

Gemeente Peel en Maas

Beeldkwaliteitplan 'de Keup, Helden'

status: vastgesteld



Plangroep Heggen BV
Oktober 2012
Kernmerk: 09.003.bkp1.VL

Inhoudsopgave

1. Algemeen	3
1.1. Inleiding	3
1.2. Doel beeldkwaliteitplan	3
1.3. Status beeldkwaliteitplan	3
2. Het stedenbouwkundig plan	5
3. Gebiedsdelen	9
A Roggelseweg	11
B Het middengebied	13
C De buitenrand	15
4. Kleurstelling en materiaalkeuze	17
5. Efscheidingen, bijgebouwen en garages	19
6. Inrichting van de openbare ruimte	21
7. Organisatie en procedure	23



Ligging plangebied

1. Algemeen

1.1. Inleiding

Aan de zuidoost zijde van de kern Helden ligt ter hoogte van de Roggelseweg en de Neerseweg een open agrarisch gebied. Momenteel heeft deze locatie een agrarische functie met verspreid staande bebouwing aan de Neerseweg en een enkele woning aan de Roggelseweg. Ook staan enkele kassen in het gebied welke overwegend worden gebruikt voor stalling en opslag. De (agrarische) bebouwing verkeert veelal in een verouderde staat en heeft zijn oorspronkelijke agrarische functie verloren. Hierdoor dreigt het gebied te verrommelen.

Binnen deze locatie is de strook langs de Roggelseweg aangewezen voor de realisatie van ca. 40 vrije kavels in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling. De ligging van deze locatie in een open landelijk gebied tegen de kern Helden en in de nabijheid van de Heldense bossen vraagt om bijzondere aandacht bij de ontwikkeling. Ook de dorpsbeleving aan de Neerseweg, het aanwezige hoogteverschil (bolle akker) en de bestaande verkaveling vragen om bijzondere aandacht bij de ruimtelijke invulling.

1.2. Doel beeldkwaliteitplan

Het doel van het beeldkwaliteitplan is :

- Een aantrekkelijk en evenwichtige samenhang tussen de woningen onderling tot stand te brengen;
- De inrichting van de openbare ruimte daarop af te stemmen.

Het beeldkwaliteitplan dient als richtlijn voor de ontwikkeling van bouwprojecten en van inrichtingsplannen voor de openbare ruimte. Het beeldkwaliteitplan vormt, tezamen met het bestemmingsplan, de basis voor de plantoetsing door bouw- en woningtoezicht, stedenbouw en de dorpsbouwmeester. Tevens is het bedoeld als handreiking en stimulans

voor opdrachtgevers, particuliere bouwers, architecten, ambtenaren en andere betrokkenen in het bouwproces.

1.3. Status beeldkwaliteitplan

In verband met de status van dit beeldkwaliteitplan is het van belang dat de kandidaat-bouwers vooraf duidelijk worden voorgelicht inzake dit extra instrument. In bijzondere gevallen kan het bevoegd gezag afwijken van de bepalingen van dit beeldkwaliteitplan. Deze beslissing dient wel goed gemotiveerd te worden en mag niet wezenlijk ten koste gaan van de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten van het plan.



Stedenbouwkundigplan 'De Keup, Helden'

2. Het stedenbouwkundig plan

Het plangebied is gelegen aan de rand van de kern Helden, ter hoogte van de Roggelseweg. Het gebied is momenteel in gebruik als landbouwgrond. De Roggelseweg vormt de noordelijke plangrens van het plangebied. De oostelijke grens wordt gevormd door een landweg gelegen tussen het plangebied en het perceel gelegen aan de Roggelseweg 83. Zuidelijk wordt het plangebied eveneens begrensd door een onverharde weg. Ten slotte wordt de westelijke plangrens gevormd door de aangrenzende landbouwpercelen.

Verder in zuidwestelijke richting bevindt zich het buurtschap Keup. In zuidoostelijke richting zijn de Heldensche Bossen gelegen, een gebied dat behoort tot de Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG).

