Beeldkwaliteitplan

Oosterwolde Schiksweg

Uw specialist in

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

Dr. van Deenweg 13
8025 BP Zwolle

T 0546 454 466
E info@bjz.nu

Maart 2020

Status: concept 0.8

BEELDKWALITEITPLAN
OOSTERWOLDE SCHIKSWEG

Auteur:	ir. Frank van Unen / OBURO
Opdrachtgever	Van Wijnen Projectontwikkeling Midden B.V.
Status:	Concept v 0.8
Datum:	11-03-2020
Projectnummer	2019-01 OBURO

OBURO
Omgevingskwaliteit in projecten

Severdinkstraat 8
7416 SJ Deventer

06 – 447 87 497
frank@oburo.org

BJZ.nu
ruimtelijke plannen en advies

Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle

Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T: 0546 - 45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 3

1.1 AANLEIDING 3
1.2 DOEL VAN HET BEELDKWALITEITPLAN 3
1.3 WELSTANDSBELEID EN REIKWIJDTE VAN HET BEELDKWALITEITPLAN 3
1.4 GEBRUIKERS VAN HET BEELDKWALITEITPLAN 4

HOOFDSTUK 2 DE NIEUWE WIJK 5

2.1 DE WIJK ALS ONDERDEEL VAN HET DORP 5
2.2 DE WIJK OP ZICHZELF 5
2.3 DE DELEN VAN DE WIJK 6

HOOFDSTUK 3 DE DEELGEBIEDEN 7

3.1 OVERKOEPELEND THEMA 7
3.2 THEMA VOOR DE GROENE WIG 10
3.3 THEMA VOOR DE OVERIGE WONINGEN 11

HOOFDSTUK 4 DE BEBOUWINGSREGELS 12

4.1 DE GROOTE WOLDWEG 12
4.2 DE GROENE WIG 13
4.3 RIJWONINGEN 14
4.4 DUBBELE WONINGEN 15
4.5 VRIJSTAANDE WONINGEN 16

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op de locatie ten noorden van de Schiksweg en ten westen van de Groote Woldweg wordt een woonwijk ontwikkeld met zo'n 68 tot 72 woningen in diverse categorieën. Omdat deze ontwikkeling ongeveer 15 jaar gaat duren is het niet precies bekend welke aantallen en welke woningtypen er uiteindelijk zullen verrijzen.

Ten behoeve van deze ontwikkeling zijn het bestemmingsplan en dit beeldkwaliteitplan opgesteld. De gemeenteraad stelt beide documenten gezamenlijk vast. Hiermee wordt dit beeldkwaliteitplan gemeentelijk welstandsbeleid, dat wordt gebruikt voor de welstandstoets in de vergunningprocedure.

1.2 Doel van het beeldkwaliteitplan

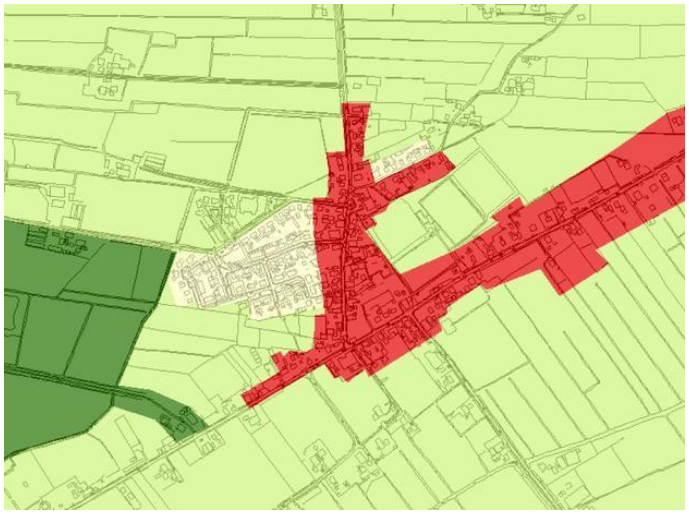
Het doel van het beeldkwaliteitplan is het bieden van een overzichtelijk en overkoepelend kwaliteitskader voor alle bouwplannen in de nieuwe wijk. Het stedenbouwkundig plan vormt daarvoor het vertrekpunt. Dit wordt verder uitgewerkt in concrete richtlijnen voor de bebouwing.

