

# Beeldkwaliteitplan Schoonoordstraat Aalst



## Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35-37

4811 GB BREDA

telefoon: 076-5225262

fax: 076-5213812

internet: [www.c5s.nl](http://www.c5s.nl)

email: [info@c5s.nl](mailto:info@c5s.nl)

Opdrachtgever: Latoures Vastgoed I bv

Gemeente: Waalre

Projectnummer: 140279

Datum: 27 juli 2015

Referentie: 140279bkp18

# Inhoud

1. Inleiding	5
2. Stedenbouwkundige toelichting	7
3. Beeldkwaliteit	14



*Omgeving van het plangebied met de bestaande situatie. Duidelijk zichtbaar is de lommerrijke Schoonoordstraat op de voorgrond*



*Beelden langs de Schoonoordstraat. Gevariëerde bebouwing langs de laan. Huize Schoonoord markeert het einde van de straat*

# 1. Inleiding

Latoures Vastgoed I bv is voornemens om het plangebied 'Schoonoordstraat' te Aalst te herinrichten. Het projectgebied is een voormalig bedrijfsperceel en bevindt zich in de bebouwde kom van Aalst in de gemeente Waalre. In het kader van zorgvuldig ruimtegebruik is een inbreiding op maat gewenst. De ontwikkelaar wil aan dit principe invulling geven door een herontwikkeling van het bedrijfsperceel naar een woongebied.

De locatie is gelegen aan de Schoonoordstraat, een lommerrijke laan tussen de linten Gestelsestraat en de Eindhovenseweg. Het bebouwingskarakter langs de laan is ruim opgezet, met gevarieerde grondgebonden bebouwing, en met een informele en eenvoudige architectuur. Een markant ruimtelijk onderdeel van deze laan is huize 'Schoonoord,' een enkellaagse villa uit het midden van de 19e eeuw met witte gevels en een mansardedak. Het plangebied is een braakliggend binnengebied en heeft daarom momenteel aan meerdere zijde te maken met achterkantsituaties, hetgeen voortkomt uit haar historisch gebruik als bedrijfsperceel.

Voor de stedenbouwkundige inrichting is een plan opgesteld door Latoures Vastgoed I bv. Het beeldkwaliteitplan geeft inzicht in

de gewenste identiteit van de buurt en de vertaling van het plan in de uitstraling van de architectuur en de inrichting van de openbare ruimte. Dit is verwoord en verbeeld middels een set spelregels. Deze spelregels gaan onder andere over stedenbouwkundige aspecten, bebouwingstypologie, architectonische uitstraling, kapvorm, rooilijn, bouwhoogte, positionering en oriëntatie van de bebouwing, kleurstelling en materiaalgebruik en erfafscheidingen.

## **Naar de letter of naar de geest?**

De ervaring heeft geleerd dat een beeldkwaliteitplan als te benauwend voor een deugdelijke planontwikkeling ervaren kan worden. De oorzaak hiervan ligt in het feit, dat bij het opstellen van het beeldkwaliteitplan lang niet alle mogelijke ontwikkelingen voorzien kunnen worden. De gestelde uitwerkingsregels zouden in dergelijke gevallen een goede planontwikkeling onmogelijk kunnen maken. Daarom wordt benadrukt dat dit beeldkwaliteitplan naar de geest gelezen dient te worden. De uitwerkingsregels zijn daarop gericht, maar wanneer in specifieke gevallen niet aan de uitwerkingsregels kan worden voldaan en de voorgenomen ontwikkeling, de geest van dit beeldkwaliteitplan indachtig, zeker wel gewenst is, kan het bevoegd gezag na inwinning van advies van

diegenen die de bouwplannen toetsen aan dit beeldkwaliteitplan, besluiten om af te wijken van de uitwerkingsregels.



*Locatie van het plangebied in Aalst*

Stedenbouwkundig plan



# 2. Stedenbouwkundige toelichting

De stedenbouwkundige toelichting bestaat uit een beschrijving van de stedenbouwkundige opzet met de onderliggende stedenbouwkundige principes, een specificatie van het woningbouwprogramma, verkeer en parkeren, groen en water, duurzaamheid en de specifieke ruimtelijke karakteristiek van de bebouwingseenheden.

## Stedenbouwkundige opzet

De ontwikkeling aan de Schoonoordstraat is een rationele inbreiding van het gebied met een kleinschalige modern-dorps karakter. De stedenbouwkundige hoofdstructuur deelt de ontwikkeling op in twee deelgebieden. Enerzijds beweegt de bebouwing langs de Schoonoordstraat mee in het ruimtelijke karakter van de aangrenzende laanbebouwing, waarmee een divers beeld aan de Schoonoordstraat wordt beoogd. Anderzijds, aan de achterzijde van de laanbebouwing is de woningbouwontwikkeling georiënteerd rondom een rustig groen hof met gevarieerde woningtypologieën, bouwmassa en bouwhoogte.

De woningbouwontwikkeling wordt vormgegeven door een grote diversiteit aan woningtypologieën, zoals rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen, semi-bungalows, duplexwoningen, (geschakeld) vrijstaande woningen en appartementen. De positionering en de oriëntatie van de woningen

rondom het centrale groene hof zorgen voor een goede overgang tussen de randen van het plangebied en de openbare ruimte. De semi-bungalows vormen met hun beperkte bouwhoogte en tweezijdige oriëntatie (parkeren op eigen terrein via de informele achterzijde en wonen aan het groen) een goede overgang vanuit de bestaande straat (de 'Achterom') aan de westzijde. Aan de oostelijke zijde hebben de rijwoningen en twee-onder-één-kapwoningen een groene perceelsovergang naar de bestaande omliggende randen.

