



DEN ELT - EWIIJK

BEELDKWALITEITPLAN

Colofon

Opdrachtgever:

GEMEENTE  BEUNINGEN

Opgesteld door:

 **buro
WAAL
BRUG**
ADVISEURS VOOR DE LEEFOMGEVING

Kenmerk: W-17077
oktober 2019



Inhoudsopgave

0	Inhoudsopgave	3
1	Inleiding	5
2	Richtlijnen beeldkwaliteit	8
3	Beeldkwaliteitscriteria	20



1 Inleiding

AANLEIDING

Om de (toekomstige) woonbehoefte in Ewijk en Beuningen op te vangen, wordt het (voormalige) agrarisch gebied aan de zuidzijde van Ewijk – rondom MFA 't Hart - ontwikkeld als nieuw woongebied: 'Den Elt'.

Voor de ontwikkeling van Den Elt is onlangs een stedenbouwkundig plan opgesteld (zie pagina 6), dat de basis vormt voor dit beeldkwaliteitplan. In dit beeldkwaliteitplan zijn de belangrijkste spelregels voor de toekomstige architectuur van de bebouwing vastgelegd.

WAAROM EEN BEELDKWALITEITPLAN?

Nu er een stedenbouwkundige plan is opgesteld, kan begonnen worden met de uitwerking van de architectuur. Het gewenste eindbeeld van de nieuwe wijk vraagt enerzijds om een zekere mate van flexibiliteit en diversiteit bij de nadere uitwerking van de architectuur, maar vraagt anderzijds ook om duidelijke spelregels. Het uiteindelijke doel voor alle betrokkenen is immers een woonbuurt met een herkenbare samenhang en hoogwaardige uitstraling te realiseren. Het beeldkwaliteitplan voorziet in deze spelregels. Het is enerzijds een inspiratiebron waarmee binnen flexibele kaders kan worden uitgewerkt, maar geeft tegelijkertijd concrete toetsbare spelregels waaraan moet worden voldaan. Hiermee is het beeldkwaliteitplan voor alle partijen een helder, realistisch en bruikbaar document voor de architectonische uitwerking van de bebouwing in Den Elt.

HET DOEL VAN HET BEELDKWALITEITPLAN

Het beeldkwaliteitplan geeft in woord en beeld de uitgangspunten voor de bebouwing in Den Elt. Het is in die zin een verfijning van het stedenbouwkundige plan, dat juridisch-planologisch verankerd wordt in een bestemmingsplanregeling. Het beeldkwaliteitplan en de daarin gegeven richtlijnen moeten niet als keurslijf worden gezien, maar als aansporing en inspiratie voor de verschillende bij de planontwikkeling betrokken partijen. Het schept een kader voor de ontwikkeling van het gebied, garandeert

samenhang in het uiteindelijke beeld en vormt een aanzet tot het leveren van een op kwaliteit gerichte inspanning. Het beeldkwaliteitplan is vooral een communicatiemiddel, dat met behulp van beelden en tekst aangeeft wat de 'doelstellingen' zijn ten aanzien van de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit en samenhang en waar ruimte ligt voor eigen invullingen. Binnen dit kader is het de uitdaging voor de architect om tot creatieve oplossingen te komen. Het beeldkwaliteitplan mag voor de betrokken partijen geen creatieve beperkingen oproepen, moet flexibel van opzet zijn en in kunnen spelen op maatschappelijke en economische veranderingen.

In dit beeldkwaliteitsplan wordt niet alleen een inspirerend kader geschetst, maar zijn tevens beeldkwaliteitscriteria benoemd. Het gaat daarbij om concrete toetsingscriteria, die als zodanig kunnen worden toegepast door de welstandscommissie bij de beoordeling van de (toekomstige) bouwplannen. De beeldkwaliteitscriteria zijn daarom uitgewerkt in heldere, toetsbare criteria. Door het beeldkwaliteitplan, gelijktijdig bij vaststelling van het bestemmingsplan, ook als onderdeel van de welstandsnota vast te stellen, kunnen de beeldkwaliteitsrichtlijnen ook daadwerkelijk als toetsingscriteria worden gehanteerd bij de aanvraag van een omgevingsvergunning.

HARDHEIDSCLAUSULE

Als een bouwplan uitzonderlijke architectonische kwaliteiten bezit, maar niet voldoet aan de beeldkwaliteitscriteria in dit beeldkwaliteitplan is de welstandscommissie bevoegd om gemotiveerd af te wijken. Dit is bijvoorbeeld het geval bij een bijzonder vormgegeven woning of naar aanleiding van een omstandigheid die tijdens het opstellen van de voorliggende beeldkwaliteitplan niet voorzien was. In dergelijke uitzonderlijke gevallen kan gemotiveerd worden afgeweken van het beeldkwaliteitplan. Dit dient in een collegebesluit en/of een ruimtelijk besluit (omgevingsvergunning) vastgelegd te worden.



EEN NIEUWE WOONBUURT VOOR EWIJK

Ruimtelijke context

Het gebied waar Ewijk nu ligt werd mogelijk al door de Romeinen bewoond. Tot ongeveer 1900 was Ewijk - net als Beuningen en Winssen - een arm boerendorp dat vaak door overstromingen getroffen werd. De kern Ewijk is gegroeid vanuit een kruising van oude wegen: de Vordingstraat, de Klaphekstraat en de Julianastraat - Hoogstraat. Dit bestaande wegenpatroon is de basis geworden voor een verdere groei van het dorp, en fungeert dan ook als structuurdrager.

