HERIJKT
BEELDKWALITEITSPLAN

Bedrijventerrein Oosterweilanden

te Vriezenveen



Herijkt Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Oosterweilanden

te Vriezenveen

Definitief, april 2021.



INHOUD

1. **INLEIDING**

2. **PLANBESCHRIJVING**

3. **BEELDKWALITEIT**

INLEIDING

HET BEELDKWALITEITSPLAN

Het voorliggende beeldkwaliteitsplan is een herijking van het beeldkwaliteitsplan Bedrijvenpark Oosterweilanden te Vriezenveen dat is vastgesteld op 9 november 2010 en vervangt deze na vaststelling.

Bij de voorbereiding van de kavelverkoop is gebleken dat sommige (beleids)regels binnen het domein van de fysieke leefomgeving niet meer passen bij de huidige inzichten en daarom onnodig belemmerend zijn voor de toekomstige potentiële kopers. Daarnaast waren er in het voorgaande beeldkwaliteitsplan diverse onderwerpen opgenomen die op grond van jurisprudentie niet mogen worden betrokken bij de welstandstoets. Op grond van jurisprudentie dient welstand zich inhoudelijk te beperken tot de esthetische kwaliteit van de bouwkundige elementen van een bouwwerk en de invloed van het bouwwerk op de omgeving (bijvoorbeeld licht dat het bouwwerk uitstraalt). Beplanting, parkeren, uitritten en de inrichting van de bij een bouwwerk behorend perceel vormen geen onderdeel van een bouwwerk en moeten bij de welstandstoets buiten beschouwing blijven. Dat geldt ook voor bouwmogelijkheden die op grond van het bestemmingsplan zijn toegestaan. Bouwvolume dat is geregeld in het bestemmingsplan, dient bij de welstandstoets te worden gerespecteerd. De welstandscriteria uit voorliggend beeldkwaliteitsplan richten zich dan ook enkel op de esthetische kwaliteiten van het Bedrijventerrein Oosterweilanden.

Omdat het een herijking is van een voorgaand beeldkwaliteitsplan is er bewust voor gekozen de onderdelen die aan bod komen in het voorgaande beeldkwaliteitsplan wel te benoemen, maar enkel aan te geven in welke beleidsdocumenten deze reeds geborgd zijn.

RELATIE MET HET BESTEMMINGSPLAN

Dit beeldkwaliteitsplan heeft een directe relatie met het bestemmingsplan bedrijventerrein Oosterweilanden en rondweg. Inhoudelijk sluiten ze op elkaar aan.

Een bestemmingsplan regelt de functie, het gebruik en het ruimtelijke beeld, bepaald door onder andere de plaatsing van gebouwen en de goot- en bouwhoogte van gebouwen. Het beeldkwaliteitsplan bepaalt de aspecten die niet binnen de kaders van het bestemmingsplan vallen, maar wel van invloed zijn op de ruimtelijke kwaliteit, zoals de hoofdvorm, de uitstraling van de gevels en de kleurstelling en materialisatie. Bouwregels die zijn opgenomen in het bestemmingsplan worden niet opgenomen in voorliggend beeldkwaliteitsplan.

RELATIE MET DE WELSTANDSNOTA

Op grond van de Woningwet zijn gemeenten voor het welstandstoezicht verplicht te beschikken over een door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota. De Gemeentelijke Commissie voor Welstand en Monumenten dient vervolgens de bouwplannen aan deze, door de gemeenteraad geformuleerde en voor iedereen kenbare, uitgangspunten te toetsen. In de opgestelde Welstandsnota Twenterand (juni 2004) is het plangebied als onderdeel van het ‘veenlandschap’ opgenomen. De welstandnota biedt wat dat betreft geen aanknopingspunten bij de omzetting van dit gebied in een bedrijventerrein. Het vastgestelde herijkte beeldkwaliteitsplan is een aanvulling op de welstandsnota en wordt daarmee onderdeel van het welstandsbeleid van de gemeente Twenterand.

WAAROM EEN BEELDKWALITEITSPLAN?

