

# RUIMTELIJK KADER EN BEELDKWALITEIT RIJSDIJK - RHOON

Gemeente Albrandswaard  
12 oktober 2012



# INHOUDSOPGAVE

	Blz.
1. INLEIDING	1
2. LIGGING PLANGEBIED	3
3. RANDVOORWAARDEN VOOR STEDENBOUWKUNDIGE INVULLING	7
4. BEELDKWALITEIT	17
5. BEELDKWALITEITSEISEN	41



# 1. INLEIDING

## **Aanleiding**

Aan de Rijsdijk in Rhoon ligt een pensionstal. Aan de ene kant van de pensionstal ligt de (nieuwe) woningbouwlocatie Essendael en aan de andere kant bedrijventerrein Overhoeken 3. De pensionstal ligt nu tussen de woningen en het bedrijventerrein in. Hierdoor heeft de pensionstal gebrek aan milieuruimte en is bedrijfsvoering niet goed mogelijk. Daarom wil de pensionstal nu verplaatsen naar een andere locatie, waardoor de huidige locatie vrij komt.

## **Doel van dit kader**

De vraag is welke ontwikkelingen op de plaats van de pensionstal mogelijk en gewenst zijn. Hiervoor stelt de gemeente dit 'ruimtelijk kader en beeldkwaliteit' op. De ruimtelijke uitgangspunten en de beeldkwaliteit voor een toekomstige ontwikkeling staan in dit kader. Het helpt de gemeente om duidelijk aan te geven wat wel en niet mag. Aan de andere kant dient het als inspiratie voor toekomstige ontwikkelingen.

## **Ambitie en wensen**

De wens van de gemeente is om de nieuwe ontwikkelingen op deze locatie in te passen in de omgeving. De unieke locatie vraagt om mooie, landelijke en karakteristieke bebouwing. Rhoon krijgt een mooie entree vanuit en richting het dorp. De toekomstige bebouwing op de hoek van de Rijsdijk en de Rivierweg moet passen bij de schaal en de sfeer van het dorpse karakter.

## **Wettelijke status**

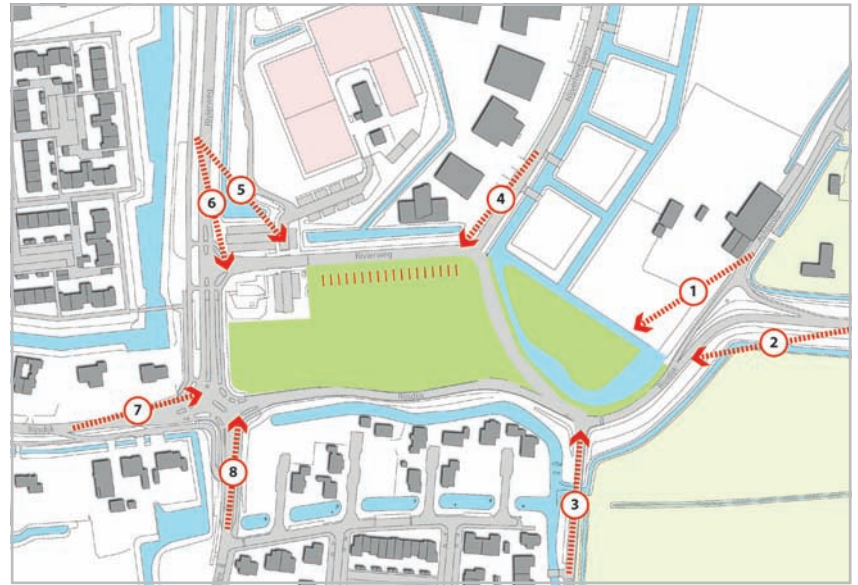
Dit kader krijgt een wettelijke status door het vast te leggen in het bestemmingsplan. Als de gemeenteraad met dit 'ruimtelijk kader en beeldkwaliteit' instemt, kan het opgenomen worden in het bestemmingsplan. Als het bestemmingsplan is vastgesteld, is dit ruimtelijk kader bindend. Elke toekomstige ontwikkeling moet dan voldoen aan dit ruimtelijk kader.

## **Totstandkoming**

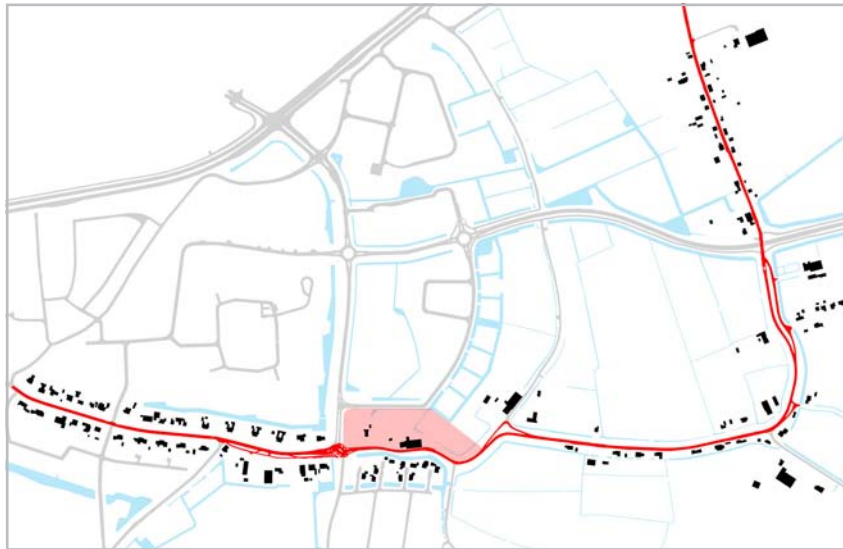
Dit ruimtelijk kader is samen met de omwonenden van het gebied opgesteld en aangepast. In een aantal bijeenkomsten is overleg geweest tussen de gemeente, (een afvaardiging van) omwonenden en de mogelijke ontwikkelaar.



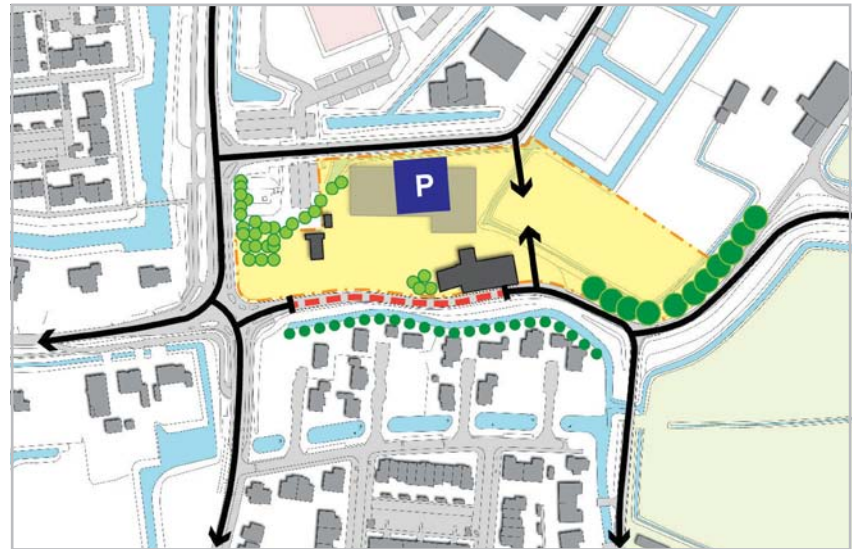
^ Ruimtelijke analyse omgeving  
 .....  
 .....



^ Zichtlijnen  
 .....  
 .....



^ Bebouwing langs de Rijn  
 .....  
 .....



^ Verkeersstructuur  
 .....  
 .....

## 2. LIGGING PLANGEBIED

### Ruimtelijke analyse omgeving

Dit ruimtelijk kader en beeldkwaliteit is geschreven voor het plangebied Rijsdijk 95 en omgeving. De grenzen van het plangebied zijn als volgt: ten noordoosten van het plangebied ligt bedrijventerrein Overhoeken 3. Dit is een bijzonder, waterrijk en kleinschalig bedrijventerrein. Op de eilanden op het bedrijventerrein is plaats voor bedrijven in combinatie met bedrijfswoningen. Ook jongerensociëteit Sordino ligt ten noordwesten van het plangebied.

Ten zuiden van het plangebied ligt het nieuwbouwproject Essendael, waar ruimte is voor ruim 600 woningen. Ten westen is woonbebouwing uit de jaren '70 aanwezig (Ghijseland). In het oosten en zuidoosten van het plangebied ligt agrarisch gebied met een open uitstraling, met daarachter recreatiegebied 'Het Buitenland van Rhoon'.

Op korte afstand zijn de voorzieningen van Rhoon te vinden. Het gebied is goed en snel ontsloten richting bijvoorbeeld Rotterdam, Spijkenisse / Rozenburg en de Hoeksche Waard.

Door al deze kwaliteiten maakt de gemeente op deze locatie ruimte voor een bijzondere ontwikkeling. De ontwikkeling zorgt voor een versterking van het landelijke, groene en waterrijke karakter. Het gebied ligt ongeveer 1,5 meter lager dan de Rijsdijk.

### Zichtlijnen

Een zichtlijn is een vrij uitzicht over een landschap of een gebied. Zichtlijnen zijn karakteristiek voor een gebied omdat ze structuur geven aan het gebied.

In de kaart zijn acht zichtlijnen met pijlen aangegeven. Het is belangrijk om de zichtlijnen bij nieuwe ontwikkelingen in stand te houden, zodat het karakter van het gebied hetzelfde blijft. Voor elke zichtlijn geldt dat de openheid en kleinschaligheid van het gebied karakteristiek is en behouden moet blijven.

### Verkeersstructuur

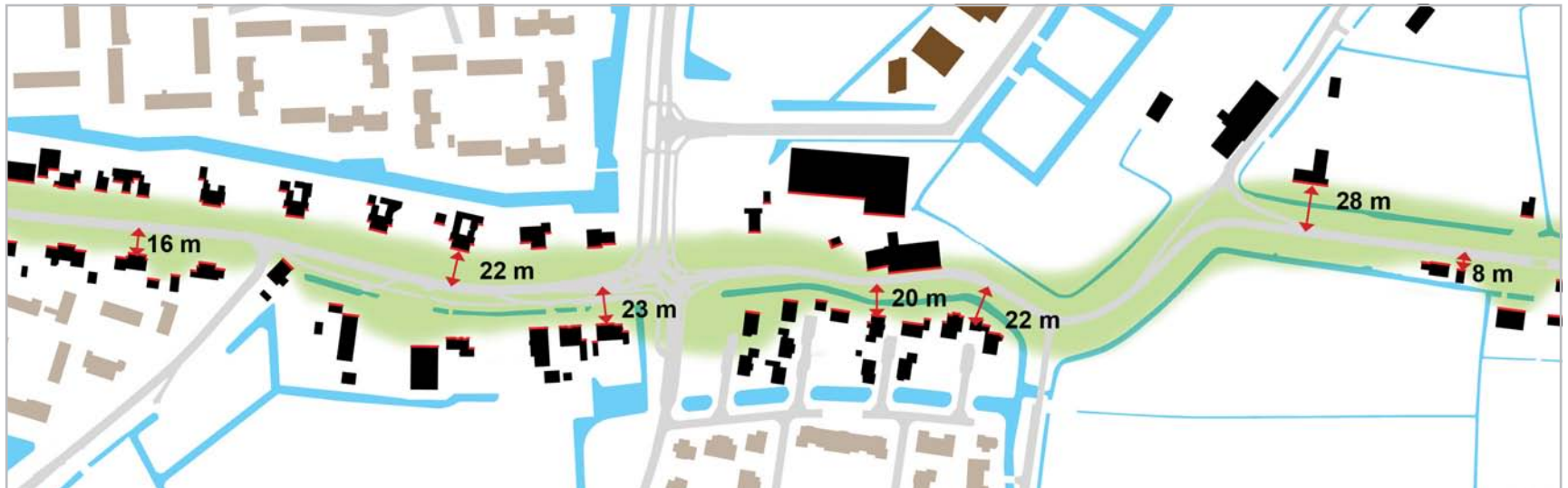
Het gebied is bereikbaar via de Nijverheidsweg. Andere belangrijke wegen in de directe omgeving zijn de Achterdijk (oosten), de Rijsdijk (noorden) en de Rivierweg (westen). Het gebied is vanaf de Nijverheidsweg via de Rivierweg, Groene Kruisweg en A15 goed bereikbaar.



