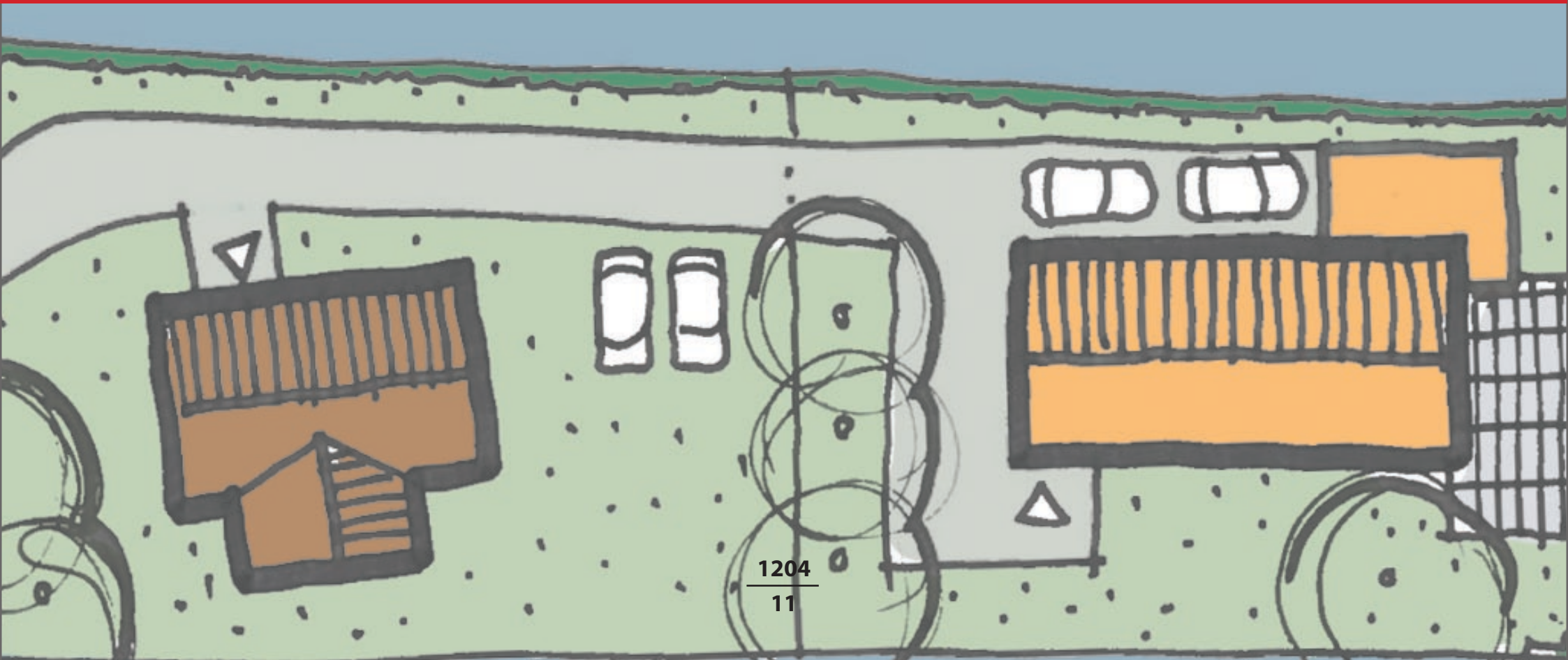


Welstandskader

Achterkavels Boezemlaan
Boskoop





bureau voor
STEDEBOUW

bezoek Boompjes 55
post Postbus 21639
3001 AP Rotterdam

T 010 240 05 40
F 010 413 55 74
E bgsv@bgsv.nl

www.bgsv.nl

Colofon

Deze uitgave is tot stand gekomen in opdracht van de gemeente Boskoop

Rotterdam, 12 april 2011

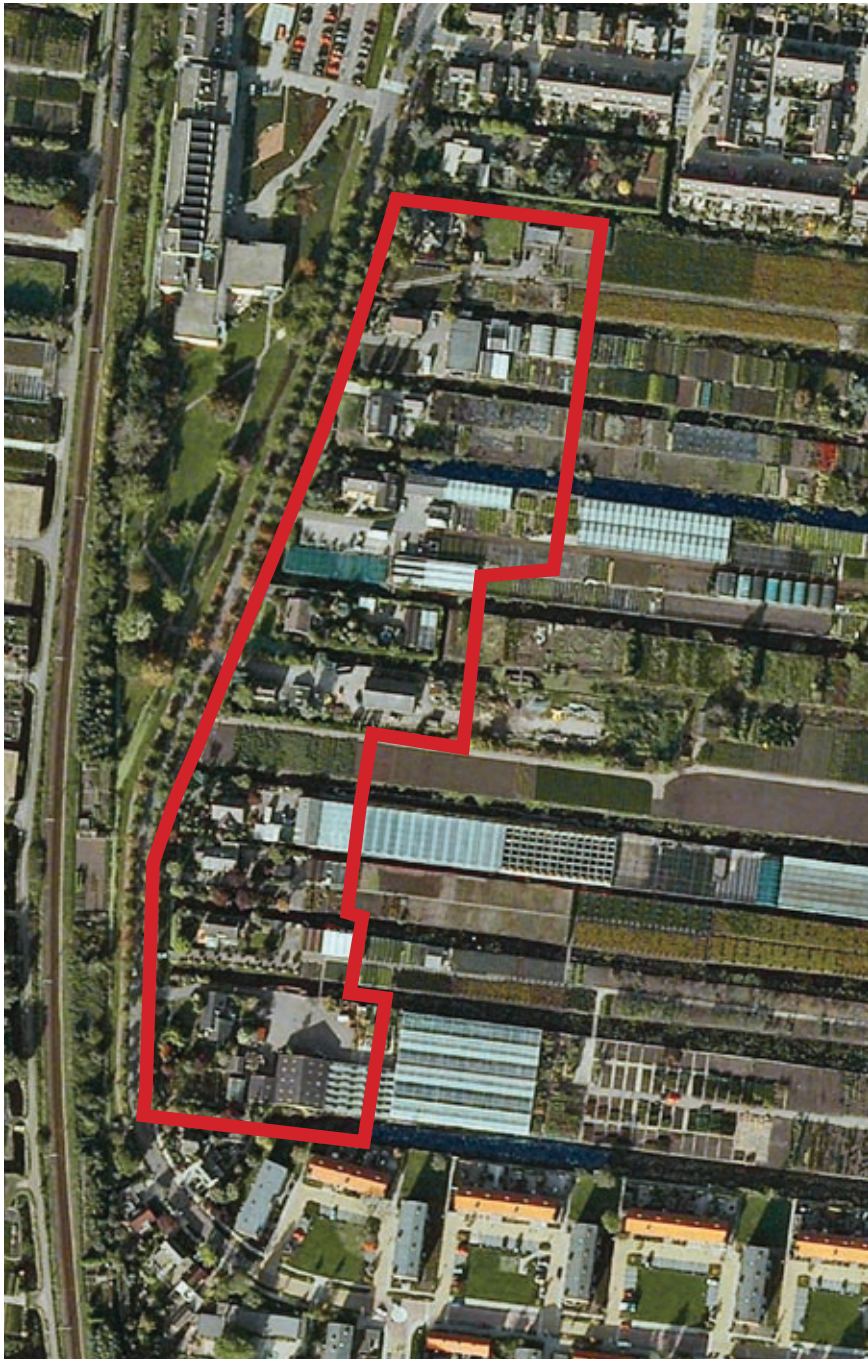
Welstandskader

Achterkavels Boezemlaan

Boskoop

Inhoudsopgave

1 Inleiding	5
Omgeving	5
2 Beleidskader	6
3 Ruimtelijk kader	9
4 Principes kavelpaspoort	13
5 Welstandscriteria	15
6 Bijlage kavelpaspoort per kavel	



bestaande bebouwing langs Boezemlaan en doorzichten

1 Inleiding

Voor Boskoop-Dorp wordt het bestemmingsplan uit 2009 geactualiseerd. Onderdeel van deze actualisatie is de Boezemlaan e.o. ter hoogte van Waterrijk West. In het bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt in dit gebied woningen te realiseren in de vorm van vrije kavels. Voor deze kavels dient een welstandskader opgesteld te worden. Het welstandskader bestaat uit een kavelpaspoort en een beschrijving van de gewenste beeldkwaliteit. Het kavelpaspoort geeft de stedenbouwkundige randvoorwaarden en de ruimtelijke kaders aan waarbinnen de bouwplanontwikkeling moet plaatsvinden. De gewenste beeldkwaliteit wordt beschreven en vertaald naar welstandscriteria waarop de bouwplannen getoetst kunnen worden. In voorliggend document wordt het welstandskader voor de achterkavels van de Boezemlaan beschreven. Dit kader bestaat uit zowel een kavelpaspoort als uit welstandscriteria.

Omgeving

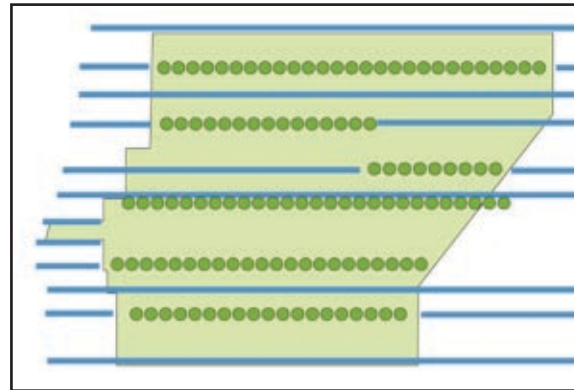
Boskoop is een groene gemeente ontstaan in een veenlandschap. Bebouwingslinten met daarachter langgerekte kavels (kwekerijen) bepalen de structuur van het dorp. Het bebouwingsbeeld langs de linten is gevarieerd en kleinschalig: vrijstaande woningen omringd door sloten.