De entree naar het hof wordt verbijzonderd door een verdraaiing van de duplexwoningen in combinatie met de vrijstaande woningen. De bijzondere positionering van de duplexwoningen heeft als doel om een driezijdige oriëntatie te bewerkstelligen. Hierbij worden zowel de gevels van de Schoonoordstraat, de entree van de wijk en het hof begeleid. Aan de andere zijde van het plangebied vormt het appartementengebouw de ruimtelijke tegenhanger als markant punt, welke tevens als beëindiging van de stedenbouwkundige ruimte dient.

De verschijningsvorm van de woningen volgt de tweeledigheid van de hoofdstructuur met een sterk ruimtelijk en architectonisch ensemble rondom het groene hof en gevarieerde bebouwing

langs de Schoonoordstraat. Deze laatste verwijst met subtiële ruimtelijke elementen zoals gevelmaterialen, kapvormen, bouwhoogte en rooilijn naar de directe omgeving van de woningen aan de Schoonoordstraat.



*Impressie van de voorgenomen ontwikkeling aan de Schoonoordstraat (Latoures Vastgoed I bv)*

## Woningbouwprogramma

Het gevarieerde woningbouwprogramma voorziet in 33 woningen. De voorgestelde woningtypologieën zijn: appartementen, rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen, duplexwoningen, semibungalows, vrijstaand geschakelde woningen en vrijstaande woningen. Binnen het programma bestaat 30% uit sociale koopwoningen. De vier duplexwoningen vallen in de middeldure huurklasse. De beoogde uitstraling van met name de woningen aan de Schoonoordstraat is divers. Impressies van de beoogde sfeer van deze woningen zijn te zien op pagina 11, 12 en 13.

## Verkeer en parkeren

Een centraal gesitueerde weg ontsluit het gebied en takt aan op de Schoonoordstraat. Ten westen van het plangebied ligt een bestaande asfaltstraat (Achterrom) die dient ter ontsluiting van de semi-bungalows. Rondom het groene hof vind het parkeren plaats in de openbare ruimte en op eigen terrein. In de openbare ruimte van het hof wordt haaks geparkeerd. Langs de randen van het plangebied (Schoonoordstraat en de Achterrom) zijn langspaarkeerplaatsen gesitueerd. Voor het appartementengebouw is een aparte parkeercoffer gesitueerd. Voor het plangebied geldt een parkeernorm van 1,5 per woning - waarvan 0,3 is bestemd voor bezoekersparkeren



Woningtypologiën in het stedenbouwkundig plan

(ASVV, 2012). In het plan komt dit neer op een totale parkeerbehoefte van 50 parkeerplaatsen voor de 33 woningen. In totaal voorziet het plan in 34 parkeerplaatsen in de openbare ruimte (aan de rand) en 19 parkeerplaatsen op eigen terrein, waarmee een klein overschot op de parkeerbalans wordt bereikt.

4	Sociale koopwoning (A. Rijwoning)
6	Sociale koopwoning (B. Appartement)
1	Hoekwoning
8	Semi-bungalow
4	Duplexwoning
6	Twee-onder-één-kapwoning
4	Vrijstaande woning



### Groen en water

Centraal in de buurt is een groene ruimte voorzien. Deze ruimte wordt ingericht als grasveld met een nader te bepalen inrichting (zoals enkele kleine boomgroepen of solitaire bomen). De groene ruimte verhoogt de woonkwaliteit voor de omliggende woningen en kan daarnaast ook dienen als speel- en verblijfsplek voor omwonenden.

### Duurzaamheid

De gemeente Waalre heeft een duurzaamheidsambitie opgesteld (duurzaamheidsambitie huisvesting gemeente Waalre, 2013) om duurzaamheid een plek te geven in ontwikkelingen. Duurzaamheid is hierin uitgesplitst in de thema's energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. De gemeente wil hiermee inzicht krijgen in hoe ontwikkelingen zich verhouden ten opzichte van de thema's. In deze ontwikkeling wordt in de volgende aspecten voorzien. De gebruikskwaliteit wordt gewaarborgd door de toevoeging van semi-bungalows in het programma. Deze woningen zijn levensloopbestendig, eenvoudig toegankelijk en met hun plattegrond geschikt voor senioren. De rustige omgeving van een groen hof draagt bij aan een plezierige buurt en daarmee aan de toekomstwaarde van deze ontwikkeling.



