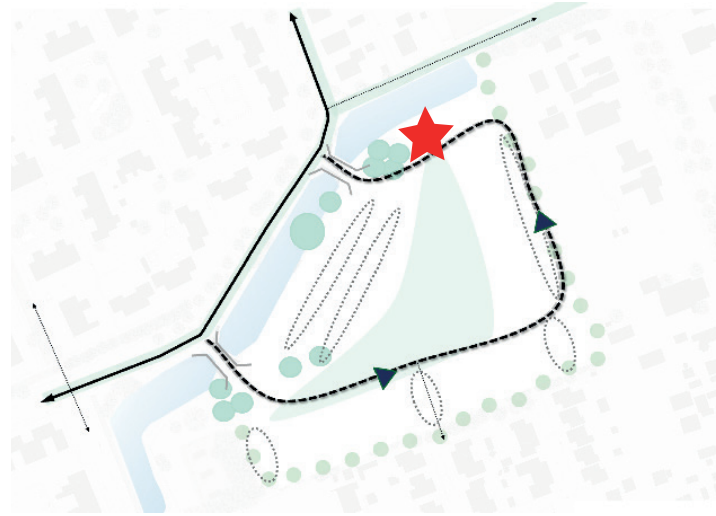


BOUWENVELOPPE DE WETTERWILLE



In landschappelijk casco



visie op hoofdlijnen



Betekenis van plek:

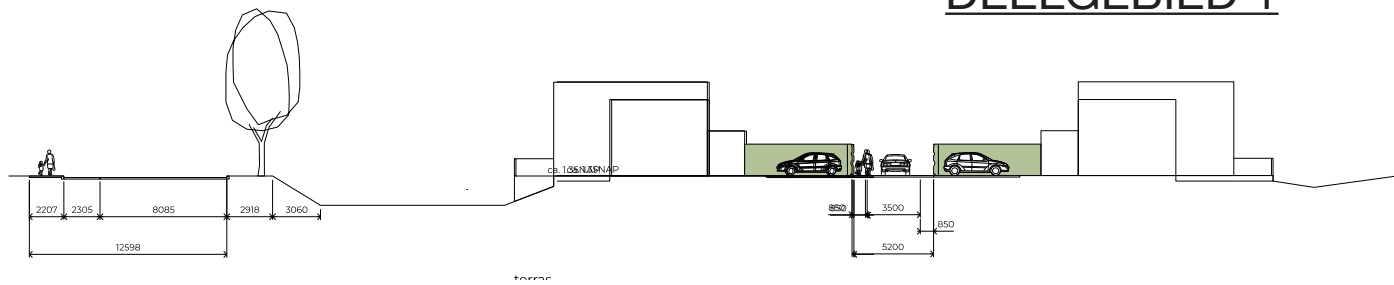
- onderdeel van het landschappelijk casco
- groene omlijsting naar de omgeving
- royale waterpartij aan de Wetterwille
- openbaar toegankelijk park als binnenruimte
- mix van woningtypologieën: gezinswoningen en seniorenwoningen
- stedenbouwkundig hoogte accent op hoek richting het Noord

Eisen inrichting buitenruimte:

