

## Ruimtelijke en programmatische randvoorwaarden ontwikkeling locatie Rosendaalseweg 503



## Inhoud

1.	Visie	03
	<i>Ruimtelijke uitgangspunten</i>	
	<i>Functioneel ontwikkelingskader</i>	
	<i>Ruimtelijke kaders</i>	
	<i>vanuit omgeving</i>	
2.	Inrichtingsplan Openbare Ruimte	06
	<i>Openbare Ruimte</i>	
	<i>Openbaar groen en</i>	
	<i>parkverbinding</i>	
	<i>Bestaande Bomen en</i>	
	<i>groencompensatie</i>	
	<i>Openbare parkeervoorziening</i>	
	<i>Bereikbaarheid woningen</i>	
3.	Randvoorwaardenkaart	09
4.	Bouwregels	10
	<i>Uitgeefbaar terrein en</i>	
	<i>woningaantal</i>	
	<i>Hoofdbebouwing, situering en</i>	
	<i>bouwhoogte</i>	
	<i>Bebouwing noordoostelijke hoek</i>	
	<i>Erfbegrenzingsen</i>	
	<i>Overige bebouwing</i>	
	<i>Architectuur en Beeldkwaliteit</i>	

## Introductie

De voormalige locatie van het Shell-brandstofverkooppunt aan de Rosendaalseweg gaat als locatie voor particuliere woningbouwontwikkeling in de markt worden gezet.

De locatie is een aantrekkelijke woningbouwlocatie voor individueel particulier opdrachtgeverschap, mits een aantal ruimtelijke en publieke randvoorwaarden als kader worden meegegeven. Het terreininrichtingsplan voor de openbare ruimte enerzijds, en de bouwregels anderzijds zijn gebaseerd op het uitgangspunt, dat op deze locatie maximaal tien percelen kunnen worden aangeboden voor particuliere bouw, alsook dat de locatie voor een deel of als geheel als een CPO-project kan worden ontwikkeld

## 1. Visie

### *Ruimtelijke uitgangspunten*

Een aantal terrein- en omgevingskenmerken in de bestaande situatie zijn uitgangspunt voor de nieuwe ontwikkeling:

- De locatie ligt in een reliëfrijke omgeving, maar het terrein is relatief vlak. Uitgangspunt is dat het reliëf niet wordt aangetast, en dat de bestaande hoogteverschillen en keerwanden uitgangspunt zijn voor de ontwikkeling.
- De bestaande wijkbebouwing Nieuw Monnikenhuizen krijgt te maken met een nieuwe invulling ter afronding van hun wijk. Samenhang tussen oud en nieuw is uitgangspunt en opgave. De ruimtelijke situatie voor de direct aangrenzende woningen zal wijzigen, vooral ten aanzien van eventueel vrije ruimte/uitzicht. Uitgangspunt is echter dat het functioneren van de ontsluiting en het parkeren voor de bestaande woningen in huidige of gewijzigde vorm geboden blijft worden. De parkeercapaciteit die extra gecreëerd kan worden, is maatgevend voor de toelaatbare omvang van de nieuwe woningbouwontwikkeling.
- In de knik van de Augustijnenstraat staan drie bomen, waarvan de twee grote bomen

behouden moeten blijven. De terreinrichting en bouwzoning is er verder op gericht voldoende afstand tot deze bomen te bewaren.

### *Functioneel ontwikkelingskader*

Er wordt gekozen voor een ontwikkeling van de locatie met particuliere woningbouw.

- De woonfunctie zal de basis van het ontwikkelingsprogramma moeten zijn.
- De woonfunctie wordt beoogd onder Particulier Opdrachtgeverschap (PO) of onder Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) te worden gerealiseerd. Bij PO en CPO is het, meer dan bij traditionele projectontwikkeling, van belang dat een optimum wordt gevonden tussen het bieden van zoveel mogelijk bouwvrijheid voor de individuele particulier, en het creëren van een (potentieel) aantrekkelijk woongebied als geheel. De stedenbouwkundige eisen zijn tot het noodzakelijke beperkt en gericht op nieuwe samenhang. En ten aanzien van de soort woning wordt alleen geëist dat het ruime grondgebonden woningen van minimaal 70 m<sup>2</sup> BVO moeten zijn. Eventueel afwijkende woonvormen zijn

echter niet per definitie uitgesloten, en kunnen na een nadere beoordeling ook passend zijn op deze locatie.

- De woningbouw mag op het niveau van de woning of op het niveau van het wooncollectief ook aanvullend multifunctioneel gebruik kennen, bijvoorbeeld de combinatie met werken aan huis of een collectieve voorziening. Maar dit multifunctionele gebruik zal programmatisch en ruimtelijk ondergeschikt moeten zijn aan de hoofdfunctie wonen, goed (hindervrij) samen moeten kunnen gaan met de woonfunctie, en overigens de realiseerbaarheid van de woonfunctie niet mogen beperken.
- Door de veroudering van de Arnhemse bevolking en de ontwikkeling van zorgvoorziening naar het zo lang mogelijk thuis blijven wonen en zorg thuis kunnen ontvangen, streeft de gemeente Arnhem naar een woningvoorraad die flexibel is qua indeling en gebruiksmogelijkheden, en die levensloopbestendig en zorggeschikt is. Het is daarbij ook wenselijk dat de woningen een ruime tuin of buitenruimte en afsluitbare berging (minimaal 7 m<sup>2</sup>) hebben. Bij woningbouwontwikkelingen die middels PO/CPO wordt gerealiseerd is

levensloopbestendigheid en zorggeschiktheid in het eigen belang van de bouwers. Vanuit de gemeente Arnhem wordt bij een PO/CPO-ontwikkeling hiervoor aandacht gevraagd, maar worden de bouwplannen hier niet nader op getoetst.

