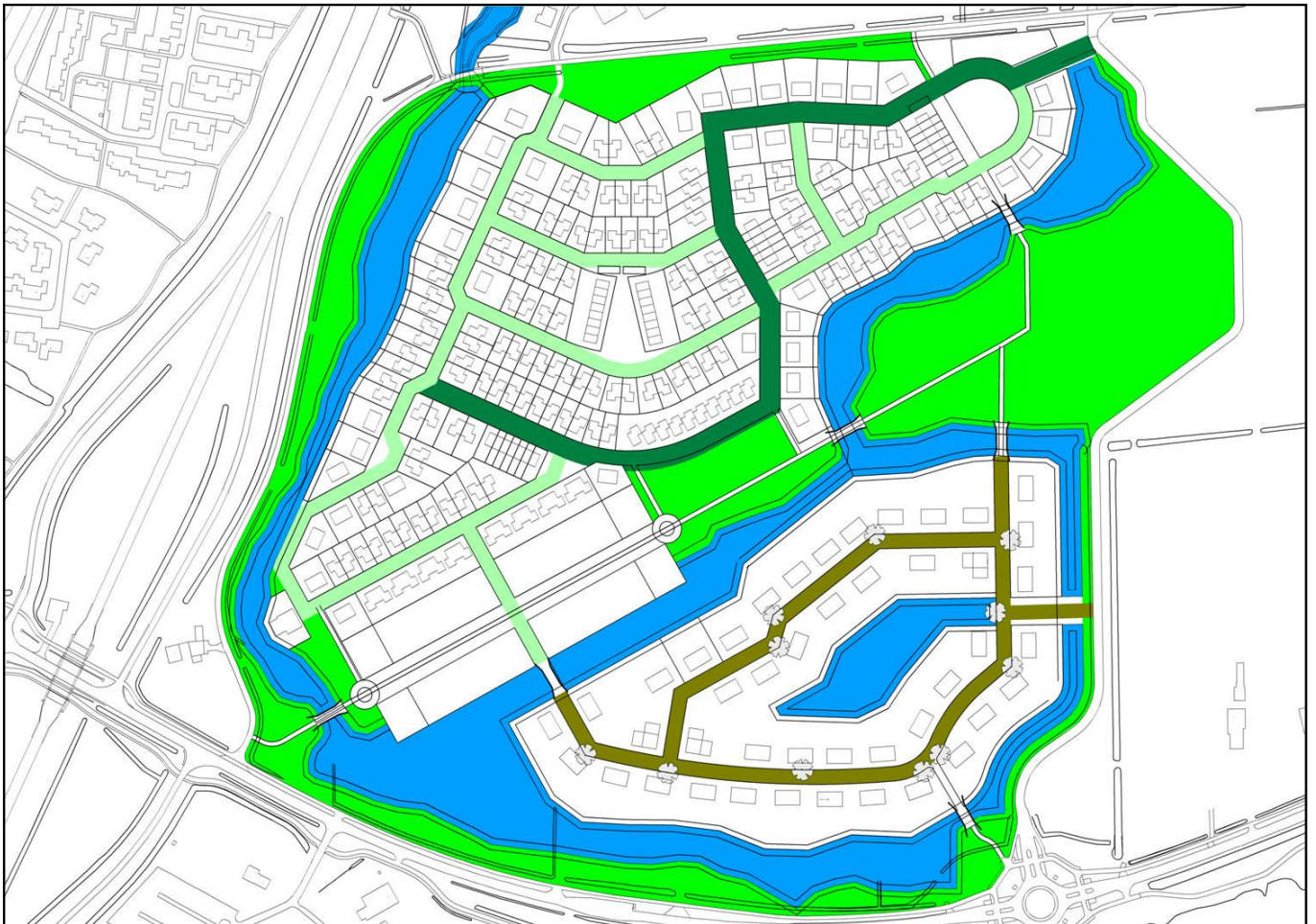


Beeldkwaliteitplan
Wijk Ossehaar fase B (de Velden)
en fase C (de Oevers)
te Coevorden



Inhoudsopgave

Inleiding.....	3
Doel.....	3
Voordelen van een beeldkwaliteitplan.....	3
Plangebied.....	4
Stedenbouwkundige structuur.....	5
Het plan in de omgeving.....	5
Rondweg.....	5
Europaweg.....	5
Buitengebied (oostzijde).....	5
Verkeersstructuur.....	7
Voetpaden.....	7
Fietspaden.....	7
Wegen.....	7
Bestaande hoofdontsluiting.....	7
Hoofdroute.....	8
Woonstraten.....	8
Parklanen.....	8
Groenvoorzieningen/water/speelvoorzieningen.....	9
Bebouwingsstructuur.....	10
Uitgangspunten vergunningplichtige bebouwing.....	10
Gebied A.....	10
Gebied B en C.....	10
Gebied D.....	10
Gebied E.....	11
Gebied F.....	11
Hoeklocaties.....	11
Kenmerkende bebouwing.....	11
Goothoogtes.....	12
Erfafscheidingen.....	13
Bebouwingstypologie: dakvormen.....	13
Bebouwingstypologie: dakvormen.....	14
Kleurgebruik.....	15
Omschrijving per deelgebied.....	16
Gebied A.....	17
Gebied B.....	18
Gebied C.....	19
Gebied D.....	20
Gebied E.....	21
Gebied F.....	22
Begripsbepalingen.....	23

Inleiding

Voor u ligt het beeldkwaliteitplan (BKP) voor de uitwerkingsplannen fase B en C van het bestemmingsplan “Ossehaar” in Coevorden. Dit BKP beschrijft de beeldkwaliteit van de woningen en van de openbare ruimte van genoemde fases.

De welstandsnota van de gemeente Coevorden is op 10 februari 2004 door de gemeenteraad vastgesteld. De welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur doorbreken, zoals het uitwerkingsplan Ossehaar. Dergelijke welstandscriteria kunnen immers niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt. De eisen voor de stedenbouwkundige en architectonische vorm en voor de structuur worden derhalve in een beeldkwaliteitplan te benoemd. Dit beeldkwaliteitplan zal een onderdeel van de welstandsnota gaan vormen. Daarmee zijn onder andere de algemene welstandscriteria uit de welstandsnota van toepassing. Voor lichtvergunningplichtige bouwwerken zijn de sneltoetscriteria uit de welstandsnota van toepassing.

Doel

Het voorliggende BKP geeft een aantal richtlijnen voor de invulling van de beeldkwaliteit van fase B en C van het bestemmingsplan Ossehaar. De plankaart en de voorschriften van dit zogenaamde moeder-bestemmingsplan geven slechts beperkte aanwijzingen voor de bebouwingsvoorschriften en de invulling van de openbare ruimte (globaal van opzet). Vanwege die “beperking” dient een en ander verder uitgewerkt te worden in een zogenaamd uitwerkingsplan en daarbij hoort een BKP. Het toevoegen van een BKP aan het uitwerkingsplan heeft het voordeel dat ook richtlijnen gegeven kunnen worden voor niet-ruimtelijke aspecten zoals bijvoorbeeld bouwstijl, materiaalgebruik en kleurstelling van gebouwen.

