouwkundig plan

In de navolgende tekst en de bijbehorende afbeelding zijn de belangrijkste toevoegingen per woonmilieu aangegeven. De huidige wegenstructuur binnen het plangebied is hierbij gehandhaafd. Enkele woonclusters binnen de bestaande woonmilieus 'Tuindorp', 'Centrum', 'Landelijk' en 'Terpen' zijn in de nieuwe situatie weer toegevoegd ten opzichte van het stedenbouwkundig plan met 804 woningen. Daarnaast zijn de woonmilieus 'Boswonen' en 'Centrumvoorzieningen' toegevoegd. Voor alle woonmilieus zijn de beeldkwaliteitplan uitgangspunten gehandhaafd.

Woonmilieu 'Tuindorp'

Met het toevoegen van woningen wordt binnen dit woonmilieu aan de zuidoostzijde het groene hofje aan de zuidzijde afgerond met bebouwing, passend binnen de noordzuid gerichte groenstructuur. Daarnaast wordt de zuidrand van de wijk, gelegen op de overgang naar het landschapsvenster, op een samenhangende wijze afgerond door deze af te stemmen op de bestaande rand.

Woonmilieu 'Centrum'

Aan de noordoostzijde wordt een bebouwingscluster toegevoegd binnen de kenmerkende noordzuid gerichte groenstructuur. Naast het begeleiden van de kenmerkende groenstructuur wordt binnen in het bebouwingscluster een klein pleintje gesitueerd.

Woonmilieu 'Boswonen'

In het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan met ruim 1500 woningen was dit woonveld al ingevuld met 'boswonen'. In de geest van dit plan worden vier bebouwingsclusters gerealiseerd die georiënteerd worden op drie groene pleinen. De randen van dit woonveld worden vormgegeven door bos. Parkeren geschiedt op eigen terrein in combinatie met openbaar parkeren op de koppen van de bebouwingsclusters waarin rijwoningen voorkomen.

Woonmilieu 'Landelijk'

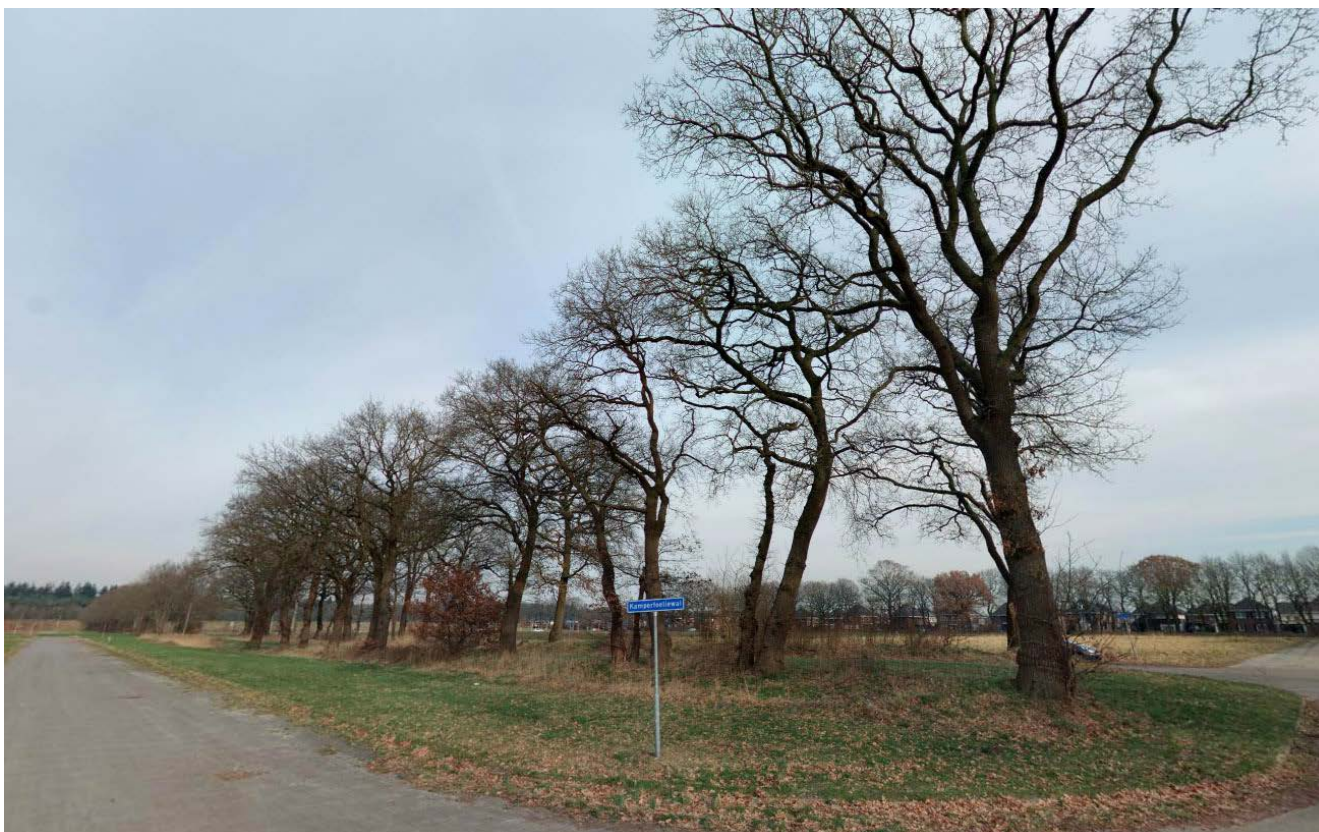
In het woonmilieu landelijk worden aan de noordwestzijde twee bebouwingsclusters toegevoegd die een vergelijkbare ruimtelijke hoofdopzet hebben als de drie bestaande bebouwingsclusters. Binnen de bebouwingsclusters zijn de woningen gericht op een groen brinkje en aan de buitenzijde op de groene scheggen.

Woonmilieu 'Terpen'

In aansluiting op de bestaande twee terpen wordt aan de noordwestzijde een laatste terp toegevoegd met een vergelijkbare opzet als de bestaande zuidelijke terp.

Centrumvoorzieningen

Direct ten zuiden van het woonmilieu 'Centrum' is de aanwezige voorzieningenstrook bedoeld voor wijk- en centrumvoorzieningen (zoals een kindcentrum, supermarkt, overige detailhandel, horeca, gymzaal en medische voorzieningen). Deze strook vormt de overgang naar het landschapsvenster. Naast deze centrumvoorzieningen is binnen deze strook ook één bouwvlak bedoeld voor een woonzorgcomplex. Regulier wonen, in de vorm van appartementen, wordt enkel toegestaan binnen de bestemming 'Centrum' vanaf de eerste verdieping. Ten noorden van de Zandstroom wordt ruimte geboden voor parkeren ten behoeve van de centrumvoorzieningen.



“het behouden van
de karakteristieke
landschappelijke
onderlegger”



Bestaande landschappelijke kwaliteiten

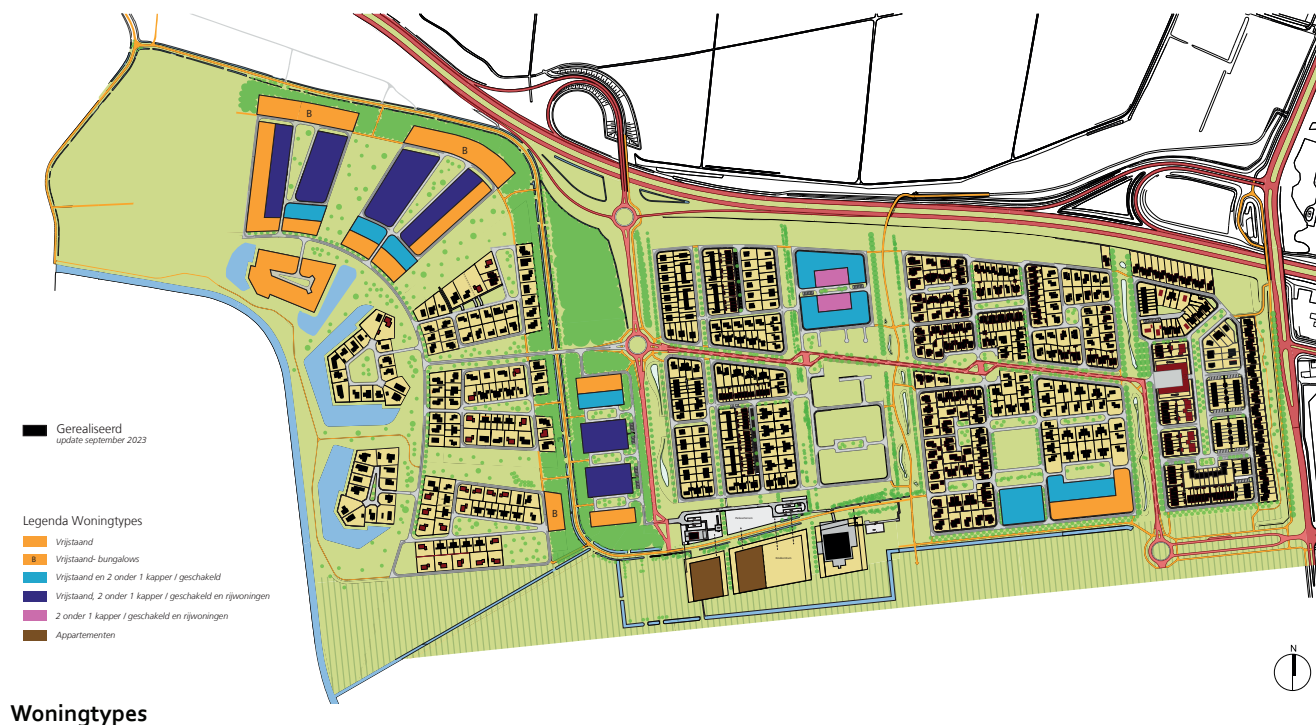
2.3 Uitgangspunten woonbebouwing

De uitgangspunten voor de bebouwing in het huidige stedenbouwkundig plan, en zoals vastgelegd in het vigerend beeldkwaliteitplan, blijven ook in het aangepaste stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan leidend. De belangrijkste ruimtelijke uitgangspunten zijn:

- verschillende woonsferen: elk woonmilieu heeft een eigen karakter en sfeer;
- situering van een woning op de kavel met bepaalde minimale afstanden van het hoofdgebouw en aanbouwen tot erfgrenzen;
- zoveel mogelijk woningen grenzen met de voorkant aan groene pleinen, houtwallen, randen, buitengebied etc.;
- tweezijdige oriëntatie van hoekwoningen naar de openbare ruimte, geen blinde gevels. Op deze hoeken zijn geen garages toegestaan;
- parkeren op eigen erf en in de langspaarkeerstroken aan de zijde van de woningen met op enkele plekken parkeren op de kopse kant van de woningen.

