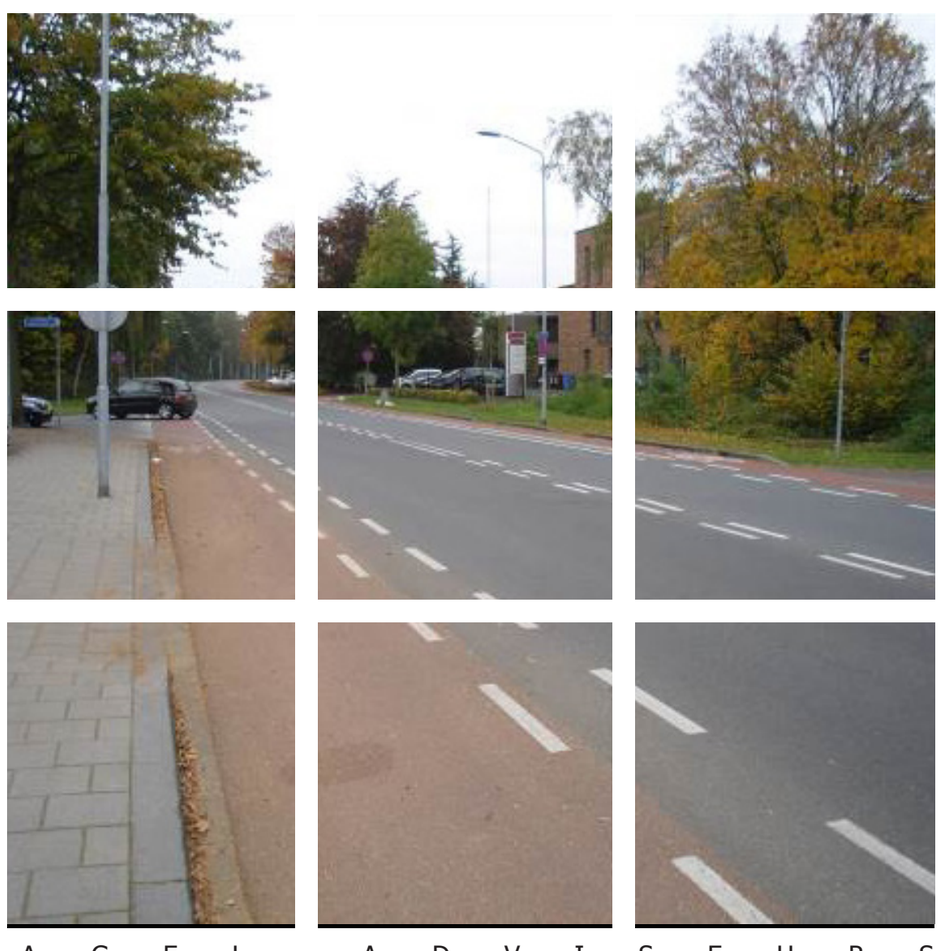
Beeldkwaliteitsplan

Loopkantstraat te Uden



A G E L A D V I S E U R S

AGEL
adviseurs

ruimte
infra
bouw
milieu

Project	:	Loopkantstraat te Uden
Projectnummer	:	20150402
Datum	:	15-03-2016
Opgesteld door	:	M. de Jong
Gecontroleerd door	:	M.M. Kooijman-Bons



AGEL adviseurs
Postbus 4156
4900 CD Oosterhout
Hoevestein 20b
4903 SC Oosterhout

t. 0162 456481
f. 0162 435588
e. info@ageladviseurs.nl
i. www.ageladviseurs.nl

Inleiding



Uitsnede luchtfoto met aanduiding plangebied

Inleiding

Op 3 oktober 2013 heeft de gemeente Uden haar Welstandsnota vastgesteld. In de welstandsnota is het juridisch organisatorisch kader voor welstandstoetsing opgenomen. Daarnaast zijn de gebieden in Uden beschreven waarvoor een welstandtoets geldt. Deze gebieden zijn voorzien van welstandscriteria.

Het perceel op de hoek van de President Kennedylaan met de Loopkantstraat is momenteel onbebouwd en niet in gebruik. Door Area is een plan ontwikkeld om op de locatie tijdelijk maximaal 18 eenvoudige woningen te realiseren. Deze eenvoudige woningen worden in het kader van de huidige piek, in de woningvraag, voor maximaal 20 jaar geëxploiteerd. Binnen het vigerende bestemmingsplan is het realiseren van eenvoudige woningen op deze locatie niet mogelijk. De gemeente Uden staat in principe positief tegenover de planontwikkeling en heeft derhalve samen met de initiatiefnemer besloten om voor de planontwikkeling een bestemmingsplan in procedure te brengen.

