Beeldkwaliteitsplan

Nieuwbouw 33 appartementen Stationsweg 17-19, Wezep

B4o Landschapsarchitectuur
Stedenbouw
Recreatieontwikkeling

Datum: 22 november 2023

Zicht op het plangebied vanf de Stationsweg richting het zuiden

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave **3**

1. Inleiding **5**
1.1 Aanleiding **5**
1.2 Doel **5**
1.3 Leeswijzer **5**

2. Ruimtelijke context en analyse **6**
2.1 Situering plangebied **6**
2.2 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke analyse **9**
2.3 Welstandsbeleid **11**
2.4 Stedenbouwkundig ontwerp **11**

3. Richtlijnen beeldkwaliteit **15**
3.1 Richtlijnen architectuur **15**
3.2 Richtlijnen landschap **18**

Colofon **21**

Zicht op het plangebied vanaf de Stationsweg richting noorden

1. Inleiding

Deze inleiding beschrijft de aanleiding en het doel voor het opstellen van dit rapport. De opzet van het beeldkwaliteitsplan wordt uiteengezet in de leeswijzer.

1.1 Aanleiding

Aan de Stationsweg 17-19 te Wezep is jarenlang een welkoopvesting gevestigd geweest. De bebouwing op dit perceel, hierna te noemen plangebied staat al geruime tijd leeg en maakt een verpauperde indruk. De initiatiefnemer is voornemens om het perceel te herontwikkelen naar een woninglocatie als duurzame vervolgfunctie. Het voornemen ziet toe op het realiseren van 33 appartementen met bijbehorende voorzieningen. Op deze manier wordt leegstand ter plaatse voorkomen, krijgt het perceel een passende vervolgfunctie en wordt er bijgedragen aan de woonvraag in de kern Wezep en de gemeente Oldebroek.

Dit beeldkwaliteitsplan beschrijft de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing en de buitenruimte en bevat toetsbare criteria. Het is een verbindend element tussen landschap, architectuur en stedenbouw. Het beeldkwaliteitsplan geeft aanbevelingen en richtlijnen voor de vormgeving van bebouwing en de inrichting van de ruimte. Het beeldkwaliteitsplan is ondersteunend aan het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitsplan is in de vorm van bouwregels in de planregels van het bestemmingsplan vertaald en daarmee het juridische toetsingskader bij aanvragen om een Omgevingsvergunningen. De inhoud van het beeldkwaliteitsplan moet daarom voldoende concreet zijn. In het bestemmingsplan worden de hoofdlijnen van de gebiedsontwikkeling vastgelegd.

1.2 Doel

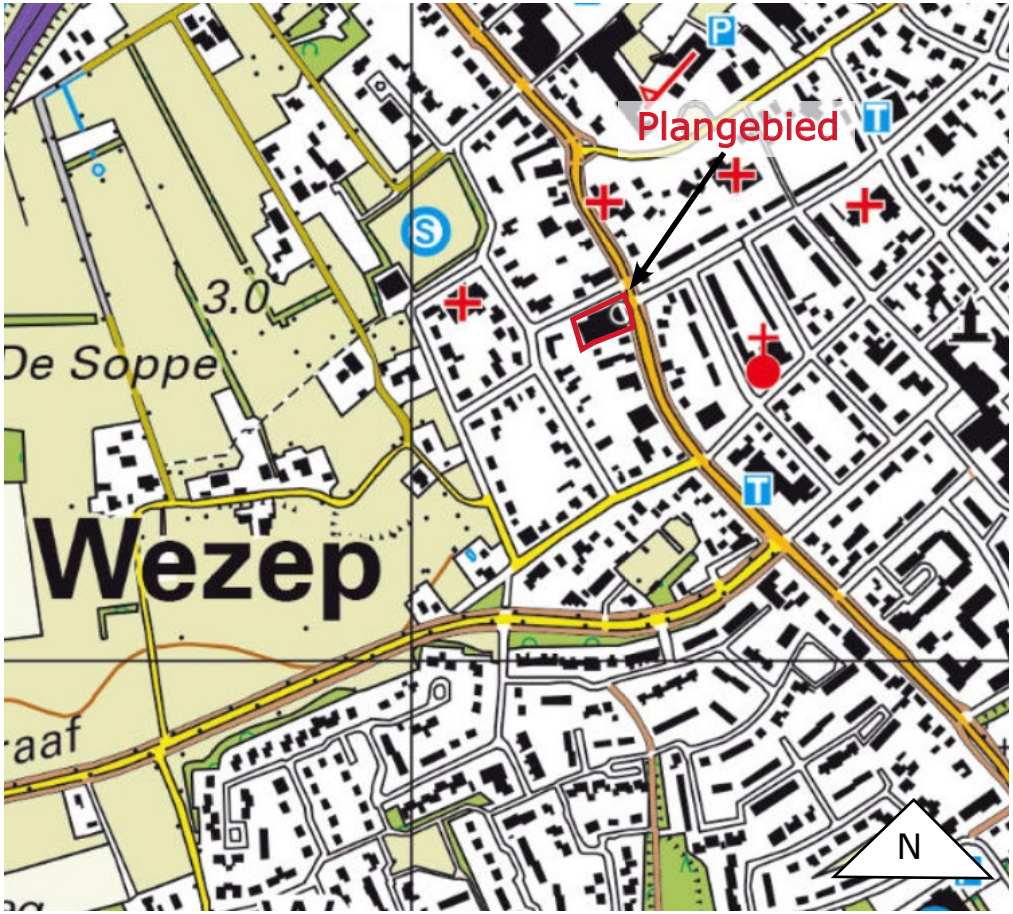
Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld om de nieuwbouw zorgvuldig in te passen in het plangebied. Het beeldkwaliteitsplan heeft daarmee tot doel de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling te waarborgen door een toevoeging van kwaliteit en een zekere herkenbare samenhang te vragen.
In het beeldkwaliteitsplan zijn keuzes gemaakt om een hoogwaardige ontwikkeling van het plangebied te waarborgen. De kwaliteit van het plangebied wordt bepaald door enerzijds de ruimtelijke opzet en anderzijds door de architectonische kwaliteit van de bebouwing. In het plan wordt rekening gehouden met de kwaliteiten van de omgeving. De in het beeldkwaliteitsplan opgenomen randvoorwaarden geven richting aan de verdere uitwerking van het plan. De uitwerking van het plan wordt getoetst aan dit beeldkwaliteitsplan. Deze toetsing vindt plaats bij de welstandscommissie aan de hand van een aanvraag Omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 1 vormt de inleiding op de opgave. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de ruimtelijke context en analyse daarvan. Hoofdstuk 3 gaat in op de richtlijnen voor beeldkwaliteit. Zowel voor de architectuur en de landschappelijke terreininrichting.