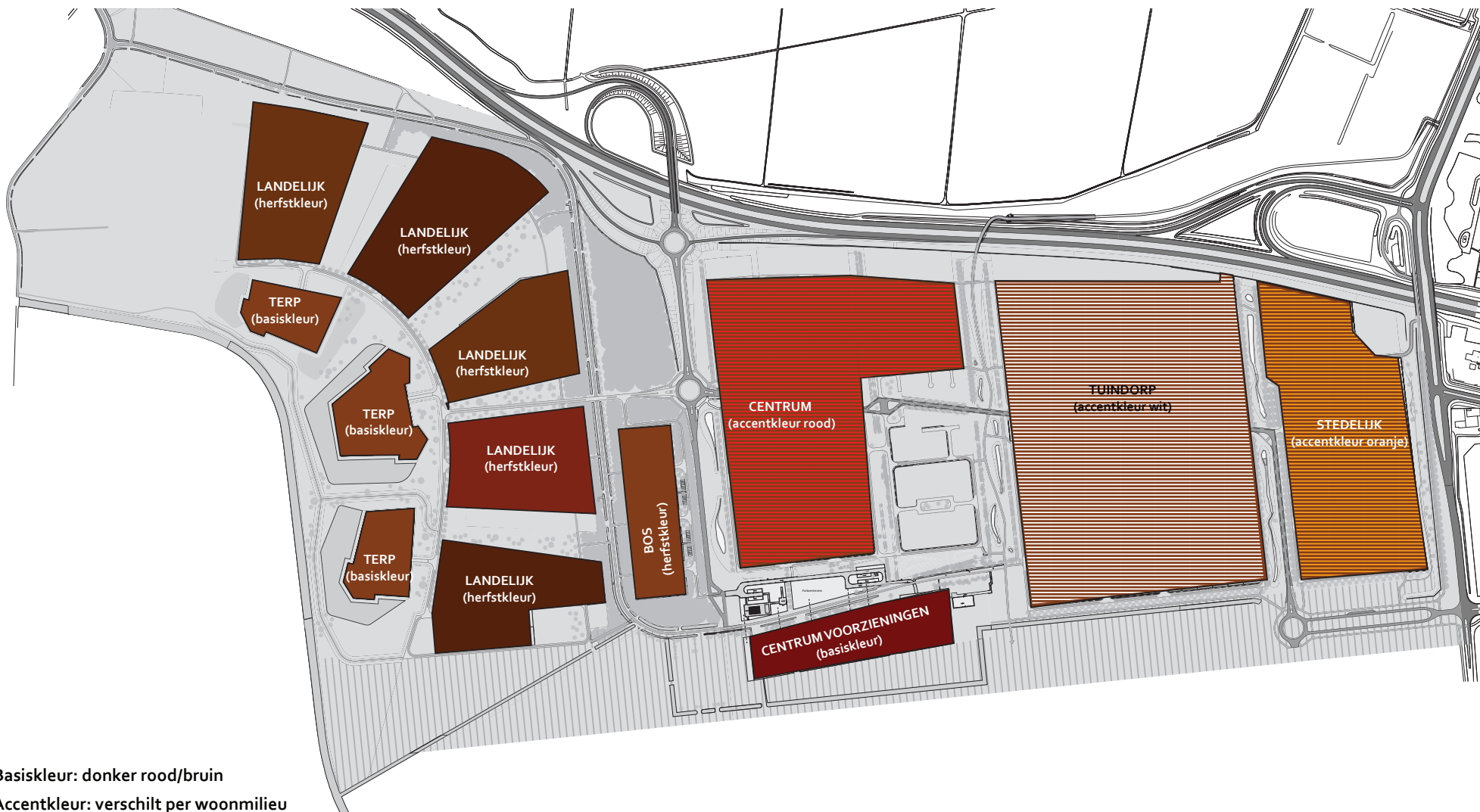
Binnen de bouwvlakken wordt veelal flexibiliteit mogelijk gemaakt. Deze flexibiliteit is afhankelijk van het woonmilieu en de situering en komt tot uiting in de volgende aspecten:

- keuze in woningtypes binnen een bouwblok;
- variatie in oppervlakte, diepte en breedte van de kavels;
- keuzemogelijkheden in bouwlagen en hoofdvorm van woningen (hierdoor op sommige plekken ook gelijkvloerse woning mogelijk).



BEELDKWALITEIT

03



Basiskleur: donker rood/bruin
Accentkleur: verschilt per woonmilieu

Beeldkwaliteit

3.1 Algemeen

Een aantal eisen ten aanzien van beeldkwaliteit geldt voor alle woningen binnen de verschillende woonmilieus.

Bestemmingsplan

De situering van de verschillende woningtypologieën, de positionering van de woning op het perceel, de massaopbouw (kap, dakopbouw, plat afgedekt) en bijbehorende bouwhoogtes zijn vastgelegd in de verbeelding en de planregels behorende bij het geactualiseerde bestemmingsplan en daardoor leidend.

Materiaal- en kleurgebruik

Om de samenhang binnen het plan te waarborgen is gekozen voor het gebruik van een gedekte basiskleur voor alle woningen en ook de gebouwen in het deel 'Centrumvoorzieningen': een donker rood-bruine (baksteen)kleur die enerzijds aansluit bij een passende overgang met het buitengebied (voorkomen te groot contrast) en anderzijds past bij het kenmerkende bomenrijke gebied. Per woonmilieu wordt een onderscheid gemaakt door gebruik te maken van één ondergeschikte accentkleur. Hierbij is het belangrijk dat er een goede spreiding en samenhang van de accentkleuren over het gehele woonmilieu is. De woonmilieus landelijk en bos worden uitgevoerd in herfstkleuren en de terpen worden, net als de gebouwen in het deel 'Centrumvoorzieningen' geheel uitgevoerd in de basiskleur, dus zonder accentkleur. Op deze wijze wordt de overgang met het buitengebied op een passende wijze vormgegeven en worden grote kleurcontrasten voorkomen.

De accentkleuren per woonmilieu (zie kaartbeeld pagina 18) zijn:

- Stedelijk: oranje
- Tuindorp: wit
- Bos: herfstkleuren (geen accentkleur)
- Centrum: rood
- Centrumvoorzieningen: alleen basiskleur (geen accentkleur)
- Landelijk: herfstkleuren (geen accentkleur)
- Terpen: alleen basiskleur (geen accentkleur)

Middels monsterborden worden de toekomstige bouwers voorgelicht over het gewenste kleurgebruik. Deze monsterborden worden tevens door de welstandscommissie als toetsingskader voor de bouwplannen gehanteerd.

Rooilijnen (gevellijn)

Om een rustig en samenhangend straatbeeld te waarborgen wordt er een voorgevelrooilijn geïntroduceerd. Deze gevellijn is op 5 meter uit de aan de voorzijde gesitueerde perceelsgrens gesitueerd (zie aanduiding gevellijn in bestemmingsplan). Uitzondering op deze regel zijn de rijwoningen (tenzij al gebouwd). Hier is de gevellijn op 6 meter uit de aan de voorzijde gesitueerde perceelsgrens gesitueerd om parkeren op eigen erf mogelijk te maken.

Parkeren

Qua parkeerbehoefte dient minimaal voldaan te worden aan de gemeentelijke parkeernorm (zie 'Integrale Parkeervisie Gemeente Emmen, juli 2017' en 'Parapluplan Parkeernormen gemeente Emmen', vastgesteld op 26-04-2018).

Bij vrijstaande woningen en twee-onder-één kap/ geschakelde

woningen dienen 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd te worden. Bij rijwoningen dient maatwerk geleverd te worden en kan, naast parkeren op eigen terrein in combinatie met parkeren in de openbare ruimte, ook gedacht worden aan centraal gesitueerde parkeercoffers binnen de woonbestemming.

Voor vrijstaande woningen en twee-onder-één kapwoningen geldt dat indien de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens 6 meter of meer bedraagt (twee auto-opstelplaatsen naast elkaar, dus minimaal 2x 5 meter bij 3 meter) het bijbehorend bouwwerk minimaal op 6 meter achter de erfsgrens gerealiseerd mag worden. Dit betekent dat het bijbehorend bouwwerk in een dergelijke situatie minimaal 1 meter uit de gevellijn gerealiseerd moet worden.