Begin 20^e eeuw werd begonnen met de aanleg van de stoomtram van Nijmegen naar Druten (1902 - 1934). De stoomtram volgde het tracé van de Van Heemstraweg. Door de komst van deze weg werd Ewijk verbonden met Nijmegen, de Waaldorpen en Zaltbommel. De dorpskern van Ewijk heeft ondanks de uitgroei van het dorp en de ligging direct aan de Van Heemstraweg een redelijk gaaf karakter behouden.

Een nieuwe woonbuurt

De toekomstige uitbreiding van Ewijk wordt gezocht aan de oostzijde (Keizershoeve) en zuidzijde van de bestaande kern. De uitbreiding aan de zuidzijde concentreert zich rondom MFA 't Hart, waar de komende jaren een kleinschalige woonbuurt wordt ontwikkeld: Den Elt. Voor de ontwikkeling van dit gebied is in 2019 een stedenbouwkundig plan opgesteld. Uitgangspunt voor de stedenbouwkundige structuur is de reeds aangelegde ontsluitingsweg 'Den Elt', die de Vordingstraat en Hoogstraat met elkaar verbindt. Deze ontsluitingsweg verdeelt het nieuwe woongebied grofweg in drie deelgebieden; een woongebied ten westen van MFA 't Hart en een wat groter woongebied ten oosten daarvan, opgeknipt in twee delen (een deel ten noorden en een deel ten zuiden van Den Elt). De nieuwe woonbuurt biedt ruimte aan maximaal 54 grondgebonden woningen.

Uitgangspunt voor de beeldkwaliteit van de bebouwing in Den Elt is een traditionele en dorpse architectuur. De bebouwing heeft een gevarieerd karakter, hetgeen tot uitdrukking komt in de maat, schaal en het kleurgebruik van de woningen. De woningen (hoofdgebouwen) worden uitgevoerd met een kap en zijn op gepaste afstand van de weg gesitueerd. Hierdoor ontstaat ruimte voor de aanleg van groene voortuinen, brede (groene) bermen en watergangen, die bijdragen aan het landelijke karakter van de nieuwe woonbuurt.

Geen blauwdruk

Het stedenbouwkundig plan vormt nadrukkelijk geen blauwdruk, maar geeft slechts richting aan toekomstige ontwikkeling van Den Elt. De hoofdopzet bevat voldoende ruimte om binnen de verschillende woonvelden te schuiven met woningtypen, zodat optimaal kan worden ingespeeld op de toekomstige woonbehoefte in Ewijk.

Voor dit beeldkwaliteitplan heeft de meest recente stedenbouwkundige onderlegger als uitgangspunt gediend (zie volgende pagina). Niet uitgesloten is dat deze op (ondergeschikte) onderdelen nog zal wijzigen. Dit doet echter geen afbreuk aan de ontwerpprincipes zoals gepresenteerd in dit document.



2 Richtlijnen beeldkwaliteit

Het nieuwe woongebied Den Elt bestaat uit verschillende woonvelden, die gekenmerkt worden door een afwisseling van bebouwing en groene ruimten, als overgang naar het aangrenzende landelijk gebied.

De bebouwing langs de Hoogstraat beperkt zich tot enkele vrijstaande woningen op royale percelen, aansluitend bij het bestaande karakter van het bebouwingslint. In het achtergelegen woongebied is ruimte voor zowel vrijstaande, als twee-aaneengebouwde en aaneengebouwde woningen in een groen en landelijk woonmilieu. Dat betekent dat bebouwing wordt afgewisseld door brede groenstroken, bermen, watergangen en voortuinen. De bebouwing heeft een gevarieerd karakter, hetgeen tot uitdrukking komt in de maat, schaal en architectuur van de woningen. Alle woningen (hoofdgebouwen) worden uitgevoerd met een kap en zijn over het algemeen op enige afstand van de rijbaan gesitueerd. Hierdoor ontstaat ruimte voor de aanleg van groene voortuinen en/of groenvoorzieningen, die bijdragen aan het landelijke karakter. De woningen worden uitgevoerd in een traditionele architectuur, waarbij aandacht is voor de toepassing van karakteristieke details in de gevels. Elk deelgebied wordt als samenhangend cluster ontworpen en is in architectonische zin 'familie' van elkaar.

In het vervolg van dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de gewenste beeldkwaliteit voor Den Elt. Aan de hand van diverse thema's wordt de beoogde beeldkwaliteit in woord en beeld beschreven. Daarbij komen in ieder geval de volgende beeldkwaliteitsaspecten aan bod:

- Architectuur
- Woningtypologieën
- Oriëntatie
- Rooilijn
- Kapvorm en -richting
- Erkers
- Materialisatie en kleurgebruik
- Erfafscheidingen
- Groenstructuur en voortuinen

Voor de beschrijving van de gewenste beeldkwaliteit wordt uitgegaan van de volgende drie deelgebieden:

1. 'Wonen aan de Hoogstraat'
2. 'Wonen aan 't groene hart'
3. 'Wonen in Den Elt'



