



B+O

BEELDKWALITEIT

november 2011 / Vledder Noord

BKP
VLEDDER NOORD

november 2011

WIJ GEVEN LIEFDE EN PASSIE IN RUIL VOOR SCHOONHEID EN HERINNERINGEN

Vergroot de liefde!

B+0 geeft liefde en passie
in ruil voor schoonheid en herinneringen



INHOUD BEELDKWALITEITSPAN VLEDDER NOORD

- 05 Voorwoord
- 09 Landschap
- 13 Uitgangspunten
- 18 Beoordeling
- 20 Hoe werkt het beeldkwaliteitsplan
- 22 Beeldkwaliteit bebouwing
- 28 Beeldkwaliteit vlonders
- 42 Colofon



VOORWOORD

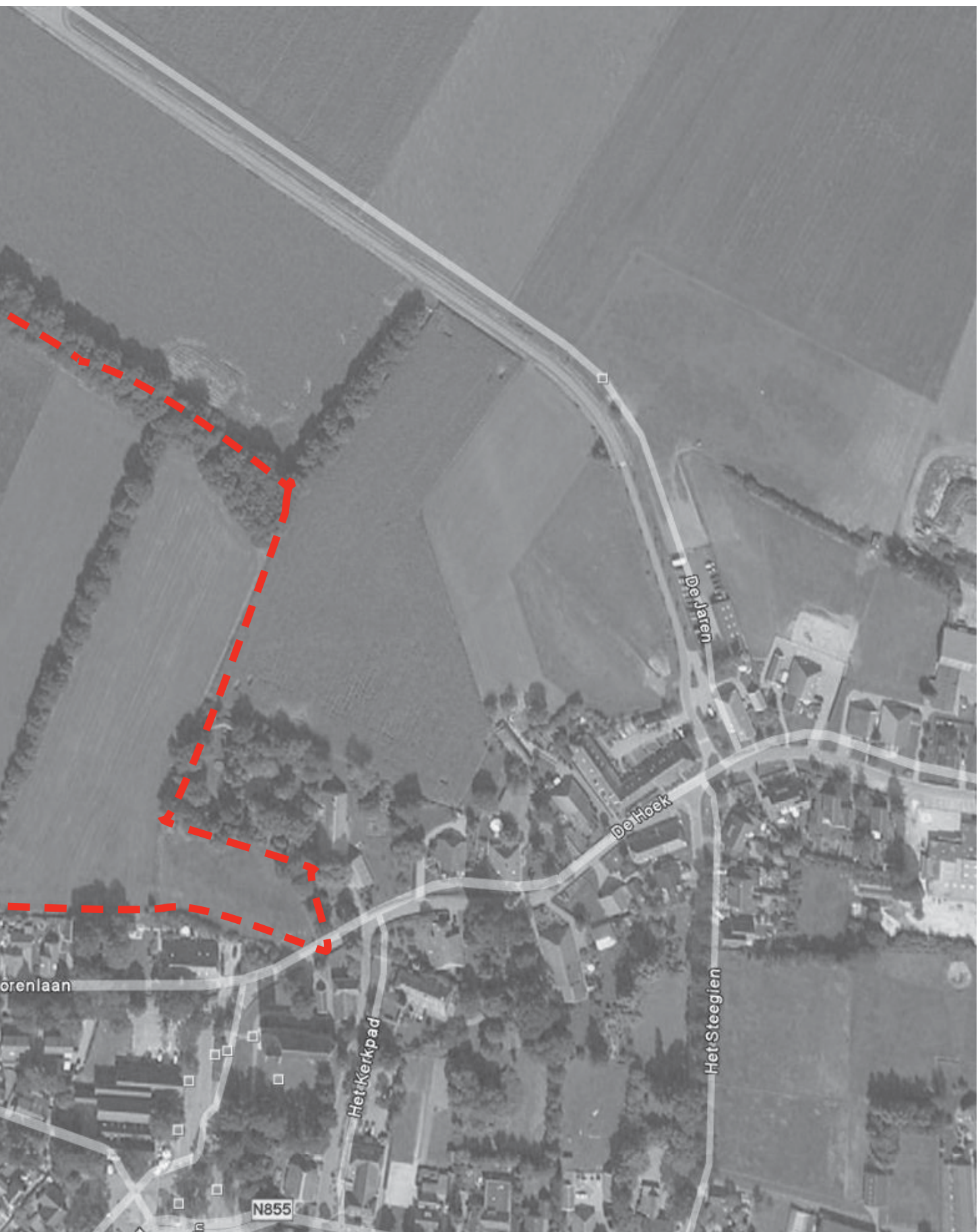
Dit beeldkwaliteitsplan is geen keurslijf, maar een hulpmiddel om met elkaar naar een gemeenschappelijk doel te verwezenlijken.

Dit beeldkwaliteitplan is tot stand gekomen door een samenwerking tussen de gemeente Westerveld, Bureau B+O Architecten B.V. uit Meppel en Buro Greet Bierema uit Nijeholtpade. Diverse workshops zijn voedingsbodem geweest voor dit beeldkwaliteitplan. Het beeldkwaliteitsplan is geschreven vanuit de beoogde en gewenste ruimtelijke kwaliteit die de gemeente Westerveld in het algemeen en het gebied Vledder-Noord in het bijzonder bezit én kan ontwikkelen in de komende jaren. Dit document bevat de spelregels waaraan de nieuwe bebouwing zal moeten voldoen. Het beeldkwaliteitplan dient in de eerste plaats als toetsingskader, maar is tevens inspiratiebron. Door middel van een aantal inspiratiebeelden zullen de lezers van dit document geïnspireerd raken om, binnen de aangegeven kaders en met

inachtneming van de aanbevelingen, creatief de ruimtelijke kwaliteit van bebouwing, terreinen en omgeving te ontwikkelen en te versterken. Dit beeldkwaliteitplan is geen keurslijf, maar een hulpmiddel om met elkaar naar een gemeenschappelijk doel te verwezenlijken, namelijk het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

Luchtfoto 2011 en in rood het plangebied







LANDSCHAP

De structuur van het esdorp Vledder werd bepaald door de wijze waarop door de boeren de landbouw werd uitgeoefend. De hoger gelegen gronden werden gebruikt voor bebouwing en bouwland (de Vledder Esch). De lager gelegen gronden werden benut als weide- en hooiland. In dit gebied bevinden zich rechte sloten en houtsingels. De hoger gelegen gronden werden bemest met potstalmest en werden zo geleidelijk aan steeds hoger. Tussen de open es en de weilanden plantte men als afscheiding een brede houtsingel of een wal met daarop bomen en struiken. De boerderijen met bijgebouwen werden zonder een duidelijk patroon bij elkaar gegroepeerd, nabij een veeverzamelplaats: de brink. In deze omgeving werd ook de kerk gebouwd. Hoofdzakelijk eiken omringden de bebouwing en stonden op de brink.

Het gebied van Vledder Noord is op de historische kaart en in 2011 nog steeds als zo'n laag gebied te karakteriseren. Dicht bij de kern van het dorp. De kerktoren is te zien boven de bomen uit. Echt laag was het er niet, want in de houtsingels komen eiken voor en op het hoge deel konden aardappelen worden verbouwd. Het laagste punt ligt bij het Pieters veentje. Wel

kenmerkt het gebied zich door rechte sloten, houtsingels met diverse soorten bomen en struiken en een brede houtsingel (van jongere datum) tussen dit gebied en de es. In deze singel ligt een groot hoogteverschil. Daardoor is de locatie naar binnen en het dorp Vledder gekeerd. Vroeger waren er meer houtsingels aanwezig. Deze stonden evenwijdig aan elkaar. Zo ontstonden er als het ware kamers naast elkaar.

In het stedenbouwkundig patroon is de richting van de bebouwing en de meeste wegen dezelfde als die kenmerkende richting uit het verleden. Maar ze houden het Pieters veentje vrij. De bestaande houtsingels zijn zoveel mogelijk gehandhaafd. Later zijn aan het plan bomenrijen toegevoegd die ook weer de oorspronkelijke richting volgen. Doordat de bomensingels diverse soorten bomen en struiken herbergen, is er sprake van diversiteit en variatie. Ook de nieuwe bomen zijn van diezelfde soorten en willekeurig in een rij geplant. De licht gebogen wegen geven aan het gebied een minder formeel en strak karakter. In heel het gebied zal gras weer de grondbedekking zijn, gehoudens de onders of dienbladen".

Stedenbouwkundige structuur



**Collectief groen
(te gast in het
landschap)**



Vlonders en bebouwing



Te behouden bomen



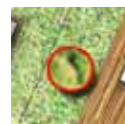
wandelpad



Parkeren bezoekers



Wegen



Nieuw te planten bomen;
 eik
 pruns avium
 lijsterbes
 berk



PROCES EN UITGANGSPUNTEN

Gemeente Westerveld heeft de intentie om het gebied ten noorden van de Torenlaan in Vledder te ontwikkelen tot woonwijk. Bureau B+O Architecten B.V. en Buro Greet Bierema zijn door de gemeente gevraagd de mogelijkheden tot ontwikkeling van het gebied 'Vledder-Noord' nader te onderzoeken.

Allereerst is een analyse gemaakt van de huidige situatie. Hierbij zijn ondermeer de ligging van het gebied ten opzichte van het bestaande dorp, de mogelijkheden tot het aansluiten op het bestaande dorp, het hoogteverloop in het gebied, de waterhuishouding, de bestaande wegen- en groenstructuren alsmede de morfologie van de bestaande bebouwing onderzocht. Vervolgens zijn diverse morfologieën voor de uiteindelijke nieuwe situatie onderzocht.

Het buitengebied van de gemeente Westerveld kent een grote verscheidenheid aan landschappen. Deze verscheidenheid is in het verleden ontstaan op basis van verschillen in bodem, waterhuishouding, maar vooral door de mensen door hun landgebruik. Elk landschap heeft zijn eigen ontstaansgeschiedenis en daardoor zijn eigen identiteit en samenhang. Omdat het onderscheid sterk is afgenomen, streeft de gemeente naar het weer versterken van het onderscheid. Ze wil werken aan een aantrekkelijk en herkenbaar landschap.