2. Ruimtelijke context en analyse

2.1 Situering plangebied



Het plangebied ligt aan de Stationsweg 17 en 19 in Wezep en betreft een leegstaand winkelpand. In de omgeving van het plangebied komen verschillende functies voor, uiteenlopend van maatschappelijke functies, detailhandel, bedrijfsfuncties, horeca en woonpercelen. De Stationsweg is de belangrijkste ruimtelijke structuurdrager rondom het plangebied.
Op de luchtfoto hiernaast is de huidige kadastrale ligging van het plangebied te zien.

Beeld van de locatie

Zicht op het plangebied vanaf de stationsweg

Zicht op het plangebied vanaf de stationsweg

Zicht op het plangebied vanaf de stationsweg

Zicht richting het plangebied vanuit de Brinkstraat

Beeld van de locatie

Zicht op de grens van het plangebied vanaf de Brinkstraat

Zicht op de overzijde van het plangebied aan de Brinkstraat

Zicht op Van Limburg Stirumlaan grenzend aan plangebied

Zicht op plangebied vanuit de oostelijk gelegen Klimopstraat

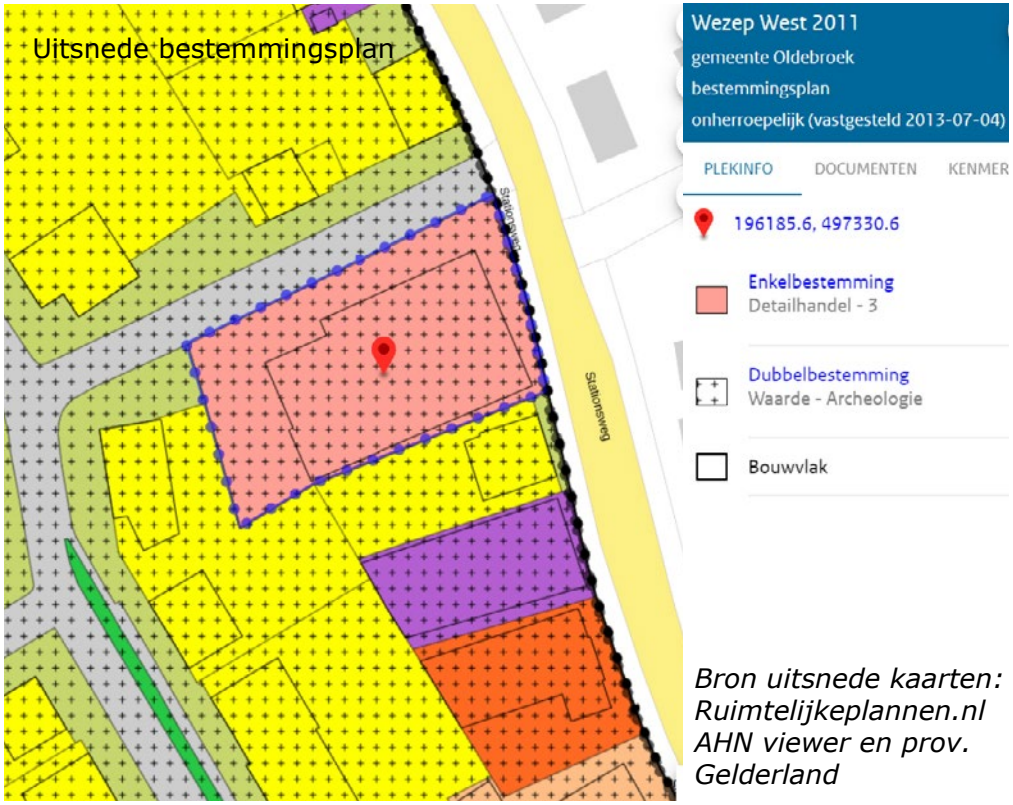
2.2 Ontstaansgeschiedenis

Wezep is ontstaan als een agrarische nederzetting op de rand van het Veluwemassief en de polder Hattem. Het dorp ligt op de grens van het bos en het agrarische landschap. Een aantal oude veldwegen slingerde in zuidwest-/noordoostrichting langs het Veluwemassief, zoals de Bovenheigraaf/Kerkweg en de Enkweg/Oude Keizersweg/Keizersweg, die globaal de grens tussen beide zones markeren. Tussen deze beide wegen lagen oudere bouwlanden (enken). Dwars op deze wegen werd de belangrijkste structuur gevormd door de weg over de dijk tussen het landgoed IJsselvliedt en de polder Hattem (Stationsweg/Zuiderzeestraatweg). Ter hoogte van de Keizersweg splitste de Stationsweg zich in wegen richting Heerde (Stationsweg) en Wapenveld (Oude Wapenveldseweg). De eerste concentratie van verspreid liggende bebouwing wordt op de rand van het veen aangetroffen, nabij de kruising Zuiderzeestraatweg/Stationsweg. Aan het eind van de 19e eeuw ontstaat nabij deze kruising een concentratie van lintbebouwing. De dorpskerk bij deze kruising vormt een oriëntatiepunt vanaf de noordelijke en de oostelijke tak van de Zuiderzeestraatweg en vanaf de Stationsweg. Langs de Zuiderzeestraatweg begint zich een lang bebouwingslint uit te strekken met een diversiteit aan bebouwing en functies. De bebouwing bestaat voor een groot deel uit vrijstaande panden. Tussen de Zuiderzeestraatweg en de spoorlijn ontstaat de bebouwde kom Wezep. Na het ontstaan van groepen verspreide bebouwing in het gebied tussen Nieuwlandsweg en Keizersweg en langs de Engelandsweg, werd omstreeks de dertiger jaren van de vorige eeuw begonnen met woningbouw aan de Stationsweg. Deze ontwikkeling is terug te zien in de onderstaande historische topografische kaarten.