Indien PO/CPO-ontwikkeling van het terrein onverhoopt niet haalbaar blijkt, en er wordt overgegaan op projectmatige ontwikkeling (bouw voor derden), dan worden deze aandachtspunten harde uitgangspunten, en zal de gemeente Arnhem dit aspect in het bouwplan toetsen conform haar beleidsregels.

- De toegankelijkheid en levensloopbestendigheid van de directe woonomgeving zal de gemeente in haar eigen terreininrichtingsplan meenemen.

### Ruimtelijke kaders voor de locatie vanuit omgevingsniveau

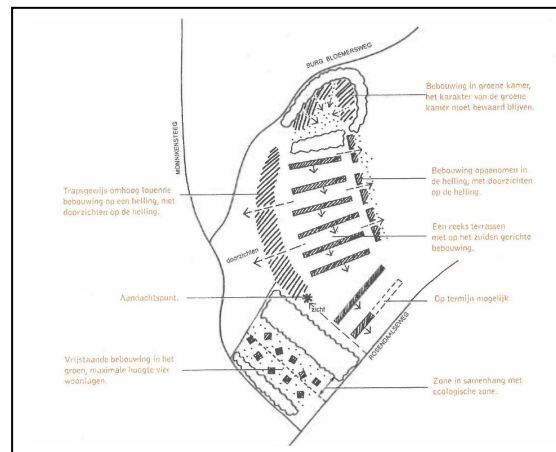
De locatie Rosendaalseweg 503 heeft een specifieke positie binnen haar omgeving. Vanuit deze samenhang zijn vanuit dit schaalniveau de volgende eisen te stellen aan de ruimtelijke opzet van de locatie:

- Afmaken Nieuw Monnikenhuizen; De bebouwing moet de (steden)bouwkundige opzet van de wijk

Nieuw Monnikenhuizen afronden.

De locatie kan beschouwd worden als een “hap” uit de hoek van een voltooid stedenbouwkundig plan voor de wijk. Het gerealiseerde plan bestaat uit een integraal ontwerp voor de bebouwing en de openbare ruimte.

De invulling die nu met de particuliere bouw wordt geboden, moet deze opzet “afronden” met een bebouwingshoek en met aanleg van openbare ruimte en groenstructuur. Een letterlijke herhaling van de verkavelings- en woningtypologie en woningarchitectuur kan gezien de PO/CPO hier niet meer aan de orde zijn. Maar het doel is een nieuwe ontwikkeling die past bij de bestaande situatie. Samenhang van oud en nieuw is uitgangspunt en opgave.

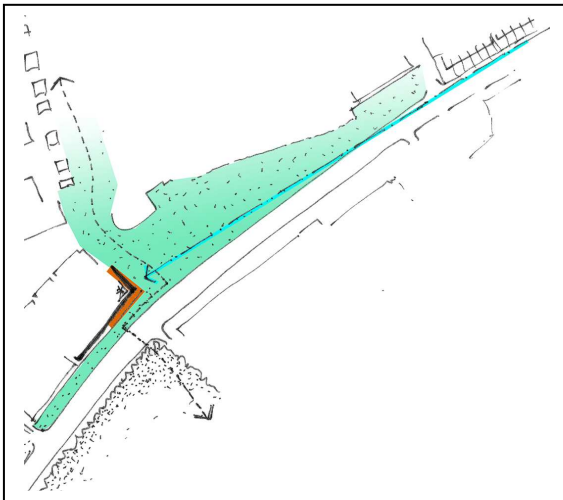


Concreet betekent dit dat gestreefd wordt naar een bebouwingsstrook die het stedenbouwkundige blok Rosendaalseweg- Dominicanenweg- Benedictijnenstraat een min of meer overeenkomstige bebouwingsopzet geeft als de meer noordelijke verkavelingsblokken van de Nieuw Monnikenhuizen-verkaveling. Om deze “overeenkomstigheid” te bereiken zijn regels in het kavelpaspoort geformuleerd. Doel van deze regels is te bereiken dat:

- er zich langs de Rosendaalseweg een voldoende gesloten wand van bebouwingen ontstaat met voldoende bouwhoogte, zodanig dat het met de bestaande woningen rij samenhang heeft en gezamenlijk als rand van Nieuw Monnikenhuizen wordt beleefd;
- de oostzijde (“kopse kant”) van de bebouwing een goede ruimtelijke begrenzing en visuele beëindiging geeft aan de open groenzone langs de Rosendaalseweg, kijkend in zuidwestelijke richting.
- Groenstrook en trottoir; Het afmaken van deze bebouwingshoek betekent een voorzetten van de groene plantsoenstrook langs de Rosendaalseweg.

Concreet betekent dit dat er een groenstrook van 8 à 10 meter en een openbaar trottoir moet worden aangelegd in het verlengde van de situatie zoals die ter hoogte van de huisnummer 2 t/m 14 bestaat. En dat daaraan de rooilijn van de woningen grenst zonder echte voortuin.

- Groenrand en routecontinuïteit naar park Angerenstein;  
Het afmaken van de bebouwingshoek betekent dat deze bebouwing een markante ruimtelijke begrenzing van de groenstructuur langs de Rosendaalseweg vormt. De bebouwingshoek ligt in de zichtlijn vanuit de Rosendaalseweg richting westen.