Bij het maken van een wijk spelen belangen die deels tegenstrijdig zijn, deels tegenstrijdig lijken en deels samenvallen. Alle partijen hebben belang bij een goede ruimtelijke kwaliteit die zich langere tijd houdt. Dit zorgt namelijk voor een aangenaam leefklimaat en behoud van de vastgoedwaarde. Tegelijkertijd hechten met name de particuliere bouwers en bezitters veel waarde aan het uitdragen van hun eigen smaak en wensen. Omdat die niet altijd overeenkomen met de smaken en wensen van de buren kan dit tot conflicten leiden.

Het beeldkwaliteitplan heeft tot doel de ruimtelijke kwaliteit van de wijk te waarborgen door een zekere kwaliteit en een zekere samenhang te vragen. Het doel daarbij is dat een praktisch werkbaar evenwicht gevonden wordt tussen de eigen wensen en de onderlinge samenhang in de bebouwing.

1.3 Welstandsbeleid en reikwijdte van het beeldkwaliteitplan

De gemeente Oldebroek heeft zijn welstandsbeleid vastgelegd in de welstandsnota. Het buitengebied rondom het dorp, inclusief de beoogde locatie van de nieuwe wijk, is welstandsgebied 1, Buitengebied Open Polder. De oude linten in het dorp behoren tot het welstandsgebied 4, Secundaire Lintbebouwing, en de overige woongebieden behoren tot het deelgebied 6a, Gemengde Bebouwing.



Lichtgroen	***1***	*Buitengebied open polder*
Rood	***4***	*Secundaire linten*
Lichtgeel	***6a***	*Gemengde bebouwing*

Sinds de laatste wijziging in de nota worden bouwplannen in alle drie deelgebieden niet getoetst door de welstandscommissie. Oosterwolde is daarom tegenwoordig geheel welstandsvrij. Wel hanteert de gemeenteraad als uitgangspunt dat nieuwe ontwikkelingen van een goede basis voorzien dienen te worden. Dat is de reden dat dit beeldkwaliteitplan is geschreven. Het zorgt voor een goede basis, zodat de wijk begint met hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit.

Beeldkwaliteitplannen hebben een beperkte geldingsduur. Het zijn immers documenten die de ontwikkeling begeleiden. Als de ontwikkeling is afgerond gaat het gebied over in een regulier welstandsgebied uit de gemeentelijke nota. In deze wijk gaat dat op een iets andere manier. Omdat de ontwikkeling van de gehele wijk in fasen gaat en misschien wel vijftien jaar gaat duren, zou toepassing van de bovengenoemde regel er toe leiden dat de eerste bewoners in de wijk gedurende vele jaren welstandsbeleid hebben, terwijl alle overige bewoners van Oosterwolde buiten de wijk dat niet hebben. Die ongelijkheid is ons inziens niet acceptabel en daarom is er voor gekozen dat het beeldkwaliteitplan per fase geldt tot en met de opleverdatum van het laatste bouwproject in die fase. Het begeleidt dus uitsluitend de ontwerp- en bouwfase. Dat kan er toe leiden dat een huiseigenaar direct na de oplevering met verbouwingen begint die niet conform het beeldkwaliteitplan zijn.

Dit wijst uiteraard nadrukkelijk op de taak om dit beeldkwaliteitplan te maken met zorgvuldige, realistische en op de toekomstige gebruiker afgestemde regels.

Na afronding van elke fase zal deze onderdeel gaan uitmaken van het welstandsgebied 6a, Gemengde Bebouwing. Dat is op dit moment welstandsvrij, maar het is uiteraard mogelijk dat de gemeenteraad daar in de toekomst anders over beslist. Deze overgang vindt automatisch plaats, omdat die beslissing bij de vaststelling van dit beeldkwaliteitplan is vastgelegd.

1.4 Gebruikers van het beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitplan zal door verschillende partijen worden gebruikt.

Als eerste zullen dit de architecten van de planmatige bebouwing zijn.

Als tweede zal het gaan om de individuele kavelkopers en hun ontwerpers. Zij zullen op basis van de bouwmogelijkheden uit het bestemmingsplan en dit beeldkwaliteitplan eerst moeten bepalen of zij daadwerkelijk hun gewenste woning kunnen realiseren, of in ieder geval uit de voeten kunnen met de regels die immers altijd ook beperkingen zijn. Zo ja, dan kunnen zij een kavel kopen. Vervolgens zal de ontwerper binnen de mogelijkheden een plan maken. De meeste kavelkopers zijn geen vakmensen. Toch willen wij dat ook zij goed begrijpen wat de doelen en regels van dit beeldkwaliteitplan zijn. Om die reden zijn de regels zo concreet mogelijk geformuleerd.