Een deel van het tussen de linten gelegen agrarisch gebied is getransformeerd tot woongebied. Zo zal ook het gebied ten oosten van de Boezemlaan veranderen in een enigszins verscholen intieme maar groene woonwijk: Waterrijk-West. De structuur van de nieuwe wijk wordt gedomineerd door het onderliggende slagenlandschap: sloten en groene lanen wisselen elkaar af. De randen worden ruim en met breed water vormgeven. De wijk kent voor de auto twee entrees: vanaf de Boomgaard en vanaf de Boezemlaan. Voor de fiets zijn er meerdere routes door het gebied mogelijk, waarbij minimaal één route uitkomt op de Boezemlaan. Een tweede ontsluiting wordt nog onderzocht.

Waterrijk ligt letterlijk verscholen achter de lintbebouwing van de Boezemlaan. Het lint bestaat uit grote kavels met daarop vrijstaande bebouwing, het merendeel één laag en een kap hoog.

Aan de achterzijde van de kavels staan verschillende schuren en bijgebouwen die hun functie deels hebben verloren met het verdwijnen van het agrarisch gebruik. Zowel aan de Boezemlaan zelf als op de achterkavels zijn er mogelijkheden om te verdichten.

Op een drietal plekken kunnen tussen de bebouwing aan de Boezemlaan woningen worden toegevoegd. De huidige bewoners wordt de mogelijkheid geboden om op de achterkavels woningen te realiseren. Uitgangspunt van de gemeente is dat de woningen in maat en schaal moeten passen bij de bestaande lintbebouwing en bij de schuren en kassen die er gestaan hebben. Daarnaast is het wenselijk dat zij een bijdrage leveren aan het gewenste (intieme) woonmilieu van Waterrijk West en waar mogelijk de leesbaarheid en de hoofdstructuur van de wijk versterken.



toekomstige invulling Waterrijk-West



2 Beleidskader

Structuurplan

Voor de gemeente Boskoop is in 2005 een structuurplan opgesteld. Het structuurplan is het ruimtelijk toetsings- en ontwikkelingskader voor Boskoop tot 2015. In het structuurplan zijn een viertal speerpunten benoemd:

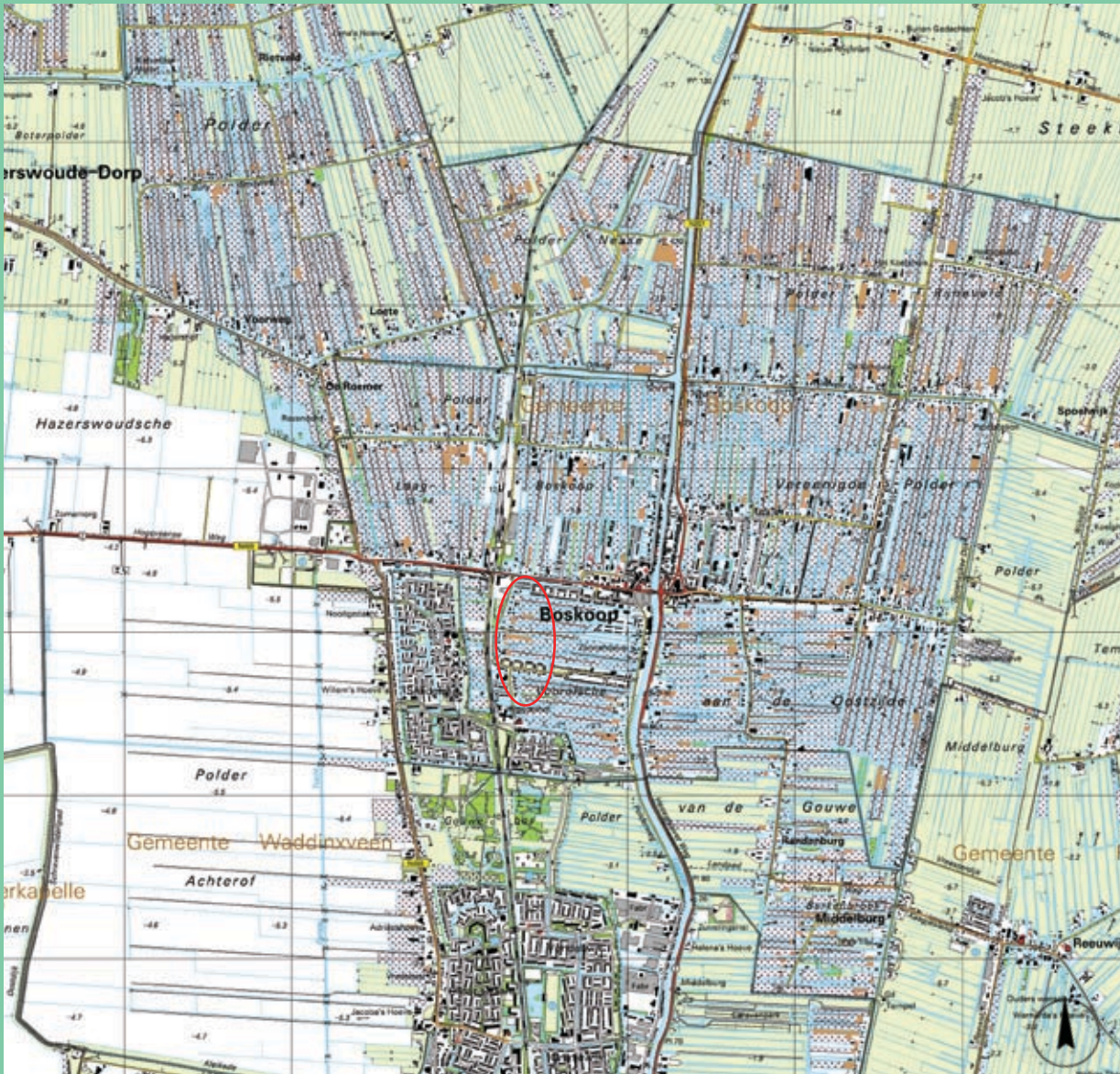
- Versterk de bomensteelt
- Bouw vernieuwend voor de lokale vraag
- Koester de karakteristieken van Boskoop
- Benut de strategische ligging

Voor de bebouwing van de achterkavels is vooral het derde punt van belang. Ontwikkeling vindt plaats met als uitgangspunt de karakteristieke verkavelingspatronen en de structuur van sloten, wegen en bebouwing. Daarnaast staat behoud van het groene en kleinschalige karakter van Boskoop centraal.

De slagenverkaveling in het veenontginningsgebied heeft niet overal dezelfde richting. In het zuidelijk deel van Boskoop heeft de ontginning plaatsgevonden vanaf wegen langs de Gouwe en parallel aan de Gouwe (Noordeinde, Zuidwijk). De kavelrichting is hier oost-west, haaks op de noord-zuid georiënteerde ontginningsassen.

Op de koppen van de kavels vestigden zich de boeren en tuinders. Door de smalle kavels zijn de boerderijen in de lengterichting van de kavel gesitueerd en is de kopse kant aan de weg de fraaie voorgevel geworden. De slagenverkaveling van smalle percelen en brede sloten loodrecht op wegen en vaarten is cultuurhistorisch karakteristiek, evenals de profielen van de oorspronkelijke ontginningswegen en de vele bruggen en bruggetjes. Dit beeld is nog goed te ervaren vanaf een aantal wegen en vaarten. Op de perceelkoppen van de aangrenzende erven komt monumentale en/of karakteristieke bebouwing en beplanting voor. De Boezemlaan sluit op hoofdlijnen aan op dit karakteristieke beeld.

Boskoop bouwt voor de lokale woonbehoefte binnen de mogelijkheden van de bestaande landschappelijke en stedelijke structuur. In het structuurplan wordt Waterrijk benoemd als een inbreidingslocatie, waar een groot deel van het woningbouwprogramma wordt gerealiseerd. Ook voor Waterrijk geldt dat



ontwikkeling plaatsvindt met als uitgangspunt de karakteristieke verkavelingspatronen van sloten, wegen en bebouwing en behoud van het groene karakter en een representatief en aantrekkelijk aanzien.