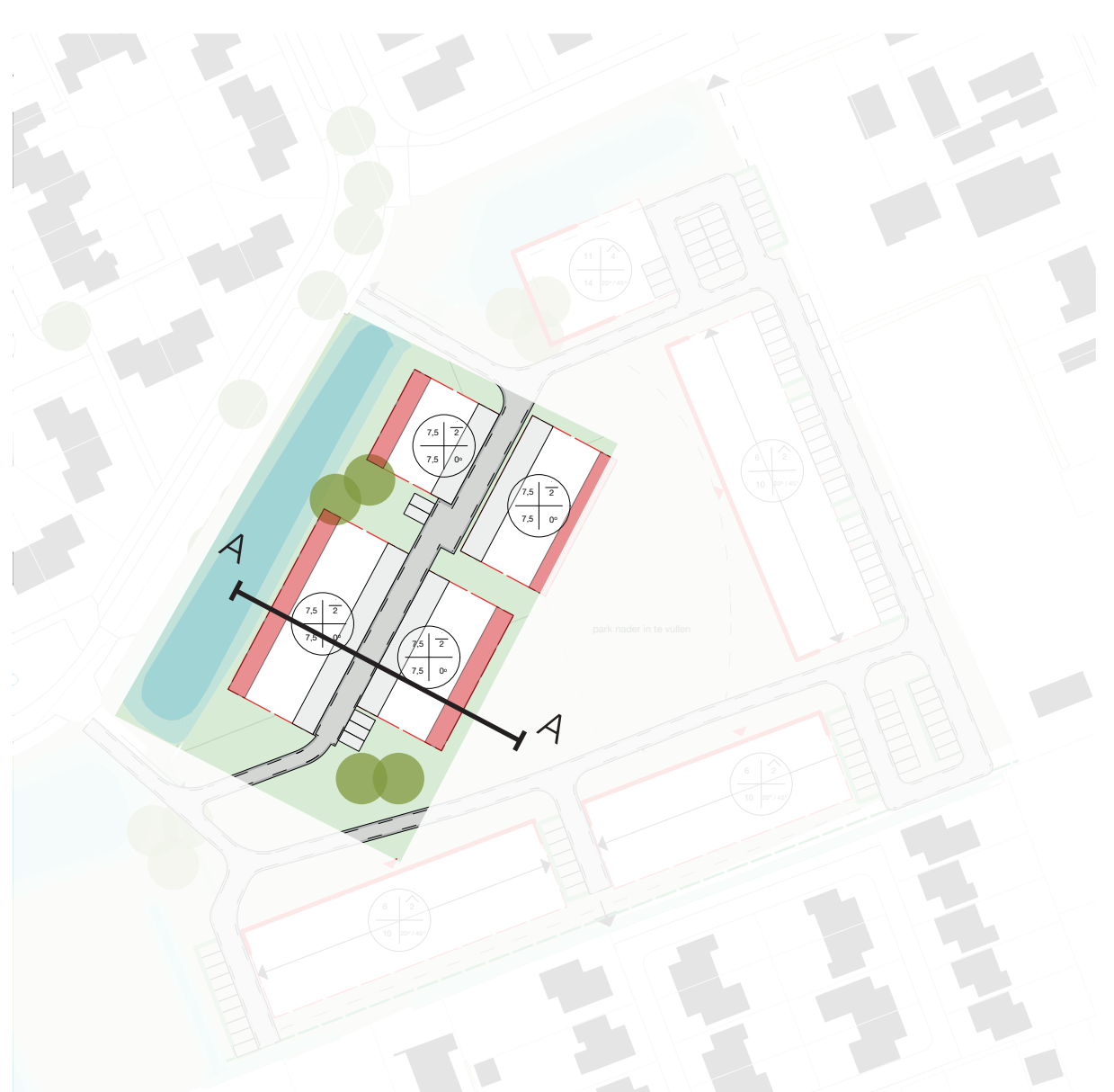
- Groene omlijsting naar omgeving:
 - Aan zuidelijke erfgrens langs bestaande sloot middels een onderhoudspad (min 5m breedte, waarvan max 1,5m verhard ten behoeve van achterontsluiting)
 - Aan oostzijde middels ontsluitingsstraat (6m breedte) met dichte houtwal op erfgrens (minimaal 2,5 m breedte)
 - Aan noordzijde middels groene oever / rietkraag tussen bebouwing en bestaande waterpartij
 - Aan parkzijde: middels open groen, met een heldere (in het architectuurbeeld opgenomen) afscheiding tussen privé buitenruimten en openbaar gebied (max 2,5m van gevel)
- park met open groen karakter met enig reliëf (maximale helling 1:3) en behoud waardevolle bomen;
- ontsluitingsweg door het park van 3,5 meter breedte met eenrichtingsverkeer;
- heldere entrees (accentuering dammen) vanaf Wetterwille
- parkeren binnen plangebied. De parkeernormen die gelden zijn: Appartementen: 1,8 / Rijwoningen 1,9 Patio's 1,9
- parkeren vindt plaats de aangewezen parkeercoffers (zie visie op hoofdlijnen) of op eigen achtererf. Parkeren is niet mogelijk langs straat door park - dit dient fysiek, doch subtiel, onmogelijk gemaakt;
- parkeren landschappelijk ingepast zodat deze vanuit het park minimaal zichtbaar is;
- waterinfiltratie en waterberging in parkstructuur en reliëf oplossen;
- afwaarderen profiel Wetterwille + doorgang richting het Noord ten behoeve van groen.

