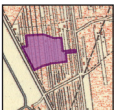


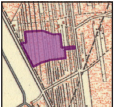
B E E L D K W A L I T E I T S P L A N

---

**T W E N T E R A N D  
W E S T E R H A A R - V R I E Z E N V E E N -  
S E W I J K K R U I D E N W I J K 3<sup>e</sup> F A S E**







B E E L D K W A L I T E I T S P L A N

BügelHajema  
ADVISEURS

**T W E N T E R A N D  
WESTERHAAR-VRIEZENVEEN-  
SEWIJK KRUIDENWIJK 3<sup>e</sup> FASE**



Assen, 7 juni 2007  
Projectnummer 25500023301





# Inhoudsopgave

|                           |    |
|---------------------------|----|
| 1. Inleiding              | 6  |
| 2. Planbeschrijving       | 9  |
| 3. Algemene richtlijnen   | 19 |
| 4. Richtlijnen per gebied | 23 |



KRUIDENWIJK 2e FASE



# 1. Inleiding

Het voorliggende beeldkwaliteitsplan geeft in woord, kaart en beeld een aantal richtlijnen/regieafspraken voor de invulling van het woongebied Westerhaar-Vriesenveensewijk Kruidenwijk 3. Het beeldkwaliteitsplan geeft vooral in architectonische zin sturing aan de invulling van het bestemmingsplan. Samen met het bestemmingsplan wordt hiermee getracht tot een kwalitatief goede invulling van het plangebied te komen met uiteindelijk een meerwaarde voor de bewoners.

Ter verduidelijking van de te realiseren woningen worden in dit plan foto's van woningen als referentiebeelden opgenomen. Deze beelden hebben slechts een illustrerende betekenis ter verduidelijking van de sfeer en het karakter van de voorgestelde architectuur. Het kan ook voorkomen dat de kleur van de bebouwing op het referentiebeeld niet correspondeert met de in het betreffende cluster voorgeschreven gevel- en dakkleuren.

## *Relatie met het bestemmingsplan en de welstandsnota*

Het beeldkwaliteitsplan heeft een directe relatie met het bestemmingsplan Westerhaar-Vriesenveensewijk Kruidenwijk 3. Hoewel het beeldkwaliteitsplan tegelijk met het bestemmingsplan door de gemeenteraad kan worden vastgesteld, kunnen ze procedureel losstaand van elkaar worden gezien; inhoudelijk sluiten ze op elkaar aan. Voor de gehele gemeente is een welstandsnota ontwikkeld. Het beeldkwaliteitsplan is na de vaststelling deel van deze welstandsnota.

Een bestemmingsplan regelt de functie, het gebruik en het ruimtelijk beeld bepaald door onder andere de plaatsing van gebouwen en

de goot- en bouwhoogte van gebouwen. Het beeldkwaliteitsplan bepaalt de niet-ruimtelijke aspecten, zoals de architectonische hoofdingeling, de kleurstelling van gevels en dakvlakken en mogelijk de vorm van het dak. Verder geeft het beeldkwaliteitsplan suggesties met betrekking tot de erfscheiding voorzover deze grenzen aan de openbare ruimte. Hiernaast kan het beeldkwaliteitsplan op onderdelen als bouwhoogte, goothoogte en dakhelling een nadere verfijning geven van het bestemmingsplan.

## *Inhoudelijke voordelen van een beeldkwaliteitsplan*

Een beeldkwaliteitsplan is een schakel tussen ruimtelijke ordening en architectuur. Het intervenueert 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. Met een beeldkwaliteitsplan krijgt het welstandsaspect niet zozeer een zwaarder gewicht, maar verschuift het, namelijk van een beoordeling achteraf naar richtlijnen vooraf. Een belangrijk pluspunt daarbij is 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 onroerende zaak. De aan het bouwplan gestelde kwaliteitsvoorwaarden hoeven niet kostenverhogend te werken. Het beeldkwaliteitsplan wil ook vooral inspirerend zijn. Daarbij kan een



goed overleg tussen de ontwerpende disciplines een stimulerende rol vervullen, waarbij het vooral gaat om de samenhang tussen stedenbouw en architectuur.

#### *Voor wie is het beeldkwaliteitsplan belangrijk?*

Resumerend biedt het beeldkwaliteitsplan:

- toekomstige bewoners en bouwers vooraf houvast bij het ontwerpen van een huis, bijgebouw(en) en erfscheidingen op de gekozen locatie;
- toetsingscriteria bij de beoordeling van bouw-aanvragen door het welstandtoezicht;
- inspiratie voor de ontwerpende disciplines.

Voor de gegadigden voor bouwpercelen werkt het beeldkwaliteitsplan in feite op twee momenten:

- vooraf, bij de keuze van een bouwperceel. In deze fase geeft het de aspirant-koper tevens de zekerheid dat ook anderen zich aan de richtlijnen van het plan committeren;
- achteraf, bij de beoordeling van het bouwplan door de Welstandscommissie. Naast de welstandsbeoordeling is het bouwplan vanzelfsprekend ook onderhevig aan het Bouwbesluit, de gemeentelijke Bouwverordening en het bestemmingsplan.

#### *Duurzame inrichting*

Het bereiken van een hoge omgevingskwaliteit wordt niet alleen gezocht in de belevingswaarde van de openbare ruimte, maar ook

in het toepassen van principes van duurzame milieuvriendelijke (steden)bouw.

De inrichting wordt daarom afgestemd op een duurzame ontwikkeling met toepassing van zoveel mogelijk principes van duurzame stedenbouw en duurzaam bouwen.

#### *Juridische context*

Voorzover in dit beeldkwaliteitsplan kwaliteitseisen voor bouwwerken zijn genoemd, moeten deze worden aangemerkt als beleidsregels in de zin van een welstandsnota krachtens artikel 12a van de Woningwet.