Bestemmingsplan

In 2009 is een bestemmingsplan opgesteld waarvan een deel in 2011 wordt geactualiseerd. Het bestemmingsplan is een nadere, juridische uitwerking van de in het structuurplan genoemde ontwikkelingen. In de actualisatie van het bestemmingsplan is de Boezemlaan als locatie aangegeven. De bestemming van het gebied wordt daarin afgestemd op het huidige gebruik (kwekerij) met beperkte ontwikkelruimte in de vorm van een bouwrecht. Aan de achterzijde van de kavels (de achterkavels) en op een aantal plekken aan de Boezemlaan (de 'gaten') kan middels een wijzigingsprocedure woningbouw worden gerealiseerd. Een aantal hiervan worden direct in het bestemmingsplan opgenomen. De kavelpaspoorten zijn een aanscherping van de regels uit het bestemmingsplan.

Welstandsnota

Voor de gemeente Boskoop is in 2004 een welstandsnota opgesteld. Een welstandsnota is, kort gezegd, het beleidsdocument dat moet voorzien in de criteria die Burgemeester en Wethouders hanteren bij het beoordelen van een bouwaanvraag op welstandsvereisten. De criteria worden in belangrijke mate ontleend aan de stedenbouwkundige, cultuurhistorische en landschappelijke context, maar zijn zelf bouwkundig van aard en gekoppeld aan de locatie. In de welstandsnota wordt aangegeven welke bouwwerken vergunningsvrij zijn (zij voldoen aan de loketcriteria) en wordt verwezen naar welstandscriteria die zijn opgenomen in andere documenten zoals beeldkwaliteitsplannen.

Het welstandsbeleid in de gemeente Boskoop is in sterke mate gebiedsgericht. Per gebied zijn daarom welstandscriteria opgesteld. De Boezemlaan valt binnen het gebied 'boomteeltgebied' die als volgt wordt beschreven:

Een groot deel van het buitengebied met de geschikte veengron-

den, bestaat uit boomkwekerijen. De landschappelijke structuur bestaat uit de kenmerkende slagenverkaveling haaks op de weg, met bebouwing op de koppen van de kavels, aan de weg (het historische bebouwingslint) gesitueerd. Het zijn vooral 'kwekerswoningen', bedrijfswoningen en bijgebouwen, loodsen en kassen, op de kwekerijen die het gevarieerde bebouwingsbeeld bepalen. De oudere kwekerswoningen zijn groot en villa-achtig, het zijn voorbeelden van vroegere bouwstijlen en er is sprake van buitenlandse architectuurinvloeden. De nieuwere woningen zijn meestal ook groot en vrijstaand, met veel aandacht voor de detaillering. Alle stijlen en leeftijden komen naast elkaar voor. De plaatsing midden op een ruim kavel in het groen, met vaak een sloot tussen weg en voortuin, zorgt voor een representatief en aantrekkelijk aanzien. Er is een grote verscheidenheid in kleur- en materiaalgebruik, waarbij natuurlijke materialen en een terughoudend kleurgebruik de boventoon voeren. Voor de kwekerswoningen zijn in de welstandsnota objectcriteria geformuleerd. Nieuwe bebouwing aan de Boezemlaan moet hieraan voldoen. Deze criteria vormen daarom de basis voor de op te stellen richtlijn voor de beeldkwaliteit en zijn daarin verder aangescherpt.



A-C kwekerswoningen

1-13 achterkavels

accent achterkavels

ontsluiting Waterrijk

zichtassen

principe schets



'standaard' kwekerswoning



afwijkende kwekerswoning: Boezemlaan 6



schuren op achterkavels

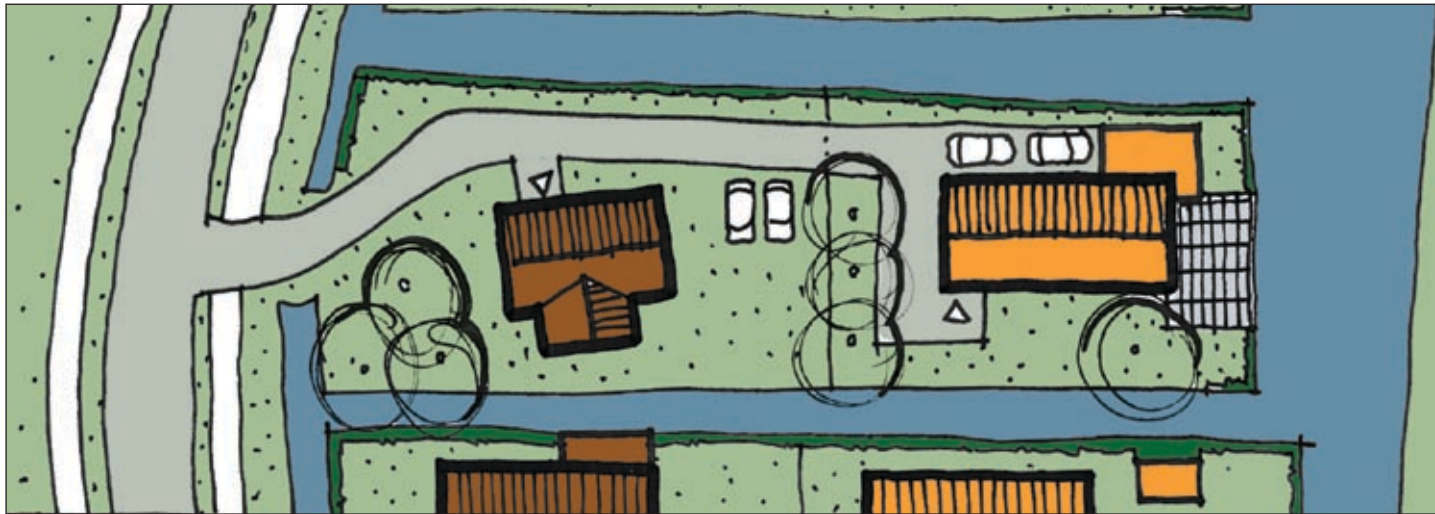
3 Ruimtelijk kader

In dit welstandskader worden voor zowel de woningen aan de Boezemlaan, de kwekerswoningen, als voor de woningen daarachter, op de achterkavels, het ruimtelijk kader en de gewenste beeldkwaliteit beschreven. Een viertal achterkavels onderscheidt zich doordat zij een bijzondere positie hebben ten opzichte van het aangrenzende Waterrijk, deze woningen zijn benoemd als accentwoningen.