Het gaat niet alleen om behoud en versterken van wat er vroeger was, maar juist ook om het inpassen van nieuwe ontwikkelingen. In de welstandsnota missen echter wettelijke toetsingscriteria om te zorgen dat er rekening wordt gehouden met de (landschappelijke) beeldkwaliteit.

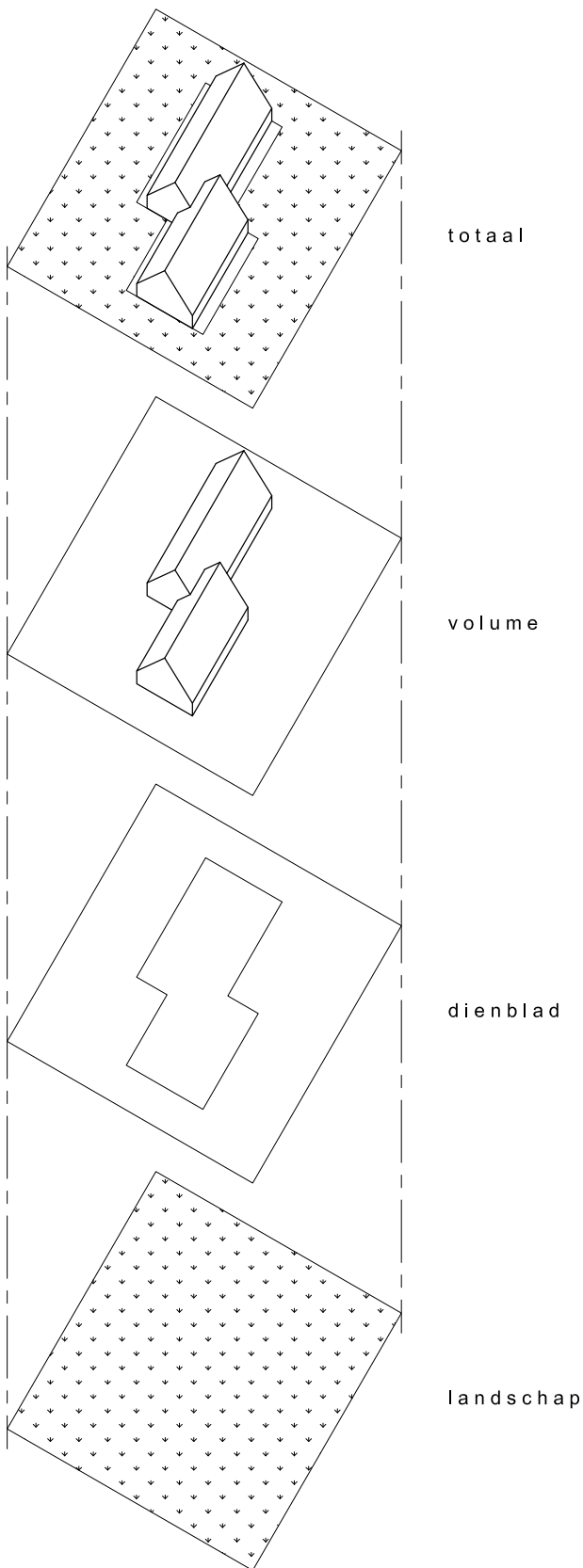
Uitgangspunt is het thema 'Te gast in het landschap'. Bewoners wonen als gast in het landschap. Dit brengt met zich mee, dat het landschap zo weinig mogelijk wordt aangetast door de bebouwing. Om dit te realiseren, wordt het gebied niet traditioneel verkaveld. In het landschap komen 'dienbladen' te liggen. Op deze 'dienbladen' wordt gewoond. Het gebied rondom de dienbladen blijft landschap zoals het nu is: extensief beheerd weiland. Het laagst gelegen gedeelte van het gebied rondom het Pieters veentje blijft onbebouwd en voegt daarmee ruimtelijk kwaliteit toe aan het plan.

De dienbladen worden ontsloten door wegen en straten, die door het gebied slingeren. De wegen en straten hebben een profiel dat aansluit op de wegprofielen, welke voorkomen in het buitengebied van Vledder.

'Te gast in het landschap' komt ook tot uitdrukking in de typologie en uitstraling van de bebouwing. De bebouwing heeft de vorm van een boerderij en/of schuur met de streekeigen afmetingen, dakhellingen, verhoudingen etc. In het bestemmingsplan worden de bouwvlakken aangegeven. Tevens worden de goothoogte cq. virtuele goothoogte ter plaatse van de grens van het bouwblok, de dakhelling, de nokhoogte en de positie van de nok vastgelegd. Dit is noodzakelijk om de gewenste boerderij-/schuurvorm gerealiseerd te krijgen.

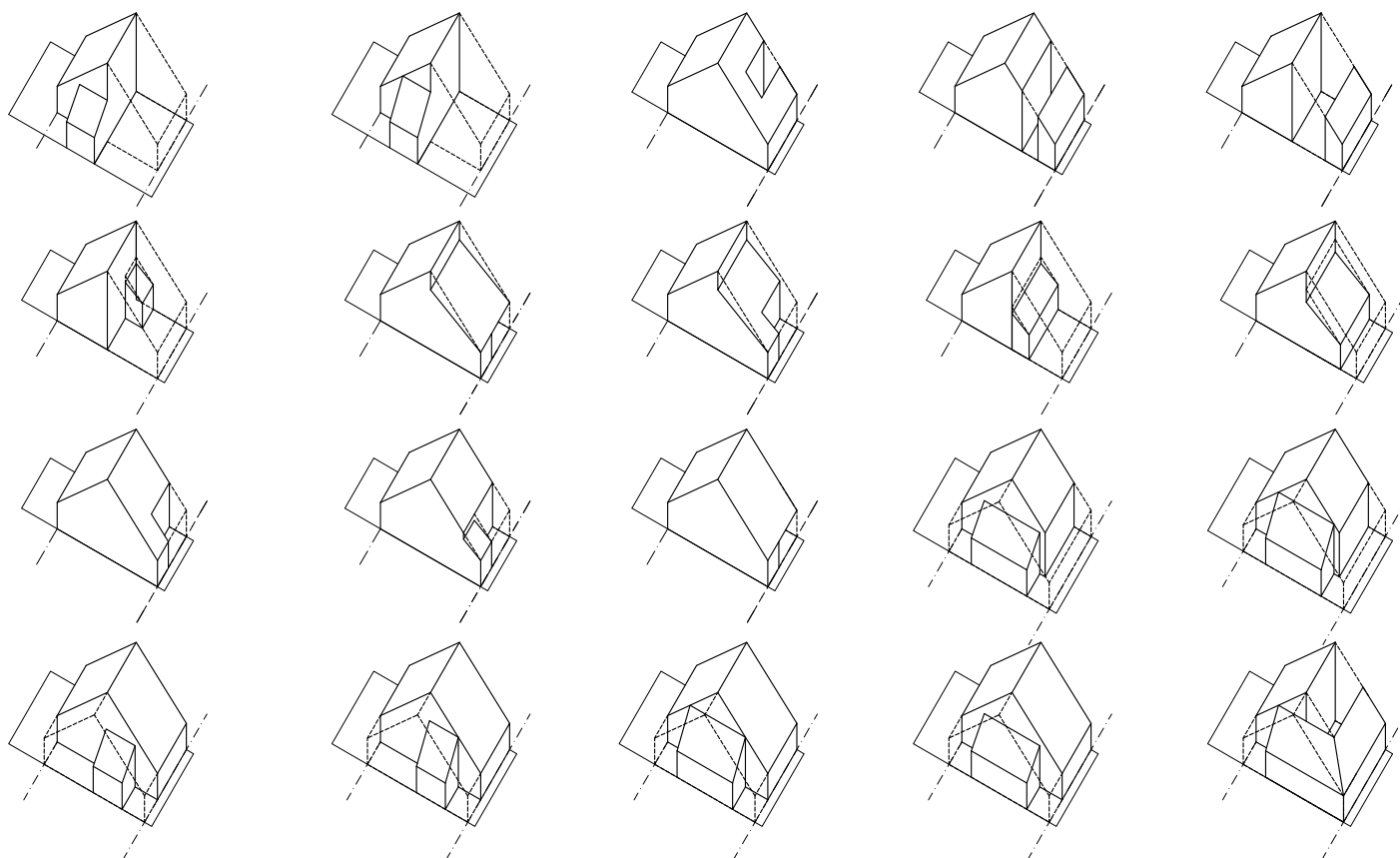
'Te gast in het landschap' komt ook tot uitdrukking in hoe er wordt omgegaan met de waterhuishouding in het gebied. Bewoners en bebouwing gedragen zich zoals het zich goede gasten betaamd en verstoren de waterhuishouding zo min mogelijk.