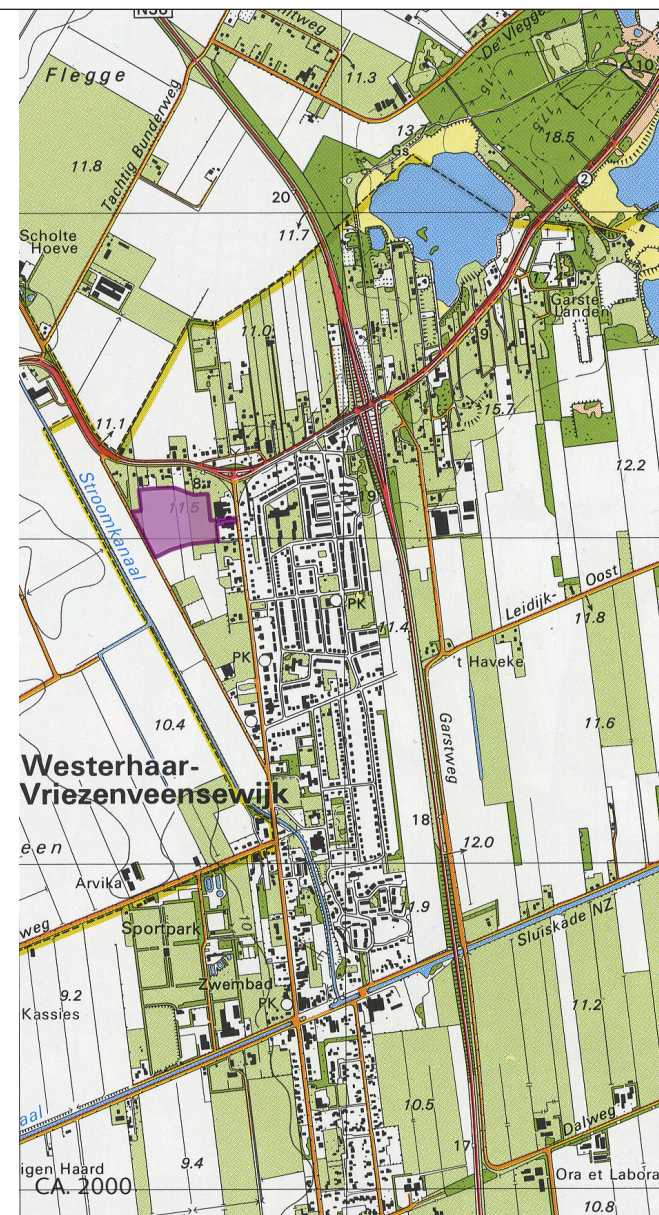
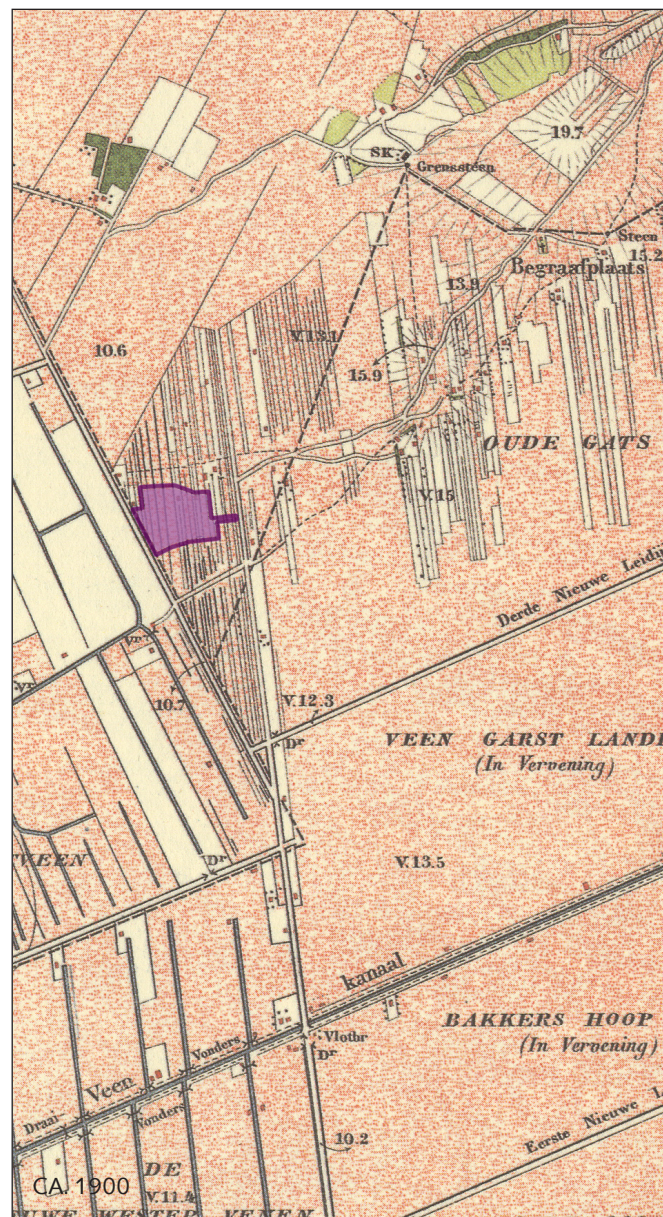
De overige beeldkwaliteitseisen voor werken, geen bouwwerken zijnde, en overige voorzieningen voor particulier en in openbaar gebied zijn (aanvullende) kwaliteitsnormen in algemene zin. Voorzover deze kwaliteitsnormen betrekking hebben op particulier gebied worden deze geregeld in de verkoopvoorwaarden van de kavels.



# HET PLANGEBIED CA.1900 EN CA 2000



8



## 2. Planbeschrijving

### *Ligging*

De jongste woonbuurt van Westerhaar-Vriezenveensewijk, de Kruidenwijk, ligt aan de westkant van de Hoofdweg. Het voorliggende plan heeft betrekking op de noordelijke afronding van dit woongebied (circa 85 woningen). Het wigvormige terrein wordt aan de oost- en noordzijde begrensd door de achterkanten van de bebouwingslinten langs de Hoofdweg en de Vroomshoopseweg en aan de westzijde door de Schuineweg

### *Ontstaan*

De ontginning van het veengebied in de gemeente heeft in verschillende perioden en op verschillende wijzen plaatsgevonden. Het begon met de ontginning van Vriezenveen, met als basis het riviertje de Aa, ten noorden van Almelo. Vanuit de ontginningsbasis werden de eigendommen onbeperkt in het terrein doorgetrokken, waardoor de voor Vriezenveen zo kenmerkende langgerekte kavels zijn ontstaan.