Op bebouwingsniveau stelt dit beeldkwaliteitseisen aan deze kopse zijde, en op het schaalniveau van de omgeving ligt hier de landschappelijke opgave om een hoekbebouwing in het 'vocabulaire' van Nieuw Monnikenhuizen te bieden. Anderzijds moet de wijkgroenstructuur verbonden worden met park Angerenstein, en moet het pad dat vanuit Hoogte 80 aansluit op de groene verwijdende ruimte voor de kerk, een route-verbinding krijgen met (de oversteek naar) de hoekentree van het park Angerenstein. Concreet betekent dit dat voor de vormgeving van de hoekwoning en ook de vorm en inrichting van de zijtuin en erfbegrenzing aan deze zijde enkele regels worden geboden.

- Verkeerskundige ontsluiting en parkeeroplossing;  
Uitgangspunt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is de realisatie van de bijbehorende parkeerbehoefte op eigen terrein.  
Na studie, overleg met buurtbewoners en afweging, heeft de gemeente Arnhem niet gekozen voor een parkeeroplossing die aansluit op de bestaande verkaveling rondom de Augustijnenstraat, maar voor een eigen (collectieve) parkeerontsluiting vanaf de Rosendaalseweg.

Individuele kavel-parkeerontsluitingen vanuit de Rosendaalseweg is uitgesloten vanwege de verkeersintensiteit en verkeersveiligheid op deze stedelijke hoofdweg.

De parkeerbehoefte conform het parkeernormeringsbeleid moet op eigen terrein worden voorzien. Voor de parkeeroplossing voor bezoekers (waarvoor specifieke toegankelijkheids- en uitwisselbaarheidscriteria gelden), mag van de optie gebruik worden gemaakt om langs de Rosendaalseweg maximaal 6 parkeerplaatsen aan te leggen.

De parkeeroplossing is maatgevend voor de maximale omvang van de totale ontwikkeling, waarbij het woningaantal is gemaximeerd op 10 woningen. De aanleg van de parkeeroplossing aan de Rosendaalseweg zal door de nieuwe ontwikkeling moeten worden gedragen.

- Architectuurbeleid;  
De bebouwing moet een 'afronding' van de woonbuurt Nieuw Monnikenhuizen vormen. Er moet visueel-ruimtelijke samenhang ontstaan. Daartoe worden stedenbouwkundige bouwregels en enkele beperkte maar effectieve regels voor de architectuur gegeven. Deze zijn gebaseerd op het oorspronkelijk plan Nieuw Monnikenhuizen

## 2. Inrichtingsplan

### Openbare Ruimte

Het inrichtingsplan legt de openbare ruimte vast, en daarmee de relatie tussen het uitgeefbare terrein en de direct aangrenzende omgeving. Het inrichtingsplan staat weergegeven in afbeelding 1.

Het inrichtingsplan voorziet in de toegankelijkheid van het uitgeefbare terreindeel, de openbare groenstructuur en oversteekverbinding naar Park Angerenstein en de grens van het uitgeefbaar gebied.

Onderstaand ter toelichting:

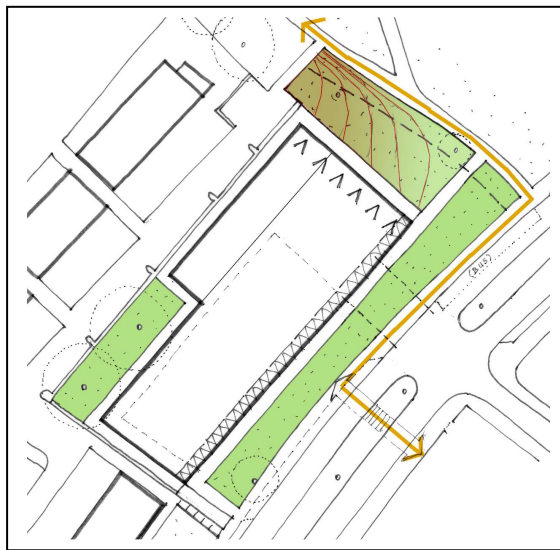


### Openbare Groenstructuur en parkverbinding

- Aan de oostelijke zijde wordt parallel aan het pad van Hoogte 80 naar de Rosendaalseweg een bestaande groen/taludzone gehandhaafd en uitgebreid als openbaar groen. In deze uitbreiding is met heuvelachtig talud aangelegd, waardoor het maaiveld op de kopse kant van het bouwvlak visueel wat wordt afgeschermd.
- De verbinding naar Park Angerenstein wordt van dit bestaande wandelpad, via het trottoir langs de Rosendaalseweg naar een oversteekplaats tegenover de entree

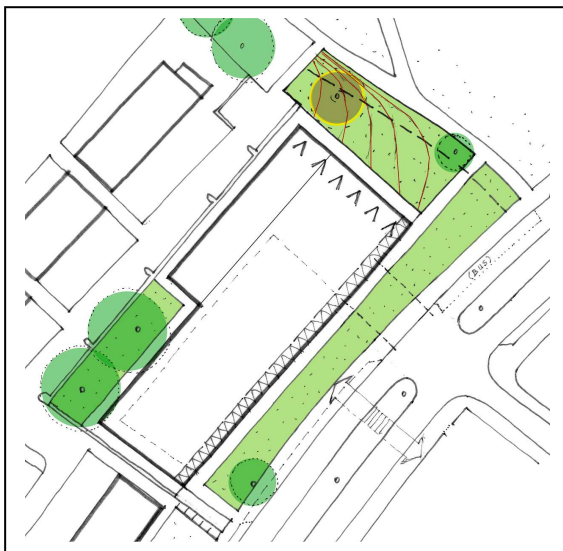
van Park Angerenstein geleid. Dit oversteekpunt is uitgespaard in de zone voor de aanleg van langsparkeerplaatsen

- Langs de Rosendaalseweg wordt, in het verlengde van de groenstrook voor huisnummers 2 t/m 16, een groenstrook aangelegd.
- Aan de zijde van de Augustijnenstraat wordt een perceeltje gehandhaafd waarin twee (van de vier) bestaande bomen gehandhaafd blijven.



