adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

Bestemmingsplan | Bijlagen bij regels

Vroomshoop-Oost 3, woongebied

Gemeente Twenterand

Datum: 14 oktober 2024

Projectnummer: 210303

ID: NL.IMRO.1700.BPVHVhOostFase3WG-vas1

INHOUD

BIJLAGEN BIJ REGELS

Bijlage 1: Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 2: Functies en waterwinning

Bijlage 1: Beeldkwaliteitsplan

Vroomshoop Oost fase 3

Stedenbouwkundig plan

10 juli 2024

Inleiding

Structuurschets Vroomshoop Oost

In Vroomshoop is Vroomshoop-Oost sinds eind jaren ‘90 in ontwikkeling. De ontwikkeling beslaat de realisatie van een oostelijke randweg, de Europasingel, een bedrijventerrein en een woningbouwlocatie. Aan de basis van de ontwikkeling staat de structuurschets Vroomshoop Oost, waarin deze structuur is af te lezen.
De afgelopen 20 jaar zijn fase 1 en 2 van het beoogde woongebied gerealiseerd (de laatste subfase 2c wordt momenteel gebouwd).
Voorliggend stedenbouwkundig plan voorziet in de afronding van het woongebied met fase 3.

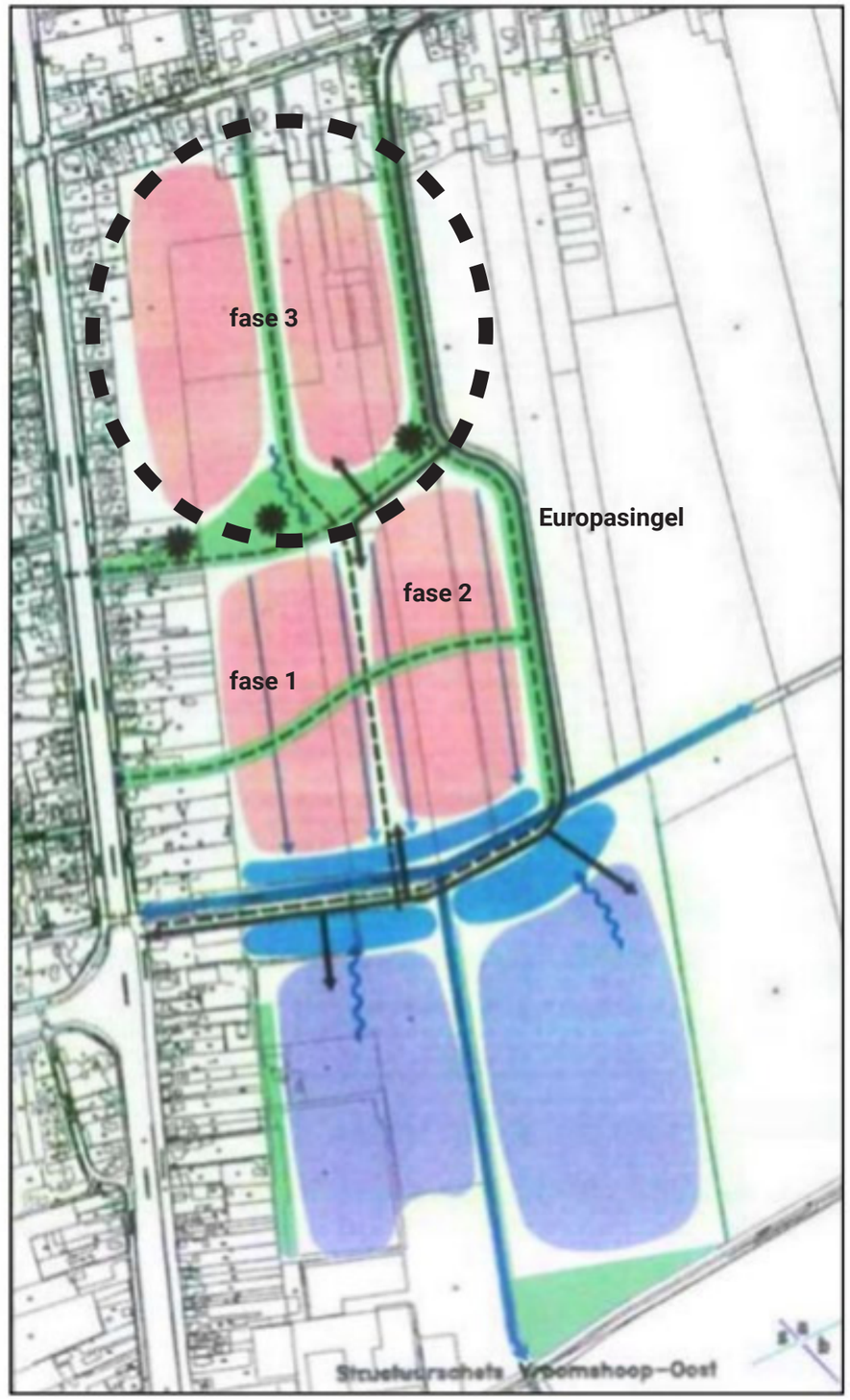
Sleutelproject provincie Overijssel

De realisatie van Vroomshoop Oost fase 3 is aangemerkt als een sleutelproject voor de provincie Overijssel. Daarmee wenst de provincie de woningbouw te stimuleren. Voor Vroomshoop Oost fase 3 is een programma van circa 250 woningen voorzien met een groot aandeel betaalbare woningen.

Gezien de omvang van het programma en een gefaseerde ontwikkeling is een flexibel stedenbouwkundig plan beoogd, dat in kan spelen op de actuele woningbehoefte. Een prettige, groene en toekomstbestendige woonomgeving is het uitgangspunt.

Nieuwbouw Oranjeschool

De huidige Oranjeschool ligt aan de Oranjestraat. Deze school is sterk verouderd en de gemeente Twenterand heeft besloten tot nieuwbouw van deze school. Het nieuwe kindcentrum zal centraal in de woonbuurt een nieuwe plek krijgen. Zo ligt het kindcentrum centraal tussen verschillende woonbuurten en kent dit een goede aansluiting op voetgangers en fietsverbindingen.
De plek van de oude school maakt ook deel uit van het plangebied en biedt ruimte voor woningbouw.