De gemeente zal voor het verlenen van de vergunning nagaan of een bouwplan voldoet aan de geldende regels. Of een bouwplan voldoet aan het beeldkwaliteitplan wordt getoetst door de welstandscommissie. De derde partij die het beeldkwaliteitplan hanteert is daarom de welstandscommissie.

Omdat alle partijen hetzelfde document hanteren zou je gemakkelijk kunnen denken dat men het daarom snel eens zal worden. De praktijk heeft uitgewezen dat dit niet zo is. Tekst en beeld kunnen altijd verschillend geïnterpreteerd worden. Ook heeft iedereen eigen wensen en zoekt men daarom soms de randen van de interpretatie op. Tot slot heeft iedere partij een eigen perspectief. De individuele kavelkoper denkt vaak vooral na over de binnenkant van het huis en aan de eigen smaak. De welstandscommissie daarentegen denkt vooral aan de samenhang tussen alle woningen en denkt daarmee veel meer van buiten naar binnen. Overleg in een vroeg stadium is daarom cruciaal voor een soepel proces en een goed resultaat.

Wij adviseren daarom alle initiatiefnemers en ontwerpers contact op te nemen met de welstandsadviseur op het moment dat zij vragen hebben over de betekenis of de regels van het beeldkwaliteitplan of op het moment dat zij een globaal schetsplan hebben. Vaak is dat zelfs al zinvol nog voordat een kavel is gekocht: een schetsidee of een voorbeeldfoto van een huis elders kan al voldoende zijn om een gesprek aan te gaan. Bij twijfel kunt u beter een keertje vaker komen dan misschien achteraf nodig bleek. Overleg in een vroeg stadium geeft alle ruimte om met elkaar de juiste richting te bepalen en elkaar op goede ideeën te brengen.

HOOFDSTUK 2 DE NIEUWE WIJK

2.1 De wijk als onderdeel van het dorp

Oosterwolde is ontstaan op een kruispunt van wegen doordat er telkens individuele panden zijn bijgebouwd. Langzamerhand ontstond zodoende een kern. Pas sinds de jaren 1960 zijn er planmatig wijkjes toegevoegd. Het karakter van Oosterwolde wordt daarom gekenmerkt door een kern van individuele panden waaromheen enkele planmatige wijken liggen. Schiksweg is de nieuwste planmatige uitbreiding.

De wijk komt ten noorden van de Schiksweg en ten westen van de Groote Woldweg. Via de Groote Woldweg kan de wijk per auto worden bereikt. De bestaande bebouwingsreeks aan de westzijde van de Groote Woldweg wordt met vier kavels voor vrijstaande woningen aangevuld. Deze kavels zijn deel van de wijkontwikkeling, maar sluiten in karakter aan op de Groote Woldweg. Zij vormen daarom een apart deelgebied.

Aan de zuidzijde is de wijk bereikbaar voor langzaam verkeer vanaf de knik in de Schiksweg. Aan de zuidwestzijde staat een school, aan de zuidoostzijde ligt een open weide waar paarden grazen. Deze weide zal open blijven. De wijk sluit hier vooral via het centrale plantsoen, de Groene wig, aan op de Schiksweg, waardoor vooral het groene beeld de relatie legt.

2.2 De wijk op zichzelf

De wijk is opgebouwd als een autonoom gebied dat is ingepast tussen de Schiksweg, de Groote Woldweg, een houtsingel aan de noordzijde en een sloot aan de westzijde. De ontsluitingen takken uiteraard aan op bestaande structuren, maar het stratenpatroon is zelfstandig.

De bebouwing in de wijk bestaat uit stroken seriematige bebouwing, dubbele woningen en vrijstaande woningen.

In het hart van de wijk ligt een wigvormig plantsoen met daaraan seriematige woningen die met hun voorgevel aan het voetpad langs het plantsoen liggen. Zij vormen daarmee het stedenbouwkundige hart van de wijk. De woningen zullen complexmatig ontwikkeld en (deels ook) beheerd worden.

Rondom deze groene wig ligt een variatie aan stroken, dubbele en vrijstaande woningen. Omdat de ontwikkeling meer dan tien jaar in beslag zal nemen is er bewust voor gekozen de verdeling van de woningtypen niet in detail vast te leggen. Hierdoor is er flexibiliteit om in te spelen op veranderende behoeften.