Per woning mag één in- / uitrit gerealiseerd worden. Daarnaast geldt voor alle woningtypen dat er voldoende opstelruimte tbv de auto('s) voor bijbehorende bouwwerken gerealiseerd dient te worden.

Hoe hoger de bebouwingsdichtheid, des te groter wordt de parkeerdruk op de openbare ruimte. De maximale bebouwingsdichtheid en het te realiseren woningtype dient afgestemd te worden op de mate waarin (bezoekers)parkeren op een goede wijze opgelost kan worden en met voldoende capaciteit opgenomen kan worden in de openbare ruimte.



Goede hoekoplossing door het toepassen van een entree in de zijgevel, overhoekse raampartijen en een verhoogde kap



Goede hoekoplossing gecombineerd met een kapverdraaiing



Goede hoekoplossing door het toepassen van een erker in de zijgevel

Hoekwoningen

Ten aanzien van hoekwoningen geldt dat een goede hoekoplossing belangrijk is voor de beeldvorming. Blinde zijgevels dienen voorkomen te worden. Dit betekent een tweezijdige gerichtheid (voorkant) van de woning naar de openbare ruimte. Dit kan bewerkstelligd worden door bijvoorbeeld het toepassen van erkers, overhoekse raampartijen en het situeren van entrees in de zijgevel. Dit kan eventueel gecombineerd worden met een verbijzondering in de massaopbouw (verhoogde kap, kapverdraaiing etc.). Garages mogen niet op een hoek gesitueerd worden, tenzij deze architectonisch onderdeel uitmaken van de hoofdmassa. Op deze wijze bepaalt de hoofdmassa de gewenste vormgeving van de hoek.

Erfafscheidingen

Uitgangspunt is dat erfafscheidingen grenzende aan de openbare ruimte onderdeel dienen uit te maken van het architectonisch ontwerp. Bij de behandeling van de spelregels per woonmilieu zijn specifieke eisen ten aanzien van erfafscheidingen opgesteld. Belangrijk is dat het beoogde beeld ook op de langere termijn in stand gehouden wordt. Dit betekent dat dit bij de (ver-)koop van de woning goed geregeld dient te worden, zodat handhaving kan plaatsvinden (bijvoorbeeld door het oprichten van een vereniging van eigenaren).

Duurzaamheid

Bij de architectonische uitwerking van de bebouwing dient rekening gehouden te worden met het eventueel toepassen van duurzaamheidsaspecten (bijv. zonnepanelen). Deze dienen geïntegreerd te worden in het architectonisch ontwerp. Het toepassen van gebakken materialen, hout (met FSC keurmerk) en keramische dakpannen komt de beeldkwaliteit ten goede en is in het algemeen duurzaam. Niet alleen bij de woningen, maar ook bij de inrichting van de openbare ruimte dient het materiaalgebruik zoveel mogelijk duurzaam te zijn.



Zonnepanelen in een regelmatig patroon in overeenstemming met de dakvorm



Voorkeur gaat uit naar het gebruik van geïntegreerde systemen



Rieten kap met zonnepanelen



Het toepassen van zonnepanelen en –collectoren wordt gestimuleerd maar daarbij dient direct aangetekend te worden dat het niet tot afbreuk mag leiden van de sfeer en de kwaliteit van de wijk.

Bij de keuze en plaatsing van zonnepanelen en – collectoren dient rekening gehouden te worden met:

- Plaats de zonnepanelen/-collectoren zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare ruimte
- Ontwerp de zonnepanelen/-collectoren mee in het woningontwerp. Indien aan de voorzijde geplaatst dient de kapkleur bij voorkeur antraciet te zijn zodat ze op een goede wijze in het dakvlak geïntegreerd kunnen worden
- Zonnepanelen en -collectoren kunnen ook als luifel / afdak worden toegepast of op daken van bijbehorende bouwwerken worden geplaatst
- Maak bij voorkeur gebruik van geïntegreerde systemen (de zonnepanelen liggen in het dakvlak in plaats van erop en vervangen de waterkerende functie van dakpannen)
- Plaats zonnepanelen en -collectoren in een regelmatig patroon in overeenstemming met de dakvorm en in samenhang met andere elementen in het dakvlak zoals dakkapellen en dakramen, evenwijdig aan de dakvoet of nok en niet uitstekend

Airco's en warmtepompen

- Eenvoudige vormgeving
- Zoveel mogelijk aan de achterzijde of uit het zicht projecteren
- Rekening houden met architectuur/vormgeving/kleur van de woning
- Noodzakelijke bekabeling zoveel mogelijk binnenpands



- STEDELIJK
- TUINDORP
- CENTRUM
- CENTRUMVOORZIENINGEN
- BOS
- LANDELIJK
- TERPEN

3.2 Beeldkwaliteit per (woon)milieu

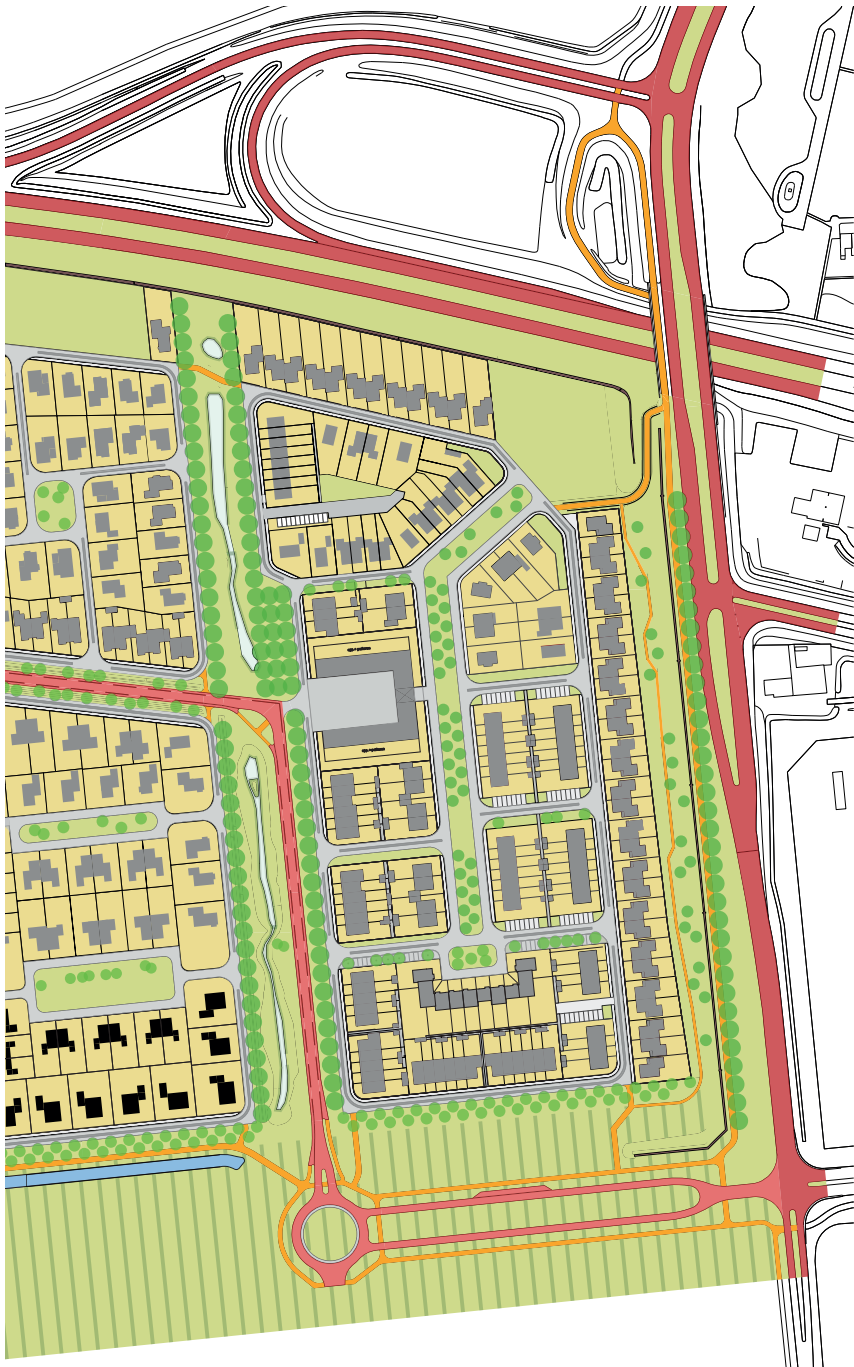
Binnen het stedenbouwkundig plan worden zeven verschillende milieus (inclusief 'Centrumvoorzieningen') onderscheiden elk met een eigen karakter. Deze woonmilieus bestaan uit een samenhangend cluster van woningen en buurten. In onderhavig beeldkwaliteitplan wordt per woonmilieu de karakteristiek beschreven. Vervolgens worden er regels gesteld betreffende de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte.