De woningen aan de Boezemlaan zijn te karakteriseren als kwekerswoningen. Ten opzichte van de in het welstandskader beschreven kenmerken van kwekerswoningen is de variatie aan de Boezemlaan beperkt. Het zijn bijna allemaal eenvoudige woningen van één laag en een kap hoog. De kap is een zadeldak met een helling van 45 graden of minder, uitgevoerd in grijze of bruin-rode pannen. De gevel is van baksteen, in een gele tint, enkele woningen hebben een accent van hout. Boezemlaan nummer 6 is hierop een uitzondering: deze is twee lagen met een kap hoog, van rode steen en in het type 'notariswoning'. De woningen die aan de Boezemlaan kunnen worden toegevoegd sluiten in kleur en bouwhoogte op deze woning aan, terwijl de kap familie is van de overige woningen. Hierdoor ontstaat meer variatie, kenmerkend voor de linten met kwekerswoningen, terwijl het geheel een stedenbouwkundig ensemble blijft. De woningen zijn baksteen volumes met de ramen als gaten daarin. Alle woningen staan onder een hoek aan de Boezemlaan; hierdoor springen woningen ten opzichte van elkaar naar voren/achteren waardoor de individualiteit van de woning wordt benadrukt. De nieuwe woningen aan de Boezemlaan passen in dat beeld. Daarom is een vaste rooilijn aangegeven en mag in de voortuin niet gebouwd worden. De bebouwing staat op de kavel met aan weerszijden doorzichten naar achter.

Achterop het erf van de kwekerswoningen staan schuren, loodsen en kassen. Deze zijn over het algemeen in de lengterichting van het perceel gebouwd, soms zelfs tot op de waterlijn. In plaats van deze erfbebouwing mag achter op het perceel één woning worden gebouwd. Deze woning refereert in zijn vorm en materialisering aan de schuren, loodsen en kassen. Het zijn lage, langgerekte gebouwen, in de lengterichting van het perceel. De kap is een eenvoudig zadeldak met een groot overstek. Het is de blikvanger van de woning. De kleuren van gevel en dak liggen dicht bij elkaar. Materialen zijn 'licht' en transparant; glas en hout of juist donker (in contrast met de ervoor gelegen woning): hout of steen. De gevelindeling is er één van grote vlakken; open of dicht. Dit in tegenstelling tot een gevel met gaten. De woningen staan aan de noordzijde van het perceel met de tuin op het zuiden. Vanaf de Boezemlaan blijven zo vrije doorzichten naar het gebied erachter mogelijk.

De woningen op de achtererven liggen aan een brede (openbare) watergang die de grens vormt tussen Waterrijk en de kavels. De eerste 4 meter vanaf het water mag niet bebouwd worden, zodat langs het water een groene oever ontstaat. Op een viertal locaties ligt de bebouwing van de achterkavel op een, vanuit Waterrijk West gezien, markante plek. Deze bebouwing ligt aan de achterkant van het perceel, zichtbaar vanaf Waterrijk en met een representatieve gevel aan deze zijde. De bebouwing kan hierop reageren door een grotere bouwhoogte en een andere kaprichting.



voorbeeld invulling



beschoeiing op de overgang naar het water



laag begroeid hekwerk op de waterlijn

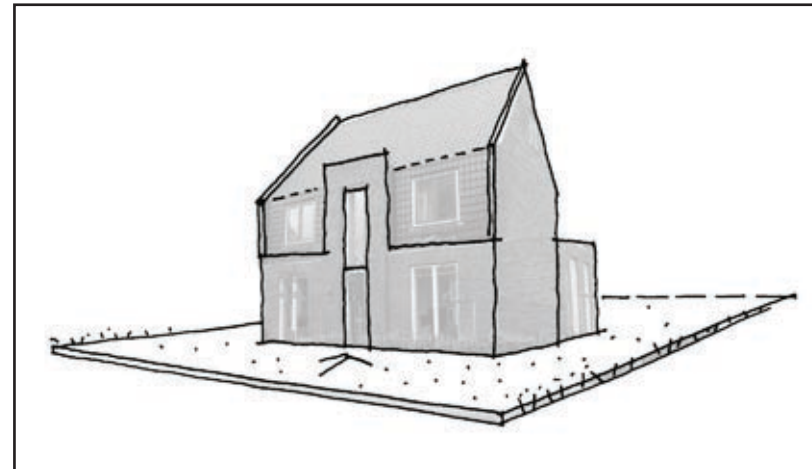


groene haag op de waterlijn

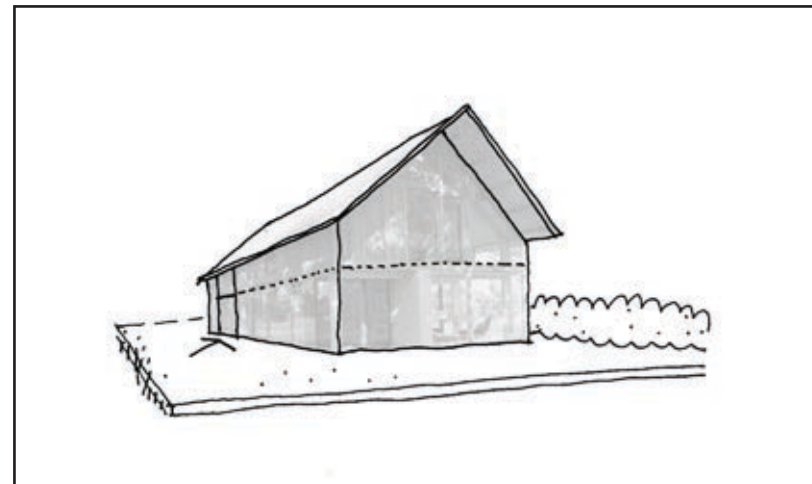
De kavelsloten tussen de percelen zijn smal. De kavels zijn steeds asymmetrisch ingericht: een grote tuin aan de zuidzijde, een smalle tuin en bijgebouwen aan de noordzijde. De overgang tussen kavel en water is in alle gevallen een eenvoudige beschoeiing. Tussen tuin en kavelsloot aan de noordzijde is er sprake van geen, een lage of een groene erfscheiding. Aan de zuidzijde van de kavelsloot wordt op de waterlijn een groene erfscheiding voorgeschreven. Bijvoorbeeld een haag, een begroeid hekwerk, of een afscheiding met wilgentenen. Hierachter bevinden zich auto's, bijgebouwen en hoofdgebouw. De privacy op het kavel wordt zo gegarandeerd. Daarnaast blijven de doorzichten tussen Boezemlaan en Waterrijk-west open en groen.

