

## **Bijlage 2. Bebouwingsprofiel van de drie huizenrijen evenwijdig aan de Korte Vliet**

### **Inleiding**

In dit bestemmingsplan is een bebouwingsprofiel voor de drie huizenrijen evenwijdig aan de Korte Vliet opgenomen (die zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – passend bebouwingsprofiel') omdat de gemeente het belangrijk vindt dat er langs de Korte Vliet een gevarieerd type bebouwing komt, met – reagerend op de bijzondere stedenbouwkundige situatie – bijzondere woningtypen, en met een overwegend dorpse karakteristiek.

Het in deze bijlage opgenomen bebouwingsprofiel bevat verplichte bebouwingskenmerken op de onderdelen 'gevelwanden', 'woningtypen' en 'bebouwingskarakteristiek'.

Het belang dat de gemeente hecht aan variatie, bijzondere woningtypen en een dorpse karakteristiek, vertaalt zich in de volgende normstelling."

### **Paragraaf 1. Normstelling bebouwingsprofiel**

De te realiseren bebouwing langs de Korte Vliet moet op de onderdelen 'gevelwanden', 'woningtypen' en 'bebouwingskarakteristiek' de volgende kenmerken vertonen:

1. de te realiseren gevelwanden moeten voldoen aan categorie D, "Gedeeltelijk variatie, gedeeltelijk uniformiteit binnen de gevelwand per huizenrij, én gedeeltelijk variatie, gedeeltelijk uniformiteit tussen de drie huizenrijen" (zie voor deze categorie – te midden van andere categorieën – paragraaf 2: 'Gevelwanden als onderdeel van het bebouwingsprofiel Korte Vliet');
2. 15% van de woningen moet van een "bijzonder woningtype" zijn (zie voor een beschrijving van dit woningtype paragraaf 3: 'Woningtypen als onderdeel van het bebouwingsprofiel Korte Vliet');
3. de bebouwing moet de volgende, overwegend dorpse, kenmerken vertonen:
  - a. het opnemen van een niet verwaarloosbaar aantal woonhuizen met kappen;
  - b. de huizenrijen moeten door afwisseling van verschillende soorten woonhuizen een uitstraling van kleinschalige individualiteit krijgen (ook door verticale gevelgeleding);
  - c. er worden geen grootschalige 'moderne', uniforme gevelwanden toegepast;
  - d. kleinschalige moderne gevels of gevelonderdelen zijn wel mogelijk.

(zie voor een toelichting op deze overwegend 'dorpse' bebouwingskenmerken paragraaf 4: 'Bebouwingskarakteristiek als onderdeel van het bebouwingsprofiel Korte Vliet')."

### **Paragraaf 2. Gevelwanden als onderdeel van het bebouwingsprofiel Korte Vliet**

Voor het doel van dit bestemmingsplan wordt de volgende indeling in soorten gevelwanden gehanteerd:

- A. Uniforme gevelwanden.
- B. Een uniforme gevelwand per huizenrij, variatie tussen de drie huizenrijen.
- C. Variatie binnen de gevelwand per huizenrij, uniformiteit tussen de drie huizenrijen.
- D. Gedeeltelijk variatie, gedeeltelijk uniformiteit binnen de gevelwand per huizenrij, én gedeeltelijke variatie, gedeeltelijk uniformiteit tussen de drie huizenrijen.
- E. Maximaal gevarieerde gevelwanden.

#### Uitleg:

- A. Uniforme gevelwanden:** De gevels van de drie huizenrijen aan de Korte Vliet (aangeduid met: 'specifieke bouwaanduiding – passend bebouwingsprofiel') zijn als één samenhangend geheel (gevelwand) ontworpen. De woningen gaan schuil achter die gevel, en hebben visueel gezien geen zelfstandige, eigen gevel. De gevelwand is in een sterke mate horizontaal geleed. Dat betekent dat de individuele woonhuizen<sup>1</sup> een gevelindeling hebben die in grote lijnen (met name waar het gaat om de plaatsing en de grootte van de gevelopeningen) een voortzetting vormt van de gevelindeling de aangrenzende

<sup>1</sup> Met 'woonhuis' wordt bedoeld: hetzij een individuele rijwoning, hetzij een huis waarin zich boven/onder elkaar verschillende woningen bevinden.

woonhuizen, en wel zodanig dat de gevels van het individuele woonhuizen zelfs niet gedeeltelijk een eigen (mogelijk verticale) geleding vertonen. De gevelwanden van de drie huizenrijen aan de Korte Vliet laten alle drie in grote lijnen (met name waar het gaat om de plaatsing en de grootte van de gevelopeningen) hetzelfde ontwerp zien – al dan niet gespiegeld en al dan niet qua volgorde van de woonhuisgevels licht gevarieerd.