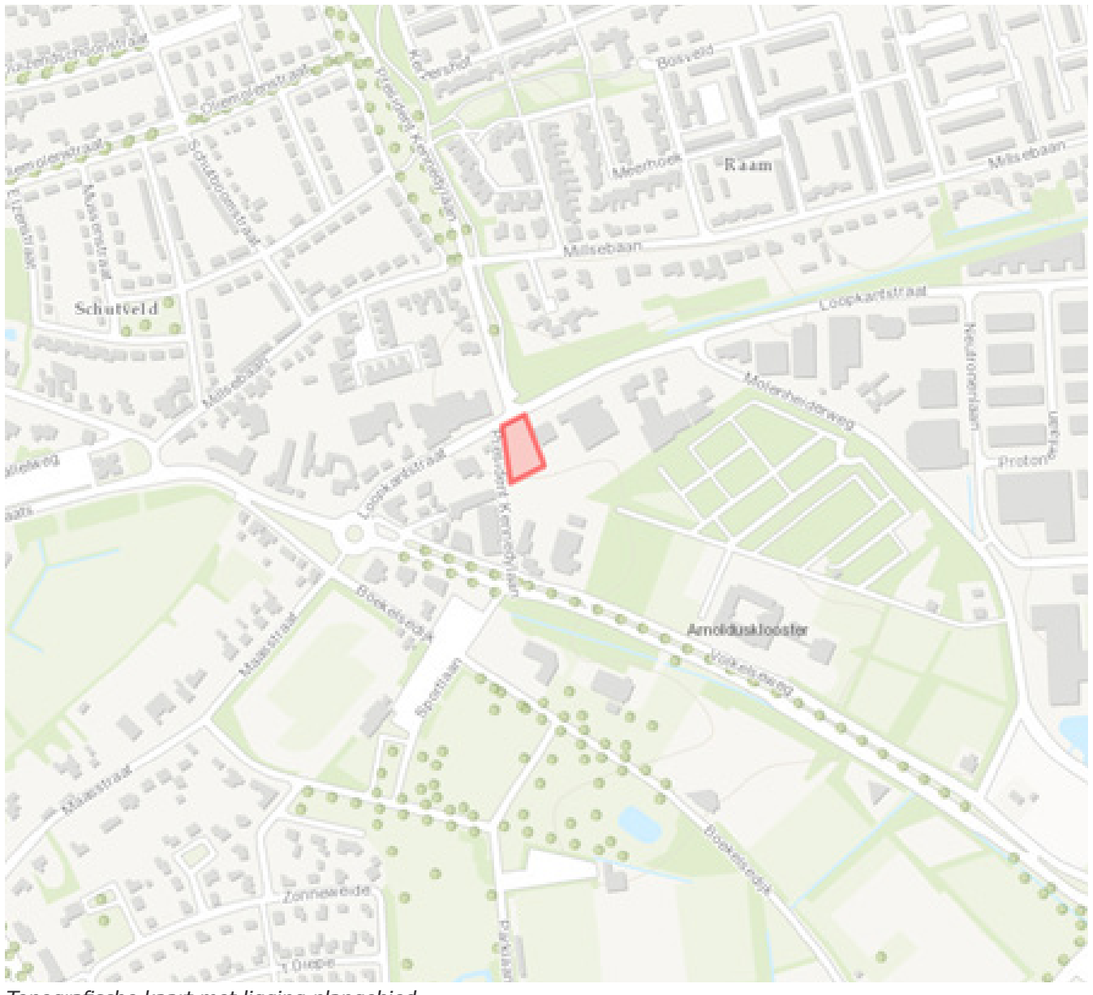
Voor het betreffende perceel zijn in de welstandsnota van de gemeente Uden geen toetsingscriteria opgenomen. De gemeenteraad kan voor ruimtelijke ontwikkelingen een Beeldkwaliteitsplan met welstandsregels vaststellen. Van deze mogelijkheid wordt gebruik gemaakt en het resultaat hiervan is voorliggende Beeldkwaliteitsplan.

Vanwege het gegeven dat het hier gaat om het plaatsen van tijdelijke eenvoudige woningen en de gemeente wil voorkomen dat er simpele containers worden geplaatst, is het de wens van de gemeente Uden een beeldkwaliteitsplan voor het perceel op te stellen. Binnen dit beeldkwaliteitsplan is in de beeldvorming voornamelijk uitgegaan van gestapelde woningen, maar grondgebonden woningen zijn ook toegestaan. Het bestemmingsplan staat immers maximaal 18 woningen toe, maar ook het realiseren van minder woningen is mogelijk. De opgenomen uitgangspunten en voorwaarden binnen dit beeldkwalteitsplan zijn teven geschikt voor de welstandsbeoordeling van grondgebonden woningen.

Het beeldkwaliteitplan zal parallel aan het op te stellen bestemmingsplan door de gemeenteraad worden vastgesteld, als wijziging op het bestaande welstandsbeleid.