▲ Weergave deelgebieden

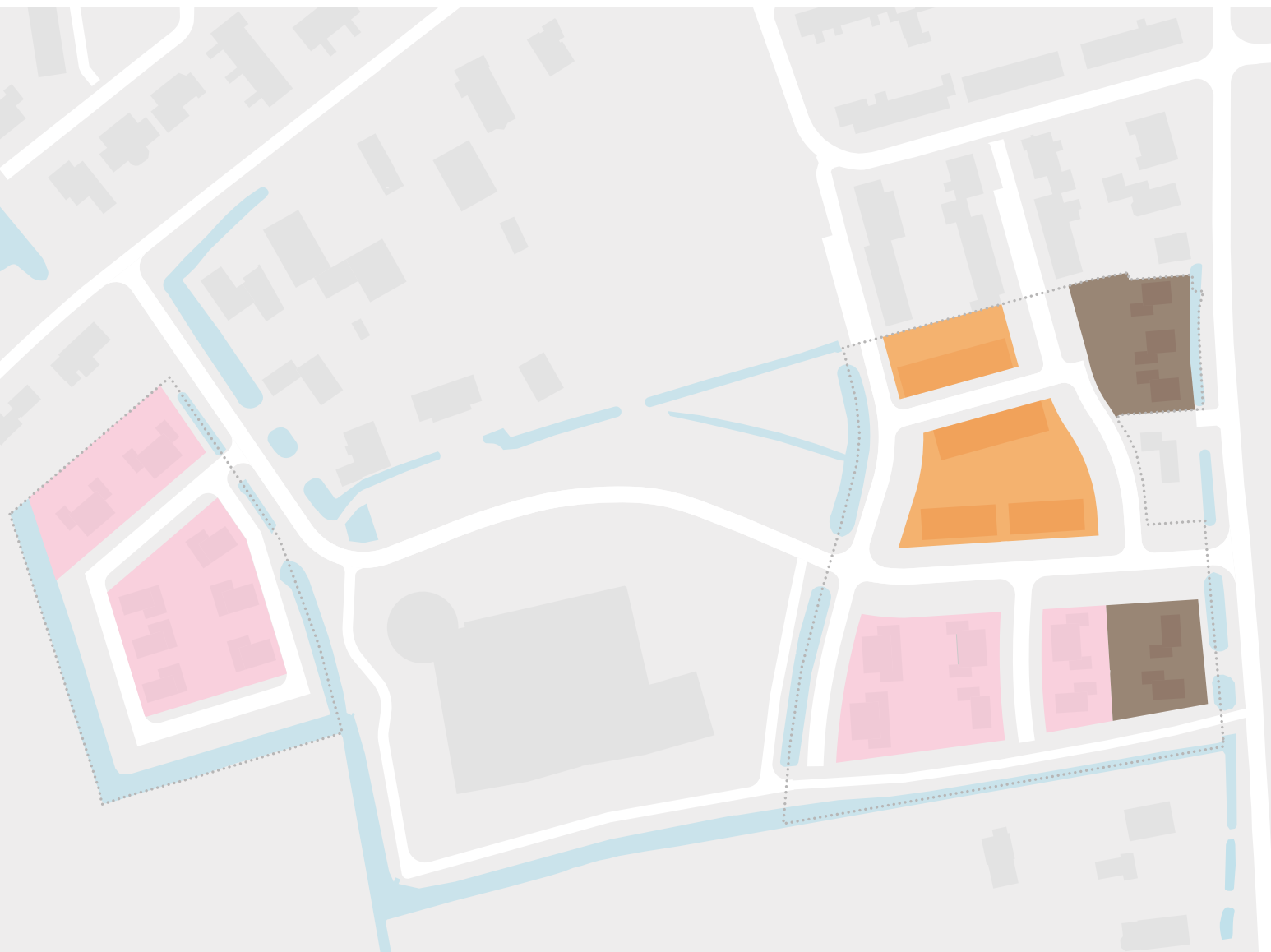
ARCHITECTUUR

In Den Elt wordt een traditionele, dorpse architectuur nagestreefd, waarbij de woningen in samenhang met elkaar zijn vormgegeven. De woningen hebben een robuust, enkelvoudig hoofdvolume en zijn afgedekt met een zadeldak. Op straatniveau is sprake van variatie in woningtypologie, kaprichting en kleurgebruik. Met name dat laatste is wenselijk, om een afwisselend straatbeeld te creëren. De architectuur van de woningen is robuust, eenvoudig en gevarieerd door het inzetten van specifieke verbijzonderingen.

Kenmerkend voor dorpse architectuur is de toepassing van topgevels, erkers en dakkapellen, waardoor een afwisselend gevelbeeld ontstaat. Met name de toepassing van één of meerdere topgevels in korte rijen woningen benadrukken het dorpse karakter van Den Elt. Ze onderbreken de horizontale lijnen, accentueren de individualiteit van de woningen en dragen bij aan een gevarieerd gevelbeeld. Lange rijen aaneengebouwde woningen zijn niet wenselijk (maximaal 6 woningen).

Typerend voor een dorpse architectuur is de overwegend verticale geleding en de detaillering van functionele elementen zoals bijvoorbeeld luiken, voordeuren, dakkapellen en bijzonder metselwerk. Over het algemeen is de detaillering sober, maar wel zorgvuldig. Kenmerkend is de consequente toepassing van baksteen als hoofdmateriaal voor de gevel.