De locatie is door de tijd heen meer door bebouwing omsloten geraakt. Vanaf 1955 is het volume op de plek in omvang toegenomen en in de huidige situatie is er nog steeds sprake van een groter volume. Langs de Stationsweg is er op verschillende plekken na een herontwikkeling nieuwbouw bijgekomen. Dit betreft vaak grotere beeldbepalende volumes, die in tegenstelling tot de huidige situatie van het plangebied (tot 2 laags), ook meer de hoogte in zijn gebouwd (tot 4 laags).
De ligging van het plangebied aan de Stationsweg, in het verlengde van de Klimopstraat en evenwijdig aan de Brinkstraat zorgt ervoor dat de plek een beeldbepalend is in het dorp. Vanuit verschillende kanten is er zicht op, wat van belang is voor de oriëntatie vanuit de omgeving bij een herontwikkeling.

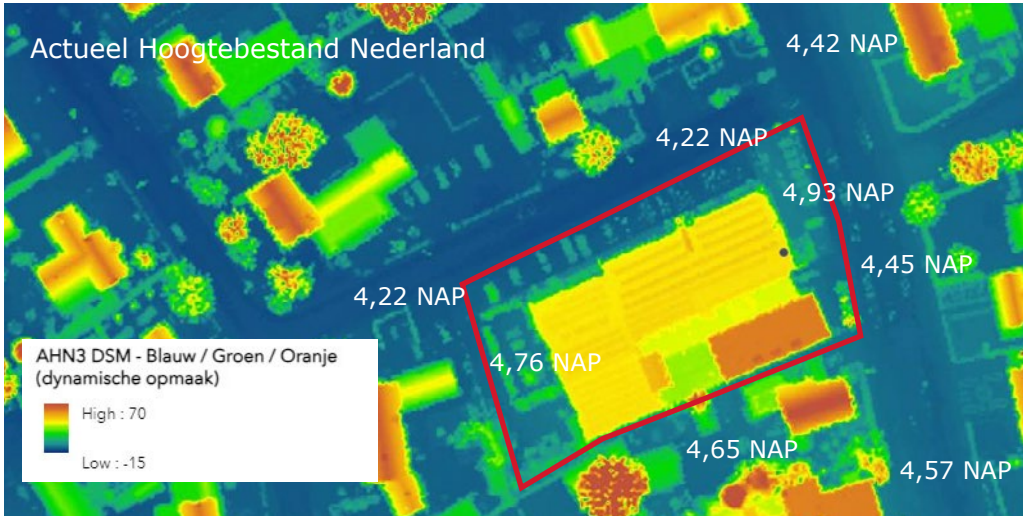
Ruimtelijke analyse

Het plangebied heeft een totaal oppervlak van 2493 m2 en is gesitueerd in de hoek van de Stationsweg en de Brinkstraat. Het plangebied is aan alle zijden omsloten door woningen bestaande uit een of twee lagen met een kap. De ligging op de hoek biedt ruimte voor een verbijzondering van de hoek. Hierbij is het van belang dat de massa opbouw en hoogte van een nieuw gebouw zich voegt in de omgeving. Op basis van het geldende bestemmingsplan is het plangebied voorzien van de bestemming 'Detailhandel – 3' inclusief een bouwvlak. Tevens is het gehele plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan en zal daarvoor herzien moeten worden.



Bron uitsnede kaarten: Ruimtelijkeplannen.nl AHN viewer en prov. Gelderland

Binnen het plangebied is er door de afstand tot het Gelders Natuurnetwerk geen sprake van aantasting van de kernkwaliteiten hiervan. Wel kan het toevoegen van een groene kwaliteit aan de plek zorgen voor een meer natuurinclusief gebouw met een minder versteend aanzicht.



Binnen de uitsnede van de hoogtekaart is te zien dat de omliggende wegen op dezelfde hoogte liggen, waarbij de omvang van de huidige bebouwing goed zichtbaar is. De hoogteligging van het maaiveld van het plangebied is niet sterk afwijkend ten opzichte van de omgeving.

2.3 Welstandsbeleid

Het behoud van de ruimtelijke kwaliteit wordt mede bepaald door het welstandsbeleid van de gemeente Oldebroek, dat is vastgelegd in de Welstandsnota Gemeente Oldebroek (versie 2014). In de nota staan welstandscriteria die het college gebruikt bij de beoordeling of een bouwplan redelijkerwijs voldoet aan de eisen van welstand, met als doel een bijdrage te leveren aan het behoud en de verbetering van het woonmilieu.
Voor het nieuwbouwplan binnen het plangebied zijn de aspecten van ruimtelijke kwaliteit doorgaans geregeld in een bij het bestemmingsplan behorende beeldkwaliteitsplan.
Nieuwe ontwikkelingen dienen van een goede basis in welstandseisen te worden voorzien. Met die reden is ook voorliggend beeldkwaliteitplan opgesteld, om een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit te waarborgen.
In dit beeldkwaliteitsplan zijn aanbevelingen en richtlijnen voor de vormgeving van bebouwing en de inrichting van de ruimte opgenomen waar in het kader van de aanvraag Omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen door de welstandscommissie aan moet worden getoetst.