Het stedenbouwkundig plan is gebaseerd op de volgende principes:

Karakteristiek

Het stedenbouwkundig plan wordt gekenmerkt door een landelijke karakteristiek. Deze karakteristiek wordt bereikt door de realisatie van vrijstaande woningen op ruime kavels. Hierdoor ontstaat een transparant beeld. De 2 groene wiggen zorgen voor een relatie vanuit de Roggelseweg met het achterliggende landschap, waarmee tevens afwisseling in het lint van de Roggelseweg wordt gemaakt.

Bij de woningen aan de Roggelseweg is de aansluiting gezocht met de karakteristiek van bestaande woningen aan de Roggelseweg. De woningen aan de Roggelseweg kenmerken zich door het gebruik van baksteen voor de gevels, natuurlijke materialen en het gebruik van kappen.

Het overige plangebied kent een grotere mate van flexibiliteit. Hierdoor kunnen deze woningen optimaal inspelen op de mogelijkheden voor de

realisatie van de principes van duurzaamheid (duurzaam bouwen en Cradle tot Cradle).

Bebouwing

De woonbebouwing binnen het plangebied bestaat uitsluitend uit grondgebonden woningen. Het betreft vrijstaande woningen. De woningen bestaan uit anderhalf of twee bouwlagen, eventueel met kap of een terugliggende 3^{de} laag. Enkele hoekwoningen in het plangebied kennen ter ondersteuning van de stedenbouwkundige structuur een dubbele oriëntatie.

Ontsluiting

- Het plangebied wordt middels een tweetal lussen ontsloten. Deze beide lussen komen uit op de hoofdontsluiting van het plangebied welke haaks aansluit op de Roggelseweg;
- Het plangebied kent aan de noordzijde een aansluiting op de Roggelseweg;
- In de zuidelijke punt van het plangebied sluit de bestaande landweg aan op de nieuwe ontsluiting van het plangebied.

Programma

Het stedenbouwkundig plan voorziet in de bouw van maximaal 40 woningen. Hierbij bestaat de mogelijkheid om enkele kavels samen te voegen.



Dubbele oriëntatie van de hoekwoningen

Groen

- In het plangebied zijn 2 groene wiggen opgenomen. In deze wiggen is plaats voor recreatie en eventueel voor infiltratievoorzieningen. Deze groene ruimtes vormen de verbinding tussen het buitengebied en de Roggelseweg en zorgen voor afwisseling in het lint aan deze weg.
- Daarnaast zijn langs de verschillende wegen in het plangebied enkele groene elementen aanwezig in de vorm van boomgroepen en hagen.
- Een groot deel van het groene karakter binnen het plangebied zal worden bepaald door het groen op de (privé) kavels.
- Om dit groene dorpsbeeld te versterken zullen een groot deel van de erfscheidingen die grenzen aan het openbare gebied middels hagen worden vormgegeven.

Verkeer

- De verkeersstructuur van de woningbouwlocaties zal na inrichting voldoen aan de voorwaarden van een 30 km-verblijfsgebied.
- Het parkeren binnen het plan vindt plaats op eigen kavel en middels straatparkeren. Het plan voorziet in voldoende parkeervoorzieningen voor de aanwezige functies.
- Binnen de planopzet is rekening gehouden met de mogelijkheid om in de toekomst de hoofdverkeers-as door te trekken in zuid-oostelijke richting.