Een beeldkwaliteitsplan is als schakel tussen ruimtelijke ordening en architectuur een relatief jong fenomeen. Het intervenieert in het spanningsveld tussen het honoreren van individuele wensen en het uiteindelijke totaalresultaat daarvan. Het zou echter een misverstand zijn te denken dat de burger

hiermee met extra regelgeving wordt opgezadeld. Zonder beeldkwaliteitsplan is elk bouwplan immers evenzeer aan welstandsbeoordeling onderhevig, conform de welstandsnota. Met het beeldkwaliteitsplan worden nieuwe uitleggebieden voorzien van welstandsbeleid, zodat voor de bouwer vooraf sprake is van een duidelijk afgekaderd beleid.

Een belangrijk pluspunt van een beeldkwaliteitsplan is daarnaast dat het de Welstandscommissie houvast geeft bij het beoordelen van individuele bouwplannen in relatie tot het grotere stedenbouwkundige geheel. Het expliciet koppelen van ruimtelijke ordening en architectuur kan een zodanige meerwaarde opleveren dat ook de individuele burger er rechtstreeks bij is gebaat; niet het minst in de vorm van de waarde van zijn onroerend goed. De aan het bouwplan gestelde kwaliteits-voorwaarden hoeven niet kostenverhogend te werken.

JURIDISCHE CONTEXT

Voor zover in dit beeldkwaliteitsplan kwaliteitseisen zijn genoemd, moeten deze worden aangemerkt als beleidsregels in de zin van een welstandsnota, krachtens artikel 12, lid a van de Woningwet. Dit betekent dat de bouwplannen aan redelijke eisen van welstand worden getoetst. Naast de welstandsbeoordeling is het bouwplan vanzelfsprekend ook onderhevig aan het Bouwbesluit, de gemeentelijke Bouwverordening en het bestemmingsplan.

PLANBESCHRIJVING

HUIDIGE SITUATIE

Het bedrijventerrein Oosterweilanden ligt ten oosten van Vriezenveen. Het wordt begrensd door de N36 aan de westkant en aan de oostzijde grenst het gebied aan een zandwinningsplas. Het gaat om een grootschalig agrarisch gebied met zowel weiden als akkerland. Deze openheid wordt slechts doorbroken door beplanting rond een enkel erf, een populierenopstand, enkele vrijstaande bomen die het restant zijn van voormalige erven en het natuurgebied Fayersheide.

Aan de noordzijde van het plangebied ligt het bebouwingslint Oosteinde van Vriezenveen. Dit bebouwingslint manifesteert zich als een besloten groene rand. Dit wordt vooral bepaald door de laanbeplanting van de Buitenlandweg en de oude boombeplantingen op de kavelgrenzen ten noorden van de Buitenlandweg. De woonkwaliteit in dit lint is hoogwaardig; diepe kavels, zwaar geboomte en een fraaie eikenlaan als afronding.

INPASSING BEDRIJVENTERREIN

Voor de invulling van het plangebied is gekozen voor een locatiegebonden ontwerp. Dit komt tot uitdrukking in de hoofdstructuur van het plan, die is geënt op de verkavelingsrichting van het landschap. Het groen en het water (de waterberging) maken op een integrale manier deel uit van het terrein en de omgeving. De bestaande groenelementen kunnen blijven bestaan in de nieuwe situatie. De westzijde van het plan vormt de overgang naar de N36 en het bedrijventerrein Almeloseweg Oost. Aan de oostzijde wordt het beeld van de bedrijvigheid gefilterd en in het groen geplaatst. De randen aan de noord- en zuidkant van het gebied worden ingevuld met dichte boombeplanting, zodat het terrein als het ware wordt afgeschermd.

Met de ‘Parels’ presenteert het bedrijventerrein zich naar de N36. Om een abrupte overgang tussen het landelijk gebied en het bedrijventerrein te voorkomen, is langs deze zijde ruimte voor een groenzone gereserveerd. Aan de zuidkant, ter hoogte van de afrit, wordt dit ingevuld als een parkachtige, open groenzone, met (deels) opgaande boombeplanting. De bebouwing staat met de meest representatieve zijde naar de N36 gekeerd. Aan de noordkant, langs de N36, wordt deze ruimte ingevuld met bos.

De ruimtelijke overgang naar de zandwinning heeft een semitransparant karakter. Dit is mede vanwege de afstemming op de recreatieve functie in het noordelijke gedeelte. Naar het zuiden toe wordt de landschappelijke inpassing vormgegeven door een afscherming met een bossingel. Komend vanuit het zuiden over de Oosterweilandweg dient het bedrijventerrein zich te manifesteren als een boscomplex.