Parkeren in de openbare ruimte en op eigen terrein

19	Parkeren op eigen terrein
34	Parkeren openbare ruimte

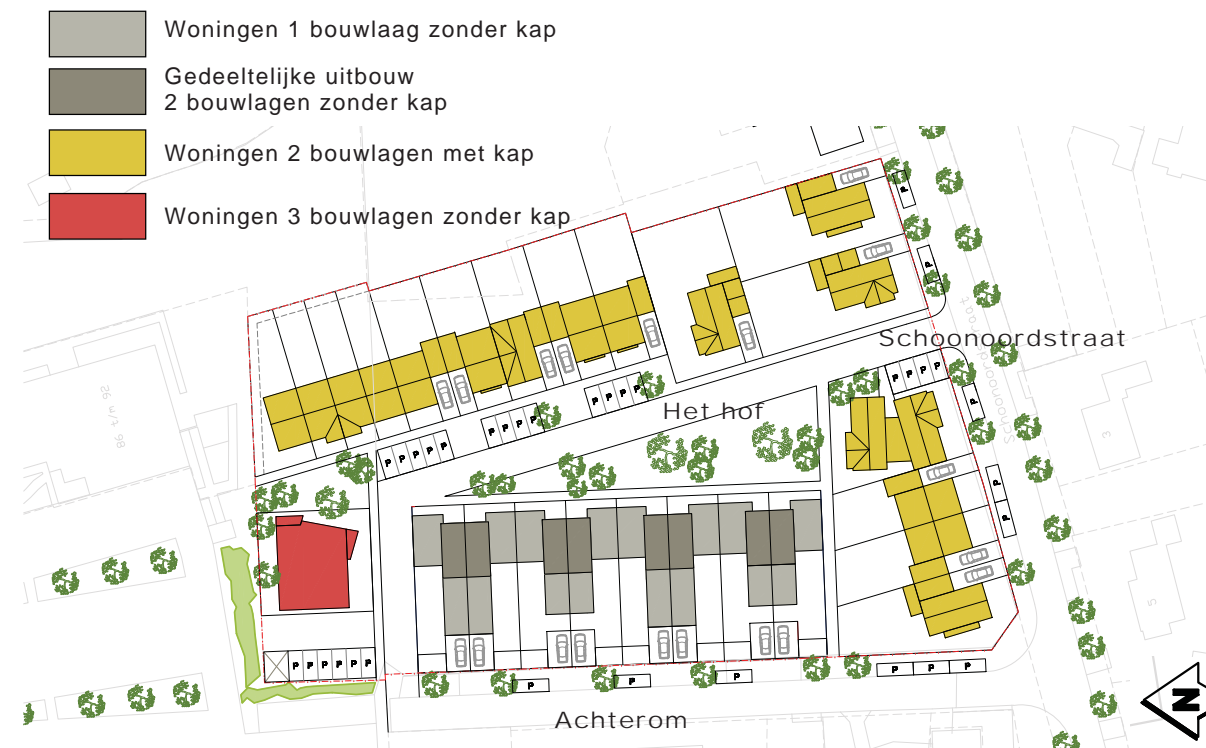
Daarnaast valt de voorgenomen ontwikkeling onder het bouwbesluit, waardoor de essentiële kwaliteiten zoals een voldoende energieprestatiecoëfficiënt, isolatie, lucht-volumestroom, maar ook de technische bouwvoorschriften voor bruikbaarheid, gezondheid en veiligheid zijn gewaarborgd in het plan.

### Bebouwing Schoonoordstraat

De bebouwing aan de Schoonoordstraat zoekt aansluiting bij het diverse, informele en architectonisch eenvoudige karakter van de belendende laanbebouwing. Dit betekent dat een diversiteit aan materialen en kleur gewenst is. De beoogde woningtypologie aan de Schoonoordstraat is divers met de beoogde twee-onder-één-kapwoningen, vrijstaand geschakelde woningen en duplexwoningen.

#### Massa, bouwhoogte en kapvorm

De bebouwing aan de Schoonoordstraat bestaat uit een bouwmassa van geschakelde woningen en vrijstaande woningen met enkele verspringingen in de rooilijn. Daarnaast is de bouwmassa geleed door het terugzetten van de garages achter de gevellijn en de toevoeging van erkers voor de gevellijn. De bouwhoogte van de woningen in het plan volgt de algemene bouwhoogte aan de Schoonoordstraat met twee bouwlagen en



*Bouwhoogte en kapvorm*

een kap. De garages hebben een bouwhoogte van een enkele laag. De kaprichting van de twee-onder-één-kapwoningen en duplexwoning staan parallel aan de Schoonoordstraat terwijl de kappen van de vrijstaande woningen en vrijstaand-geschakelde woning loodrecht op de straat zijn gesitueerd. De ontwikkeling gaat uit van zadeldaken met mogelijke verbijzonderingen.

Hiermee wordt een divers beeld in kappen bewerkstelligd (zie referentie architectuur twee-onder-één-kap-woning).

#### Kleur- en materiaalgebruik

Het gebruik van materialen en kleuren aan de Schoonoordstraat vraagt om diversiteit. Het palet aan de Schoonoordstraat laat

voornamelijk lichtbruine, donkerbruine en roodbruine bakstenen zien, maar ook wit gekeimde / gestuukte gevels. Het uitvoeren van de verschillende woningtypologieën in diverse materialen en kleuren past hiermee goed in de het straatbeeld.

#### *Openbare ruimte*

Het huidige profiel van de openbare ruimte aan de Schoonoordstraat blijft behouden. Dit betekent dat de ontwikkeling zich voegt naar de bestaande bomen en het profiel van de weg. Parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden tussen de bomen ingepast zodat het lommerrijke beeld van de laan niet beperkt wordt.

#### *Erfafscheidingen*

Het bestaande beeld aan de Schoonoordstraat is ruim opgezet door de aanwezigheid van voortuinen. De ontwikkeling voorziet in de aanwezigheid hiervan met lage heggen of meeontworpen hekwerken aan de Schoonoordstraat.

De zijtuin van de vrijstaande woning ter hoogte van de entree van het hof wordt uitgevoerd met een dichte en wintergroene haag (bijv. *Prunus laurocerasus* 'Rotundifolia') van ongeveer 2m hoog.



*Mogelijk beeld van de woningen aan de Schoonoordstraat*



*Zijtuin aan de openbare weg wordt uitgevoerd met een dichte haag (bijv. *Prunus laurocerasus* 'rotundifolia') van ongeveer 2m hoog*

### **Bebouwing groene hof**

De bebouwing aan het groene hof vormt een ensemble dat georiënteerd is op de centrale groene ruimte. De bebouwing heeft een modern-dorps voorkomen. De woningen aan het groene hof bestaan uit rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen, een vrijstaande woning, semi-bungalows en een appartementengebouw.