Impressie plangebied



Zicht op fase 3



Centrale as tussen fase 1 en 2



Rand van fase 1 met op de achtergrond de bestaande Oranjeschool

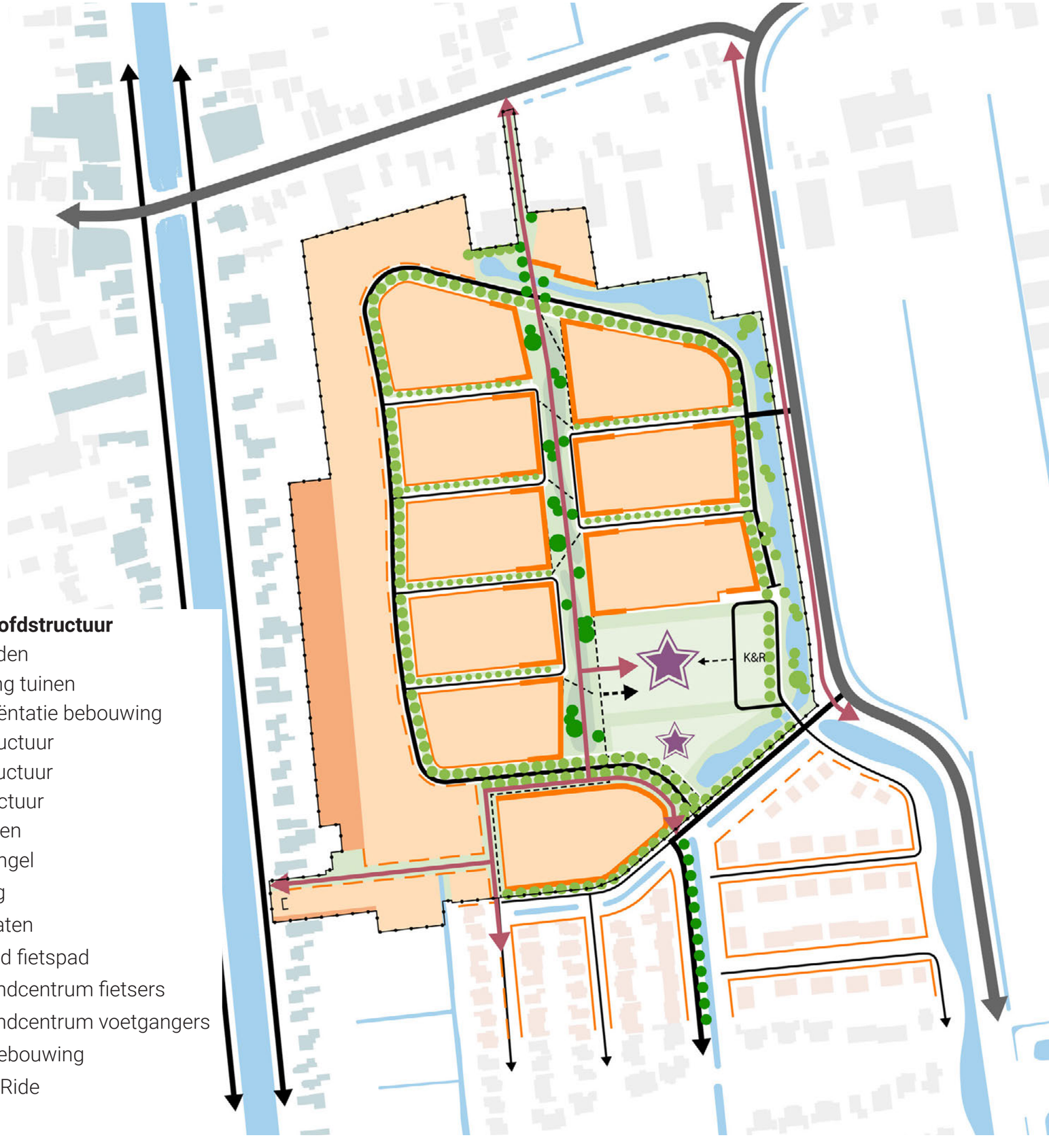


Groene Lob in fase 1

Ruimtelijke hoofdstructuur

De ruimtelijke hoofdstructuur van het plan sluit aan bij de ruimtelijke structuurschets. Een centrale noord-zuid gerichte groenzone vormt de hart van het plan en sluit aan bij de oorspronkelijke verkavelingsrichting. Door deze groenzone slingert een fietsroute tussen de Tonnendijk en de Oranjestraat. Het nieuwe kindcentrum (de nieuwe Oranjeschool) ligt aan deze groene as centraal in de nieuwe woonbuurt. Deze is hierdoor optimaal bereikbaar voor fietsers en voetgangers, zowel voor de toekomstige bewoners als ook kinderen uit fase 1 en 2 en van elders uit Vroomshoop.
Tevens is een goede verkeersafwikkeling vanaf de Europasingel richting de K&R gewaarborgd, waarbij het aantal kruisingen met fietsers zoveel mogelijk is beperkt.
Een ander belangrijk element is het doorzetten van de water- en groenzone langs de Europasingel. Hiermee realiseren we een fraaie dorpsrand met uitzicht op de het buitengebied. De reeds bestaande vrijliggende fietspaden langs de Europasingel profiteren ook van deze dorsprand.

Vanaf de Europasingel vormt een ‘dorpsring’ de hoofdontsluiting van fase 3. De dorpsring krijgt een nieuwe aansluiting op de Eiropasingel aan de noordzijde van het plan. Vanaf deze dorpsring zijn de woonvelden aan weerszijden te ontsluiten. De woonstraten vormen lussen, zodat hulpdiensten en vuilnisdiensten bij de woningen kunnen op komen. Alle woonstraten bieden doorzicht naar de centrale groenzone, die tevens als wadi dienst doet. Op een aantal plekken grenzen woningen direct aan de centrale groenzone.
Naast het nieuwe kindcentrum biedt de entree naar de wijk ook ruimte voor een tweede accent in de vorm van een woonzorgvoorziening.
Aan de Oranjestraat is het van belang om een woning te realiseren die zich voegt tussen de bestaande lintbebouwing aan het kanaal.



Ruimtelijke hoofdstructuur

- Woonvelden
- Uitbreiding tuinen
- Hoofdoriëntatie bebouwing
- Groenstructuur
- Waterstructuur
- Laanstructuur
- Parkbomen
- Europasingel
- Dorpsring
- Woonstraten
- Vrijliggend fietspad
- Entree kindcentrum fietsers
- Entree kindcentrum voetgangers
- Accent bebouwing
- Kiss and Ride

Proefverkaveling

Hiernaast is de proefverkaveling getoond, die laat zien hoe de woningen binnen de ruimtelijke hoofdstructuur kunnen worden ingepast.

Aan de centrale groenzone ligt het nieuwe, alzijdige kindcentrum met de hoofdentree voor fietsers en voetgangers aan de groenzone. De Kiss& Ride ligt aan de andere zijde van het kindcentrum wat voor een duurzame scheiding van verkeersstromen zorgt en de veiligheid ten goede komt. Tevens is er nabij de entree vanaf de Europasingel een woonzorgvoorziening gesitueerd. Samen vormen deze bijzondere functies de entree tot de nieuwe woonbuurt.