Ook de noordzijde van het plangebied wordt afgeschermd met beplanting. Het bedrijventerrein grenst hier aan een strook agrarisch gebied langs de kern van Vriezenveen.

Intern wordt in het plangebied zorg gedragen voor een landschappelijk karakter door het toepassen van brede en ruim opgezette profielen met groen waarin een wadisysteem is opgenomen.

WATER

Voor deze planopzet is uitgegaan van duurzaam waterbeheer. Het plan wordt voorzien van infiltratie, berging en afvoer. Dit heeft geresulteerd in een afwateringssysteem dat bestaat uit een verbeterd gescheiden stelsel waarbij het schone hemelwater van de daken afwatert op het systeem. Dit is in de planopzet vormgegeven door middel van wadi's langs de wegen, een grote wadi midden in het plangebied en een afvoer via bermsloten en een hoofdwatergang. Deze watergangen bieden de mogelijkheid door verbreding voldoende waterberging in het plan te realiseren.

ONTSLUITING

De planopzet voorziet in twee aansluitingen van het bedrijventerrein op de rondweg. Eén ter plaatse van de aansluiting met de N36 op de rotonde in de Oosterweilandweg aan de zuidzijde. De andere aan de oostzijde van het plangebied op de rondweg. De verkeersstructuur binnen het plangebied is een logisch en helder raster van haaks op elkaar staande wegen. Deze structuur is gebaseerd op de lijnen van het landschap. In het plan komen geen doodlopende wegen voor.

De bereikbaarheid van het bedrijventerrein voor het langzaam verkeer is vormgegeven met een eigen routing. Aan de noordkant is het terrein bereikbaar via de Buitenlandweg. Dit fietspad loopt direct langs de noordrand van het bedrijventerrein langs de hoofdwatergang.

De profielen hebben een belangrijke rol gespeeld bij het ontwerpen van de ruimtelijke structuur van het verkavelingsplan. De wegen worden niet breder dan nodig aangelegd. De standaard breedte die wordt aangehouden, is 7 m. De resterende ruimte tussen de kavels wordt niet uitgegeven, maar dient als leidingstrook en wordt opgevuld met groen en wadi's.

Beeldkwaliteit

ALGEMENE RICHTLIJNEN

INLEIDING

In dit beeldkwaliteitsplan wordt onderscheid gemaakt tussen algemene richtlijnen en richtlijnen per gebied. De algemene beeldkwaliteitseisen moeten worden gezien als basisrichtlijnen die voor alle gebieden gelden. In de meeste situaties zullen de richtlijnen per gebied toereikend zijn voor de plantoetsing. In bijzondere situaties kan echter altijd worden verwezen naar de algemene richtlijnen.

HOOFDRICHTING

Voor de ruimtelijke structuur van het bedrijventerrein is het belangrijk de bebouwing helder te situeren. Om een zekere ordening te bereiken, moeten de hoofdrichting van de bebouwing en de kavelgrenzen evenwijdig aan, dan wel haaks op de wegen liggen. In enkele specifieke situaties kan de richting van de bebouwing hiervan afwijken. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn bij hoeksituaties waar door architectonische wensen een verschuiving plaatsvindt.

MEERZIJDIGE ORIËNTATIE

In principe dienen alle gevels die zich richten op het openbare gebied een representatief karakter te hebben. Dit betekent ook dat op hoeksituaties een meerzijdige oriëntatie wordt verlangd. Deze kan bijvoorbeeld worden bereikt door niet alleen aan de voorkant, maar ook aan de zijkant gevelopeningen te maken. Ook kan de massaopbouw een rol spelen. De hoek kan bijvoorbeeld hoger worden uitgevoerd dan de rest van het pand.

KLEUR- EN MATERIAALGEBRUIK

Er dient per ontwerp sprake te zijn van harmonie tussen vorm en materiaal- en kleurgebruik. De materialen dienen zo natuurlijk mogelijk te worden toegepast. Dat wil zeggen dat de voorkeur uitgaat naar materialen in hun eigen kleur en textuur. Primaire of andere harde kleuren op grote gevelvlakken zijn ongewenst.