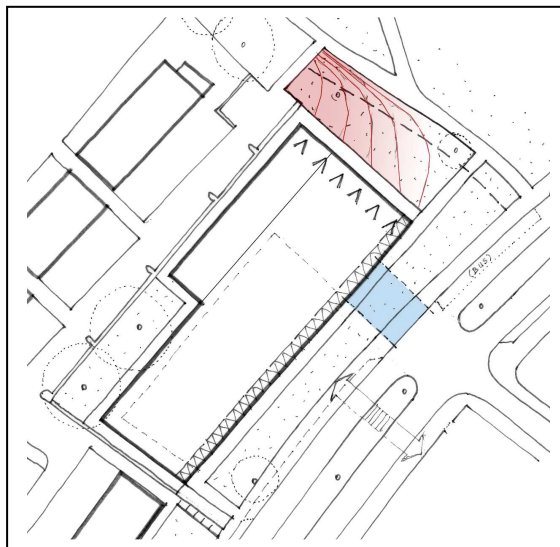
### *Bestaande bomen en groencompensatie*

- Vier bestaande bomen blijven gehandhaafd.
- Een boom met dubbele stam wordt geroid omdat deze niet langdurig levensvatbaar is en de ontwikkeling van de naastgelegen boom in de weg staat.
- Het oppervlak groenareaal wordt door het inrichtingsplan ten opzichte van de bestaande situatie flink uitgebreid.
- Per saldo wordt voor de groencompensatie één nieuwe boom geplant.

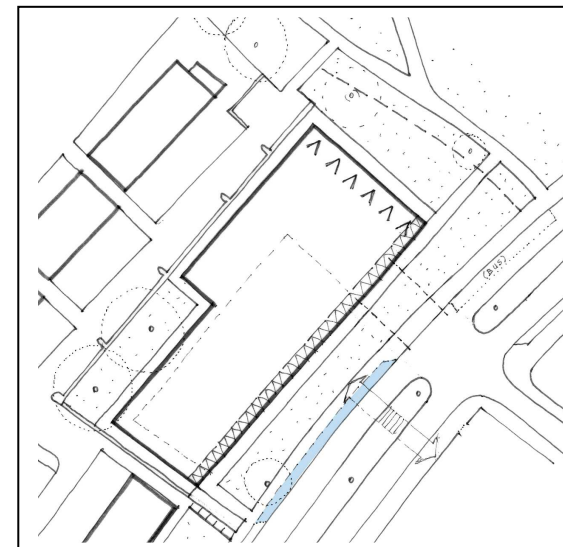


### *Openbare parkeervoorziening*

- Het bewonersparkeren voor de woningbouwontwikkeling moet op eigen terrein worden geboden.
- De autotoegang tot het terrein moet zich bevinden in de aangegeven zone tegenover de Bernhardlaan
- Indien de parkeervoorziening aan de noordwestelijke zijde wordt gerealiseerd, moet het zicht op deze parkeervoorziening zoveel mogelijk op eigen terrein worden afgeschermd. Dit is een ontwerpogave. Tevens is in het terreininrichtingsplan is een beperkte 'landscaping' met hoogteverschillen voorzien (zichtafscherming).



- Het bezoekersparkeren kan langs de Rosendaalseweg met nog maximaal 6 straatparkeerplaatsen worden voorzien. Deze parkeerplaatsen moeten worden aangelegd.



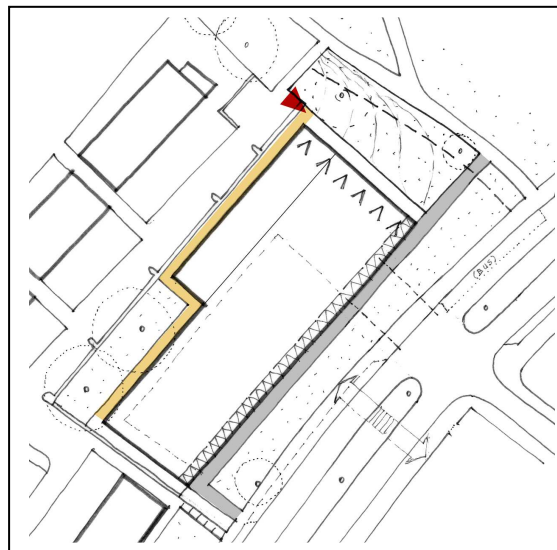
- De benodigde parkeerplaatsen zullen op enig moment, en afhankelijk van het concrete woningbouwproject en te hanteren parkeernorm, moeten worden gerealiseerd. Gefaseerde uitvoering is beperkt mogelijk; afhankelijk van de uitgiftestrategie, uitgiftetempo en aard van de te realiseren woningen, zijn het aantal, de soort en plaats van de parkeerplaatsen later of minder realiseerbaar.
- De benodigde bewoners- en bezoekersparkeerplaatsen zullen op kosten van de woningbouwontwikkeling worden gerealiseerd.

#### *Bereikbaarheid woningen*

- Het uitgeefbare terrein is bereikbaar door een aanliggend trottoir, ter breedte van 2,50 meter. In deze strook kunnen ook de eventuele huisaansluitingen worden gesitueerd.  
Het trottoir wordt westelijk aangesloten op het trottoir langs de Rosendaalseweg, en wordt oostelijk aangesloten op het wandelpad van Hoogte 80 naar de Rosendaalseweg.
- Een ontsluiting aan de achterzijde of tussen de woningen is mogelijk, maar moet op eigen terrein worden gerealiseerd. De aansluiting van een achterpad op

openbaar gebied moet gemaakt worden aan het noordoostelijke einde van de schanskorf/parkeerplaatsen langs de Augustijnenstraat.