2.4 Stedenbouwkundig ontwerp

Uitgangspunten vanuit de inventarisatie en analyse

Vanuit de eerste analyse van de fysieke en ruimtelijke situatie, de planologische randvoorwaarden en wensen van de initiatiefnemer, zijn er enkele uitangspunten opgesteld en is er een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt met daarin de eerste conceptuele keuzes gemaakt voor een toekomstige inrichting van het plangebied.
Stedenbouwkundige uitgangspunten:
- Voor de herontwikkeling rekening houden met het zicht op locatie vanuit verschilllende kanten, waarbij de plek potentie heeft voor een verbijzondering van de hoek Stationsweg - Brinkstraat.
- Zorg voor een volume wat zich voegt naar de omgeving. Door het verspringen van de hoogtes en een trapsgewijze opbouw is het volume van het gebouw minder massief en voegt het zich beter in de omgeving.
- Door de verbijzondering van het gebouw op de hoek kunnen bijzondere accenten afwijken in het materiaalgebruik. Door een zorvuldige afstemming van materialen kan er een rustig ontwerp ontstaan met een zekere kwaliteit, passend bij het totale volume.
- Voeg groen als kwaliteit toe aan het nieuwe gebouw, wat zorgt voor minder verstenigd aanzicht passend in het groene dorp Wezep.

Bouwprogramma in relatie tot de plek

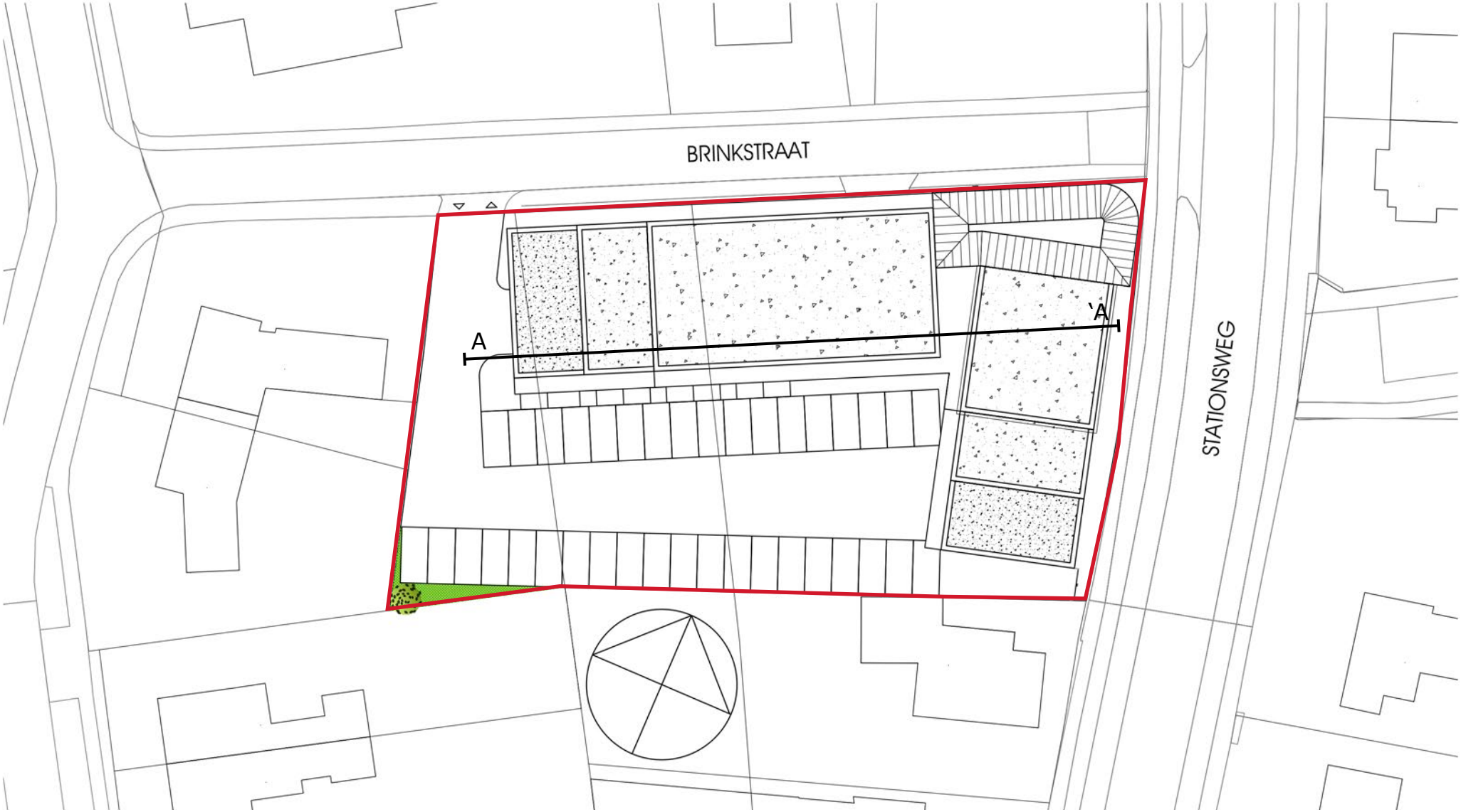
De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de realisatie van een appartementencomplex bestaande uit 33 appartementen in het huursegment. Het appartementengebouw is geprojecteerd op de hoek van de Stationsweg en de Brinkstraat, waarbij de voorgevels op de genoemde wegen staan georiënteerd. De 33 te realiseren appartementen worden verdeeld over vier bouwlagen.

De appartementen zijn levensloopbestendig aangezien het appartementencomplex met een lift wordt uitgevoerd. Daarnaast wordt op het eigen terrein voorzien in de parkeerbehoefte. Er worden in totaal 57 parkeerplaatsen gerealiseerd. Het geheel wordt ontsloten op de Brinkstraat.