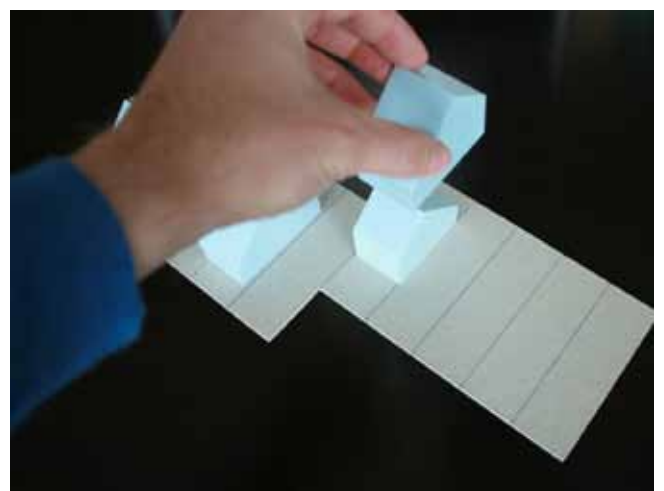
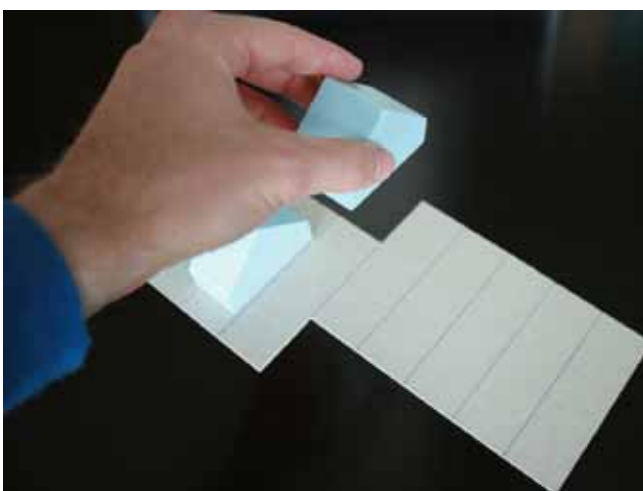
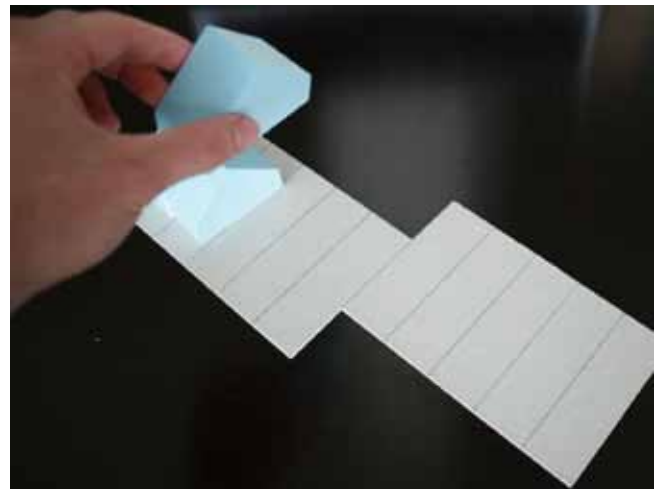
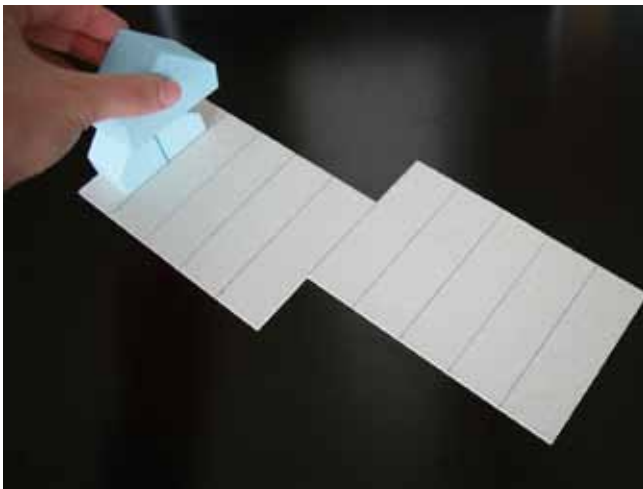
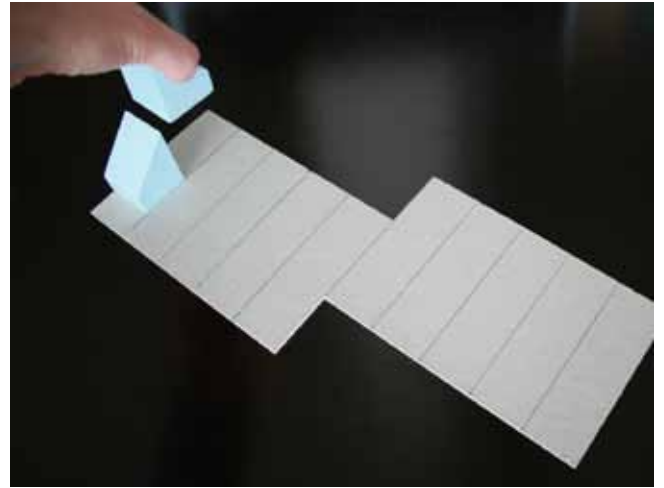
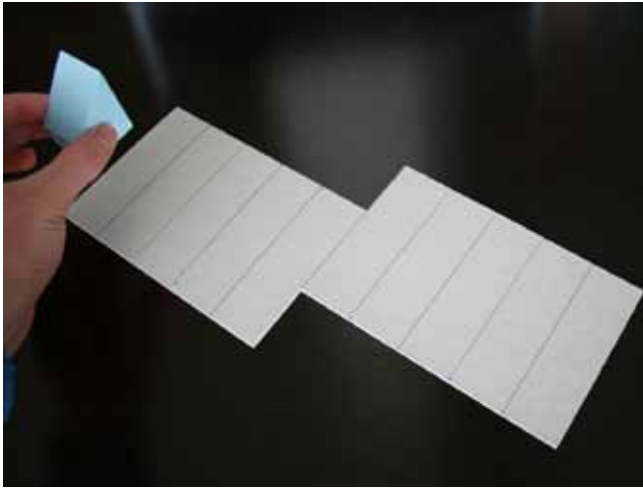


Het hemelwater wordt in de huidige situatie via diverse sloten afgevoerd of stroomt naar het laagst gelegen punt in het gebied waar zich het Pieters veentje bevindt. In de nieuwe situatie wordt het hemelwater niet direct via sloten afgevoerd, maar stroomt het over het maaiveld naar het Pieters veentje of infiltreert het in de bodem en stroomt daarna naar het Pieters veentje. Bij langdurige of hevige regenval kan het voorkomen dat de laagst gelegen delen van het gebied drassig worden of zelfs tijdelijk blank komen te staan. Hiermee wordt rekening gehouden bij het bepalen van het peilniveau van de bebouwing.

De wijkontsluitingsweg, welke door het gebied slingert, blokkeert de natuurlijk afvoer van het hemelwater over het maaiveld. Dit wordt opgelost door in de slingers van de weg, de laagst gelegen punten, wadi's te creëren. Deze dienen als buffer voor het tijdelijk bergen van het hemelwater. Vanuit de wadi's infiltreert het hemelwater in de bodem en stroomt daarna naar het Pieters veentje. De wadi's worden tevens voorzien van een overstort onder de weg door, zodat bij langdurige of hevige regenval het hemelwater onder de weg door naar de laagst gelegen delen van het gebied kan stromen.



Verskillende typen invulling aan bouwblok



Conceptmodel bebouwing op vlonders



BEOORDELING

Toetsing op basis van het voorgenomen initiatief. Hoe ziet de directe omgeving er uit, wat mag er op basis van de bestemmingsplanvoorschriften, wat geeft de welstandsnota middels de specifieke criteria aan? En tenslotte toetsing op basis van het thans voorliggende beeldkwaliteitsplan. Hierbij is de landschappelijke inrichting belangrijker dan de inrichting van het terrein en de bebouwing ondergeschikt aan het globale plan.

Hoe vindt de toetsing uiteindelijk plaats op basis van het beeldkwaliteitsplan?

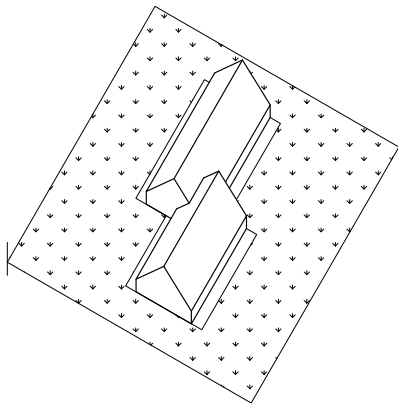
In eerste instantie wordt gekeken naar de volledigheid van de ingezonden stukken. Indien de nieuwbouw, uitbreiding of aanleg in strijd

is met de bestemmingsplanvoorschriften betreffende het bouwblok, komt de indiener met een morfologische tekening op basis van de bestemmingsplanvoorschriften en een tekening waarbij het initiatief verwerkt is in de morfologie. Op deze manier kan de welstandscommissie een oordeel geven of het initiatief morfologisch goed is ingepast. Vervolgens dient de indiener de keuze van het bouwvolume te onderbouwen. De welstandscommissie kijkt of er voor de gewenste typologie is gekozen.

Hierna wordt op basis van de matrix getoetst of de gewenste materialen en kleuren worden toegepast. Deze toetsing wordt ook gedaan bij verbouwingen en wijzigingen.



morfologie



typologieën

	Materiaal / Kleur	Hoofgebouw	Bijge- bouw
Situering			
Haaks		x	
Niet haaks			x
Bijgebouw			
Achter het woongedeelte			
Massa's			
Groot			
Klein		x	
Wanden			
Baksteen	Rood		
	Bruin		
x	Zwart	x	
	Grijs		
	Geel		
	Wit		
	Anders		
Hout			
	Vergrijzend naturel		
x	Zwart	x	
Anders			
	Anders		
	Stucwerk		
	Zink		
	Staal		
	Kunststof		
	Glas (reglit)		
	Vezeel cementplaat		

matrix

HOE WERKT HET BEELDKWALITEITSPLAN

In het beeldkwaliteitsplan maken we gebruik van diverse onderdelen. Hieronder vind u de uitleg daarvan.

Wat is morfologie ?

Morfologie betekent letterlijk 'vormkunde'. Het is afgeleid van morfè, het Griekse woord voor vorm. Bij het onderzoeken van de morfologie wordt op landschappelijke en stedenbouwkundige schaal gekeken naar de onderlinge verhoudingen en relaties tussen de vormen van de bebouwing. Een goede morfologie komt tot uiting in evenwichtige verhoudingen tussen de diverse gebouwen onderling en in een evenwichtige verhouding tussen gebouw(en) en het omliggende onbebouwde terrein.

Wat is typologie?

Typologie is een vakterm in de architectuur, waarbij het gaat om het bepalen van de typen die de primaire kern van de bebouwde omgeving vormen. Typologie heeft betrekking op meerdere onderwerpen in de architectuur. In dit beeldkwaliteitsplan betreft het de typologie van bouwwerken. Met andere woorden: de hoofdvorm van het gebouw.

Hoe werkt de matrix?

Er is een matrix ontwikkeld die vorm en structuur van de gevels alsmede de materialen en kleuren aangeeft. Bij het nieuw bouwen of verbouwen is in de matrix af te lezen welke gevelvorm en -structuur is toegestaan en welke materialen en kleuren mogen worden toegepast.