Volgens de parkeernormen van de gemeente Boskoop moeten voor de woningen 2,2 parkeerplaatsen voor de bewoners en 0,3 parkeerplaatsen voor bezoekers worden gerealiseerd. Aangezien er aan de Boezemlaan niet in het openbaar gebied geparkeerd kan worden moet de volledige parkeerbehoefte op de kavels worden gerealiseerd. Per kavel moeten drie opstelplekken worden gerealiseerd: naast of achter elkaar. Daar waar de kavels heel smal zijn: aan de ontsluitingsweg van Waterrijk en aan de noordzijde naast Boezemlaan 6, wordt volstaan met twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Bezoekers kunnen hier parkeren langs de ontsluitingsweg van Waterrijk. Aan de noordzijde is voor bezoekers dubbelgebruik van de parkeerplaatsen behorende bij het verzorgingshuis mogelijk.

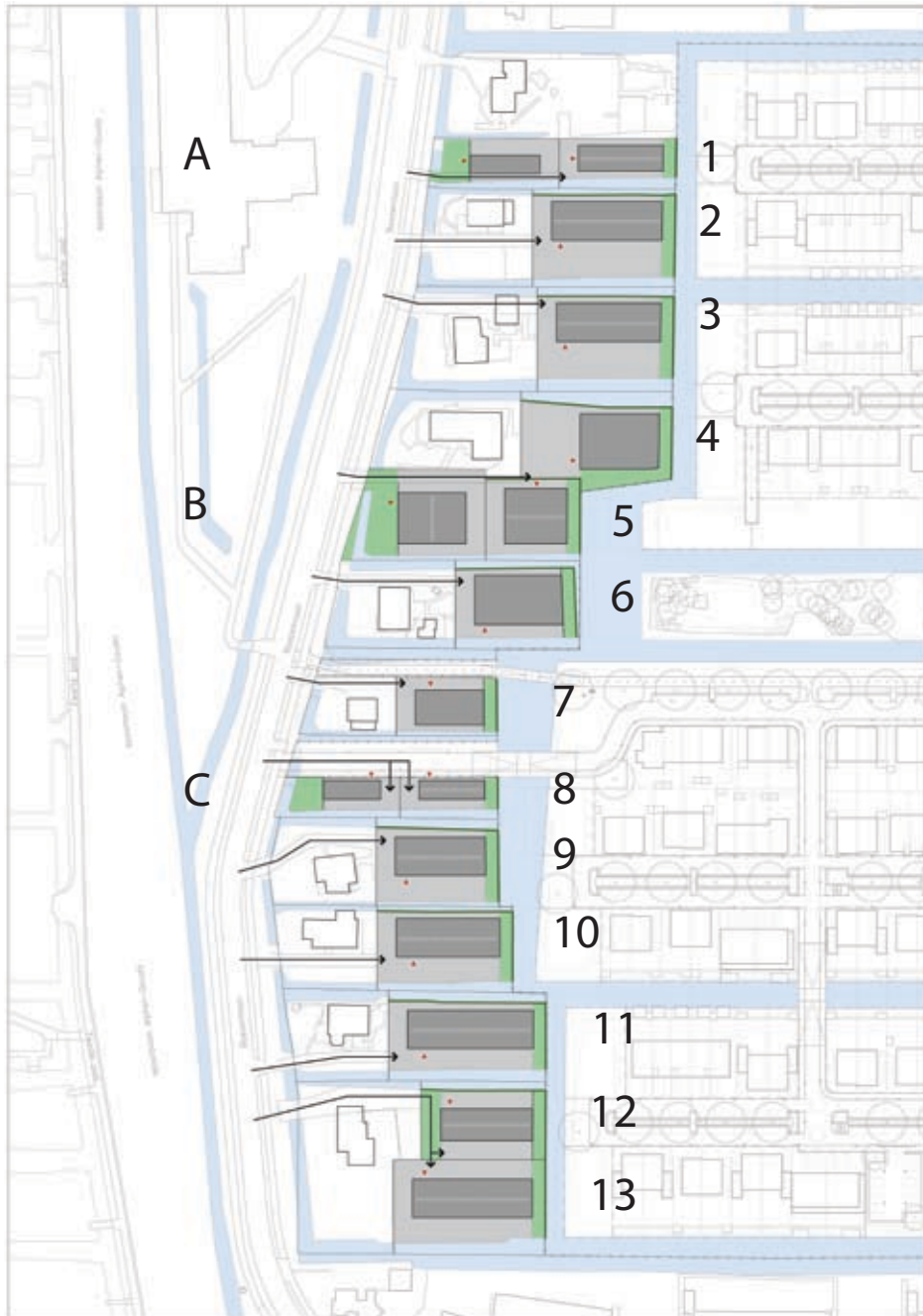
Het ruimtelijk kader en de beeldkwaliteit zijn hieronder vertaald in een kavelpaspoort en in welstandscriteria.