Het overige deel van het veengebied is in een later stadium vanaf de noordzijde (Tonnendijk) ontgonnen, waaronder ook het gebied Westerhaar-Vriezenveensewijk. De turfwinning en daarmee de vorming van het landschap en de nederzettingen vond plaats vanaf het midden van de 19e eeuw. Het grootste gedeelte van het landschap in dit deel van de gemeente draagt de kenmerken van een commerciële vervening.

Westerhaar-Vriezenveensewijk is dus een relatief jonge kern, die tot stand is gekomen gedurende en na de periode van vervening. Oorspronkelijk bestond de kern uit twee dorpen, namelijk Westerhaar en Vriezenveensewijk. Na verloop van tijd groeiden beide aan elkaar. De belangrijkste uitbreidingen zijn fasegewijs tot stand gekomen en zijn vrijwel uitsluitend gebouwd voor de arbeidersklasse. Het woningbestand bestaat daardoor voor een belangrijk deel uit bescheiden woningen met één laag plus kap en rijtjeswoningen met twee lagen plus kap. Beeldbepalende en/of monumentale gebouwen komen vrijwel niet voor.

Doordat in Westerhaar-Vriezenveensewijk is voortgeborduurd op de verkavelingstructuur van het onderliggende landschap, is er een duidelijke stedenbouwkundige hoofdstructuur te herkennen die bestaat uit een lijnvormig patroon gekoppeld aan de oorspronkelijke wegen- en waterlopen. In de vlakken binnen dit lijnenpatroon zijn woonbuurten tot stand gebracht.

Vanuit historisch, architectonisch en ruimtelijk perspectief is er geen sprake van een duidelijk herkenbaar centrum. Wel is door de clustering van een aantal voorzieningen (winkels, kerken, scholen en dergelijke) en door de specifieke inrichting van de openbare ruimte (parkeervoorzieningen, asverspringing van de rijloper) langs de Hoofdweg enig centrumgevoel gecreëerd.



## STEDENBOUWKUNDIG PLAN



10



### Stedenbouwkundig plan

Het ontwerp voor de 3e fase van het woongebied Kruidenwijk is in grote lijnen een voortzetting van de structuur van het bestaande gedeelte.

De Schuineweg vormt een markante lijn in het landschap en de grens van Westerhaar. Grenzend aan de Schuineweg wordt centraal in de uitbreiding een groengebied gerealiseerd. Ter hoogte van de centrale groenzone wordt een verbinding met de Schuineweg gecreëerd.

Nabij de entree van het plangebied langs de Tijn is woongelegenheden voor ouderen en/of starters geprojecteerd. Hierbij wordt gedacht aan gestapelde woningen (twee lagen) in een carrévorm. Eventueel kunnen in deze bouwvorm geschakelde eengezinshuizen worden gerealiseerd.

De overige bebouwing is op een vanzelfsprekende wijze gesitueerd langs de gebogen, oost-west lopende woonstraten. Er is sprake van een menging van vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen. Op straathoeken wordt in principe uitgegaan van de bouw van vrijstaande woningen. In de juridische regeling wordt de mogelijkheid open gehouden voor de bouw van een aantal rijenwoningen.

Zowel hoge als lage gootlijnen kunnen worden toegepast. Langs de westelijke rand (Schuineweg) en de noordelijke rand wordt uitgegaan van lage gootlijnen voor de overgang naar het landschap, respectievelijk bestaande bebouwing. De bebouwing aan de centrale groene ruimte daarentegen verdraagt een stevige

bouwmassa, dat wil zeggen woningen met een hoge gootlijn.

De grootte van de percelen is afgestemd op de plaatselijke behoefte, dat wil zeggen relatief kleine percelen met een oppervlakte van circa 250-300 m<sup>2</sup> voor twee-onder-een-kapwoningen en 400-500 m<sup>2</sup> (met een enkele uitschieter naar groter) voor vrijstaande woningen.

Het plan heeft een capaciteit van 84 woningen, als volgt verdeeld:

|                    |              |
|--------------------|--------------|
| vrijstaand         | 26           |
| twee-onder-een-kap | 42           |
| gestapeld          | 16           |
| totaal             | 84 woningen. |

De bouw van drie woningen aan de Kalmoes (afronding 2e fase) is hierin begrepen.

Een fasering van het plan is goed mogelijk door in eerste instantie het gedeelte ten zuiden van de centrale groene ruimte te realiseren. Het totale aantal woningen in dit zuidelijke gedeelte bedraagt 46 stuks (10 vrijstaand, 20 twee-onder-een-kap en 16 gestapeld).



## ONTSLUITING



HOOFDWEG



HOOFDONTSLUITING



WOONSTRATEN



FIETS/ VOETPADEN



VOETPADEN



PARKEERPLAATSEN



### Ontsluiting

Het ontwerp voor de 3e fase van het woongebied Kruidenwijk is in grote lijnen een voortzetting van de structuur van het bestaande gedeelte. Dit houdt in dat de noord-zuid lopende straat Tijn, als hoofdontsluiting, in het nieuwe gedeelte wordt doorgezet. Een tweede, meer ondergeschikte verbinding wordt gevormd door een voortzetting van de straat Laurier. Via beide straten heeft het woongebied in zuidelijke richting verbinding met de Hoofdweg, waar de belangrijkste dorpsvoorzieningen liggen. Omdat in geval van calamiteit het woongebied ook vanuit een andere windrichting voor autoverkeer bereikbaar moet zijn (c.q. hulpdiensten), wordt een verbinding gecreëerd met de Schuineweg. Om dit weggetje geschikt te maken als ontsluiting, wordt het noordelijk deel ervan van (een asfalt)-verharding voorzien.