Met de bestaande woningen aan de Oranjestraat zijn afspraken gemaakt over de uitbreiding van hun achtertuinen, zoals ook bij hun noordelijke buren het geval is. Langs de dorpsring situeren we vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen tegen deze achtertuinen om een geleidelijke overgang van de lintbebouwing naar het nieuwe woongebied te maken. In de woonvelden aan weerszijden van de centrale groenzone zijn veelal rijwoningen gesitueerd die georiënteerd zijn op de centrale groenzone, de dorpsring of de aangrenzende woonstraten. Deze worden afgewisseld met enkele twee-onder-één-kap en vrijstaande woningen.

Op de plek van de voormalige Oranjeschool is ruimte voor nieuwe woningen. Één woning voegt zich in het lint aan de Oranjestraat. De overige vrijstaande woningen liggen aan de fietsstraat die toegang tot de nieuwe woonbuurt biedt.



Programma proefverkaveling

In de proefverkaveling zijn 250 woningen ingepast. Hieronder zijn ook 22 woon-zorgeenheden voor demente ouderen op een kavel van circa 2000 m^2. Deze eenheden zijn meegerekend in het aandeel sociale huur.

Het programma voldoet aan de hoofdindeling van 30% sociale huur, 40% betaalbaar en 30% dure woningen. De afbeelding hiernaast laat zien dat het de intentie is om in elke fase een mix van woningen te realiseren en zo een gemengde buurt te realiseren. De nieuwe woonbuurt is straks ook geschikt voor ouderen door een flink aantal levensloopbestendige woningen met een volledig woonprogramma op de begane grond. Tevens bieden de rijwoningen in sociale en betaalbare segment ook goede mogelijkheden voor starters om een passende woning te vinden. Ook kan het aanbod aan goede levensloopbestendige woningen ervoor zorgen dat er enige doorstroming vanuit Vroomshoop plaatsvindt, waardoor er passende woningen voor starters vrij komen.

Het beoogde programma draagt bij aan de realisatie van een gevarieerde, gemengde woonbuurt.

type	aantal	percentage
Sociaal levensloop 6,6	44	18%
Sociaal 5,1	10	4%
Zorgwoningen	22	9%
Betaalbaar 5,4	99	40%
Tweekapper	50	20%
Vrijstaand	25	10%
Kindcentrum (school, bso, kinderdagverblijf)		
	250 woningen	



Parkeren proefverkaveling

De proefverkaveling toont aan dat er ruim voldoende parkeren mogelijk is binnen het stedenbouwkundig plan. Uitgangspunt is dat de vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen twee parkeerplaatsen op eigen terrein hebben. Rijwoningen parkeren in de openbare ruimte. Daarvoor zijn een aantal parkeerkoffers ingepast om parkeren zoveel mogelijk aan het zicht te onttrekken.

Aanvullend is langs de dorpsring en in de woonstraten overwegend aan één zijde langsparkeren mogelijk. Indien daarmee nog niet voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden, kunnen incidenteel enkele geclusterde haaksparkeerplaatsen aan de woonstraten gesitueerd worden of langs de dorpsring langsparkeren aan twee zijden. Dit is in de proefverkaveling te zien in de oostelijke helft van het plan en aan de zuidzijde van de dorpsring. De exacte situering van parkeerkoffers en haaks parkeerplaatsen is flexibel en afhankelijk van het in te passen programma in de uitwerking. Andersom is het ook mogelijk om meer groen te realiseren als er gezien het beoogde programma in de uitwerking sprake is van overcapaciteit bij parkeren. Zo biedt het stedenbouwkundig plan flexibiliteit bij de uitwerking van het plan.

Voor de woon-zorgvoorziening gaan we uit van parkeren in directe nabijheid van het woon-zorggebouw. Er is in eerste instantie uitgegaan van 8 parkeerplaatsen, maar desgewenst zijn ca. 5 aanvullende parkeerplaatsen langs de dorpsring mogelijk.
Voor het kindcentrum zijn in de basis 30 kort parkeren en K&R plekken gerealiseerd en minimaal 19 (lang) parkeerplekken voor personeel. Desgewenst is het aantal K&R plekken uit te breiden met 10 mocht dat nodig zijn.

Zie voor een nadere onderbouwing van verkeer en parkeren het verkeerskundig onderzoek dat in het kader van deze ontwikkeling is uitgevoerd.



Groen- en waterstructuur

Duurzaamheid

Met de realisatie van Vroomshoop Oost fase 3 streven we naar een duurzame woonbuurt. Daarbij streven we volgende ambities na:

- ruimte voor groen/natuur om de biodiversiteit te versterken. Dit vraagt enerzijds om voldoende groen en anderzijds ook aan een inrichting die bijdraagt aan het versterken van de biodiversiteit
- een klimaatbestendige (hitte, droogte en water) woonbuurt; hiervoor is het van belang om minimaal verharding toe te passen en een goede waterhuishouding te realiseren waarbij water zoveel mogelijk kan worden vastgehouden. Ook bomen die zorgen voor verkoeling zijn van belang.
- Beperken van materiaalgebruik en waar mogelijk inzetten op circulaire en/of natuurlijke materialen (bijv. speelaanleidingen).

Waterhuishouding

Met de waterpartij langs de Europasingel en de wadi's in de centrale groenzone voorzien we in voldoende waterberging voor een klimaatbestendige woonbuurt. De ambitie is om het water bovengronds te laten afstromen naar de groen- en bergingsvoorzieningen. Voor de waterpartij langs de Europasingel is de ambittie om aan één zijde een natuurvriendelijke oever te realiseren.

Zie voor een nadere onderbouwing het waterhuishoudkundig plan.

Groenstructuur

De ambitie is een groene aantrekkelijke woonbuurt te realiseren, waar in elke straat ruimte is voor groen met bomen. Bomen brengen verkoeling en vergroten de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte. Langs de dorpsring realiseren we een laanstructuur aan één zijde. Ook de woonstraten bieden ruimte voor een bomen aan één zijde. Voor alle bomen geldt dat we inheemse en gevarieerde soorten nastreven om de biodiversiteit te bevorderen. Voor de bermen en wadi's streven we naar ecologisch beheerd bloemrijk grasland. Zo creëren we een aantrekkelijke leefomgeving voor onder meer vogels, insecten en vlinders. De wadi's krijgen tevens een dubbelfunctie met speelaanleidingen voor kinderen.