- Eventuele tussen- en/of achterpaden moeten binnen het uitgeefbaar terrein worden gerealiseerd.

















### 3. Randvoorwaardenkaart

De bovenbeschreven intenties en randvoorwaarden voor deze ontwikkellocatie zijn geconcretiseerd in een Randvoorwaardenkaart en in 'Bouwregels' (par. 4). Tezamen geven zij de ontwikkelkaders.

De randvoorwaardenkaart geeft met kadastrale nauwkeurigheid een toetsingskader voor de situering van bouwplanuitwerkingen.

Het legt daarmee de hoofdlijnen van het ruimtelijke grondgebruik vast, en dient als onderlegger voor een op te stellen bestemmingsplan.

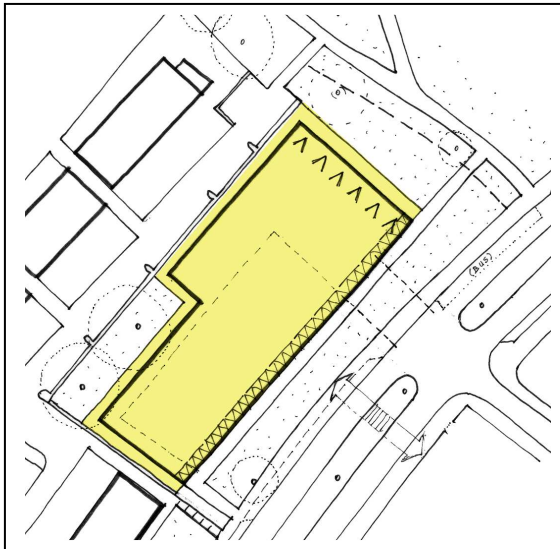
	UITGIFTEGREN
	BOUWZONE HOOFDBEBUWING
	ROOILIJNZONE
	HOOGTEREGIME DEEL BOUWZONE
	ERFGRENSZONE
	STEDELIJKE PRESENTATIE
	OPENBAAR GROEN EN VERHARDING
	TE BEHOUDEN BOOM
	NIEUWE BOOM (LOCATIE NADER TE BEPALEN)
	INRITZONE
	ZONE OPTIE AANLEG BEZOEKERSPARKERLAATSEN
	OVERSTEEKPLAATS PARKENROUTE HOOGTE 80 - PARK ANGERENSTEIN



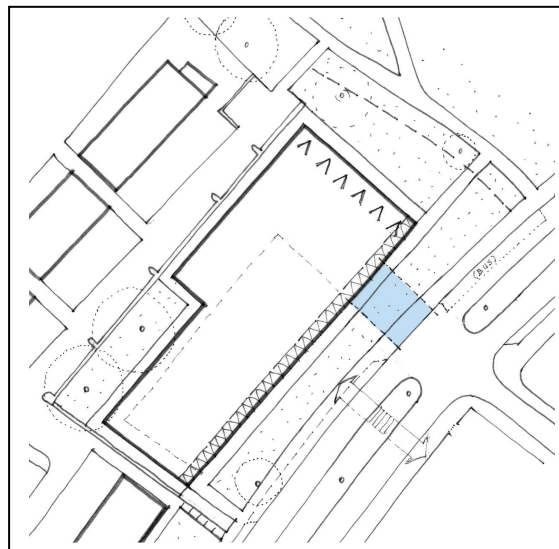
#### 4. Bouwregels

##### *Uitgeefbaar terrein, woningaantal*

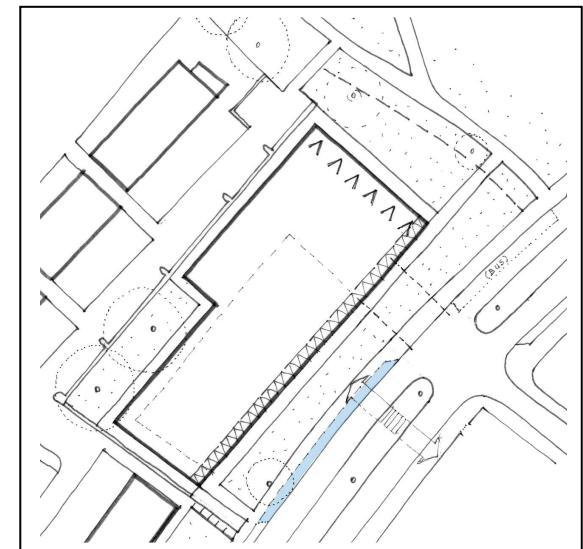
- Het uitgeefbaar terrein staat aangegeven in afbeelding 1
- De grenzen van het uitgeefbaar terrein zijn gelegen langs het nieuwe trottoir/woonpad langs de Rosendaalseweg, direct langs de schanskorfconstructie aan de zuidwestelijke zijde, aan de noordwestelijke zijde langs groenplantsoen en de schanskorf langs de parkeerplaatsen en aan de noordoostelijke zijde langs een rechte lijn op afstand van het wandelpad van Hoogte 80 naar de Rosendaalseweg.



- Op het terrein mogen woningen gebouwd worden met een zodanig maximum aantal, dat voldaan wordt aan de parkeernorm, en dat de totale parkeerbehoefte.

