

Uitbreiding Sint Laurens

**Beeldkwaliteitsplan fase 1 t/m 3
Vastgesteld door gemeenteraad op 11 maart 2021
(revisie 29 juli 2021)**

INHOUDSOPGAVE



1.	Algemeen	
1.1	Inleiding	3
1.2	Totstandkoming	3
1.3	Het bestemmingsplan	3
1.4	Ruimtelijke concept	4
1.5	Stedenbouwkundig plan	5
2.	Bebouwing	
2.1	Deelgebieden	6
2.2	Deelgebied I	7
2.3	Deelgebied II	10
2.4	Deelgebied III	13
2.5	Deelgebied IV	16
3.	Openbare ruimte	
3.1	Visie op de openbare ruimte	19

1 Algemeen

1.1 Inleiding

Dit beeldkwaliteitsplan probeert op grote lijnen te bepalen op welke wijze op voldoende kwalitatief hoogwaardige manier verdere invulling en uitwerking kan worden gegeven aan de eisen van het bestemmingsplan en aan wensbeelden vanuit de markt. Dit houdt in dat de beeldkwaliteitseisen zoals in dit document zijn omschreven per deelgebied zijn vastgesteld door de raad. Ondergeschikte aanpassingen die de leesbaarheid van dit document ten goede komen kunnen zonder tussenkomst van de gemeenteraad doorgevoerd worden.

Onder kwaliteit wordt verstaan dat voldoende ruimtelijke samenhang en voldoende samenhang in beeldkarakteristiek wordt bereikt. Dit wordt bereikt door het hanteren van eenvoudige regels met betrekking tot beeldkwaliteit. Door te kiezen voor het werken met een architect kan de individuele woning verbijzonderd worden en kan er optimaal gebruik worden gemaakt van de kwaliteiten van de stedenbouwkundige opzet.

De welstandscommissie (ook wel het Walchers Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit genoemd) zal bij ieder initiatief dit beeldkwaliteitsplan gebruiken als instrument om te beoordelen of er sprake is van voldoende ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast behoudt de welstandscommissie de mogelijkheid om bij uitzondering en bij zwaarwegende redenen middels een goede onderbouwing af te wijken van wat in dit document beschreven staat.

Met de hierna te noemen ruimtelijke richtlijnen zullen de ruime mogelijkheden van het bestemmingsplan

op sommige punten worden aangescherpt. In woord, kaart en beeld wordt aangegeven hoe de invulling en uitwerking van de uitbreiding van Sint Laurens, fase 1 t/m 3 moet gaan worden.

Het plan kent een diversiteit aan vrijstaande woningen, (geschakelde) twee onder een kap woningen en rijwoningen en is daarnaast opgedeeld in kleine deelgebieden. Ieder deelgebied heeft een eigen beeldkarakteristiek en krijgt randvoorwaarden mee die de ruimtelijke samenhang van het plan vergroten zonder de vrijheid van de individuele bouwer teveel te beperken. In algemene zin bestaat voorkeur voor woningen met een eigentijdse architectuur. Hierdoor zal de groei van Sint Laurens met de gefaseerde uitbreidingen afleesbaar zijn in de architectuur van het dorp. Qua materiaalgebruik gaat de voorkeur uit naar duurzame en biobased materialen.

1.2 Totstandkoming

Dit beeldkwaliteitsplan is opgezet door de stedenbouwkundigen van de gemeente Middelburg en is ter beoordeling en verbetering voorgelegd aan diverse belanghebbenden. Huidige bewoners van Sint Laurens en toekomstig bewoners zijn gevraagd om mee te denken in dit beeldkwaliteitsplan. Daarnaast wordt dit plan voorgelegd aan het Walchers Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit (het Wark). Het uitgangspunt blijft dat er een uitbreidingswijk wordt gerealiseerd met overwegend eigentijdse woningen, met voldoende onderscheid tussen de verschillende deelgebieden en een voldoende ruimtelijke kwaliteit.

1.3 Het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan regelt de functie, het gebruik en het ruimtelijk beeld. Dit ruimtelijk beeld wordt onder andere vastgelegd door de plaatsing van de gebouwen door middel van rooilijnen en bouwstroken, het aantal woningen, de bouwhoogte en de goothoogte. Het bestemmingsplan is in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl

1.4 Ruimtelijke concept

Structuurschets

Om tot een doordacht plan te komen voor de uitbreiding van Sint Laurens is er voor de hele kern een structuurschets gemaakt zodat er een stedenbouwkundige visie ontstaat voor de langere termijn die de samenhang waarborgt.

Afronding van de dorpsrand

Vanuit het buitengebied gezien is er voor gekozen om een brede en harde bebouwingsrand wat te verzachten. Dit wordt gedaan door vanuit het buitengebied gezien drie groene zones aan te wijzen. Dit is aan de noordkant, ter hoogte van de Singelweg en aan de zuidkant bedacht. Hiertussen bevindt zich een relatief korte rand van bebouwing. Hier grenzen woningen direct aan het landschap.