De toekomstige bouwontwikkeling dient bij de omgevingsvergunningaanvraag voor bouwen rekening te houden met de uitgangspunten van dit beeldkwaliteitplan. Het bouwplan van de woningen zal ter toetsing aan de Welstandscommissie worden voorgelegd voor advies.

Beeldkwaliteitplan



Topografische kaart met ligging plangebied

Beeldkwaliteitplan

Het begrip “beeldkwaliteit” kan in algemene termen worden omschreven als “alle aspecten die van invloed zijn op de voorspelbaarheid en beleving van de ruimtelijke omgeving en objecten in de omgeving”. Kernbegrippen bij beeldkwaliteit zijn “structuur”, “identiteit” en “belevingswaarde”. De beeldkwaliteit van de omgeving dient de stedenbouwkundige structuur te ondersteunen en te versterken.

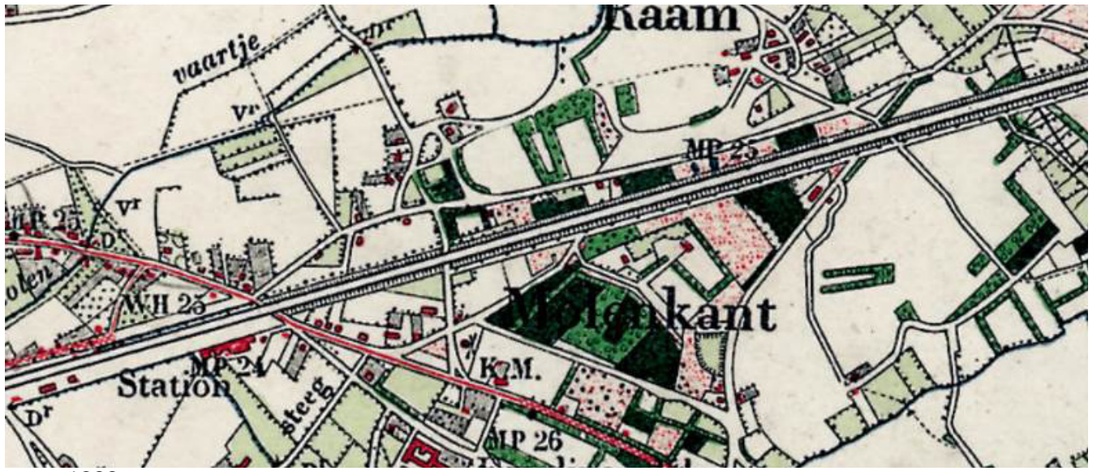
Een beeldkwaliteitplan heeft tot doel een samenhangend pakket van intenties en/of richtlijnen vast te leggen voor het veiligstellen, creëren en/of verbeteren van de beeldkwaliteit in een bepaald gebied. Het plan geeft een kader voor de voorgestane verschijningsvorm van de op te richten gebouwen en eventueel van de bijbehorende (openbare) ruimte. Hierbij wordt gekeken naar authenticiteit, zeldzaamheid, beeldbepalendheid en samenhang tussen architectuur en stedenbouw.

Op basis van het beeldkwaliteitplan kunnen omwonenden zich een voorstelling maken van de toekomstige invulling. Het beeldkwaliteitplan wordt gelijk met het bestemmingsplan in procedure gebracht. In het bestemmingsplan staan meer de regels ten aanzien van het gebruik van de locatie en de ligging en grootte van de toegestane bouwmassa(‘s). Het beeldkwaliteitplan is afgestemd op de bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.
Binnen het bestemmingsplan zijn de volgende bouwmogelijkheden opgenomen:

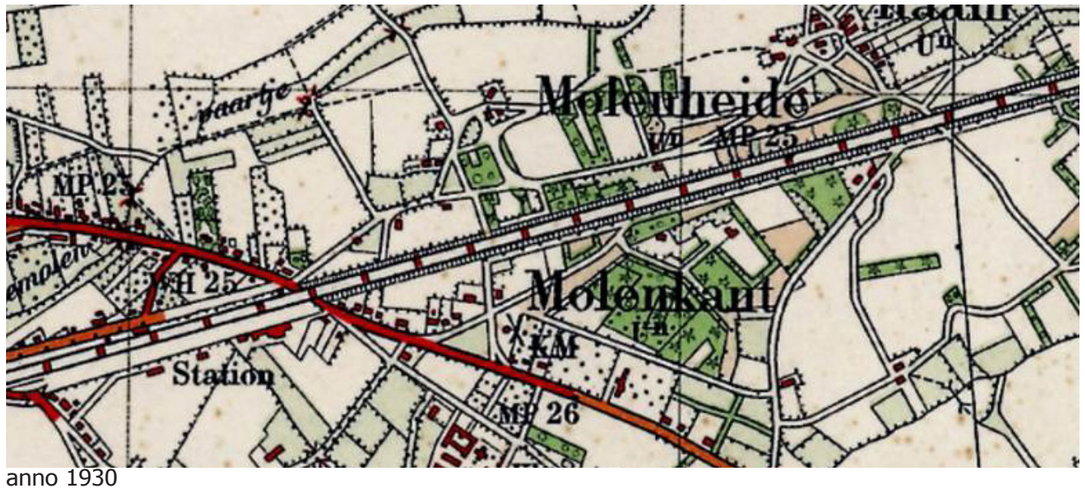
- maximaal 18 woningen;
- aaneengebouwde of gestapelde woningen zijn toegestaan;
- de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mogen niet meer bedragen dan 10 meter;
- bijgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gesitueerd;
- de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 respectievelijk 6 meter.