Voordelen van een beeldkwaliteitplan

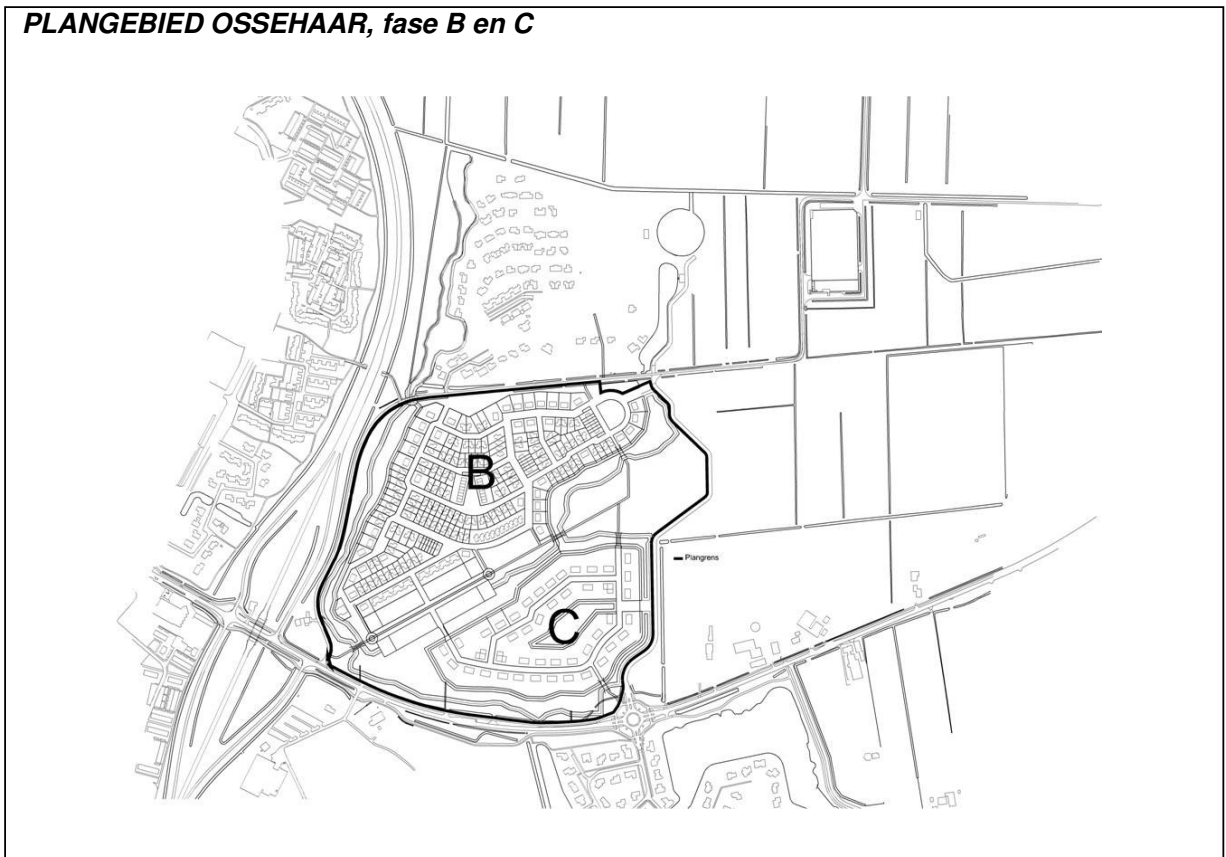
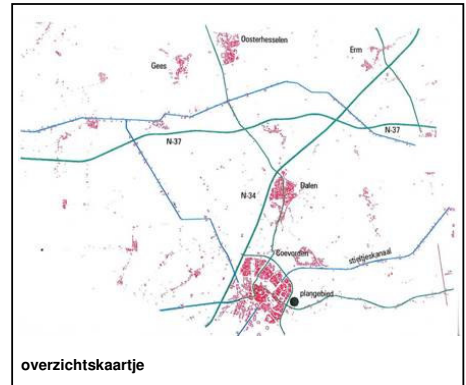
BKP's zijn de schakel tussen ruimtelijke ordening en architectuur. Ze “bemiddelen” in het spanningsveld tussen het voldoen aan individuele wensen en het uiteindelijke totaalresultaat van het plan. Door de aanwezigheid van een BKP worden burgers/ondernemers niet met extra regelgeving geconfronteerd. Zonder BKP is elk bouwplan immers ook aan welstandsbeoordeling onderhevig. Met een BKP krijgt het welstandaspect niet zozeer een zwaarder gewicht, maar wordt vooraf duidelijkheid verstrekt waaraan een bouwplan voor wat betreft dit aspect getoetst wordt. Een belangrijk pluspunt daarbij is dat het BKP het “Welstandstoezicht” toetsingscriteria geeft voor de beoordeling van individuele bouwplannen in relatie tot het grotere, stedenbouwkundige geheel.

Kortom: Het BKP biedt particulieren vooraf houvast bij het ontwerp van een gebouw, openbare ruimte en erfscheidingen op de verkozen locatie; daarnaast biedt het BKP het Drents Plateau toetsingscriteria bij de beoordeling van bouwplannen en biedt het gemeente en /of ontwikkelaar aanwijzingen bij het ontwerpen van bouwplannen, straten, paden, verhardingen en openbaar groen.

Het BKP werkt op de volgende wijze. U kijkt in welk gebied (A, B, C, D, E of F) de door u te bebouwen kavel valt. Per deelgebied zijn de voorwaarden aangegeven, waaraan de plannen worden getoetst.

Plangebied

Het plangebied ligt in de gemeente Coevorden ten oosten van de woonkern Coevorden (zie afbeelding). De huidige functie is agrarisch gebied. Waardevolle ruimtelijke kenmerken anders dan de dekzandkopjes zijn niet aanwezig. De incidentele bebouwing bestaat voornamelijk uit boerderijen. Het aanwezige groen bestaat uit een rij eiken langs de Ossehaarseweg, een bossage langs de Ossehaarseweg en een klein bosperceel langs de rondweg. Deze elementen zullen gehandhaafd worden.



Ontwikkelingsvisie

Stedenbouwkundige structuur

Een (oude) stad is veelal een “chaotisch” geheel van stegen en straatjes. Er lijkt geen logica in de opbouw van de stad te zitten. De stad is eenvoudig daar ontstaan waar er de beste mogelijkheden waren. Dit laatste geldt niet voor de wijk Ossehaar, hier is de plaats voor de uitbreiding zorgvuldig overwogen.

Veelal wordt een nieuwbouwwijk strak vormgegeven om zoveel mogelijk woningen per hectare kwijt te kunnen. Dit gaat ten koste van de veelheid in structuren die een oude stad kenmerken.

Om nu toch het gevoel van een stedelijke uitbreiding te krijgen is de wijk Ossehaar “chaotisch” opgezet, maar toch met een zekere regelmaat. Zuinig ruimtegebruik dwingt hier (enigszins) toe. Men kan dus spreken van “chaos” in regelmaat. Het qua stratenpatroon “rommelige” karakter van de wijk schept een zekere mate van intimiteit zonder verstikkend te worden.

Die intimiteit wordt versterkt doordat de bebouwing middels kleurstelling als een eenheid zal overkomen.

Ossehaar fase C is ontworpen als een afzonderlijk gebied, met twee ontsluitingen en een rond lopende laan. Deze laan heeft enkele bochten en knikken waardoor het beoogde beeld van Ossehaar ook in deze fase te herkennen is.