Water

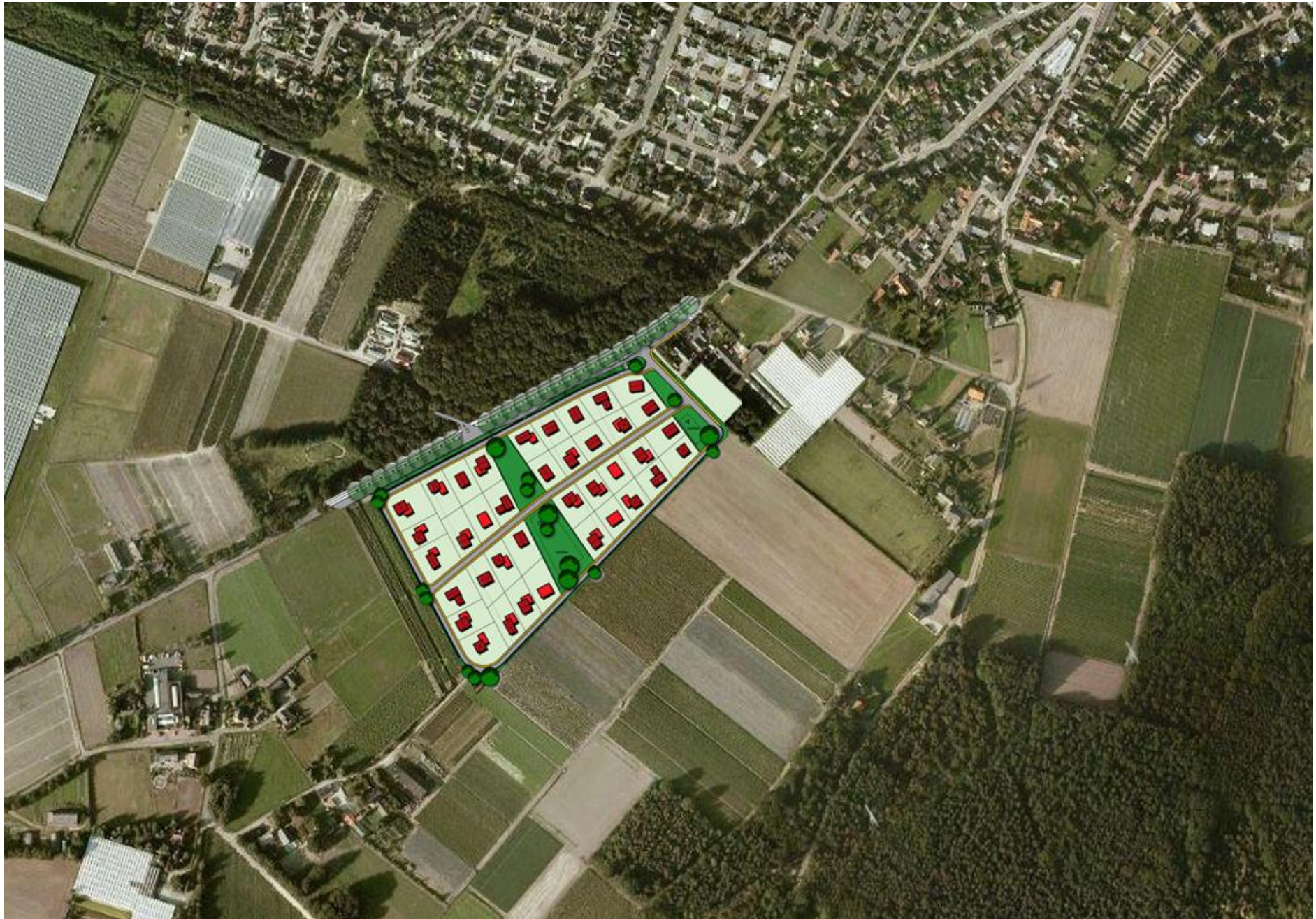
- Het hemelwater wordt apart opgevangen en via infiltratie teruggevoerd naar het grondwater. Om de waterkwaliteit te garanderen zal er bij de bouw van de woningen geen gebruik worden gemaakt van uitlogende materialen zoals zink of lood.

Duurzaamheid

De woningen dienen volgens het principe duurzaam bouwen gebouwd te worden en het streven is om het principe Cradle tot Cradle op alle schaalniveaus in te zetten. Op het hoogste schaalniveau moet worden gezocht naar warmtekoppeling met nabij gelegen kassen. Op kleiner schaalniveau moeten lantaarnpalen op zonnepanelen, energieballs (kleine windmolens) en zonnecollectoren worden gebruikt.

Gewenst beeld

Bij de ontwikkeling van het plangebied wordt gestreefd naar een gemêleerd beeld. Om dit beeld te kunnen bereiken bieden de randvoorwaarden zoals omschreven in voorliggend beeldkwaliteitplan een duidelijke mate van flexibiliteit t.a.v. volumeopbouw en bouwhoogte, kleuren en materiaalgebruik en de wijze van dakafdekking.



3. Gebiedsdelen

Hiervoor is de stedenbouwkundige opzet van het plan uiteengezet. Voor het beeldkwaliteitplan wordt onderscheid gemaakt in de woningen aan de Roggelseweg, de woningen in het middengebied en de buitenrand.