STEDENBOUWKUNDIGE KADERS

DEELGEBIED 1



principedoorsnede



legenda



Eisen Hoofdgebouw:

- plaatsing binnen bouwvlak;
- maximaal 2 lagen met plat dak, met voldoende variatie in hoogte (minimaal 30% van gevel is 1 laag met plat dak om relatie met achterliggend park vanaf Wetterwille te leggen);
- maximale bouwhoogte 7,5 meter;
- bebouwing heeft een overhoekse uitstraling richting park;
- entree geïntendeerd op straat, representieve gevel aan achterzijde richting park/water, niet-repenterend binnen rooilijnzone;
- terugliggende bouwvolumes aan achterzijden tussen de individuele woningen;
- er is sprake van een evenwichtige en heldere massaopbouw;
- gelaagde overgang tussen openbaar en privé ruimten;
- voordeuren zijn in samenhang met private parkeervoorziening en bijgebouwen vormgegeven;
- installaties of zonnepanelen niet zichtbaar vanaf de weg en/of park

Eisen Bijgebouwen:

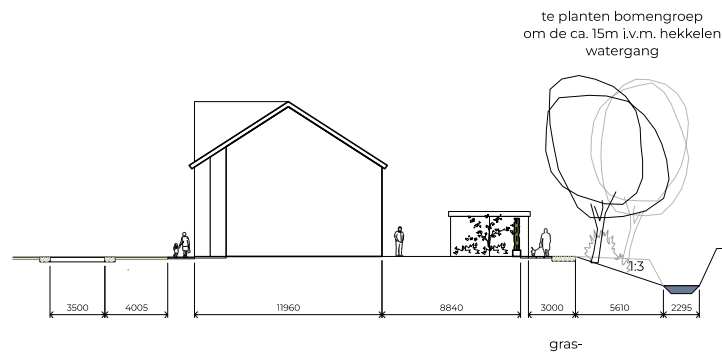
- bijgebouw in één helder bouwvolume gecombineerd met naastliggende kavel
- bijgebouw is eenvoudig, 1 laag met plat dak
- maximale bouwhoogte 3 meter

Eisen Beeldkwaliteit:

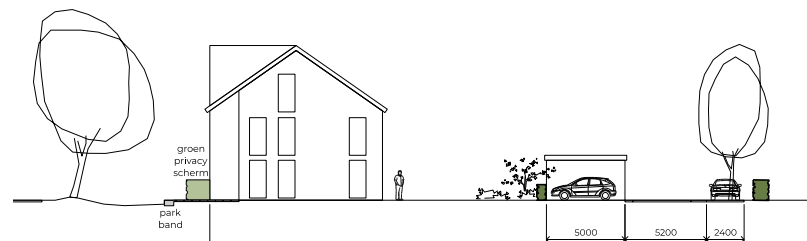
- aanvullend tov Welstandsbeleid **G19a**
- *extra eisen met betrekking tot opmaak:*
gevels hebben een veel hout in zich, combinatie met steen (gedempte lichte kleur) is mogelijk mits niet overheersend.
- *extra eisen met betrekking tot bijgebouwen:*
vormgeving en opmaak in samenhang met hoofdgebouw
- *extra eisen met betrekking overgang privé en openbare ruimte: een heldere (in het architectuurbeeld opgenomen) afscheiding tussen privé buitenruimten en openbaar gebied (max 2,5m van gevel)*
- het overkappen van terrassen is niet toegestaan.

STEDENBOUWKUNDIGE KADERS

DEELGEBIED 2



principedoorsnede AA

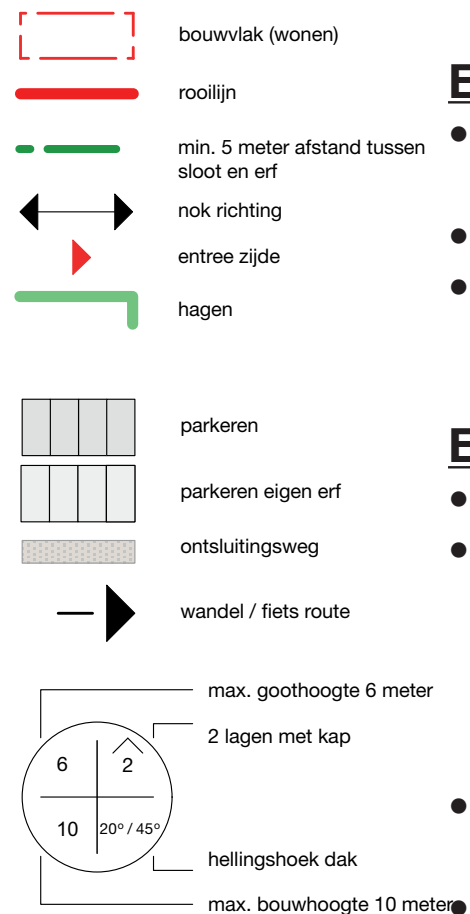


principedoorsnede BB

Eisen Hoofdgebouw:

- maximaal 2 lagen met zadeldak,
- maximale goothoogte 6 meter
- maximale bouwhoogte 10 meter;
- kapvorm met nokrichting parallel aan weg, incidenteel variatie mogelijk om entrees of plekken te benadrukken
- bebouwing heeft een royale (minimaal 1,8 m) setback in de vorm van een veranda aan parkzijde;
- entrees zijn geïntendeerd op park
- installaties of zonnepanelen zijn opgenomen in dakvolume

legenda

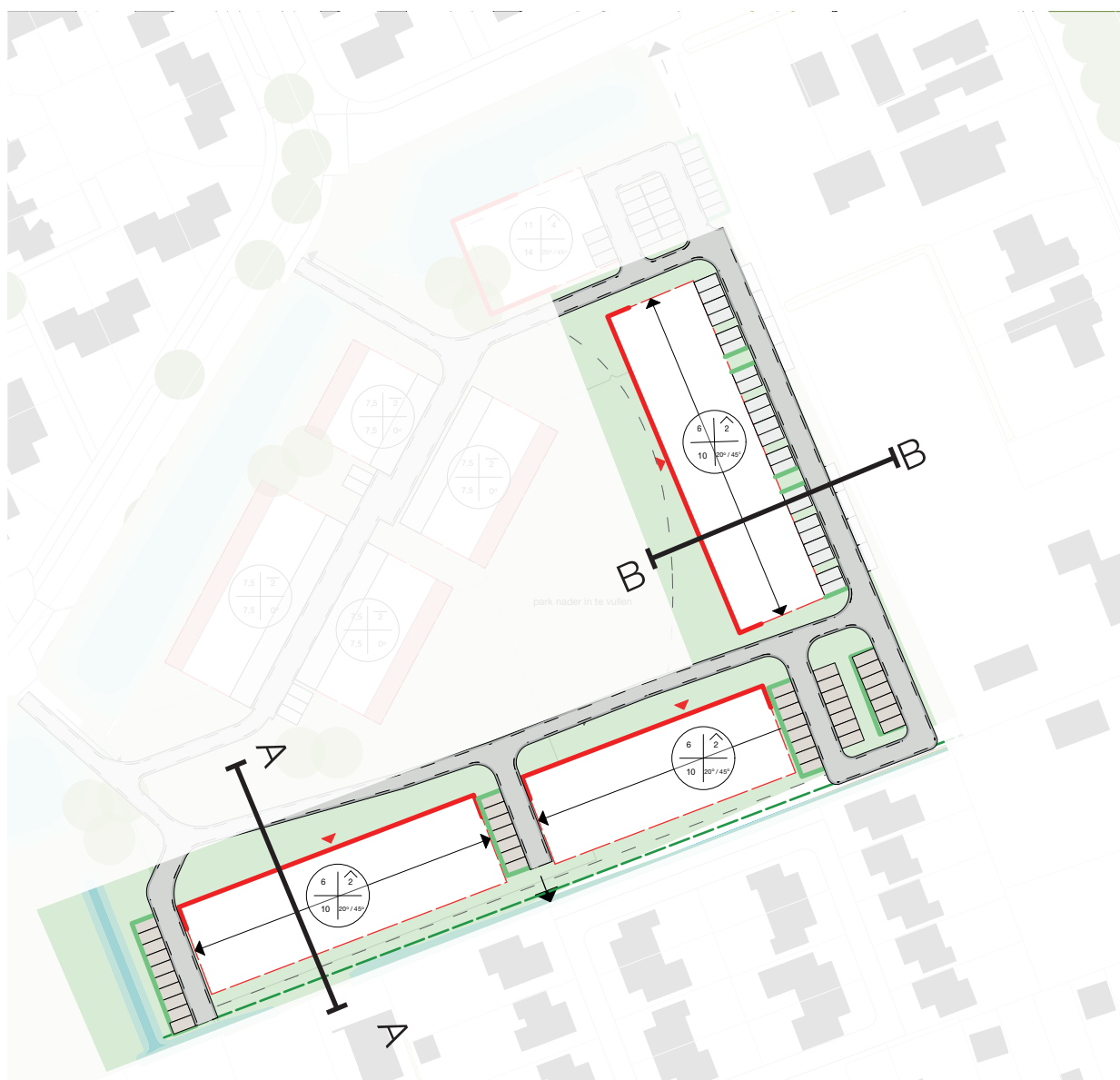


Eisen Bijgebouwen:

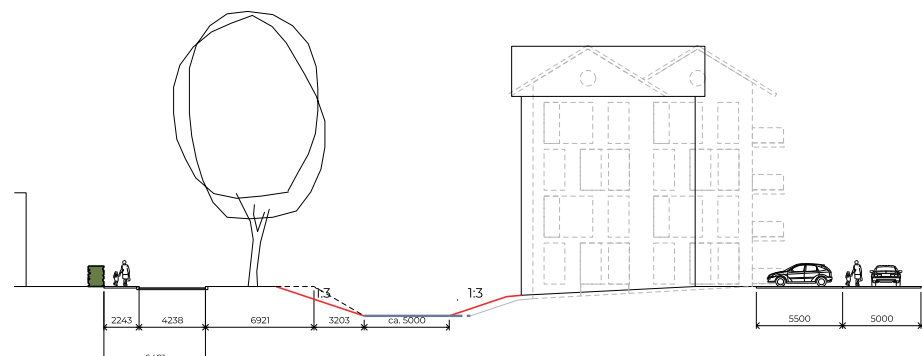
- bijgebouw in één helder bouwvolume gecombineerd met naastliggende kavel
- bijgebouw is eenvoudig, 1 laag met plat dak
- maximale bouwhoogte 3 meter,

Eisen Beeldkwaliteit:

- aanvullend tov Welstandsbeleid **G19b**
- *extra eisen met betrekking tot opmaak:*
 - gevelmateriaal: houtwerk in plint en veranda / basis = gemesteld
 - kleurgebruik gevel: lichte zandkleuren, beperkte kleur variatie tussen materiaalsoorten ,
 - zorgvuldige detaillering in harmonie met de park omgeving,
- *extra eisen met betrekking bijgebouwen:*
 - vormgeving en opmaak in samenhang met hoofdgebouw
- *extra eisen met betrekking overgang privé en openbare ruimte:* privé buitenruimte aan gevel in samenhang met architectuur vormgegeven