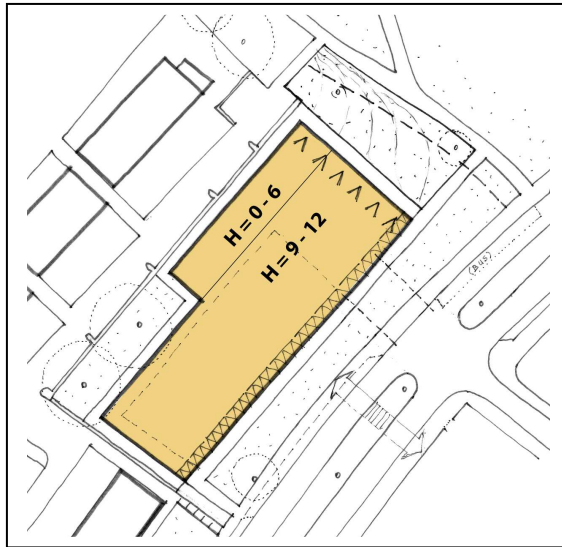


- De op dit moment geldende parkeernorm is opgenomen in de Beleidsregels Parkeren van december 2011. Hierin staat dat voor rijwoningen een parkeernorm van 1,5 ppl./won. geldt, en voor (half)vrijstaande woningen de parkeernorm 1,8 ppl./won. is. Daarin is 0,3 ppl./won. gedacht voor bezoekers, hetgeen soms aan de ligging en uitvoering van deze parkeerplaatsen nadere eisen kan stellen (openbare bereikbaarheid en uitwisselbaarheid). De geboden parkeerplaatsen moeten binnen 50 meter loopafstand gelegen zijn om toegerekend te kunnen worden.



### Hoofdbebouwing, situering en bouwhoogte

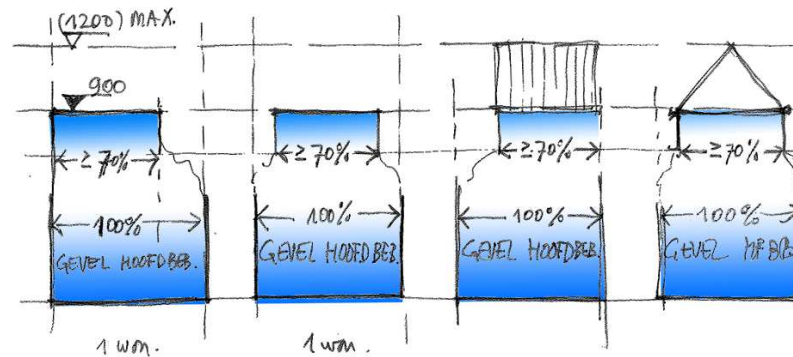
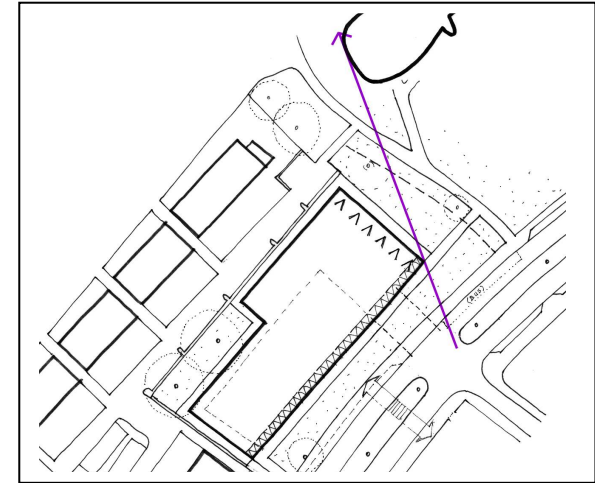
- 'Hoofdbebouwing' wordt gedefinieerd als de meerlaagse bouwmassa waarin het merendeel van het woonoppervlak wordt gerealiseerd.
- De hoofdbebouwing moet gesitueerd zijn in de bouwzone, en de maximale bouwhoogte bedraagt 12 meter, respectievelijk 6 meter.
- De hoofdbebouwing mag geschakeld (rijwoningen), half vrijstaand en/of vrijstaand zijn



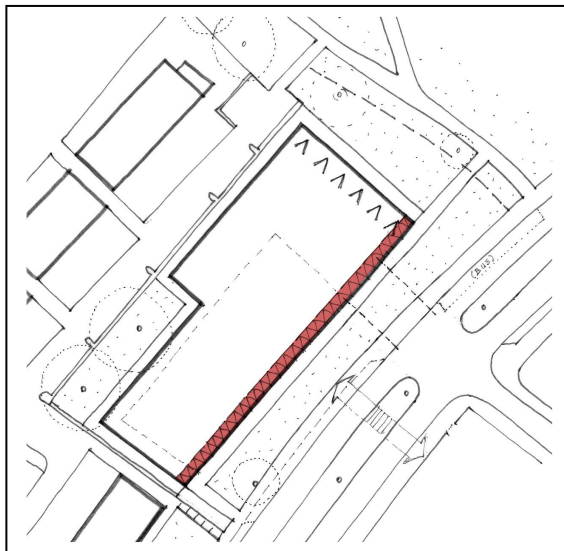
- De naar de Rosendaalseweg gerichte hoofdbebouwing van elke woning moet voor minimaal 70% van haar breedte minimaal 9,00 meter goothoogte hoog zijn.

Toelichting: De hoogte van 9,00 m. over 70% van de breedte hoeft niet in de rooilijnzone gesitueerd te zijn, maar moet ergens in de bouwzone gehaald worden. In de rooilijnzone moet de bebouwing wél minimaal 7,00 meter hoog zijn. Zie hieronder.