^ Groenstructuur  
.....



^ Waterstructuur  
.....



^ Stedenbouwkundige structuur en afstanden  
.....



### **Groen**

Het perceel aan de Rijdsdijk heeft een eigen, unieke groene en landelijke uitstraling. Vanaf het dorp is het gebied bijna niet zichtbaar door de hoog opgaande beplanting (de kleinere groene bolletjes op de kaart). In de huidige situatie staat langs de Rijdsdijk niet veel opgaande beplanting, behalve op de hoek met de Omloopseweg (op de kaart de grotere groene bollen). Door langs de Rijdsdijk meer hogere bomen te plaatsen en lagere bomen toe te voegen in het plangebied, krijgt het een bijzondere en eigen uitstraling.

### **Water**

Bijzonder in het gebied en in de omgeving is de hoeveelheid water, in de kaart met blauw aangegeven. Het water in het gebied speelt ook in de toekomst een belangrijke rol en sluit aan op het water in de omgeving.

### **Stedenbouwkundige structuur en afstanden Rijdsdijk**

Ten oosten van het gebied is vooral agrarische bebouwing te vinden: ruime boerderijen met af en toe een schuur. In het aangrenzende gebied is nog een karakteristieke oude boerderij aanwezig.

Uit de stedenbouwkundige analyse van de bebouwing aan de Rijdsdijk is te zien dat de afstand tussen de bebouwing en de dijk gemiddeld rond de 20 meter varieert.



### 3. RANDVOORWAARDEN VOOR STEDENBOUWKUNDIGE INVULLING

#### **Ruimtelijke randvoorwaarden**

Het ruimtelijk kader geeft randvoorwaarden voor een (toekomstig) stedenbouwkundig plan en de uitwerking daarvan. De randvoorwaarden zijn ingedeeld naar algemeen & situering, programma (kwalitatief), bestemming & functie, ontsluiting, verkeer & parkeren en groen & water. Deze indeling komt voort uit het overleg met de bewoners.

#### **Visie**

Groen en water zijn twee belangrijke aspecten om de ontwikkeling in te passen in de omgeving en de kleinschaligheid te behouden. Om de Rijsdijk weer het karakter van een dijk te geven, wordt de bomenrij langs de Rijsdijk in oorspronkelijke staat teruggebracht. De bomen dragen ook bij aan het unieke landelijke karakter van het gebied en zorgen voor een landschappelijke grens met Essendael. De bestaande bomen blijven behouden, op een aantal bomen na. Deze maken plaats voor de ontsluitingsweg. Per saldo neemt het aantal bomen toe. Voor de ontsluiting van het gebied in breder verband is besloten een nieuwe weg aan te leggen tussen de Rijsdijk en de Nijverheidsweg. Het deel van de Rijsdijk tussen de Rivierweg en de Omloopseweg is dan alleen bereikbaar voor langzaamverkeer.

Hierdoor wordt de huidige onoverzichtelijke situatie op de hoek van de Rivierweg, de Rijsdijk en de Van Gogh Allee verbeterd. Voor het gebied aan de Rijsdijk is het uitgangspunt dat de bebouwing iets verder naar achteren ligt en dat het gebied tussen de bebouwing en de dijk wordt ingevuld met groen en / of water.

#### **Deelgebieden en stedenbouwkundige uitgangspunten**

Door de aanleg van de nieuwe ontsluiting dwars door het plangebied, is het gebied opgesplitst in twee deelgebieden: de Boerderij & het Hof en de Buitenplaats. De Boerderij & het Hof sluiten aan op de bestaande bebouwing van Rhooen en vormen door het agrarische karakter de overgang tussen het dorp Rhooen en het (agrarische) buitengebied. Bij de stedenbouwkundige invulling en uitwerking van de boerderij & het hof is gebruik gemaakt van de agrarische omgeving. De buitenplaats maakt gebruik van de unieke ligging en het gebouw dat hier komt kijkt uit op het landelijk gebied van Rhooen. Bij de stedenbouwkundige invulling en uitwerking van de buitenplaats is gebruik gemaakt van het landelijke en statige karakter van de ligging: aan de rand van het dorp, aansluitend op het landelijk gebied.



## DE BOERDERIJ & HET HOF

### Algemeen en situering

In de boerderij & het hof brengen we de vroegere knusse en landelijke uitstraling terug, georiënteerd op de boerderij. De boerderij wordt in oorspronkelijke vorm en maten teruggebouwd op de hoek van de Rijdsdijk en de Rivierweg. De ligging van de boerderij is zoals hiernaast aangegeven: iets schuin ten opzichte van de Rijdsdijk en de Rivierweg en met afstand vanaf de Rivierweg. De schuur wordt iets ingekort ten opzichte van de huidige boerderij, zoals de schuur ooit gebouwd is.

Voor het hof geldt dat de verbinding met de boerderij van belang is en dat het hof met een ruime voortuin richting de Rijdsdijk ontwikkeld wordt. Deze voortuin bestaat uit openbaar groen.

### Programma (kwalitatief)

Het programma voor het hof bestaat uit seniorenwoningen met een zekere zorgbehoefte. Voor de zorgverlening is ruimte in de boerderij. Daarnaast is in de boerderij voldoende ruimte voor een ontmoetingsplek voor de bewoners van de seniorenwoningen. In de eerste verdieping van de boerderij en in het voorhuis kunnen starterswoningen gerealiseerd worden.

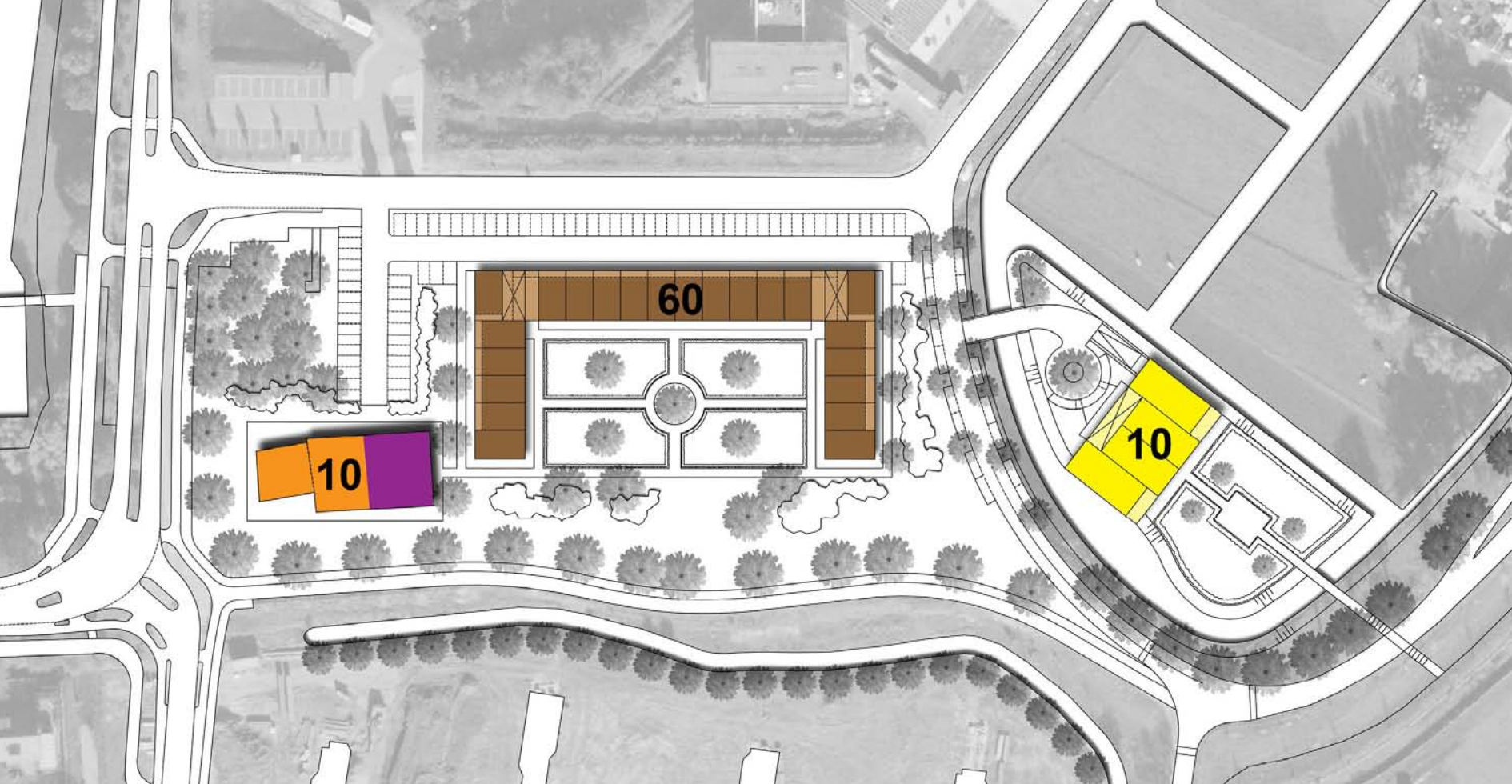
## DE BUITENPLAATS

### Algemeen en situering





Het unieke landelijke uitzicht over het open agrarisch gebied geeft de buitenplaats een belangrijke meerwaarde. Dit gebied sluit aan op het landelijke buitengebied van Rhooon.

### Programma (kwalitatief)

Door de parkeerplaatsen halfverdiept te realiseren met een ruime voortuin die doorloopt in het open landelijke gebied, ontstaat hier een locatie voor appartementen in het duurdere segment.