Op basis van deze indeling worden de volgende gebiedsdelen behandeld:

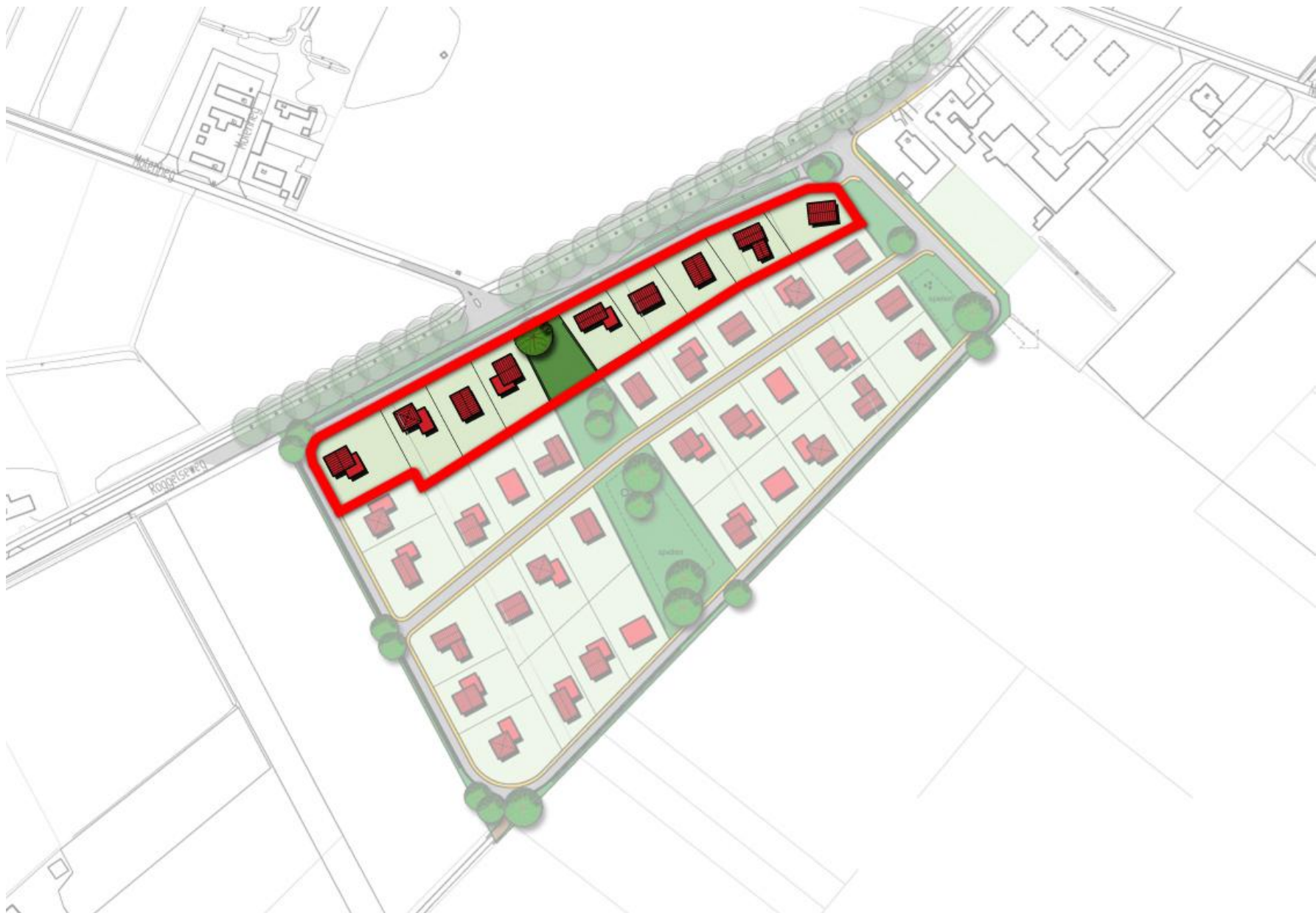
- A. Roggelseweg;
- B. Het middengebied;
- C. De buitenrand.

Per gebiedsdeel is de gewenste beeldkwaliteit vastgesteld.

Daarbij is onderscheid gemaakt in:

- het gewenste sfeerbeeld;
- de stedenbouwkundige kenmerken;
- materiaalkeuze en kleurstelling.