Profielen

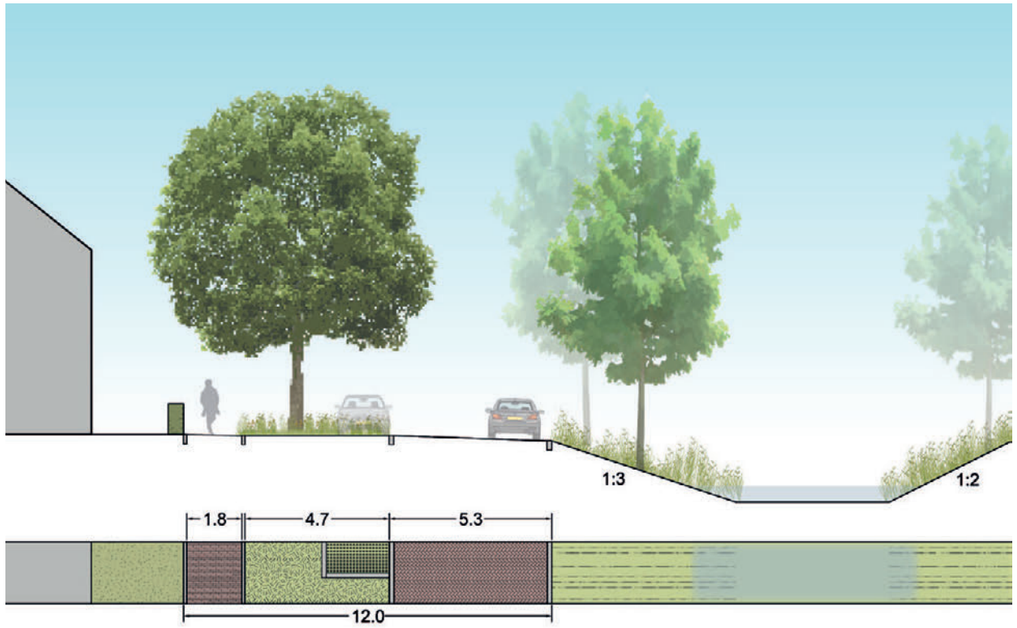
Dorpsring

De dorpsring krijgt een profiel van 12m breed.

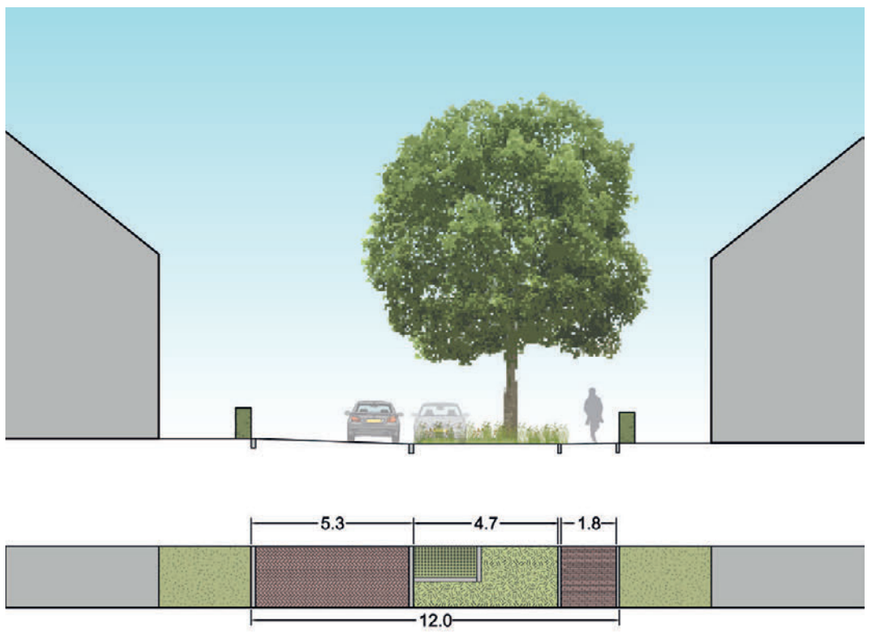
De exacte invulling binnen het profiel zal in het inrichtingsplan worden uitgewerkt. De profielen hiernaast geven de ambities weer.

Ambities:

- Zachte overgang van dorp naar het buitengebied door middel van een ruime groenstrook met watergang.
- Ruime groenstroken en weinig verharding door smalle rijwegen, een toegankelijk voetpad aan één zijde en parkeren op grasbetonstenen.
- De hoofdgroenstructuur volgt de hele dorpsring. 1e tot 2e grootte bomen met variatie in (inheemse) soorten om de biodiversiteit te versterken en hittestress te voorkomen.
- Groenstroken met kruiden- en bloemrijkmengsel en ecologisch beheer om de biodiversiteit te versterken.
- Water zoveel mogelijk bovengronds (via bermen en wegen op één oor) laten afstromen naar bergingsvoorzieningen.
- Voor de waterpartij langs de Europasingel is de ambitie een flauwe oever (minimaal 1:3) met inheemse beplanting ten behoeve van de biodiversiteit en waterkwaliteit.
- Groene erfafscheidingen (op eigen terrein) versterken de uitstraling van de groene woonbuurt, zie ook beeldkwaliteitplan.



Principe profiel dorpsring met watergang



Principe profiel dorpsring







Profielen

Centrale parkzone

De centrale parkzone krijgt een profiel van circa 25m breed (inclusief de flankerende woonstraten). De breedte varieert licht.

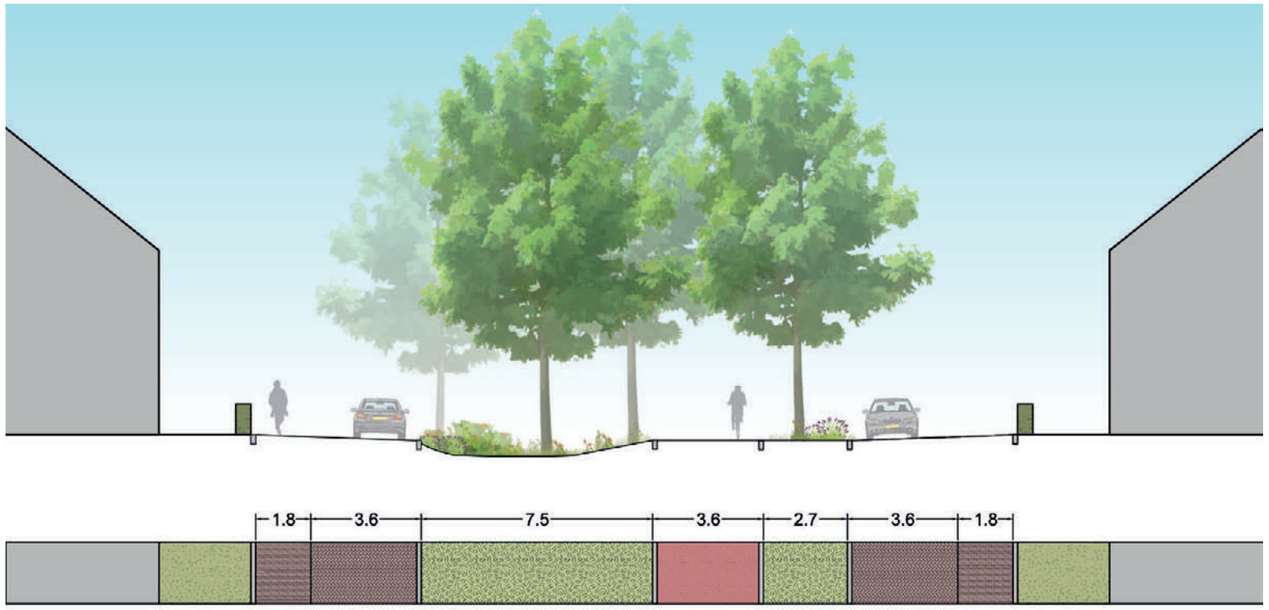
De exacte invulling binnen het profiel zal in het inrichtingsplan worden uitgewerkt. De profielen hiernaast geven de ambities weer.