Het plan in de omgeving

De beleving van een woonwijk begint al bij de buitenkant, het aanzicht van de wijk. De wijk moet passen in zijn omgeving en zo mogelijk vloeiend erin overlopen. Hieronder volgt een omschrijving van de sfeer, zoals men die vanuit verschillende kanten van buiten het plan kan “proeven”.

Rondweg

Het zicht op de wijk vanaf de rondweg is zeer beperkt. Langs de weg staan diverse bossages. Slechts komende vanaf Duitsland is het mogelijk om vanaf het viaduct over de Europaweg de wijk te zien. Omdat men hier circa 6 meter boven het maaiveld rijdt, is een overzicht over de wijk mogelijk. Vanaf dit punt is de eenheid van de wijk goed waar te nemen. Rode dakpannen en gele gevels steken fleurig af tegen het groen van het buitengebied, dat op enkele plaatsen naar binnen steekt.

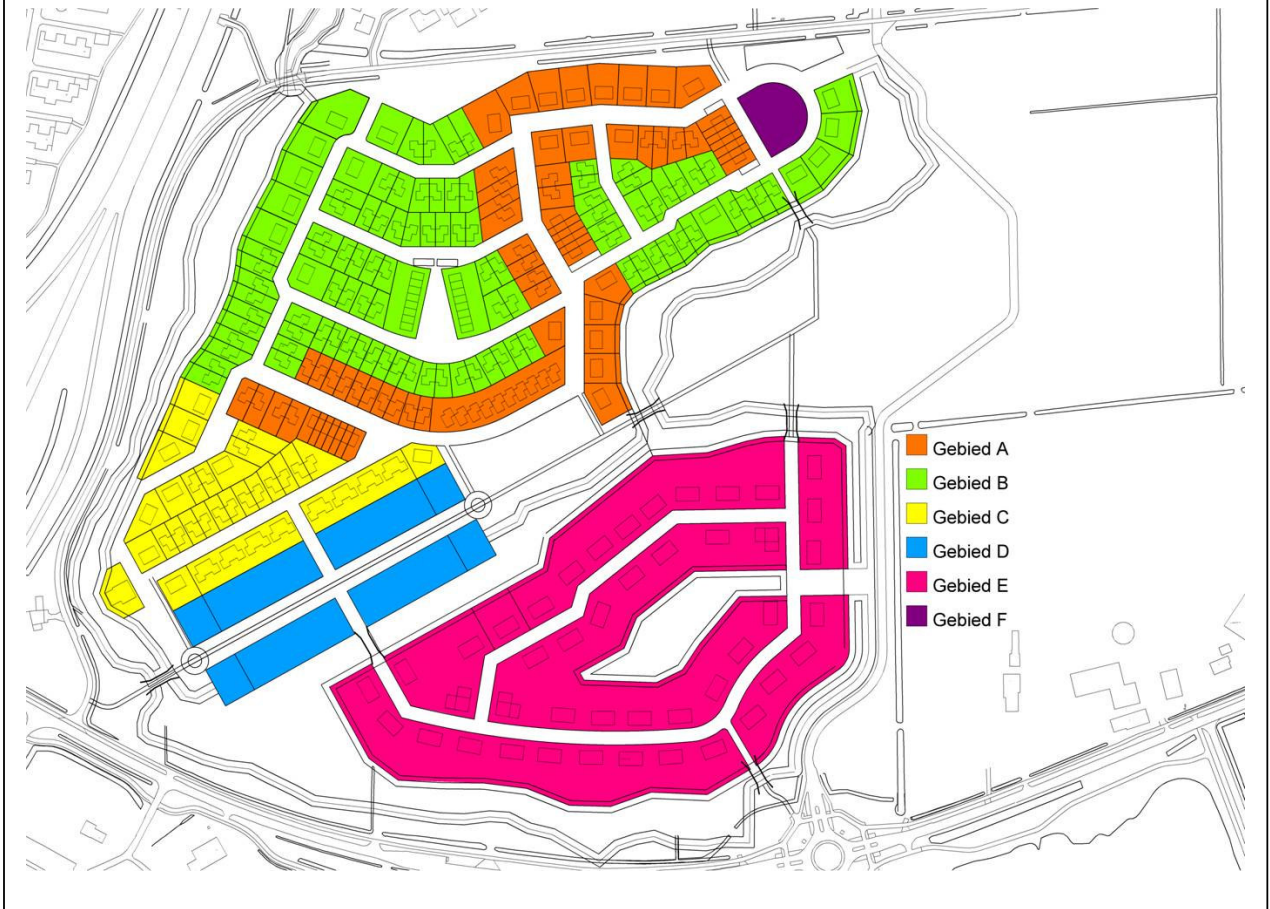
Europaweg

Vanaf de Europaweg ervaart men Ossehaar fase C als een open geheel dat losjes is vormgegeven. Dit wordt veroorzaakt door de brede watergang en de grote groenstroken in combinatie met het afwisselende beeld van de woningen. Lage struiken en enkele boomgroepen completeren het beeld van een groene wijk.

Buitengebied (oostzijde)

Het buitengebied wordt gevormd door landerijen die middels een parkachtige inrichting overgaan naar het stedelijke gebied. Van deze kant af gezien ligt de wijk grotendeels verscholen achter het groen. De weinige bebouwing die te zien is, bestaat uit lage bebouwing met daar achter iets hogere bebouwing. Het geheel oogt “groen”.

Overzicht gebieden



Het plan Ossehaar fase B en C is opgedeeld in 6 verschillende gebieden (A t/m F). Vanaf pagina 16 worden de beeldkwaliteitseisen per gebied omschreven.

Verkeersstructuur



Voetpaden

In het gehele plan worden minimaal aan één zijde van de wegen loopstroken/voetpaden opgenomen. Daar waar afzonderlijke hoofdroutes voor het fietsverkeer liggen worden voetpad en fietspad gecombineerd tot een langzaam verkeer route.

Fietspaden

Voor fietsers worden zoveel mogelijk rechtstreekse routes gecreëerd naar de centrumvoorzieningen, de sportterreinen en het buitengebied. Deze routes worden over grote delen geheel vrij liggend van de wegen aangelegd. Daar waar geen aparte fietspaden zijn, kunnen de fietsers gebruik maken van de woonstraten.

Wegen

De wijk wordt met het oog op de verkeersveiligheid ingericht als 30-km zone. Dit houdt in dat er geen lange rechtstanden worden gemaakt en dat er een krap wegprofiel wordt gemaakt om de snelheid te remmen. Dit pas naadloos in de stedenbouwkundige hoofdstructuur. Het "chaotische" / "kronkelige" van de wijk is uitstekend te combineren met het uitgangspunt duurzaam veilig.

Bestaande hoofdontsluiting

De wijk wordt ontsloten door een weg (Bawina van Heemstralaan), die met een rotonde aansluit op de Europaweg. Doordat deze weg buiten het woongebied gehouden wordt, zijn er geen woningen rechtstreeks op deze weg ontsloten. Gezien het karakter van de weg en de ligging buiten de bebouwing is de weg in asfalt uitgevoerd.