Verkeer:

Als hoofdas door Sint Laurens loopt de Noordweg/Wilgenhoekweg. Deze as blijft de centrale as, waar ook de uitbreidingslocaties op worden ontsloten.

Water/natuur:

Oppervlaktewater is in Sint Laurens niet aanwezig en een natuurgebied ligt op een kleine afstand van Sint Laurens. In de structuurschets introduceren we een nieuw oppervlaktewater ter plaatse van de laag gelegen gronden. Daar waar het kan, wordt er extra ruimte gecreëerd voor flora en fauna middels eilandjes.

Structuur:

De kenmerkende bebouwingsstructuur van de Noordweg/Wilgenhoekweg, waar aan de westzijde

een vrijwel gesloten bebouwingslint aanwezig is en aan de oostzijde juist een onderbroken bebouwingslint, wordt in de structuurschets versterkt en doorgezet. Daar waar aan de westzijde het bebouwingslint nog openingen heeft, wordt de mogelijkheid geboden om deze te ontwikkelen met woningbouw, zodat het bebouwingslint sterker wordt. Als contrast op de westzijde, worden aan de oostzijde juist de onderbrekingen versterkt. De waardevolle onderbrekingen zijn in de structuurschets aangegeven en moeten vrij blijven van bebouwing. Hiernaast is er ook een verschil tussen de west- en oostzijde in onderlinge afstand tussen de woningen en afstand tot de weg aanwezig. Aan de westzijde staat de bebouwing dicht op elkaar en dicht op de weg dan aan de oostzijde.

Groenstructuur:

In de meeste straten van Sint Laurens is er geen overtuigende groenstructuur aanwezig. Daar waar de nieuwe ontsluitingswegen zullen komen, wordt wel een duidelijke groenstructuur gerealiseerd. Al deze groenstructuren komen haaks op de Noordweg/Wilgenhoekweg uit en kunnen ieder een eigen identiteit hebben. Zijstraten hierop krijgen een iets minder uitgesproken groene structuur. De kenmerkende weiden en groene ruimten worden daar waar mogelijk uitgebreid.

Woningbouwprogramma:

Zoals Sint Laurens is opgebouwd uit eigentijdse woningen, zo kan dit verder continueren. Juist de diversiteit in architectuur tussen deelgebieden maakt dat er een herkenbare eenheid plaatsvindt. Er is ruimte voor vrijwel alle type woningen met zowel

grote als kleine kavels, waardoor er in principe voor alle doelgroepen geschikte ruimte is.



1. Verbeelding van het ruimtelijk concept fase 1 t/m 4

1.5 Stedenbouwkundig plan

Om een beter beeld te krijgen van hoe de structuurschets er verder uitgewerkt uit kan zien, is er een schetsontwerp gemaakt. Dit ontwerp kan worden gezien als een eerste concrete aanzet van het daadwerkelijke eindresultaat. Het plan richt zich alleen op de uitbreidingslocaties en heeft tevens als onderlegger gediend voor het opzetten van het bestemmingsplan. Hoewel het schetsontwerp al redelijk concreet is, moet dit plan niet te letterlijk gelezen worden maar als een principe indeling. Een weg kan bijvoorbeeld nog smaller of breder worden, een boom kan een andere plek krijgen en de woningen zijn ook slechts een voorlopige positionering. Toch laat dit schetsontwerp al een redelijk goed beeld zien van hoe het eindresultaat uiteindelijk moet gaan worden.



2. Schetsontwerp uitbreidingsplan
Sint Laurens

2 BEBOUWING

2.1 Deelgebieden

De locatie, kavelgrootte en positionering in het plan zijn bepalend voor de architectuur en het welstandsniveau. Voor een goede leesbaarheid van dit beeldkwaliteitsplan is het stedenbouwkundig plan opgedeeld in een aantal deelgebieden waarvoor per woningtype specifieke eisen aan de beeldkwaliteit van toepassing zijn.

Binnen fase 1 t/m 3 van de uitbreiding van Sint Laurens (dat het deel ten westen van de Noordweg betreft) worden een aantal woningtypen onderscheiden waarvoor in ieder deelgebied specifieke randvoorwaarden gelden. In de volgende paragrafen worden de randvoorwaarden per woningtype in een specifiek deelgebied beschreven.

Deelgebied I  is een verlenging van de Wilgenhoekweg/Noordweg.