Ambities:

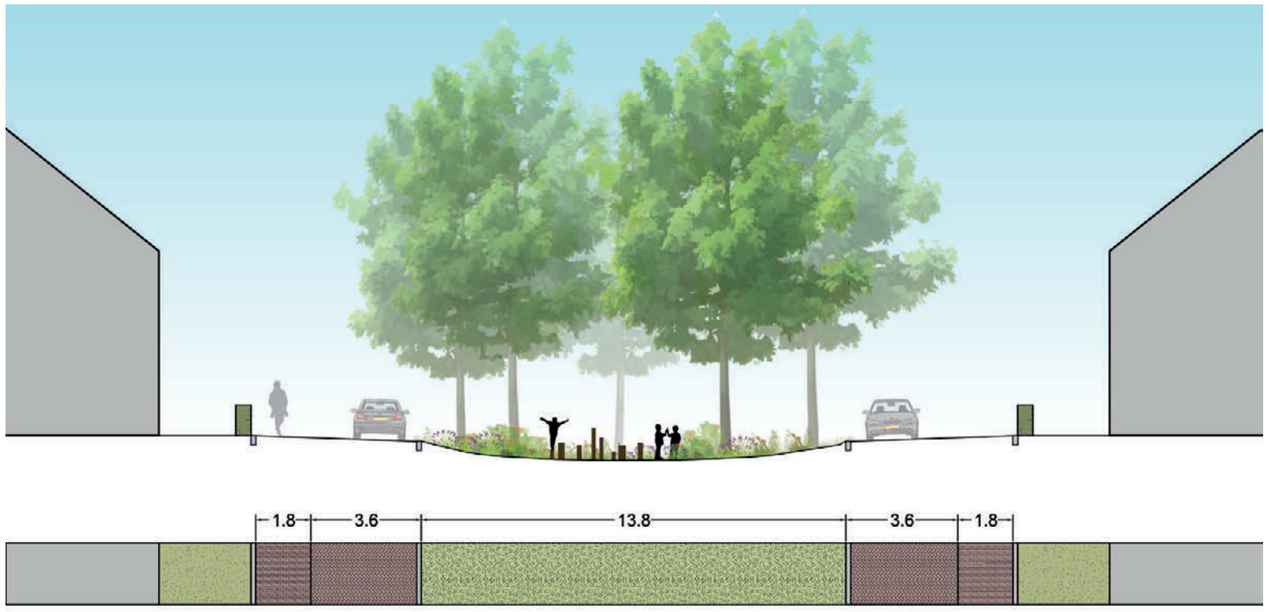
- Ruime centrale groenzone met bomen, heesters en bloeiende planten.
- Landschappelijke wadi's met flauwe taluds
- Smalle straten, die niet uitnodigen om langs te parkeren
- Speelaanleidingen voor kinderen in en flankerend aan de wadi's.
- Natuurlijke sfeer door het gebruik van natuurlijke elementen zoals: inheemse beplanting, boomstammen, takken, keien en water.
- Ambitie om diverse soorten bomen en planten en ecologisch beheer toe te passen t.b.v. de versterking van de biodiversiteit en het waar mogelijk voorkomen van uitval door ziektes en plagen.



Speelaanleidingenmet natuurlijke materialen in wadi



Principe profiel parkzone met fietspad



Principe profiel parkzone met fietsen over woonstraat

Profielen

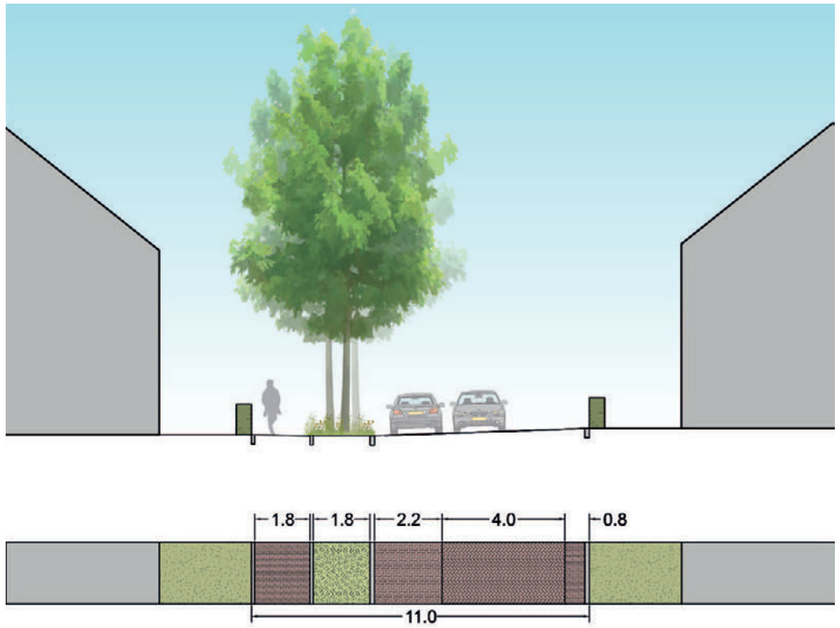
Woonstraat

De woonstraten krijgen een profiel van 11m breed.

De exacte invulling binnen het profiel zal in het inrichtingsplan worden uitgewerkt. Het profiel hiernaast geeft de ambities weer.

Ambities:

- Smalle rijbaan met langsparkeren aan één zijde. Optisch smallere indeling van de rijbaan door een 'loopstrook' langs de woningen.
- Toegankelijk voetpad aan één zijde van het profiel gescheiden onder de bomen en middels groene berm gescheiden van de rijbaan.
- Bij voorkeur situering op één niveau van alle verharding om een dorpse uitstraling te realiseren en oppervlakkige afstroming van water mogeljik te maken.
- Groenstroken met kruiden- en bloemrijkmengsel en ecologisch beheer om de biodiversiteit te versterken.
- Groene erfafscheidingen (op eigen terrein) versterken de uitstraling van de groene woonbuurt, zie ook beeldkwaliteitplan.