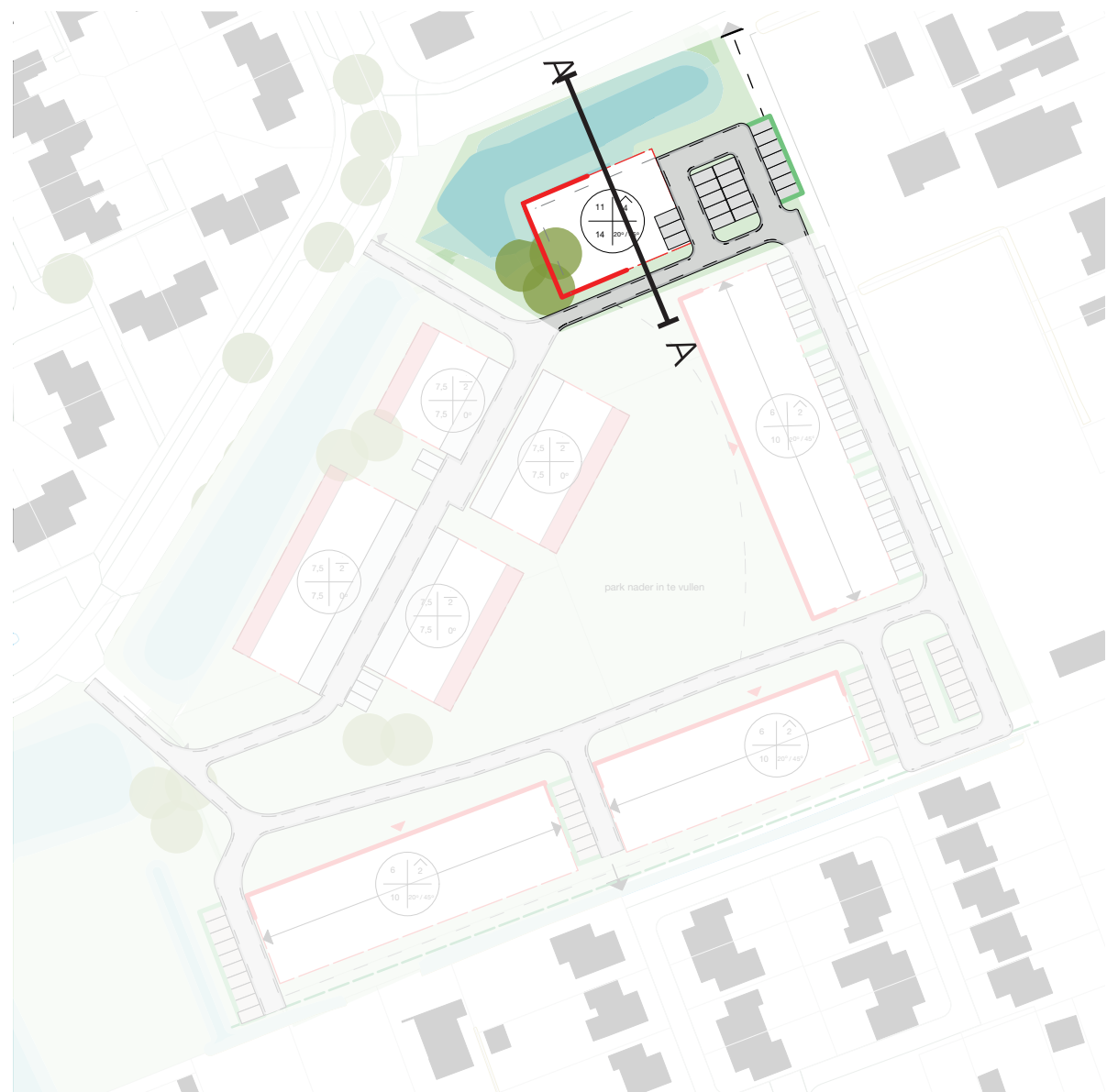


STEDENBOUWKUNDIGE KADERS



principeddoorsnede

DEELGEBIED 3



legenda



Eisen Hoofdgebouw:

- plaatsing binnen bouwvlak / maximaal 50% gebouwd
- gebouw presenteert zich als een duidelijk zelfstandig volume
- er is sprake van een evenwichtige en heldere massaopbouw
- bebouwing heeft een overhoekse uitstraling richting fietsroute
- bebouwing heeft heldere entree gericht op het park
- maximaal 4 lagen met zadeldak (maximaal 40 graden)
- maximale goothoogte 11 meter
- maximale bouwhoogte 14 meter
- installaties of zonnepanelen opgenomen in dakvolume
- bijgebouwen zijn opgenomen in hoofdgebouw

Eisen Beeldkwaliteit:

- aanvullend tov Welstandsbeleid **G19c**
- *extra eisen met betrekking tot hoofdvorm:*
 - balkons/buitenruimten en bergingen zijn inpandig opgelost en ondergeschikt aan hoofdvorm,
 - alzijdige uitstraling
- *extra eisen met betrekking tot opmaak:*
 - gevelmateriaal: pm
 - kleurgebruik gevel: lichte zandkleuren, beperkte kleurvariatie tussen materiaalsoorten
 - zorgvuldige detaillering in harmonie met de parkomgeving
- *extra eisen met betrekking overgang privé en openbare ruimte:* plint heeft landschappelijk overgang naar omgeving (rietkraag oever) met inpandige buitenruimten

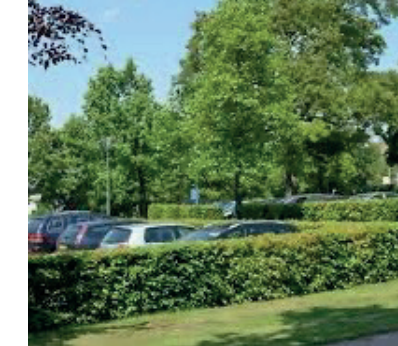
HANDREIKING BEELDKWALITEIT



referentiebeeld: stoepzone tussen park en voorgevel



royale setback in de vorm van een veranda aan het park



parkeren landschappelijk ingepast in koffers / op eigen erf



referentiebeeld: representatieve achterzijde gericht op water of park, verspringing in rooilijn zijn niet-repenterend



referentiebeeld park: open groenbeeld met kruidenmengesels en enig reliëf - paden ondergeschikt