### Funcies

-  appartementen (vrije sector)
-  senioren woningen
-  starters woningen
-  recreatieruimte senioren

## DE BOERDERIJ & HET HOF

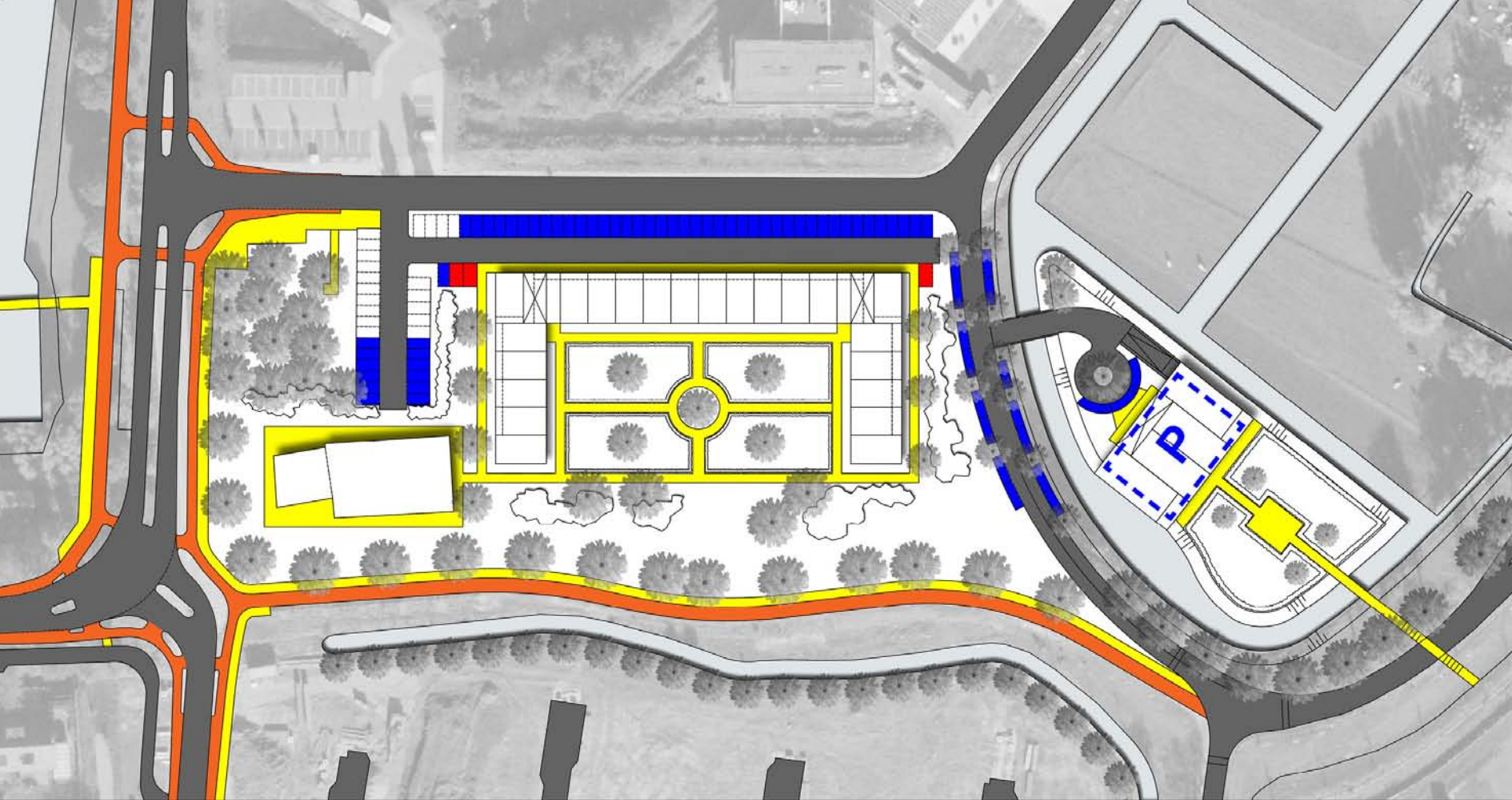
### **Bestemming & functie**

De woningen in het hof zijn bestemd voor senioren. De 60 woningen zijn niet bestemd voor starters of voor zorg in de zin van geestelijke gezondheidszorg of verslavingszorg. In de boerderij worden 10 starterswoningen gerealiseerd en een ontmoetingsruimte voor de senioren die in het hof wonen. Dit is geen publieke ruimte en geen horeca-gelegenheid. De bestemming van het hof en de boerderij legt de gemeente in het bestemmingsplan vast.

## DE BUITENPLAATS

### **Bestemming & functie**

De functie en de bestemming van de Buitenplaats is wonen met een ruime tuin en parkeren halfverdiept onder de grond. In de Buitenplaats is ruimte voor 10 appartementen in het duurdere segment.



### Verkeer en parkeren

-  auto
-  fietser
-  voetganger
-  parkeren
-  parkeren - eigen terrein (ondergronds)
-  invalidenparkeerplaats



## DE BOERDERIJ & HET HOF

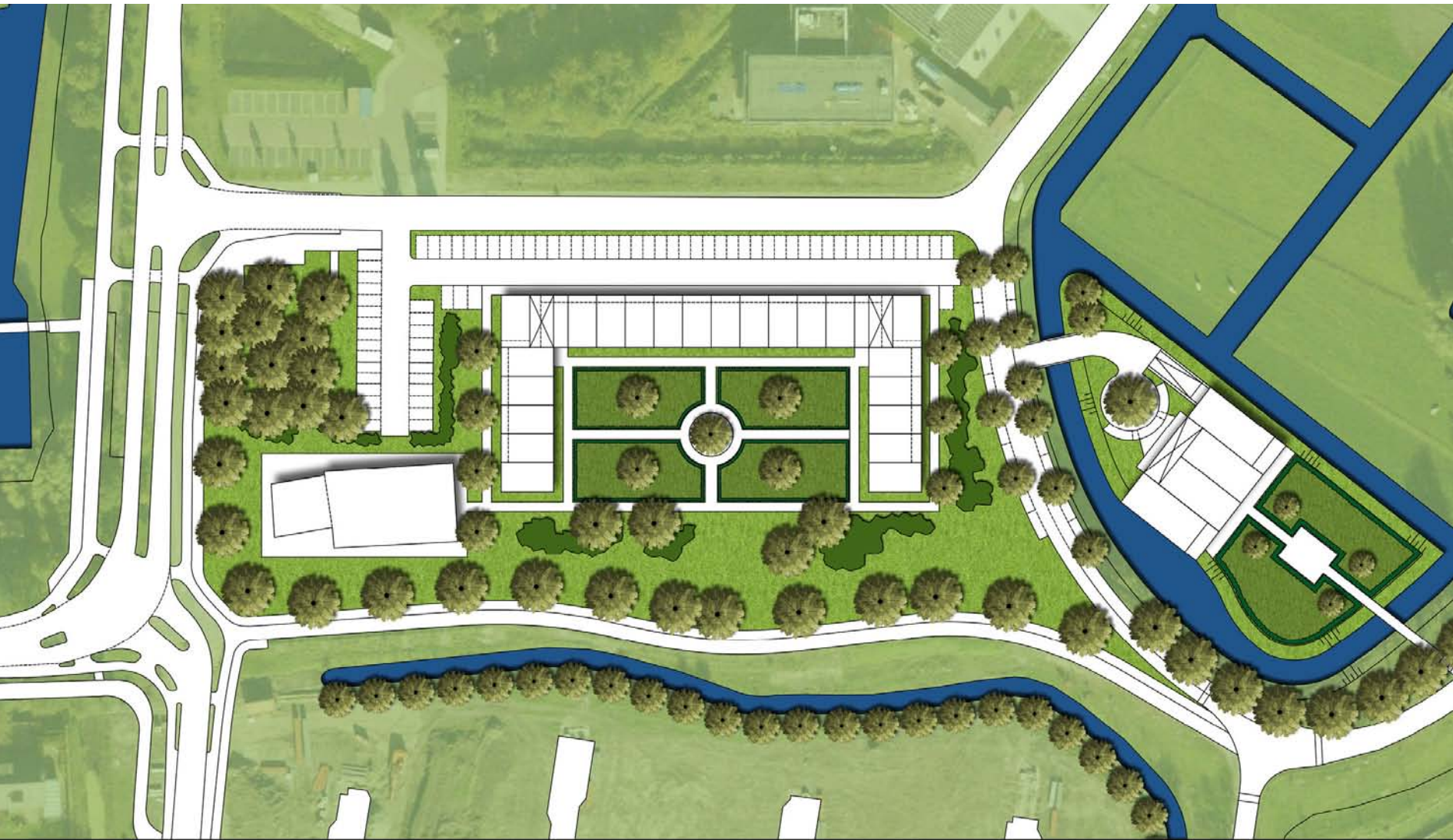
### **Ontsluiting, verkeer & parkeren**

De boerderij is bereikbaar via de parkeerplaats aan de zijkant, waar ook jeugdhonk Sordino zit. De bestaande parkeerplaatsen blijven bestemd voor bezoekers van Sordino en de tennisbaan. Voor de startersappartementen wordt gerekend met een norm van 2 parkeerplaatsen per woning. Voor het hof worden de parkeerplaatsen ontwikkeld parallel aan de Nijverheidsweg, bereikbaar via een ingang bij Sordino. Voor deze woningen wordt een parkeernorm gehanteerd van 1 parkeerplaats per woning. Via twee onderdoorgangen in de hofwoningen is het hof voor voetgangers bereikbaar.

## DE BUITENPLAATS

### **Ontsluiting, verkeer & parkeren**

De Buitenplaats wordt ontsloten via de nieuwe weg tussen de Rijdsdijk en de Nijverheidsweg. De parkeerplaatsen worden halfverdiept onder de appartementen gerealiseerd. Hierbij is rekening gehouden met een norm van 2 parkeerplaatsen per woning. Voor bezoekers is rekening gehouden met drie parkeerplaatsen in de parkeergarage en aan de achterkant van de Buitenplaats worden drie Kiss&Ride plaatsen gerealiseerd. Voetgangers kunnen de Buitenplaats bereiken via de Rijdsdijk en de semi-openbare voortuin.



## DE BOERDERIJ & HET HOF

### Groen & water

Met name in het hof vormt groen een belangrijk onderdeel van de ontwikkeling. De binnentuin en het gebied tussen de tuin en de Rijsdijk krijgt een laag groen karakter. Het groen geeft de ontwikkeling een landelijk en dorps karakter en zorgt voor een duidelijk onderscheid tussen deze ontwikkeling en de omgeving.

## DE BUITENPLAATS

### Groen & water

Bij het type duurdere appartementen past een ruime voortuin. Deze voortuin zorgt vanaf de Rijsdijk voor een zekere afstand tot het gebouw, inpassing in het landschap en aansluiting op het landelijke buitengebied van Rhoon. De waterpartij rond de Buitenplaats benadrukt het exclusieve karakter en sluit aan bij het waterrijke karakter van Overhoeken.



## 4. BEELDKWALITEIT

De beeldkwaliteit van het gebied sluit aan bij de hiervoor genoemde stedenbouwkundige uitgangspunten, garandeert dat de beoogde basiskwaliteiten en -vertrekpunten en waarborgt een zekere mate van flexibiliteit voor de toekomstige invulling. Deze flexibiliteit wordt bereikt door richtinggevende principes en eisen vast te leggen die een algemene geldigheid krijgen.