SCHAAL EN MAAT

Wanneer sprake is van grote, doosvormige bouwvolumes, dienen monotone gevelvlakken te worden voorkomen. Dit kan bijvoorbeeld door een repetitie aan te brengen van gevelopeningen, constructieonderdelen of installaties. Daarbij kan een verfijnde detaillering bijdragen aan schaalverkleining van het gevelvlak. Ook kunnen de verschillende functies waaruit het gebouw is samengesteld in de architectuur tot uitdrukking worden gebracht. Een willekeurige, nergens aan gekoppelde geleding, bijvoorbeeld door de toepassing van verschillende materialen, is echter niet gewenst.

KAVELINRICHTING

Regels met betrekking tot bouwhoogtes, terreinafscheiding, laden & lossen en buitenopslag zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Bouwvolume dat is geregeld in het bestemmingsplan, dient bij de welstandstoets te worden gerespecteerd.

RECLAME

In de Welstandsnota Twenterand is een hoofdstuk opgenomen met de criteria waaraan het toepassen van reclame moet voldoen.

IN- EN UITRITTEN

In- en uitritten moeten voldoen aan de uitwegregels zoals opgenomen in de APV.

HARDHEIDSCLAUSULE

In sommige gevallen kan het voorkomen dat een bouwplan niet voldoet aan de beeldkwaliteitsrichtlijnen, maar door zijn bijzondere schoonheid en architectonische vakmanschap wel een kwalitatief hoogwaardige toevoeging aan de omgeving vormt. In dat geval kan de welstandscommissie het college van burgemeester en wethouders op basis van een goede motivatie adviseren om van de richtlijnen, die dit beeldkwaliteitsplan stelt, af te wijken.

Gebied 1 - PARELS

FUNCTIONEEL

Dit deelgebied wordt gevormd door de bebouwingsrand langs de N36. Deze randzone is vooral bedoeld voor bedrijven die worden gebruikt voor handel en ambacht. Hierbij kan worden gedacht aan bedrijven die naast een productieafdeling of opslaghal een stevige kantoor- en/of showroomfunctie hebben waardoor er voldoende volume is om betekenis te kunnen verlenen aan de buitenrand. Daarom worden speciale beeldkwaliteitseisen gesteld aan de gebouwen en de inrichting van deze kavels. Buitenopslag is hier niet toegestaan. In deze zone zijn bedrijven uit de milieucategorieën 1 tot en met 3.1 toegestaan.

RUIMTELIJK

Het gebied tussen de N36 en de bebouwing wordt ingevuld als een parkachtige, open groenzone. Met (deels) opgaande boombeplanting moet dit gebied voor een groene uitstraling van het bedrijventerrein zorgen. De bebouwing in deze zone presenteert zich niet alleen naar de N36, maar ook naar het bedrijventerrein zelf.

Langs de N36 wordt een beeld gevormd van representatieve bebouwing die als het ware in het groene openbare gebied staat. Voor de bedrijven in deze zone geldt dat de toegang uitsluitend aan de zijde van de weg mag worden gerealiseerd. De gehele kavel mag worden ingericht met verharding voor bijvoorbeeld het parkeren. Echter, de kavelgrens maakt deel uit van de gebouwde omgeving en kan worden afgezet met een muurtje van maximaal 1 m of een haag.

STEDENBOUW	
Oriëntatie	- alle gevels hebben een representatief karakter
Hoofdvorm	- de hoofdvorm is kubistisch van aard - op de plaatsen die zijn aangeduid met een ✱ is een architectonisch accent gewenst
ARCHITECTUUR	
Aanzichten	- geleding in grote gevelvlakken is gewenst
Materialen	- voor de gevel dienen hoogwaardige materialen te worden gebruikt - bij voorkeur materiaal eenduidig toepassen - glanzend materiaal mag worden toegepast
Kleuren	- de kleur van het gebouw is vrij, zonder storend of dominant te zijn in het landschap - de kleur contrasteert met die van de zichtlocaties in de zone ‘Randen’ ten oosten van de Parels gelegen - bij voorkeur sprekende en eenduidige kleuren toepassen - de kleur van het glas is afgestemd op de kleur van het gebouw - de kleur van de kozijnen en dakrand is afgestemd op de kleur van het gebouw
luifels en rolluiken	- eventuele luifels worden mee ontworpen met het gebouw en worden niet als losse elementen eraan toegevoegd - luifels aan de zijde van de N36 zijn niet toegestaan

Gebied 2 - RANDEN

FUNCTIONEEL

Dit gebied bestaat uit de bebouwingszone achter de Parels gericht op de N36. Deze zone vormt als het ware de achtergrond van de Parels, waardoor deze nog meer zullen opvallen. Daarom worden speciale beeldkwaliteitseisen gesteld aan de gebouwen en de inrichting van de kavels.