A. Roggelseweg

Gewenst beeld

Dit gebiedsdeel bestaat uit ruime kavels met vrijstaande woningen. De woningen die hier worden opgericht dienen zich te voegen binnen de bestaande karakteristiek van de bestaande woningen aan de Roggelseweg. Het karakter van deze woningen wordt bepaald door het dorpse karakter: een grote diversiteit qua bebouwing en de toepassing van natuurlijke materialen. De woningen hebben een beperkte korrelgrootte. Tevens kenmerken de woningen zich door het gebruik van natuurlijke materialen en het gebruik van kappen.

De woningen bestaan uit maximaal 1,5 bouwlaag met kap. Uitzondering hierop vormen de meest zuidelijke woning langs de Roggelseweg en de woning op de hoek met de nieuwe ontsluitingsweg. Deze beide woningen worden, ter ondersteuning van de stedenbouwkundige structuur, uitgevoerd in 2 volle bouwlagen met kap. Beide (hoek)woningen kennen een dubbele oriëntatie. Aan de zijde van de Roggelseweg is het toegestaan een tuinmuur te realiseren mits deze onderdeel uitmaakt van de architectuur van de woning. De nokrichting van de meest zuidelijke woning (hoofdbouw) is haaks op de Roggelseweg georiënteerd.



Dakoverstekken



Stedenbouwkundige kenmerken

- Woningtype: Vrijstaande woningen;
- Goothoogte : Tenminste 3 meter;
- Bouwhoogte: Maximaal 1,5 bouwlagen met kap
Uitzondering: de meest zuidelijke woning langs de Roggelseweg en de woning op de hoek met de nieuwe ontsluitingsweg dienen te worden uitgevoerd in 2 lagen met kap;
- Efscheiding: De woningen parallel aan de Roggelseweg mogen een tuinmuur van maximaal 2 meter hoog realiseren, mits deze onderdeel uitmaakt van de architectuur van de woning en wordt opgericht in of achter de gevellijn.
- Oriëntatie: Duidelijke oriëntatie op voorliggende straat/straten. Gemarkeerde hoekwoningen uitvoeren met dubbele oriëntatie.

Materialen en kleuren

- Gevels: rood-bruin gebakken gevelstenen als basis; thematische gevelfragmenten of gevelversieringen in afwijkend metselwerk is toegestaan;
- Voegwerk uitvoeren in grijze kleur;
- Ondergeschikte bouwdelen kunnen tevens worden uitgevoerd in hout, staal, glas of beton. Daarbij dient de materiaal eigen kleur te worden behouden;
- Harde kleuren dienen te worden vermeden;
- Het toepassen van stucwerk is niet gewenst;
- Dakpannen: rood of antracietkleurige keramische pannen of antracietkleurige (beton)dakpan;
- Sedemdaken zijn toegestaan;
- Het gebruik van zonnecollectoren is gewenst;
- Bij de bouw van de woningen mag geen gebruik worden gemaakt van uitlopende materialen zoals zink of lood.

Detailering

- Inzetten op zorgvuldig materiaalgebruik en een goede detailering;
- Detailering in metselwerk;
- Dakoverstekken.

Parkeren

- Op elke kavel dienen minimaal 2 parkeerplaatsen te worden voorzien.



B. Het middengebied

Gewenst beeld

Dit gebiedsdeel bestaat uit vrijstaande woningen (vrije sector). De woningen bestaan uit maximaal twee bouwlagen al dan niet met kap. Het toepassen van een terugliggende 3^{de} plat afgedekte bouwlaag i.p.v. een kap is tevens mogelijk. Hierbij wordt gestreefd naar een afwisselend beeld. De woningen kennen een duidelijke oriëntatie op de voorliggende openbare ruimte.

Het gebiedsdeel kent een landelijk karakter dat wordt gekenmerkt door een duidelijke mate van openheid, een transparante bebouingswand door de bebouingsvrije ruimte tussen de verschillende woningen, een grote diversiteit qua bebouwing en de toepassing van natuurlijke materialen. De variatie in bebouwing kan worden bevorderd door toevoeging van bouwdelen, mits deze van ondergeschikte aard blijven. Gedacht kan worden aan een veranda, een serre, een terras of een entreepartij, een tuinkamer, een balkon of een garage danwel carport en/of een schoorsteen. Deze accenten c.q. toevoegingen dienen echter wel een architectonische eenheid met het hoofdgebouw te vormen.