De beeldkwaliteit is een vertaling en concretisering van het stedenbouwkundig plan en dient om het beoogde beeld en ruimtelijke kwaliteit vast te leggen, zonder op de stoel van de uiteindelijke architect te gaan zitten. De beeldkwaliteit creëert een ondergrond waarin de ruimtelijke kwaliteit van het geheel bewaakt wordt en waar de architectonische kwaliteit een aanvulling en versterking kan zijn van het stedelijk plan. Aspecten als vorm, plaatsing, kapvorm en materialisering vormen de spelregels die binnen elk deelgebied de eenheid en gewenste kwaliteit bewaken. Dit hoofdstuk beschrijft per deelgebied de bebouwing en openbare ruimte aan de hand van thema's, die leidraad zijn voor de verdere uitwerking. De beeldkwaliteit wordt met behulp van beelden verduidelijkt. Het betreffen referentiebeelden en massastudies die bedoeld zijn als indicatie

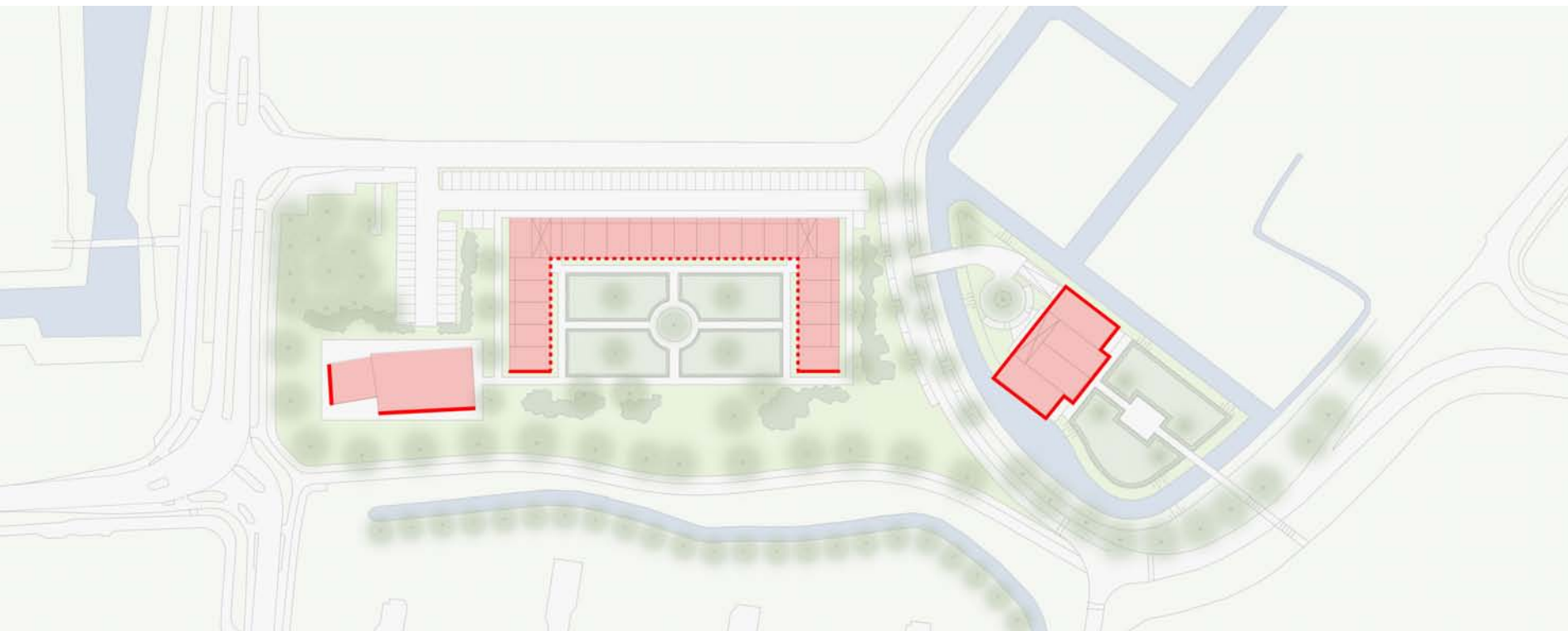
en als inspiratiebron kunnen dienen voor de verdere uitwerking. Het is niet de bedoeling dat deze letterlijk overgenomen worden.

In dit hoofdstuk wordt de beeldkwaliteit van het gebied in onderlinge samenhang besproken aan de hand van de volgende thema's:

- situering;
- hoofdvormen;
- gevelaanzichten;
- materialisering en detaillering.

De beschrijving per deelgebied wordt afgesloten met een set beeldkwaliteitrichtlijnen.

De beeldkwaliteit bepaalt in belangrijke mate de sfeer van het plan en is een verbeelding van de ruimtelijke vertaling van de locatie. Het beeld is geïnspireerd op gebiedseigen bebouwing, gebaseerd op de agrarische componenten als het informele boerenerf en de buitenplaatsen. De bebouwing vraagt om een eigentijdse interpretatie van landelijke architectuur en moet daarnaast in harmonie zijn met de omgeving van de Rijdsijk en woonwijk Essendael.



## SITUERING | ROOILIJN

-  bouwvlak
-  strakke rooilijn
-  strakke rooilijn in hoofdlijnen, waarbij enkele verspringen van maximaal 44 cm zijn toegestaan t.b.v. plasticiteit in de gevel

## SITUERING | ROOILIJN

De rooilijn bepaalt de situering van de gevel ten opzichte van bestaande of geplande infrastructuren of andere structurerende elementen. Hoe groter deze afstand, hoe meer ruimte voor groen. Grote groene voorruimten/tuinen leveren een belangrijke bijdrage aan de continuïteit van het groene karakter van de Rijsdijk. Om dit wensbeeld te realiseren, wordt daarom zoveel mogelijk gestreefd de afstand van de rooilijn van de bebouwing ten opzichte van de Rijsdijk te maximaliseren. In de deelgebieden wordt gebruik gemaakt van formele strakke rooilijnen en rooilijnen waarbij een incidentele verspringing wordt toegestaan.

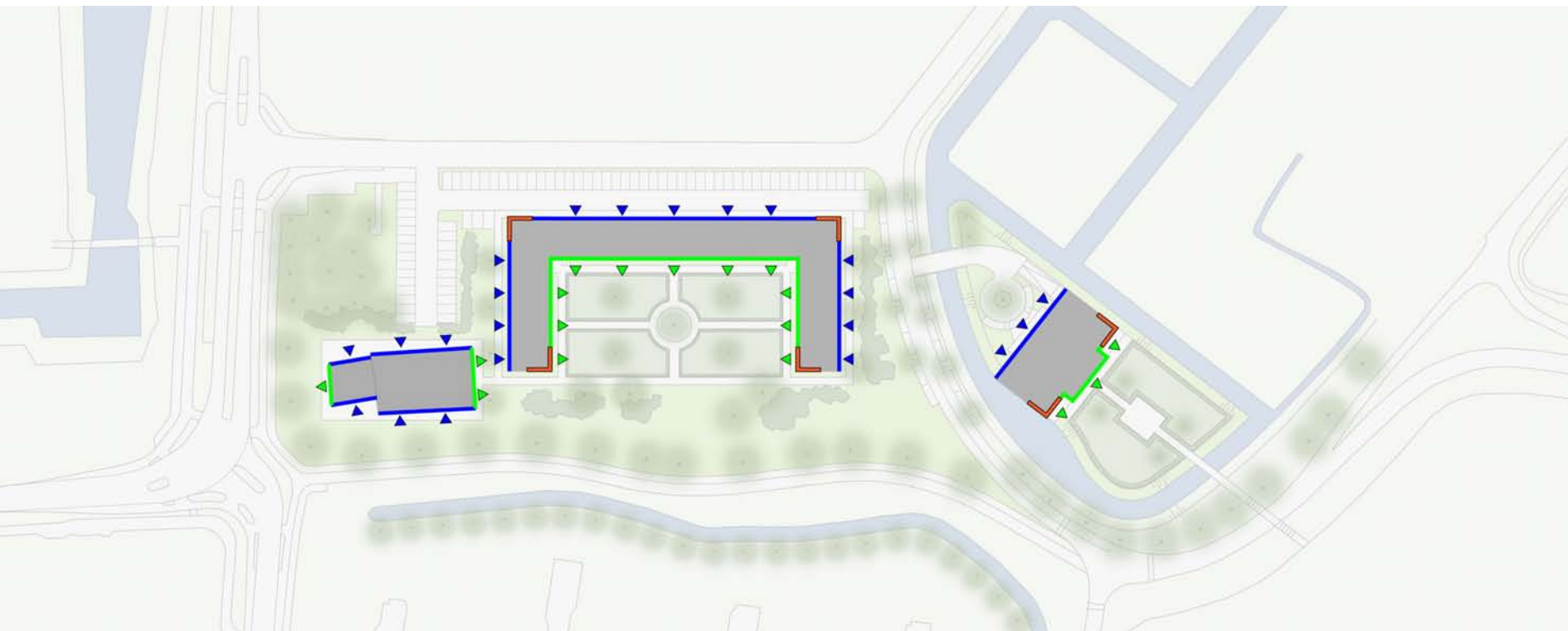
### **De Boerderij en het Hof**

De Boerderij op de hoek van de Rijsdijk en de Rivierweg wordt in een strakke voor- en zijgevelrooilijn gepositioneerd, waardoor de bebouwing een duidelijke begeleiding van de route vormt en er een verbijzondering van de hoek ontstaat. Voor de bebouwing van het Hof geldt een strakke rooilijn van de kopgevels ten opzichte van de licht meanderende Rijsdijk. De U-vormige bebouwing evenwijdig aan en haaks op de Nijverheidsweg krijgt aan de binnenzijde een strakke rooilijn waarbij een marginale verspringing van de rooilijnen wordt toegestaan. De incidentele




verspringing van maximaal twee strekken maakt de gewenste plasticiteit en geleiding van de gevel mogelijk. De strakke rooilijn verplicht de seniorenwoningen in een eenduidige voorgevelrooilijn te worden gebouwd, waardoor een sterke formele hof ontstaat.

### **De Buitenplaats**

De Buitenplaats krijgt de meest formele positie aan de Rijsdijk. De bebouwing wordt volledig in een strakke gevelrooilijn gepositioneerd, waardoor de bebouwing een duidelijke begeleiding van de infrastructuur vormt en de samenhang behoudt met de Boerderij en het Hof. Daarmee ligt de uiterste positie van het bouwblok ten opzichten van de Rijsdijk en de nieuwe ontsluiting naar de Nijverheidsweg vast.



## SITUERING | ORIËNTATIE

-  functionele voorzijde
-  visuele voorzijde: behandelen als 2e voorgevel
-  hoekverbijzondering: tweezijdige oriëntatie



## SITUERING | ORIËNTATIE

De mate van oriëntatie wordt hoofdzakelijk bepaald door het formele, dan wel informele karakter van de omliggende landschappelijke en infrastructurele elementen. Zo is de bebouwing in de twee deelgebieden sterk georiënteerd op de openbare ruimte van de Rijsdijk. De formele oriëntatie langs deze doorgaande infrastructuur is van groot belang, omdat het een sterke begeleiding en voortzetting is van het lint aan de Rijsdijk.