Ruimtelijke analyse

Historie



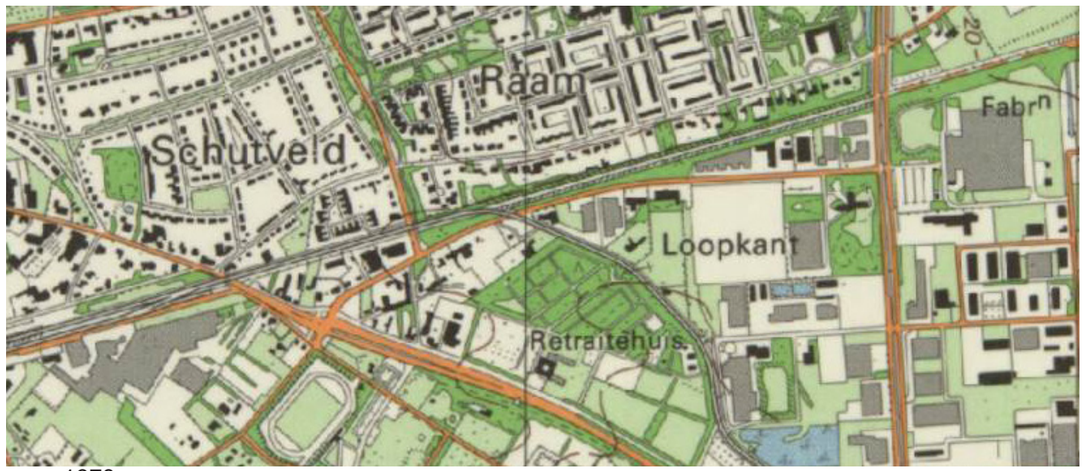
anno 1900



anno 1930



anno 1950



anno 1970

Historie

Het plangebied ligt aan de westzijde van het toekomstig woongebied ‘De Gaarden’. Aan de west- en noordzijde wordt het perceel begrensd door respectievelijk de President Kennedylaan en de Loopkantstraat.

De ligging van de Loopkantstraat is bepaald door de ligging van de voormalige spoorlijn Boxtel-Wesel (ook wel bekend onder de naam ‘het Duits lijntje’). Langs de voormalige spoorlijn zijn nog relicten van de spoorinfrastructuur aanwezig, waaronder met name de spoordijk die in het buitengebied nog duidelijk herkenbaar aanwezig is. De gronden aan de zijden van het spoor zijn vanuit historie beplant met laanbeplanting, solitaire bomen en diverse houtwallen. Een deel van deze groenstructuur is nog duidelijke herkenbaar binnen de kern van Uden.
In de loop der jaren is de functie van de spoorlijn komen te vervallen, maar de lijnstructuur is op veel plaatsen nog wel herkenbaar aanwezig. De Loopkantstraat loopt, voor een groot deel, evenwijdig ten zuiden van deze voormalige spoorlijn. Tussen 1950 en 1970 is de Loopkantstraat westelijk van de Molenheiderweg, verbonden met de Volkelseweg. Het plangebied ligt in deze zone van de Loopkantstraat. De bebouwing langs het westelijk deel van de Loopkantstraat is dan ook voornamelijk na 1950 opgericht.

Als gevolg van diverse uitbreidingen van de kern Uden met woongebieden, maar ook met bedrijventerreinen, is de Loopkantstraat steeds meer onderdeel gaan uitmaken van het stedelijke gebied. De Loopkantstraat kent dan ook een afwisselend bebouwingsbeeld van verschillende bebouwingsvormen met uiteenlopende architectuurstijlen uit allerlei tijdsperioden.
De Loopkantstraat betreft een aanloopstraat vanuit het centrum van Uden naar het bedrijventerrein Loopkant-Liessent. Vanuit het centrum is de bebouwing (vanuit historie) langs de Loopkantstraat kleinschalig met een afwisselend beeld van functies, zoals wonen, bedrijvigheid en detailhandel. Ten oosten van het plangebied heeft aan het einde van de vorige eeuw een meer planmatige groei plaatsgevonden in de vorm van grootschalige bedrijven met enkele detailhandelsfuncties.