De wijk is een onderdeel van het dorp dat in principe is gegroeid als aaneenschakeling van vrijstaande woningen, met latere seriematige wijkjes. Dit beeldkwaliteitplan heeft tot doel de wijk zich te laten ontwikkelen tot een gebied bestaande uit zo veel mogelijk individuele woningen met elk hun eigen uitdrukking. Als hart ligt er wel het nadrukkelijk complexmatige plantsoen.

2.3 De delen van de wijk

De wijk is ingedeeld in de hieronder benoemde delen. Juist vanwege de flexibiliteit in de verdeling van woningtypen is een groot deel van de wijk niet ingedeeld op locatie, maar op woningtype. Voor elk wijkdeel volgen in hoofdstuk 4 de bebouwingsregels.

De Groote Woldweg

Aan de westzijde van de Groote Woldweg liggen vier kavels voor vrijstaande woningen. Deze vormen het eerste deelgebied. Zij sluiten in vormgeving en uitwerking aan op de vrijstaande woningen langs de Groote Woldweg.

De Groene wig

De seriematige bebouwing rondom het plantsoen wordt in de loop van de tijd ontworpen en ontwikkeld, omdat hij onderdeel is van meerdere bouwfasen. Toch wordt gestreefd naar een samenhangend beeld. Voor deze bebouwing zijn dan ook tamelijk strikte regels geschreven. De onderlinge samenhang tussen plantsoen en woningen is groot. De architectuur is nadrukkelijk complexmatig. De relatie met het groen is sterk en speelt daarom een rol in de architectuur.

De seriematige woningen

De wijk kent, behalve de rijtjes aan de Groene wig, enkele kleine seriematige blokjes. Deze zullen stuk voor stuk als één project worden gebouwd. Om het dorpse karakter te benadrukken zullen alle woningen een individueel vormgegeven accent krijgen.

De dubbele woningen

De dubbele woningen in de wijk kunnen deels in opdracht van de ontwikkelaar worden ontworpen en deels in opdracht van particuliere kavelkopers. Voor het uiteindelijke beeld maakt dat niet uit. De woningen krijgen zo veel mogelijk per tweetal een eigen karakter, bepaald op basis van de wensen van de toekomstige bewoners. Hoewel zij soms in rijtjes staan zal er geen repetitie optreden. Ook wordt gestimuleerd dat ze het uiterlijk van één grote villa krijgen waarin twee wooneenheden zijn opgenomen.

De vrijstaande woningen

De vrijstaande woningen kunnen deels in opdracht van de ontwikkelaar worden ontworpen en geheel of gedeeltelijk in opdracht van particuliere kavelkopers. Voor het uiteindelijke beeld maakt dat niet uit. De woningen krijgen zo veel mogelijk een eigen karakter, bepaald op basis van de wensen van de toekomstige bewoners. Er is geen repetitie: elke vrijstaande woning is uniek.

HOOFDSTUK 3 DE DEELGEBIEDEN

3.1 Overkoepelend thema

De wijk is bedoeld als een samenhangende ruimtelijke ontwikkeling. De wijk wil zich bovendien onderscheiden van de eerdere uitbreidingen die aan het dorp zijn verbonden. Om dat te ondersteunen wordt gebruik gemaakt van een overkoepelend thema dat is gebaseerd op het bestaande Oosterwolde. Aan de Groote Woldweg bevinden zich de twee hieronder afgebeelde opvallende panden.

Groote Woldweg 39

Groote Woldweg 41

Deze woningen zijn voorzien van een rijke detaillering in metselwerk, waarbij verschillende kleuren zijn gebruikt om decoratieve elementen toe te voegen. Deze detaillering is gekozen als inspiratie voor de nieuwe wijk.

Decoratieve elementen in het gevelvlak.

Decoratieve elementen langs de randen.

Hierboven een eenvoudig gemetseld kruisje.

Hiernaast een wit geschilderd gevelvlak dat aan de bovenzijde is afgezet met een muizentand met daarin één afwijkend gemetselde ruitvorm.

Iets verderop aan de Groote Woldweg, vinden we de bovenstaande effectieve en eenvoudige decoraties.