### **De Boerderij en het Hof**

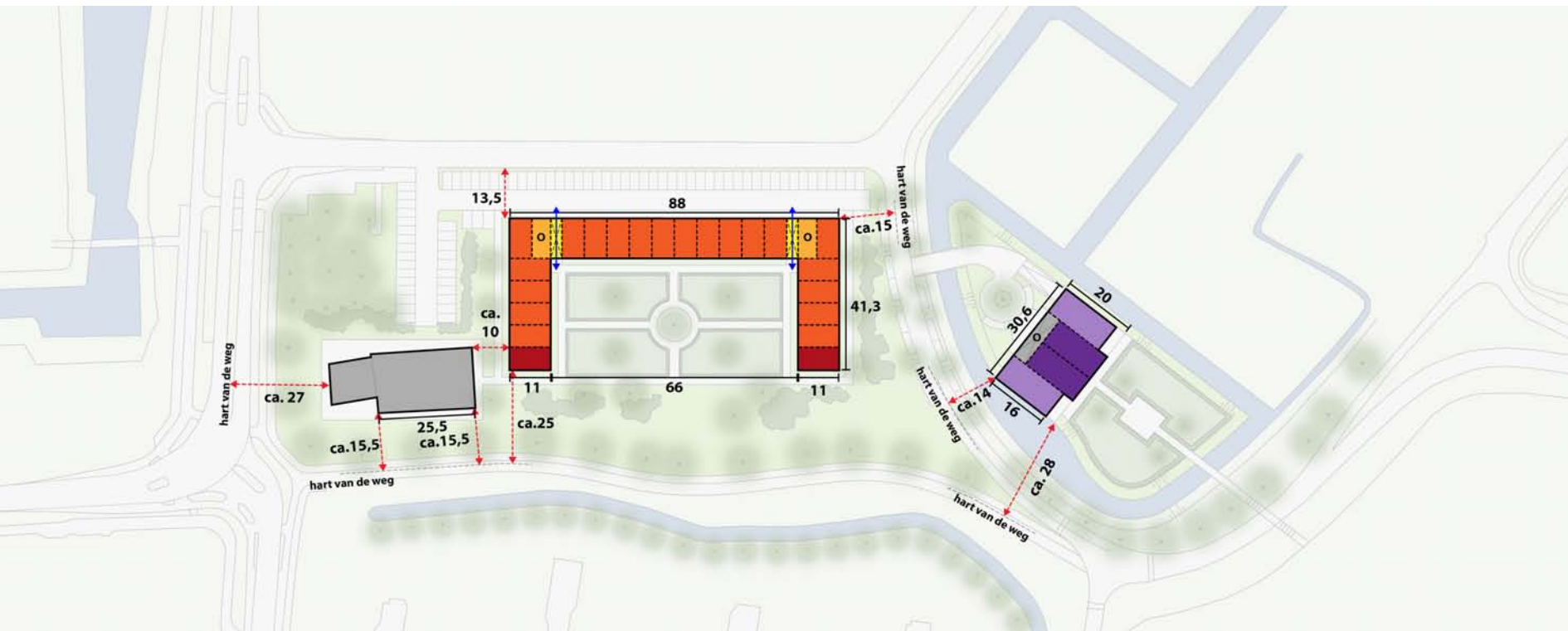
De nieuwe positie van de Boerderij wordt op de Rivierweg en Rijsdijk georiënteerd, waarbij de bebouwing een sterke begeleiding van de infrastructuur vormt. De gevels aan de west- en oostzijde hebben een formeel karakter. Deze worden hier vooral als visuele voorzijde gezien; oriëntatie van het oorspronkelijk woonhuis op de Rivierweg en een nieuwe gevel in relatie met het Hof. De zuidelijke zijgevel is vooral een functionele voorzijde met de bestaande gevelopeningen en nieuwe incidentele gevelopeningen in het schuurgedeelte.

Het Hof heeft door zijn positie aan de Rijsdijk en zijn formele vorm, belang bij een visuele voorzijde van de gevels aan het binnenterrein. De woningen zijn georiënteerd op de semi-openbare groene binnenruimte en indirect op de Rijsdijk. De overige gevels










daarentegen krijgen een meer informele sfeer en fungeren als functionele voorzijde van het gebouw. Aan deze zijden worden de woningen ontsloten. Vanuit het oogpunt van sociale veiligheid is het wenselijk de omgeving mee te ontwerpen, geredeneerd vanuit de woningen. Extra aandacht gaat uit naar de hoeken van het Hof, omdat hierbij sprake is van een meerzijdige oriëntatie. In het ontwerp van de hoekwoningen dient daarom nadrukkelijk rekening te worden gehouden met het feit dat de gevels indirect grenzen aan het openbaar gebied en als voorgevel dienen te worden vormgegeven. Voorkomen moet worden dat blinde (kop) gevels ontstaan en de begane grond een gesloten karakter krijgt door berg –en/of technische ruimten.

### **De Buitenplaats**

De Buitenplaats kent een formele visuele voorzijde, primair gericht op de Rijsdijk en het achterliggende poldergebied. De feitelijke achterzijde grenst indirect aan het openbaar gebied van de Rijsdijk waardoor aandacht besteed moet worden aan de overgang privé-openbaar en de inrichting van de "voortuin". De hoeken van deze visuele gevel krijgen een tweezijdige oriëntatie, een verbijzondering die in de hoekwoningen meegenomen moet worden. De noordwestelijke gevel voorziet in de entree en ontsluitingen van de woningen en krijgt een functionele voorzijde.



## SITUERING | MATENPLAN

- |  |                      |   |                      |
|--|----------------------|---|----------------------|
|  | grondvlak            |  | stramien - 7,5 meter |
|  | stramien - 3 meter   |  | stramien - 7,8 meter |
|  | stramien - 5 meter   |  | ontsluiting          |
|  | stramien - 6 meter   |  | poort                |
|  | stramien - 6,3 meter |   |                      |

## SITUERING | ONDERLINGE ZIJDELINGSE AFSTAND

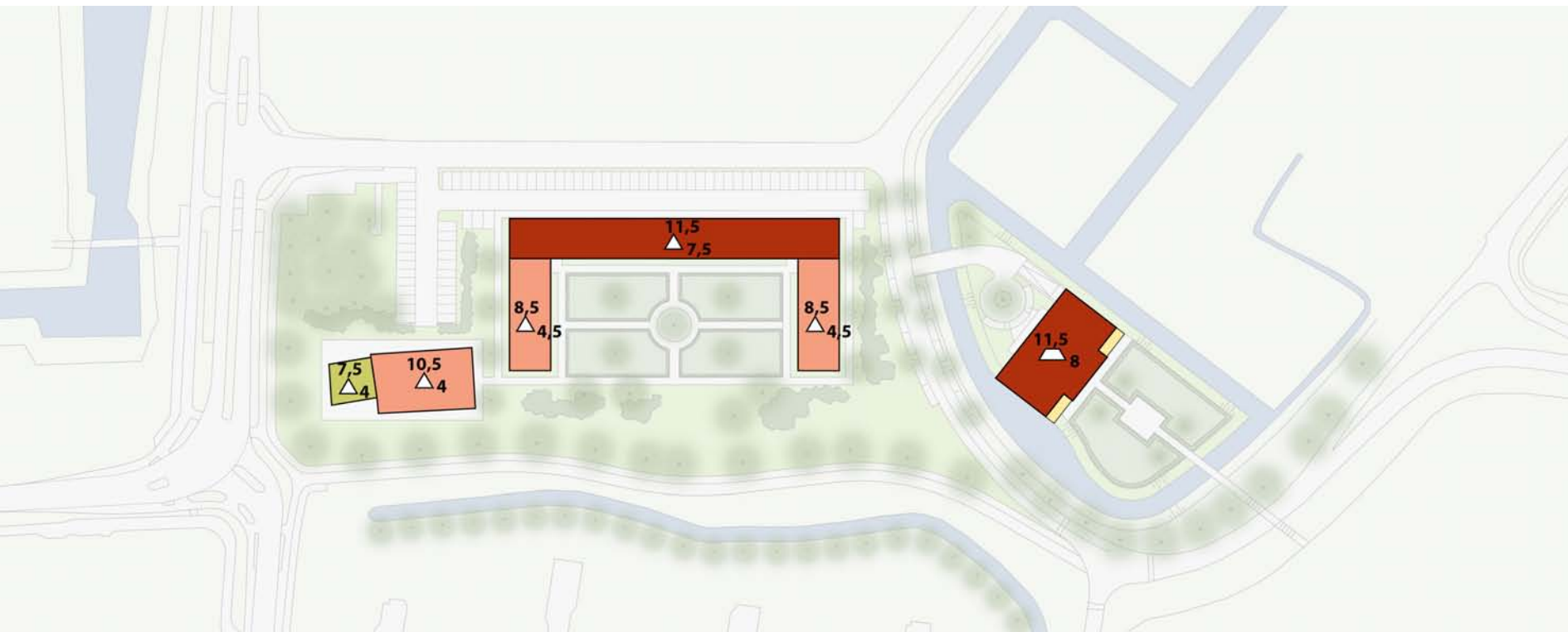
De tussenruimte bij de bebouwing langs de Rijsdijk dient bij voorkeur open te zijn, zonder dat de begeleidende functie verloren zal gaan.

### **De Boerderij en het Hof**

De bebouwing in het deelgebied met de Boerderij en het Hof dient bij voorkeur aaneengesloten te zijn om de samenhang te versterken. De tussenruimte tussen het Hof en de Boerderij dient vanwege het wooncomfort zoveel mogelijk te worden geoptimaliseerd.

### **De Buitenplaats**

De maatgevende zijdelingse afstand bij de Buitenplaats heeft betrekking op de noordoostelijk begrenzing met de bestaande waterloop. De zijdelingse afstand tot aan de water lijn dient hier minimaal 3 meter te zijn.



## HOOFDVORMEN | BOUWMASSA EN HOOGTE

- ½ bouwlaag
- 1 bouwlaag + kap
- 1 ½ bouwlaag + kap
- 2 ½ bouwlaag + kap

### Bouwhoogte

- x  
△ maximale nokhoogte
- △  
y maximale goothoogte

### Dakvorm

- △ zadeldak
- ▤ schilddak

## HOOFDVORMEN | BOUWMASSA EN HOOGTE

De bouwmassa aan de Rijdsdijk zoekt qua lengte, breedte en hoogte zoveel mogelijk aansluiting bij de omgeving en de dorpse schaal. De bouwmassa's worden gekenmerkt door de objectmatigheid die refereert aan agrarische en landelijke bebouwings typologieën. Het nieuwe profiel van de openbare ruimte aan de Rijdsdijk is afgestemd op de maat en schaal van de bebouwing. Om een zekere mate van begeleiding aan de Rijdsdijk te geven, afgestemd op het brede profiel van de Rijdsdijk, zijn variaties in bouwhoogte tot stand gekomen.

Omwille van het behouden van eenheid, is het noodzaak om de (maximaal toelaatbare) bouwhoogtes, goot- en nokhoogtes stringent vast te leggen.