#### *Massa, bouwhoogte en kapvorm*

De bebouwing rondom het groene hof heeft een grotere korrelgrootte door de toepassing van bouwblokken van 8 semi-bungalows en geschakelde rij- en twee-onder-één-kapwoningen. De gevels worden geleed middels de positionering van de garages en de toevoeging van erkers. De bouwhoogte varieert tussen een enkele bouwlaag met plat dak (semi-bungalows), twee bouwlagen met kap (rijwoningen) en drie bouwlagen zonder kap (appartementengebouw). De kaprichting van de rijwoningen en twee-onder-één-kapwoningen staat overwegend parallel aan de rijbaan met kapverdraaiingen ter verbijzondering en wordt uitgevoerd als zadeldak.

#### *Kleur- en materiaalgebruik*

Het gebruik van materialen en kleuren rondom het hof past binnen een modern dorps inrichting.



*Impressie van de voorgenomen ontwikkeling van de semi-bungalows tussen de Achterom en het groene hof  
(Latoures Vastgoed I bv)*

De voorgestelde materialisering is divers met een variatie in kleur en materiaal per bouwblok binnen een harmonieus ensemble. Hierbij valt te denken aan bijvoorbeeld een combinatie van lichtbruine, donkerbruine, roodbruine bakstenen of wit gekeimde / gestuukte gevels.

#### *Openbare ruimte*

De inrichting van de openbare ruimte streeft een modern-dorpse inrichting na, zoals deze ook gevonden kan worden in recente uitbreidingen/

herontwikkelingen binnen Aalst zoals het Anna Paulownaplein. Het doel is dat de inrichting bijdraagt aan een overzichtelijke en veilige structuur. Voor de inrichting is gekozen voor een palet aan materialen en dat zowel harmonieus als onderling contrasterend is. De bestrating van de rijbaan en parkeerstroken bestaat uit roodbruine gebakken klinkers in keperverband. De voetpaden bestaan uit grijze betontegels zodat er een goed contrast is met de rijbaan.



Impressie van de voorgenomen ontwikkeling van de rijwoningen en twee-onder-één-kapwoningen aan het groene hof

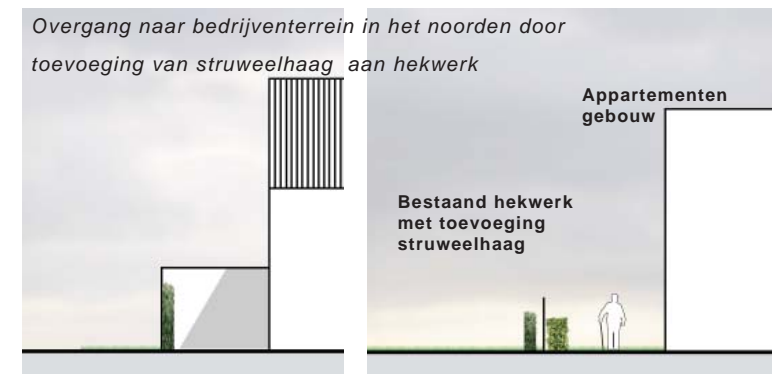


### Erfafscheidingen

Rondom het groene hof hebben de woningen een kleine voortuin met een lage groene (beuken-) haag, die voor een uniform beeld rondom het groene hof zorgt.

De erfafscheidingen aan de randen van het plangebied (de bestaande achterkanten) worden op verschillende manieren vormgegeven. De oostzijde heeft een groene overgang door het

gebruik van hagen, groenbegeleidende rasteren of een houten schutting met een groene bedekking. De overgang naar het bedrijventerrein vindt plaats door de toevoeging van een struweelhaag aan het bestaande hekwerk. De overgang van de bestaande bedrijven aan de westzijde van het plangebied (het Achterom) wordt vormgegeven door middel van de mee-ontworpen bergingen van de semi-bungalows.



# 3. Beeldkwaliteit

De ambitie voor het beeldkwaliteitplan is driedelig:

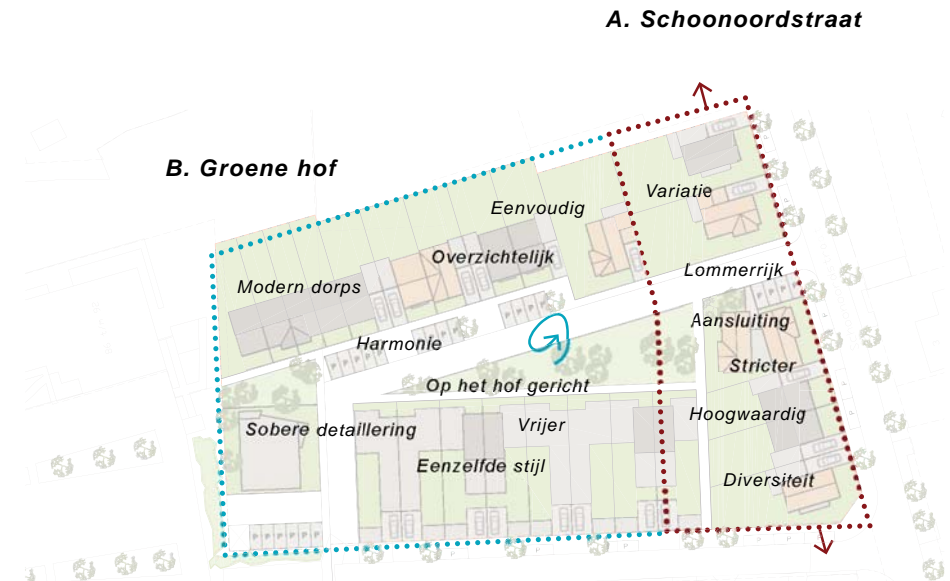
- Bouwen van een woonbuurt die aansluit bij de identiteit en schaal van Waalre
- Een vormgeving die recht doet aan de ligging in het landschap
- Een duurzame uitrusting van woningen en omgeving

Voor het hele plangebied gelden de regels voor een algemene beeldkwaliteit uit de Welstandsnota van de gemeente Waalre (2012). Hierin zijn opgenomen: de relatie tussen vorm, gebruik en constructie, de relatie tussen bouwwerk en omgeving, de betekenissen van vormen in sociaal-culturele context, het evenwicht tussen helderheid en complexiteit, schaal en maatverhoudingen, materiaal, textuur, kleur en licht.