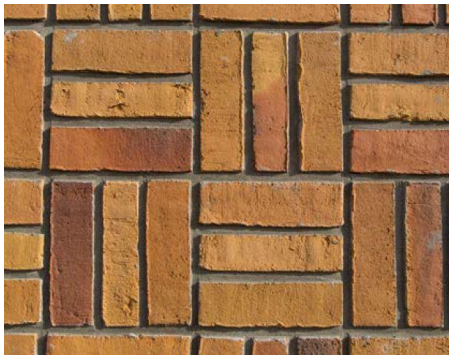
Op basis van deze traditionele detaillering zal elke woning een herkenbaar bescheiden element op de gevel krijgen waaruit een individueel karakter spreekt. De voorbeelden hierboven en hieronder dienen daarvoor als inspiratie. Een eigen variant is uiteraard welkom en zal, mits binnen de geest van deze opgave, worden toegejuicht.

De toepassing van twee verschillende gevelstenen plus de kruisvormen geven een rijk gedecoreerd beeld. In dit project steken de kruisjes ook uit het gevelvlak.

De decoratieve kruisvormen op beide foto's zijn hier de inspiratiebron.

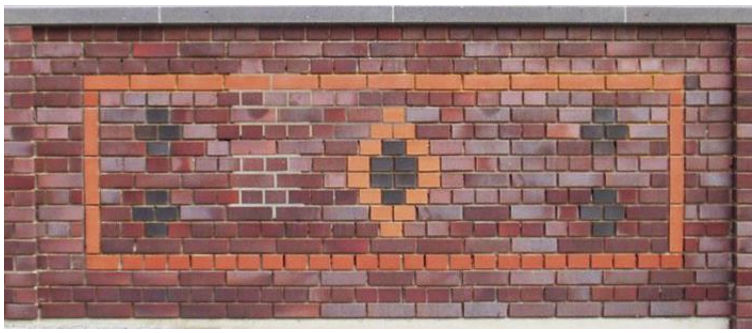
Ook het afwijkend gekleurde en gemetselde vlak naast de entree op de foto hieronder is een goed voorbeeld.

Diagonalen kunnen ook over de hele gevel doorlopen



Er kunnen verschillende stenen worden gebruikt. Kleurverschil ligt voor de hand, maar ook textuurverschil of een afwijkend metselverband kunnen worden gebruikt voor ornamentele toevoegingen.

Eén zo'n ornament in de gevel geeft al een heel eigen beeld aan de woning



3.2 Thema voor de Groene wig

De Groene wig is ontworpen als een landschappelijk en rustig woongebied. Het is een eenheid van vier blokken met seriematige woningen en het wigvormige plantsoen. Deze blokken hebben per definitie een seriematig karakter. Dat wordt ook niet ontkend in de architectuur. Tegelijkertijd zijn niet alle woningen identiek, omdat elke woning een uniek ornament op de gevel heeft.

De woningen zijn bereikbaar via een langzaamverkeersroute. De auto's staan geparkeerd in koffers tussen de blokken.

De woningen richten zich nadrukkelijk op de gezamenlijk gebruikte centrale groene ruimte. Zij krijgen voorgebieden die als privé buitenruimte de overgang vormen. Deze worden ingericht met een gebouwde verbijzondering, bijvoorbeeld een pergola. De materiaal- en kleurkeuze is afgestemd op het informele en rustige karakter.

Boven een stalen constructie

Rechts twee houten pergola's

Het gaat bij deze foto's om de pergolaconstructie. Niet om de bestrating of de overige inrichtingselementen.

3.3 Thema voor de overige woningen

Hoe de uiteindelijke verdeling van de woningen ook uitpakt, er zal ongetwijfeld een menging van vrijstaande, dubbele en rijwoningen ontstaan. Deze menging is dorps en past dan ook goed bij deze uitbreiding van het dorp Oosterwolde.

Het dorpse karakter wordt met name tot uitdrukking gebracht in de variatie tussen de woningen. In een historisch gegroeid dorp is vrijwel geen enkele woning identiek aan een andere. Dit geeft de kleinschalige korrel die zo in dorpen gewaardeerd wordt. Deze variatie wordt dan ook in zowel de stedenbouwkundige verdeling als de architectuur nadrukkelijk gezocht.

Tegelijkertijd is het in dorpen gebruikelijk dat elke bouwer zijn eigen smaak volgt. In het verleden was er altijd een zekere samenhang omdat de plaatselijke bouwers meestal een gezamenlijke stijl met een beperkt palet aan materialen, kleuren en details toepasten. De samenhang die hiermee werd bereikt tussen panden onderling leidde in de loop van de historie niettemin tot veel variatie doordat gedurende enkele eeuwen steeds verschillende stijlen, materialen, kleuren en details in de mode waren. Die historische variatie wordt tegenwoordig vaak in één keer over een nieuwe wijk uitgelegd. En dat gaat in Oosterwolde ook gebeuren, omdat ontwerpers en bewoners veel meer variatie kennen en ook willen dan vroeger.