Principe profiel Woonstraat







Groen ingepaste parkeerkoffer

Vroomshoop Oost fase 3

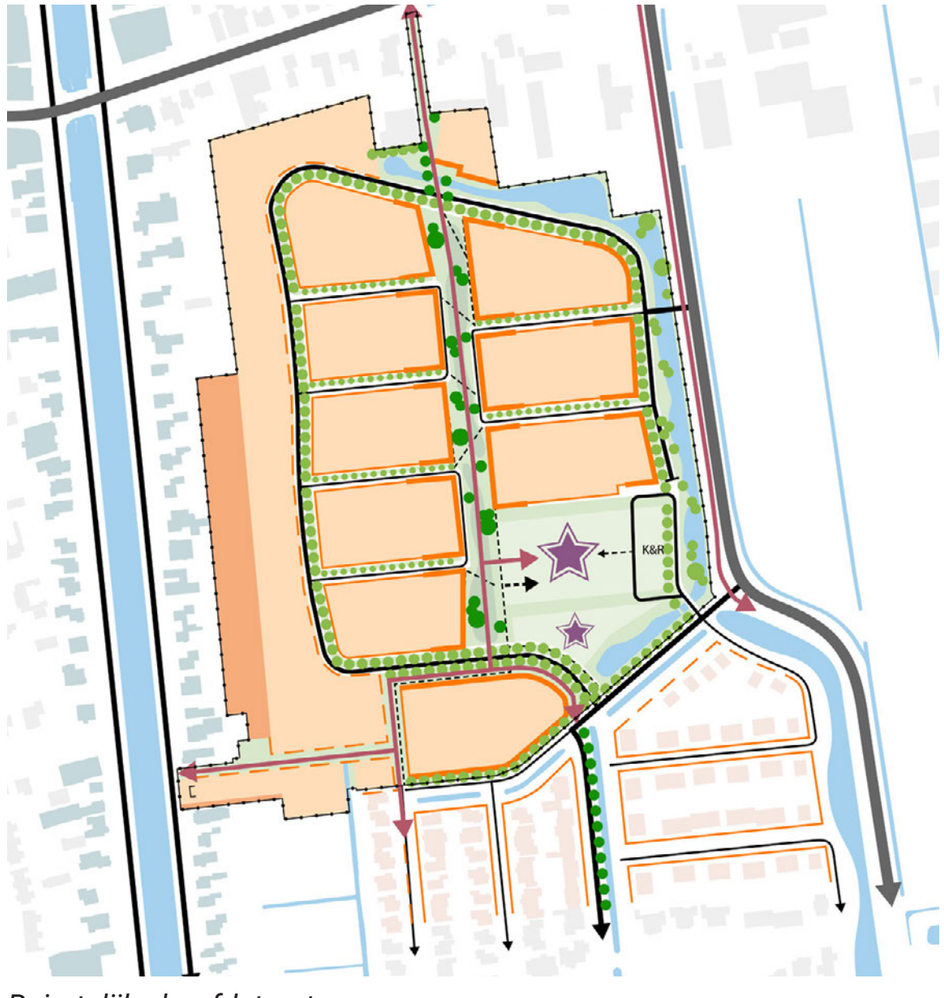
Beeldkwaliteitplan

10 juli 2024

Inleiding

De ontwikkeling van Vroomshoop Oost fase 3 vormt de voltooiing van de oostzijde van Vroomshoop tot aan de Europasingel. Met de ontwikkeling zijn maximaal 250 woningen beoogd. De ontwikkeling staat niet op zichzelf, want vanaf eind jaren ’90 is de ontwikkeling van Vroomshoop Oost fasegewijs verlopen.

Hiernaast is de proefverkaveling uit het stedenbouwkundig plan afgebeeld. Het stedenbouwkundig plan kan flexibel ontwikkeld worden binnen de vastgelegde ruimtelijke hoofstructuur, die vertaald is in het bestemmingslpan.



Ruimtelijke hoofdstructuur



Proefverkaveling stedenbouwkundig plan

Relatie met de welstandsnota

Voor de eerdere fases van Vroomshoop-Oost is een beeldkwaliteitplan vastgesteld om de beoogde sfeer en uitstraling van de bebouwing en erf- inrichting vast te leggen. Voorliggend beeldkwaliteitplan doet hetzelfde voor fase 3 en zal gelijktijdig met het bestemmingsplan worden vastgesteld als aanvulling op het gemeentelijke welstandsbeleid.

Bij de ontwikkeling van bouwplannen zal de dorpsbouwmeester de ontwerpen voor de woningen toetsen aan voorliggend beeldkwaliteitplan.

Algemene welstandscriteria voor het kindcentrum

Centraal in het gebied is ook de nieuwbouw van een kindcentrum (ter vervanging van de huidige Oranjeschool) beoogd. De school vraagt qua ligging, massa en inpassing om een specifiek en hoogwaardig ruimtelijk ontwerp. Daarbij staan een alzijdig karakter én een goede samenhang met de inrichting van de buitenruimte voorop. Een groene klimaatadaptieve inrichting van de buitenruimte is daarbij het uitgangspunt.

Voor de beeldkwaliteitseisen voor de school verwijzen we naar de Algemene criteria uit de Welstandsnota 2012 (pagina 97-98). Dit geeft enerzijds de vrijheid aan de architect om een eigentijdse, toekomstbestendige school te ontwerpen, waarbij de algemene criteria houvast geven om te toetsen aan de redelijke eisen van welstand.













Ambitie: een hoogwaardig ruimtelijk ontwerp voor het nieuwe kindcentrum

Beeldkwaliteit in deelgebieden

In de eerdere fases van Vroomshoop-Oost is onderscheid gemaakt tussen het lint en de straten. Het lint omvat de centrale as tussen fase 1 en 2. De straten omvatten alle overige woningen. Voor fase 3 maken we onderscheid tussen de zones:

Dorpsring

Deze zones kennen een lange lijn aansluitend bij de oorspronkelijke verkavelingsrichting in het landschap (zoals het kanaal Almelo de Haandrik). Hier is afwisseling en variatie gewenst van losse bebouwing in één of twee bouwlagen met een kap. De woningen mogen ten opzichte van elkaar verspringen en zijn door de architectuur individueel herkenbaar.