- B.** Een uniforme gevelwand per huizenrij, variatie tussen de drie huizenrijen: De gevels van elk van de drie huizenrijen aan de Korte Vliet (aangeduid met: 'specifieke bouwaanduiding – passend bebouwingsprofiel') zijn als één samenhangend geheel (gevelwand) ontworpen – maar slechts per huizenrij. De woningen gaan schuil achter de gezamenlijke gevel, en hebben visueel gezien geen zelfstandige, eigen gevel. De gevelwand is in een sterke mate horizontaal geleed. Dat betekent dat de individuele woonhuizen<sup>2</sup> een gevelindeling hebben die in grote lijnen (met name waar het gaat om de plaatsing en de grootte van de gevelopeningen) een voortzetting vormt van de gevelindeling de aangrenzende woonhuizen, en wel zodanig dat de gevels van het individuele woonhuizen zelfs niet gedeeltelijk een eigen (mogelijk verticale) geleding vertonen. Echter: de gevelwanden van de drie huizenrijen aan de Korte Vliet zijn in grote lijnen (met name waar het gaat om de plaatsing en de grootte van de gevelopeningen) verschillend van elkaar. Om dit verschil te accentueren hebben de drie gevelwanden ook – alle drie – verschillende bouwhoogten. Met 'verschillende bouwhoogten' wordt hier bedoeld: bouwhoogten<sup>3</sup> die minstens 30 centimeter van elkaar verschillen.
- C.** Variatie binnen de gevelwand per huizenrij, uniformiteit tussen de drie huizenrijen: Alle woonhuizen<sup>4</sup> van de drie huizenrijen aan de Korte Vliet (aangeduid met: 'specifieke bouwaanduiding – passend bebouwingsprofiel') hebben gezien een zelfstandige, eigen gevel – maar slechts beschouwd per huizenrij. Er is geen horizontale geleding van de totale gevelwand. Per woonhuis is er een individuele gevel. Uiteraard is er een ontworpen samenhang tussen de verschillende gevels, maar die gaat niet zover dat er individuele woonhuizen zijn met een gevelindeling die in grote lijnen (met name waar het gaat om de plaatsing en de grootte van de gevelopeningen) een voortzetting vormt van de gevelindeling van één of meer aangrenzende woonhuizen. In de gevelwanden bevinden zich (binnen één huizenrij) ook verschillende bouwhoogten: verschillende woonhuizen hebben verschillende bouwhoogten (niet alle woonhuizen hebben dezelfde bouwhoogte). Met 'verschillende bouwhoogten' wordt hier bedoeld: bouwhoogten<sup>5</sup> die minstens 30 centimeter van elkaar verschillen. Maar: de gevelwanden van de drie huizenrijen aan de Korte Vliet laten alle drie in grote lijnen (met name waar het gaat om de plaatsing en de grootte van de gevelopeningen) hetzelfde ontwerp zien – al dan niet gespiegeld en al dan niet qua volgorde van de woonhuisgevels licht gevarieerd.
- D.** Gedeeltelijk variatie, gedeeltelijk uniformiteit binnen de gevelwand per huizenrij, én gedeeltelijk variatie, gedeeltelijk uniformiteit tussen de drie huizenrijen: Een deel van de woonhuizen<sup>6</sup> van de drie huizenrijen aan de Korte Vliet (aangeduid met: 'specifieke bouwaanduiding – passend bebouwingsprofiel') heeft visueel gezien per woonhuis een zelfstandige, eigen gevel. Een deel van de gevels is daarentegen als één samenhangend geheel (één samenhangende gevelwand) ontworpen. Binnen elk van de drie huizenrijen bevindt zich dit contrast tussen gevarieerde gevels, die elk visueel op zichzelf staan, en gevels die, bijvoorbeeld met vier woonhuizen op een rij, visueel opgaan in een groter gevelbeeld. De drie huizenrijen onderling vertonen geen letterlijke herhaling van gevels, maar een onregelmatige afwisseling van variatie en uniformiteit in het gevelbeeld. Binnen elke huizenrij komen verschillen in bouwhoogte voor. Met 'verschillende bouwhoogten' wordt hier bedoeld: bouwhoogten<sup>7</sup> die minstens 30 centimeter van elkaar verschillen. In minstens één huizenrij moeten drie verschillende bouwhoogten voorkomen. In de twee

---

<sup>2</sup> Met 'woonhuis' wordt bedoeld: hetzij een individuele rijwoning, hetzij een huis waarin zich boven/onder elkaar verschillende woningen bevinden.

<sup>3</sup> In het kader van dit bebouwingsprofiel wordt met de bouwhoogte van een woning bedoeld: de gemiddelde bouwhoogte van de voorgevel van die woning.