Vanwege de bijzondere positie van het plangebied (voormalig bedrijfsperceel) zal het beeldkwaliteitplan uiteindelijk onderdeel vormen van de welstandsnota. De criteria dienen derhalve naast de algemene beeldcriteria als het toetsingskader voor de welstandscommissie.

## 3.1 Deelgebieden Beeldkwaliteit

Het plangebied kan grofweg opgedeeld



worden in een deelgebied aan de laan (de Schoonoordstraat) en het achterliggende gebied (het hof). De Schoonoordstraat is een verbinding tussen de linten Eindhovensestraat en Gestelsestraat en vervult daarmee een belangrijke functie in het openbare domein. De beeldkwaliteit voor de bebouwing aan deze laan is derhalve strenger van aard omdat hier een hoger niveau van beeldkwaliteit vereist is.

### A. Schoonoordstraat

In dit deel worden de belangrijkste spelregels vastgelegd die bijdragen aan de hoge beeldkwaliteit van de woningen aan de lommerrijke laan.

### B. Groene hof

In dit deel worden de spelregels vastgelegd die bijdragen aan een redelijke beeldkwaliteit van de woningen in het binnengebied.

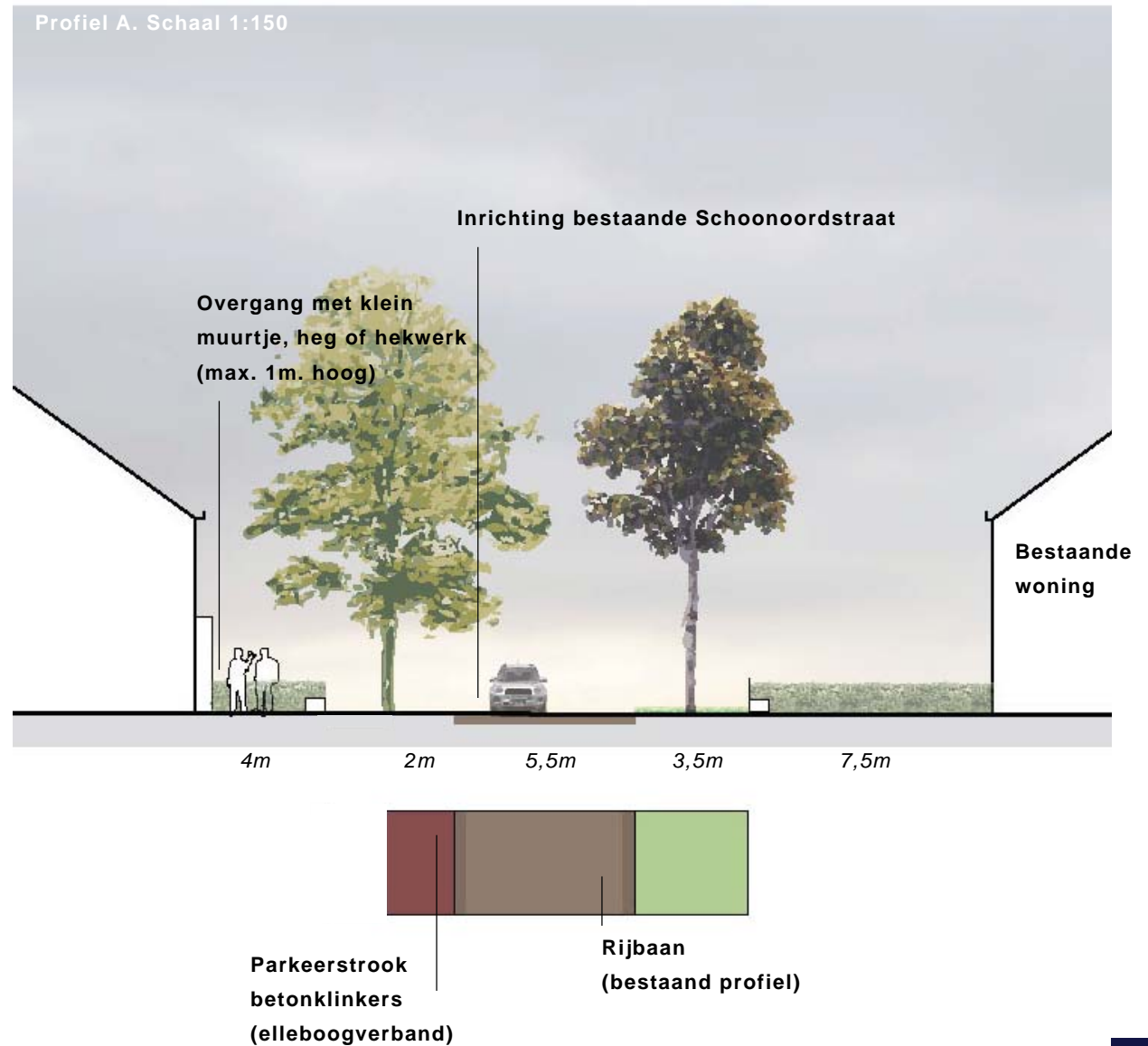
De beeldkwaliteit van de gebieden wordt beschreven middels de architectuur (plaatsing, bouwmassa en kapvormvorm, verschijningsvorm en architectuur, materiaal- en kleurgebruik, detaillering en erfafscheiding) en de inrichting van de openbare ruimte (verschijningsvorm en materiaal, erfafscheidingen, parkeren en ontsluiten en groen en water).