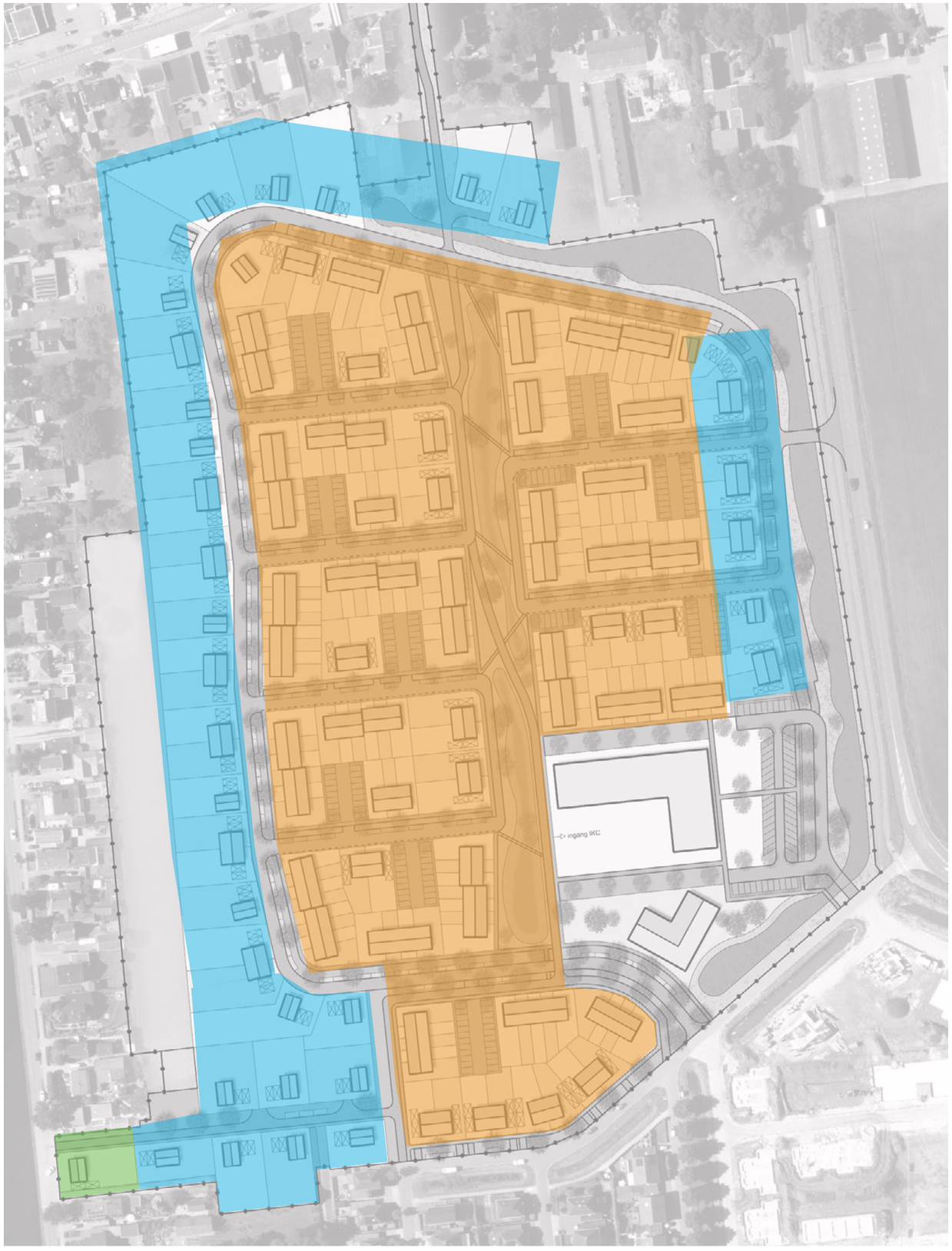
Parkzone / de straten

In de straten zal er meer verwantschap tussen de woningen zijn. Enerzijds kan door het grotere seriematige karakter van de hier gelegen woningen meer samenhang ontstaan, bijvoorbeeld door verschillende typen wonigen in een aan elkaar verwantzijnde stijl te ontwikkelen. Anderzijds is voldoende variatie en afwisseling gewenst, zeker in geval van langere aaneengesloten rijwoningen. De woningen kunnen een eigentijdse uitstraling krijgen.

Lint Oranjestraat

Speciale aandacht gaat voor de woning aan de Oranjestraat die zich voegt in het bestaande lint.

Allereerst beschrijven we de criteria voor de erfinrichting die voor alle zones gelden. Vervolgens beschrijven we per zone de beeldkwaliteitscriteria voor de bebouwing.



Deelgebieden beeldkwaliteit

- Dorpsring
- Parkzone/straten
- Lint Oranjestraat

Beeldkwaliteit Erfinrichting

Groene erfafscheiding zijn verplicht

- Alle erfafscheidingen die zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte krijgen een groene, natuurlijke uitstraling.
- Bij alle voortuinen wordt een lage haag (0,8 tot 1,0m) gesitueerd op eigen terrein tot 3m achter de voorgevelrooilijn.
- Bij zij- en achtertuinen grenzend aan het openbaar gebied wordt bij voorkeur een hoge haag toegepast tot 1,8m hoog. Eventueel kan hier ook een met hedera begroeid hekwerk toegepast worden.
- Variatie in inheemse soorten is gewenst om de biodiversiteit te bevorderen, bijvoorbeeld per straat een andere type om zowel samenhang als variatie te bevorderen. Geschikte soorten zijn o.a. gewone beuk, haagbeuk, veldesdoorn en meidoorn. Een begroeid hekwerk kan naast hedera ook bijvoorbeeld toscaanse jasmijn of klimhortensia omvatten.

Inspiratie groene tuinen

- Wees terughoudend met het toepassen van verharding. Een groene tuin is koeler in de zomer, kan water beter opvangen en versterkt de biodiversiteit.
- Pas waar mogelijk half verharding toe voor inritten en parkeerplaatsen op eigen terrein.
- Koppel regenwater af en vang dit op op eigen erf.
- Zorg voor inheemse en jaarrond bloeiende beplanting en voorzie in nestgelegenheden (vogelhuisje, bijenhotel etc.).
- Situeer (inheemse) bomen in de tuin. Een boom biedt schaduw en kan een voedselbron voor vogels en insecten zijn.



Lage hagen tot 3m achter de voorgevelrooilijn, hoge hagen daarachter.



Groene erfafscheidingen versterken het groene karakter.





Zorg voor nestgelegenheden voor vogels



Beperk verharding op eigen terrein waar mogelijk





Pas inheemse en bloemrijke beplanting toe ten behoeve van bijen en insecten.