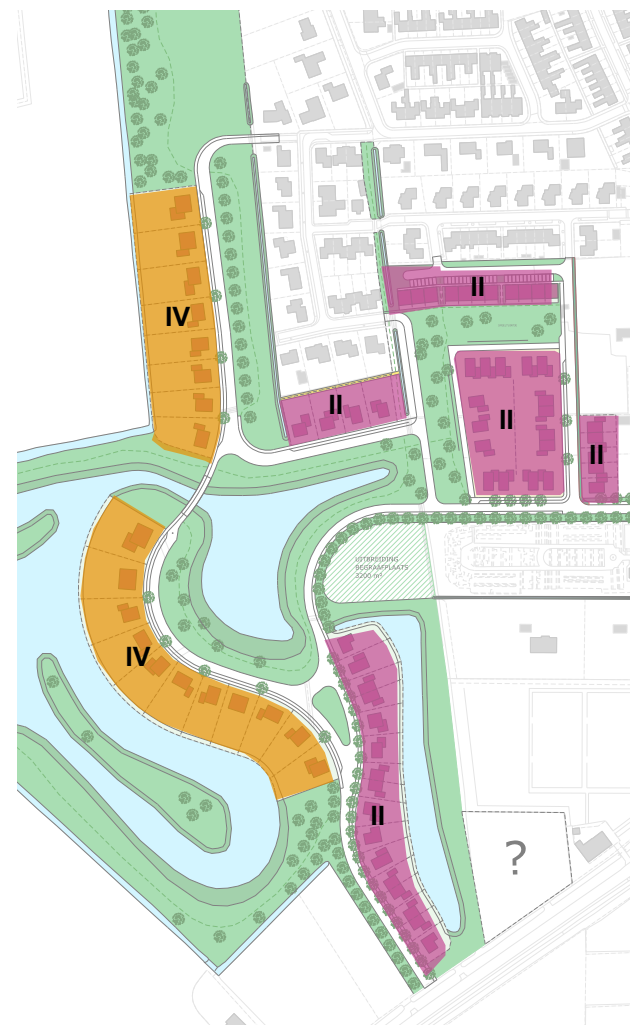
Deelgebied II  kent een meer algemene veel voorkomende eigentijdse bebouwing.

Deelgebied III  kent grotere bouwvolumes op grotere kavels.

Deelgebied IV  bestaat uit meer bijzondere architectonisch hoogwaardige woningen op wat ruimere kavels met uitzicht.



3. Deelgebieden in uitbreiding Sint Laurens Noord



4. Deelgebieden in uitbreiding Sint Laurens Zuid

2.2 Deelgebied I



Deelgebied I (zie pagina 6 voor overzicht) is gelegen aan de Wilgenhoekweg. In deze zone is ruimte voor vrijstaande woningen op ruime kavels.

De nieuw te bouwen woningen vormen in architectuur een voortzetting van het oorspronkelijke lint langs de Noordweg. Het ruimtelijk beleid en gebruik van deze kavels zijn omschreven in het bestemmingsplan (verbeelding, regels, toelichting en bijlagen). Deze is te vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl.

De kavels bieden ruimte voor individueel vormgegeven woningen met hellende daken die in schaal en massa aansluiten bij de reeds bestaande bebouwing langs de Wilgenhoekweg.

Algemene richtlijnen ten behoeve van de beeldkwaliteit:

1. De hoofdvorm is eenduidig en heeft bij voorkeur een (geringe) verspringing van

de voorgevelrooilijn ten opzichte van het naastliggende perceel.

2. De woningen worden georiënteerd op de straat.
3. Gevels gericht naar openbaar toegankelijk gebied dienen representatief te zijn. Situering van bijgebouwen, zoals garages en overkappingen, dichte zijgevels en schuttingen aan deze zijden, komen niet ten goede aan de representativiteit en zijn daarom niet toegestaan. Een uitzondering hierop zijn vrijstaande bijgebouwen die gebouwd worden achter de achtergevel en die het zicht vanuit het openbaar gebied op de representatieve gevels niet ontnemen.
4. De entreepartij vormt een eenheid met de totaalcompositie van het bouwwerk.
5. Aan-, uit- en bijgebouwen dienen in de sfeer / architectuur van de woning te worden gebouwd. Op deze regel vormen entreepartijen geen uitzondering.
6. Ramen en kozijnen liggen overwegend iets terug in de gevel.
7. Woningen dienen te worden voorzien van een hellende kap.
8. Schilddaken, tentdaken en daken met wolfseinden zijn ongewenst. Bij toepassing van een zadeldak bedraagt de dakhelling minimaal 40 graden. Bij toepassing van een mansardekap bedraagt de dakhelling maximaal 65 graden.
9. Bij toepassing van zonnepanelen, deze bij voorkeur integreren in het dakvlak.
10. Er zijn minimaal twee parkeerplaatsen op eigen erf. De opstelvakken dienen achter elkaar te worden gesitueerd. Ter hoogte van (een eventueel nog te bouwen garage met

bijbehorende) opstelvakken kan één uitrit op openbaar terrein verkregen worden van maximaal 3 meter breed. Er dient afstemming plaats te vinden over de situering in relatie tot de inrichting van de openbare ruimte.

11. Opstelvakken voor parkeren worden niet gesitueerd vóór het hoofdgebouw.
12. Maximaal 50% van de voortuin verhard is gewenst. Bij voorkeur worden de voortuinen vergroend met één of meerdere bomen.
13. Het is de ambitie dat onder architectuur ontworpen wordt.