WONINGTYPEN

Uitgangspunt is de ontwikkeling van een landelijk-dorps woonmilieu. In Den Elt wordt uitsluitend ruimte geboden aan grondgebonden woningen met tuin, aansluitend bij het dorps karakter van Ewijk en het meer landelijke karakter van de lintbebouwing ten zuiden van Ewijk (Hoogstraat / Koningsstraat). Daarbij wordt een grote mate van vrijheid gehanteerd, hetgeen tot uitdrukking komt in de flexibiliteit in woningtypen. De toekomstige bebouwing bestaat uit een mix van vrijstaande, twee-aaneengebouwde, korte rijen aaneengebouwde woningen, die tot op zekere hoogte onderling uitwisselbaar zijn. Voorkomen moet worden dat (te) lange rijen aaneengebouwde woningen ontstaan. De maximale lengte van een bouwblok is daarom 6 aaneengebouwde woningen.

Langs de Hoogstraat (deelgebied 1) zijn enkel vrijstaande woningen toegestaan, aansluitend bij de karakteristiek van het bebouwingslint. Aaneengebouwde woningen zijn uitsluitend in deelgebied 3 (wonen in Den Elt) toegestaan.

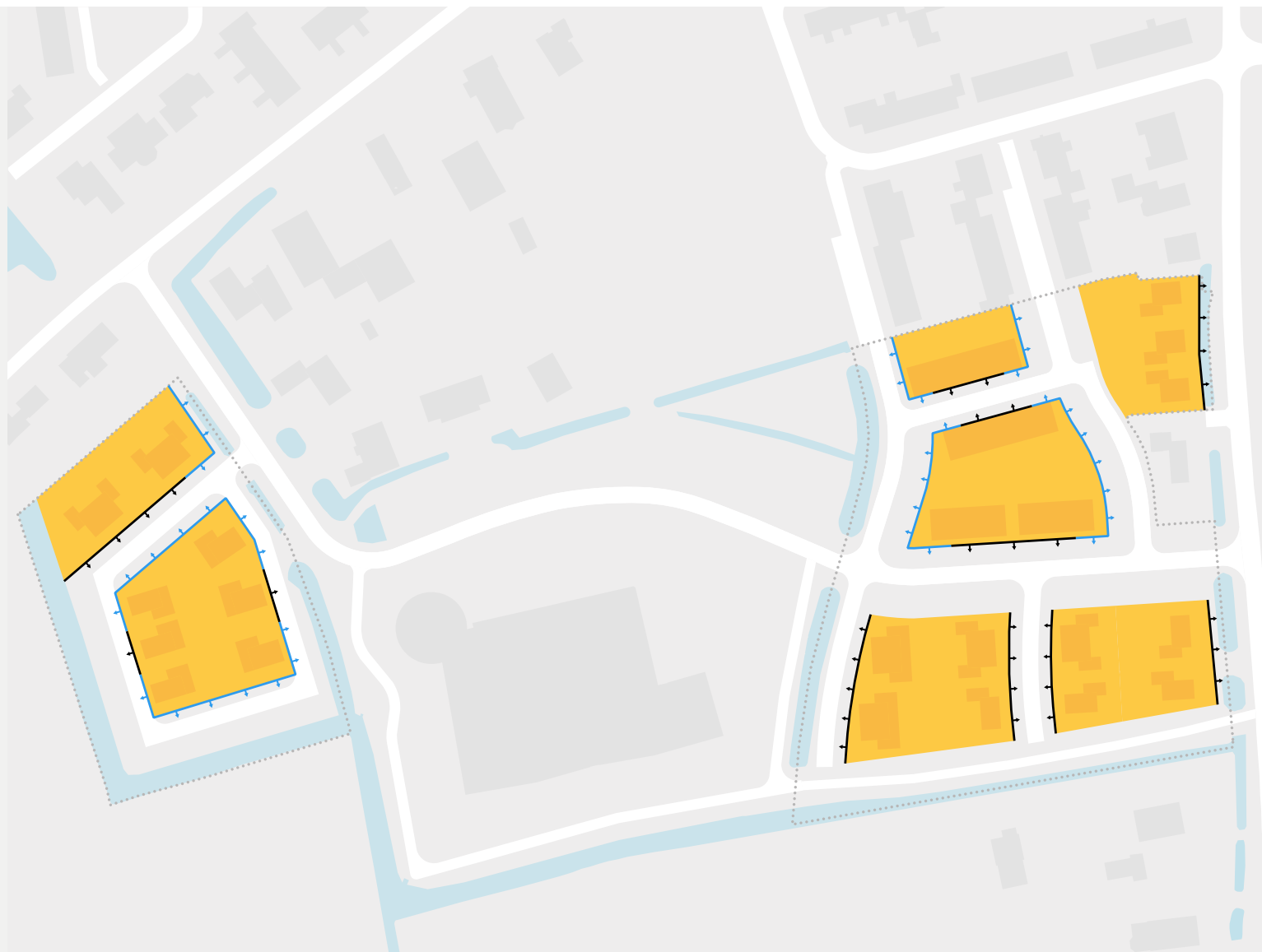
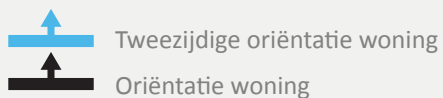
- Vrijstaande woningen
- Twee-aaneengebouwde, geschakelde en aaneengebouwde (patio)woningen
- Vrijstaande, twee-aaneengebouwde en geschakelde (patio)woningen

ORIËNTATIE

De oriëntatie van de woningen is primair gericht op de Hoogstraat, Den Elt en de nog aan te leggen woonstraten in het plangebied. Woningen die met de zijgevel(s) aan openbaar toegankelijk gebied grenzen, kennen een meerzijdige oriëntatie. Daarbij is de voorgevel georiënteerd op de belangrijkste ruimte.