Op langere termijn wordt ernaar gestreefd Kruidenwijk 3e fase een directe verbinding te geven met de Hoofdweg. Hiertoe zal een bestaand pand aan de Hoofdweg moeten worden aangekocht.

De inrichting van de openbare ruimte wordt in principe afgestemd op het bestaande gedeelte, dat wil zeggen 5 m brede betonklinker straten met verhoogde banden en aan tenminste één zijde een trottoir van betontegels ter breedte van 1.80 m. Het parkeren vindt zoveel mogelijk plaats op eigen erf. Voor een woonsituatie als de Kruidenwijk gaat het CROW uit van 1,9 parkeerplaats per woning, inclusief 0,3 voor bezoekers. In het plan wordt dit als volgt vertaald:

- vrijstaande woningen: eigen erf + één openbare parkeerplaats per vier woningen;
- twee-onder-een-kap woningen: eigen erf + één openbare parkeerplaats per twee woningen;
- gestapelde woningen: één openbare parkeerplaats per woning;
- bezoekers parkeren langs de straat.

De openbare parkeerplaatsen zijn zoveel mogelijk in de nabijheid van de woningen gesitueerd. Het betreft deels langs- en deels kopsparkeeren. De kopse parkeerplaatsen worden in de vorm van pleintjes uitgevoerd.



## GROEN



BESTAANDE BOMEN



NIEUWE (VERSPREIDE) BOMEN



NIEUWE (LAAN) BOMEN



RETENTIE



SPELEN



GROENE BERMEN



HAGEN ROND PARKEREN



### *Groen*

De Schuineweg is een belangrijk ontwerpgegeven voor het plan. Dit weggetje vormt een markante lijn in het landschap en de grens van Westerhaar. Analooq aan andere delen van de Kruidenwijk is centraal in het plangebied een groenzone geprojecteerd, die in relatie staat met de Schuineweg en het aangrenzende landschap. De vormgeving van het plan wordt sterk bepaald door dit wigvormige groene hart, nog versterkt door een bomenrij vanaf de hoofdontsluiting tot aan de westelijke grens van het gebied. Behalve voor de relatie met het landschap en de geleding van het woongebied heeft de groene ruimte een functie als speelterrein (het oostelijke gedeelte) en eventueel voor de aanleg van een retentievijver, voor de opvang van regenwater (westelijk gedeelte). Ter hoogte van de centrale groenzone wordt een verbinding met de Schuineweg gecreëerd.