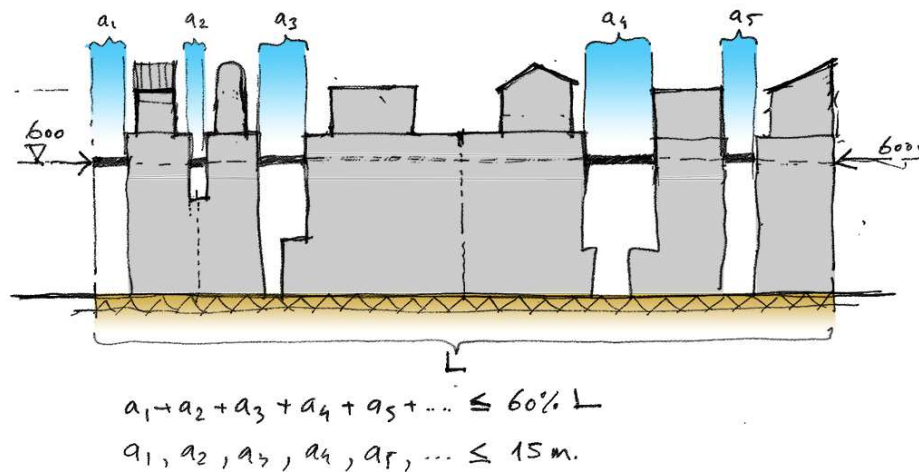
- De bouwzone wordt aan de noordoostzijde begrensd door een gewenste zichtlijn op de kerk.



- 'Rooilijn' wordt gedefinieerd als de lijn op maaiveld van de voorste, naar de Rosendaalseweg gerichte, gevel van de hoofdbebouwing.  
De 'rooilijnzone' wordt gedefinieerd als de op afbeelding aangegeven 2,50 meter brede zone langs het trottoir aan de zijde van de Rosendaalseweg.
- De rooilijn van de hoofdbeouwing moet zich bevinden in de rooilijnzone.
- De bouwhoogte van de hoofdbeouwing in de rooilijnzone moet minimaal 7,00 meter zijn.



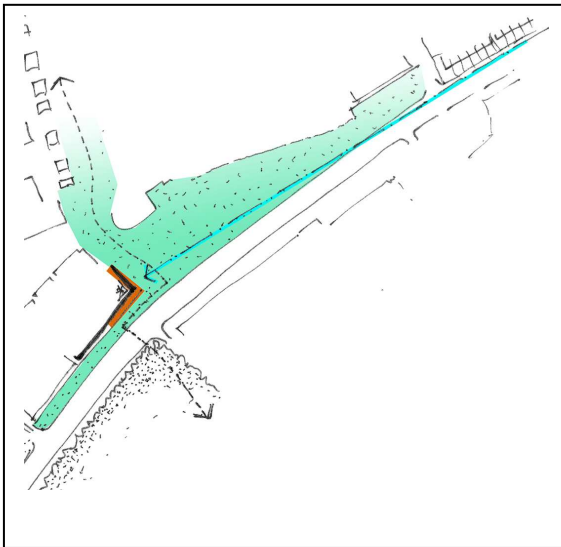
- Over de totale lengte 'L' van de rooilijnzone van het gehele kavel ('L'= ca. 78 meter) moet minimaal 60% bebouwd zijn met hoofdbeouwing, en mag de onderlinge afstand tussen de hoofdbebouwingen, gemeten op 6,00 meter hoogte, niet meer dan 15 meter bedragen.



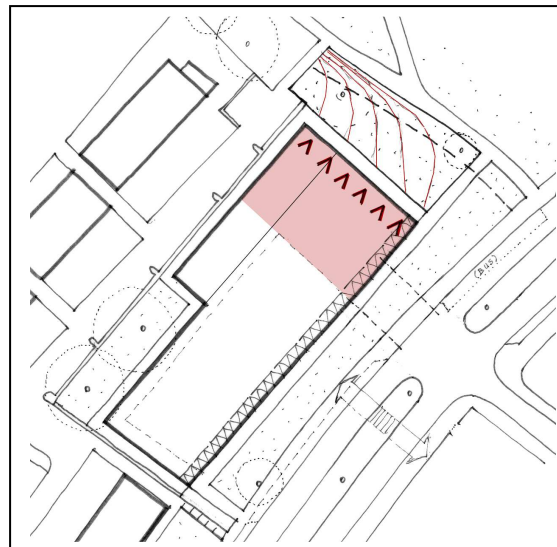
### *Bebouwing noordoostelijke hoek*

- De zijgevel van deze hoofdbebouwing aan de noordoostelijke zijde van het terrein moet mede georiënteerd zijn op de noordoostelijk gelegen groene ruimte langs de Rosendaalseweg.

Onder 'zijkant-oriëntatie' wordt hier verstaan dat deze 'zijgevel' zodanig architectonisch wordt vormgegeven, dat deze zich richt en articuleert naar deze groene ruimte, en dat deze gevel voldoende maat en beeldwaarde biedt om als zichtbeëindiging van deze stedelijke groenruimte te werken

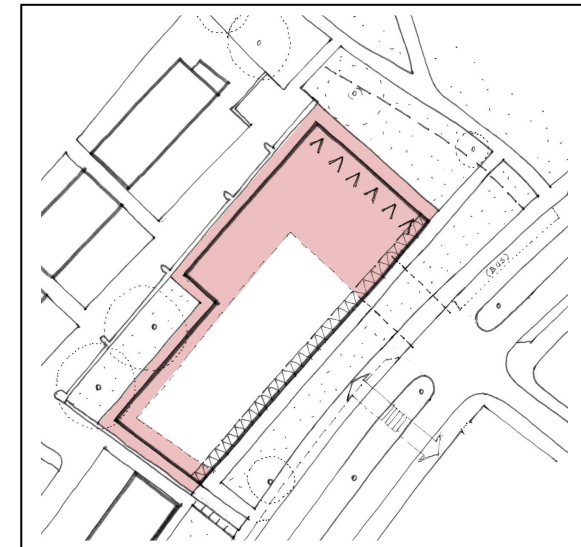


- De uitwerking van deze stedelijke presentatie beoogt niet een architectonisch of stedenbouwkundig "accent" te zijn, maar moet op een terughoudende en niet massale wijze de zichtbeëindiging bieden.