Houten gevel en sedemdak

Stedenbouwkundige kenmerken

- Woningtype: vrijstaande woningen;
- Goothoogte : tenminste 3 meter, maximaal 9 meter;
- Bouwhoogte: maximaal 2 bouwlagen met kap of 3 bouwlagen (3^{de} bouwlaag minimaal 2,5 meter terugliggend vanaf de voorgevel);
- Oriëntatie: duidelijke oriëntatie op voorliggende straat/straten.

Materialen en kleuren

- Gevels: rood-bruine gebakken gevelstenen als basis; thematische gevelfragmenten of gevelversieringen in afwijkend metselwerk is toegestaan. Tevens is het gebruik van natuurlijke materialen, zoals hout, stro en stucwerk toegestaan. Daarbij dient bij voorkeur de materiaaleigen kleur te worden behouden;
- Harde kleuren dienen te worden vermeden;
- Dakpannen: rood of antracietkleurige keramische pannen of antracietkleurige (beton)dakpan;
- Sedemdaken zijn toegestaan;
- Het gebruik van zonnecollectoren is gewenst;
- Bij de bouw van de woningen mag geen gebruik worden gemaakt van uitlogende materialen zoals zink of lood.

Detailering

- Inzetten op zorgvuldig materiaalgebruik en een goede detailering;
- De architectuur is ingetogen en kent een zekere mate van soberheid, o.a. door een beperking van de diversiteit in materiaal- en kleurgebruik.

Parkeren

- Op elke kavel dienen minimaal 2 parkeerplaatsen te worden voorzien.



C. De buitenrand

Gewenst beeld

Aan de oost- en zuidzijde raakt het plangebied het buitengebied van de kern Helden. De woningen die hier worden opgericht mogen zowel modern worden uitgevoerd als aansluitend op de woningkarakteristiek van de woningen aan de Roggelseweg. De woningen bestaan uit maximaal 1,5 bouwlaag met of zonder kap. De woning kent een oriëntatie op het buitengebied.

Het gebiedsdeel kent een landelijk karakter dat wordt gekenmerkt door een duidelijke mate van openheid, een transparante bebouingswand door de bebouingsvrije ruimte tussen de verschillende woningen, een grote diversiteit qua bebouwing en de toepassing van natuurlijke materialen. De variatie in bebouwing kan bevorderd worden door toevoeging van bouwdelen, mits deze van ondergeschikte aard blijven. Gedacht kan worden aan een veranda, een serre, een terras of een entreepartij, een tuinkamer, een balkon of een garage danwel carport en/of een schoorsteen. Deze accenten c.q. toevoegingen dienen echter wel een architectonische eenheid met het hoofdgebouw te vormen.



Stedenbouwkundige kenmerken

- Woningtype: vrijstaande woningen;
- Goothoogte : tenminste 3 meter;
- Bouwhoogte: maximaal 1,5 bouwlaag met of zonder kap;
- Oriëntatie: oriëntatie op het buitengebied.

Materialen en kleuren

- Het gebruik van natuurlijke materialen, zoals hout, stro en stucwerk is toegestaan. Daarbij dient bij voorkeur de materiaaleigen kleur te worden behouden;
- Sedemdaken zijn toegestaan;
- Het gebruik van zonnecollectoren is gewenst;
- Bij de bouw van de woningen mag geen gebruik worden gemaakt van uitlogende materialen zoals zink of lood.

Detailering

- Inzetten op zorgvuldig materiaalgebruik en een goede detailering.

Parkeren

- Op elke kavel dienen minimaal 2 parkeerplaatsen te worden voorzien.



Strobouw woning met stucgevel



Houtskeletbouw woning met houten gevel

4. Kleurstelling en materiaalkeuze

Bij elk van de deelgebieden is een toegespitste beschrijving gegeven van de kleurstelling en het materiaalgebruik dat beoogd wordt.

Op deze plaats wordt de kleurstelling en het materiaalgebruik in algemene zin nogmaals belicht.