Het beeldkwaliteitplan neemt dit als uitgangspunt en schrijft dan ook geen architectuurstijlen voor. Er wordt wel een zekere beperking in toe te passen materialen en kleuren gegeven. Verder is het overkoepelende thema voor metselwerk van toepassing.

Tot slot is er in feite één cruciale eis: de gekozen stijl dient zorgvuldig, consequent en evenwichtig te worden uitgewerkt. Het gaat bij de plannen veel meer om de kwaliteit van het ontwerp op zichzelf dan om het precieze uiterlijk of de aanpassing aan omliggende panden.

In het volgende hoofdstuk worden per woningcategorie de regels concreet uitgewerkt.

HOOFDSTUK 4 DE BEBOUWINGSREGELS

4.1 De Groote Woldweg

Dit gebied omvat de vier vrijstaande woningen langs de Groote Woldweg. Zij continueren de al bestaande reeks. Het zijn alle vier individuele woningen. Hier is veel vormgevingsvrijheid op zijn plaats.

Architectuur

1. De architectuurstijl is vrij. Het gekozen concept wordt helder, zorgvuldig en consequent doorgevoerd in vormgeving, materiaal, detaillering en kleur. Het huis is evenwichtig en samenhangend en heeft een dorpse sfeer.
2. De woning heeft een eigen identiteit en is dus herkenbaar anders dan de overige woningen aan de Groote Woldweg.
3. Dakkapellen, aan- en uitbouwen zijn onderdeel van de architectuur.

Materiaalkeuze

4. Natuurlijke en hoogwaardige materialen die mooier worden naarmate de tijd verstrijkt.
5. Gevel
   - Baksteen, hout, pleisterwerk of een combinatie hiervan
   - Ondergeschikte elementen in metaal zijn mogelijk
6. Dak
   - Keramische dakpan, riet

Detaillering

7. De wijze van detailleren sluit aan bij de gekozen architectuurstijl. Eventuele historische stijlen en hedendaagse bouwtechniek worden op een vanzelfsprekende manier bijeengebracht tot een overtuigend geheel.
8. De woningen hebben alle een kenmerkend element in het metselwerk.
9. Installatietechniek zoals doorvoeren of buitenunits van warmtepompen en airconditioning wordt zorgvuldig gepositioneerd of zo veel mogelijk uit het zicht geplaatst.

Kleur

10. Gevel
    - Baksteen warme tinten in de reeks geel, oranje, rood
    - Houtwerk gedekte kleuren of wit
    - Pleisterwerk lichte tinten
11. Dakbedekking
    - Dakpan naturel rood of zwart
    - Riet naturel

4.2 De Groene wig

Dit gebied omvat de vier seriematige rijen rondom het centrale groene gebied in de wijk. Elke rij heeft zijn eigen karakter, maar sluit als gevolg van de onderstaande regels wel aan op de andere rijen. Binnen de rij heeft elke woning een eigen kenmerkend accent.

Architectuur

1. De architectuurstijl is vrij. Het gekozen concept wordt helder, zorgvuldig en consequent doorgevoerd in vormgeving, materiaal, detaillering en kleur. Het project is evenwichtig en samenhangend en heeft een dorpse sfeer.
2. De woningen krijgen aan de voorgevel een gebouw element, bijvoorbeeld een pergola.
3. Kopgevels die zichtbaar zijn vanaf de parkeerkoffers of openbare weg zijn zorgvuldig ontworpen en niet blind. Zij hebben ten minste één gevelopening. Ornamentiek kan ondersteunden werken.
4. Dakkapellen, aan- en uitbouwen zijn onderdeel van de architectuur.

Materiaalkeuze

5. Natuurlijke en hoogwaardige materialen die mooier worden naarmate de tijd verstrijkt.
6. Gevel
   - Baksteen
   - Ondergeschikte elementen in hout, metaal of pleisterwerk zijn mogelijk
7. Dak
   - Keramische dakpan

Detaillering

8. De wijze van detailleren sluit aan bij de gekozen architectuurstijl. Eventuele historische stijlen en hedendaagse bouwtechniek worden op een vanzelfsprekende manier bijeengebracht tot een overtuigend geheel.
9. De woningen hebben alle een kenmerkend element in het metselwerk.
10. Installatietechniek zoals doorvoeren of buitenunits van warmtepompen en airconditioning wordt zorgvuldig gepositioneerd of zo veel mogelijk uit het zicht geplaatst.