DE SCHUINEWEG IN ZUIDELIJKE  
RICHTING



## INDELING IN GEBIEDEN



A: DE CENTRALE AS



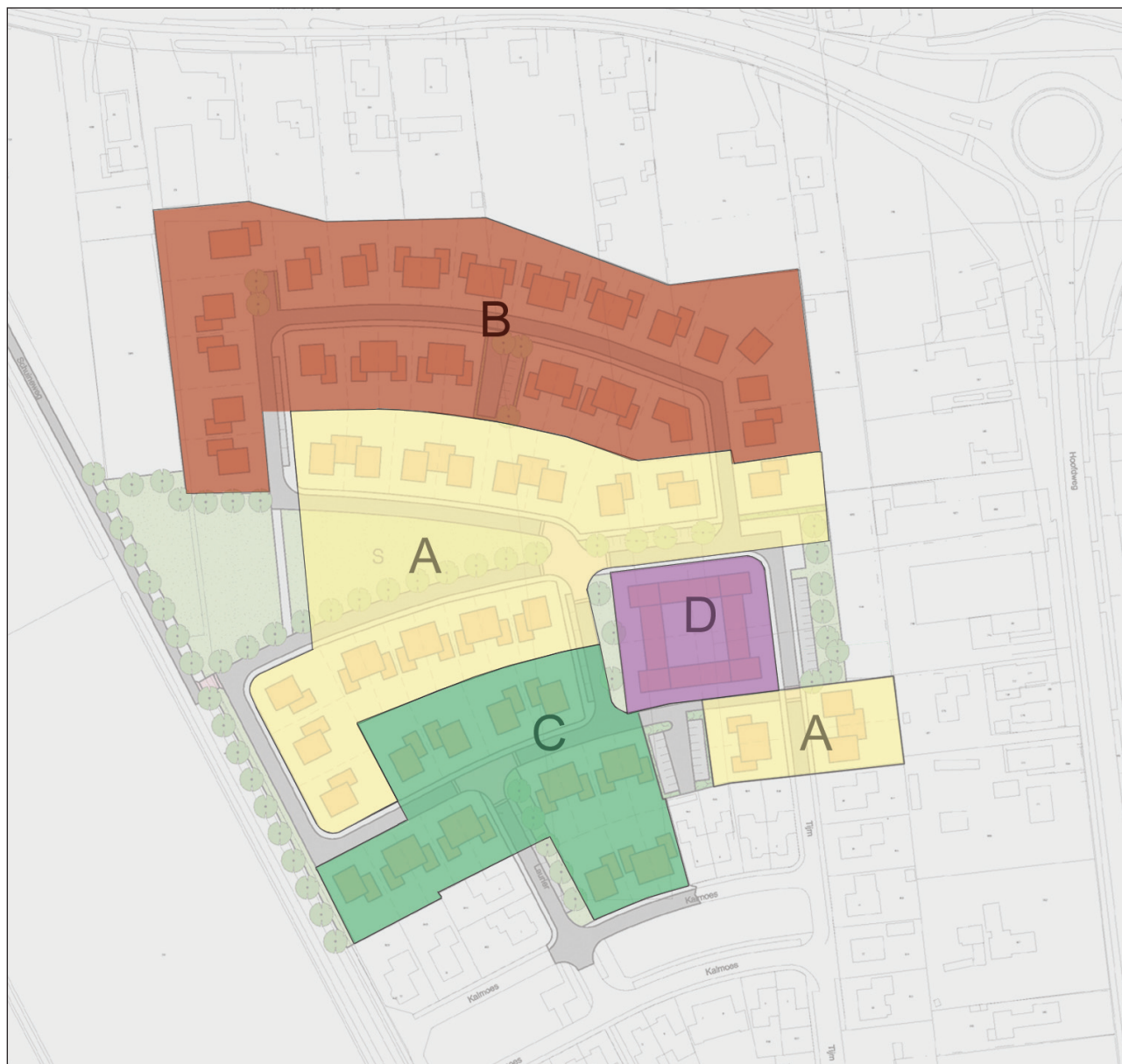
B: HET NOORDELIJKE GEBIED



C: HET ZUIDELIJKE GEBIED



D: DE CARRÉVORM



### Opzet beeldkwaliteitsplan

Voorgaande beschrijving van het stedenbouwkundig plan heeft geleid tot de hiernavolgende richtlijnen voor bebouwing. Uitgangspunt daarbij is dat met een juiste keus van situering, hoofdvorm, materiaal- en kleurgebruik en bouwstijl, de herkenbaarheid en samenhang van het plan zullen worden versterkt en daarmee de kwaliteit van het woonmilieu zal worden vergroot. Op basis van het stedenbouwkundig plan zijn vier gebieden te onderscheiden:

A: DE CENTRALE AS

B: HET NOORDELIJKE GEBIED

C: HET ZUIDELIJKE GEBIED

D: DE CARRÉVORM

In hoofdstuk 3 wordt eerst een aantal algemene richtlijnen gegeven die gelden voor het gehele plangebied. Daarna worden in hoofdstuk 4 richtlijnen gegeven die alleen gelden voor het betreffende gebied A, B, C of D.

De richtlijnen zijn niet overal even uitgebreid. In gebied A en D worden de hoogste eisen gesteld, omdat deze gebieden in de eerste plaats het beeld van de uitbreiding bepalen.





*Voorbeeld uit het verleden: de Amsterdamse School/De Stijl*



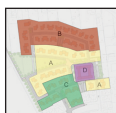
*Voorbeelden van regionale bouwstijlen van voor 1900*



*Voorbeelden van huidig eigentijds bouwen*



*Voorbeelden van de huidige traditionele bouwstijl*



### 3. Algemene richtlijnen

#### *Bestemmingsplan*

Voor bepaalde delen van het beeldkwaliteitsplan worden eisen gesteld die minder ruimte bieden dan het bestemmingsplan. In dergelijke situaties kan de gemeente er via de privaatrechtelijke weg op toezien dat de in dit document genoemde richtlijnen worden nageleefd. Procedureel staat het beeldkwaliteitsplan los van het bestemmingsplan en wordt het apart door de gemeenteraad vastgesteld. Voor de gehele gemeente is een welstandsnota ontwikkeld. Het beeldkwaliteitsplan wordt door de vaststelling onderdeel van deze welstandsnota.

#### *Samenhang en variatie*

Om voor bewoners een aantrekkelijke woonomgeving tot stand te brengen, is het gewenst dat het bebouwingsbeeld aan twee voorwaarden voldoet. Tussen de bebouwing per gebied moet een zekere samenhang aanwezig zijn in het bebouwingsbeeld, waardoor de herkenbaarheid en de identiteit van de wijk worden vergroot. Daarnaast moet er in het plan voldoende ruimte voor bewoners zijn om de eigen identiteit in de woning tot uitdrukking te brengen. In het beeldkwaliteitsplan worden richtlijnen gegeven om te komen tot een goede balans tussen deze twee aspecten. Hoewel de eisen concreet zijn, zou het in uitzonderlijke situaties kunnen voorkomen dat hier niet aan wordt voldaan, maar dat door middel van hoogwaardige architectuur toch wordt gekomen tot de gevraagde samenhang met de omgeving. In dat geval kan worden afgeweken van de richtlijnen (dit ter beoordeling van de Welstandscommissie).

#### *Bouwstijl*

Ook de gekozen bouwstijl speelt een rol in het creëren van samenhang en variatie. Daarbij worden in de huidige woningbouw twee bouwstijlen onderscheiden, namelijk de eigentijdse en de traditionele bouwstijl. Beide bouwstijlen zijn in een gebied redelijk goed te combineren, vooral wanneer er een samenhang is in hoofdvorm, materiaal en kleurgebruik. Vooral op plekken zoals gebied A waar een sterk en samenhangend beeld wordt nagestreefd, kan het combineren van twee stijlen afbreuk doen aan het nagestreefde beeld. Hier is uitsluitend gekozen voor een eigentijdse stijl.

#### *Eigentijds*

De eigentijdse bouwstijl kent een vrij strakke hoofdvorm en detaillering. Daken zijn plat of worden afgedekt met een schild zadel- of lessenaarsdak, wolfseinden komen niet voor. De gevels vertonen een sterk contrast tussen openheid en geslotenheid. Dit komt onder meer tot uitdrukking in de aanwezigheid van wat grotere raampartijen, waarbij de compositie soms horizontaal is, opdelen van ramen door middel van glasroeden komt hier niet voor. De gesloten gevelvlakken vormen zoveel mogelijk één geheel. Dit wordt bijvoorbeeld tot stand gebracht door de voeg uit te voeren in de kleur van de steen. Goten en daklijsten kennen een strakke detaillering, gootklossen komen niet voor. De architectuur die verwijst naar de Amsterdamse School, Haagse School of De Stijl uit circa 1920-1940, wordt gerekend onder de eigentijdse stijl. De eigentijdse stijl staat globaal voor de bouwstijlen die vanaf ca. 1900 tot heden in ons land zijn toegepast.