Ruimtelijke analyse

Ligging



Ligging plangebied met herkenbaar de groenstructuur in de omgeving van het plangebied



Beeld van de rijbaan/fietspad van de President Kennedylaan ten westen van het plangebied

Ligging in omgeving

Het plangebied is gelegen aan de zuidzijde van de Loopkantstraat, op de overgang van kleinschalige bedrijvigheid met wonen naar meer grootschalige bedrijvigheid van het bedrijventerrein Loopkant-Liessent. Ten noordoosten van het plangebied zijn de woonwijken Raam en Schutveld gelegen. De scheiding tussen deze wijken wordt gevormd door de President Kennedylaan, die ter hoogte van het plangebied de Loopkantstraat kruist. De President Kennedylaan verspringt enigszins ter hoogte van het plangebied en wordt ten westen van het plangebied hervat. Een directe doorgang van het autoverkeer is hierbij niet mogelijk. Het zuidelijk deel van de President Kennedylaan is van de Loopkantstraat afgesloten voor het autoverkeer door middel van enkele fietspaaltjes.
Langs de President Kennedylaan zijn in noordelijke richting diverse woningen gelegen. Op de kruising met de Loopkantstraat is een showroom voor auto’s gevestigd. In zuidelijke richting neemt de woonfunctie het beeld van de laan aan beide zijden langzaam weer over.

Ruimtelijke analyse

Groenstructuur



Luchtfoto Uden met duidelijk zichtbaar 'het Duits Lijntje'



Foto van de Loopkantstraat richting plangebied, aan de rechterzijde is de beeldbepalende boom herkenbaar direct achter de lantaarnpaal

Groenstructuur

Op de huidige luchtfoto van de gemeente Uden is de voormalige spoorlijn nog duidelijk herkenbaar. De groenstructuur komt vanuit het oosten de kern binnen en versmalt tot aan de President Kennedylaan. De President Kennedylaan ten noorden hiervan wordt aan beide zijden van de weg begeleid door brede bermen met meerdere rijen van bomen.

Ten zuiden van het plangebied is op de luchtfoto een groot groengebied herkenbaar. Het betreft de tuin behorende bij het monumentale retraitehuis. Dit retraitehuis is sinds 1912 in gebruik als verpleeg- en verzorgingstehuis. Een deel van de tuinen wordt momenteel ontwikkeld tot woongebied. Het gaat hierbij om het noordelijk deel van de tuinen aansluitend aan de bebouwing van de Loopkantstraat. Binnen de ontwikkeling worden waardevolle bomen zoveel mogelijk behouden, maar het groene element zal in zijn verschijningsvorm wijzigen.

Ten zuiden van het plangebied is nog een belangrijke groenstructuur aanwezig. Het gaat hierbij om een dubbele bomenrij, die waarschijnlijk de voormalige verbinding van de Loopkantstraat met de Volkelseweg heeft begeleid.

Tussen het plangebied en de Loopkantstraat is een beeldbepalende boom aanwezig. Deze boom fungeert als begin van de groenstructuur ten zuiden van de Loopkantstraat in oostelijke richting.

Ruimtelijke analyse

Bebouwing



Foto President Kennedylaan met in de verte de ligging van het plangebied



Foto genomen ten zuiden van plangebied richting de Loopkantstraat. De bomen aan de zuidzijde van het plangebied zijn duidelijk herkenbaar

Bebouwing

De bebouwingsstructuur langs de Loopkantstraat kent geen specifiek karakter. De bebouwing bestaat afwisselend uit grondgebonden woningen van twee bouwlagen met een kap, bedrijven met bedrijfswoningen, bedrijven met showroom en kantoren. Deze bebouwingsstructuur aan de noordzijde van de Loopkantstraat wordt afgebroken door de President Kennedylaan en de groenstructuur van de voormalige spoorlijn.

De bebouwing aan de zuidzijde van de Loopkantstraat kent na de kruising met de President Kennedylaan in oostelijke richting een grotere korrelgrootte ten opzichte van de gebouwen ten westen van de President Kennedylaan. De bebouwing in westelijk richting bestaat uit bedrijfsbebouwing in twee bouwlagen met plat dak en wordt afgewisseld met bedrijfswoningen bestaande uit één of twee bouwlagen met een zadeldak. De bebouwing ligt op vrij korte afstand van de weg.

De bebouwing in oostelijke richting ligt op een ruimere afstand van de weg en bestaat uit twee of drie bouwlagen zonder kap. De bebouwing is volledige georiënteerd op de Loopkantstraat. Het hoekperceel ten westen van het plangebied kent geen oriëntatie op de President Kennedylaan. Hier staat een lange stenen muur van twee meter hoog op de erfgrens.

De bebouwing kent geen duidelijk herkenbare architectuurstijl. De woningen zijn opgetrokken uit baksteen en gedekt met gebakken pannen, maar de bedrijfsbebouwing kent in de architectuur horizontale of verticale lijnen. De bedrijfsbebouwing is voornamelijk opgetrokken uit duurzame materialen zoals baksteen. Verder zijn incidenteel architectonische accenten toegepast bestaande uit afwijkende duurzame materialen.