Het betreft hier een nieuw woongebied voor een dorp met een landelijk karakter. Dat betekent dat een palet van materialen en kleuren dient te worden gekozen dat past bij dat landelijk karakter. Ten aanzien van materialen en kleuren is het streven er mede op gericht verwantschap te leggen met de verschijningsvormen van de oorspronkelijke woningen in het dorpscentrum. Een strikte verwantschap wordt gezocht bij de woningen aan de Roggelseweg. Bij de overige woningen bestaat meer vrijheid.

Om het landelijk karakter te bewerkstelligen en de relatie met het oorspronkelijke dorpscentrum tot uitdrukking te brengen zijn de volgende uitgangspunten gekozen.

1. Het landelijk karakter vraagt om de toepassing van uitsluitend natuurlijke materialen zoals baksteen, hout, glas, stro en keramische pannen.
2. Het landelijk karakter vraagt in principe om de toepassing van uitsluitend natuurlijke, volle, en gedekte kleuren in rood-bruin voor het metselwerk; geen witte, fletse of lichte kleuren. Wel is het toegestaan om een lichtere kleur te kiezen voor gemetselde ondergeschikte architectuurcomponenten zoals speklagen, gevelversieringen e.d.. Het voegwerk dient te worden uitgevoerd in een grijze kleur.
3. Bij de onder 2 genoemde kleurstelling voor het metselwerk behoort in principe een lichtere kleurstelling voor het houtwerk. Dit met uitzondering van bijzondere architectuuronderdelen zoals een ingangspartij, garagepoort, houten gevelfragmenten e.d.. Dergelijke onderdelen mogen naar wens donker of meer sprekend van kleur zijn. Primaire kleuren zijn niet toegestaan.

Indien afwijkende kleuren of materialen gewenst zijn dan is daarvoor een afzonderlijk advies van de dorpsbouwmeester benodigd.

Het principe duurzaam bouwen en Cradle to Cradle dient op alle schaalniveaus te worden toegepast.



■ Situering hagen t.p.v. hoek-/achtertuintuinsituaties (min. 1m. hoog)

5. Erfscheidingsen, bijgebouwen en garages

Er dient speciale aandacht te worden besteed aan de vormgeving van de erfafscheidingsen. Dat geldt met name voor de situaties waar de tuinen grenzen aan het openbare gebied en bepaalde hoeksituaties (zie kaart). Bij deze situaties dienen de erfscheidingsen te worden uitgevoerd als haag van minimaal 1 meter hoog.

De overige erfafscheidingsen dienen bij voorkeur te worden uitgevoerd in de vorm van een "groene haag". Bouwkundige erfscheidingsen en (houten) schuttingen zijn niet toegestaan waar deze grenzen aan de openbare ruimte. Uitzondering hierop betreft de woningen parallel gelegen aan de Roggelseweg. Deze woningen mogen worden uitgevoerd met een tuinmuur van maximaal 2 meter hoog, in of achter de gevellijn. Deze tuinmuur moet onderdeel uitmaken van de architectuur van de woning.

Garages kunnen binnen het hoofdvolume worden opgenomen of als (vrijstaand) bijgebouw. Indien garages niet worden geïntegreerd binnen het hoofdvolume, moeten deze minimaal 5 meter achter de voorgevel van de hoofdbouw worden gesitueerd.

Schakelkasten kunnen vanwege de doorgaans beperkte omvang veelal gemakkelijk op aanvaardbare wijze worden ingepast. Echter trafohuisjes kunnen zeer storend zijn. Daarvoor dient van geval tot geval een goede oplossing te worden gevonden.



6. Inrichting van de openbare ruimte

Binnen het gehele plan zal een 30 km-zone-regeling gelden. Dat betekent dat de inrichting van de openbare ruimte daarop zal worden afgestemd. Uit het oogpunt van duurzaamheid geldt als uitgangspunt voor de openbare ruimte om het verhard oppervlak te beperken. In de woonstraten is daarom gekozen voor een beperkte profielmaat en het toepassen van waterpasserende verharding in de parkeerstroken in de vorm van grastegels.

Binnen het plan zijn een tweetal types van wegen te onderscheiden:

- a. De woonstraat langs de Roggelseweg;
- b. De woonstraat;
- c. De woonstraat langs de rand;
- d. De hoofdontsluiting van het plangebied haaks op de Roggelseweg.