### *Traditioneel*

De traditionele bouwstijl kent een minder strakke opzet en kenmerkt zich door vrij gesloten gevels met een verticale raamverdeling. Roedeverdelingen in de ramen zijn bij deze stijl op zijn plaats. De woning heeft een schilddak, al dan niet met wolfseinden en/of aankapping. In vergelijking met de eigentijdse bouwstijl is meer contrast tussen gevelsteen en voeg mogelijk. De gevelsteen is minder strak en is of lijkt op een handvormsteen. Goten en daklijsten zijn rijker geprofileerd en gootklossen passen goed bij deze stijl. De traditionele bouwstijl verwijst naar de regionale bouwstijlen, zoals die voor 1900 werden toegepast. De traditionele bouwstijl vertegenwoordigt de stijlen die tot ca. 1900 in ons land zijn toegepast.

### *Hoeklocatie*

Op een aantal hoeklocaties in de wijk verdient de nadere detaillering van de zijgevels bijzondere aandacht. Met een tweezijdige oriëntatie van de bebouwing kan worden voorkomen dat een gesloten gevel grenst aan het openbaar gebied. Dit is vanuit sociaal oogpunt veilig en vanuit ruimtelijke beeldvorming wenselijk. Op de gebiedskaarten zijn deze plekken aangegeven. De voordeur en de inrit naar de garage zijn hier aan twee zijden mogelijk. Op een aantal plekken is dit slechts aan één zijde mogelijk. De plekken zijn op kaart aangegeven. (Opmerking: In de voorschriften van het bestemmingsplan (artikel 3, lid III, sub 3) wordt aangegeven dat er in principe geen garages e.d. vóór de naar de weg gekeerde gevels mogen worden gebouwd. Vrijstelling

hiervan is mogelijk (artikel 3, lid 7 onder d) onder de voorwaarde dat het ondergeschikte gebouw in architectonisch opzicht onderdeel uitmaakt van het bijbehorende hoofdgebouw, dan wel dat het gebouw tenminste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw en 3 m uit de zijdelingse perceelgrens wordt gebouwd.)

### *Extra aandacht voor architectuur*

Op één locatie in het plan wordt extra aandacht voor de architectuur gevraagd. Dit geldt voor een zichtlocatie op een bijzondere plek in de stedenbouwkundige structuur. Voor de bebouwing betekent dit dat sprake moet zijn van locatiegebonden architectuur, waarbij de vormgeving inspeelt op de desbetreffende plek. Een hoge kwaliteit van de bebouwing is hierbij gewenst. Standaard woningen zijn hier niet mogelijk. De Welstandscommissie beoordeelt aan de hand van het bouwplan of de extra kwaliteit wordt gerealiseerd. Het betreft gebied D.

### *Erfscheiding*

Voor de erfscheiding van de voortuin wordt ervan uitgegaan dat deze in de vorm van lage beplanting wordt uitgevoerd. De zijerfgrens, vanaf de voorerfgrens tot aan de voorgevellijn van de woning, en op alle plekken in het plan, waar zij- en achtertuinen grenzen aan de openbare ruimte (zoals straten, voetpaden, fietspaden en groenvoorzieningen), is het plaatsen van schuttingen niet toegestaan. Erfscheidingen dienen hier te worden uitgevoerd in de vorm van beplanting. Op de gebiedskaarten zijn de erfscheidingen van zij- en achtertuinen, die grenzen aan openbaar gebied, aangegeven.

### *Openbaar gebied*

De inrichting van de openbare ruimte wordt in principe afgestemd op het bestaande gedeelte van de Kruidenwijk.

De verharding bestaat uit een 5 m brede straat van betonklinkers met verhoogde banden, met tenminste aan één zijde een trottoir van betontegels ter breedte van 1,8 m. Ter plaatse van de inritten naar woningen worden inritbanden toegepast.

De groeninrichting wordt opgebouwd uit een aantal onderdelen. In de eerste plaats wordt de centrale as door het plan vanaf de Hoofdweg tot aan de Schuineweg versterkt door de aanplant van bomen van de "eerste grootte". In kleur en hoofdvorm sluiten deze bomen goed aan bij de boombeplanting langs de Schuineweg. Verder worden bomen van de "tweede grootte" verspreid door het plan aangeplant.

Rond enkele openbare parkeerplaatsen worden groenblijvende hagen aangeplant met een uiteindelijke hoogte van ca. 1 m.

De op kaart aangegeven groene bermen kunnen worden voorzien van een grasmat, maar een bodembedekker als Maagdenpalm of Hedera is hier ook goed mogelijk.

De twee velden ten behoeve van retentie en spelen krijgen een open inrichting met doorzicht naar het buitengebied. In de eerste plaats wordt hier gedacht aan het inplanten van gras, waarbij het speelgebied vrij vlak en droog is en het retentiegebied door zijn holle aanleg in bepaalde jaargetijden vrij vochtig kan zijn. De verdere inrichting van het speelgebied wordt pas later uitgewerkt in overleg met de bewoners.



HET PLANGEBIED MET  
RECHTS FASE 2



OPENBAAR GEBIED  
DE STRAAT



DE SCHUINEWEG IN  
NOORDELIJKE RICHTING



VOORBEELDEN VAN  
HOEKLOCATIES

## GEBIED A

-  AANDACHT VOOR  
HOEKOPLOSSING
-  NOKRICHTING VAST
-  INGANGZIJDE VAST
-  AANDACHT VOOR  
ERFSCHIEDING ZIJ- EN  
ACHTERTUIN



## 4. Richtlijnen per gebied

### Gebied A: DE CENTRALE AS

#### *Algemeen*

De hoofdontsluiting vanaf de Tijn mondt in het plangebied uit in een wigvormige groene ruimte die in relatie staat met de Schuineweg, respectievelijk het aangrenzende landschap.

De bebouwing aan de hoofdontsluiting en centrale groene ruimte verdraagt een stevige bouwmassa, dat wil zeggen woningen met een hoge gootlijn.

#### *Situering*

In het gebied worden vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen gebouwd in een strakke voorgevelrooilijn in de voorgrens van het bouwvlak. Garages worden hier aan het hoofdgebouw vastgebouwd en de voorzijde hiervan ligt op minimaal 4 m achter de voorgevelrooilijn.