Ruimtelijke analyse

Bebouwing



Foto Loopkantstraat met rechts het plangebied en de beeldbepalende boom in herfstkleuren



Foto van oostelijke erfgrens met Loopkantstraat 7

De bebouwing kent geen duidelijk herkenbare architectuurstijl. De woningen zijn opgetrokken uit baksteen en gedekt met gebakken pannen, maar de bedrijfsbebouwing kent in de architectuur horizontale of verticale lijnen. De bedrijfsbebouwing is voornamelijk opgetrokken uit duurzame materialen zoals baksteen. Verder zijn incidenteel architectonische accenten toegepast bestaande uit afwijkende duurzame materialen.

De bebouwing ten zuiden van het plangebied bestaat uit 1 of twee bouwlagen met een enigszins terug gelegen tweede of derde bouwlaag. De bebouwing is volledig opgetrokken uit baksteen met houten accenten.

De Loopkantstraat bestaat uit een rijbaan met twee verkeersstroken en fietspaden. Het parkeren van de, aan de weg gelegen, functies gebeurt volledig op het bijbehorende terrein. Langs de Loopkantstraat liggen geen parkeervoorzieningen.

Doelstellingen vanuit bestaande situatie

Vanuit de bestaande situatie zijn enkele doelstellingen voor de ontwikkeling en beeldkwaliteit van het plangebied te formuleren:

- behoud van de bestaande groenstructuur ten zuiden van het plangebied;
- de toekomstige bebouwing dient een schakel te vormen tussen de bebouwing ten westen en oosten van de President Kennedylaan;
- aansluiten op de bestaande rooilijn van bebouwing aan de Loopkantstraat in oostelijke richting;
- ruimte voor voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

Visie beeldkwaliteit

Algemeen



Foto vanuit de Loopkantstraat richting het plangebied



Foto vanuit de Loopkantstraat richting het plangebied

Algemeen

Binnen de welstandsnota van de gemeente Uden wordt een onderscheid gemaakt in vier soorten welstandscriteria:

1. Algemene welstandscriteria.
2. Welstandscriteria die voortvloeien uit de karakteristiek van ensembles.
3. Welstandscriteria voor de monumenten en cultuurhistorisch waardevolle/ beeldbepalende panden, niet behorende tot een ensemble.
4. Welstandscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen (objectcriteria).

Aangezien het plangebied geen onderdeel uitmaakt van een specifiek deelgebied met eigen stedenbouwkundige, cultuurhistorische en/of architectonische kenmerken, en het geen monument of klein bouwplan betreft, wordt binnen dit beeldkwaliteitsplan aangesloten bij de werkwijze van de algemene welstandcriteria van de gemeente Uden. Het gaat hierbij om de volgende beoordelingsaspecten en criteria:

- relatie tussen vorm, gebruik en constructie;
- relatie tussen bouwwerk en omgeving;
- betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context;
- evenwicht tussen helderheid en complexiteit;
- schaal en maatverhoudingen;
- materiaal, textuur, kleur en licht.

Visie beeldkwaliteit

Architectonische beoordelingsaspecten





Uit de gevelopeningen en het opnemen van buitenruimten blijkt dat het hier geen kantoorgebouw, maar een woongebouw betreft.

Relatie tussen vorm, gebruik en constructie

De vorm van de toekomstige bebouwing dient een duidelijke relatie te hebben tussen de verschijningsvorm en de betreffende functie. De ontwikkeling op de kruising van de Loopkantstraat met de President Kennedylaan betreft een tijdelijke woonfunctie. De bebouwing wordt voor een tijdsperiode van circa 10 tot maximaal 20 jaar opgericht. De bewoners krijgen binnen de bebouwing een tijdelijke woonfunctie aangeboden via de woningcorporatie AREA. Het gaat hierbij om één of tweepersoonshuishoudens, die slechts een kleine woonruimte financieel kunnen betalen. De hoofdmassa betreft derhalve een gestapelde woonvorm, waarbij door het opnemen van ramen ten behoeve van voldoende lichttoetreding, buitenruimten in de vorm van (franse)balkons of tuintjes en/of meerdere voordeuren, de woonfunctie herkenbaar is.

Het terrein rondom de bebouwing is gestructureerd en overzichtelijk. In een oogopslag is zichtbaar welke functie waar gehuisvest is, dit om het gebruik van de voorzieningen zoals fietsenstalling en vuilberging te bevorderen. Er wordt gezocht naar de menselijke maat. De gezamenlijke buitenruimte faciliteert ontmoetingen.

Visie beeldkwaliteit

Architectonische beoordelingsaspecten







Het opnemen van een gemeenschappelijke en aantrekkelijke buitenruimte, die past bij de maatvoering van het complex, wordt voorgestaan. Het volledig verharden van de buitenruimte moet voorkomen worden.