Erfafscheidingen:

Om het groene karakter van de omgeving te waarborgen is een doorgaande groene haag als erfafscheiding verplicht daar waar een zij- of achtertuin gericht is naar openbaar toegankelijk gebied. Naast groene hagen is (een combinatie met) een zwart gaashekwerk (hoogte conform bestemmingsplan) met klimplanten ook toegestaan. Aan de voorzijde van de woningen (het gebied voor de voorgevel) dient bij toepassing van een erfafscheiding deze als een doorgaande groen haag uitgevoerd te worden.

Richtlijnen materiaalgebruik:

1. De dichte delen van de gevels zijn van gebakken materiaal in aardkleurige tinten: van zandkleur, rood, roodbruin tot donkerbruin en grijsinten.
2. Voor maximaal 20% van het geveloppervlak van het hoofgebouw mag ook als accent een afwijkend materiaal worden toegepast.
3. Kozijnen zijn van kunststof, hout of metaal. Kunststof kozijnen zijn alleen toegestaan indien hoogwaardig uitgevoerd met de uitstraling en detaillering van een houten kozijn profiel.
4. Indien een roedeverdeling wordt toegepast in één glasplaat dan roedes op het glas plus een metalen verdeling tussen de glasplaten (wienersprossen) aanbrengen.
5. Aan-, uit- en bijgebouwen worden bij voorkeur uitgevoerd in dezelfde materialen als, of juist sterk contrasterend met het hoofgebouw en dienen een architectonische eenheid te vormen met het hoofgebouw.
6. Een naar openbaar gebied gekeerde hemelwaterafvoer wordt bij voorkeur uit het zicht geplaatst of in ieder geval in metaal uitgevoerd
7. Een hellend dak wordt bij voorkeur afgedekt met keramische dakpannen. Zowel antracietkleurige (blauw gesmoorde) dakpannen als natuurrode dakpannen zijn toegestaan.
8. Zonnepanelen aan de straatzijde bij voorkeur alleen in een donkere kleur in combinatie met donkere dakbedekking.
9. Ook wit gekeimde gevels zijn toegestaan. Voorwaarden hiervoor zijn dat;

- a. niet meer dan twee naast elkaar gelegen woningen zijn wit gekeimd,
- b. er geen vaste ritmiek ontstaat,
- c. mits deze afwerking een onderscheidende verrijking betekent voor het straat en gevelbeeld.

Niet toegestaan:

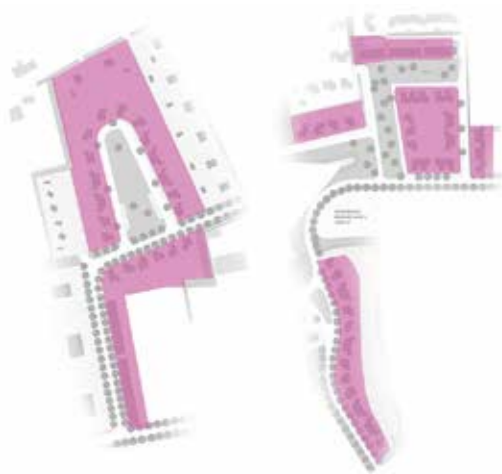
1. Gevelmateriaal in betonsteen, plaatmateriaal (in grote delen), glanzende of geglazuurde gevelmaterialen, gevelstucwerk en zeer bont metselwerk.
2. Geglazuurde of geangobeerde dakpannen
3. Bij schuine daken: riet, bitumeuze materialen, kunststof of soortgelijke afdekking.
4. Felle of dominante kleuren.



5. Diversiteit aan kapvormen bij bestaande vrijstaande woningen aan de Noordweg in Sint Laurens.



2.3 Deelgebied II



Deelgebied II (zie pagina 6 voor overzicht) komt zowel in het noordelijk als zuidelijk gelegen deel van het plangebied voor en vormt het middengebied in het plan.

Het gebied kent zowel vrijstaande, (geschakelde) twee-onder-een-kap als rijwoningen. De kavelgrootte varieert per typologie. Voor de vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen speelt de individuele kwaliteit en eigentijdse architectuur een rol waarbij de onderlinge samenhang dient te worden gevonden in de kapvorm en het kleur- en materiaalgebruik.