De volgende deelaspecten komen aan bod:

- plaatsing
- massa en vorm
- gevelkarakteristiek
- detaillering, kleur en materiaal
- overgang privé/openbaar
- inrichting openbare ruimte



Impressie bestaande groene pleinen in het woonmilieu tuindorp



Beeldkwaliteit

woonmilieu stedelijk



Impressie reeds gebouwde woningen

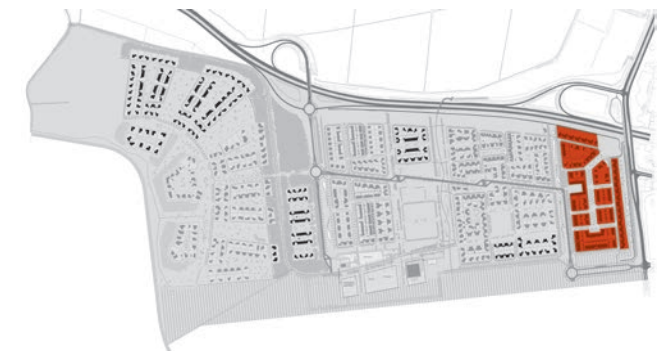
Karakteristiek

Dit woonmilieu heeft een stedelijk karakter dat wordt bepaald door rijwoningen, gestapelde bebouwing (alleen ter hoogte van entree), twee-onder-één kap- en geschakelde woningen en in beperkte mate vrijstaande woningen. De woningtypen hebben een grote mate van geslotenheid die verkregen wordt door de wandwerking van met name rijwoningen en gesloten bouwblokken.

Daarnaast is er binnen dit woonmilieu een grote diversiteit qua massaopbouw mogelijk doordat wisselende bouwhoogtes in combinatie met verschillende dakbeëindigingen zoals kap, volledig plat afgedekt en het toepassen van dakopbouwen zijn toegestaan.

De inrichting van de openbare ruimte sluit hierbij aan en is formeel vormgegeven. Lange zichtlijnen en profielen met weinig bomen geven het geheel een stedelijke uitstraling.

Centraal in het plangebied is een formeel vormgegeven groene ruimte gesitueerd. Een accent in gestapelde vorm wordt gesitueerd bij het entreeplein (3-4 bouwlagen).





Eenvoudige vorm van de bouwmassa, donker roodbruine baksteen met ondergeschikte accentkleur oranje



Eigentijdse uitwerking geschakelde woning



Eigentijdse gestileerde gevel



Eenvoudige hoofdvorm

Plaatsing

- Woningtypologieën in dit woonmilieu zijn appartementen, rijwoningen, twee-onder-één kap- en geschakelde woningen en in beperkte mate vrijstaande woningen (zie bestemmingsplan)
- De woningen zijn georiënteerd op de openbare ruimte en worden gesitueerd in de gevellijn. Uitzondering vormt de noordelijke rand, deze heeft een trapsgewijze rooilijn zodat de woningen ook in noord-zuid richting gepositioneerd staan

Massa en vorm

- De goot- en bouwhoogtes dienen uitgevoerd te worden conform het bestemmingsplan
- De hoofdvorm van de bouwmassa is eenvoudig en strak
- De gestapelde bebouwing rondom het entreepleintje bestaat uit 3-4 bouwlagen en wordt plat afgedekt
- Massaopbouw aan- en bijgebouwen dient afgestemd te worden op die van het hoofdgebouw zodat er een samenhangend harmonieus geheel ontstaat

Gevelkarakteristiek

- De woningen hebben een eigentijdse vormgeving
- De gevels zijn vlak en worden geordend dan wel gestileerd vormgegeven
- Kenmerkend zijn grote en veelal verticale (verdiepingshoge) raamopeningen
- De gestapelde bebouwing kent een meerzijdige oriëntatie en dient als zodanig vormgegeven te worden
- De noord-zuidlijnen hebben een architectonische samenhang



Vlakke en geordende gevels



Eigentijdse architectuurstijl met een eenvoudige en strakke dakkapel

Detaillering, kleur en materiaal

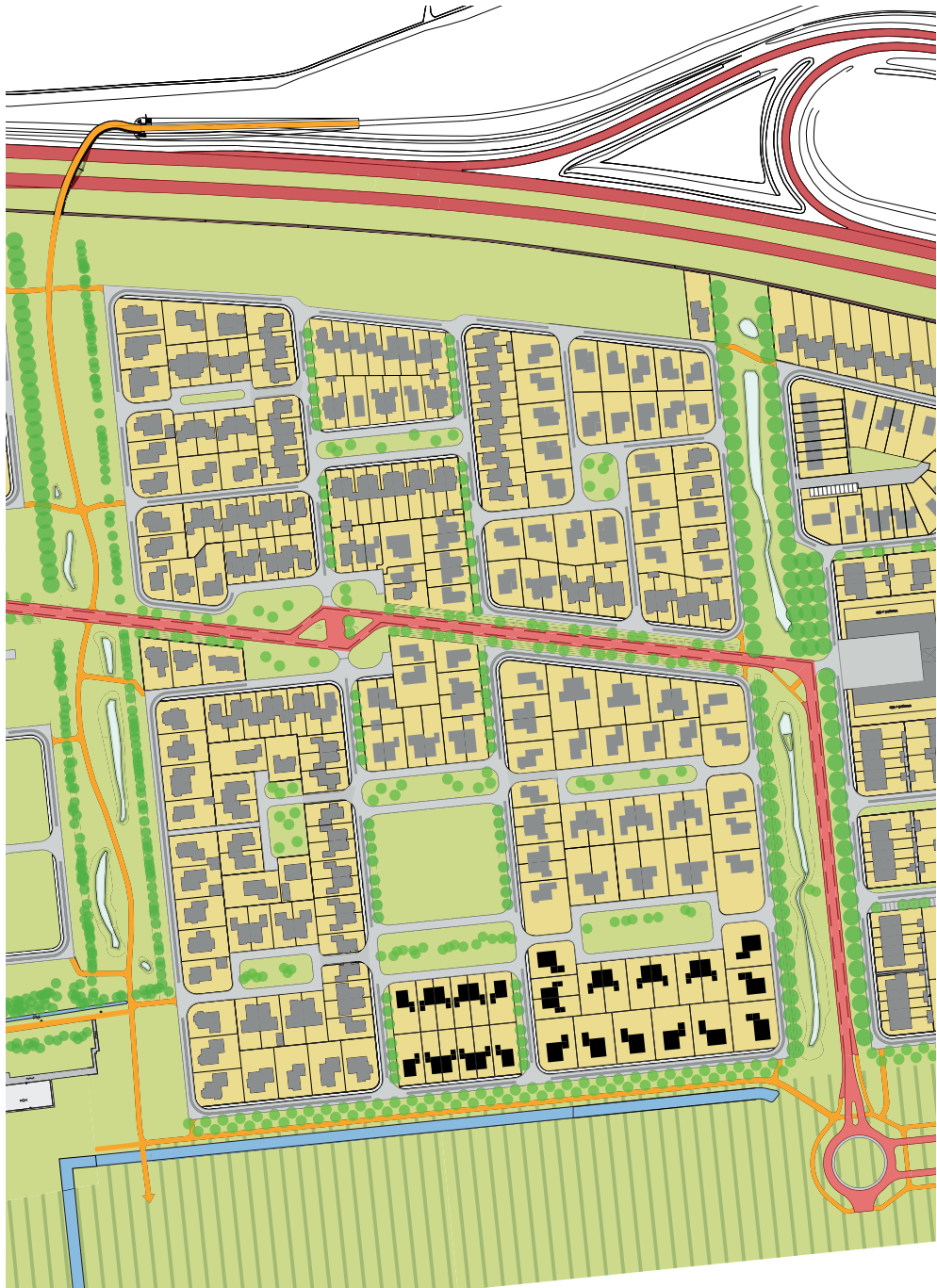
- Het materiaalgebruik voor de gevel bestaat uit baksteen in de kleur donker rood-bruin met als accentkleur oranje
- Gebruik van strengpers baksteen (glad oppervlak) om een eigentijdse uitstraling te krijgen
- Eventuele kappen worden vormgegeven door een antraciet pannendak
- Dakkapellen, erkers, carports, details en eventuele ornamenten zijn eenvoudig en ingetogen
- Dakkapellen zijn in stijl, detaillering, materialisatie en kleurgebruik afgestemd op de woning en worden meeontworpen ten tijde van het woningontwerp, zodat deze eventueel ook later kunnen worden toegevoegd

Overgang privé/openbaar

- De overgang tussen privé en openbaar wordt aan de voorzijde vormgegeven door muurtjes. Op hoekkavels wordt de zijdelingse perceelsgrens vormgegeven door muren eventueel gecombineerd met een (begroeid) hekwerk. Samen met de bebouwing wordt hierdoor een stedelijk en samenhangend ensemble gecreëerd
- Bijzondere aandacht gaat uit naar de (achter)erfafscheiding die grenst aan de groenzone en geluidwal langs de Nieuw-Amsterdamsestraat. Deze dient onderdeel uit te maken van het architectonisch ontwerp

Openbare ruimte

- De centrale groene ruimte heeft een formele inrichting. Deze ruimte bestaat grotendeels uit een groene laagte met boomgroepen en bomenrijen
- In de openbare ruimte kunnen speelplekken worden opgenomen



Beeldkwaliteit

woonmilieu tuindorp



Impressie reeds gebouwde woningen

Karakteristiek

Dit woonmilieu heeft een tuindorp karakter dat wordt bepaald door twee-onder-één kapwoningen, geschakelde woningen en vrijstaande woningen.

Het tuindorp wordt gekarakteriseerd door bestaande noord-zuid gerichte houtwallen en een stelsel van kleine hofjes en pleintjes. De sfeer is hierdoor dorps, intiem, groen en vriendelijk met korte zichtlijnen. De architectuurstijl moet aansluiten bij de opzet van het woonmilieu als tuindorp (jaren 30 architectuurstijl). Alle woningen worden dan ook uitgevoerd met kap.