kwekerswoning

















woning op achterkavel



kavelpaspoorten



principe kavelpaspoort

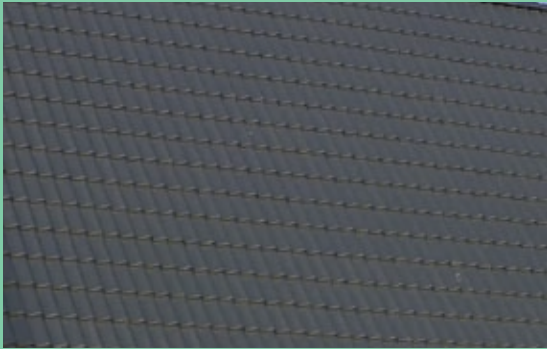
-  water
-  kavel
-  bouwvlak
-  indicatie grondoppervlak
-  bebouwingsvrije zone
-  parkeerplaatsen
-  rooilijn hard
-  kavelgrens zacht
-  kadastergrens
-  erfafscheiding haag
-  voorzijde
-  oprit
-  kaprichting
-  minimale afstanden



4 Kavelpaspoort

De kavelpaspoorten zijn per kavel op maat gemaakt. Een aantal algemene spelregels zijn daarbij vertaald in een tekening voor het specifieke kavel. Hieronder worden de spelregels uiteengezet en geïllustreerd aan de hand van een voorbeeldkavel. Het op het kavel toegesneden paspoort bevindt zich in de bijlage.

- Per bouwvlak mag één woning worden gerealiseerd, tenzij anders aangegeven.
- Het hoofdvolume staat evenwijdig aan zijwaartse perceelgrens (kavelsloten).
- Bebouwing van hoofdgebouw moet plaatsvinden binnen het aangegeven bouwvlak:
 - Op 2 meter afstand van het water aan weerszijden van het perceel.
 - Op 4 meter afstand van het water aan de Waterrijk-zijde.
 - Op 6 meter afstand van aangrenzend kavel.
- Binnen het bouwvlak mag het grondoppervlak van de woning maximaal 150m² bedragen bij een woning van één laag met een kap. Bij twee lagen met een kap is het grondoppervlak maximaal 100 m² of 120 m².
- Hoogte achterkavels maximaal één laag met een kap:
 - Goot maximaal 4 meter.
 - Nok maximaal 9 meter.
- Hoogte kavels aan Boezemlaan en een drietal accentwoningen op kopkavel: maximaal twee lagen en kap:
 - Goot maximaal 6 meter.
 - Nok maximaal 11 meter.
- Verplichte rooilijn voor bebouwing aan Boezemlaan .
- Verplichte rooilijn voor accentwoningen op achterkavel .
- Een zone van 4 meter tot de waterlijn aan de Waterrijk-zijde heeft de bestemming tuin: hier zijn bijgebouwen niet toegestaan.
- Aan de Boezemlaan heeft de voortuin de bestemming tuin: hier zijn bijgebouwen niet toegestaan.
- Voor de voorgevelrooilijn zijn bijgebouwen en aan- en opbouwen alleen toegestaan met een omgevingsvergunning.
- Bijgebouwen buiten het bouwvlak zijn maximaal 50m² voor een kavel tot 1000m² en maximaal 60m² voor een kavel tussen de 1000m² en 1500m².
- Bijgebouwen zijn maximaal 6 meter hoog met een goot op maximaal 3 meter en de nok minimaal 2 meter lager dan de nok van het hoofdgebouw.
- Ontsluiting achterkavels vindt plaats via het voorste kavel en de bestaande oprit aan de Boezemlaan (juridisch geregeld via recht van overpad).
- Op het eigen terrein drie parkeerplaatsen worden gerealiseerd, tenzij anders is aangegeven (2 parkeerplaatsen). Parkeerplaatsen zijn 2,5 bij 6 meter.
- Voor de kwekerswoningen een entree (voorgevel) aan de Boezemlaan-zijde. Voor de achterkavels is, tenzij anders aangegeven, de zuidgevel de representatieve, formele voorzijde van de woning. Deze rooilijn geldt als voorgevelrooilijn. De daadwerkelijke entree (voor deur) kan zich aan een andere zijde bevinden.
- Aan het openbaar gebied (inclusief openbaar water) en aan de voorzijde van het hoofdgebouw een erfscheiding van maximaal 1 meter hoog of een groene erfscheiding.
- Overgang naar het water middels een beschoeiing. Aanleg terras aan het water is toegestaan, mits op eigen terrein gerealiseerd.
- Aan de noordzijde en de oostzijde van het kavel een groene erfscheiding.



referentie beelden Kwekerswoning

5 Welstandscriteria

De nieuwe woningen moeten passen in het eerder beschreven ruimtelijk kader. Voor de kwekerswoningen, de woningen op de achterkavels en de accentwoningen gelden andere beeldkwaliteitseisen/criteria. Per type worden de eisen hieronder uiteengezet. Individuele bouwplannen zullen door de welstandscommissie hieraan worden getoetst.

A-C Woning aan Boezemlaan; "kwekerswoningen"

Algemeen

Als aanvulling op de bestaande kwekerswoningen. Eenvoudige rechthoekige volumes, maar in kleur en bouwhoogte onderscheidend. Door hun vrijstaande positie op de kavel hebben zij een representatief en aantrekkelijk aanzien. Ontworpen met aandacht voor detaillering, zoals dakkapellen, balkons en andere ornamenten.

Plaatsing

Voor op kavel met vaste rooilijn.

Voorgevel gericht op de weg.

Vrijstaand op de kavel:

- langs zijkanten doorzichten mogelijk.
- tuin aan voor- en achterzijde van hoofdgebouw.

Massa en vorm bebouwing

Bebouwing is individueel en afwisselend.

Aanbrengen van variatie ten opzichte van omliggende bebouwing: twee lagen met kap.

Rechthoekige bouwmassa's of samengestelde bouwmassa's, evenwijdig aan zijdelingse kavelgrens.

Kap met overstek, minimaal 40 graden.

Nokrichting haaks of evenwijdig aan perceelgrens, vast waar aangegeven.

Alzijdig georiënteerde gebouwen met aan alle zijde ramen.

Gevel met gaten: baksteengevel met diepe neggen.

Evenwichtige en hiërarchische opbouw in de gevel.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

Het overheersende materiaal is (bak)steen.

Verzadigde rood-bruine kleur.

Details eventueel in andere materialen.