Het ruimtelijk beleid en gebruik van deze kavels zijn omschreven in het bestemmingsplan (verbeelding, regels, toelichting en bijlagen). Deze is te vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Algemene richtlijnen ten behoeve van de beeldkwaliteit:

1. De hoofdvorm is eenduidig.
2. De woningen worden georiënteerd op de straat.
3. Gevels gericht naar openbaar toegankelijk gebied dienen representatief te zijn. Situering van bijgebouwen, zoals garages en overkappingen, dichte zijgevels en schuttingen aan deze zijden, komen niet ten goede aan de representativiteit en zijn daarom niet toegestaan. Een uitzondering hierop zijn vrijstaande bijgebouwen die gebouwd worden achter de achtergevel en die het zicht vanuit het openbaar gebied op de representatieve gevels niet ontnemen.
4. De entreepartij vormt een eenheid met de totaalcompositie van het bouwwerk.
5. Aan-, uit- en bijgebouwen dienen in de sfeer / architectuur van de woning te worden gebouwd. Op deze regel vormen entreepartijen geen uitzondering
6. Ramen en kozijnen liggen overwegend iets terug in de gevel.
7. Woningen dienen te worden voorzien van een (samengesteld) zadeldak of schilddak.* De dakhelling bedraagt minimaal 45 graden.
8. Bij toepassing van zonnepanelen, deze bij voorkeur integreren in het dakvlak.
9. Er is minimaal één parkeerplaats op eigen erf. (Met uitzondering van woningen die hiervoor onvoldoende ruimte hebben zoals tussenwoningen) Ter hoogte van een (eventueel nog te bouwen garage met bijbehorend) opstelvak kan één uitrit op openbaar terrein verkregen worden van maximaal 3 meter

breed (tenzij er verkeerskundige redenen zijn om hiervan af te wijken). Er dient afstemming plaats te vinden over de situering in relatie tot de inrichting van de openbare ruimte.

10. Opstelvakken voor parkeren worden niet gesitueerd vóór het hoofdgebouw.
11. Maximaal 50% van de voortuin verhard is gewenst. Bij voorkeur worden de voortuinen vergroend.
12. Het is de ambitie dat onder architectuur ontworpen wordt.

* zie aanvullende richtlijnen voor vrijstaande en (geschakelde) twee-onder-een-kapwoningen.

Aanvullende richtlijnen voor rijwoningen ten behoeve van de beeldkwaliteit:

1. Bij voorkeur worden entrees benadrukt met elementen als een luifel, omlijsting, portiek, zijraampje etc.
2. De woningen hebben een kaprichting in het verlengde van de woonstraat. Een hoekwoning kan hierop als uitzondering worden uitgevoerd met een topgevel.
3. In afwijking van regel 7 van de algemene richtlijnen ten behoeve van de beeldkwaliteit mogen seriematig gebouwde patio-woningen worden uitgevoerd met een plat dak.
4. Dakkapellen zijn niet toegestaan op dakvlakken die zijn gericht naar openbaar toegankelijk gebied. Wel toegestaan is een accent waarbij de gootlijn wordt onderbroken en de voorgevel deels verticaal wordt doorgezet (zie afbeelding 7) en mits dit accent een onderscheidende verrijking betekent voor het straat en gevelbeeld.

Aanvullende richtlijnen voor vrijstaande en (geschakelde) twee-onder-een-kapwoningen ten behoeve van de beeldkwaliteit:

1. Geschakelde woningen kennen samen één daktype; een (samengesteld) zadeldak, schilddak of een platdak.
2. Het is de ambitie dat onder architectuur ontworpen wordt.
3. In afwijking van regel 7 van de algemene richtlijnen ten behoeve van de beeldkwaliteit mag een woning worden uitgevoerd met een plat dak. Voorwaarden hiervoor zijn dat;
 - a. deze niet direct naast een andere plat afgedekte woning is gelegen.
 - b. er geen vaste ritmiek ontstaat in het straatbeeld.
 - c. niet meer dan 20% van de de woningen aan eenzelfde straat plat afgedekt is en mits deze platte afdekking een onderscheidende verrijking betekent voor het straat en gevelbeeld.
 - d. zonnepanelen en overige installaties voor zover als redelijk mogelijk is uit het zicht geplaatst worden.

Erfafscheidingen:

Om het groene karakter van de omgeving te waarborgen is een doorgaande groene haag als erfafscheiding verplicht daar waar een zij- of achtertuin gericht is naar openbaar toegankelijk gebied. Naast groene hagen is (een combinatie met) een zwart gaashekwerk (hoogte conform bestemmingsplan) met klimplanten ook toegestaan. Aan de voorzijde van de woningen (het gebied voor de voorgevel) dient bij toepassing van een erfafscheiding deze als een doorgaande groen haag uitgevoerd te worden.

Richtlijnen materiaalgebruik:

1. De dichte delen van de gevels zijn van gebakken materiaal in aardkleurige tinten: van zandkleur, rood, roodbruin tot donkerbruin en grijs tinten.
2. Voor maximaal 20% van het geveloppervlak van het hoofgebouw mag ook als accent een afwijkend materiaal worden toegepast.
3. Kozijnen zijn van kunststof, hout of metaal. Kunststof kozijnen zijn alleen toegestaan indien hoogwaardig uitgevoerd met de uitstraling en detaillering van een houten kozijn profiel.
4. Indien een roedeverdeling wordt toegepast in één glasplaat dan roedes op het glas plus een metalen verdeling tussen de glasplaten (wienersprossen) aanbrengen.
5. Aan-, uit- en bijgebouwen worden bij voorkeur uitgevoerd in dezelfde materialen als, of juist sterk contrasterend met het hoofgebouw en dienen een architectonische eenheid te vormen met het hoofgebouw.
6. Een naar openbaar gebied gekeerde

hemelwaterafvoer wordt bij voorkeur uit het zicht geplaatst of in ieder geval in metaal uitgevoerd.