Hoe werken de inspiratiebeelden?

Naast de matrix zijn afbeeldingen van materialen en inspiratiebeelden opgenomen, die laten zien wat er in de gebied ondermeer mogelijk is. De inspiratiebeelden dienen als voorbeeld en laten zien hoe materialen en kleuren op verschillende manieren kunnen worden toegepast. Dit geldt zowel voor verbouw als nieuwbouw.

Plangebied



BEELDKWALITEIT BEBOUWING

Inleiding

Voor de welstandscriteria wordt verwezen naar de welstandnota 2010 van de Gemeente Westerveld. Hier wordt het gebied Vledder-Noord niet specifiek in beschreven. Wel wordt de aangrenzende kern van Vledder beschreven. De welstandscriteria voor de kern van Vledder gelden ook voor het gebied Vledder-Noord.

Gebiedsbeschrijving

In de Welstandnota 2008 van de gemeente Westerveld wordt de kern van Vledder beschreven. Hierin staat ondermeer:

- Vledder ligt aan de zuidzijde van de Vledderesch. Vledder is een esdorp waarvan het karakter nog redelijk goed bewaard is gebleven. Dit karakter wordt bepaald door de situering en de verschijningsvorm van de bebouwing in relatie tot de omgeving.
- De oorspronkelijke kern van Vledder bevindt zich tussen de brink en de kerk. De brink vormt de oostzijde en de kerk de westzijde van het gebied. Hierbinnen liggen de meest karakteristieke elementen zoals: de Saksische boerderijen, de grillige wegenstructuur en de brink- en erfbeplanting.
- De situering van de oudste boerderijen lijkt ogenschijnlijk willekeurig langs de wegen. Aan De Hoek zijn een aantal boerderijen aangewezen als rijksmonument.
- Langs de Dorpsstraat is er verdichting van de bebouwing met woningen, winkels en bedrijfjes. (Opmerking: Het betreft voornamelijk kleinschalige winkels en de bebouwing heeft een dorps karakter.)
- Veel boerderijen hebben in de loop van de tijd hun agrarische functie

verloren en een woonfunctie gekregen.

Boerenerven verdwenen en erven, tuinen, die bij een woonfunctie passen, zijn hiervoor terug gekomen. Kortom, een ontwikkeling die invloed heeft (gehad) op het karakter, de beleving, van het gebied.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Het welstandsbeleid is gericht op handhaving van de karakteristieke bebouwing en een zorgvuldige inpassing van uitbreiding of vernieuwing van bestaande gebouwen.

Welstandsbeleid

Het beschreven gebied bezit, cultuurhistorisch gezien, een aantal waardevolle ruimtelijke elementen. Er geldt voor de bebouwing dan ook een bijzonder welstandsbeleid.

Welstandscriteria

Ligging

1. Ogenschijnlijk willekeurige situering, haaks en langs het grillige wegenpatroon (verstrooide bebouwing).
2. Bestaande situering, rooilijnen en (nok) oriëntatie zijn maatgevend.
3. Voorgevelarchitectuur aan de straatzijde.
4. Situering bijgebouwen moet ondergeschikt aan het hoofdgebouw plaatsvinden.

Massa en vorm

1. De karakteristieke bebouwing kenmerkt zich door één bouwlaag met kap en een lage gootlijn, waarbij de kap het meest dominant is.
2. Bijgebouwen moeten in bouwmassa, goot- en bouwhoogte ondergeschikt zijn aan de hoofdbebouwing op het perceel.



Detaillering

1. De bestaande houtafmetingen, profilering van kozijnen, (schuif)ramen, deuren, goten en daklijsten behouden.
2. De bestaande gevelindeling van de karakteristieke bebouwing behouden.
3. Een sobere, maar zorgvuldige, bij het bouwtype behorende detaillering toepassen.
4. Bestaande (sier)elementen in de gevels, zoals gevelstenen en vlechtwerk behouden.
5. Dakramen en dakkapellen in aantal en omvang beperken.
6. Detaillering bijgebouwen sober, passend bij en ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Materiaal en kleurgebruik

1. Gevels van de hoofdgebouwen in steenachtig materiaal, baksteen, kleur (donker)rood, roodbruin.
2. Gevels of gedeelten van gevels die oorspronkelijk gestukadoord of in hout zijn uitgevoerd in kleur en uiterlijk niet wijzigen.
3. Dakbedekking hoofdgebouwen in niet-spiegelende dakpannen of riet.
4. Bij verbouw of renovatie moet bij de oorspronkelijke gevelopbouw en materiaal- en kleurgebruik worden aangesloten.
5. Gevels van bijgebouwen in steen, kleur passend bij hoofdgebouw of hout in een donkere kleur.
6. Dakbedekking van bijgebouwen in niet-spiegelende dakpannen, riet of eigentijdse materialen zoals dakpanprofielplaten in een donkere kleur.

Voorschriften beeldkwaliteit

Vanuit de beoogde en gewenste ruimtelijke kwaliteit worden de voorgenoemde welstandscriteria in dit beeldkwaliteitsplan op de volgende punten aangescherpt:

Ligging

1. De bebouwing dient te worden gesitueerd conform de plankaart behorende bij het bestemmingsplan en de in dit beeldkwaliteitsplan

opgenomen situatietekening.

2. Niet van toepassing. De situering, rooilijnen en nokoriëntatie zijn vastgelegd in het bestemmingsplan.
3. De kopse zijden van de bouwblokken richting het bestaande dorp mogen uitgevoerd worden in voorgevelarchitectuur. De architectuur van de overige gevels is hieraan ondergeschikt.
4. Om de eenheid in het gebied te bewaren zijn vrijstaande bergingen etc. niet gewenst. Aanbouwen en aangebouwde bijgebouwen dienen opgenomen te worden binnen de in het bestemmingsplan vastgelegde maximale gebouwcontour.

Massa en vorm

1. Geen aanscherping.
2. Om de eenheid in het gebied te bewaren zijn vrijstaande bergingen etc. niet gewenst. Aanbouwen en aangebouwde bijgebouwen dienen opgenomen te worden binnen de in het bestemmingsplan vastgelegde maximale gebouwcontour.

Detaillering

1. Qua detaillering dient de nieuwe bebouwing een eigentijdse invulling te geven aan de detaillering van de oorspronkelijke, karakteristieke bebouwing van Vledder. Hierbij hoeft de detaillering van de oorspronkelijk, karakteristieke bebouwing niet exact gekopieerd te worden, maar dient deze wel als uitgangspunt en inspiratiebron.
2. Niet van toepassing.
3. Zie punt 1.
4. Niet van toepassing.
5. Om de gewenste boerderij-/schuurvorm gerealiseerd te krijgen zijn dakkapellen niet gewenst.
6. Zie punt 1.

Materiaal en kleurgebruik

1. Zie matrix.
2. Niet van toepassing.
3. Zie matrix.
4. Geen aanscherping.
5. Zie matrix.
6. Zie matrix.



Standgroen



Bruinzwart



Bruin genuanceerd



Ambacht



Detaillering



Zwart hout



Renovatiesteen



Riet en rode pan



Gras en open



Detaillering



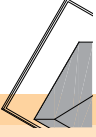
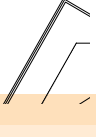
Riet



Dakpan antraciet / grijs



Eikenhout

Materiaal / Kleur		Hoofgebouw	Bijgebouw
			
Situering			
Haaks		x	x
Niet haaks		x	x
Bijgebouw			
Achter het woongedeelte			
Massa's			
Groot			
Klein		x	x
Wanden			
Baksteen	Rood		
	Bruin	x	x
	Rood Bruin	x	x
	Zwart		
	Grijs		
	Geel		
	Wit		
	Anders		
Hout	Vergrijzend naturel		
	Zwart	x	x
	Bruinzwart	x	x
Anders	Anders		
	Stucwerk		
	Zink		
	Staal		
	Kunststof		
	Glas (reglit)		
	Vezel cementplaat		
Dak			
Riet		x	x
Pan	Grijs	x	x
	Rood		x
Golfplaat	Grijs		
	Rood		
Anders			
Schoorstenen			
Schilderwerk			
Deur	Standgroen RAL	x	x
	Bruin Zwart RAL	x	x
Kozijnen	Wit RAL	x	x
	Zwart RAL	x	x
	Bruinzwart RAL	x	x
	Grijs RAL		
Draaiende delen	Wit RAL	x	
	Bruinzwart RAL	x	x
	Standgroen RAL	x	x
Luiken	Bruin Zwart RAL	x	x
	Wit RAL	x	
	Standgroen RAL	x	x
Windveren	Wit RAL	x	x
	Bruin Zwart RAL	x	x
	Zwart	x	x



BEELDKWALITEIT LANDSCHAP

Vanuit de beoogde en gewenste ruimtelijke landschappelijke kwaliteit worden de volgende criteria gesteld:

1. De in het gebied gelegen houtsingels herstellen en doortrekken conform de in dit beeldkwaliteitsplan opgenomen situatietekening.
2. Behalve de houtsingels zijn er in het gebied geen erfafscheidingen in welke vorm dan ook toegestaan.
3. De verspreid door het gebied aanwezige beeldbepalende, solitaire bomen zoveel mogelijk handhaven. Op diverse plaatsen nieuwe solitaire bomen planten conform de in dit beeldkwaliteitsplan opgenomen situatietekening.
4. Het gebied buiten de 'dienbladen' inrichten als extensief beheerd weiland.
5. De wegen en straten uitvoeren in een smal profiel. De bestrating uitvoeren in gebakken klinkers.
Aan beide zijden van het wegprofiel een strook graskeien aanbrengen met daaronder de diverse nutsleidingen.
6. Langs de wegen en straten komen geen trottoirs.
7. Parkeren dient plaats te vinden op de 'dienbladen' of op parkeerplekken voorzien van halfverharding.
8. Bestrating tussen de openbare weg en de 'dienbladen' uitvoeren in halfverharding en/of graskeien.