<sup>4</sup> Met 'woonhuis' wordt bedoeld: hetzij een individuele rijwoning, hetzij een huis waarin zich boven/onder elkaar verschillende woningen bevinden.

<sup>5</sup> In het kader van dit bebouwingsprofiel wordt met de bouwhoogte van een woning bedoeld: de gemiddelde bouwhoogte van de voorgevel van die woning.

<sup>6</sup> Met 'woonhuis' wordt bedoeld: hetzij een individuele rijwoning, hetzij een huis waarin zich boven/onder elkaar verschillende woningen bevinden.

<sup>7</sup> In het kader van dit bebouwingsprofiel wordt met de bouwhoogte van een woning bedoeld: de gemiddelde bouwhoogte van de voorgevel van die woning.

andere huizenrijen volstaan twee verschillende bouwhoogten. Over de hele reeks van drie huizenrijen moeten minstens vier verschillende bouwhoogten voorkomen.

E. **Maximaal gevarieerde gevelwanden:** Alle woonhuizen van de drie huizenrijen aan de Korte Vliet (aangeduid met: 'specifieke bouwaanduiding – passend bebouwingsprofiel') hebben visueel gezien een zelfstandige, eigen gevel. Er is geen horizontale geleiding van de totale gevelwand. Per woonhuis is er een individuele gevel. Uiteraard is er een ontworpen samenhang tussen de verschillende gevels, maar die gaat niet zover dat er individuele woonhuizen zijn met een gevelindeling die in grote lijnen (met name waar het gaat om de plaatsing en de grootte van de gevelopeningen) een voortzetting vormt van de gevelindeling van één of meer aangrenzende woonhuizen. In de gevelwanden bevinden zich (binnen één huizenrij) ook verschillende bouwhoogten: verschillende woonhuizen hebben verschillende bouwhoogten. Met 'verschillende bouwhoogten' wordt hier bedoeld: bouwhoogten<sup>8</sup> die minstens 30 centimeter van elkaar verschillen. (Per huizenrij zijn er minstens drie verschillende bouwhoogten. Over de hele reeks van drie huizenrijen moeten minstens vier verschillende bouwhoogten voorkomen.) De gevelwanden van de drie huizenrijen aan de Korte Vliet zijn alle drie in grote lijnen (met name waar het gaat om de plaatsing en de grootte van de gevelopeningen) verschillend."

### **Paragraaf 3. Woningtypen als onderdeel van het bebouwingsprofiel Korte Vliet**

De locatie vraagt om bijzondere woningtypen, gekenmerkt door een bijzondere woningplattegrond: een woning met de woonkamer op de eerste verdieping. Dit is vanwege een bijzondere aanleiding die ter plaatse van deze woningen bestaat: het uitzicht over de Korte Vliet.

De gemeente acht het nodig dat een substantieel deel van de woonhuizen die deel uitmaken van de drie huizenrijen aan de Korte Vliet (aangeduid met: 'specifieke bouwaanduiding – passend bebouwingsprofiel'), als een bijzonder woningtype wordt ontworpen. Als een substantieel deel wordt beschouwd: 15%.

### **Paragraaf 4. Bebouwingskarakteristiek als onderdeel van het bebouwingsprofiel Korte Vliet**

Als (overwegend 'dorpse') karakteristiek van de in de drie huizenrijen aan de Korte Vliet te realiseren bebouwing wordt gekozen voor: het opnemen van woonhuizen met kappen, zonder concreet het aantal van de woonhuizen te benoemen dat een kap moet hebben (het mag echter niet een verwaarloosbaar klein aantal zijn) en zonder op voorhand de plek aan te geven waar deze woonhuizen met kappen moeten worden gerealiseerd. De drie huizenrijen moeten door de afwisseling van verschillende soorten woonhuizen een uitstraling van kleinschalige individualiteit krijgen (wat vaak zal samengaan met een verticale gevelgeleding). Er moeten hier geen grootschalige 'moderne', uniforme gevelwanden komen. Maar kleinschalige moderne gevels of gevelonderdelen kunnen een positieve rol spelen.

Bovenstaande beschrijving is geïnspireerd op de volgende theoretisch te onderscheiden bebouwingskarakteristieken:

Dorpse karakteristiek:

- lage bebouwing, veelal met kappen, kleinschalig.

Traditioneel-stedelijke en centrum-dorpse karakteristiek:

- straten, pleinen en bebouwing die door hun wanden de ruimte vormen.

Modern-stedelijke karakteristiek:

- veelal complexmatig gerealiseerde bebouwing, met een tendens tot grootschaligheid.

---

<sup>8</sup> In het kader van dit bebouwingsprofiel wordt met de bouwhoogte van een woning bedoeld: de gemiddelde bouwhoogte van de voorgevel van die woning.