Hoofdroute

Deze route is bedoeld als “insteek” in de woonwijk. Omdat het hier de entree van de wijk betreft, is er gekozen voor een breed profiel tussen de bebouwing. Hierin zijn een rijbaan, een groenstrook en twee loopstroken gepland. Om het bijzondere karakter van de straat te benadrukken, zal er een laanbeplanting aangebracht worden en zal de rijbaan een ten opzichte van de woonroute afwijkende verharding in soort en/of kleur hebben. Gedacht wordt hierbij aan betonstenen in een rood/zwart genuanceerde kleur. De kleur dient kleurecht en kleurvast te zijn, zodat het ontwerp in de jaren gehandhaafd blijft.

Woonstraten

De woonstraten zijn uitsluitend bedoeld voor bestemmingsverkeer. Het profiel is er dan ook op aangepast. Hierin komt een rijbaan met minimale afmetingen (3,50 – 4,00 meter), een groen-/ parkeerstrook en een loopstrook. In de groenstrook zal een aangepaste beplanting aangebracht worden.

De verharding dient een contrasterende kleur te hebben ten opzichte van de woningen: uitvoering in gebakken materiaal. Te denken valt hierbij aan een bruin/paarse kleur.

Parklanen

Bij de parklanen in gebied E wordt in principe uitgegaan van het profiel zoals bij “woonstraten” omschreven is, met dit verschil dat de groenstrook zal bestaan uit een grasbermen met een incidentele boom. Deze lanen worden uitgevoerd in gebakken materiaal in een bruin/paarse kleur.

Groenvoorzieningen/water/speelvoorzieningen



Een van de uitgangspunten van het plan is dat de wijk een overgangszone dient te vormen van het stedelijke gebied naar het buitengebied. Hiertoe wordt de groenstructuur versterkt. Groen in te vullen dekzandkopjes steken het plan in of liggen centraal tussen de bebouwing. Kleine clusters van woningen kunnen het groengebied insteken.

In de brede stroken tussen de wijk en de rondweg / Europaweg komen grotere waterpartijen en groenvlakken. Van het bouwblok (gebied D) grenzen de zuidelijk gelegen tuinen aan het water, waardoor het water betrokken wordt bij de woonomgeving.

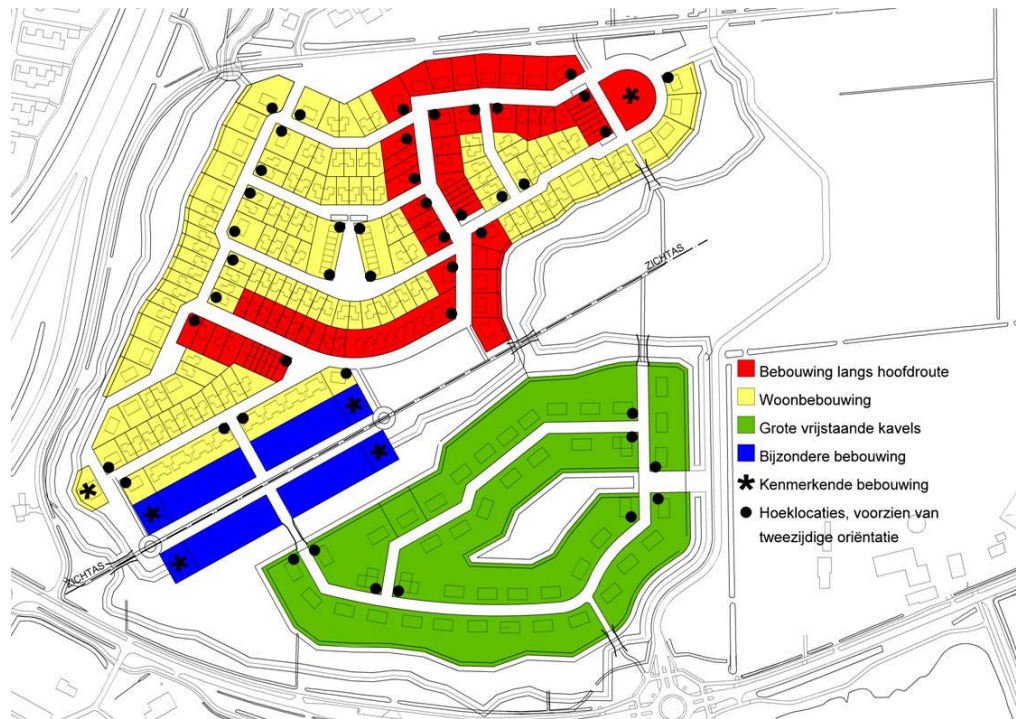
Het geheel krijgt een open karakter om de relatie tussen wijk en omgeving te versterken. In de buitenrand is voldoende speelgelegenheid voor de oudere jeugd. Voor de kleinere kinderen komen aparte speelplekken tussen de bebouwing, zodat het toezicht optimaal is.

Aan de hoofdroute worden bomen geplant van de 1^o categorie*, terwijl de bomen aan de woonstraat van de 2^o en 3^o categorie zijn. In de grasbermen in gebied E worden solitaire bomen geplant van de 1^o categorie. De plaatsing van deze solitaire bomen is zodanig dat ze vanuit de weg gezien in de zichtlijnen staan.

* 1 ^o categorie:	hoger dan 12 meter
2 ^o categorie:	tussen 6 en 12 meter hoogte
3 ^o categorie:	lager dan 6 meter

N.B. Het betreft hier groeihoogten en geen aanplanthoogten!

Bebouwingsstructuur



De bebouwing volgt de gekozen wegenstructuur, waarbij de voorgevels in de rooilijn staan en gericht zijn op de openbare weg. Ter plaatse van de zichtas wordt een strakke bebouwingsstructuur voorgesteld. Deze bebouwing vormt de scheiding tussen fase B en fase C en is als een “overgangszone” vormgegeven.

Het plan wordt in hoofdzaak bebouwd met vrijstaande en halfvrijstaande woningen. Er is bovendien ruimte voor rijenwoningen en geschakelde woningen. Langs de centrale zichtas en bij de entree van fase B wordt een kenmerkende bebouwing voorgesteld. In de bouwstijl van de woningen worden de toekomstige bewoners zoveel mogelijk vrij gelaten. Zowel een moderne als een klassieke vormgeving is mogelijk, waarbij detailleringen, verhoudingen en vormgeving uiteraard wel zodanig moeten zijn vormgegeven dat deze recht doen aan de gekozen bouwstijl. Torentjes, erkers en overige versierende / verrijkende elementen moeten, passend bij de bouwstijl, mogelijk zijn.

Uitgangspunten vergunningplichtige bebouwing

Gebied A

Voor de bebouwing langs de hoofdroute (woonstraat type A) geldt dat de voorgevel gericht moet zijn op de route. Hiermee wordt bedoeld dat de voorgevel evenwijdig aan de voorgevelrooilijn gebouwd dient te worden.

Gebied B en C

De bebouwing in gebied B en C is gesitueerd rondom de woonstraten. In gebied B wordt bovendien een plein gerealiseerd, met aan twee zijden rijenwoningen.

Gebied D

In gebied D wordt bijzondere bebouwing toegepast, die dient als een herkenningspunt voor de wijk. Het uitgangspunt voor de bebouwing van dit gebied is projectmatige ontwikkeling

met een strakke structuur. Gedacht wordt hierbij aan grondgebonden woningen met een statige architectuur. Op de kop van deze bebouwing wordt gewerkt met accenten in de bebouwing.