BEELDKWALITEIT VLONDERS

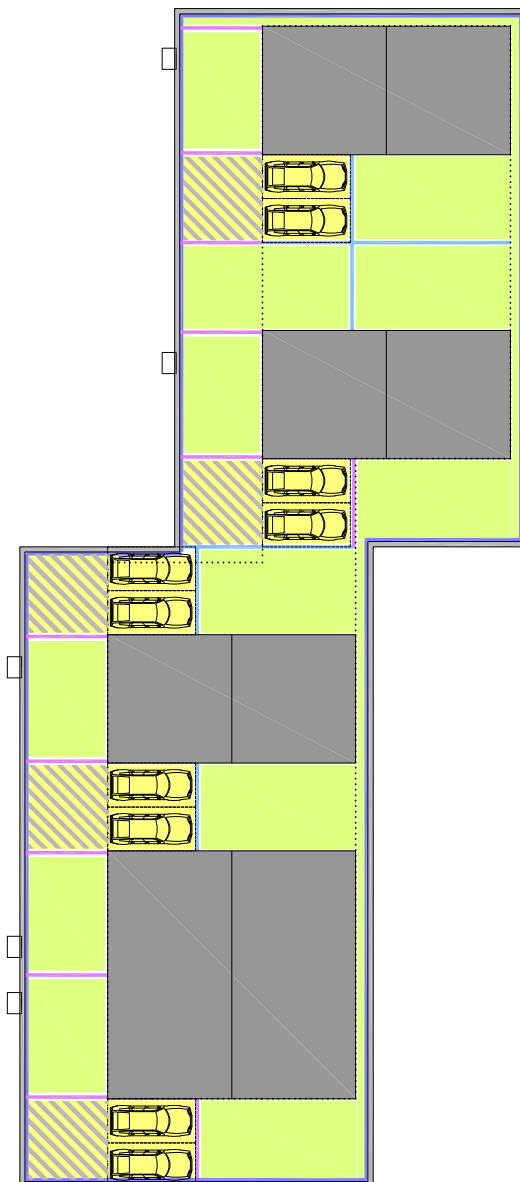
Vanuit de beoogde en gewenste ruimtelijke landschappelijke kwaliteit worden de volgende criteria gesteld:

1. De randen bestaan uit schoonbeton.
2. Buiten de vlonders is collectief landschap
3. Binnen de betonrand is volgens de uitgewerkte principes te parkeren en worden er materiaalkeuzes en tyologieen gegeven voor erfafscheidingen.
4. Alleen op de vlonders zijn erfafscheidingen toegestaan volgens de in dit beeldkwaliteitsplan genoemde voorschriften

VLONDER TOTAAL

Overzicht aanduidingen

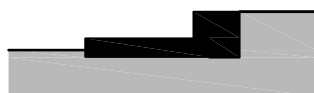
- bebouwing
- oprit
- parkeren
- tuin / gazon / terras
- betonband als begrenzing 'vlonder'
- bouwvlak
- afscheiding haaks op bouwvlak
- afscheiding langs rand 'vlonder'
- afscheiding binnen bouwvlak



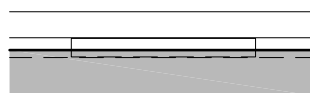
Basisdoorsnede



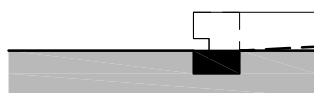
Basisaanzicht



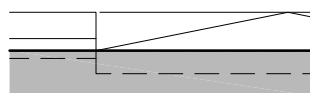
Doorsnede t.p.v. entree 'vlonder'



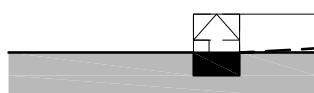
Aanzicht t.p.v. entree 'vlonder'



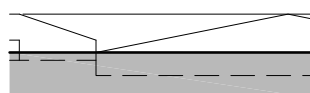
Doorsnede t.p.v. oprit



Aanzicht t.p.v. oprit



Doorsnede t.p.v. oprit








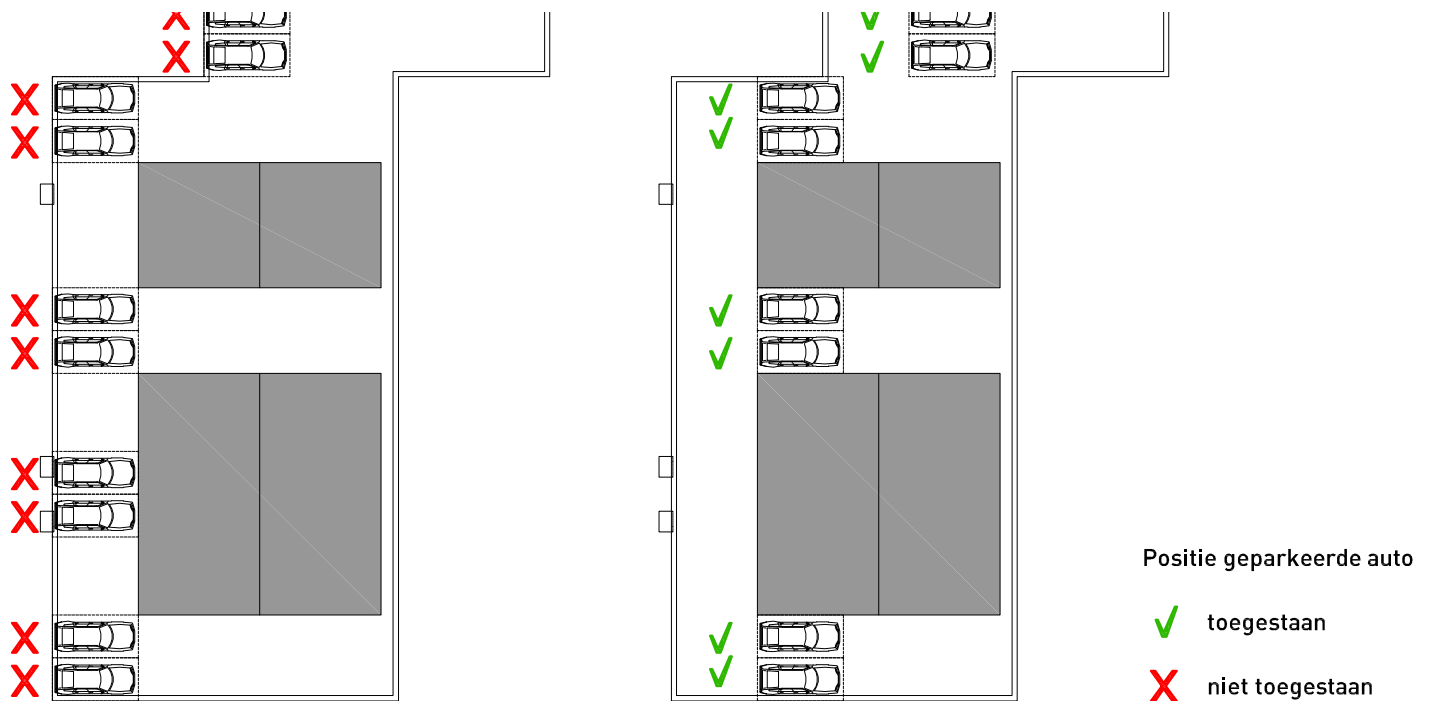
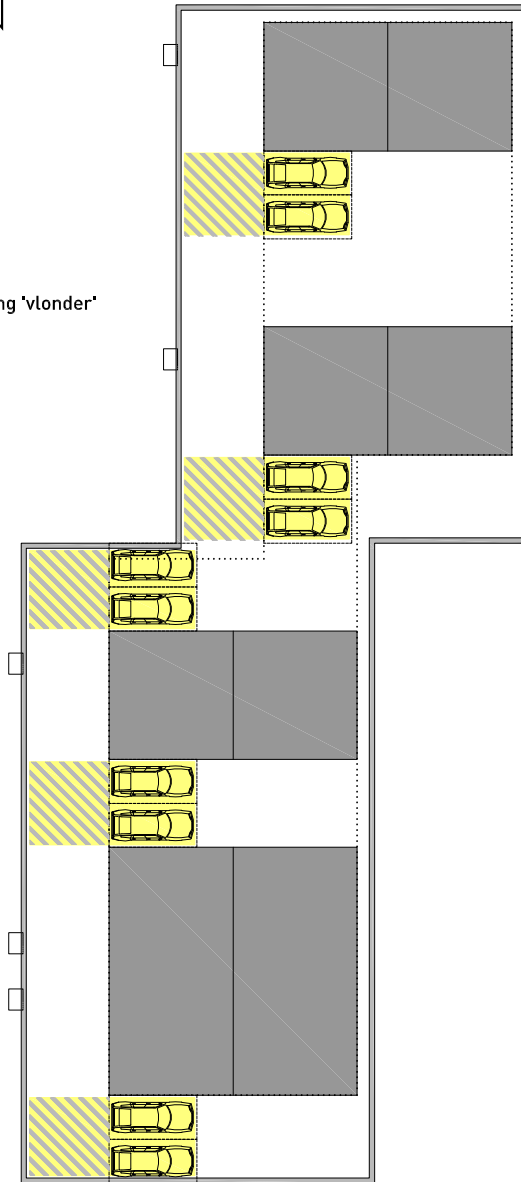
Aanzicht t.p.v. oprit

De gehele vlonder wordt omkaderd door een betonband van 30 cm breed. De betonband wordt niet geschilderd.