Centraal door het woonmilieu loopt in oost-west richting de hoofdontsluiting met een verkeerspleintje dat de ontsluiting van het woonmilieu verzorgt. Dit verkeerspleintje maakt onderdeel uit van een groter groen plein dat begrensd wordt door voorzijden van woningen. De overige bebouwing is geconcentreerd in kleine clusters die voorzien zijn van groene hofjes en pleintjes.





Wisselende kaprichting binnen bouwmassa en ondergeschikte accentkleur wit



Jaren 30 architectuur

Plaatsing

- Woningtypologieën in dit woonmilieu zijn overwegend vrijstaande woningen, twee-onder-één kap- en geschakelde woningen (zie bestemmingsplan)
- De woningen zijn georiënteerd op de openbare ruimte en worden gesitueerd in de gevellijn. Uitzondering vormen de noordelijke rand en een deel langs de ontsluitingsweg, deze hebben een trapsgewijze rooilijn zodat de woningen ook in noord-zuid richting gepositioneerd staan

Massa en vorm

- De goot- en bouwhoogtes dienen uitgevoerd te worden conform het bestemmingsplan
- Samengestelde en gevarieerde bouwmassa's versterken het tuindorp karakter
- De kaprichting tussen de woningen kan variëren (ook binnen één bouwmassa)
- Steile hoge kappen met lage en overstekende goten versterken het tuindorpkarakter
- Massaopbouw aan- en bijgebouwen dient afgestemd te worden op die van het hoofdgebouw zodat er een samenhangend harmonieus geheel ontstaat

Gevelkarakteristiek

- De gevels kennen een gevarieerd/afwisselend beeld met dieptewerking door bijvoorbeeld het gebruik van erkers en uitbouwen
- De architectuurstijl refereert aan de jaren 30 (tuindorpstijl)

Detailering, kleur en materiaal

- Het materiaalgebruik van de gevel bestaat uit baksteen in de kleur donker rood-bruin met als accentkleur wit (eventueel in de vorm van stucwerk)
- Gebruik handvorm baksteen (ruw oppervlak) ter versterking van het tuindorp karakter



- Kappen worden vormgegeven met antracietkleurige pannen
- Dakkapellen, erkers, carports, details, decoraties en ornamenten dienen te passen binnen de tuindorpstijl
- Dakkapellen zijn in stijl, detaillering, materialisatie en kleurgebruik afgestemd op de woning en worden meeontworpen ten tijde van het woningontwerp, zodat deze eventueel ook later kunnen worden toegevoegd

Overgang privé/openbaar

- De erfgrans aan de voorzijde wordt vormgegeven door een lage (circa 70 cm) ligusterhaag die de groene opzet van het woonmilieu versterkt
- Bij hoekpercelen wordt ook de zijdelingse perceelsgrens vormgegeven door hagen

Openbare ruimte

- De hofjes en de pleinen worden vormgegeven door gras met losse boomgroepen gecombineerd met kleinschalige groenelementen en hagen. Waar mogelijk worden bestaande bomen in het plan geïntegreerd
- In de openbare ruimte kunnen speelplekken worden opgenomen



Samengestelde en gevarieerde massa's met dakoverstekken versterken tuindorpstijl



Erkers zorgen voor dieptewerking



Beeldkwaliteit

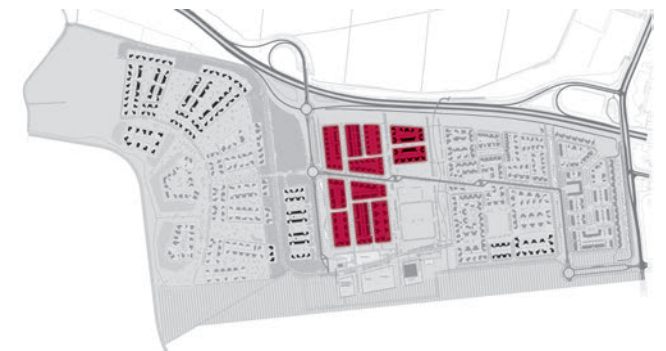
woonmilieu centrum



Impressie reeds gebouwde woningen

Karakteristiek

Dit woonmilieu heeft een stedelijk karakter dat wordt bepaald door rijwoningen, twee-onder-één kapwoningen, geschakelde woningen en in beperkte mate vrijstaande woningen. Lange zichtlijnen en noord-zuid gerichte oude en nieuwe houtwallen die begeleid worden door woningen structureren dit woonmilieu. Daarnaast is er binnen dit woonmilieu een grote diversiteit qua massopbouw mogelijk doordat wisselende bouwhoogtes in combinatie met verschillende dakbeëindigingen zoals kap, volledig plat afgedekt en het toepassen van dakopbouwen zijn toegestaan.





Eigentijdse vormgeving



Eenvoudige en strakke hoofdvorm van de bouwmassa met ingetogen dakkapellen

Plaatsing

- Woningtypologieën in dit woonmilieu zijn twee-onder-één kap- en geschakelde woningen, bungalows, rijwoningen en vrijstaande woningen (zie bestemmingsplan)
- De woningen zijn georiënteerd op de openbare ruimte en worden gesitueerd in de gevellijn. Uitzondering vormen de randen langs de hoofdontsluitingsweg, deze hebben een trapsgewijze rooilijn zodat de woningen ook in noord-zuid richting gepositioneerd staan

Massa en vorm

- De goot- en bouwhoogtes dienen uitgevoerd te worden conform het bestemmingsplan
- De hoofdvorm van de bouwmassa is eenvoudig en strak
- Massaopbouw aan- en bijgebouwen dient afgestemd te worden op die van het hoofdgebouw zodat er een samenhangend harmonieus geheel ontstaat

Gevelkarakteristiek

- De woningen hebben een eigentijdse vormgeving
- De gevels zijn vlak en worden geordend dan wel gestileerd vormgegeven

Detailering, kleur en materiaal

- Het materiaalgebruik voor de gevel bestaat uit baksteen in de kleur donker rood-bruin met als accentkleur rood (eventueel gecombineerd met hout)
- Eventuele kappen worden vormgegeven door een antraciet pannendak
- Dakkapellen, erkers, carports, details en eventuele ornamenten zijn eenvoudig en ingetogen
- Dakkapellen zijn in stijl, detailering, materialisatie en kleurgebruik afgestemd op de woning en worden meeontworpen ten tijde van het woningontwerp, zodat deze eventueel ook later kunnen worden toegevoegd



Eigentijdse vormgeving, hoofdvorm is eenvoudig en strak

Overgang privé/openbaar

- De overgang tussen privé en openbaar wordt aan de voorzijde vormgegeven door strakke muurtjes of hekwerken (metaal)
- Bij hoekpercelen wordt de zijdelingse perceelsgrens vormgegeven door muren gecombineerd met een (begroeid) hekwerk