Relatie tussen bouwwerk en omgeving

Het is gewenst om met de toekomstige woonbebouwing aan te sluiten bij de voorgevelrooilijn van de oostelijk gelegen bebouwing. Hiermee blijft er voldoende ruimte tussen de verkeersfunctie en de toekomstige woonfunctie. Direct aan de Loopkantstraat is een strook van de gemeente Uden gelegen. Deze strook zal als buffer fungeren tussen de verkeersfunctie en woonfunctie. Binnen deze strook is een beeldbepalende boom aanwezig, die blijft behouden. De houtwal rondom de boom dient te worden opgeschoond, waardoor de woonbebouwing van het plangebied duidelijk herkenbaar wordt vanuit de Loopkantstraat.

De woningen beschikken gezamenlijk over de gehele buitenruimte. Deze dient sober, doelmatig en overzichtelijk te worden ingericht met aandacht voor de groene kwaliteit in de omgeving. De te behouden bomen dragen bij aan een groene uitstraling van het gebied.

De buitenruimte kent twee functies. Een verblijfsfunctie en een parkeerfunctie. Beide functies dienen gescheiden van elkaar te worden uitgevoerd zodat de bewoners veilig buiten kunnen verblijven. De parkeervoorziening wordt verhard uitgevoerd, eventueel met grastegels als bestrating van de parkeervakken.

De verblijfvoorziening wordt zo ingedeeld dat het ontmoetingen faciliteert en dat kinderen veilig en in het zicht van hun ouders kunnen spelen. Het totale terrein wordt voorzien van voldoende verlichting.

Concluderend wordt het volgende voorgestaan:

- Bebouwing vrij op perceel.
- Aansluiten bij voorgevelrooilijn oostelijk gelegen bebouwing.
- Helder hoofdvolume.

Visie beeldkwaliteit

Betekenissen van vormen in sociaal-culturele context





Eenvoudige woningen met een kwalitatieve uitstraling, waarbij de functie van de bebouwing en de buitenruimte herkenbaar en overzichtelijk is.

Betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context

In de vormgeving van de bebouwing dient de achterliggende indeling en functie herkenbaar te zijn. Zo zijn er voor verschillende functies specifieke bouwstijlen, zoals kerken en/of sportvoorzieningen. De functie ‘wonen’ kent verschillende bouwvormen. Het kan gaan om gestapelde of niet gestapelde woningen, geschakelde of vrijstaande woningen, verschil in aantal bouwlagen, maar ook de vorm van bijvoorbeeld een dakconstructie kan afwijkend zijn.
Het is bij het toevoegen van een nieuwe bouwvorm dan ook van belang dat afstemming plaatsvindt over de situering van meerdere bouwdelen onderling en met de stedenbouwkundige en architectonische opzet van de omgeving. De bebouwing wordt opgericht in maximaal twee bouwlagen met plat dak. Hierbij vormt het plangebied de overgang van de woonbebouwing met kap vanuit het westen naar de bedrijfsbebouwing bestaande uit drie lagen met plat dak ten oosten van het plangebied. Aansluitend op de bebouwing in de omgeving dient de grondvorm van de bebouwing rechthoekig van vorm te zijn.

Er is geen aanleiding om elementen vanuit het verleden of andere architectonische bouwstijlen of verwijzingen op te nemen binnen de vorm van het bouwvlak. Een rechthoekige vorm in breedte, diepte en hoogte is dan ook het meest wenselijk. Het toepassen van ondergeschikte uitstekende bouwelementen, die geen afbreuk doen aan de hoofdvorm, is mogelijk.

Het is gewenst dat de functie herkenbaar wordt vanaf de Loopkantstraat en niet verscholen ligt achter groen. De houtopstand rondom de, te behouden, boom aan de voorzijde van het plangebied dient dan ook (grotendeels) verwijderd te worden. Op deze wijze gaat de bebouwingsvorm onderdeel uitmaken van de bebouwingswand langs de Loopkantstraat.

Visie beeldkwaliteit

Betekenissen van vormen in sociaal-culturele context





Bij een woonfunctie hebben de bewoners vaak de behoefte om hun specifieke woning een eigen identiteit te geven. Dit gebeurt vaak door gebruik van raamdecoratie, maar ook door bijvoorbeeld het plaatsen van planten of een bank bij de voordeur. Dit maakt de functie Wonen ook herkenbaar. Door het toepassen van ramen aan alle zijden van de bebouwing en het realiseren van een kleine voorruimte bij de voordeur kan de identiteit als woning worden bevorderd. Om een monotoon stramien van woningen te voorkomen is het verder gewenst om door het aanbrengen van enkele accenten de herkenbaarheid van de woningen te vergroten.

Voor aan-, uit- en bijgebouwen geldt dat deze achter de voorgevel dienen te worden gerealiseerd.