### *Erfbegrenzings*

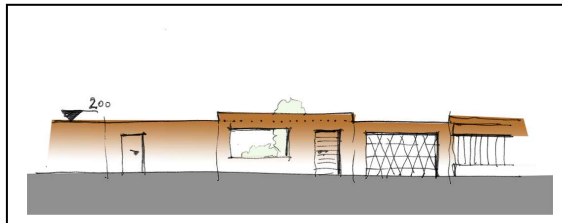
- Op de overgang van particulier terrein en openbaar gebied, moet in de 'erfbegrenzings-zone' een gebouwde erfbegrenzing gebouwd worden met een minimale hoogte van 2,00 meter.
- De gebouwde erfbegrenzing behoeft geen gesloten vlak te zijn, maar moet op 2,00 meter of hoger een aaneensluitende constructie bevatten, die aansluit op de erfbegrenzing van het buurperceel.
- De achtererfbegrenzing heeft een belangrijke functie voor de ruimtelijke kwaliteit van het binnengebied aan de Augustijnenstraat.



Om die reden is vormaansluiting bij de bestaande achtererfbegrenzings gewenst, en is hiervoor een gebouwde vorm voorgeschreven.

Bij voorkeur wordt de achtererfbegrenzing gerealiseerd op basis van een collectief ontwerp. Indien dit niet het geval is, dan moet de vormgeving zijn afgestemd op de vormgeving van de buurkavel(s).

- De erfbegrenzing aan de zijde van de kerk moet voldoende aan de criteria voor de noordoostelijke hoek, en overigens onderdeel zijn van de architectuur van de hoekwoning.



#### *Overige bebouwing*

- Aan- en bijgebouwen mogen op eigen perceel volgens de bepalingen van het Vergunningvrij Bouwen (BOR, bijlage II) worden gerealiseerd. Dit betekent ondermeer dat het achtererfgebied voor maximaal 50% mag worden bebouwd.

- Fietsenbergingen moeten vanaf de openbare weg (eventueel via eigen erf) bereikbaar zijn.

#### *Architectuur en Beeldkwaliteit*

- De bebouwing moet een 'afronding' van de woonbuurt Nieuw Monnikenhuizen vormen. Er moet visueel-ruimtelijke samenhang ontstaan. Bij de planontwikkeling voor Nieuw Monnikenhuizen is indertijd niet gekozen voor samenhang op basis van vorm, maar op basis van materiaal en kleur.

Letterlijk citaat uit toenmalige

plantoelichting:

De samenhang in het project " ... is nadrukkelijk niet gezocht in een zeer eenduidige materiaal- of vormtoepassing, maar in een beperkt pallet van kleurgebruik."

Dit heeft geleid tot architectonische variatie en samenhang als buurt.

- Om deze reden is voor de ontwikkeling van het terrein wederom gekozen voor dit oorspronkelijke materiaal- en kleurvoorschrift, in samenhang met stedenbouwkundige regels voor de plaats, bouwhoogte en aansluiting van de individuele bouwvolumes.

- Zoals de Arnhemse Welstandsnota aangeeft is welstand een gezamenlijke zaak van gemeente en burgers. De heldere intentie en eenvoudige regels maakt veel mogelijk, waarna het de verantwoordelijkheid van de burger is in de bouwopgave hieraan een goede uitwerking te geven. Bouwplannen zullen worden getoetst aan voorliggende randvoorwaarden, en door de welstand worden beoordeeld binnen het lichte welstandsregime.

#### *Kleur en materiaalgebruik*

- Voor de bebouwing is een kleur- en materialen richtlijn vastgesteld. Met dit kleur- en materialenspectrum als uitgangspunt zal de Welstandscommissie of andere gemandateerde beoordelen of de voorgestelde kleur- en materiaalkeuze een afstemming en samenhang met de bestaande woningen van Nieuw Monnikenhuizen langs de Rosendaalseweg realiseert.
- De kleurtoepassing moet:
  - terughoudend zijn
  - gebaseerd zijn op natuurlijk materiaalgebruik
  - passen binnen het kleuren pallet van

Gijs (lichtgrijs tot antraciet), geel (oker en zand) en grijsgroen (koper en grasdaken)

- de kleur van de onbehandelde of transparante houtbekleding moet zodanig zijn, dat er een warm bruin-geel-goudkleurig effect ontstaat.
- passen bij het bestaande kleurgebruik en leiden tot visuele samenhang met de bestaande buurt
- Bij afwijkende kleuren beoordeelt de Welstandscommissie de passendheid van de kleurvoorstellen.
- Het materiaalgebruik:
  - Materialen moeten zoveel mogelijk in hun natuurlijke staat gebruikt worden. Dat wil zeggen dat de materialen geen materiaalvervreemdende behandeling mogen hebben, en in een zo natuurlijk mogelijk kleur moeten worden toegepast.
  - het beeld word gecompleteerd door toepassing van houtbekleding van de woningen, onbehandeld of zodanig transparant behandeld.
- Bij afwijkend kleur en materiaalgebruik beoordeeld de welstandscommissie de eventuele aanvaardbaarheid daarvan vanuit het oogpunt van visueel-ruimtelijke samenhang met de architectuur van Nieuw Monnikenhuizen.