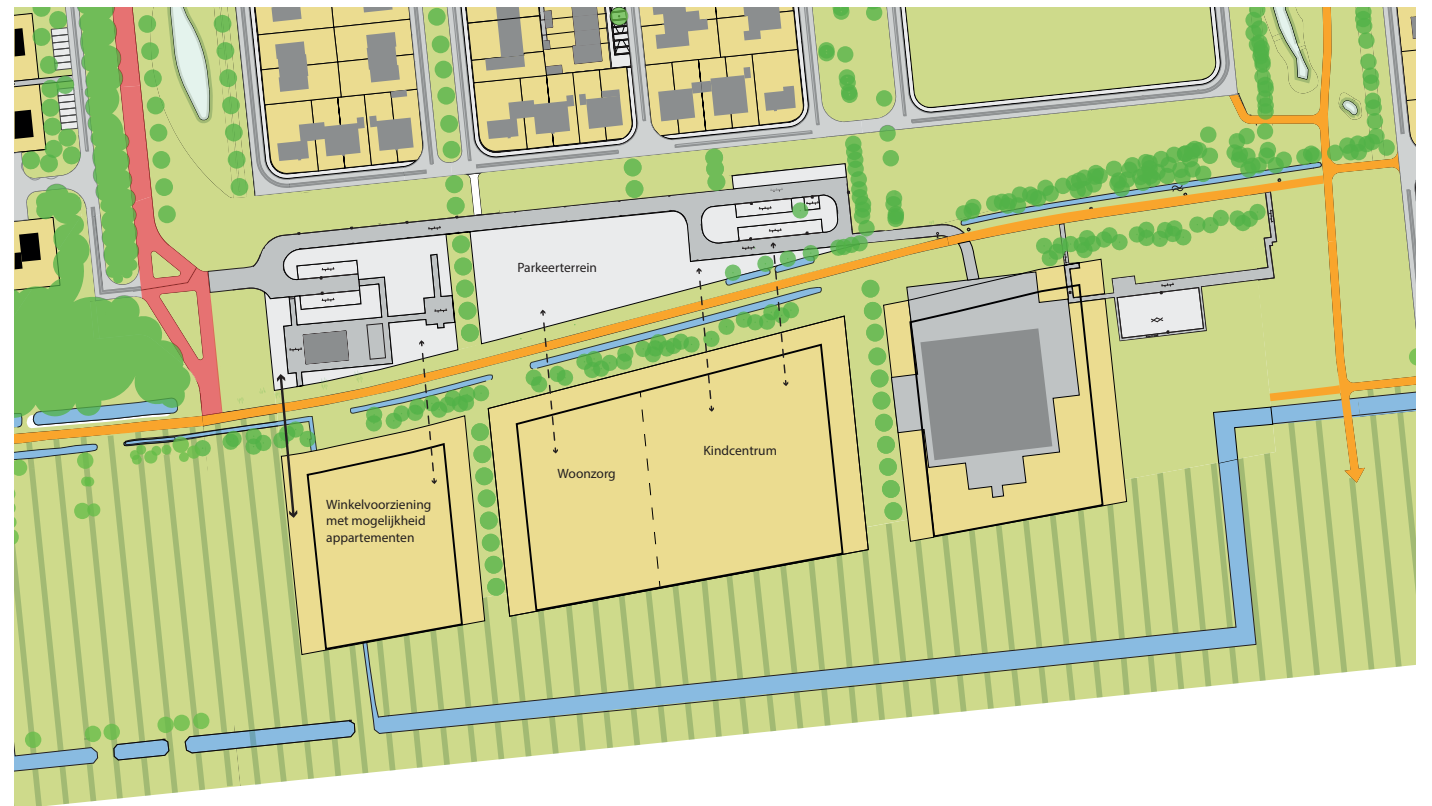
Openbare ruimte

- De inrichting van de openbare ruimte is eenvoudig met een duidelijke structuur. Het groen bestaat uit gras met een lijnvormige bomenstructuur met her en der groenaccenten
- Waar mogelijk worden bestaande bomen in het plan geïntegreerd
- In de openbare ruimte kunnen speelplekken worden opgenomen



Gerealiseerde eigentijdse bungalow met dakopbouw





Beeldkwaliteit

woonmilieu centrumvoorzieningen

Karakteristiek

Het wijkcentrum zal een levendig karakter krijgen vanwege de grotere diversiteit aan functies, waaronder een kindcentrum met bijbehorende speelpleinen, gymzaal e.d., woonzorgcomplex, supermarkt, appartementen en overige detailhandel en buurtvoorzieningen. Het centrum zal zich zowel met een gezicht naar het landschapsvenster als naar de woonvelden presenteren.

De ruggegraat van het wijkcentrum wordt gevormd door de noordzuid gerichte bestaande houtwallen en nieuwe noordzuid gerichte bomenstructuren die komen vanuit het noordelijk gelegen woonmilieu centrum. Deze hoofdstructuur zorgt voor een driedeling met onderlinge relatie tussen de verschillende gebieden.

Naast dat de bouwmassa's een duidelijke samenhang hebben qua architectuur (baksteenarchitectuur en kleur) zoekt ook

de buitenruimte voor een samenhangend tapijt waarop de bouwmassa's staan. De nieuwe bomenstructuren maken op een vanzelfsprekende wijze onderdeel uit van de inrichting van de openbare ruimte.

Deze rustig samenhangende en pleinvormige openbare ruimte kan op een lager schaalniveau meer gedifferentieerd worden mocht hier aanleiding toe zijn. Zo kunnen schoolpleinen een verbijzondering in de buitenruimte vormen.

De inrichting van het noordelijk gelegen parkeerplein wordt afgestemd op de rest van het wijkcentrum. Ook hier maakt de noordzuid gerichte groenstrook met bomen onderdeel uit van de pleininrichting waardoor het plein geleed wordt en een groene uitstraling krijgt.





Kloeke bouwvolumes gesitueerd in een orthogonale structuur



Alzijdige uitstraling (representatieve gevels naar alle zijden) en uitgevoerd in een baksteenarchitectuur

Plaatsing

- Positionering functies conform het bestemmingsplan
- De bouwmassa's hebben een alzijdige oriëntatie, dus representatieve gevels aan alle zijden
- Het betreffen rechthoekige volumes (eventueel voorzien van afgeronde hoeken) die gesitueerd worden in de bestaande herkenbare stedenbouwkundige setting en orthogonale structuur
- Bouwmassa's hoeven niet in eenzelfde gevellijn te staan
- De hoofdrees zijn herkenbaar en hebben een duidelijke relatie met de situering van de parkeerplaatsen
- Inrichtingselementen (zoals banken, fietsparkeren en afvalcontainers) dienen op een logische plek gesitueerd te worden en vormen, samen met paden en groen, een belangrijk ontwerpdeel bij de inrichting van de buitenruimte
- Geen losse bergingen/opslag in de buitenruimte situeren
- Bevoorrading eventuele supermarkt dient op een passende wijze aan de westzijde van de westelijke bouwmassa gesitueerd te worden en meeontworpen met de bouwmassa

Massa en vorm

- Bouwhoogtes conform het bestemmingsplan
- Heldere opbouw van de volumes: kloeke volumes
- Vorm bouwmassa's mogen onderling variëren maar worden wel in samenhang vormgegeven
- Ensemblewerking: bouwmassa's bestaan uit zorgvuldige composities van hogere en lagere delen (geleding in bouwhoogte vergroot de plasticiteit)
- Bouwmassa's worden afgedekt met plat dak
- Wonen boven supermarkt inzetten als accent
- Balkons en overige aan-en uitbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa vormgegeven en doen geen afbreuk aan de heldere opbouw van de hoofdmassa



Begane grondlagen zo transparant mogelijk vormgegeven



Begane grondlagen zo transparant mogelijk vormgegeven, entrees vormen architectonische verbijzondering in het gevelbeeld

Gevelkarakteristiek

- Hoogwaardige, rustige en tijdloze architectuur
- Voor het gehele wijkcentrum wordt gestreefd naar architectonische samenhang die gekenmerkt wordt door baksteenarchitectuur in de kleur donkerrood/-bruin. Het kleurenpalet van de verschillende bouwmassa's dient op elkaar afgestemd te worden. Het metselwerk mag eventueel aangevuld worden met hout, beton met een natuurlijke uitstraling en begroeide geveldelen
- Binnen de gemeenschappelijke volumeopbouw, kleur- en materiaalkeuze is er tussen de volumes variatie in volumewerking, plasticiteit en transparantie mogelijk
- De begane grondlagen zijn zo transparant mogelijk vormgegeven wat uitnodigend werkt en bijdraagt aan de sociale veiligheid
- Bij lange gesloten (blinde) gevels dienen verbijzonderingen in het metselwerk aangebracht te worden om de gevel te geleiden (aanbrengen texturen)
- Geen blinde gevels naar de representatieve openbare ruimte
- Entrees en overige representatieve functies vormen architectonische verbijzonderingen in het gevelbeeld

Detailering, kleur en materiaal

- Eén hoofdmateriaal (genuanceerde baksteen in de kleur donkerrood/-bruin) aangevuld met andere duurzame materialen om de duurzame uitstraling te versterken (bij voorkeur hout en/of begroeide geveldelen)
- Gebruik van hoogwaardige duurzame materialen waarbij het verouderen geen afbreuk doet aan de uitstraling (mooi verouderen)
- Variaties in gevelbekleding is mogelijk door variatie in ritmiek, patronen en detailering
- De dakvlakken dienen zo duurzaam mogelijk ingericht en ingepast te worden (zonnepanelen al dan niet in combinatie met groen (sedum)dak)



Geleding in bouwhoogte vergroot de plasticiteit



Mooie hoeken en geleding in de bouwmassa vergroten de plasticiteit



Baksteenarchitectuur in combinatie met rechthoekige volumes
(eventueel voorzien van afgeronde hoeken)