Zijgevels grenzend aan openbaar gebied worden voorzien van een verbijzondering in de gevel, bijvoorbeeld door de toepassing van raampartijen (erker), schoorstenen (als tuit van een tuitgevel) of het aanbrengen van variatie of plasticiteit in gevelsteenverband. Blinde gevels zijn niet gewenst.

Om een afwisselend en dorps straatbeeld te krijgen, kunnen de entree's van vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen en hoekwoningen zowel in de voor- als zijgevel van de woning gesitueerd worden.





ROOILIJNEN

Voor de woningen aan de Hoogstraat is een (licht) verspringende rooilijn wenselijk, aansluitend bij het dorpse karakter van het bebouwingslint. Het is wenselijk dat de woningen ten minste 4 meter uit de voorste perceelsgrens worden gepositioneerd, waardoor ruimte ontstaat voor royale (groene) voortuinen.

Voor de rijwoningen geldt een vaste rooilijn. Deze worden bij voorkeur in de voorste perceelsgrens gebouwd, in combinatie met een openbare groenstrook (met blokhaag) tussen de woningen en de straat. De ruimte voor de voorgevel wordt vormgegeven als stoepje.

Evenwel is het mogelijk de woningen op 2 meter uit de erfgrans te situeren, op voorwaarde dat de voortuinen collectief worden aangelegd en beheerd.

Voor het overige deel van het woongebied geldt een variabele rooilijn. Deze mag licht verspringen, maar dit is niet per se noodzakelijk. De woningen worden minimaal 2 en maximaal 4 meter uit de voorste perceelsgrens gepositioneerd.

- • • • • Vaste rooilijn
- • — • — • Verspringende rooilijn
- — — — — Vaste of verspringende rooilijn

KAPVORM EN -RICHTING

In Den Elt wordt ingezet op een kleinschalig, informeel en ingetogen woonmilieu. Bij een traditionele en dorpse architectuur horen zorgvuldig vormgegeven woningen, in een eenvoudige hoofdmassa met kappen.

De kapvorm bestaat uit een zadeldak of mansardekap, waarbij er incidenteel ruimte is voor de toepassing van dwarskappen. De nokrichting van (twee-)aaneengebouwde woningen verloopt overwegend evenwijdig met de straat, terwijl de nok van vrijstaande woningen juist haaks op de straat is gepositioneerd. Uitzondering hierop vormen de vrijstaande woningen aan de Hoogstraat. Hier is afwisseling in kaprichting juist gewenst, aansluitend bij de karakteristiek van het bebouwingslint.

Om de lengte van rijen aaneengebouwde woningen (langer dan 3 woningen) te doorbreken, is de toepassing van dwarskappen of topgevels wenselijk. Bij rijen langer dan vier woningen, worden topgevels bij voorkeur niet toegepast op de hoekwoningen.

Ook twee-aaneengebouwde kunnen incidenteel worden voorzien van een dwarskap, indien de positie van de woning hiertoe aanleiding geeft. Bijvoorbeeld bij hoekwoningen.

Ondergeschikt aan de hoofdbouwmassa is ruimte voor verbijzonderingen in het gevelbeeld, zoals erkers, topgevels en dakkapellen. Met name de toepassing van topgevels in korte rijen aaneengebouwde woningen benadrukken het dorpse karakter.





Referentiebeelden erkers ▲

ERKERS

Om het dorpse en informele karakter van de woningen te benadrukken kan toepassing worden gegeven aan verschillende verbijzonderingen in de gevel, waaronder ook (optionele) erkers. Deze verbijzonderingen dragen bij aan de 'representativiteit' van de woning en creëren een gevarieerd gevelbeeld. Erkers en andere ondergeschikte bouwdelen zorgen bovendien voor een schaalverkleining van de woning, waardoor de hoofdmassa kleinschaliger oogt. De toepassing van erkers is typisch dorps, ze fungeren als 'ogen op straat' en dragen bij aan de sociale veiligheid van de buurt.

Bij de vormgeving van de erkers is het van groot belang dat er een zekere mate van samenhang tussen de verschillende woningen tot stand wordt gebracht. Bij voorkeur worden er maximaal drie varianten uitgewerkt, die onderling van elkaar verschillen, maar wel nadrukkelijk 'familie' van elkaar zijn. Op deze wijze ontstaat de gewenste verscheidenheid, zonder dat dit ten koste gaat van de samenhang in het straatbeeld.

De diepte van erkers staat in verhouding tot de massa en/of breedte van de woning, maar bedraagt nooit meer dan 1,5 meter. De afstand van de erker tot de voorste perceelsgrens bedraagt tenminste 2 meter. Daarnaast is aan één zijde van het hoofdgebouw een hoek- of zijker toegestaan, mits de afstand van de erker tot de zijdelingse perceelsgrens tenminste 1 meter bedraagt.