7. Een hellend dak wordt bij voorkeur afgedekt met keramische dakpannen. Enkel antracietkleurige (blauw gesmoorde) dakpannen zijn toegestaan.
8. Zonnepanelen aan de straatzijde bij voorkeur alleen in een donkere kleur.
9. Ook wit gekeimde gevels zijn toegestaan. Voorwaarden hiervoor zijn dat;
 - a. niet meer dan twee naast elkaar gelegen woningen zijn wit gekeimd,
 - b. er geen vaste ritmiek ontstaat,
 - c. mits deze afwerking een onderscheidende verrijking betekent voor het straat en gevelbeeld.

Niet toegestaan zijn:

1. Gevelmateriaal in betonsteen, plaatmateriaal (in grote delen), glanzende of geglazuurde gevelmaterialen, gevelstucwerk en zeer bont metselwerk.
2. Geglazuurde of geangobeerde dakpannen
3. Bij schuine daken: riet, bitumeuze materialen, kunststof of soortgelijke afdekking.
4. Felle of dominante kleuren.



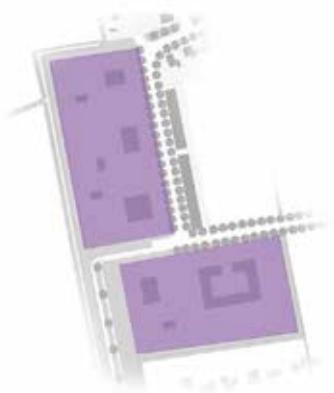
6. Referentiebeelden voor een mix van vrijstaande en twee-onder-een-kap-woningen in deelgebied II.



7. Referentiebeelden rijwoningen deelgebied II

verbijzondering als entreemarkering

2.4 Deelgebied III



Deelgebied III (zie pagina 6 voor verbeelding) bevindt zich aan de rand van het uitbreidingsgebied en bestaat uit enkele zeer ruime kavels. Door de ruime opzet van dit gebied is er weinig samenhang tussen de gebouwen. Hierdoor is er een grote mate van vrijheid in vormgeving van de te bouwen gebouwen.

Het ruimtelijk beleid en gebruik van deze kavels zijn omschreven in het bestemmingsplan (verbeelding, regels, toelichting en bijlagen). Deze is te vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Algemene richtlijnen ten behoeve van de beeldkwaliteit:

1. De hoofdvorm is eenduidig.
2. Gevels gericht naar openbaar toegankelijk gebied dienen representatief te zijn. Situering van bijgebouwen, zoals

garages en overkappingen, dichte zijgevels en schuttingen aan deze zijden, komen niet ten goede aan de representativiteit en zijn daarom niet toegestaan. Een uitzondering hierop zijn vrijstaande bijgebouwen die gebouwd worden achter de achtergevel en die het zicht vanuit het openbaar gebied op de representatieve gevels niet ontnemen.

3. De entreepartij vormt een eenheid met de totaalcompositie van het bouwwerk.
4. Aan-, uit- en bijgebouwen dienen in de sfeer /architectuur van de woning te worden gebouwd. Op deze regel vormen entreepartijen geen uitzondering.
5. De gebouwen worden voorzien van een hellend dak of een plat dak. Bij toepassing van een hellend dak bedraagt de dakhelling minimaal 45 graden. Bij platte daken dienen zonnepanelen en overige installaties voor zover als redelijk mogelijk is uit het zicht geplaatst te worden.
6. Ter hoogte van (een eventueel nog te bouwen garage met bijbehorende) opstelvakken kan één uitrit op openbaar terrein verkregen worden van maximaal 5 meter breed. Opstelvakken worden naast elkaar gesitueerd. Er dient afstemming plaats te vinden over de situering in relatie tot de inrichting van de openbare ruimte.
7. Opstelvakken voor parkeren worden niet gesitueerd vóór het hoofdegebouw.
8. Bij toepassing van zonnepanelen, deze bij voorkeur integreren in het dakvlak.
9. Maximaal 50% van de voortuin verhard is gewenst. Bij voorkeur worden de voortuinen vergroend.
10. Met het oog op de gewenste ruimtelijke

kwaliteit is voor de totstandkoming van de hoofdbouw op een kavel de inschakeling van een deskundig ontwerper (een architect, ingeschreven in het Architectenregister)

Erfafscheidingen:

De zij- en achtertuinen bij de woningen in dit deelgebied hebben een bijzonder karakter. Om de overgang naar het omliggende open landschap te waarborgen, is een doorgaande groene haag als erfafscheiding verplicht. Naast groene hagen is (een combinatie met) een zwart gaashekwerk (hoogte conform bestemmingsplan) met klimplanten ook toegestaan. Aan de voorzijde van de woningen (het gebied voor de voorgevel) dient bij toepassing van een erfafscheiding deze als een doorgaande groen haag uitgevoerd te worden.