Ad a. De woonstraat langs de Roggelseweg

De straat die parallel loopt aan de Roggelseweg heeft een rijbaan ter breedte van 3,5 m. Aan de zijde van de woningen is een rabatstrook van 1,5 m gesitueerd. Aan de andere zijde is een passerstrook opgenomen met een breedte van ca. 60 cm. welke wordt uitgevoerd in grastegels. In de groenstrook tussen de woonstraat en de Roggelseweg is een haag voorzien.

Op de hoeken van deze straat zijn enkele grote bomen voorzien, welke de bochten accentueren.

De toe te passen materialen en kleuren binnen dit straatprofiel zijn:

Rijbaan:	klinkers (gebakken of beton) kleur rood/bruin genuanceerd.
Rabatstrook:	klinkers (gebakken of beton) kleur rood of rood/bruin.
Passeerstrook:	grastegels

Ad b. De woonstraat

De nieuwe woonstraat centraal in het plangebied heeft een rijbaan ter breedte van 4,6 m waarlangs aan een zijde een trottoir van ca. 1,5 m is gelegen en aan de andere zijde een rabatstrook van ca. 1,5 m. Rijbaan en trottoir zijn middels een trottoirband gescheiden. Op enkele plaatsen in de straat zijn verspreid staand enkele bomen gesitueerd in een plantvak binnen de rabatstrook.

De toe te passen materialen en kleuren binnen dit straatprofiel zijn:

Rijbaan:	klinkers (gebakken of beton) kleur rood/bruin genuanceerd
Trottoir/rabatstrook:	klinkers (gebakken of beton) kleur rood of rood/bruin

Ad c. De woonstraat langs de rand

Deze woonstraat is gelegen aan de westelijke en oostelijke rand van het gebied. De rijbaan heeft een breedte van 3,5 m, waarlangs aan de zijde van de woningen een rabatstrook van ca. 1,5 m is gelegen. Aan de andere zijde is een passerstrook opgenomen met een breedte van ca. 60 cm. welke wordt uitgevoerd in grastegels. In de groenstrook aan de zijde van het landelijk gebied is over grote delen een haag voorzien. Verder zijn in deze strook verspreid staand enkele groepjes van bomen opgenomen.

De toe te passen materialen en kleuren binnen dit straatprofiel zijn:

Rijbaan:	klinkers (gebakken of beton) kleur rood/bruin genuanceerd
Rabatstrook:	klinkers (gebakken of beton) kleur rood of rood/bruin
Passeerstrook:	grastegels

Ad d. De hoofdonthoudingsweg

Deze nieuwe onthoudingsweg is gelegen aan de noordzijde van het gebied. De rijbaan heeft een breedte van 5,5 m waarlangs een trottoir van ca. 2,0 m is gelegen. Aan de zuidzijde is een groene wig voorzien. Deze groenvoorziening bestaat voornamelijk uit een gazon met enkele bomen. Deze groene ruimte kan worden gebruikt om te recreëren en kan dienen als speelplaats voor de kinderen.

De toe te passen materialen en kleuren binnen dit straatprofiel zijn:

Rijbaan:	klinkers (gebakken of beton) kleur rood/bruin genuanceerd
Trottoir:	klinkers (gebakken of beton) kleur rood of rood/bruin

7. Organisatie en procedure

In deze beleidsvisie wordt de richting aangegeven voor de vormgeving van de gebouwen en de openbare ruimte. Hiermee is de basis gelegd voor de beoogde ruimtelijke kwaliteit.

Over de aspecten die de beeldkwaliteit betreffen, adviseren beleidsambtenaren en de dorpsbouwmeester.

Procedure voor het ontwerp van bouwplannen

- a. Bij de uitgifte van de grond moeten de kopers op de hoogte zijn van de te volgen procedure.
- b. De architect maakt een eerste schetsontwerp op basis van het beeldkwaliteitplan. Desgewenst vindt vooroverleg met betrekking tot de welstandsaspecten plaats.
- c. In het stadium van schetsontwerp kunnen uitgangspunten nog worden bijgesteld en verfijnd.
- d. De definitieve ontwerpen worden voorgelegd aan de dorpsbouwmeester. Deze geeft een onafhankelijk advies aan het college van Burgemeester en wethouders.