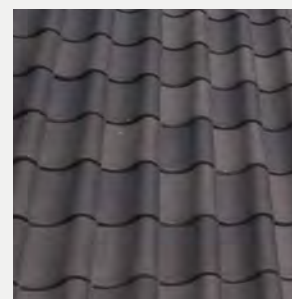
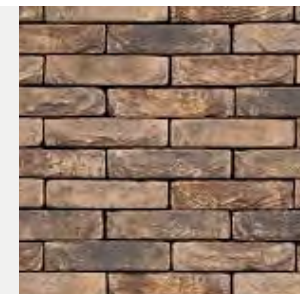
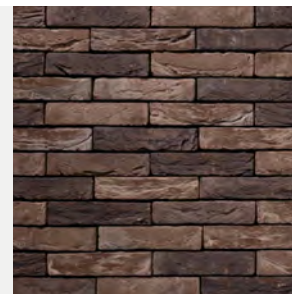
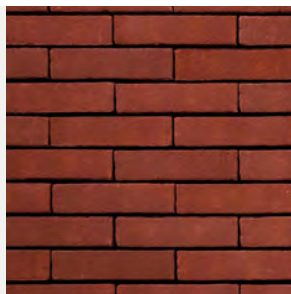
MATERIALISATIE EN KLEURGEBRUIK

De samenhang in Den Elt wordt voor een belangrijk deel gewaarborgd door het consequent toepassen van baksteen als hoofdmateriaal voor de gevels, binnen de bandbreedte van rood(gemêleerd - (donker) bruin, met eventueel een wit (gekeimd) accent. Voor de totstandkoming van een gevarieerd straatbeeld is een zekere variatie binnen dit palet aan kleuren wenselijk. Ook bij twee-onder-één-kapwoningen is variatie in kleurgebruik mogelijk.

Naast het consequent toepassen van baksteen worden de woningen afgedekt met donkere (antraciet, kwartsgrijs of roestbruine) pannen.

Wanneer zonnepanelen worden toegepast, dient hiermee rekening te worden gehouden in het woningontwerp. Daarbij is de positie van de panelen op het dak van belang. Wanneer meer panelen worden toegepast dient gekozen te worden voor een meer integrale oplossing.

Voor het aanbrengen van verbijzonderingen/ accenten kunnen afwijkende materialen zoals hout, zink, (wit of grijs) stucwerk en glas worden toegepast, mits dit ondergeschikt is aan het hoofdmateriaal. Om het landelijke karakter te versterken is de toepassing van plinten in een afwijkend kleur- of materiaalgebruik mogelijk.



▲ Impressie kleur- en materiaalgebruik



- Haag, $\leq 0,8$ m
- Haag of begroeid hekwerk, $\leq 1,8$ m
- Blokhaag in openbare ruimte

ERFASCHIEDINGEN

De overgang van de openbare ruimte naar de privéruimten (de kavel en de tuin) is van grote invloed op de ruimtelijke kwaliteit van het nieuwe woongebied. De vormgeving van erfafscheidingen op de grens tussen openbaar en privé vergt dan ook bijzondere aandacht.

Om het groene en landelijke karakter van Den Elt te waarborgen bestaan erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied in principe uit een doorgaande groene haag. Eventueel is een combinatie van groen met baksteen en/of hout mogelijk, mits voldaan wordt aan de volgende criteria:

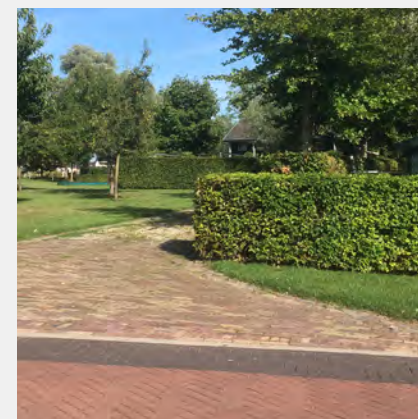
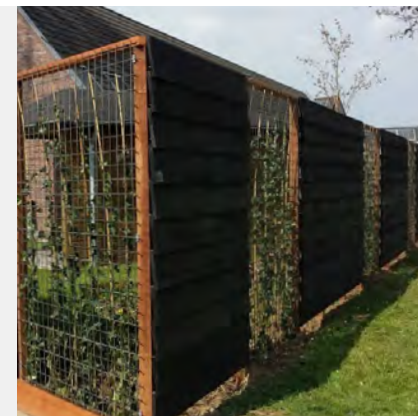
- Erfscheidingen zijn duurzaam vormgegeven en hebben een groene uitstraling (tenminste 70%).
- Materiaal: gebruik van duurzame materialen (steen, duurzaam hout, metalen hekwerk (betongaas) of een combinatie hiervan. Geen betonnen keerwanden, kunststof golfplaten, stalen damwand e.d.
- Kleur: in samenhang met het hoofdgebouw en eventuele bijgebouwen.
- Volledig gesloten stenen muren of houten schuttingen zijn niet toegestaan.

Voor erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied geldt dat deze altijd worden meewontworpen. De erfafscheiding vormt onderdeel van het bouwplan en vertoont samenhang met het hoofdgebouw en eventuele bijgebouwen. De erfafscheiding wordt meegenomen in de beoordeling door de welstandscommissie en voorafgaand aan de oplevering van de woningen aangebracht.