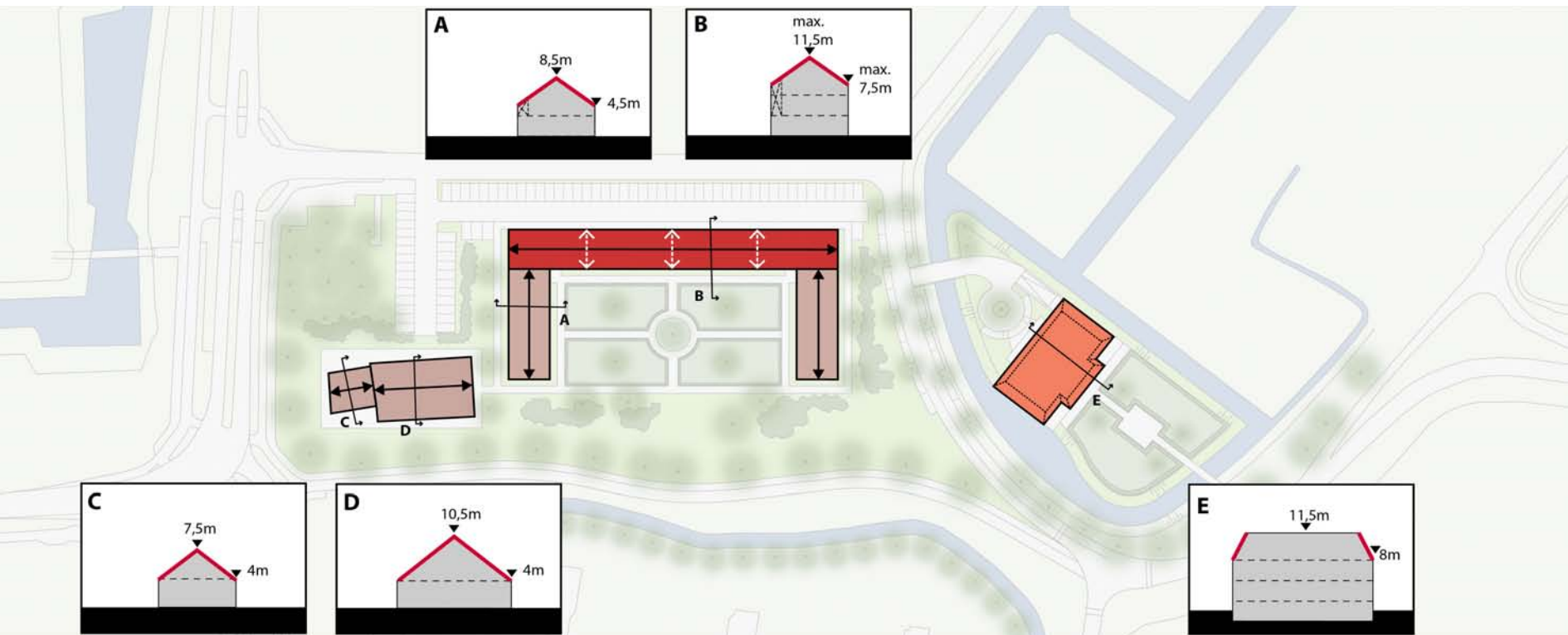
### **De Boerderij en het Hof**

De Boerderij behoudt zijn karakteristieke vorm met de combinatie van het woonhuis met schuur en vormt het stedenbouwkundig accent op de hoek Rijdsdijk - Rivierweg. De bouwmassa blijft voor het woonhuis onveranderd in een bouwlaag met kap, de lengte van de schuur in 1,5 bouwlaag met kap zal echter met 5 meter worden ingekort. De goot - en nokhoogte blijven onveranderd.

De bebouwing van het Hof is onderdeel van de begeleiding van de Rijdsdijk en moet ondanks zijn bouwmassa een kleinschalige uitstraling krijgen. Daarom is de bouwmassa in twee hoogten te onderscheiden; de zijvleugels haaks op Rijdsdijk in 1,5 bouwlaag met kap en het blok parallel aan de Nijverheidsweg in 2,5 bouwlaag. Bepalend zijn de goot- en nokhoogte van de verschillende bouwmassa's, waardoor zowel de daklijn, evenals de gootlijn, een continue factor in beeld en schaal vormen.

### **De Buitenplaats**

De Buitenplaats vormt de laatste begeleiding van de Rijdsdijk en tevens de overgang naar door water gescheiden verkavelingen. De bouwmassa is compact en gericht op de Rijdsdijk en het achterliggende polderlandschap. Het bouwvolume is gesitueerd op een half verdiepte parkeergarage, waardoor de bouwmassa op een plint komt te staan. De bouwmassa bedraagt vanaf de plint 2,5 bouwlaag.



HOOFDVORMEN | KAPVORM EN -RICHTING

- |  |   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: red; margin-right: 5px;"></span> zadeldak<br/>variabele goot- en nokhoogte</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #c08080; margin-right: 5px;"></span> zadeldak<br/>vaste goot- en nokhoogte</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #e08040; margin-right: 5px;"></span> schilddak<br/>vaste goot- en nokhoogte</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 20px; background-color: #808080; border: 1px solid black; text-align: center; vertical-align: middle;">↔</span> nokrichting</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 20px; background-color: #808080; border: 1px solid black; text-align: center; vertical-align: middle;">↕</span> kruiskap / dwarskap<br/>toegestaan</li> </ul> |
|--|---|

## HOOFDVORMEN | KAPVORM EN -RICHTING

Karakteristiek voor de bebouwing aan de Rijdsijk is de kappenstructuur in diverse verschijningsvormen. Passend bij het dorps- en landelijke karakter zal het beeld van de verschillende kapvormen in de deelgebieden worden doorgezet. Bij een zadeldak wordt een nokrichting voorgeschreven in de richting van de hoofdstructuur, waarbij de goot- en nokhoogte een gegeven zijn. Op de zadeldaken kunnen incidenteel als verbijzondering dwarskappen worden toegepast, op hoeken of meerdere malen op het bouwvolume. Nok- en goothoogten kunnen verschillen per bouwvolume, maar kunnen ook wisselen binnen de bouwmassa, waardoor schaalverkleining of geleding ontstaat.

### **De Boerderij en het Hof**

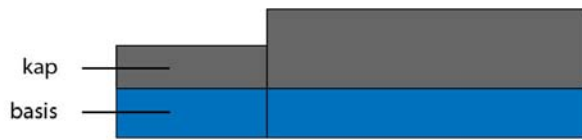
De dakvorm voor de Boerderij zal ongewijzigd blijven en het woonhuis en de schuur worden voorzien van een zadeldak, al of niet in elkaars verlengde.

De samenhang in het Hof wordt verkregen door de uniforme dakvorm als zadeldak in de langsrichting van de hoofdstructuur. Voor de dakvorm van het bouwblok parallel aan de Nijverheidsweg worden dwars- of kruiskappen toegestaan. De

dwarskappen kunnen als accent worden toegepast, zowel op hoeken, als ook op tussenwoningen. Hiermee wordt het monotone in het gevelbeeld doorbroken en komt de verticale geleding van de gevels tot uiting. Er wordt onderscheid gemaakt voor de beide dakvormen tussen strakke en variabele goot- en nokhoogten met die kanttekening dat voor de variabele geldt dat de aangegeven hoogten maximaal zijn.

### **De Buitenplaats**

De dakvorm van de Buitenplaats is afwijkend van de overige bebouwing en refereert naar het beeld van de dakbeëindigingen voor buitenplaatsen. De kapvorm is een combinatie van een schilddak onder een hoek van 60 graden met een plat dak. Het schilddak volgt rondom de contour van de bouwmassa.



*gevelopbouw*



*gevelplasticiteit*



*kleurgebruik*



*^ De Hooge Stee*  
.....



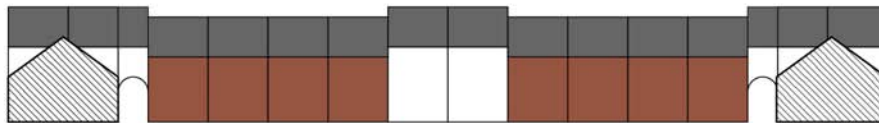
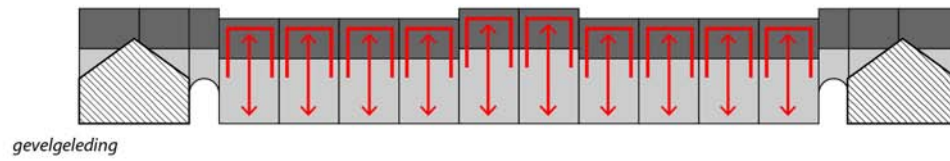
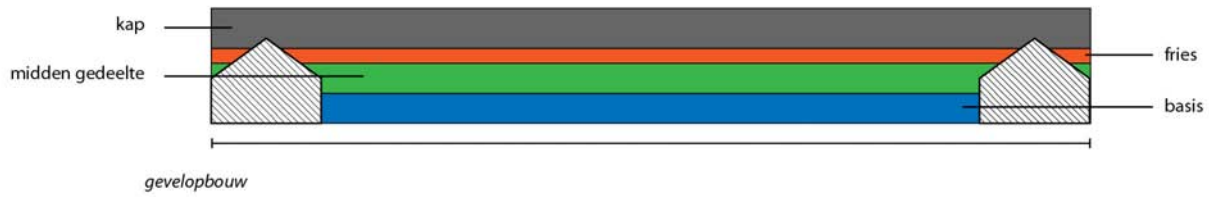


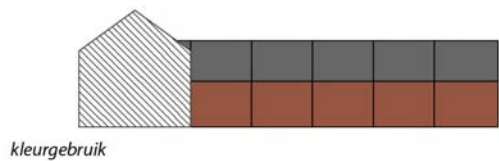
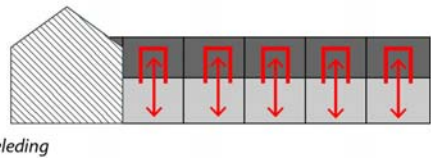
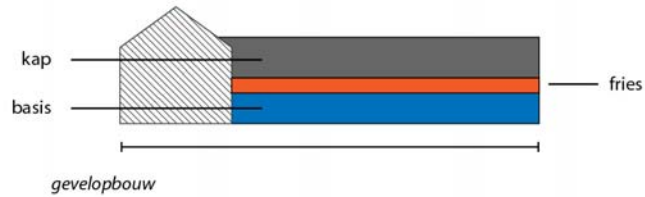
## GEVELAANZICHTEN | GEVELOPBOUW EN GELEDING

Gevelopbouw wordt bereikt door in de horizontale opbouw onderscheid te maken in een basis, een middendeel, een fries en een dakbeëindiging. De gevelopbouw kan in gelijke kleurstelling worden uitgevoerd, maar kan ook letterlijk in kleur of materialisatie van elkaar verschillen. Op deze wijze kan een visuele schaalverkleining van het bouwvolume worden bewerkstelligd. De geleding van de gevel wordt grotendeels bepaald door de samenstellende delen van de hoofdbouwmassa. Een gevel kan zowel horizontaal, als verticaal geled zijn. De verticale geleding van het merendeel van de gevels in de deelgebieden zorgt voor een zekere individualiteit.