VLONDER PARKEREN

Overzicht aanduidingen

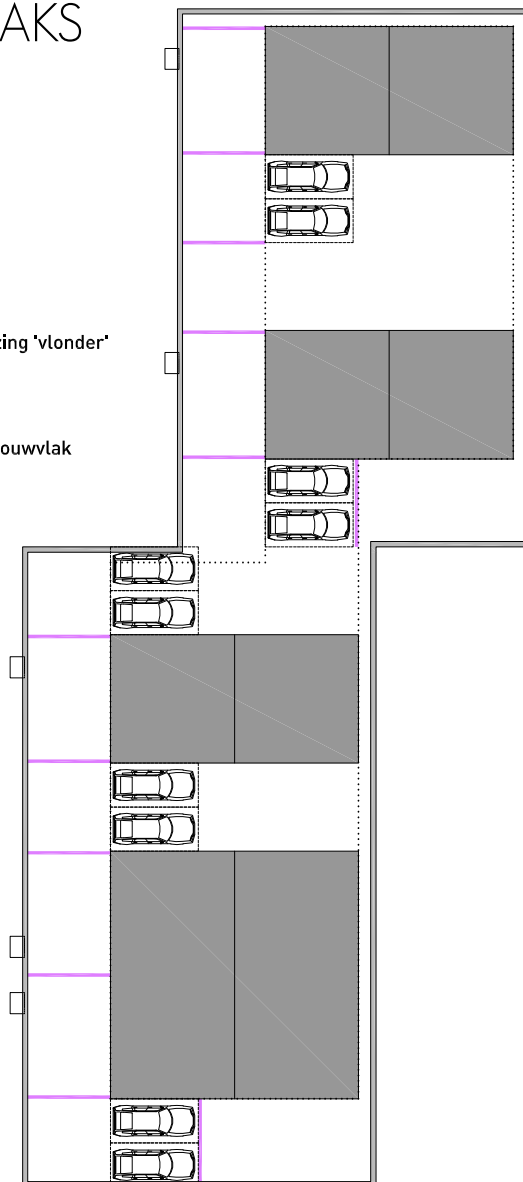
-  bebouwing
-  oprit
-  parkeren
-  betonband als begrenzing 'vlonder'
-  bouwvlak



ERFAFSCHEIDING HAAKS OP GEVEL

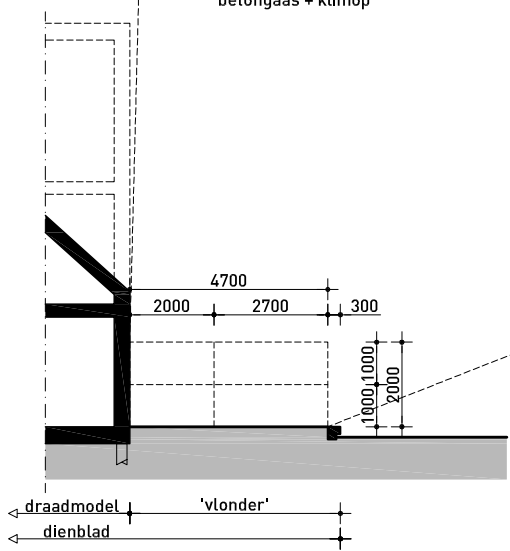
Overzicht aanduidingen

- bebouwing
- ▬ betonband als begrenzing 'vlonder'
- ... bouwvlak
- afscheiding haaks op bouwvlak



lage hagen als haakse erfafscheiding

gemetselde muur				
schutting				
schutting				
schanskorf steen				
schanskorf hout				
haag (zie matrix)				
coniferen				
haag + boom				
betongaas + klimop				
betongaas + klimop				
betongaas + klimop				
		pergola		

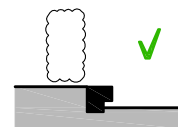
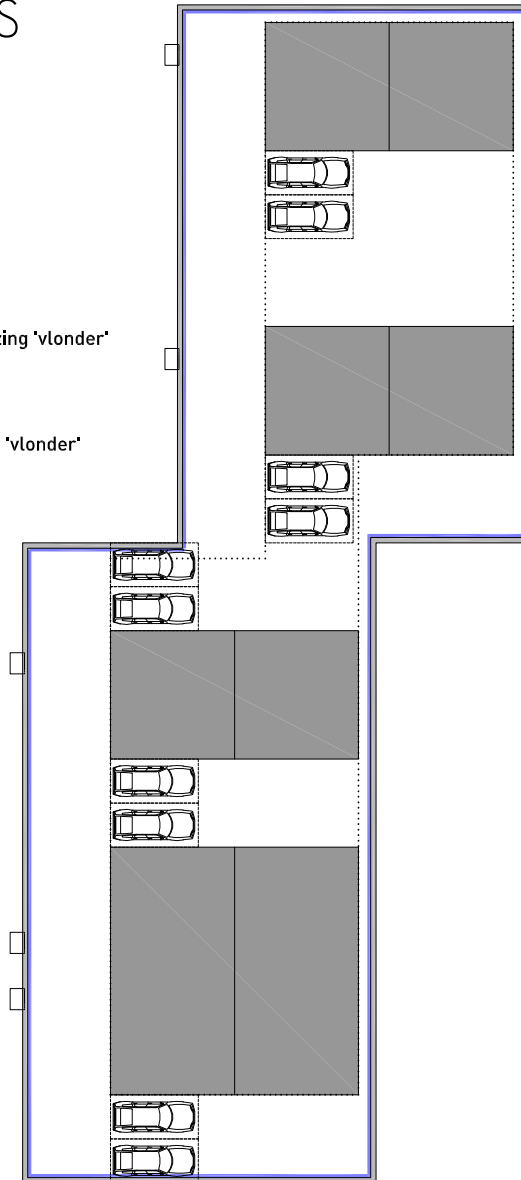


✓ toegestaan
✗ niet toegestaan

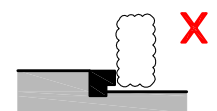
AFSCHEIDING LANGS VLONDER RAND

Overzicht aanduidingen

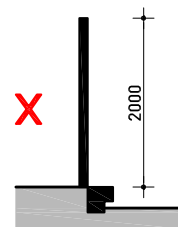
- bebouwing
- betonband als begrenzing 'vlonder'
- bouwvlak
- afscheiding langs rand 'vlonder'



heg op de 'vlonder'
heg binnen betonband
tot maximaal 1m



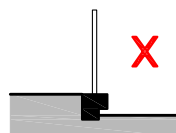
heg buiten de 'vlonder'
heg buiten betonband



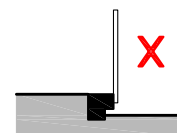
gesloten wanden zoals
muren, schuttingen e.d.
(alle hoogtes)