## A. Schoonoordstraat, architectuur

De woningen aan de Schoonoordstraat hebben een hoge beeldkwaliteit omdat deze aan een lommerrijke laan zijn gesitueerd. De gewenste ontwikkeling betreft in een stricte mate doorzetting van het beeld van de Schoonoordstraat in materiaal, massa, kleurgebruik en schaal met behoud van bestaande kwaliteiten van de laan.



De lommerrijke laan



### *Plaatsing*

- Woningtypen: twee-onder-één-kapwoningen, duplexwoningen, vrijstaande woningen en vrijstaand geschakelde woningen
- Woningen zijn met de voorgevel gericht naar de Schoonoordstraat en entree van de buurt
- Zijden van woningen die grenzen aan de openbare ruimte (bijv. bij entree) hebben een meerzijdige oriëntatie. Deze gevels hebben voldoende transparantie. Geen gesloten, dode gevels
- Hoofdgebouw staat los van de perceelsgrens (met uitzondering van geschakelde woningen)
- Woningen staan in de rooilijn van de Schoonoordstraat, maar kleine verspringingen zijn mogelijk en gewenst
- Bijgebouwen dienen terugliggend ten opzichte van het hoofdgebouw te worden geplaatst

### *Bouwmassa en kapvorm*

- Bouwhoogte van hoofdgebouwen is twee lagen met kap
- Woningen hebben een kap (tussen de 30 en 60 graden), uitgevoerd als zadeldak. De kaprichting is vrij, en bij voorkeur gevarieerd



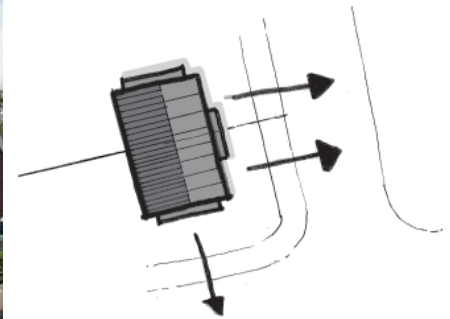
*Bijgebouwen liggen achter de gevellijn*



*Draaiing van de kap kan als verbijzondering gebruikt worden*



*Meerzijdige oriëntatie bij hoekwoningen*





### *Verschijningsvorm en architectuur*

- De architectuur is modern-dorps, waarbij woningontwerpen zich kenmerken door een lokaal passende herinterpretatie van dorpse architectuur. Kenmerken hiervan zijn sobere detaillering, rustig en harmonieus gevelbeeld, eenvoudige kappen en natuurlijk materiaalgebruik

### *Materiaal- en kleurgebruik*

- De kleuren van de gevels passen bij het beeld van de Schoonoordstraat. Toegestaan zijn de kleuren wit, en lichtgrijs voor gestuuke of gekeimde gevels, het gevelmetselwerk bevindt zich in het spectrum van lichtbruin, donkerbruin en roodbruin
- De dakbedekking bestaat uit keramische dakpannen in oranjerood, roodbruin en antraciet (zwart)
- Kleuren en materialen die sterk met de omgeving contrasteren zijn uitgesloten



*Modern-dorpse architectuur, sobere detaillering, rustig en harmonieus gevelbeeld*



*Kleurenspectrum gevelmaterialisering*

#### *Detaillering*

- Het afwerkingsniveau is hoogwaardig en de detaillering is passend bij de architectuur
- Kozijnen, deuren en ramen zijn van hout in traditionele gedekte tinten
- Erkers, aan- en uitbouwen en dakkapellen zijn onderdeel van de architectuur van de woning en zijn mee ontworpen

#### *Erfafscheiding achterzijde*

- Erfafscheidingen aan de achterzijde (overgang met bestaande bebouwing) gaashekwerk, eventueel gecombineerd met begeleidende beplanting (max. 2,00 meter hoog)
- Bij zij- en achterkanten grenzende aan de openbare ruimte is de erfafscheiding 2,00 meter hoog, in de vorm van een begroeid gaashekwerk of een haag
- Bergingen worden mee ontworpen met de woning



*Erfafscheidingen zij- en achterkanten door middel van gaashekwerk met begeleidende beplanting, haag, of combinatie van gaashekwerk met metselwerk.*



*Inrichting bestaande Schoonoordstraat is leidend*

### **A. Schoonoordstraat, openbare ruimte**

De beeldkwaliteit van de openbare ruimte borduurt voort op de bestaande inrichting van de Schoonoordstraat. Dit houdt in dat bestaande bomen en bestrating gerespecteert worden en dat de ontwikkeling bijdraagt aan de rustige beleving van de laan

#### *Verschijningsvorm en materiaal*

- Het bestaande profiel van de Schoonoordstraat blijft behouden.



*Voortuinen met lage erfafscheidingen en een open karakter. Zijtuin grenzend aan het openbaar gebied met hoge, dichte en groenblijvende erfafscheiding.*

#### *Erfafscheidingen aan openbare ruimte*

- Erfafscheidingen aan de straat vormen een belangrijk element voor de continuering van de beeldkwaliteit van de Schoonoordstraat
- Mix van lage erfafscheidingen zoals kleine muurtjes, hekken of hagen met een beperkte hoogte (0.75 meter – 1 meter)
- Erfafscheidingen aan de zijkant (overgang met openbare ruimte) uitgevoerd als snelgroeiende en dichte haag (bijv. Prunus laurocerasus 'Rotundifolia') van 2,00 m hoog.