In deze zone zijn bedrijven uit de milieucategorieën 1 tot en met 4.2 toegestaan.

RUIMTELIJK

Deze zone vormt de overgang van de Parels naar de rest van het bedrijventerrein. Als achtergrond van de parels is de architectuur niet dominant en zeer eenvoudig. Ook het kleur en materiaal gebruik moeten worden afgestemd. De bebouwing vormt min of meer een dichte wand met niet al te grote gaten tussen de gebouwen. De hoekkavels hebben een tweezijdige oriëntatie.

STEDENBOUW	
Situering	- de hoofdrichting van de bebouwing en de kavelgrenzen moet evenwijdig aan, dan wel haaks op de weg liggen - de gevellengte van de naar de weg gekeerde gevel is minimaal 50% van de breedte van het perceel
Oriëntatie	- de gevels die grenzen aan het openbare gebied zijn representatief
Hoofdvorm	- de hoofdvorm is kubistisch van aard - op de plaatsen die zijn aangeduid met een ✱ is een architectonisch accent gewenst
ARCHITECTUUR	
Aanzichten	- geleding in grote gevelvlakken is gewenst
Ingang	- de hoofdentree bevindt zich aan de zijde van de weg
Materialen	- voor de naar de weggekeerde gevel dienen bij voorkeur de volgende materialen te worden toegepast: baksteen, beton en hout - bij voorkeur materiaal eenduidig toepassen - glanzend materiaal is niet toegestaan
Kleuren	- grijstinten - geen felle kleuren - de kleur van de kozijnen en de dakrand is passend bij de kleur van de rest van het gebouw - primaire of andere harde kleuren zijn niet toegestaan - bij voorkeur kleuren eenduidig toepassen
luifels en rolluiken	- eventuele luifels worden mee ontworpen met het gebouw en worden niet als losse elementen eraan toegevoegd

Gebied 3 - MIDDEN

FUNCTIONEEL

Aan de aard en de typologie van de bedrijven worden geen bijzondere ruimtelijke beperkingen gesteld. Het gaat hier om bedrijven die in de categorieën 1 tot en met 4.2 vallen.

RUIMTELIJK

Dit gebied omvat delen van het plangebied die niet grenzen aan het landschap, de wadizone of aan de zandwinningplas. Het binnengebied wordt niet als een representatief gebied gezien, hoewel er wel mogelijkheden moeten worden aangegrepen om de individuele bebouwing op het openbare gebied te oriënteren.

STEDENBOUW	
Situering	- de hoofdrichting van de bebouwing en de kavelgrenzen moet evenwijdig aan, dan wel haaks op de wegen liggen - de gevel aan de wegzijde staat in de bouwgrens
Oriëntatie	- de representatieve functies bevinden zich aan de wegzijde
Hoofdvorm	- het bouwvolume heeft een rechthoekige basisplattegrond
ARCHITECTUUR	
Aanzichten	- de representatieve functies bevinden zich aan de wegzijde
Ingang	- de entree van het gebouw is aan de wegzijde
Materialen	- bij voorkeur materiaal eenduidig toepassen - glanzend materiaal mag worden toegepast
Kleuren	- bij voorkeur grijstinten - geen felle kleuren - de kleur van de kozijnen en de dakrand is passend bij de kleur van de rest van het gebouw - primaire of andere harde kleuren op grote gevelvlakken zijn niet toegestaan - bij voorkeur kleuren eenduidig toepassen
luifels en rolluiken	- eventuele luifels worden mee ontworpen met het gebouw en worden niet als losse elementen eraan toegevoegd

Gebied 4 - WATERZONE

FUNCTIONEEL

De zone aan de oostkant van het plangebied ligt in de onmiddellijke nabijheid van een zandwinningsplas. De bedrijven staan met de voorkant naar deze zandwinningsplas toe. In deze zone komen kleinschalige bedrijven in de categorieën 1 tot en met 4.2.

RUIMTELIJK

Deze zone vormt de overgang tussen het bedrijventerrein en het ten oosten ervan gelegen buitengebied. Langs de buitenrand bevindt zich tussen de rondweg en het uitgeefbare terrein een groenzone. Deze ruimte wordt parkachtig ingevuld, er ontstaat als het ware een transparant groen scherm.