### **De Boerderij**

De Boerderij is erbij gebaat dat de bestaande gevelopbouw voor het merendeel in stand blijft. In verband met de gewijzigde functie(wonen)voor het schuurgedeelte kan op abstracte wijze een toevoeging van gevelopeningen plaats vinden zonder daarbij de oorspronkelijk gevelopbouw te verstoren.

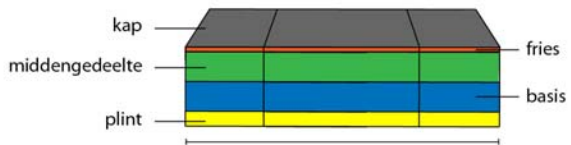




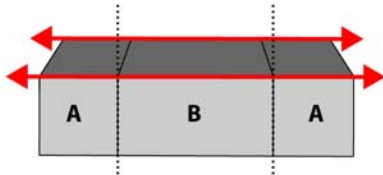
## Het Hof

De gevelopbouw van het Hof kent een klassieke opbouw met een basis, een midden, een fries en een dak beëindiging. Deze horizontale geleding biedt de mogelijkheid onderscheid in gevelopeningen, kleur en materialisatie te maken. Daarnaast versterken gevelelementen in de vorm van gevelopeningen en bijzondere dakkapellen de noodzakelijk verticale geleding van de gevels. Om de individualiteit in de woningen te benadrukken is variatie in gevelopeningen gewenst. Door een afwisselende plaatsing en vormgeving van ramen en deuren met een overwegend verticale richting, komt de gewenste diversiteit tot stand.

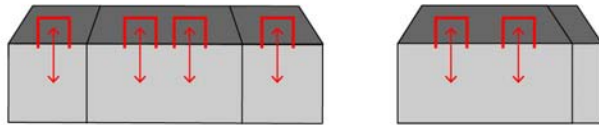




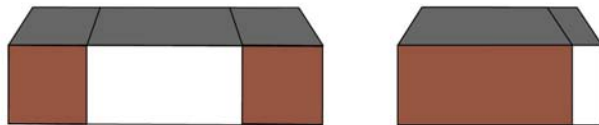
gevelopbouw



gevelgeleding



gevelgeleding



kleurgebruik

## De Buitenplaats

In het bijzonder is ook voor de Buitenplaats een formele opbouw van de gevel op zijn plaats. Het enigszins opgetilde bouwvolume krijgt een statig karakter. Door het toepassen van gevelelementen die uitlopen in grote dakkapellen, ontstaat een verticale geleding van de gevels. Hoekverbijzonderingen kunnen een extra dimensie geven als verticale elementen in de gevel. Om de individualiteit in de woningen te benadrukken, is een subtiele variatie in gevelopeningen gewenst.



## GEVELAANZICHTEN | PLASTICITEIT

Onder plasticiteit wordt de plastiek van de gevel verstaan, gekenmerkt door verspringende rooilijnen, variatie in dakbeëindigingen, loggia's, erkers en aan- en uitbouwen. Plasticiteit in de gevel wordt toegepast om twee redenen; enerzijds om de gevelopbouw te benadrukken en anderzijds om de gevelopbouw te doorsnijden (verbijzondering).





^ Gevelopeningen en zijgevels



### De Boerderij

De Boerderij behoudt zijn basisvorm, de enige vorm van plasticiteit die kan worden toegepast is de positie van het woonhuis ten opzichten van de schuur: een zijde gelijk, centraal of ergens tussen in.



< ^ Gevelopeningen kopgevels



## Het Hof

De gevelplasticiteit voor het Hof is vanwege het bouwvolume een noodzakelijk middel om de gevelopbouw te laten variëren. Incidenteel verspringende rooilijnen, variatie in goot- en nokhoogten en grote dakkapellen zijn de ingrediënten om de plasticiteit in de gevel te verkrijgen.





^ Geleding: lichte verspringingen in de goothoogte



^ Verbijzonderingen



^ Geleding: dakkapellen t.b.v. verticale geleding



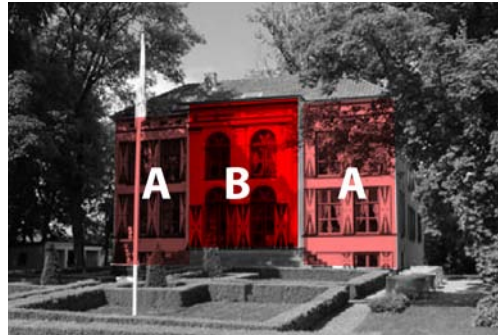
^ Plasticiteit: lichte verspringingen in de voorgevelrooilijn



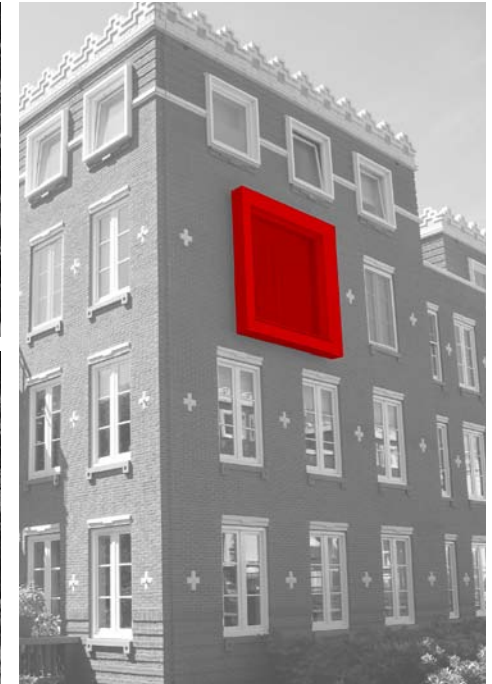


## De Buitenplaats

De Buitenplaats heeft vanuit zijn symmetrische en statige opbouw behoefte aan een speelse tegenhanger in de vorm van plasticiteit. Door het toepassen van loggia's, erkers, dakbeëindigingen en andersoortige gevelelementen wordt de plasticiteit van de gevels op een karakteristieke wijze versterkt.



^ Gevelgeleding



^ Verbizonderingen in gevelopeningen



^ Buitenruimten in de vorm van loggia's of franse balkons





^ Het Hof  
.....

^ De Buitenplaats  
.....

## MATERIALIZATIE EN KLEURSTELLING

Het plan voorziet in de mogelijkheden om met duurzame architectonische uitgangspunten die kenmerkend zijn voor historiserende architectuur, bijzondere woningbouw te maken. Daarbij moet gedacht worden aan een klassieke gevelopbouw, het maken van hoge verdiepingen, aan entree- en voordeurpartijen met een klassieke waardigheid en aandacht voor ambachtelijke detaillering. De eenvoud in de ruimtelijke opbouw, de repetitie van materiaal-en kleurkeuze, de detaillering van de elementen en de sterke, begrijpbare vormen zijn de kenmerkende karakteristieken voor het plan.

Door een variatie in kleur- en materiaalgebruik te hanteren, kunnen contrasten tot stand komen die het gebied 'kleur' geven. Dat kan enerzijds leiden tot contrasten tussen verschillende deelgebieden, maar kan anderzijds ook resulteren in een hoge mate aan verscheidenheid binnen een deelgebied. Bovendien zorgen de diverse contrasten in de deelgebieden voor samenhang tussen de gebieden. De bindende factor over de deelgebieden heen is de afwerking van de kapstructuur in een overeenkomstig materiaal en kleur: gebakken dakpan donker grijs. De bebouwing in beide deelgebieden wordt over het algemeen uitgevoerd in duurzame

natuurlijke, lang levende en onderhoudsvriendelijke materialen zoals gebakken materialen voor baksteen en dakpannen, hout voor de kozijnen en als verbijzondering wit keimwerk. Kleur mag in de verschillende deelgebieden ook gebruikt worden als accent of om de gevelopbouw te kenmerken. Contrast in kleur tussen de gevel- en dakafwerking dient te worden toegepast.

Voor beide deelgebieden zijn de kleuren van natuurlijke, authentieke materialen uitgangspunt gecombineerd met glas. Een klassieke maar eigentijdse toepassing van natuurlijke materialen in de gevels wordt gestimuleerd; metselwerk met houten kozijnen, betonnen metselwerk of gebroken betonnen stenen zijn niet toegestaan. Het kleurgebruik aan de buitenzijde van de woningen is terughoudend, de uitstraling wordt vooral bepaald door de kleur en textuur van de toegepaste materialen. De ramen van de woningen worden integraal ontworpen, zijn hoog (verticaal geleed) en hebben in de regel een lage gemetselde borstwering.

Ter plaatse van buitenruimten, frans balkon en loggia's worden grotere gevelopeningen toegestaan, doorlopend tot op de vloer. Uitragende balkons zijn niet toegestaan mits geïntegreerd in de gevels als architectonische verbijzondering. Als accenten kunnen ramen in vorm en maatvoering afwijken.



# 5. BEELDKWALITEITSEISEN

De beeldkwaliteitseisen zijn een vertaling van de beeldkwaliteit naar concrete criteria, waaraan de welstandscommissie een bouwplan kan toetsen. In dit hoofdstuk worden beeldkwaliteitseisen per deelgebied beschreven.

Deze beeldkwaliteitseisen worden waar nodig ondersteund met beelden. Het betreffen referentiebeelden en massastudies die niet letterlijk overgenomen moeten worden in het bouwplan. Ze zijn bedoeld als indicatief en dienen als inspiratiebron voor de verdere uitwerking.

In dit hoofdstuk worden de beeldkwaliteitseisen voor het gebied concreet in tabelvorm benoemd aan de hand van de volgende thema's:

- situering;
- hoofdvormen;
- gevelaanzichten;
- materialisering en kleurstelling.