Kleur

11. Gevel
    - Baksteen warme tinten in de reeks geel, oranje, rood
    - Houtwerk gedekte kleuren of wit
    - Pleisterwerk lichte tinten
12. Dakbedekking
    - Dakpan naturel rood of zwart

4.3 Rijwoningen

Deze paragraaf behandelt de rijwoningen die niet langs de Groene wig zijn gelegen. Deze woningen zijn bouwkundig deel van een serie, maar krijgen elk een individueel uiterlijk.

Bij de bouw van projectmatige woningen is het gebruikelijk meerwerkopties aan te bieden. Deze zijn uitstekend geschikt om de individuele variatie te vergroten, waardoor zij bijdragen aan het doel van dit beeldkwaliteitplan. Het zou goed zijn de kopers tekeningen van alle mogelijke meerwerkopties bij de koop mee te geven. Als zij dan later zelf aan de slag gaan kunnen zij deze als voorbeeld nemen. Hiermee wordt gestimuleerd dat hoogwaardige, bij de architectuur passende oplossingen worden gekozen. Garanties zijn er niet, maar in een wijk zonder welstandsbeleid kan een positieve stimulans veel opleveren.

Architectuur

1. De architectuurstijl is vrij. Het gekozen concept wordt helder, zorgvuldig en consequent doorgevoerd in vormgeving, materiaal, detaillering en kleur. Het project is evenwichtig en samenhangend en heeft een dorpse sfeer.
2. Kopgevels die zichtbaar zijn vanaf de parkeerkoffers of openbare weg zijn zorgvuldig ontworpen en niet blind. Zij hebben ten minste één gevelopening. Ornamentiek kan ondersteunden werken.
3. Dakkapellen, aan- en uitbouwen zijn onderdeel van de architectuur.

Materiaalkeuze

4. Natuurlijke en hoogwaardige materialen die mooier worden naarmate de tijd verstrijkt.
5. Gevel
   - Baksteen
   - Ondergeschikte elementen in hout, metaal of pleisterwerk zijn mogelijk
6. Dak
   - Keramische dakpan

Detaillering

7. De wijze van detailleren sluit aan bij de gekozen architectuurstijl. Eventuele historische stijlen en hedendaagse bouwtechniek worden op een vanzelfsprekende manier bijeengebracht tot een overtuigend geheel.
8. De woningen hebben alle een kenmerkend element in het metselwerk.
9. Installatietechniek zoals doorvoeren of buitenunits van warmtepompen en airconditioning wordt zorgvuldig gepositioneerd of zo veel mogelijk uit het zicht geplaatst.

Kleur

10. Gevel
    - Baksteen warme tinten in de reeks geel, oranje, rood
    - Houtwerk gedekte kleuren of wit
    - Pleisterwerk lichte tinten
11. Dakbedekking
    - Dakpan naturel rood of zwart

4.4 Dubbele woningen

Deze paragraaf behandelt alle dubbele woningen in de wijk. Het is gebruikelijk dat dubbele woningen symmetrisch zijn gebouwd: de linker woning is dan gespiegeld gelijk aan de rechter. Dat hoeft echter niet. De ene woning kan groter zijn dan de andere. Ook kan de ene een dwarskap hebben en de andere een langskap. Er zijn vele variaties. In het verleden zijn dubbele woningen vaak zodanig uitgevoerd dat ze samen op één grote villa lijken. Wij willen de vrije kavelkopers uitnodigen hier met hun buren over na te denken. Ook de architecten van de projectmatige woningen worden uitgenodigd dit thema op te pakken. Asymmetrie is dus geen eis, wel een wens om zodoende het dorpse karakter te ondersteunen. Symmetrische dubbele eenheden zijn dus wel toegestaan.

Repetitie van identieke dubbele eenheden is echter niet passend bij de dorpse sfeer. Daarom is onderlinge variatie in de gevelopbouw of massaopbouw noodzakelijk en mogen geen identieke dubbele eenheden naast elkaar komen. De variatie kan worden gezocht in alle aspecten van de architectuur: kleur en materiaal, maar ook vormgeving en plaatsing van gevelopeningen, de hoogte van de dakgoot of kap, de dakhelling, de nokrichting, toepassing van erkers of uitbouwen, etc.