#### *Hoofdvorm*

De bebouwing in dit gebied bestaat voor het grootste deel uit twee verdiepingen met kap (goothoogte maximaal 6 m). Om een rustig en sterk beeld te creëren, wordt tevens een minimum goothoogte vastgelegd, namelijk 5 m. De drie woningen aan de westrand krijgen een lage gootlijn op maximaal 3,5 m. De nokrichting ligt vast en loopt voor het grootste deel evenwijdig aan de weg. Aan de westrand staat de nok loodrecht op de weg. In gebied A worden enkelvormige kapvormen toegepast, waarbij het zadeldak de voorkeur heeft. Op de bijgebouwen, zoals garages en bergingen die

direct zichtbaar zijn vanaf de openbare weg, worden bij voorkeur ook kappen toegepast

#### *Materiaal- en kleurgebruik*

De gevels worden voor het grootste deel (minimaal 70 % van het gesloten oppervlak) uitgevoerd in baksteen. De kleur van baksteen is aan de noordkant van het groengebied rood/roodbruin en aan de zuidkant geel/geelbruin. Wanneer de gevel niet helemaal van baksteen wordt gemaakt, dan worden de overige gevelvlakken (maximaal 30% van het gesloten geveloppervlak) gemaakt van hout. Dit hout is naturel vergrijsd of in zachte gedempte kleuren geschilderd. Daken worden afgedekt met mat antraciet kleurige dakpannen.

#### *Bouwstijl*

In dit belangrijke gebied wordt gebouwd in een eigentijdse stijl.



## GEBIED B



AANDACHT VOOR  
HOEKOPLOSSING



NOKRICHTING VAST



AANDACHT VOOR  
ERFSCHIEDING ZIJ- EN  
ACHTERTUIN



## Gebied B: HET NOORDELIKE GEBIED

### Algemeen

Gebied B vormt de overgang naar de bestaande bebouwing aan de Vroomshoopseweg en naar de Schuineweg en het daarachter gelegen landelijke gebied. Om niet te veel invloed uit te oefenen op het bestaande gebied krijgt de bebouwing hier een rustige en bescheiden uitstraling

### Situering

In het gebied worden vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen gebouwd. Een kleine verspringing in de voorgevelrooilijn is mogelijk waarbij de voorgevel in of maximaal 1m achter de voorgrens van het bouwvlak ligt. Bijgebouwen, zoals garages en bergingen, zijn aangebouwd of vrijstaand en liggen altijd achter de voorgevellijn van de woning.

### Hoofdvorm

De bebouwing krijgt een omvang van maximaal één verdieping met kap (goothoogte maximaal 3,5m) aan de oost-, noord- en westrand van het gebied en maximaal twee verdiepingen met kap (goothoogte maximaal 6 m) aan de zuidkant van het gebied. Het hoofdgebouw krijgt een kap, bijgebouwen mogen ook plat worden afgedekt.

Om een rustige overgang en een lage gootlijn naar het landelijke gebied te realiseren, ligt de nokrichting van de bebouwing aan de westrand evenwijdig aan de weg. Voor het overige kan de

nokrichting variëren overeenkomstig de bestaande bebouwing langs de Vroomshoopseweg.

### Materiaalgebruik- en kleurgebruik

De gevels worden voor het grootste deel (minimaal 70% van het gesloten oppervlak) uitgevoerd in baksteen in rood/roodbruine kleur. Aan de materialen van de eventuele overige gesloten gevelvlakken worden geen eisen gesteld, de kleuren van deze vlakken zijn zacht en gedempt. Daken worden afgedekt met donkerbruine, donkergrijze of zwarte dakpannen.

### Bouwstijl

Voor de bebouwing is zowel een traditionele als een eigentijdse stijl mogelijk.



## GEBIED C



AANDACHT VOOR  
HOEKOPLOSSING



AANDACHT VOOR  
ERFSCHIEDING ZIJ- EN  
ACHTERTUIN



## Gebied C: HET ZUIDELIJKE GEBIED

### *Algemeen*

Gebied C vormt de overgang van de tweede naar de derde fase van de woonuitbreiding Kruidenwijk. De tweede fase kent een grote variatie in bouwvorm, materiaal- en kleurgebruik. Deze variatie wordt in gebied C doorgezet.

### *Situering*

In het gebied worden vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen gebouwd. Een verspringing in de voorgevelrooilijn is mogelijk, waarbij de voorgevel in of maximaal 2 m achter de voorgrens van het bouwvlak ligt. Bijgebouwen, zoals garages en bergingen, zijn aangebouwd of vrijstaand.

### *Hoofdvorm*

De bebouwing bestaat uit maximaal twee verdiepingen met kap. Er kan in het gebied dus een afwisseling ontstaan van lage en hoge woningen. Het hoofdgebouw krijgt een kap, bijgebouwen mogen ook plat worden afgedekt. De nokrichting kan variëren overeenkomstig de bebouwing in fase 2.

### *Materiaal- en kleurgebruik*

Gevels worden gemaakt van steen, maar ook andere materialen zijn hier mogelijk, zoals bijvoorbeeld hout bij de toepassing van een houtbouwwoning. Daken worden belegd met dakpannen, zink, riet, dakpanplaten of andere plaatmaterialen. Gevels krijgen de kleur geel/geelbruin, rood/roodbruin, donkerbruin, donkergrijs of zwart. Daken krijgen de kleur grijs, donkergrijs, bruin, donkerbruin of zwart.

### *Bouwstijl*

Voor de bebouwing is zowel een traditionele als een eigentijdse stijl mogelijk.