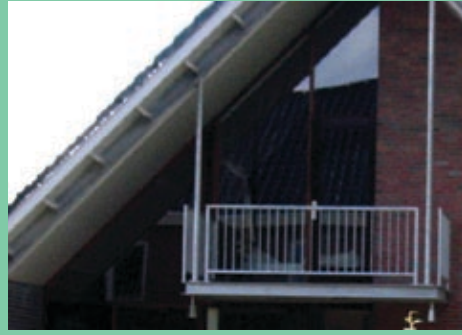
Aan- en uitbouw aan achterzijde mogelijk in contrasterende kleur en materiaal.

Dakpannen in antraciet grijs.

Zorgvuldige detaillering met toepassing van hoogwaardige materialen.

Detaillering en ornamenten passend bij de toegepaste architectuur stijl.





referentie beelden achterkavels en accenten

1-13 Woning achter op kavel (achterkavels)

Algemeen

Achter de kwekerswoningen staan schuren, bijgebouwen en kassen. De woningen die achterop de kavels staan refereren in architectuurstijl hieraan. Het is eenvoudige bebouwing zonder ornamenten. De kap is markant en met een groot overstek.

Plaatsing

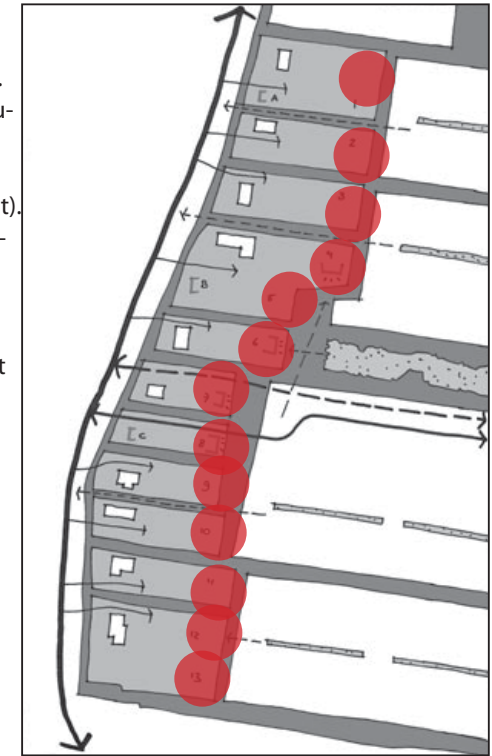
Aan twee zijden van de woning doorzichten mogelijk. Asymmetrisch, aan noordzijde, op kavel met tuin aan zuidzijde. Langgerekt bouwvolume.

Massa en vorm bebouwing

Bebouwing is individueel.
Passend bij omliggende erfbebouwing: één laag met kap.
Enkelvoudige, rechthoekige bouwmassa's: schuren.
Kap met overstek minimaal 60 centimeter.
Zadeldak met een hoek van minimaal 30 graden.
Nokrichting hoofdbouwmassa; evenwijdig aan perceelgrens.
Een gevelindeling in grote vlakken; grotendeels gesloten vlakken of juist helemaal open vlakken. Ramen zijn glasvlakken die doorlopen tot aan het dak of tot aan het maaiveld.
Voorzijde van de woning gericht op de tuin.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

Het overheersende materiaal is hout met veel glas of baksteen. Eén grondtoon per woning in verschillende nuances. In de kleuren bruin-grijs, geel grijs (hout) of donkerbruin-zwart. Voeg en gevelsteen in dezelfde kleursoort. Diepe voegen. Daken in harmonie met de gevel (eveneens dezelfde kleursoort). De dakbedekking bestaat uit riet, leisteen, vegetatiedak of dakpannen in de kleur antraciet. Zorgvuldige detaillering met toepassing van hoogwaardige materialen. Op- en aanbouw in zelfde materialen en ondergeschikt aan het geheel. De kap blijft ondanks op en aanbouwen de blikvanger; onderbrekingen van het dakvlak (dakkapellen) voor maximaal 25% van het oppervlak.





referentie beelden achterkavels en accenten

4, 6, 7, 12 Accentwoning

Algemeen

Van de achterkavels zijn een viertal woningen strategisch gelegen tussen de Boezemlaan en Waterrijk. Zij liggen opvallend aan het einde van zichtlijnen. Zij spelen zo een belangrijke rol in de herkenbaarheid en leesbaarheid van Waterrijk-west. In architectuurstijl en materialisering maken zij onderdeel uit van de achterkavels, maar in massa reageren zij op de bebouwing van Waterrijk West.

Plaatsing

Aan twee zijden van de woning doorzichten mogelijk.
Centraal, in de middenas, op de kavel.
Vaste positie: achterop kavel met een vaste rooilijn.
Een representatieve gevel in de rooilijn.

Massa en vormbebouwing

Bebouwing is individueel.
Passend bij de bebouwing aan de Boezemlaan en de bebouwing van Waterrijk:
één laag of twee lagen met kap.
Eenvoudige rechthoekige bouwmassa, mogelijk een samengestelde bouwmassa.
Kap met overstek minimaal 60 centimeter.
Zadeldak met een helling van minimaal 40 graden.
Nokrichting haaks of evenwijdig aan perceelgrens, vast waar aangegeven.
Een gevelindeling in grote vlakken; grotendeels gesloten vlakken of juist helemaal open vlakken. Ramen zijn glasvlakken die doorlopen tot aan het dak of tot aan het maaiveld.

Alzijdig georiënteerde gebouwen met aan alle zijde ramen.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

Het overheersende materiaal is hout met veel glas of baksteen.
Eén grondtoon per woning in verschillende nuances. In de kleuren bruin-grijs, geel grijs (hout) of donkerbruin-zwart.
Voeg en gevelsteen in dezelfde kleursoort. Diepe voegen.
Daken in harmonie met de gevel (eveneens dezelfde kleursoort).
De dakbedekking bestaat uit riet, leisteen, vegetatiedak of dakpannen in de kleur antraciet.
Zorgvuldige detailering met toepassing van hoogwaardige materialen.
Op- en aanbouw in zelfde materialen en ondergeschikt aan het geheel.
De kap blijft ondanks op en aanbouwen de blikvanger; onderbrekingen van het dakvlak (dakkapellen) voor maximaal 25% van het oppervlak.



BG
SV

bureau voor
STEDBOUW