Richtlijnen materiaalgebruik:

1. Gevels dienen opgetrokken te worden uit natuurlijke materialen. Naast gebakken materiaal valt ook te denken aan (verduurzaamd) hout (mits natuurlijke houtkleur) of zink.
2. Gekeimde en gestucte gevels zijn toegestaan mits deze afwerking en de kleur hiervan een onderscheidende verwerking betekent voor het straat en gevelbeeld.
3. Kozijnen zijn van kunststof, hout of metaal. Kunststof kozijnen zijn alleen toegestaan indien hoogwaardig uitgevoerd met de uitstraling en detaillering van een houten kozijn profiel.
4. Indien een roedeverdeling wordt toegepast

in één glasplaat dan roedes op het glas plus een metalen verdeling tussen de glasplaten (wienersprossen) aanbrengen.

5. Aan-, uit- en bijgebouwen worden bij voorkeur uitgevoerd in dezelfde materialen als, of juist sterk contrasterend met het hoofdgebouw en dienen een architectonische eenheid te vormen met het hoofdgebouw.
6. Een naar openbaar gebied gekeerde hemelwater afvoer wordt bij voorkeur uit het zicht geplaatst of in ieder geval in metaal uitgevoerd.
7. Een hellend dak wordt afgedekt met keramische dakpannen. Zowel antracietkleurige (blauw gesmoorde) dakpannen als natuurrode dakpannen zijn toegestaan. Afwijkende (maar wel hoogwaardige) materialen dienen ter goedkeuring aan het WARK te worden voorgelegd.
8. Zonnepanelen aan de straatzijde alleen in een donkere kleur in combinatie met donkere dakbedekking.

Niet toegestaan zijn:

1. Gevelmateriaal in betonsteen, plaatmateriaal (in grote delen), glanzende of geglazuurde gevelmaterialen en zeer bont metselwerk.
2. Geglazuurde of geangobeerde dakpannen
3. Bij schuine daken: riet, bitumeuze materialen, kunststof of soortgelijke afdekking.
4. Felle of dominante kleuren.



8. Referentiebeelden vrijstaande woningen deelgebied III.



2.5 Deelgebied IV



Deelgebied IV (zie pagina 6 voor verbeelding) bevindt zich aan de rand van het uitbreidingsgebied en bestaat uit ruime vrije kavels in een parkachtige omgeving. De locatie leent zich bij uitstek voor fraaie onder architectuur ontworpen vrijstaande woningen.

Het ruimtelijk beleid en gebruik van deze kavels zijn omschreven in het bestemmingsplan (verbeelding, regels, toelichting en bijlagen). Deze is te vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Algemene richtlijnen ten behoeve van de beeldkwaliteit:

1. De hoofdvorm is eenduidig.
2. De woningen worden georiënteerd op de straat.
3. Gevels gericht naar openbaar toegankelijk gebied dienen representatief te zijn. Bijgebouwen, zoals garages en overkappingen, dichte zijgevels en schuttingen, komen niet ten goede aan de representativiteit en zijn daarom

niet toegestaan. Een uitzondering hierop zijn vrijstaande bijgebouwen die gebouwd worden achter de achtergevel en die het zicht vanuit het openbaar gebied op de representatieve gevels niet ontnemen.

4. De entreepartij vormt een eenheid met de totaalcompositie van het bouwwerk.
5. Aan-, uit- en bijgebouwen dienen in de sfeer / architectuur van de woning te worden gebouwd. Op deze regel vormen entreepartijen geen uitzondering.
6. De woningen worden voorzien van een hellend dak of een plat dak. Mansardekappen en daken met wolfseinden zijn ongewenst.
7. Voorwaarden voor een woning met een plat dak zijn dat; deze niet direct naast een andere plat afgedekte woning is gelegen, er geen vaste ritmiek ontstaat in het straatbeeld, niet meer dan 20% van de de woningen aan eenzelfde straat plat afgedekt is en mits deze platte afdekking een onderscheidende verreiking betekent voor het straat en gevelbeeld (ter beoordeling aan de welstandscommissie).
8. Er is minimaal één parkeerplaats op eigen erf maar bij voorkeur twee naast elkaar. Ter hoogte van een (eventueel nog te bouwen garage met bijbehorend) opstelvak kan één uitrit op openbaar terrein verkregen worden van maximaal 5 meter breed. Er dient afstemming plaats te vinden over de situering in relatie tot de inrichting van de openbare ruimte.
9. Opstelvakken voor parkeren worden niet gesitueerd vóór het hoofdgebouw.
10. Bij toepassing van zonnepanelen, deze bij

voorkeur integreren in het dakvlak. Bij platte daken dienen zonnepanelen en overige installaties voor zover als redelijk mogelijk is uit het zicht geplaatst te worden.