De bebouwing vorm min of meer een dichte rand met weinig gaten tussen de gebouwen. Deze zone is gericht op het water, de kleuren en materialen zijn hierop afgestemd.

STEDENBOUW	
Situering	- de hoofdrichting van de bebouwing en de kavelgrenzen moet evenwijdig aan, dan wel haaks op de wegen liggen - de gevel aan de zijde van het water staat in de bouwgrens
Oriëntatie	- alle gevels die zich richten op het openbare gebied hebben een representatief karakter - de gevellengte van de naar de weg gekeerde gevel is minimaal 50% van de breedte van het perceel
Hoofdvorm	- het bouwvolume heeft een rechthoekige basisplattegrond - op de plaatsen die zijn aangeduid met een ✱ is een architectonisch accent gewenst
ARCHITECTUUR	
Aanzichten	- de representatieve functies bevinden zich aan de zijde van het water
Ingang	- de entree van het gebouw is aan de wegzijd
Materialen	- voor de naar de weggekeerde gevel dienen bij voorkeur de volgende materialen te worden toegepast: glas, beton en metaal - bij voorkeur materiaal eenduidig toepassen - glanzend materiaal mag worden toegepast
Kleuren	- blauwe tinten (zachte) - geen felle kleuren - de kleur van de kozijnen en de dakrand is passend bij de kleur van de rest van het gebouw - primaire of andere harde kleuren op grote gevelvlakken zijn niet toegestaan - bij voorkeur kleuren eenduidig toepassen
luifels en rolluiken	- eventuele luifels worden mee ontworpen met het gebouw en worden niet als losse elementen eraan toegevoegd

Gebied 5 - LANDSCHAPSZONE

FUNCTIONEEL

Aan de aard en de typologie van de bedrijven worden geen bijzondere ruimtelijke beperkingen gesteld. Deze zone heeft een landschappelijk karakter, vooral aan de achterkant zijn natuurlijke kleuren en materialen gewenst. Het gaat hier om bedrijven die in de categorieën 1 tot en met 4.2 vallen.

RUIMTELIJK

Deze zone vormt de overgang tussen het bedrijventerrein en het landschap rondom het terrein. Langs de buitenrand bevindt zich een groenzone. Dit gebied grenst aan het landschap en heeft een open karakter. De architectuur, kleuren en materialen zijn afgestemd op het groene landschappelijke karakter van de zone. Ook het terrein sluit goed aan op dit karakter.

STEDENBOUW	
Situering	- de hoofdrichting van de bebouwing en de kavelgrenzen moeten evenwijdig aan, dan wel haaks op de wegen liggen - de gevel aan de wegzijde staat in de bouwgrens
Oriëntatie	- alle gevels die zich richten op het openbare gebied hebben een representatief karakter - de gevellengte van de naar de weg gekeerde gevel is maximaal 50% van de breedte van het perceel
Hoofdvorm	- het bouwvolume heeft een rechthoekige basisplattegrond - op de plaatsen die zijn aangeduid met een ✳ is een architectonisch accent gewenst
ARCHITECTUUR	
Aanzichten	- de representatieve functies bevinden zich aan de wegzijde
Ingang	- de entree van het gebouw is aan de wegzijde
Materialen	- voor de naar de weggekeerde gevel dienen bij voorkeur de volgende materialen te worden toegepast: baksteen, beton en hout - bij voorkeur materiaal eenduidig toepassen - glanzend materiaal is niet toegestaan
Kleuren	- aan de zijde van het landschap groene en bruine tinten toepassen - het verdient aanbeveling de materialen op natuurlijke wijze (in eigen kleur en textuur) toe te passen - natuurlijke kleuren - geen felle kleuren - de kleur van de kozijnen en de dakrand is passend bij de kleur van de rest van het gebouw - primaire of andere harde kleuren op grote gevelvlakken zijn niet toegestaan - bij voorkeur kleuren eenduidig toepassen
luifels en rolluiken	- aan de zijde van het landschap zijn geen luifels toegestaan - eventuele luifels worden mee ontworpen met het gebouw en worden niet als losse elementen eraan toegevoegd

GEBIEDSINDELING OOSTERWEILANDEN