## Beeldkwaliteitsrichtlijnen de Boerderij en het Hof

### Situering

<b>Rooilijn</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De rooilijnen van de bebouwing van de Boerderij en het Hof liggen in lijn met de aangrenzende rooilijnen van de bestaande bebouwing, passend in het beeld en karakter van de Rijsdijk.</li> <li>• De bebouwing van beide hoofdmassa's worden ten noorden van de Rijsdijk strak in de rooilijn gesitueerd.</li> <li>• De bebouwing van het Hof krijgt aan de binnenzijde een strakke rooilijn waarbij enkele verspringingen tot maximaal 2 strekken worden toegestaan ten behoeven van de plasticiteit van de gevels.</li> <li>• De bebouwing van de Boerderij staat gedraaid ten opzichte van de Rivierweg en staat evenwijdig aan de as van de Rijsdijk; minimaal 27 meter uit het hart van de Rivierweg en minimaal 15,5 meter uit het hart van de Rijsdijk.</li> <li>• De bebouwing van het Hof staat evenwijdig aan de as van de Nijverheidsweg, minimaal 13,5 meter uit de erfgrans en minimaal 25 meter uit het hart van de Rijsdijk.</li> </ul>
<b>Zijdelingse afstand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Openheid tussen de bouwblokken is gewenst vanwege het groene karakter en de relatie met het aangrenzende landschap.</li> <li>• Minimale onderlinge afstand tussen de hoofdmassa van de Boerderij en het Hof bedraagt 10 meter.</li> </ul>
<b>Oriëntatie</b>	<p><b>De Boerderij:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De bebouwing is georiënteerd op de openbare ruimte.</li> <li>• De voorgevel van het woonhuis en de achtergevel worden als visuele voorzijde behandeld, de zijgevels grenzend aan de openbare ruimte worden als functionele voorzijde behandeld.</li> </ul> <p><b>Het Hof:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De bebouwing is primair georiënteerd op de centrale groene binnenruimte, de overige gevels zijn op de openbare ruimte gericht.</li> <li>• De vier uitwendige hoeken krijgen een hoekverbijzondering en hiervoor geldt een meerzijdige oriëntatie; de zijgevel grenzend aan de openbare ruimte wordt als voorgevel behandeld.</li> <li>• Zij- en achtergevels aan de straat behandelen als functionele voorzijde, geen blinde kopgevels.</li> </ul>
<b>Overgang openbaar-privé</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Overwegend groen karakter: bij voorkeur groenblijvende hagen, laag (max. 1 meter) aan de overgang met de openbare ruimte en hoog (max. 2 meter) aan de zij- en achterkanten voor de privacy.</li> </ul>

Hoofdvormen	
Bouwmassa en -hoogte	<p><b>De Boerderij:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bouwmassa is in principe conform huidige situatie; 1 bouwlaag met kap voor het woonhuis en 1,5 bouwlaag voor de schuur. Een uitzondering vormt de lengte van de schuur, die is ingekort met 5 meter.</li> <li>De nokhoogten zijn gelijk aan de bestaande nokhoogten van 7,5 en 10,5 meter.</li> </ul> <p><b>Het Hof:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bouwmassa is verdeeld in 1,5 bouwlaag met kap voor de zijvleugels en 2,5 bouwlaag met kap voor de overige hoofdmassa.</li> <li>De nokhoogte voor de zijvleugels is maximaal 8,5 meter en voor het hoofdgebouw 11,5 meter.</li> <li>Lagere nok- en goothoogten zijn toegestaan om accenten te maken en de schaal van de bouwmassa te verkleinen of op te delen.</li> </ul>
Kapvorm	<ul style="list-style-type: none"> <li>Overwegend worden kappen toegepast, kappenstructuur zorgt voor de samenhang tussen de deelgebieden en de continuïteit van de lintstructuur aan de Rijdsdijk.</li> </ul> <p><b>De Boerderij:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>De Boerderij behoudt zijn karakteristieke kapvorm.</li> </ul> <p><b>Het Hof:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Toepassen van een zadeldak, dwars- of kruiskappen is toegestaan in de noordelijk bouwmassa.</li> <li>Minimale hellingshoek is 40 graden.</li> <li>Installatie- en liftopbouw zijn toegestaan mits geclusterd en geïntegreerd in het ontwerp. Compacte opbouw beperken in hoogte en zoveel mogelijk uit het zicht; niet aan de randen van het gebouw.</li> </ul>
Kaprichting	<p><b>Het Hof:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Kappen in de langsrichting van de hoofdstructuur.</li> <li>Accenten en beëindigingen van het noordelijke bouwblok worden benadrukt door dwars- of kruiskappen.</li> </ul>





Gevelaanzichten	
Gevelopbouw	<p><b>De Boerderij:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>De Boerderij krijgt door zijn woonfunctie in het schuurgedeelte een transparantere gevel-en dakindeling zonder de basisvorm te vervormen.</li> </ul> <p><b>Het Hof:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gebruik maken van de klassieke horizontale gevelopbouw door middel van een basis, een midden gedeelte en een fries als overgang naar de kap.</li> <li>Benadrukken van de dorpse korrelgrootte door kleinschalige opbouw van de gevel, door bijvoorbeeld de gootlijn laag te houden en waar mogelijk te variëren.</li> <li>Variatie in goot- en nokhoogten is toegestaan binnen de maximale hoogten.</li> <li>Verbijzondering van hoeken door accenten.</li> </ul>
Gevelgeleding en -plasticiteit	<p><b>Het Hof:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>De plasticiteit in de gevel van het noordelijk bouwblok dient te worden benadrukt met behulp van variabele nok- en goothoogten.</li> <li>De zijvleugels hebben een vaste nok- en goothoogte.</li> <li>Verticaliteit toepassen in de gevels met behulp van gevelopeningen of door toevoegen van gevel elementen.</li> <li>Verticaliteit in de gevels doorzetten in de kap met behulp van kleine en grote dakkapellen of in de topgevels gevormd door kruiskappen.</li> <li>Om de individualiteit in de woningen te benadrukken, is variatie in gevelopeningen gewenst.</li> </ul>
Materialisatie en detaillering	
Materiaalkeuze	<ul style="list-style-type: none"> <li>Duurzame materialisatie: gebruik van eerlijke en natuurlijke materialen, eventueel hergebruik van materialen in openbare ruimte.</li> <li>Gebakken materialen toepassen voor gevel en dak; kozijnen bij voorkeur in hout uitvoeren.</li> </ul>
Kleurstelling	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gevels: binnen palet van natuurlijke en aardse kleuren variërend van rood naar bruin.</li> <li>Daken: in onderlinge samenhang tussen de deelgebieden in antraciet grijs voor het Hof en de Boerderij.</li> <li>Contrast tussen gevel- en dakafwerking is gewenst.</li> </ul> <p><b>Het Hof:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gevels: afwisselend kleurgebruik uitsluitend mogelijk in de noordelijke bouwmassa om de plasticiteit en gevelopdeling te benadrukken. De gevels van de zijvleugels hebben één kleur.</li> <li>Kleur wit/keimwerk uitsluitend gebruiken als verbijzondering van de gevel.</li> </ul>
Detaillering	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ambachtelijk details als verbijzondering van de gevels en daken.</li> </ul>

Beeldkwaliteitsrichtlijnen De Buitenplaats	
Situering	
<b>Rooilijn</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De bebouwing wordt rondom strak in de rooilijn gesitueerd.</li> <li>• Bebouwing staat haaks op de as van de oostelijke bestaande waterloop, minimaal 3 meter uit de erfgrens/oeverlijn en minimaal 14 meter uit het hart van de nieuwe ontsluitingsweg tussen de Rijdsdijk en de Nijverheidsweg.</li> </ul>
<b>Zijdelingse afstand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Openheid rondom het bouwblok is gewenst vanwege het groene karakter van de Rijdsdijk en de relatie met het aangrenzende landschap.</li> <li>• Minimale zijdelingse afstand aan de noordoost zijde van de hoofdmassa tot aan de erfgrens/oeverlijn bedraagt 3 meter.</li> </ul>
<b>Oriëntatie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bebouwing van de Buitenplaats is primair georiënteerd naar de Rijdsdijk en de overige gevels zijn op de openbare ruimte gericht.</li> <li>• De twee uitwendige hoeken van het bouwblok aan de Rijdsdijk krijgen een hoekverbijzondering en hiervoor geldt een meerzijdige oriëntatie; de zijgevel grenzend aan openbare ruimte wordt als voorgevel behandeld, geen blinde zijgevels.</li> <li>• De achtergevel van het bouwblok wordt als visuele voorzijde behandeld, de achter- en zijgevel worden als functionele voorzijde behandeld.</li> </ul>
<b>Overgang openbaar-privé</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Volledige omzoming met water en natuurvriendelijke groene oevers. De voor- en achtertuinen krijgen een formeel groen karakter met groenblijvende hagen, laag (max. 1 meter) als overgang naar het landschap.</li> </ul>
Hoofdvormen	
<b>Bouwmassa en -hoogte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De Buitenplaats bestaat uit een compact bouwblok van 30,6 x 20 meter.</li> <li>• Het bouwblok is een halve verdieping (1,50 m) opgetild vanwege een ondergrondse parkeergarage.</li> <li>• Bouwhoogte vanaf de plint bedraagt maximaal 2,5 bouwlaag met kap.</li> <li>• Vanaf maaiveld bedraagt de vaste nokhoogte 11,5 meter en is de maximale goothoogte 8 meter.</li> <li>• Lagere goothoogte is toegestaan om accenten te maken en de schaal van de bouwmassa te verkleinen.</li> </ul>
<b>Kapvorm</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Overwegend worden kappen toegepast, kappenstructuur zorgt voor de samenhang tussen de deelgebieden en de continuïteit van de lintstructuur aan de Rijdsdijk.</li> <li>• Voor de Buitenplaats wordt een combinatie van een plat dak met schildkap toegepast.</li> <li>• De minimale hellingshoek van de schildkap is 60 graden.</li> <li>• Installatie- en liftopbouw zijn toegestaan mits geclusterd en geïntegreerd in het ontwerp. Compacte opbouw beperken in hoogte, zoveel mogelijk uit het zicht en niet aan de randen van het gebouw.</li> </ul>
<b>Kaprichting</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kapstructuur volgt de rooilijn van het gebouw.</li> <li>• Accenten en beëindigingen van de kap worden benadrukt door grote dakkapellen.</li> </ul>

Gevelaanzichten	
<b>Gevelopbouw</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gebruik maken van de klassieke horizontale gevelopbouw door middel van een opgetilde basis, een middengedeelte en een fries als overgang naar de kap.</li> <li>• Variatie in goothoogten is toegestaan binnen de maximale hoogte en uitsluitend voor verbijzonderingen dan wel schaalverkleining.</li> <li>• Verbijzonderen van hoeken door accenten is mogelijk, indien de contour van de massa intact blijft, bij voorkeur geen buitenruimten of loggia's op de hoeken toepassen.</li> <li>• De gevelopbouw is in hoofdopzet symmetrisch .</li> <li>• Erkers en loggia's zijn als bijzondere en herkenbare elementen toegestaan.</li> </ul>
<b>Gevelgeleding en -plasticiteit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De plasticiteit in de visuele voorzijde wordt verkregen door een symmetrische opdeling van de gevel met een vooruitspringend middengedeelte.</li> <li>• Verticaliteit toepassen in de gevels met behulp van gevelopeningen of door toevoegen van gevel elementen.</li> <li>• Verticaliteit in de gevels doorzetten in de kap met behulp van kleine en/of grote dakkapellen.</li> <li>• Binnen de symmetrie de individualiteit van de woningen benadrukken door subtiele variatie in de gevelopeningen.</li> </ul>
Materialisatie en detaillering	
<b>Materiaalkeuze</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Duurzame materialisatie: gebruik van eerlijke en natuurlijke materialen, eventueel hergebruik van materialen in openbare ruimte.</li> <li>• Gebakken materialen toepassen voor gevel en dak en bij voorkeur kozijnen in hout uitvoeren.</li> </ul>
<b>Kleurstelling</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gevels: binnen palet van natuurlijke en aardse kleuren variërend van rood naar bruin.</li> <li>• Daken: in onderlinge samenhang tussen de deelgebieden in antraciet grijs.</li> <li>• Contrast kleur tussen gevel- en dak afwerking is gewenst.</li> <li>• Afwisseling van kleurgebruik binnen het bouwblok als verbijzondering of geleding van de gevel.</li> <li>• Kleur wit/keimwerk uitsluitend gebruiken als verbijzondering van gevel.</li> </ul>
<b>Detaillering</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ambachtelijke details als verbijzondering van de gevels en daken.</li> </ul>