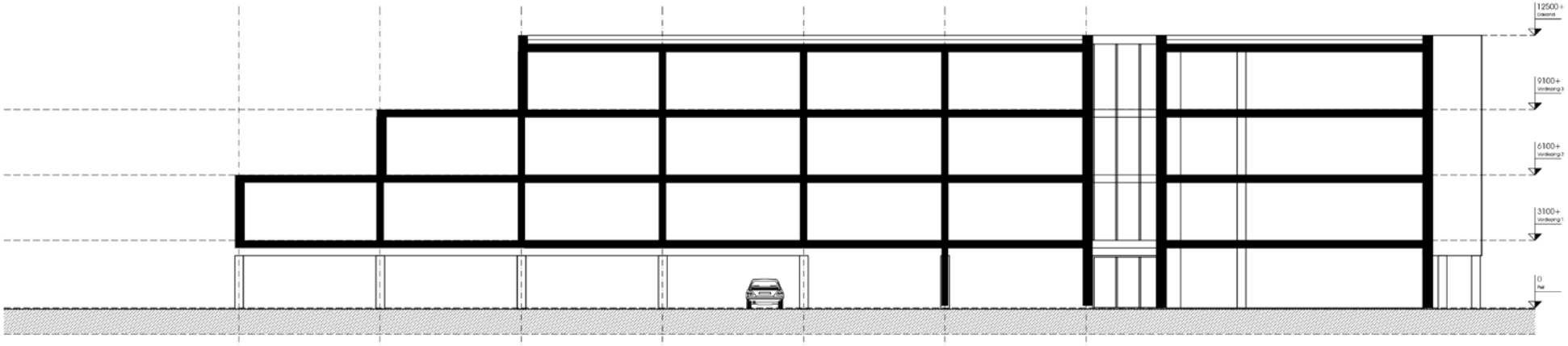
Het complex bestaat uit een begane grond met zes appartementen en deels overkapte parkeerplaatsen. Tevens wordt er een gezamenlijke berging voor fietsen gerealiseerd. De entree is aan de Brinkstraat, waar via een trap of lift de overige verdiepingen zijn te bereiken. Op de eerste verdieping zijn 11 appartementen voorzien. Op de tweede verdieping zijn 9 appartementen voorzien. Op de derde verdieping zijn 7 appartementen voorzien. De appartementen variëren in oppervlakte van 81 m2 tot 95 m2

Voor het gebouw is een ontwerp gemaakt door architectenbureau Christian Wieggers. Op de volgende pagina’s is het stedenbouwkundig ontwerp inzichtelijk met het bebouwd oppervlak. Daarbij is ook een doorsnede te zien van het nieuwe volume, waarin ook de gewenste hoogte opbouw inzichtelijk wordt.

Stedenbouwkundig ontwerp
Architectenbureau Christian Wieggers



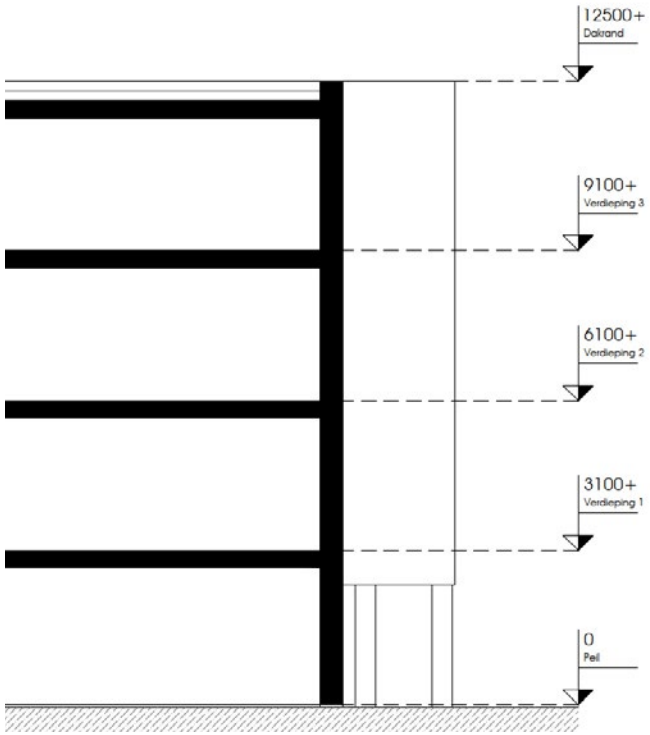
Impressie van het bovenaanzicht, met rondom in een rood kader de begrenzing van het plangebied.