11. Maximaal 50% van de voortuin verhard is gewenst. Bij voorkeur worden de voortuinen vergroend.
12. Met het oog op de gewenste ruimtelijke kwaliteit is voor de totstandkoming van de hoofdbouw op een kavel de inschakeling van een deskundig ontwerper (een architect, ingeschreven in het Architectenregister) tot en met de vergunningaanvraag verplicht.

Erfafscheidingen:

De zij- en achtertuinen bij de woningen in dit deelgebied hebben een bijzonder karakter. Om de overgang naar het omliggende open landschap te waarborgen, is een doorgaande groene haag als erfafscheiding verplicht. Naast groene hagen is (een combinatie met) een zwart gaashekwerk (hoogte conform bestemmingsplan) met klimplanten ook toegestaan. Aan de voorzijde van de woningen (het gebied voor de voorgevel) dient bij toepassing van een erfafscheiding deze als een doorgaande groen haag uitgevoerd te worden.

Richtlijnen materiaalgebruik:

1. Gevels dienen opgetrokken te worden uit natuurlijke materialen. Naast gebakken materiaal valt ook te denken aan (verduurzaamd) hout (mits natuurlijke houtkleur) of zink.
2. Gekeimde en gestucte gevels zijn toegestaan

mits deze afwerking en de kleur hiervan een onderscheidende verreiking betekent voor het straat en gevelbeeld.

3. Kozijnen zijn van kunststof, hout of metaal. Kunststof kozijnen zijn alleen toegestaan indien hoogwaardig uitgevoerd met de uitstraling en detaillering van een houten kozijn profiel.
4. Indien een roedeverdeling wordt toegepast in één glasplaat dan roedes op het glas plus een metalen verdeling tussen de glasplaten (wienersprossen) aanbrengen.
5. Aan-, uit- en bijgebouwen worden bij voorkeur uitgevoerd in dezelfde materialen als/ of juist sterk contrasterend met het hoofdgebouw en dienen een architectonische eenheid te vormen met het hoofdgebouw.
6. Een naar openbaar gebied gekeerde hemelwater afvoer wordt bij voorkeur uit het zicht geplaatst of in ieder geval in metaal uitgevoerd.
7. Een hellend dak wordt afgedekt met keramische dakpannen. Zowel antracietkleurige (blauw gesmoorde) dakpannen als natuurrode dakpannen zijn toegestaan. Afwijkende (maar wel hoogwaardige) materialen dienen ter goedkeuring aan het WARK te worden voorgelegd.
8. Zonnepanelen aan de straatzijde alleen in een donkere kleur in combinatie met donkere dakbedekking.

(in grote delen), glanzende of geglazuurde gevelmaterialen en zeer bont metselwerk.

2. Geglazuurde of geangobeerde dakpannen
3. Bij schuine daken: riet, bitumeuze materialen, kunststof of soortgelijke afdekking.
4. Felle of dominante kleuren.

Niet toegestaan zijn:

1. Gevelmateriaal in betonsteen, plaatmateriaal



9. Referentiebeelden vrijstaande woningen deelgebied IV met een diversiteit in materiaal- en kleurgebruik.



3 OPENBARE RUIMTE

3.1 Visie op de openbare ruimte

De hiërarchie in de bestaande groenstructuur van Sint Laurens vormt het uitgangspunt voor de uitbreiding van het dorp. In afbeelding 12 is in groene belijning de bestaande groenstructuur aangegeven. De rode lijnen geven een schematische indruk hoe de nieuwe groenstructuur hier op aantakt. De hoofdontsluitingsroutes volgen deze structuur.

Straten die onderdeel zijn van deze hoofdstructuur krijgen een inrichting die in principe gelijk is aan de bestaande groen inrichting van bijvoorbeeld de Boudaenlaan en de Kerklaan. Beiden straten met relatief veel bomen en groen. De overige straten zijn meer ingetogen met een groeninrichting zodat er een herkenbaar contrast ontstaat.

De straten worden zoveel mogelijk uitgevoerd met materialen zoals die in de omgeving al worden toegepast. Daarnaast is het ook mogelijk om vernieuwende en/of duurzame materialen te introduceren. Parkeren gebeurt zoveel mogelijk op eigen erf. Het te verwachten gebruik en de verkeersintensiteit zijn bepalend voor de afmetingen van het profiel.

Op een aantal plekken vindt een deel van het openbaar parkeren in het groen plaats. Hier wordt bijvoorbeeld een halfverharding (zoals doorgroeitiegels) en beplanting toegepast om zo het parkeren optisch tot een integraal onderdeel van het openbaar groen te maken.



11. Groen in de Boudaenlaan



12. Groenstructuur Sint Laurens