Koppel regenwater af op eigen terrein

De getoonde referentiebeelden zijn bedoeld ter verduidelijking van de genoemde eisen

Beeldkwaliteit Dorpsring

Beeldkwaliteitscriteria bebouwing

- Variatie in bebouwing en verschijningsvorm: elke woning is anders dan de woning ernaast
- Voor vrijstaande woningen moet het verschil zichtbaar zijn door minimaal een andere gevelindeling én een andere kleurstelling van de naar de openbare weg gekeerde gevels dan de woning ernaast
- Voor twee-onder-één-kapwoningen moet het verschil zichtbaar zijn door een andere gevelindeling of kleurstelling van de naar de openbare weg gekeerde gevels
- Elke woning is op de aangrenzende openbare ruimte georiënteerd. Indien de woning aan twee zijden aan de openbare ruimte grenst, dan is een overhoekse oriëntatie verplicht en dienen beide gevels als volwaardige voorzijde behandeld te worden. Dat wil zeggen dat de vormgeving van gevel samenhangend en representatief is.
- De detaillering is zorgvuldig en afgestemd op de architectuur van de woning.
- Bergingen en garages grenzend aan de openbare ruimte zijn meeontworpen met de architectuur van de woning.
- De woningen zijn één of twee lagen met een kap. De vormgeving is dorps.
- De materialisatie van de gevels bestaat uit baksteen of hout in aardse of rood-bruine tinten. Wit is niet toegestaan als basiskleur voor de gevel. Er is aandacht voor duurzaam en/of circulair materiaalgebruik.
- Het dakvlak wordt meeontworpen met de architectuur van de woning en afgedekt met antraciete, matte pannen, zonnepanelen en/of vegetatiedaken.
- Installaties (zoals warmtepompen) zijn niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte.



Naast elkaar gelegen vrijstaande woningen kennen een andere verschijningsvorm



Variatie in naast elkaar gelegen twee-onder-één-kap woningen



Toepassing van een traditionele bouwstijl en een zorgvuldige detaillering



Overhoekse oriëntatie op de openbare ruimte met een meeontworpen garage



Zonnepanelen als onderdeel van het ontwerp van het dakvlak



Ingemetselde nestgelegenheden voor vleermuizen

De getoonde referentiebeelden zijn bedoeld ter verduidelijking van de genoemde eisen

Beeldkwaliteit
Parkzone / de straten

Beeldkwaliteitscriteria bebouwing

- Elke woning is op de aangrenzende openbare georienteerd. Indien de woning aan twee zijden aan de openbare ruimte grenst, dan is een overhoekse oriëntatie verplicht en dienen beide gevels als volwaardige voorzijde behandeld te worden. Dat wil zeggen dat de vormgeving van gevel samenhangend en representatief is. Een volledig gesloten kopgevel is niet toegestaan.
- Bij voorkeur vertonen de woningen binnen één woonveld samenhang in de architectuur als één verwante familie. Daarbinnen kunnen de verschillende woningtypes een eigen uitwerking krijgen.
- De detaillering is zorgvuldig en afgestemd op de architectuur van de woning.
- De vormgeving is dorps en de uitstraling mag zowel traditioneel als ook eigentijds zijn. Er is aandacht voor duurzaam en/of circulair materiaalgebruik.
- De woningen zijn één of twee lagen met een kap. Een plat dak is ook toegestaan, mits het dakvlak dan benut wordt voor groen en/of zonnepanelen.
- Bergingen en garages grenzend aan de openbare ruimte zijn meeontworpen met de architectuur van de woning.
- Installaties (zoals warmtepompen) zijn niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte.

Om een te eenvormig karakter te voorkomen gelden enkele aanvullende beeldkwaliteitseisen voor de rijwoningenVoor de afwisseling en dorpse schaal en maat zijn er maximaal vier aaneengebouwde woningen identiek. Daarna vindt er minimaal één van volgende maatregelen plaats:

- Een sprong in de voorgevellijn van minimaal 50cm
- Een kapverdraaiing
- Een wisselende goot- en/of nokhoogte
- Duidelijk andere gevelindeling en materialisatie



Verschillende woningtypes zijn vormgegeven als één samenhangende architectonische familie



Woningen zijn georienteerd op de centrale parkzone



Toepassing van een eigentijdse bouwstijl en een zorgvuldige detaillering



Overhoekse oriëntatie: kopgevels met uitstraling naar de openbare ruimte



Variatie binnen rijwoningen door toepassen van een kapverdraaiing



Variatie binnen rijwoningen door een sprong in de gevelrooilijn en afwisselend materiaalgebruik

De getoonde referentiebeelden zijn bedoeld ter verduidelijking van de genoemde eisen

Beeldkwaliteit Lint Oranjestraat

Beeldkwaliteitscriteria bebouwing

- De woning voegt zich in het lint aan de Oranjestraat.
- De detaillering is zorgvuldig en afgestemd op de architectuur van de woning.
- Bergingen en garages bevinden zich op het achterf of minimaal 3m achter de voorgevelrooilijn
- Een massa van 1 á 1,5 bouwlaag met kap sluit goed aan bij het lint. Een kap is verplicht.
- De materialisatie van de gevels bestaat uit baksteen of hout in aardse of rood-bruine tinten. Wit is niet toegestaan als basiskleur voor de gevel. Er is aandacht voor duurzaam en/of circulair materiaalgebruik.
- Het dakvlak wordt meeontworpen met de architectuur van de woning en afgedekt met matte pannen, zonnepanelen en/of vegetatiedaken.
- Installaties (zoals warmtepompen) zijn niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte.



De nieuwe woning dient zich in het lint aan de Oranjestraat te voegen



Eigentijdse vertaling van een traditionele bouwstijl die passend is in het lint



Twee bouwlagen met kap en een lage goot, traditionele vormgeving.

De getoonde referentiebeelden zijn bedoeld ter verduidelijking van de genoemde eisen

Bijlage 2: Functies en waterwinning

Bijlage 2 Functies en waterwinning

Harmoniërende functies

Hieronder worden functies verstaan die goed samengaan met de drinkwaterwinning. Daarbij kan gedacht worden aan:

- extensieve land- en tuinbouw, waaronder beheerslandbouw en biologische land- en tuinbouw;
- extensieve recreatie;
- landschaps-, natuur- en bosbouw;
- nieuwe landgoederen en buitenplaatsen.

Grote en grootschalige risicovolle functies

Hieronder wordt verstaan grote vormen van:

- (dag- en verblijfs)recreatie;
- woningbouw (minimaal 10 woningen);
- stedenbouw (winkelcentra, bedrijven voor horeca, handel en dienstverlening);
- autowegen (inclusief parkeerterreinen, transferia), spoorwegen (inclusief emplacementen) en waterwegen (inclusief havens);
- bedrijventerreinen;
- buisleidingen voor gas, olie(producten) of chemicaliën;
- nieuwe rioolwaterzuiveringsinstallaties en diepteontgrondingen.