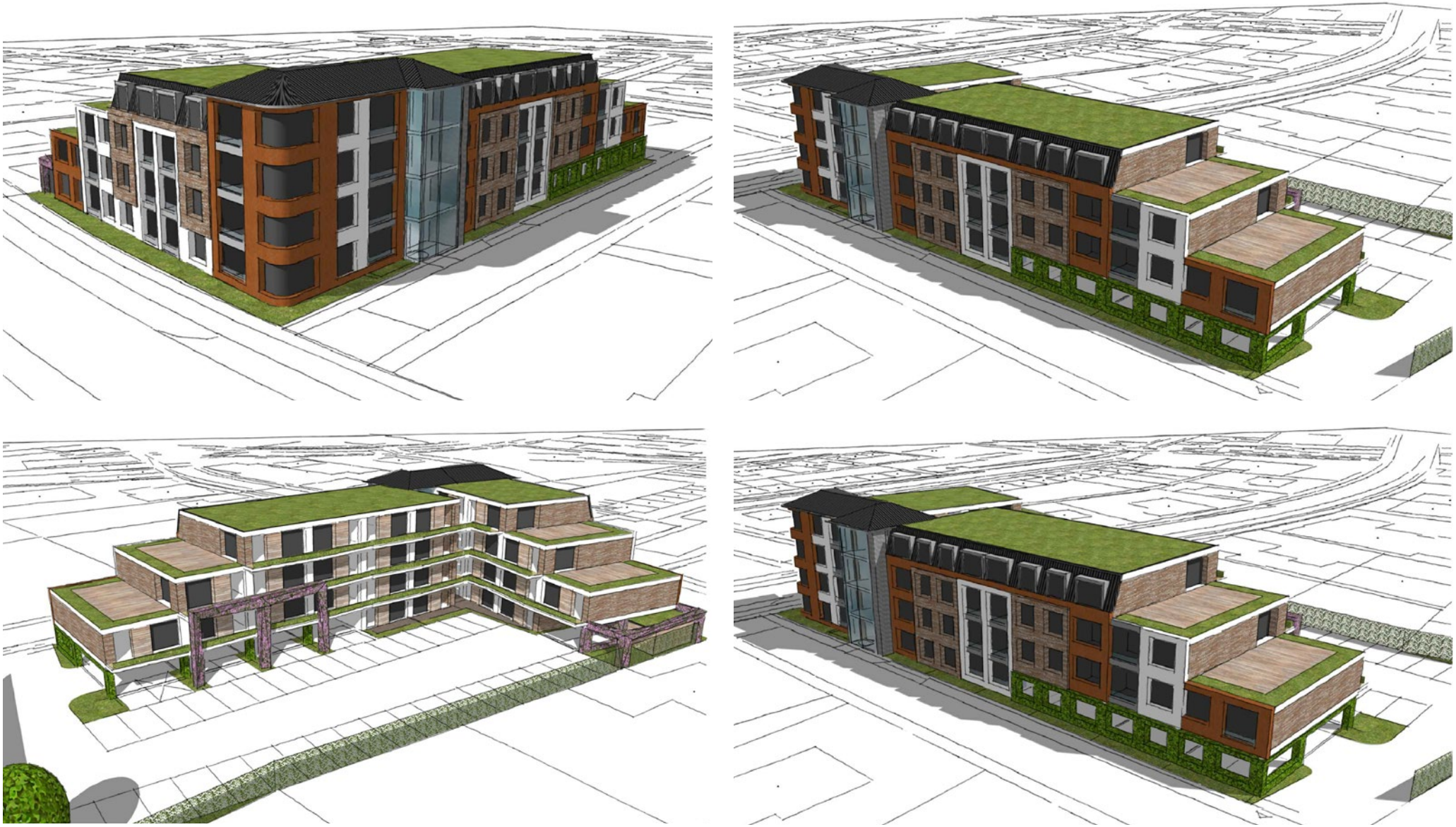
Principe doorsnede A-'A

Hieronder een uitsnede van de voorgenomen hoogtes van trapsgewijze opbouw van de verdiepingen binnen het bouwvolume.

Sfeerimpressie van het bovenaanzicht van een 3d massamodel.



Ruimtelijke sfeerimpressies straatbeeld architectuur



Bovenstaande sfeerimpressies geven een beeld van de ruimtelijke opbouw van het nieuwe volume en laten een mogelijk aanzicht van het gevelbeeld van het gebouw zien. Het ontwerp wordt nog nader uitgewerkt en het eindbeeld kan hierdoor afwijken van bovenstaande beelden.

3. Richtlijnen beeldkwaliteit

3.1 Richtlijnen architectuur

Het beeldkwaliteitsplan heeft als doel het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig woongebied, dat goed ingepast wordt binnen de bestaande stedenbouwkundige context. Om tot een goede invulling te komen van het appartementengebouw zijn daarom beeldkwaliteit richtlijnen opgesteld.
Door het vastleggen van richtlijnen wordt beoogd dat de ruimtelijke kwaliteit van de plek wordt vergroot met een hoogwaardige architectuur. Binnen de trapsgewijze opbouw van het volume is er enerzijds binnen het gevelbeeld afwisseling met een eigen identiteit, anderzijds is er ook een mate van samenhang. Er is daarbij niet alleen gekeken naar de hoofdvorm (breedte, diepte en hoogte) van het gebouw. Er is ook aandacht besteed aan de materialisering, de detaillering en inpassing. Door de verbijzondering van het gebouw op de hoek kunnen bijzondere accenten afwijken in het materiaalgebruik. Op deze manier wordt gezorgd voor een zekere kwaliteit, passend bij het totale volume.

Onderstaand algemene richtlijnen voor de nieuwbouw.

Ligging
- Het gebouw dient binnen het daarvoor bedoelde in het bestemmingsplan opgenomen bouwblok gerealiseerd te worden.
- Het gebouw staat aan de voorste perceelsgrens waardoor er aan de achterzijde ruimte is voor de inpassing van de benodigde parkeerplaatsen. De ingang naar het parkeren is aan de westkant met een inrit aan de Brinkstraat.

Massa
- De hoofdmassa is een gestapeld volume oplopend naar de hoek Brinkstraat, Stationsweg. Door de variatie in de gevelopbouw in combinatie met de trapsgewijze opbouw van het gebouw ontstaat er een minder massief volume.
- Voor de verbijzondering van het dak is een combinatie van meerdere dak-hellingen is mogelijk.
- Het gebouw is op het hoogste deel vierlaags met een verdieping onder de kap. Maximale hoogtes en de verdeling daarvan binnen het volume liggen vast in de verbeelding en regels van het bestemmingsplan.
- De nokrichting van de kap is hierbij overwegend evenwijdig aan de weg.
- Op- en aanbouwen zoals erkers en dakkapellen worden als accenten vormgegeven. Op- en aanbouwen sluiten aan op de architectuur van de hoofdmassa.
- Dakkapellen op de bovenste laag zijn vormgegeven in de stijl van het pand en worden opgenomen in het dakvlak van het appartementencomplex.
- Dakramen of dakvlakken voorzien van beglazing zijn zorgvuldig geplaatst en passend in de stijl van het gebouw. Hiermee zijn ze onderdeel van de architectuur.
- Kappen worden met zwarte of antraciete keramische pannen of zink bedekt.
- Indien er zonnepanelen op de dakvlakken worden geplaatst moet gebruik worden gemaakt van panelen met zwarte (geanodiseerde) randen. Dit kan een toepassing krijgen al dan niet in combinatie met groene daken.

Detaillering
- De detaillering is eenvoudig en verfijnd en evenwichtig samenhangend vormgegeven. Baksteen kan worden gemetseld in verschillende patronen, kleuren, motieven en texturen.
- De detaillering ondersteunt de karakteristiek van de vorm. Gevelaccenten vormen hierbij een onderdeel van het geheel.