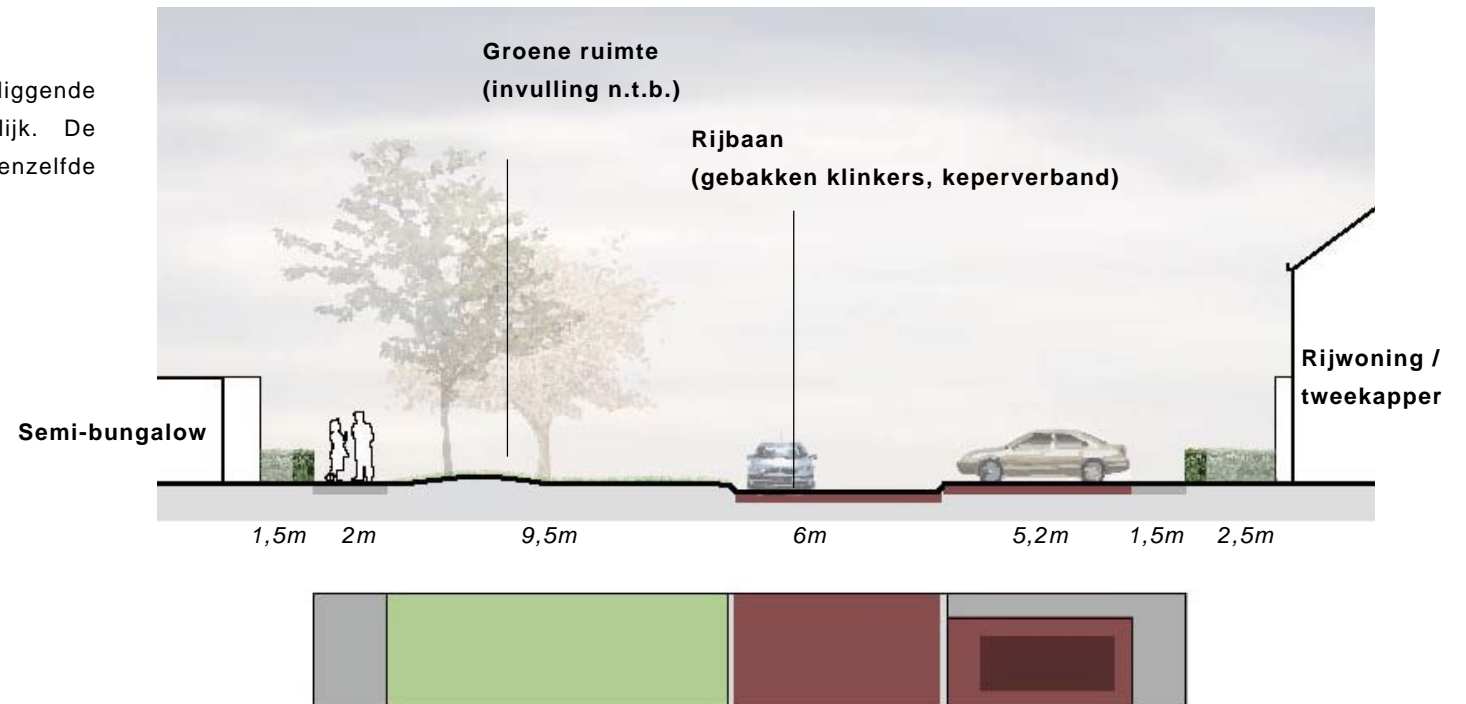


#### *Parkeren en ontsluiten*

- Behoud bestaand profiel
- Langsparkeren in losse parkeerplaatsen tussen de bomen
- Materialisering parkeerplaatsen uitgevoerd zoals in het hof (zie p. 24)
- Inritten twee-onder-één-kapwoningen uitvoeren conform materialisering bestaand profiel

## B. Groene hof, Architectuur

De gewenste uitstraling van het achterliggende gebied is harmonieus en overzichtelijk. De invulling is gevarieerd maar binnen eenzelfde spectrum qua stijl.



### Plaatsing

- Woningtypen: semi-bungalows, rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen, vrijstaande woningen, duplexwoningen en appartementen
- Hoofdgebouwen staan in een rooilijn met lichte verspringingen
- Woningen zijn met de voorgevel gericht naar het hof
- Zijden van woningen die grenzen aan de openbare ruimte hebben een meerzijdige oriëntatie. Deze gevels hebben voldoende transparantie
- Bijgebouwen dienen terugliggend ten opzichte van het hoofdbouwwerk te worden geplaatst

### Bouwmassa

- De bouwhoogte varieert per type woning. De semi-bungalows zijn 1 bouwlaag met plat dak (met mogelijke dakopbouw tot 2 bouwlagen met plat dak). De rijwoningen en twee-onder-één-kapwoningen, duplexwoningen en vrijstaande woningen hebben 2 bouwlagen met kap. Het appartementengebouw bestaat uit 3 bouwlagen zonder kap.
- Bij woningen met kap is deze uitgevoerd als zadeldak met een dakhelling tussen de 30 en 60 graden. De kaprichting is parallel aan de rijbaan, met een mogelijke verdraaiing van de richting ter verbijzondering



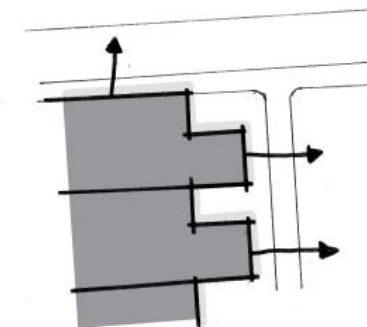
*Bijgebouwen liggen achter de gevellijn*