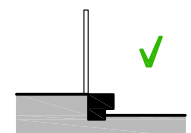
gesloten 'muren, sc
(alle hoog



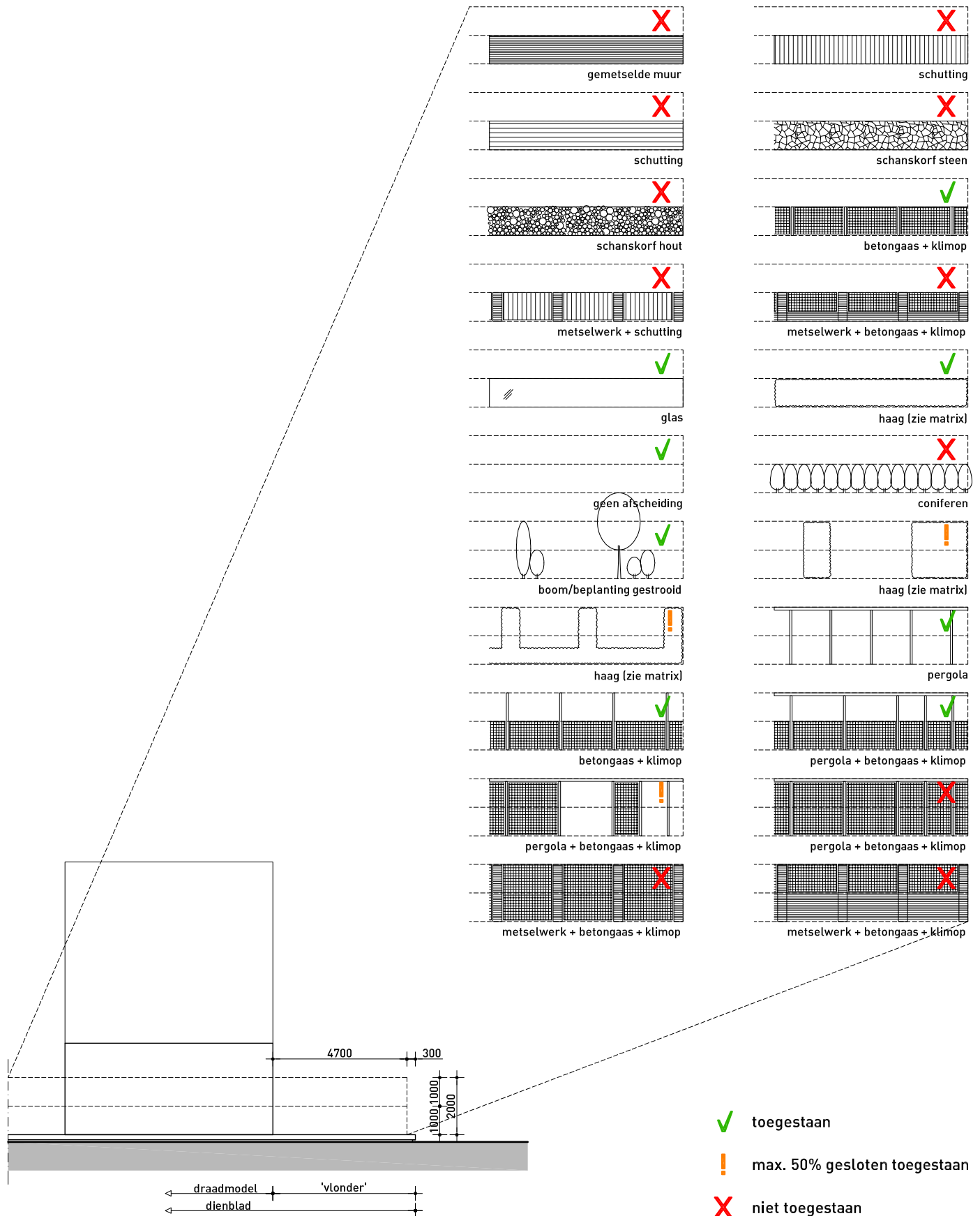
afscheiding op betonband



afscheiding aan buitenzijde
betonband



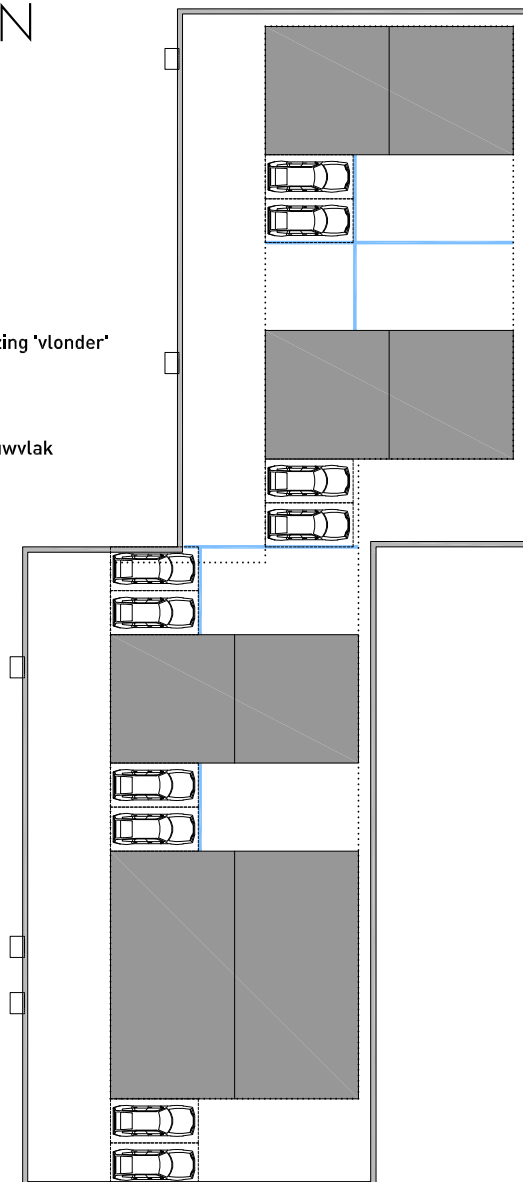
afscheiding aan binnenzijde
betonband

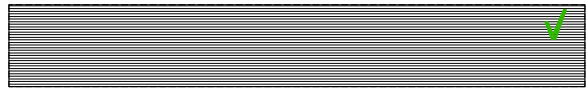
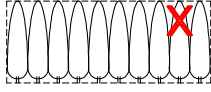
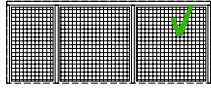
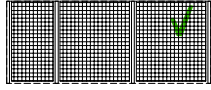
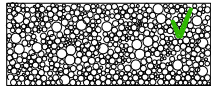
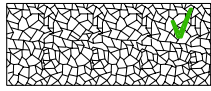
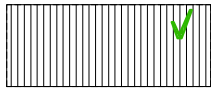
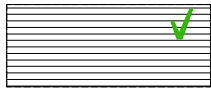
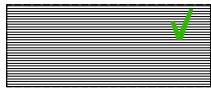


AFSCHEIDING BINNEN DRAADMODEL

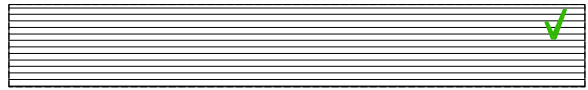
Overzicht aanduidingen

- bebouwing
- ▬ betonband als begrenzing 'vlonder'
- ... bouwvlak
- afscheiding binnen bouwvlak

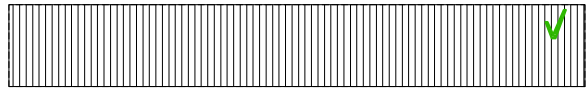




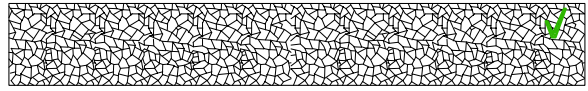
gemetselde muur, donkere steen (als hoofdgebouw)



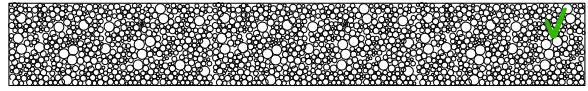
schutting, donker



schutting, donker



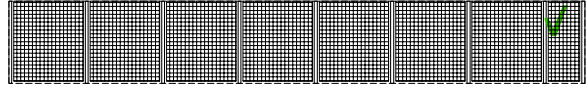
schanskorf steen



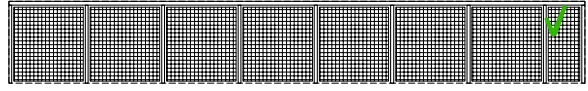
schanskorf hout



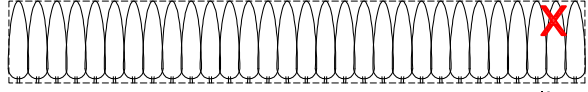
haag (zie matrix)



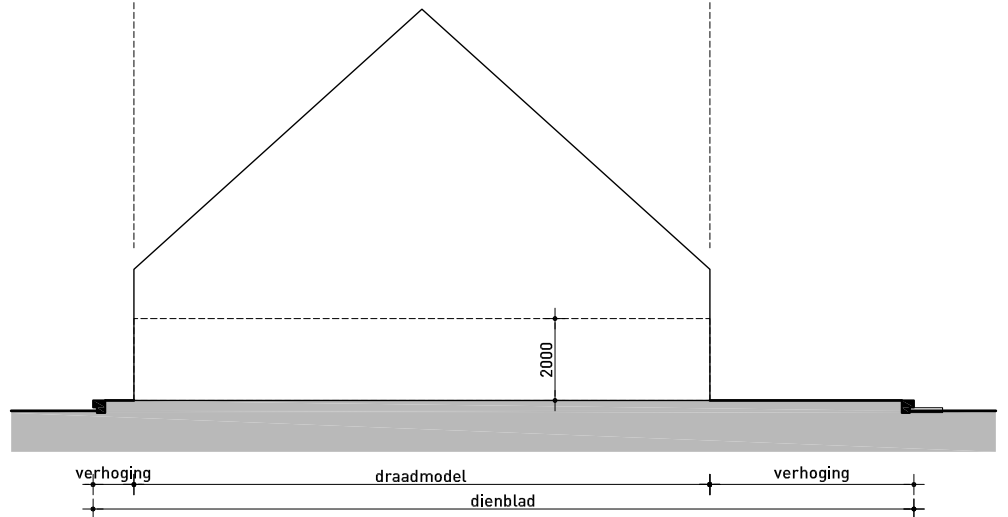
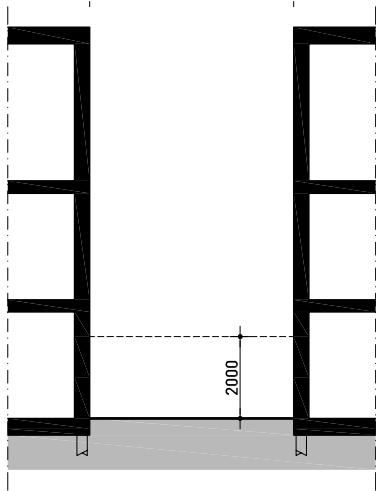
betongaas + klimop



pergola + betongaas + klimop



coniferen



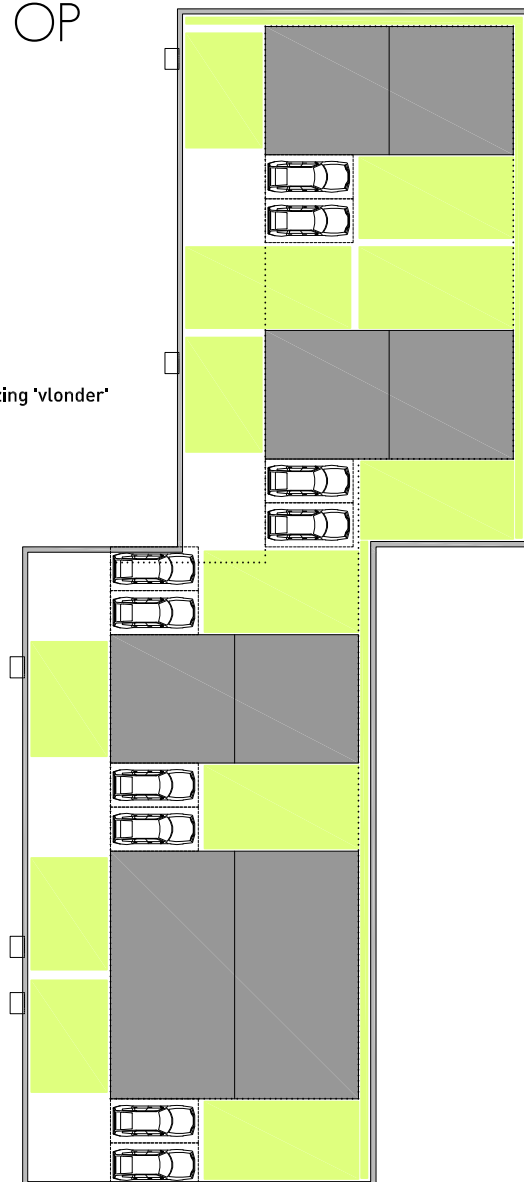
✓ toegestaan

✗ niet toegestaan

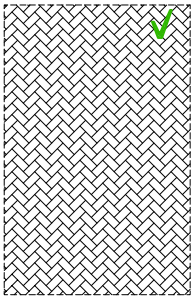
GRONDBEDEKKING OP DE VLONDER

Overzicht aanduidingen

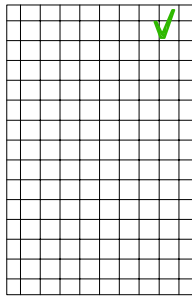
- bebouwing
- tuin / gazon / terras
- ▬ betonband als begrenzing 'vlonder'
- ... bouwvlak