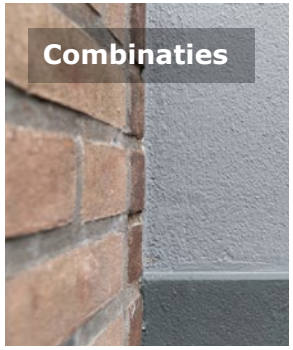
Materiaal en kleurgebruik

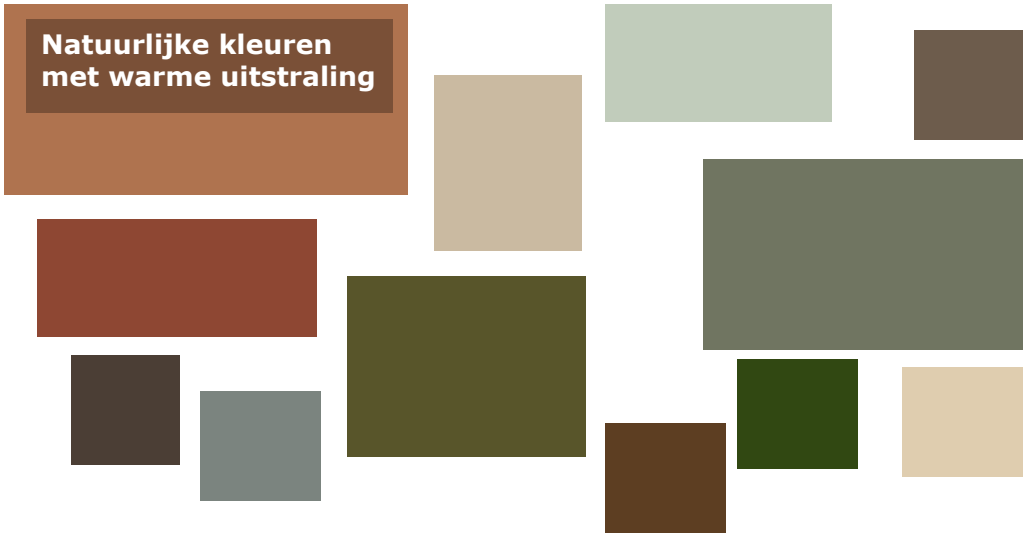
Voorgevel
- Er dient een gevarieerd gevelbeeld te komen waardoor het gebouw oogt als een aaneenschakeling van panden, individueel en afwisselend, verschillend van karakter. Hiermee ziet het gebouw er minder uit als één massief volume. Er dient ook rust in het ontwerp te komen, daarom de variatie vooral in verticale stroken toepassen.
- De hoofdentree is duidelijk zichtbaar en gedefineerd.
- Trappenhuis wordt transparant vormgegeven binnen het totale volume.
- Er is een verticale geleding van vensters in de gevel met overwegend horizontale raamopeningen en verhoudingen.
- De voorgevels van de panden kunnen in de rooilijn onderling iets verspringen. De gevels staan in de rooilijn, of tot maximaal 50 cm daarachter.
- Het gevelbeeld bestaat uit duurzame natuurlijke materialen. Denk hierbij aan een zorgvuldig uitgewerkte toepassing van;
- Baksteen, stucwerk of gekeimd metselwerk, keramische dakafwerking, of eventueel gepatineerd zink.
- Galerijen bestaan uit naturel beton, balustrades: strekmetaal al dan niet begroeid of voorzien van patroon in kleur.
- Kozijnen (rank): aluminium (vliesgevels en kozijnen) met afgestemde kleuren passend bij de overige materialen.

Achtergevel
- De achtergevel is eenvoudiger dan de voorgevel met minder variatie in afwisseling van materialen.
- Er is een verticale geleding van vensters in de gevel met horizontale raamopeningen.
- Galerijen bestaan uit naturel beton, balustrades: strekmetaal al dan niet begroeid of voorzien van patroon in kleur.
- De portalen aan de achtergevel krijgen een invulling met klimmende begroeiing. Dit zorgt voor een fraaie mix met het stuc-, keimwerk van de gevels, beton, glas en hout als natuurlijke materiaal.

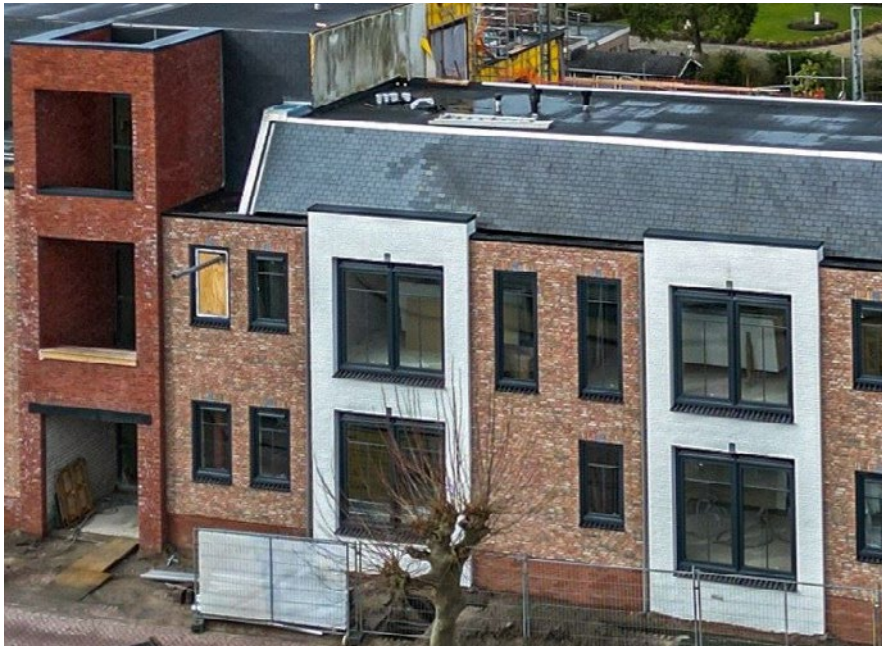
Kleuren algemeen
- Natuurlijke lichte warme kleuren, passend bij de overige materialen, geen felle of schreeuwerige kleuren, maar kleuren met een rustige uitstraling. Kleurpalet in nuances van rood, bruin, mat groen, grijs en wit.
- De in dit document getoonde referenties van gebouwen, materialen en kleuren dienen ter illustratie en inspiratie. De definitieve kleur- en materiaalkeuze zal door middel van bemonstering moeten worden vastgelegd.