*Twee bouwlagen met kap, met een mogelijke verbijzondering in kaprichting op de hoek*



*Meerzijdige oriëntatie bij hoekwoningen*



### *Verschijningsvorm*

- De architectuur is modern-dorps, waarbij woningontwerpen zich kenmerken door een lokaal passende herinterpretatie van dorpsse architectuur. Kenmerken hiervan zijn sobere detaillering, rustig en harmonieus gevelbeeld, eenvoudige kappen en natuurlijk materiaalgebruik

### *Detaillering, kleur en materiaal*

- De kleuren van gevels zijn passend in het beeld van de directe omgeving. Toegestaan zijn de kleuren wit, en lichtgrijs voor gestuukte of gekeimde gevels, het gevelmetselwerk bevindt zich in het spectrum van lichtbruin, donkerbruin en roodbruin. Binnen een bouwblok wordt eenzelfde materiaal en kleur toegepast
- De dakbedekking bestaat uit keramische dakpannen in oranje-rood, roodbruin en antraciet (zwart). Dakbedekking is gelijk per bouwblok.
- Kleuren en materialen die sterk met de omgeving contrasteren zijn uitgesloten



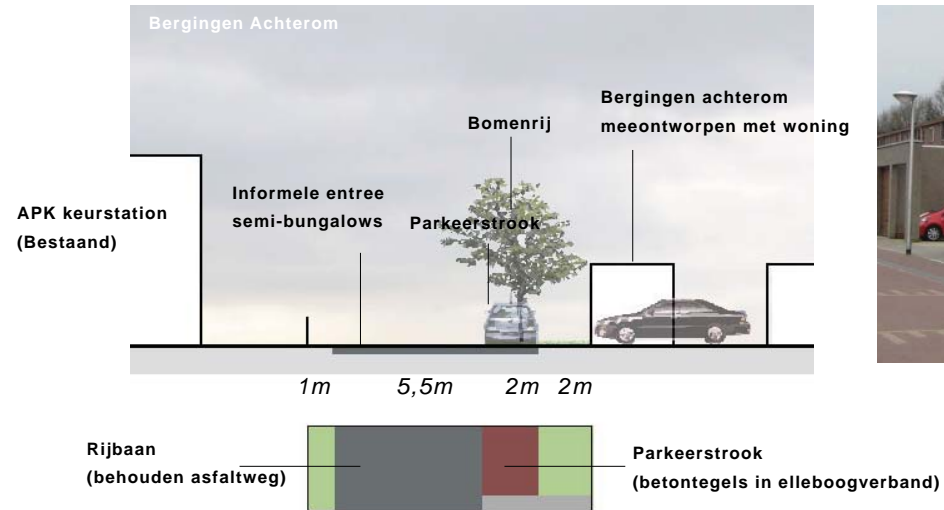
*Modern-dorpsse architectuur, sobere detaillering, rustig en harmonieus gevelbeeld*



*Kleurenspectrum gevelmaterialisering*

### Erfafscheiding

- Erfafscheidingen aan de achterzijde (overgang met bestaande bebouwing) gaashekwerk, eventueel gecombineerd met begeleidende beplanting (2 meter hoog), houten schuttingen met groene bekleding, of een gemetselde muur met groenbeplanting van tezamen 2 meter hoog.
- Bij zijkanten (van de semi-bungalows) grenzend aan de openbare ruimte is de erfafscheiding ongeveer 2 meter hoog, uitgevoerd als begroeid gaashekwerk of een haag, afgewisseld met de muur van de woning.
- Bergingen (met name aan de Achterom) worden mee ontworpen met de woning



*Bergingen Achterom meeontworpen met de woning  
Bomenrij in profiel zorgt voor een informele entree*



*Erfafscheidingen aan achter- en zijkanten*



## B. Groene hof, openbare ruimte

De openbare ruimte van het hof zorgt voor samenhang en wordt vormgegeven door een rustig ogende vloer. Kleine hoogteverschillen en beperkt verschillend kleurgebruik bevordert een veilige inrichting.

### *Verschijningsvorm en materiaal*

- Rijbaan: hoogwaardige gebakken straatsteen, kleur donkerrood, bruin of (heide)paars in keperverband
- Parkeervakken: in hetzelfde materiaal als de rijbaan met donker gekleurde parkeerspiegel (in elleboogverband)
- Trottoir: licht verhoogd t.o.v. rijbaan door middel van een opsluitband. Inrichting heeft een contrast met rijbaan door toepassing van lichtgekleurde materialen (betontegels) of hetzelfde materiaal rijbaan waarbij een met lichte opsluitband voor een duidelijk contrast zorgt.

### *Erfafscheidingen*

- Voorzijde erfafscheidingen aan het hof zijn laag en groen van karakter, met een maximale hoogte van 1m. Een beukenhaag, meidoornhaag of laurierhaag past hierbij goed in het beeld



*Materialisering straat*

### *Parkeren en ontsluiten*

- Ontsluiting vindt plaats via een centraal gesitueerde weg. Parkeren in de openbare ruimte van het hof vindt plaats middels haaksparkeren tussen de rijbaan en de woningen (t.h.v. de rijwoningen), op een aparte parkeerplaats (bij appartementen), of via langsparkeren tussen een bomerij (achterzijde semi-bungalows).

### *Groen en water*

- Het groen in het hof ondersteunt de modern-dorpse sfeer en bestaat voornamelijk uit een grasveld met enige solitaire bomen of boomgroepen. De inrichting moet uitnodigend zijn om te kunnen verblijven en spelen



*Mogelijke inrichtingselementen groene ruimte*