Bovendien is een gedeelte van de bebouwing gesitueerd aan/in het water, waardoor een opvallend accent ontstaat.

Gebied E

De verkaveling in gebied E is ruim van opzet. Bij de bebouwing moet rekening worden gehouden met het vrijhouden van een ruimte van 4 meter vanaf de erfgrenzen. Binnen deze 4 meter mag geen enkele bebouwing plaatsvinden, derhalve ook geen bijgebouwen. Deze ruimte kan uitsluitend worden gebruikt voor groen. Het uitgangspunt bij deze kavels is dat er een rooilijn van 6 meter wordt gehanteerd. De volledige bebouwing dient binnen het vastgestelde bouwblok plaats te vinden, waardoor de openheid van het gebied gewaarborgd blijft.

Gebied F

De bebouwing in gebied F zal bestaan uit een gebouw, waarbij de accenten liggen op het gebied van architectuur en massaopzet.

Het gebouw heeft een meerzijdige oriëntatie.

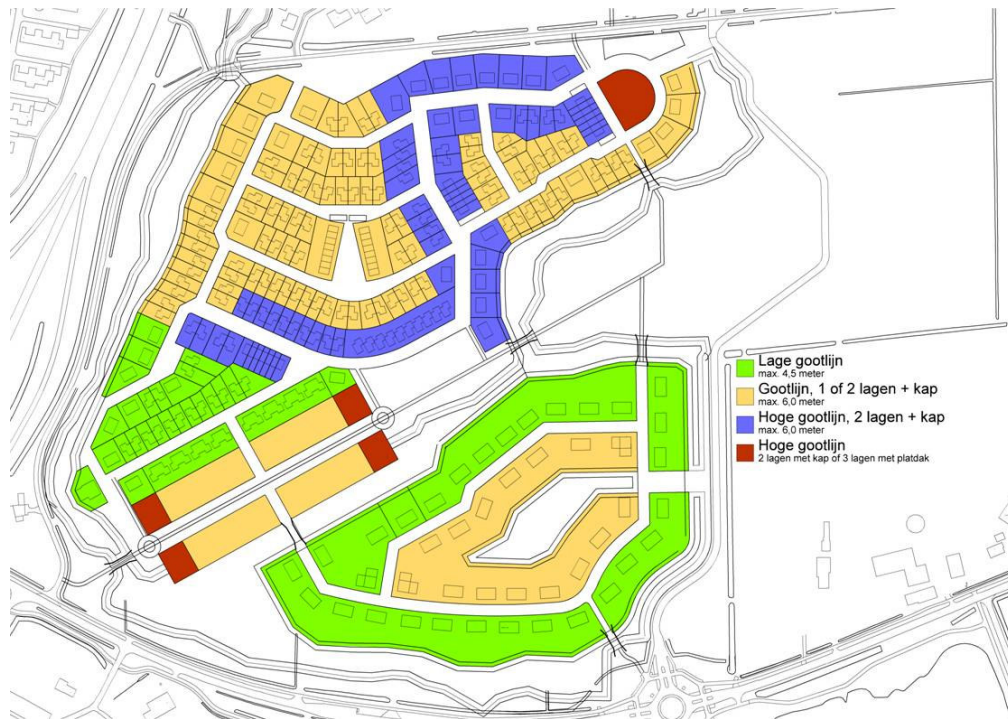
Hoeklocaties

Op een aantal hoeklocaties in de wijk verdient de detaillering van de zijgevels bijzondere aandacht. Op de kaart "bebouwingsstructuur" zijn deze locaties met een stip aangegeven. Met een tweezijdige oriëntatie van de bebouwing kan worden voorkomen dat een gesloten gevel grenst aan het openbaar gebied. Dit is vanuit sociaal oogpunt veilig en vanuit ruimtelijke beeldvorming wenselijk. De tweezijdige oriëntatie kan onder andere worden bereikt door het toepassen van een om de hoek lopend erkerraam, door het plaatsen van een voordeur in de zijgevel of door een gevelindeling en raamverdeling die in zekere mate gelijkwaardig zijn aan de voorgevel.

Kenmerkende bebouwing

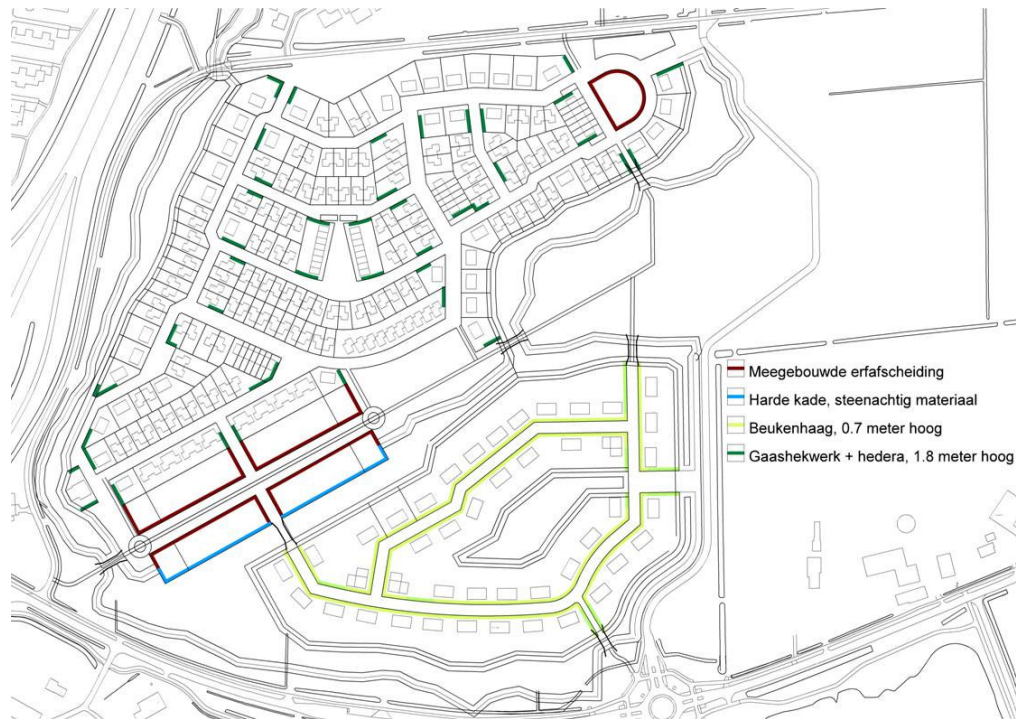
Enkele plaatsen in het plan markeren belangrijke plekken in de bebouwingsstructuur. Deze hoeklocaties en plekken (zoals met een * aangegeven op de kaart op pagina 10) verdienen derhalve extra aandacht. Er moet ingespeeld worden op de stedenbouwkundige kenmerken van de plek. Dit houdt in dat de bebouwing een twee- of meerzijdige oriëntatie dient te hebben (gevelindeling en gevelopeningen richten zich naar twee of meer zijden). Bovendien dient de bebouwing zich van de omgeving onderscheiden door bijvoorbeeld een robuuster voorkomen en een markantere, eventueel samengestelde dakvorm.