Eventueel wonen boven supermarkt: inzetten als accent



Verbijzonderen entrees



Texturen aanbrengen in baksteen

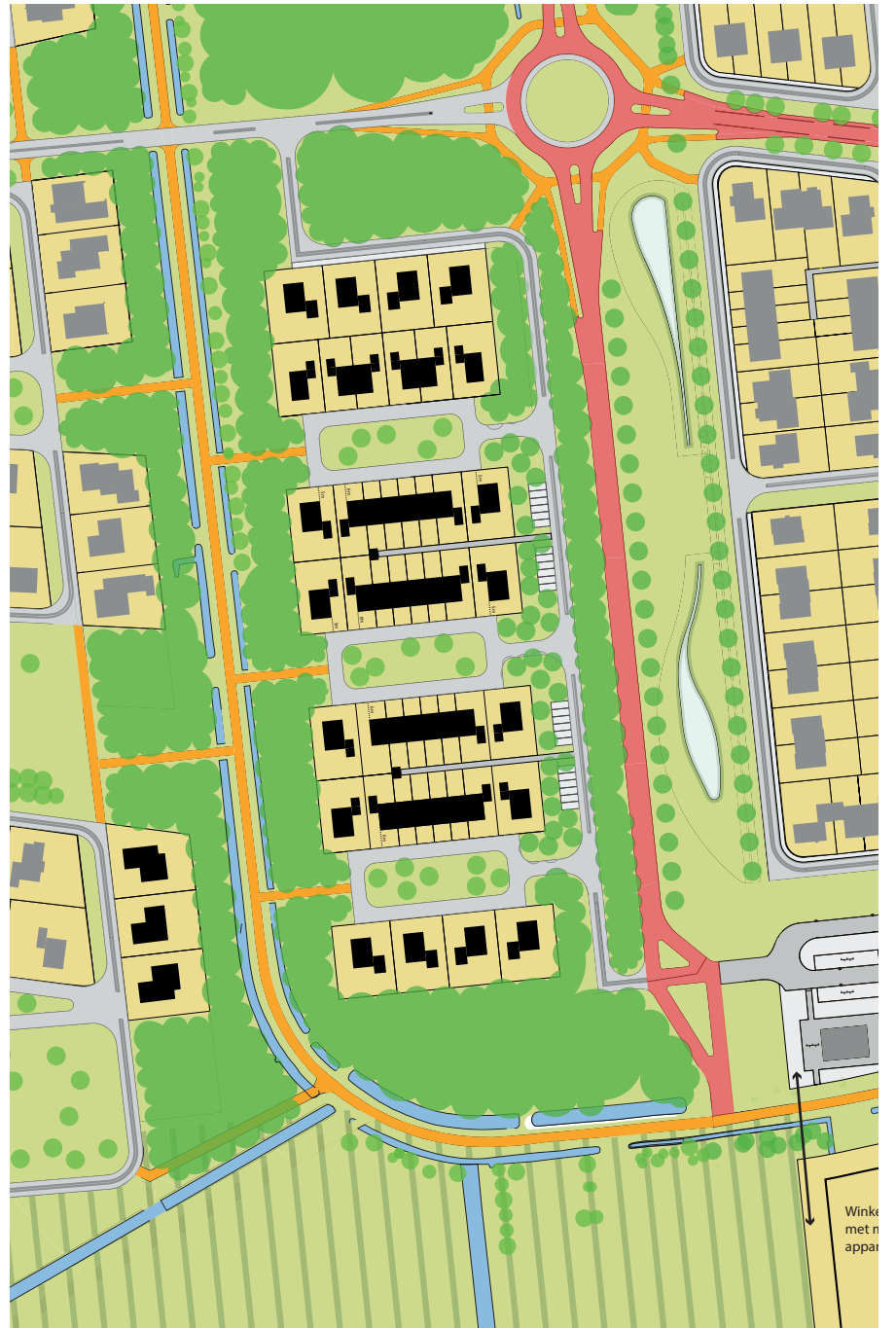
- De bouwmassa's hebben een verfijnde detaillering
- Decoraties bestaan hooguit uit variatie in ritmiek, patronen in baksteen. Dakranden worden dun en verfijnd gedetailleerd
- Duurzaamheidsaspecten zoals zonnepanelen, groene daken en groene gevels dienen te worden geïntegreerd in het ontwerp

Openbare (buiten)ruimte

- De openbare (buiten)ruimte bestaat uit twee pleinvormige ruimtes: het parkeerplein en het centrumplein. Beide dienen op zichzelf samenhangend vormgegeven te worden en een hoogwaardige en duurzame uitstraling te hebben
- Het centrumplein waarop de de bouwmassa's staan kent qua inrichting (kleur- en materiaalgebruik) maar ook qua inrichtingselementen (meubilair, lantaarnpalen etc.) een samenhang waardoor het de verschillende plandelen/volumes verbindt
- Het parkeerplein dient voorzien te worden van noordzuid georiënteerde bomenrijen die doorlopen op het centrumplein. Dit om de groene uitstraling van het parkeerplein te bevorderen en de hittestress te beperken
- Eventuele nutsvoorzieningen worden geïntegreerd in de bebouwing of uit het zicht geplaatst (vormgegeven met dezelfde materialen als de bouwmassa's)
- Duidelijke en hoogwaardige overgangen van bebouwd/onbebouwd oftewel privé/openbaar
- Geen zichtbare buitenopslag. Eventuele opslag (containers e.d.) dient opgelost te worden binnen de bouwmassa of uit het zicht gesitueerd te worden
- Voldoende fietsparkeren (niet in de vorm van een bouwwerk) in de directe nabijheid van de entree(s) en op goede wijze ingepast
- Een totaalontwerp voor gebouw(en) en terreinrichting met aandacht voor natuurinclusiviteit en biodiversiteit

Reclame-uitingen en installaties

- Reclame-uitingen in de vorm van letters en/of logo's toegestaan in het gevelvlak maar mogen het gevelbeeld niet overheersen en vormen een architectonisch onderdeel van de bouwmassa's
- Geen uitstekende delen of reclame-uitingen op het dak
- Technische installaties op daken dienen uit het zicht geplaatst te worden dan wel opgelost te worden binnen het bouwvolume
- Naamvoering, verlichting en signing zijn als geheel ontworpen



Beeldkwaliteit

woonmilieu boswonen



Eigentijdse vertaling van de landelijke architectuurstijl



Toepassen mansardekap bij rijwoningen vergroot de landelijke uitstraling

Karakteristiek

Het gebied dat het bos ten zuiden van de Rondweg verbindt met het landschapsvenster maakt onderdeel uit van een groene verbidingszone. Deze noord-zuid georiënteerde strook zal worden vormgegeven middels een bosachtige invulling. In deze strook is boswonen gepland met vrijstaande-, 2-onder-1-kap- en rijwoningen. Alle woningen zijn georiënteerd op groene ruimtes waarbij parkeren voor de vrijstaande en 2-onder-1 kapwoningen op eigen terrein plaatsvindt. Parkeren ten behoeve van de rijwoningen en bezoekersparkeren is gesitueerd op de koppen van de bouwmassa's, tussen de entrees naar de groene ruimtes.

De randen hebben een bosachtig karakter door onder andere bomen met onderbegroeiing, de groene ruimtes hebben daarentegen een meer open karakter. De groene ruimtes staan middels langzaamverkeersverbindingen in verbinding met de Zandzoom.

Gezien de ligging in een bosrijke omgeving krijgen de woningen een landelijke (of eigentijdse vertaling daarvan) en duurzame uitstraling. De woningen worden uitgevoerd in metselwerk, hout, begroeiende gevels of een combinatie van deze materialen.





Eigentijdse vertaling architectuurstijl



Riet met eigentijdse vertaling landelijke architectuurstijl



Toepassen van hout vergroot landschappelijke uitstraling



Toepassen van hout vergroot duurzame uitstraling

Plaatsing

- Woningtypologieën in dit woonmilieu zijn rijwoningen, twee-onder-één kapwoningen en vrijstaande woningen
- De woningen zijn georiënteerd op de openbare ruimte, die gevormd wordt door groene ruimtes/hoven en op deze wijze begeleid worden

Massa en vorm

- De goot- en bouwhoogtes dienen uitgevoerd te worden conform het bestemmingsplan
- De hoofdvorm van de bouwmasa is eenvoudig en functioneel
- Bouwmasa's met rijwoningen dienen verbijzonderd te worden met een kapverdraaiing
- Kapvorm en richting zijn vrij maar wel passend in landelijke architectuurstijl of een eigentijdse vertaling daarvan. Voor rijwoningen versterkt een mansardekap bijvoorbeeld de landelijke architectuurstijl
- Massaopbouw aan- en bijgebouwen dient afgestemd te worden op die van het hoofdgebouw zodat er een samenhangend harmonieus geheel ontstaat

Gevelkarakteristiek

- Landelijke architectuurstijl (inspiratie kan zijn de Drentse schuur) of een eigentijdse vertaling van de landelijke architectuurstijl (schuurwoning)

Detailering, kleur en materiaal

- Indien gebruik gemaakt wordt van metselwerk betreft dit een handvorm baksteen die qua kleur is afgestemd op die van de dakpannen
- De samenhang wordt geborgd doordat alleen gedekte herfstkleuren (zie monsterborden) zijn toegestaan voor zowel de gevel als het dak (zie afbeelding op pagina 50). Kappen mogen ook antraciet uitgevoerd worden zodat zonnepanelen op een gepast wijze geïntegreerd kunnen worden



Toepassen mansardekap bij rijwoningen vergroot landelijke uitstraling



Toepassen van hout vergroot duurzame uitstraling

- een combinatie met hout, of een woning geheel opgetrokken uit hout, is mogelijk aangezien hiermee het landelijke en duurzame karakter versterkt wordt
- Kappen mogen uitgevoerd worden met pannen, riet, leien, zink of gras
- De kapkleur dient afgestemd te worden op het gebruik van eventuele zonnepanelen. Grote contrasten in kleur dienen voorkomen te worden
- Indien gebruik gemaakt wordt van dakkapellen dienen deze klein en smal te zijn en ondergeschikt aan de hoofdmassa
- Dakkapellen, erkers, carports, details en eventuele ornamenten zijn kleinschalig en beperkt
- Dakkapellen zijn in stijl (landelijk of een eigentijdse vertaling daarvan), detaillering, materialisatie en kleurgebruik afgestemd op de woning en worden meeontworpen ten tijde van het woningontwerp, zodat deze eventueel ook later kunnen worden toegevoegd

Overgang privé/openbaar

- Voorzijde wordt vormgegeven door een lage beukenhaag
- Bij hoekpercelen bestaat de zijdelingse perceelsgrens ook uit een haag

Openbare ruimte

- De groene pleinen bestaan uit gras met bomen en eventueel enkele groenaccenten
- De bosachtige randen bestaan uit bomen met onderbeplanting van struiken of boomvormers
- De groene pleinen zijn met doorsteken voor fietsers en voetgangers verbonden met de Zandzoom
- In de openbare ruimte kunnen speelplekken worden opgenomen



Beeldkwaliteit

woonmilieu landelijk



Impressie reeds gebouwde twee-onder-één kapwoning

Karakteristiek

Dit woonmilieu wordt gekarakteriseerd door vijf landelijk vormgegeven woonbuurtjes die in een bomenrijke omgeving gesitueerd zijn en bestaan uit vrijstaande, twee-onder-één kapwoningen dan wel geschakelde woningen en rijwoningen. De rijwoningen bevinden zich in de twee nog te realiseren woonbuurtjes en zijn gesitueerd aan de brinken. De buurtjes hebben een ruime verkavelingsopzet waarbij veel woningen georiënteerd zijn op het groen. Alle woningen worden uitgevoerd met kap met uitzondering van de woningen in de oostelijke rand. Het betreffen hier bungalows met een lagere goot- en bouwhoogte die zowel met kap dan wel met dakopbouw of geheel plat uitgevoerd mogen worden.