Concluderend wordt het volgende voorgestaan:

- *Maximaal 2 bouwlagen.*
- *Voorkeur voor plat dak.*
- *Rechthoekige vorm als losse korrel op het perceel.*
- *Behoud van beeldbepalende boom.*
- *Eigen identiteit.*

Visie beeldkwaliteit

Evenwicht tussen helderheid en complexiteit





Eigentijdse architectuur met luchtige opbouw van functies.



Evenwicht tussen helderheid en complexiteit / schaal en maatverhoudingen

Voor de verschijningsvorm van de toekomstige woonbebouwing bestaat geen aanleiding om aansluiting te zoeken bij de architectuur van bestaande bebouwing van de Loopkantstraat, omdat deze heel divers is. De architectonische uitstraling dient wel op te gaan in het bebouwingsbeeld, maar mag qua verschijningsvorm enigszins afwijken.

Een eigentijdse “luchtige architectuur” wordt dan ook voorgestaan in afwijking van de architectuur van de naastgelegen bebouwing. Dit, om de functie als woningbouw voor de hoek Loopkantstraat/President Kennedylaan te benadrukken. De massa dient wel in verhouding te zijn met de naast gelegen bebouwing, waarbij naar evenwicht in de ruimte wordt gestreefd. Hierbij dient vooral aansluiting te worden gezocht bij de bebouwing van de Loopkantstraat 7.

De volgende gevelopbouw wordt voorgestaan:

- Een heldere gevelopbouw ondersteunt de verschillende functies van de bebouwing, waarbij het streven naar helderheid niet mag ontaarden in simpelheid.
- Er is een relatie tussen beide verdiepingen door zorgvuldige toepassing van verticale en/of horizontale lijnen.
- Speciale aandacht voor de gevelopbouw in relatie tot de bestaande bomen.
- Om de massaliteit van de bebouwing te onderdrukken is het gewenst om zoveel mogelijk open gevelvlakken in de architectuur toe te passen. Het toepassen van blinde gevels is dan ook niet toegestaan.
- Erkers, balkons en terrassen integraal onderdeel van het ontwerp uit laten maken en ondergeschikt maken aan het totale gevelbeeld.

Visie beeldkwaliteit

Materiaal, textuur, kleur en licht





Materiaal, textuur, kleur en licht

De ontwikkeling van de nieuwe woonbebouwing dient aan te sluiten bij de ruimtelijke karakteristiek van het gebied en dient een stedelijke uitstraling te krijgen, waarin de woonfunctie, zoals voorgaand omschreven, tot uiting komt. Warm, natuurlijk en duurzaam materiaalgebruik wordt als extra kwaliteit gezien.

Ten aanzien van de architectonische vormgeving wordt voor het bouwwerk het volgende verwacht:

- Evenwicht en samenhang in de detaillering van de onderdelen op zich realiseren.
- Toepassen van transparante materialen om massaliteit te voorkomen.
- Materiaal- en kleurkeuze sluiten aan bij de architectuur van het ontwerp.
- Ondanks het toepassen van een moderne vormgeving kent het pand wel reliëf.
- Gebruik van natuurlijke materialen (baksteen/hout/beton/stuc) in combinatie met transparante gevels.
- In het kader van tijdelijke huisvesting is het mogelijk enkele details wel in kunststof uit te voeren om de betaalbaarheid te realiseren. Kunststof kozijnen of andere detaillering zijn bij de tijdelijke woonvormen toegestaan.
- Streven naar heldere keuzes, met lichte kleurstelling en/of een warme, natuurlijke uitstraling.

Visie beeldkwaliteit

Materiaal, textuur, kleur en licht



- Het toepassen van felle kleuren wordt niet ondersteund.
- Het gebouw wordt, bij voorkeur, voorzien van een plat dak.
- Vormgeving aan- en bijgebouwen afstemmen op hoofdgebouw, architectonische eenheid en ondergeschikt uitgevoerd aan hoofdgebouw.
- De nokrichting, indien toegepast, volgt de algemeen geldende nokrichting, evenwijdig aan de straat.
- Geen harde afscheiding in de vorm van muurtjes, metalen hekwerken of gesloten houtwerk.
- Uitlogende materialen mogen alleen worden toegepast als vooraf overleg en toestemming is vanuit het Waterschap.

Nabij de centrale locatie worden een vuilberging en een fietsenstalling voorzien. Deze overdekte ruimten dienen bij voorkeur onderdeel uit te maken van het woongebouw. Indien deze functies als losse eenheden in de buiten ruimte worden geplaatst, dient qua materiaal- en kleurgebruik aansluiting te worden gezocht bij de architectuur van het woongebouw. Indien wordt gekozen voor een afwijkend materiaalgebruik/kleurgebruik, dan dient het zicht op deze bebouwing te worden afgeschermd door het toepassen van groenblijvende hagen. Deze keuze van deze hagen dient te passen bij de groeninrichting van het terrein en haar directe omgeving.