Goothoogtes



Uitgangspunt bij de goothoogtes is dat de wijk “gedragen” wordt door de aan te brengen accenten in gebied D. De bebouwing in gebied D krijgt in elk geval op de hoeken een hoge gootlijn en voor de er tussen liggende bebouwing is dit een mogelijkheid. Het aangrenzende gebied C en de buitenrand van het aangrenzende gebied E hebben juist een lage gootlijn, waardoor een contrast ontstaat met de accentbebouwing. Als de bebouwing in gebied D wordt voorzien van platte daken, komt het contrast tot uiting doordat de bebouwing verplicht in twee bouwlagen gerealiseerd moet worden. Langs de hoofdroute van het plan wordt een hoge gootlijn geëist.

Erfafscheidingen



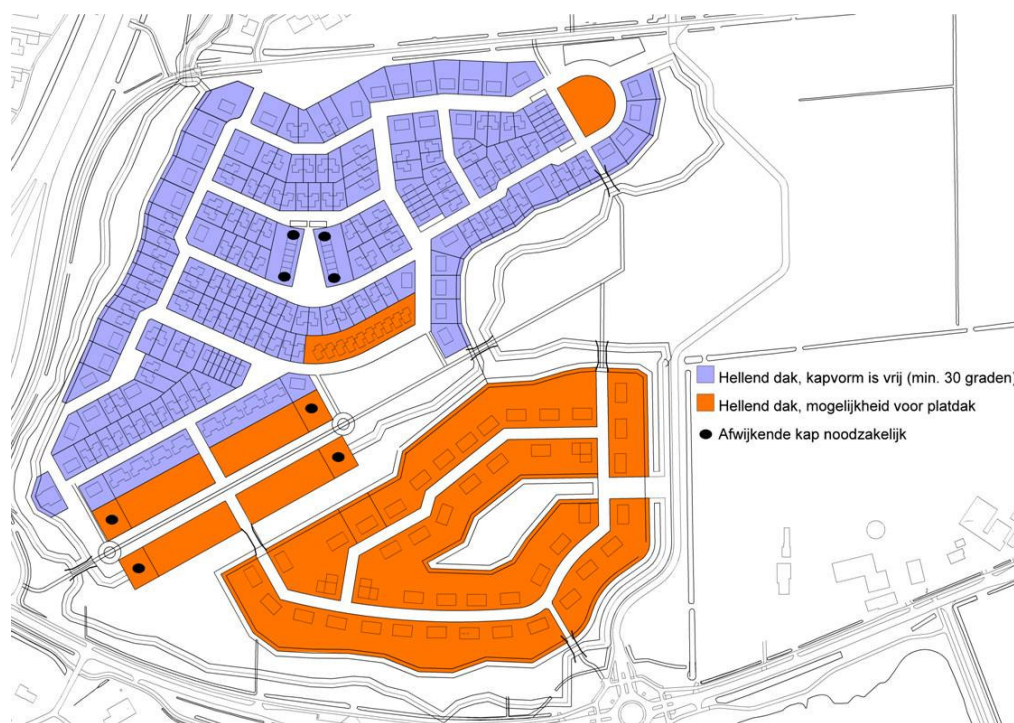
De (licht) bouwvergunningplichtige erfafscheidingen (erfafscheidingsen hoger dan 1,00 meter) in de gebieden A, B en C dienen te bestaan uit gaashekwerk met hедера, 1,8 meter hoog. In gebied D en F worden meegebouwde/-ontworpen erfafscheidingsen gemaakt, te denken valt aan hekwerken, tuinmuurtjes e.d. Aan de waterzijde wordt gewerkt met een harde kade van steenachtig materiaal.

Rondom de woonclusters in gebied E wordt een beukenhaag van 0,7 meter als erfafscheiding geplant. Deze hagen komen in stroken van circa 30 cm breed op eigen terrein.

Beeldreferentie gaashekwerk + hедера



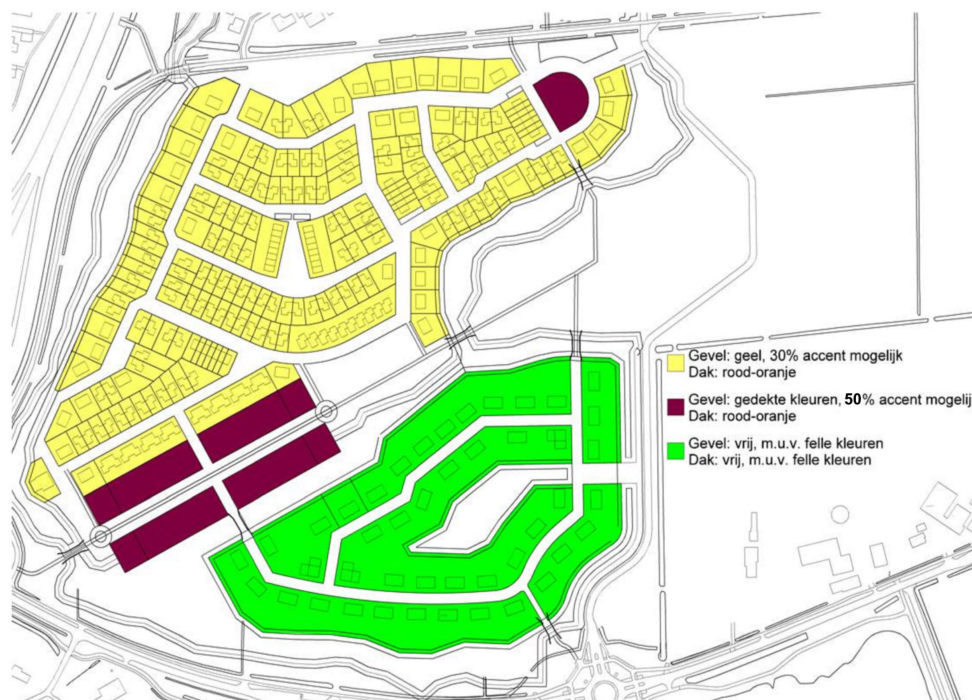
Bebouwingstypologie: dakvormen



In de gebieden A, B en C is een hellend dak voorgeschreven met een minimale helling van 30°. De kapvorm is vrij. In de gebieden D, E en F is het mogelijk een hellend en/of een plat dak toe te passen. Dit is ook mogelijk voor de locatie in gebied A, die op de bovenstaande kaart als zodanig staat aangegeven. Dit biedt de mogelijkheid om van deze woningen een bijzonder accent te maken in de wijk.

Enkele woningen in het plan markeren belangrijke plekken in de bebouwingsstructuur. De hoeken en plekken, op bovenstaande kaart aangegeven met de aanduiding “afwijkende kap noodzakelijk”, verdienen derhalve extra aandacht. De kapvorm dient zich van de naastliggende woningen te onderscheiden door een afwijkende vorm en/of richting te gebruiken.

Kleurgebruik



Het kleurgebruik in fase B (gebied A t/m C) is een voortzetting van fase A. Met name komt dit neer op het gebruik van gele baksteen en rood-oranje dakpannen. Hierdoor wordt de eenheid in de wijk versterkt zonder het individuele karakter van de woningen aan te tasten. De gemeente Coevorden beschikt over monsters waar binnen de gekozen kleuren dienen te passen. In de kleurstelling van de gevel zal een marge van maximaal 30% kleurafwijking per gevelzijde worden getolereerd. Eenzelfde percentage geldt voor het gebruik van afwijkende materialen per gevelzijde.