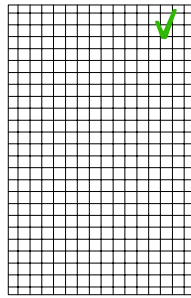
Maaiveld



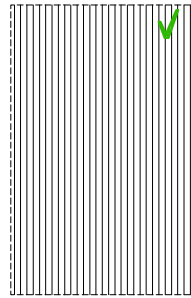
straatklinkers



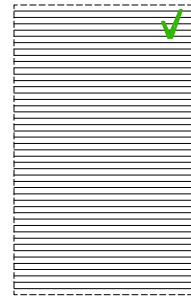
betontegels



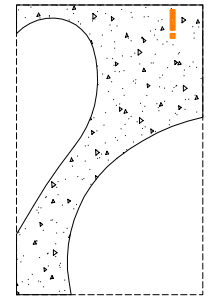
betontegels



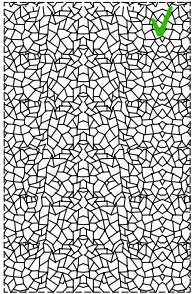
houten vlonder



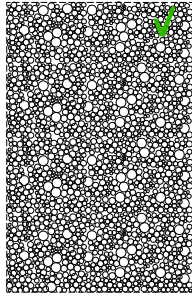
houten vlonder



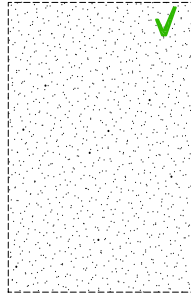
beton



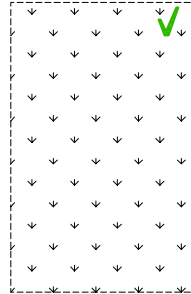
natuursteen



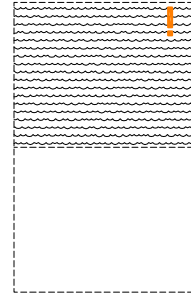
grind



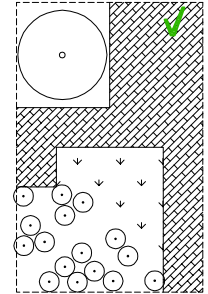
grond



gras

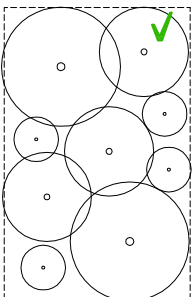


water

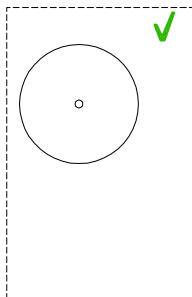


combinatie

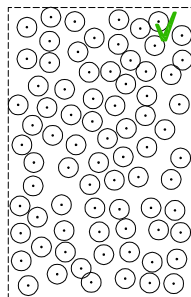
Begroeiing



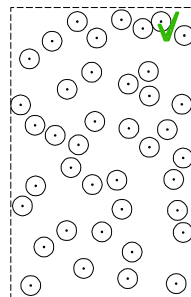
bomen



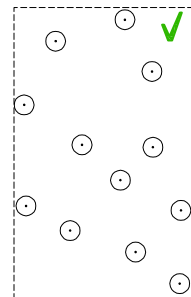
bomen



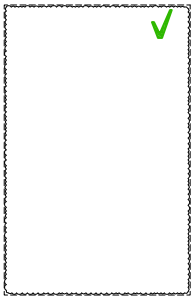
beplanting



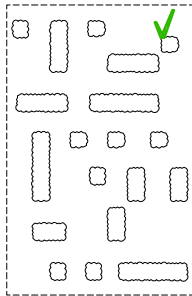
beplanting



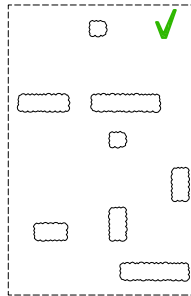
beplanting



haag

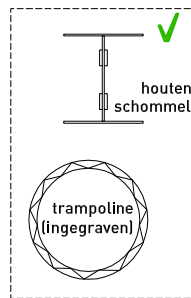


haag

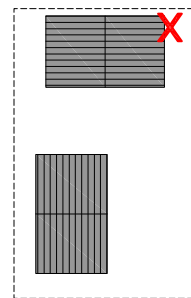


haag

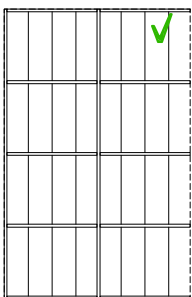
Speeltoestellen



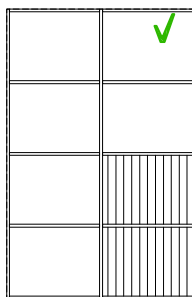
Berging/tuinhuisje



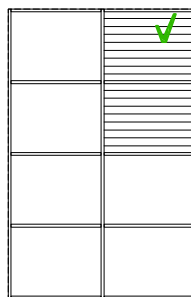
Pergola



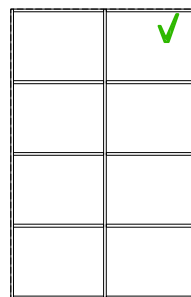
open constructie



houten lamellen

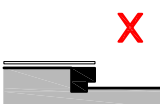


houten lamellen



open constructie

- ✓ toegestaan
- ! max. 50% toegestaan
- ✗ niet toegestaan



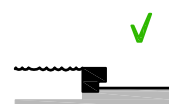
houten vlonder over betonband



houten vlonder hoger dan en aan binnenzijde betonband



houten vlonder glad met en aan binnenzijde betonband

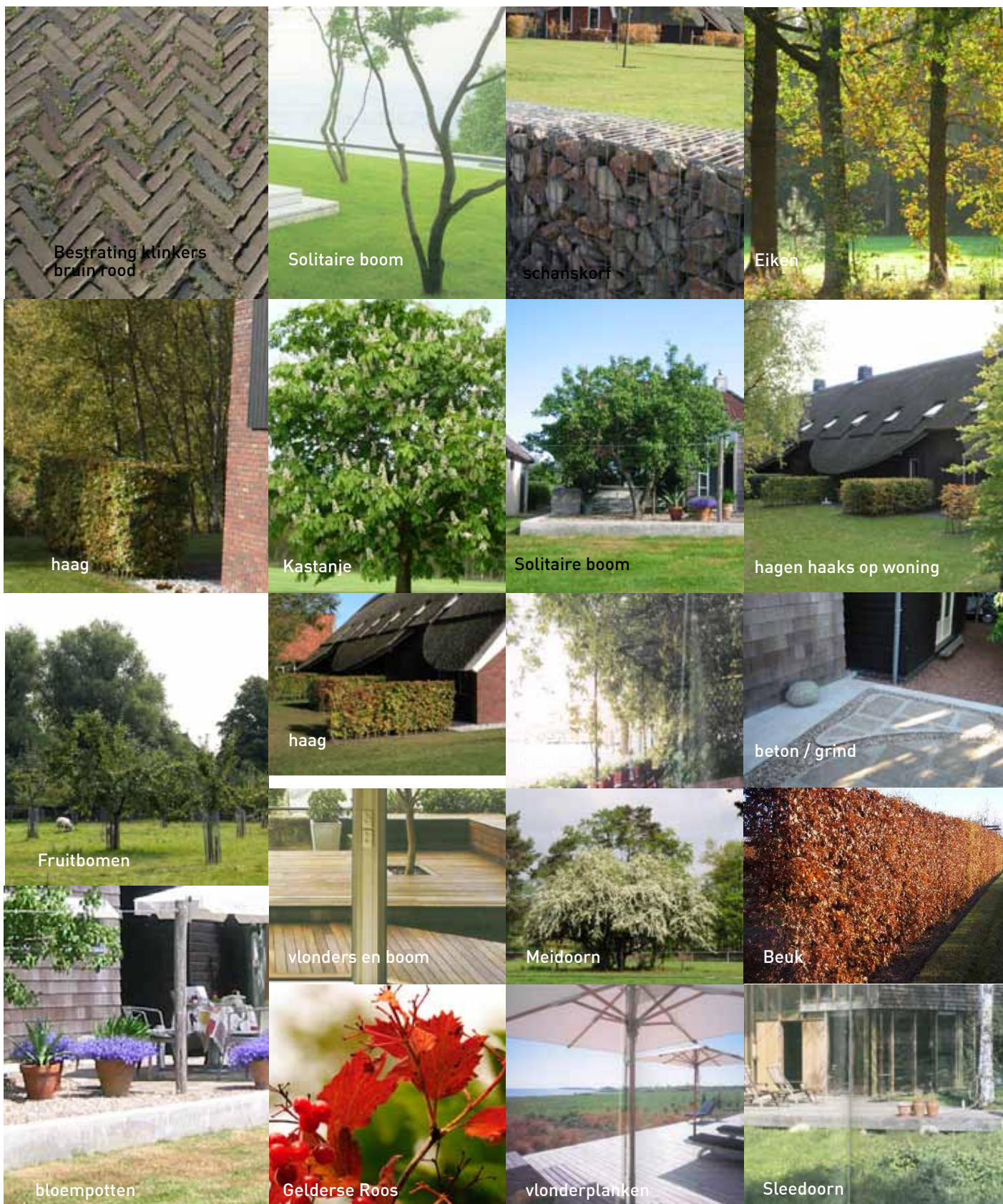


vijver binnen betonband

MATERIALIZATIE VLONDERS EN BEPLANTING

	Materiaal	Kleur	Vlonders
			
Bestrating	Klinkers	Bruin / rood	x
	Betontegels	Grijs	x
	Grind / split	Bruin / grijs / rood	x
Zwerfkeien als begrenzing		Middengrijs / rood	x
Beplanting			
Grote bomen	Inlandse eiken		x
	Els		
	Es		
	Wilg		
	Populier in windsingel		
Bij de woning	Linde		x
	Kastanje		x
	Leilinden		x
	Notenboom		x
Middelgrote bomen	Fruitbomen		x
Opvallende boom	Berk		x
	Lijsterbes		x
Struiken	Hulst		x
	Krent		x
	Hazelaar		x
	Vlier		x
	Vuilboom		x
	Gelderse roos		x
	Meidoorn		x
	Sleedoorn		x
	Veldesdoorn		x
Hagen	Meidoorn		x
	Beuk		x
	Liguster		x
	Veldesdoorn		x







COLOFON

Opdrachtgever

Ontwerp beeldkwaliteitsplan

Bureau B+O Architecten B.V. Meppel

Arnoud Olie	Architect / Directeur
Marcel Klarus	Projectleider
Peter Klaassen	Technisch directie assistent

Remco Siebring	Ontwerper
Marije Luten	Grafisch ontwerper

Buro Greet Bierema	
Greet Bierema	Landschapsarchitect Nijeholtpade

Projectnummer

L-043

november 2011

Vastgesteld door

directeur,

de voorzitter,