## GEBIED D.



AANDACHT VOOR  
HOEKOPLOSSING



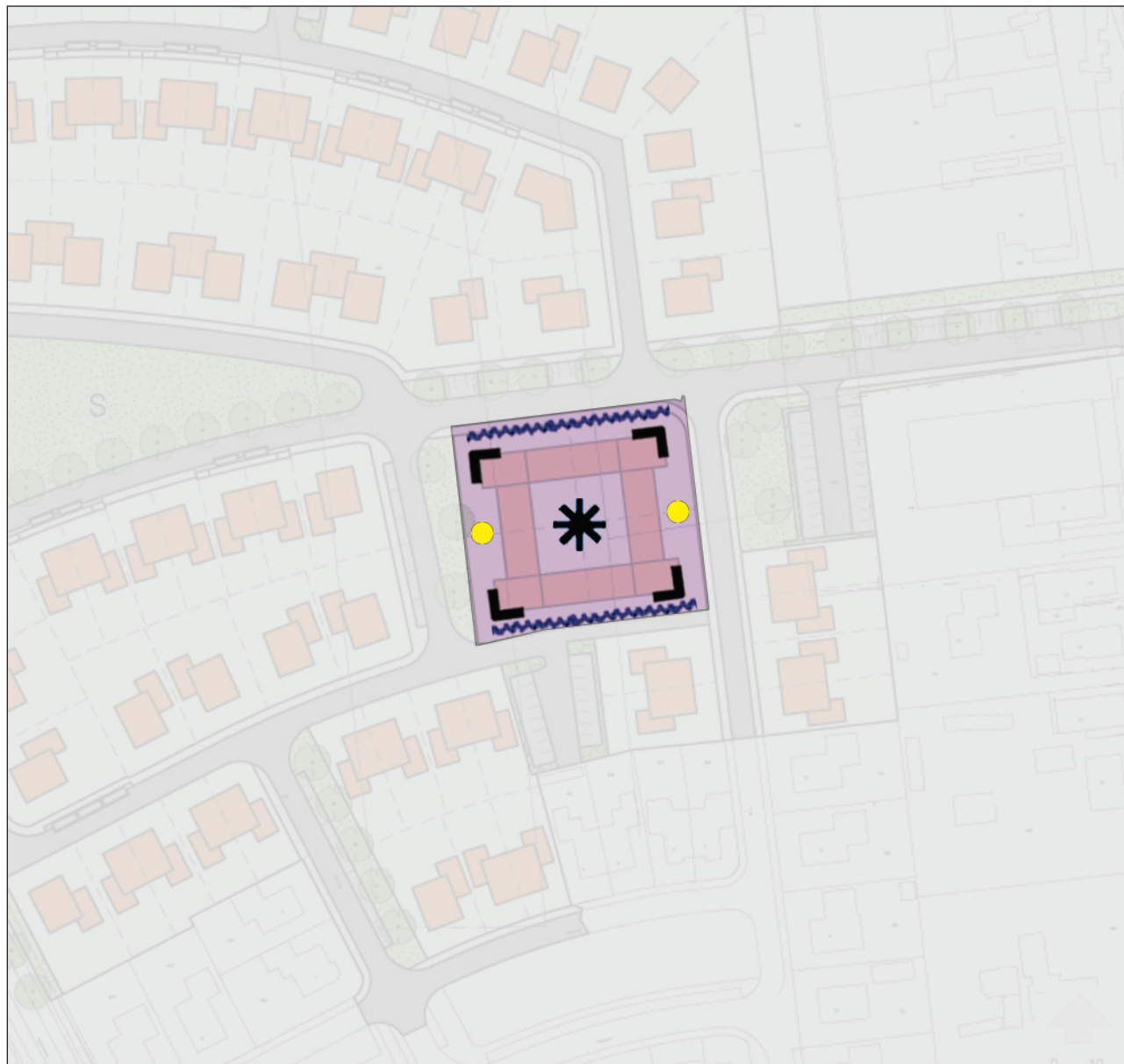
EXTRA AANDACHT VOOR  
ARCHITECTUUR



INGANGZIJDE VAST



AANDACHT VOOR  
ERFSCHIEDING ZIJ- EN  
ACHTERTUIN



## Gebied D: DE CARRÉVORM

### *Algemeen*

Nabij de hoofdontsluiting en de groene wig is een woonsituatie voor ouderen en/of starters geprojecteerd. Hierbij wordt gedacht aan gestapelde woningen (twee lagen) in een carrévorm. Eventueel kunnen in deze bouwvorm geschakelde eengezinshuizen worden gerealiseerd. De bebouwing in het gebied markeert een belangrijke straathoek in het plan, waardoor aan de architectuur extra eisen worden gesteld.

### *Situering*

De bebouwing wordt in een carrévorm op de kavel gesitueerd, waarbij de voorgevels aan de oost- en de westkant komen en de zijgevels aan de noord- en de zuidzijde. De voor- en zijgevels worden in een strakke rooilijn geplaatst. Bijgebouwen worden aan het hoofdgebouw vastgebouwd.

### *Hoofdvorm*

De bebouwing in dit gebied presenteert zich als één gebouw waarin de individuele woningen ondergeschikt zijn aan de totale bouwmassa. De hoofdmassa van de bebouwing komt op de oost- en westzijde op de kavel en bestaat uit twee verdiepingen met een kap of plat dak. De noord- en zuidzijde van het carré heeft een kleinere bouwmassa en kan naast woonvertrekken ook garages of bergingen bevatten. Aan de oost- en westzijde komt de toegang naar de woningen. Aan de noord- en zuidzijde komt de eventuele

toegang naar het binnenterrein in de vorm van een poort door de bebouwing.

### *Materiaal- en kleurgebruik*

Materiaal en kleurgebruik sluiten aan bij gebied A. De gevels worden voor het grootste deel (minimaal 70% van het gesloten oppervlak) uitgevoerd in baksteen in de kleur geel/geelbruin. Wanneer de gevel niet helemaal van baksteen wordt gemaakt, worden de overige gevelvlakken (maximaal 30% van het gesloten geveloppervlak) gemaakt van hout. Dit hout is naturel vergrijsd of in zachte gedempte kleuren geschilderd. Wanneer een kap wordt toegepast, wordt deze afgedekt met mat antraciet kleurige dakpannen.

### *Bouwstijl*

De bebouwing wordt uitgevoerd in een traditionele of eigentijdse stijl en vormt een sterk samenhangend geheel. Wanneer voor één bouwstijl wordt gekozen. Belangrijk is dat één uniforme bouwstijl in het gehele gebied D tot uitdrukking komt.