Om de gebieden D en F ook echt afwijkend te maken is de gevelsteen hier in een gedekte kleur. Gedacht kan worden aan donkerbruine of antraciet tinten. In de kleurstelling van de gevel zal een marge van maximaal 50% kleurafwijking per gevelzijde worden getolereerd. Eenzelfde percentage geldt voor het gebruik van afwijkende materialen per gevelzijde.

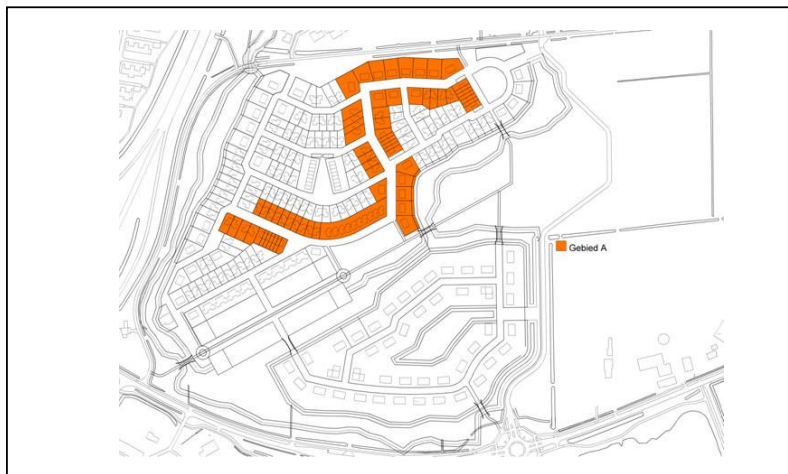
In plandeel C (gebied E) zijn de kleuren en materialen vrijgegeven. Als uitzondering op deze vrije keuze geldt dat er geen felle kleuren toegepast mogen worden, zoals oranje, felblauw, felrood, lichtgevende kleuren etc.

Kleurafwijkingen/kleurnuances binnen de afzonderlijke stenen worden niet toegestaan! De stenen dienen egaal van kleur te zijn.

Omschrijving per deelgebied

In het navolgende deel worden per gebied de kenmerken per stuk behandeld.

Gebied A



Bebouwingsstructuur:

- **Typologie:** rijenwoningen, 2[^]1 kap, vrijstaande en geschakelde woningen
- **Goothoogte:** hoge gootlijn, 2 lagen + kap verplicht
- **Type kap:** hellend dak (minimaal 30°), kapvorm vrij; plat dak mogelijk op de op pagina 14 aangegeven locatie

Materiaal/kleurstelling		
Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevel	Baksteen	Geel
Gevelaccenten (30% afwijking mogelijk per gevel)	Vrij	Vrij
Dak	Pannen	Rood-oranje

Architectuur: bouwstijl vrij

Erfafscheiding: Indien ter plaatse van achter- en zijtuinen grenzend aan openbaar gebied licht bouwvergunningplichtige erfafscheidingen geplaatst worden dan dienen deze uitgevoerd te worden als gaashekwerken met hедера, zie pagina 13 voor de situering

Opmerkingen:

- hoekwoningen dienen uitgevoerd te worden met een tweezijdige oriëntatie, zie hiervoor pagina 10
- de geschakelde woningen dienen een eenheid te vormen richting het openbare groen, daarom is een afwijkende kap of plat dak toegestaan

Gebied B



Bebouwingsstructuur:

- **Typologie:** 2[^]1 kap, vrijstaande en rijenwoningen
- **Hoogte:** gootlijn, 1 of 2 lagen + kap
- **Type kap:** hellend dak (minimaal 30°), kapvorm vrij; op de hoekwoningen van de rijenwoningen aan het plein is een afwijkende kap noodzakelijk

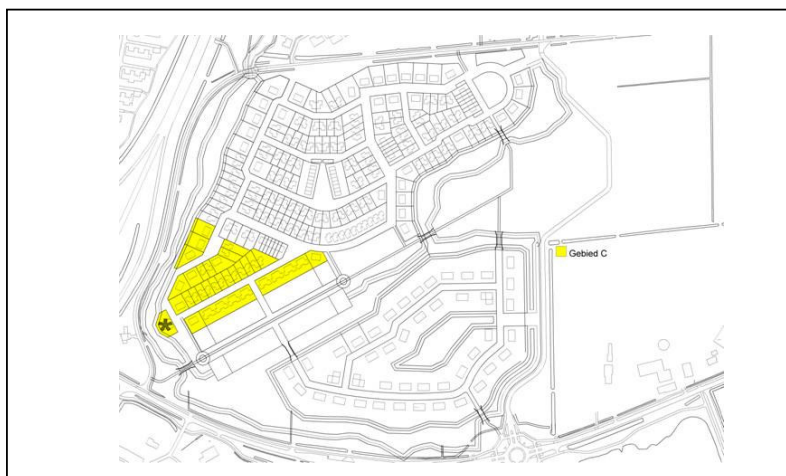
Materiaal/kleurstelling		
Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevel	Baksteen	Geel
Gevelaccenten (30% afwijking mogelijk per gevel)	Vrij	Vrij
Dak	Pannen	Rood-oranje

Architectuur: bouwstijl vrij

Erfafscheiding: Indien ter plaatse van achter- en zijtuinen grenzend aan openbaar gebied licht bouwvergunningplichtige erfafscheidingen geplaatst worden dan dienen deze uitgevoerd te worden als gaashekwerken met hедера ter plaatse van achter- en zijtuinen grenzend aan openbaar gebied dienen gaashekwerken met hедера te worden geplaatst, zie pagina 13 voor de situering

Opmerkingen: hoekwoningen dienen uitgevoerd te worden met een tweezijdige oriëntatie, zie hiervoor pagina 10

Gebied C



Bebouwingsstructuur:

- **Typologie:** 2[^]1 kap en vrijstaande woningen
- **Hoogte:** lage gootlijn
- **Type kap:** hellend dak (minimaal 30°), kapvorm vrij

Materiaal/kleurstelling		
Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevel	Baksteen	Geel
Gevelaccenten (30% afwijking mogelijk per gevel)	Vrij	Vrij
Dak	Pannen	Rood-oranje

Architectuur: bouwstijl vrij

Erfafscheiding: Indien ter plaatse van achter- en zijtuinen grenzend aan openbaar gebied licht bouwvergunningplichtige erfafscheidingen geplaatst worden dan dienen deze uitgevoerd te worden als gaashekwerken met hедера ter plaatse van achter- en zijtuinen grenzend aan openbaar gebied dienen gaashekwerken met hедера te worden geplaatst, zie pagina 13 voor de situering

Opmerkingen: hoekwoningen dienen uitgevoerd te worden met een tweezijdige oriëntatie en de met * aangeduide woning dient qua architectuur een kenmerkende bebouwing te krijgen, zie hiervoor pagina 10 en 11

Gebied D



Bebouwingsstructuur:

- **Typologie:** twee-onder-één-kap en vrijstaande woningen
- **Hoogte:** gootlijn, 1 of 2 lagen; op de 4 hoeken hoge gootlijn verplicht
- **Type kap:** hellend dak (minimaal 30°), mogelijkheid voor plat dak; op de hoekwoningen is een afwijkende kap noodzakelijk