In de voor- en zijtuin bestaat de erfafscheiding uit een groene haag, met een maximale hoogte van 80 centimeter. Daarbij wordt gebruik gemaakt van inheemse soorten. Om het dorpse karakter en de biodiversiteit ter plaatse te versterken is variatie in soorten van belang.

Het is mogelijk aaneengebouwde woningen in de voorste perceelsgrens te situeren. In dat geval wordt de ruimte voor de voorgevel vormgegeven als stoepje in combinatie met blokhagen. Door de toepassing van blokhagen wordt het groene straatbeeld gecontinueerd. Bij voorkeur wordt gekozen voor twee soorten met wisselende hoogtes, om diversiteit te creëren.

Voor zover de achtertuin aan openbaar toegankelijk gebied grenst, bestaat deze uit een haag met inheemse soorten (o.a. Beukhaag), met een maximale hoogte van 1.80 meter.

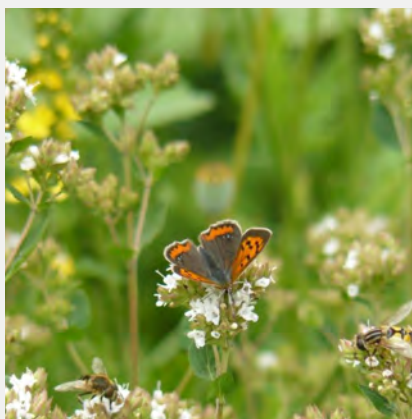
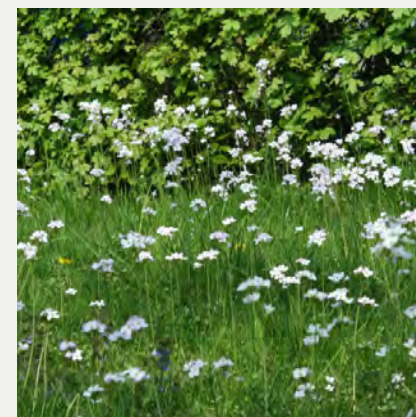
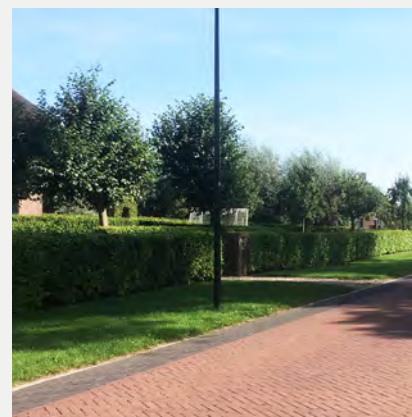
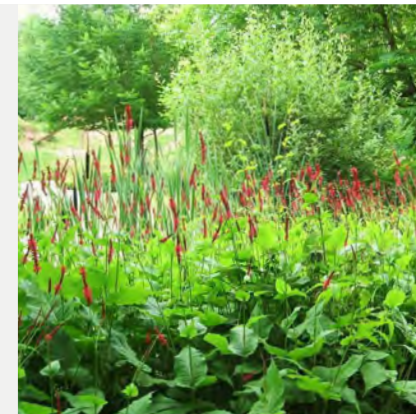




GROENSTRUCTUUR EN VOORTUINEN

Den Elt is een woonbuurt met een groene en landelijke uitstraling. (Voor)tuinen hebben daarom een overwegend groen karakter, waarbij de toepassing van gebiedseigen beplanting de voorkeur geniet. Groene (voor)tuinen versterken niet alleen het groene karakter van de buurt, maar dragen tevens bij aan het verwerken van overvloedige regenval (pieken). Daarnaast bieden groene (voor)tuinen voedsel- en nestelgelegenheden voor vogels en insecten, hetgeen aansluit bij het landelijke karakter van het nieuwe woongebied.

Naast de voortuinen krijgt ook de inrichting van de openbare ruimte een overwegend groen en landelijk karakter. Parkeren wordt zoveel mogelijk groen ingepast, door de toepassing van hagen. Daarnaast worden er brede bermen en groenstroken toegepast.



OPENBARE RUIMTE

De (woon)straten en parkeervoorzieningen worden uitgevoerd in een roodbruine gebakken klinker en de troittoirs (paden) in een standaard betontegel.



Referentiebeelden openbare ruimte ▲

4 Beeldkwaliteitscriteria

TOETSINGSCRITEIA VOOR BOUWAANVRAGEN

In het vorige hoofdstuk zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten in algemene zin beschreven en is de beeldkwaliteit op hoofdlijnen bepaald. In dit hoofdstuk worden per deelgebied concrete criteria benoemd die richting geven aan de gewenste beeldkwaliteit van Den Elt en tevens dienen als toetsingscriteria voor bouwaanvragen.

In dit beeldkwaliteitplan wordt uiting gegeven aan de gewenste diversiteit in woningtypologieën, kaprichting en kleurgebruik. Hierbij wordt nadrukkelijk een vorm van samenhang nagestreefd; Den Elt is in die zin dan ook te herkennen als één woonbuurt, waarbij de bebouwing in architectuur en materiaalgebruik slechts kleine nuanceverschillen kent. Subtiële verbijzonderingen in het gevelbeeld geven bovendien expressie aan de woningen.