De woonbuurtjes worden van elkaar gescheiden door bomenrijke wigen en elk buurtje heeft een eigen brinkje. De drager in dit gebied wordt gevormd door de hoofdontsluiting die de vorm heeft van een boog. Een tweede interne boog verbindt voor het langzaamverkeer alle brinkjes met elkaar.





Kleurgebruik indien gebruik gemaakt wordt van handvorm bakstenen en een pannendak (antraciet pannendak is vanwege toepassing zonnepanelen ook toegestaan)



Eigentijdse vertaling van de landelijke architectuurstijl

Plaatsing

- Woningtypologieën in dit woonmilieu zijn twee-onder-één kap- en geschakelde woningen, vrijstaande woningen, bungalows (in beperkte mate zie bestemmingsplan) en rijwoningen (in laatste twee te realiseren bebouwingsclusters)
- De woningen zijn georiënteerd op de openbare ruimte, worden gesitueerd in de gevellijn en begeleiden de boog

Massa en vorm

- De goot- en bouwhoogtes dienen uitgevoerd te worden conform het bestemmingsplan
- De hoofdvorm van de bouwmasa is eenvoudig en functioneel
- Kapvorm en richting zijn vrij (passend in landelijke architectuurstijl of een eigentijdse vertaling daarvan)
- Massaopbouw aan- en bijgebouwen dient afgestemd te worden op die van het hoofdgebouw zodat er een samenhangend harmonieus geheel ontstaat

Gevelkarakteristiek

- Landelijke architectuurstijl (inspiratie kan zijn de Drentse schuur) of een eigentijdse vertaling van de landelijke architectuurstijl (schuurwoning). Uitzondering vormen de bungalows in de oostelijke rand. Deze mogen ook in een eigentijdse stijl uitgewerkt worden

Detailering, kleur en materiaal

- Indien gebruik gemaakt wordt van metselwerk betreft dit een handvorm baksteen die qua kleur is afgestemd op die van de dakpannen
- De samenhang wordt geborgd doordat alleen gedekte herfstkleuren (zie monsterborden) zijn toegestaan voor zowel de gevel als het dak (zie afbeelding op pagina 50). Kappen mogen ook antraciet uitgevoerd worden zodat zonnepanelen op een gepast wijze geïntegreerd kunnen worden



Landelijke architectuurstijl



Gerealiseerde eigentijdse bungalow : eenvoudige massaopbouw, uitgevoerd in metselwerk



Gerealiseerde eigentijdse bungalow met dakopbouw



Zonnepanelen in een regelmatig patroon in overeenstemming met de dakvorm



Voorkeur gaat uit naar het gebruik van geïntegreerde systemen



Rieten kap met zonnepanelen

- een combinatie met hout, of een woning geheel opgetrokken uit hout, is mogelijk aangezien hiermee het landelijke en duurzame karakter versterkt wordt
- Kappen mogen uitgevoerd worden met pannen, riet, leien, zink of gras
- De kapkleur dient afgestemd te worden op het gebruik van eventuele zonnepanelen. Grote contrasten in kleur dienen voorkomen te worden
- Indien gebruik gemaakt wordt van dakkapellen dienen deze klein en smal te zijn en ondergeschikt aan de hoofdmassa
- Dakkapellen, erkers, carports, details en eventuele ornamenten zijn kleinschalig en beperkt
- Dakkapellen zijn in stijl (landelijk of een eigentijdse vertaling daarvan), detaillering, materialisatie en kleurgebruik afgestemd op de woning en worden meeontworpen ten tijde van het woningontwerp, zodat deze eventueel ook later kunnen worden toegevoegd

Overgang privé/openbaar

- Voorzijde wordt vormgegeven door een lage beukenhaag
- Bij hoekpercelen bestaat de zijdelingse perceelsgrens ook uit een haag

Openbare ruimte

- De brinkjes bestaan uit gras met bomen (extensief beheer) en eventueel enkele groenaccenten
- De bomenrijke scheggen bestaan uit ruiger gras en plaatselijk uit onderbeplanting van struiken
- In de openbare ruimte kunnen speelplekken worden opgenomen



Beeldkwaliteit

woonmilieu terpen



Gerealiseerde woningen waarbij de voorzijden gericht zijn op het open landschap (deel met continu water)



Gerealiseerde woning



Gerealiseerde woningen met landelijke uitstraling



Gerealiseerde woningen waarbij voorzijden gericht zijn op het open landschap (laagliggend deel kan onderlopen met water)

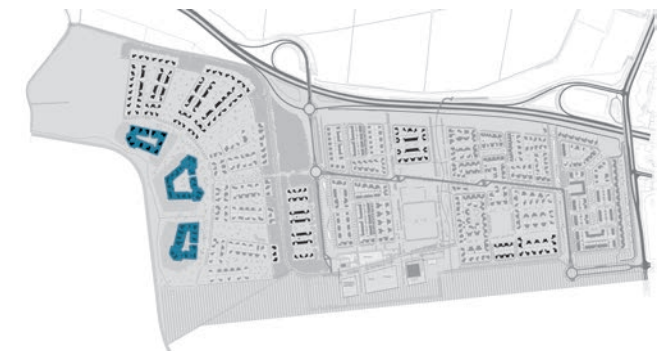
Karakteristiek

Dit woonmilieu wordt gevormd door drie terpen die als het ware de vooruitgeschoven bakens van het woongebied vormen. De terpen worden omringd door het open landschap waardoor de woningen veel ruimte om zich heen hebben en het karakter van dit woonmilieu getypeerd kan worden als ruim en open. Een deel van de terpen grenst direct aan een waterpartij.

De woningen zijn rondom een hofje gesitueerd en worden via dit hofje aan de binnenzijde ontsloten. Door het semi-openbare karakter hebben beide hofjes een intiem karakter.

Binnen dit woonmilieu zijn alleen vrijstaande woningen toegestaan die worden uitgevoerd met een lage goot en een kap.

De terpen zorgen voor een "zachte" overgang van het open landschap naar de rest van de woonwijk. De landelijk vormgegeven woningen zijn met de voorzijde op het open landschap georiënteerd. De voortuinen van de woningen vormen het verlengde van het open landschap. De erfafscheiding ontbreekt of wordt gevormd door een lage haag.





Landelijke architectuurstijl geheel uitgevoerd in de basiskleur

Plaatsing

- Woningtypologieën in dit woonmilieu zijn vrijstaande woningen (zie bestemmingsplan)
- De woningen zijn georiënteerd op de openbare ruimte en worden gesitueerd in de gevellijn aan de buitenzijde van de terp
- Bijgebouwen dienen op een dusdanige wijze in de hoofdmassa geïntegreerd of zodanig gesitueerd te worden dat deze niet dominant in de beeldvorming (vanuit het open landschap) aanwezig zijn
- Parkeren geschiedt op eigen terrein aan de achterzijde op het perceel (bereikbaar via het hofje aan de binnenzijde van de terp). In het openbare binnengebied van de middelste terp is eveneens ruimte voor parkeren

Massa en vorm

- De goot- en bouwhoogtes dienen uitgevoerd te worden conform het bestemmingsplan
- De bouwmassa's zijn eenvoudig en functioneel (niet samengesteld)
- Alle woningen worden uitgevoerd met kap. De kapvorm en -richting is vrij

- Massaopbouw aan- en bijgebouwen dient afgestemd te worden op die van het hoofdgebouw zodat er een samenhangend harmonieus geheel ontstaat

Gevelkarakteristiek

- De gevels worden vormgegeven in een landelijke architectuurstijl (inspiratie kan zijn de Drentse schuur)
- Plasticiteit van de gevel is vlak (beperkte dieptewerking/relief)

Detailering, kleur en materiaal

- Het materiaalgebruik van de gevel bestaat uit baksteen in de kleur donker rood-bruin (accentkleur ontbreekt)
- Gebruik handvorm baksteen (ruw oppervlak) ter versterking van het landelijke karakter
- Kappen worden vormgegeven met antracietkleurige pannen
- Detailering en ornamenten zijn kleinschalig en beperkt, passende bij een landelijke architectuurstijl
- Dakkapellen zijn in stijl, detailering, materialisatie en kleurgebruik afgestemd op de woning en worden meeontworpen ten tijde van het woningontwerp, zodat deze eventueel ook later kunnen worden toegevoegd

Overgang privé/openbaar

- Aan de voorzijde, richting open landschap, ontbreekt een erfafscheiding of wordt deze vormgegeven door een lage haag. Steigers/vlonders zijn niet toegestaan
- Zijdelingse perceelsgrens, grenzend aan openbaar gebied (hoekkavels): haag
- Aan de achterzijde (binnenzijde hofje) een haag

Openbare ruimte

- Het open landschap rondom de terpen wordt vormgegeven door een open natuurlijke inrichting bestaande uit inheemse beplanting en water. De westzijde wordt begrensd door de Sleenerstroom. Rondom de terpen heeft het gebied de functie van waterretentie waarbij een deel permanent water bevat. Het gebied zal voorzien worden van wandelpaden en extensief beheerd worden
- In de openbare ruimte kunnen speelplekken worden opgenomen