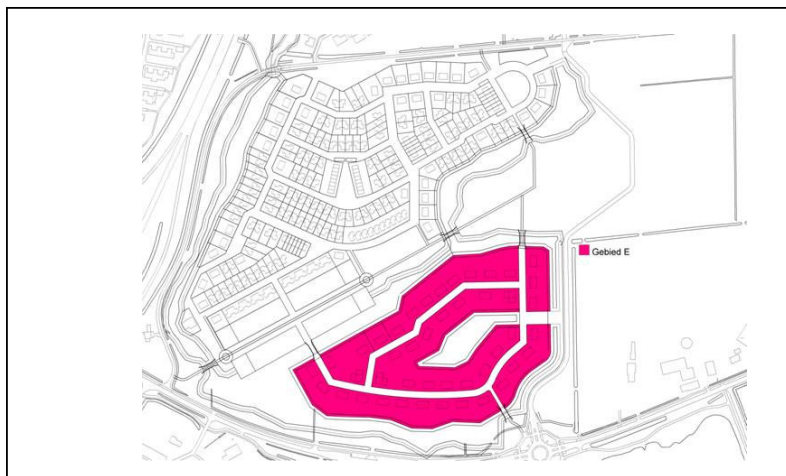
Materiaal/kleurstelling		
Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevel	Baksteen	Gedekte tinten
Gevelaccenten (50% afwijking mogelijk per gevel)	Vrij	Vrij
Dak	Pannen	Rood-oranje

Architectuur: statige architectuur; bouwstijl vrij, samenhang in ontwerp

Erfafscheiding: meegebouwde/-ontworpen erfafscheidingen, te denken valt aan hekwerken, tuinmuurtjes e.d., zie pagina 13 voor de situering

Opmerkingen: het gebied dient als een eenheid ontworpen te worden; de met een * aangeduide woningen dienen qua architectuur een kenmerkende bebouwing te krijgen, zie hiervoor pag. 10.

Gebied E



Bebouwingsstructuur:

- **Typologie:** vrijstaande woningen
- **Hoogte:** buitenring: lage gootlijn (plat mogelijk, max. 2 lagen)
binnenring: gootlijn, 1 of 2 lagen + kap (plat mogelijk, max. 3 lagen)
- **Type kap:** kapvorm vrij

Materiaal/kleurstelling		
Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevel	Vrij	Vrij
Gevelaccenten	Vrij	Vrij
Dak	Vrij	Vrij

Architectuur: bouwstijl vrij

Erfafscheiding: ter plaatse van de tuinen die grenzen aan de openbare weg wordt een beukhaag geplaatst, zie pagina 13 voor de situering

Opmerkingen: hoewel de kleur- en materiaalkeuze vrij is, mag er geen gebruik gemaakt worden van felle kleuren, zoals oranje, felblauw, felrood, lichtgevende kleuren etc.

Gebied F



Bebouwingsstructuur:

- **Typologie:** gestapelde of aaneengebouwde grondgebonden woningen
- **Hoogte:** hoge gootlijn verplicht
- **Type kap:** hellend dak, mogelijkheid voor plat dak

Materiaal/kleurstelling

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevel	Baksteen	Gedekte tinten
Gevelaccenten (50% afwijking mogelijk per gevel)	Vrij	Vrij
Dak	Pannen	Rood-oranje

Architectuur: bouwstijl vrij; eenheid van ontwerp

Erfafscheiding: meegebouwde/-ontworpen erfafscheidingen, te denken valt aan hekwerken, tuinmuurtjes e.d., zie pagina 13 voor de situering

Opmerkingen: het gebied dient als een eenheid ontworpen te worden en dient qua architectuur een kenmerkende bebouwing te krijgen (met * aangegeven in tekening), zie hiervoor pag. 10

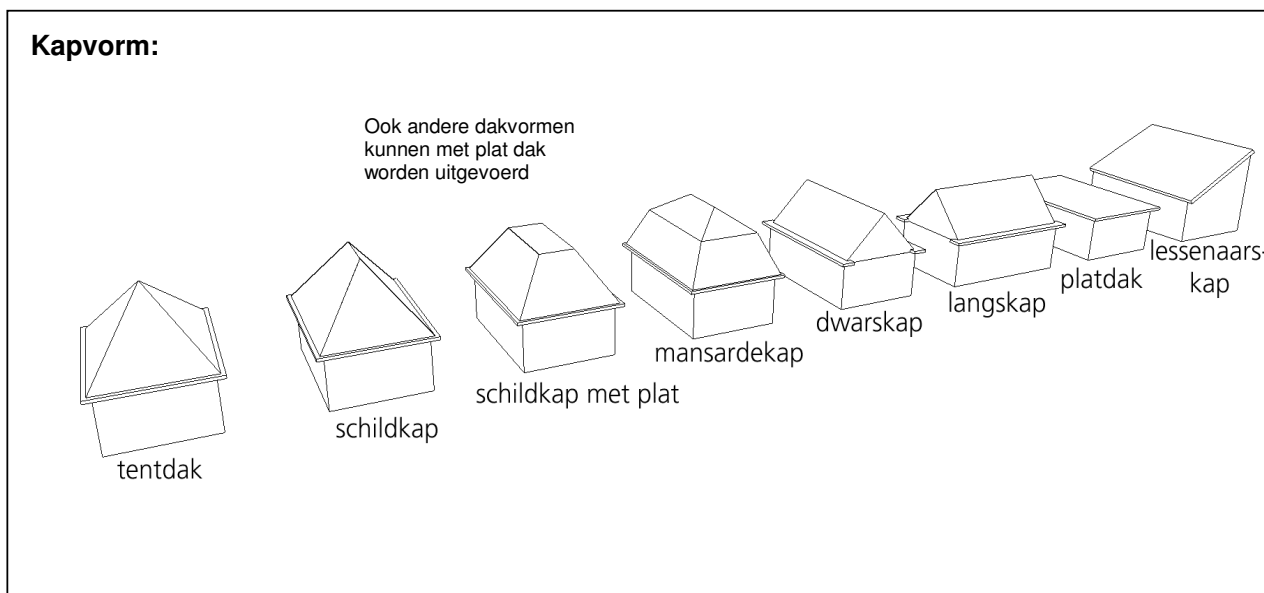
Begripsbepalingen

Typologie:

- geschakeld: 2 of meer woningen door middel van het bijgebouw aan het volgende hoofdgebouw verbonden
- 2 onder 1 kap: 2 woningen waarvan de hoofdbouw aan een zijde aan elkaar gebouwd is (bijgebouwen mogen aan de andere zijde van de woning eventueel ook aan elkaar verbonden zijn)
- vrijstaand: woning waarvan het hoofdgebouw los staat van enige andere woning
- rijenwoning: woning die aan twee zijden van de hoofdbouw aan de hoofdbouw van een andere woning is gebouwd
- appartementengebouw: gebouw waarin meerdere wooneenheden zijn opgenomen, ook boven elkaar

Kleurstelling:

- gedekte tinten: sobere kleuren in aardetinten, variërend van zandkleur tot donkerbruin



Bij type kap hellend mogen alle vormen behalve platdak worden toegepast.