Referenties beeldkwaliteit materialen





Referenties beeldkwaliteit architectuur



3.2 Richtlijnen landschap

Het toevoegen van een groene kwaliteit aan het nieuwe gebouw zorgt ervoor dat het aanzicht minder verstenigd is en dat de biodiversiteit van de plek toeneemt. Op deze pagina zijn voor het landschap een aantal uitgangspunten en richtlijnen opgesteld.

Groene portalen
De portalen aan de achtergevel krijgen een invulling met begroeiing. Denk hierbij aan bloeiende klimplanten zoals de Blauweregen of Bruidssluier. Dit zorgt voor een fraaie mix met het stuc-, en of keimwerk van de gevels, beton, glas en het hout als natuurlijk materiaal.

Beplanting algemeen
Voor overige eventueel toe te passen heesters, hagen en vaste planten dienen er lokaal passende soorten te worden aangeplant.
In afstemming met aanwonenden en de toekomstige bewoners van het appartementencomplex zal de beplanting en de inrichting van het groen wordt afgestemd en bepaalt.

Straatmeubilair
Als er in de toekomst een toepassing komt van straatmeubilair, zoals verlichting voor het parkeren, dan dient dit een bescheiden uitstraling te krijgen. Voor de kleuren gebruik maken van landelijke en/of traditionele kleuren, geen schreeuwerige felle kleuren.

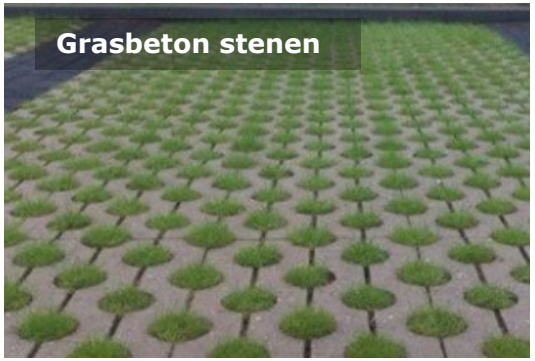
Verkeersontsluiting en verharding
De verharding naar het achterliggende parkeerterrein is zoveel mogelijk doorlopende bestrating, met variatie in legverbanden voor parkeervakken wat aansluit op het karakter van de bestaande woonwijk. Uitgangspunt bij het ontwerp van de bestrating is een in materiaal en kleur samenhangend rustig geheel. Ten behoeve van een klimaatadaptieve inrichting kunnen de parkeervakken mogelijk ook uitgevoerd worden in grasbetonsteen type nader te bepalen. De parkeernota van de gemeente Oldebroek dient als uitgangspunt voor de aanleg van voldoende parkeervoorzieningen.
Bij de aansluitingen van de aanleg van verharding dient ook zoveel als mogelijk aangesloten te worden bij de Kwaliteitseisen, realisatievoorwaarden en inrichtingseisen van de Gemeente Oldebroek, getiteld en verwoord in Leidraad voor het inrichten en ontwerpen van de openbare ruimte (LIOOR) 2023.

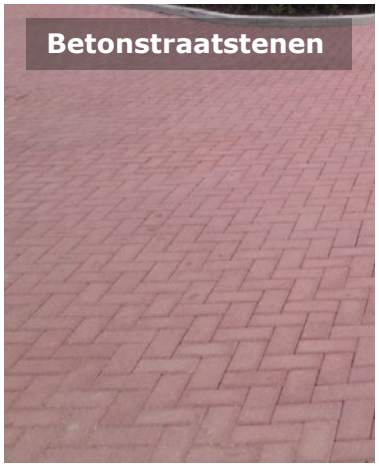
Groene erfafscheiding parkeerterrein
Aan de perceelsgrenzen aan de achterzijde van het parkeerterrein dient er in overleg met aanwonenden een groene erfafscheiding te komen. Hierin is er de keuze tussen de aanleg van een haag of de realisatie van een begroeid hekwerk.

Bij de keuze voor een hekwerk;
Kies voor een robuust open hekwerk (open gaas of staafmatten) met klimplanten begroeiing, 180-200 cm. hoog. Een menging van soorten is positief voor de biodiversiteit. Wel is het van belang dat er bij de aanplant wordt gekeken naar een goede verhouding tussen wintergroen en bladverliezende soorten.

Natuurinclusief bouwen
Voor het bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving en het vergroten van de biodiversiteit, is ook het natuurinclusief bouwen een aandachtspunt. Dit is een vorm van duurzaam bouwen waarbij zodanig gebouwd en ingericht wordt dat het nieuwe bouwwerk bijdraagt aan de lokale biodiversiteit en natuurwaarden. Hierbij kan worden gedacht aan groene daken, gevels, ingemetselde nestkasten voor vleermuizen en vogels of bijvoorbeeld het afkoppelen van regenwater met waterdoorlatende bestrating en infiltratiekratten. Hierbij wordt gedacht aan groene daken, gevels, ingemetselde nestkasten voor vleermuizen en vogels. Het afkoppelen van het regenwater is verplicht. In het bestemmingsplan is toegelicht hoe dit binnen het plangebied wordt vormgegeven en wordt opgelost.
Voor inspiratie kijk op www.bouwnatuurinclusief.nl

Referenties inspiratiebeelden landschap





Colofon

Dit rapport bevat een beeldkwaliteitsplan voor de woningbouw locatie stationsweg 17-19 te Wezep en is vervaardigd door:

B4o **Landschapsarchitectuur**
Stedenbouw
Recreatieontwikkeling

www.b4o.nl

ErvenConsulenten.nl
ADVIES OP MAAT | ERF EN LANDSCHAP

In opdracht van:

BJZ.nu
ruimtelijke plannen en advies

europa have

Datum: 22 november 2023

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke manier dan ook, zonder voorafgaande toestemming van B4o.