Voorname zaken zijn in het vorige hoofdstuk al in algemene zin benoemd en verbeeld. In dit hoofdstuk worden de diverse beeldkwaliteitsaspecten vertaald naar concrete criteria voor de bebouwing, onderverdeeld in vijf categorieën:

1. Situering
2. Massa
3. Architectonische uitwerking
4. Kleur- en materiaalgebruik
5. Overig (o.a. erfafscheidingen)



Situering	
Rooilijn	- Voor vrijstaande woningen aan de Hoogstraat (deelgebied 1) is sprake van een (licht) verspringende rooilijn. - Voor rijwoningen in deelgebied 3 (Wonen in Den Elt) is sprake van een vaste rooilijn, waarbij de voorgevels van de woningen evenwijdig aan de straat worden gepositioneerd. - Voor vrijstaande, twee-aaneengebouwde en geschakelde (patio)woningen (in deelgebied 2 en 3) is sprake van een vaste of (licht) verspringende rooilijn.
(Zijdelingse) afstand	- De afstand van de woning tot de voorste perceelsgrens bedraagt: - in deelgebied 1 (Wonen aan de Hoogstraat): minimaal 4 meter; - in deelgebied 2 (Wonen aan 't groene hart): minimaal 2 meter en maximaal 4 meter; - in deelgebied 3 (Wonen in Den Elt): bij voorkeur 0 meter (i.c.m. een stoepje en openbaar groen), anders 2 meter (i.c.m. collectief aangelegde (groene) voortuinen) - De afstand van de hoofdbouwmassa tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt bij vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen (aan één zijde) minimaal 3 meter.
Oriëntatie	De woningen in deelgebied 1 zijn op de Hoogstraat georiënteerd, de woningen in deelgebied 2 en 3 oriënteren zich op de belangrijkste woonstraat. Woningen waarvan de zijgevel grenst aan openbaar toegankelijk gebied kennen een tweezijdige oriëntatie. Dat betekent dat de zijgevel grenzend aan openbaar gebied een verbijzondering dient te krijgen, in de vorm van een erker, uitbouw, bijzondere raamopeningen of metselwerk.
Massa	
Bouwmassa	- Dorpse bebouwing, die kan bestaan uit zowel vrijstaande, twee-aaneengebouwde als korte rijen aaneengebouwde woningen en patiowoningen (maximaal 6 aaneengesloten woningen). - Eenvoudige hoofdvormen, met een variëteit aan verschillende bouwmassa's. De afzonderlijke gebouwen vertonen samenhang in maat en schaal.
Bouwhoogte	- Maximaal twee bouwlagen met kap. - Altijd voorzien van een kap. - Bij rijen aaneengebouwde woningen langer dan 3 woningen is een onderbreking van de gootlijn gewenst.
Kapvorm en -richting	- Eenvoudige kapvorm, bestaande uit een zadeldak, mansardekap of schilddak (m.u.v. patiowoningen). - De kaprichting van (twee-)aaneengebouwde woningen is in principe evenwijdig aan de weg. Bij rijen aaneengebouwde woningen zijn dwarskappen als accent mogelijk en - bij rijen langer dan 3 aaneengebouwde woningen - zelfs wenselijk. Ook op hoeksituaties is de toepassing van dwarskappen incidenteel mogelijk. - De kaprichting van vrijstaande woningen is in principe haaks op de weg. Uitzondering hierop vormen de vrijstaande woningen aan de Hoogstraat, waar afwisseling in kaprichting wenselijk is. - De kaphelling bedraagt minimaal 35° en maximaal 65°.
Architectonische uitwerking	
Algemeen	In architectuur wordt elk deelgebied als samenhangend cluster vormgegeven, de woningen zijn nadrukkelijk 'familie' van elkaar.
Gevelindeling	- De verschillende woningen zijn individueel herkenbaar, maar in samenhang vormgegeven. - Verbijzondering hoekwoningen met eenvoudige en ingetogen architectonische accenten als erkers, schoorstenen, dakranden en metselwerk. - Uitgangspunt is een traditionele en dorpse architectuur, in samenhang met elkaar vormgegeven en met een overwegend verticale geleiding. Voor rijwoningen is sprake van een meer horizontale geleiding, met dien verstande dat een onderbreking van de gootlijn gewenst is en de woningen individueel herkenbaar zijn.
Plasticiteit	- Geen sterke verspringingen in de gevels, in gevelsteenverband is wel variatie en plasticiteit mogelijk. - Subtiële toepassing van architectonische accenten, zoals bijvoorbeeld erkers, plinten, omljstingen en (zinken) dakranden.
Detailering	Er is aandacht voor subtiële (ingetogen) accenten, onder meer in gevelsteenverband.
Kleur- en materiaalgebruik	
Materiaalgebruik	- Ingetogen, maar variërend kleurgebruik: - bakstenen binnen de bandbreedte rood (gemêleerd) - (donker)bruin, met eventueel een wit (gekeimd) accent; - donkere (antraciet, kwartsgris of roestbruine) pannen.
Overig	
Erfafscheiding	Voor zover grenzend aan openbaar gebied: in de voor- en zijtuin een groene haag tot maximaal 0,8 meter, achter de achtergevel een mee-ontworpen groene erfafscheiding tot maximaal 1,80 meter.