Bij de bouw van projectmatige woningen is het gebruikelijk meerwerkopties aan te bieden. Deze zijn uitstekend geschikt om de individuele variatie te vergroten, waardoor zij bijdragen aan het doel van dit beeldkwaliteitplan. Het zou goed zijn de kopers tekeningen van alle mogelijke meerwerkopties bij de koop mee te geven. Als zij dan later zelf aan de slag gaan kunnen zij deze als voorbeeld nemen. Hiermee wordt gestimuleerd dat hoogwaardige, bij de architectuur passende oplossingen worden gekozen. Garanties zijn er niet, maar in een wijk zonder welstandsbeleid kan een positieve stimulans veel opleveren.

Architectuur

1. De architectuurstijl is vrij. Het gekozen concept wordt helder, zorgvuldig en consequent doorgevoerd in vormgeving, materiaal, detaillering en kleur. Het project is evenwichtig en samenhangend en heeft een dorpse sfeer.
2. Elke dubbele eenheid heeft een individueel uiterlijk. In eenzelfde straatwand bevinden zich geen projecten met gelijk uiterlijk.
3. Kopgevels die zichtbaar zijn vanaf de parkeerkoffers of openbare weg zijn zorgvuldig ontworpen en niet blind. Zij hebben ten minste één gevelopening. Ornamentiek kan ondersteunden werken.
4. Dakkapellen, aan- en uitbouwen zijn onderdeel van de architectuur.

Materiaalkeuze

5. Natuurlijke en hoogwaardige materialen die mooier worden naarmate de tijd verstrijkt.
6. Gevel
   - Baksteen
   - Ondergeschikte elementen in hout, metaal of pleisterwerk zijn mogelijk
7. Dak
   - Keramische dakpan

Detaillering

8. De wijze van detailleren sluit aan bij de gekozen architectuurstijl. Eventuele historische stijlen en hedendaagse bouwtechniek worden op een vanzelfsprekende manier bijeengebracht tot een overtuigend geheel.
9. De woningen hebben alle een kenmerkend element in het metselwerk.
10. Installatietechniek zoals doorvoeren of buitenunits van warmtepompen en airconditioning wordt zorgvuldig gepositioneerd of zo veel mogelijk uit het zicht geplaatst.

Kleur

11. Gevel
    - Baksteen warme tinten in de reeks geel, oranje, rood
    - Houtwerk gedekte kleuren of wit
    - Pleisterwerk lichte tinten
12. Dakbedekking
    - Dakpan naturel rood of zwart

4.5 Vrijstaande woningen

Deze paragraaf behandelt alle vrijstaande woningen in de wijk. Elke woning heeft maximale mogelijkheden tot een eigen expressie. Repetitie is hier uitgesloten. Geen twee woningen in de gehele wijk zijn gelijk.

Architectuur

1. De architectuurstijl is vrij. Het gekozen concept wordt helder, zorgvuldig en consequent doorgevoerd in vormgeving, materiaal, detaillering en kleur. Het project is evenwichtig en samenhangend en heeft een dorpse sfeer.
2. Elke woning heeft een individueel uiterlijk.
3. De voorgevel heeft een representatief karakter: het gezicht van de woning is gericht op de straat.
4. Kopgevels die zichtbaar zijn vanaf de parkeerkoffers of openbare weg zijn zorgvuldig ontworpen en niet blind. Zij hebben ten minste één gevelopening. Ornamentiek kan ondersteunden werken.
5. Dakkapellen, aan- en uitbouwen zijn onderdeel van de architectuur.

Materiaalkeuze

6. Natuurlijke en hoogwaardige materialen die mooier worden naarmate de tijd verstrijkt.
7. Gevel
   - Baksteen, hout, metaal of pleisterwerk
8. Dak
   - Keramische dakpan
   - Riet

Detaillering

9. De wijze van detailleren sluit aan bij de gekozen architectuurstijl. Eventuele historische stijlen en hedendaagse bouwtechniek worden op een vanzelfsprekende manier bijeengebracht tot een overtuigend geheel.
10. De woningen hebben alle een kenmerkend en individueel element in het metselwerk.
11. Installatietechniek zoals doorvoeren of buitenunits van warmtepompen en airconditioning wordt zorgvuldig gepositioneerd of zo veel mogelijk uit het zicht geplaatst.

Kleur

12. Gevel
    - Baksteen warme tinten in de reeks geel, oranje, rood
    - Houtwerk gedekte kleuren of wit
    - Pleisterwerk lichte tinten
13. Dakbedekking
    - Dakpan naturel rood of zwart