

# Uitwerking Beeldkwaliteitsplan Essenvelt

Onderdeel vrije kavels



Gemeente Middelburg

April 2021



## DEEL A - TOELICHTING

<b>1. INLEIDING</b>	<b>7</b>
1.1 Aanleiding	
1.2 Globale probleemstelling	
1.3 Doel	
1.4 Reikwijdte	
1.5 Wettelijk kader	
1.6 Afwijken van de regels	
<b>2. STEDENBOUWKUNDIG PLAN</b>	<b>11</b>

## DEEL B - CRITERIA

<b>3. ERFAFSCHIEDINGEN EN TALUDS</b>	<b>14</b>
<b>4. PLANDEEL A</b>	<b>16</b>
4.1 Eigentijds traditioneel	
4.2 Moderne woningen	
<b>5. PLANDEEL D</b>	<b>22</b>





**TOELICHTING**



# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Het plangebied Essenvelt is een uitbreidingslocatie aan de zuidzijde van Middelburg, richting Oost-Souburg. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de wijken Reijershove en Erasmuswijk, die behoren tot Middelburg-Zuid. Ten westen van het plangebied ligt het Kanaal door Walcheren, met daarlangs het NS-spoor. De oostzijde wordt begrenst door de Torenweg. De Oude Vlissingseweg loopt dwars door het plangebied heen. De zuidkant van Essenvelt maakt gedeeltelijk onderdeel uit van de geleidingszone Vlissingen - Middelburg die deel uitmaakte van het Nationaal Landschap Walcheren.

Het plangebied is circa 32 hectare groot. De gronden betreffen voornamelijk agrarische percelen. Het gehele plan wordt per fase uitgevoerd en biedt ruimte aan ongeveer 400 woningen.

Het project voorziet in de bouw van woningen voor verschillende doelgroepen. Er is ruimte voor appartementengebouwen, Urban Vila's, waterwoningen, levensloopbestendige woningen en vrijstaande woningen.

In deze uitwerking van het beeldkwaliteitsplan wordt verder ingegaan op de criteria waar de woningen op de vrije kavels aan dienen te voldoen. In het eerder vastgestelde Beeldkwaliteitsplan Essenvelt (2016) is hier al een aanzet voor gegeven. Samen met de enquête onder belangstellenden zijn dit de belangrijkste bouwstenen voor deze nadere uitwerking.

Deze uitwerking bevat enkel criteria en kwaliteitseisen voor de vrije kavels in plandelen A en D. Voor plandeel A zijn deze criteria per straat verder uitgewerkt.

Het gehele plangebied is op nevenstaande pagina weergegeven.

## 1.2 Globale probleemstelling

Voor de ontwikkeling van Essenvelt is een aantal plannen opgesteld die elk een aandeel hebben in de realisatie van dit nieuwe woongebied. Mede omdat de welstandsnota een beheerinstrument is en er behoefte is aan een ontwikkelinstrument, ontbreekt de mogelijkheid om inspirerend en sturend te zijn op het gebied van beeldkwaliteit in Essenvelt. Het document uit 2016 heeft een verdere uitwerking.

## 1.3 Doel

De hoofdropzet en de uitwerking van een gebiedsontwikkeling liggen in elkaars verlengde en kunnen elkaar door een goede afstemming, qua beeld, sfeer en uitstraling, versterken. Voor de realisatie van een woongebied als Essenvelt is het van belang dat het beeldkwaliteitsplan flexibel van opzet is, zodat er rekening gehouden kan worden met de wensen en ideeën van toekomstige bouwers, bewoners en andere gebruikers. De wijk zal immers over een periode van ongeveer 10 jaar, gefaseerd worden gerealiseerd. Van een beeldkwaliteitsplan wordt verwacht dat het houvast biedt en stuurt als het gaat om inpassing van bebouwing in de omgeving en de onderlinge afstemming van gebouwen. Van belang zijn zaken als oriëntatie, schaal, maatvoering, ritme, vormtaal, kleur- en materiaalgebruik. Een aantal van deze aspecten is in meer of mindere mate gevoelig voor trends in de samenleving, of zelfs modegevoelig.

Globaal kunnen drie gebruikersdoelen van het beeldkwaliteitsplan onderscheiden worden:

1. als beleidskader; de gemeente formuleert haar beleid in hoofdlijnen voor de beeldkwaliteit van het gebied
2. als ontwerp- en uitvoeringskader; voor ontwikkelaars en architecten en alle betrokkene bij het realiseringstraject vormen een referentiekader.
3. als toetsingskader; voor de welstandscommissie (WARK) geldt het plan als toetssteen bij de beoordeling van bouwinitiatieven.

## 1.4 Reikwijdte

Deze uitwerking van het beeldkwaliteitsplan is van toepassing op een klein deel van Essenvelt, welke allemaal in de eerste realisatiefase vallen. Op het moment dat een volgende realisatiefase aantreedt kan voor dat deelplan een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld dat aansluit op de op dat moment genomen beslissingen en de (veranderde) wensen van de doelgroepen. Het beeldkwaliteitsplan uit 2016 geeft een kwaliteitsniveau voor de gehele ontwikkeling van Essenvelt en deze zal dan ook dienen als uitgangspunt voor het beeldkwaliteit voor volgende fasen en voor nadere uitwerkingen, waar dit document onder valt.

## 1.5 Wettelijk kader

In de criteria geeft dit uitgewerkte beeldkwaliteitsplan de redelijke eisen van welstand waaraan bouwplannen op vrije kavels moeten voldoen en vormt daarmee het zogenaamde welstandskader dat voor Essenvelt de basis zal vormen voor de welstandsbeoordeling door de WARK.

Beeldkwaliteitsplannen zijn in principe inspirerend bedoeld en hebben een begeleidende functie bij specifieke ontwikkelingen. Als de ontwikkeling is afgerond ligt het dan ook in de rede om de criteria die gelden voor het betreffende gebied bij de periodieke



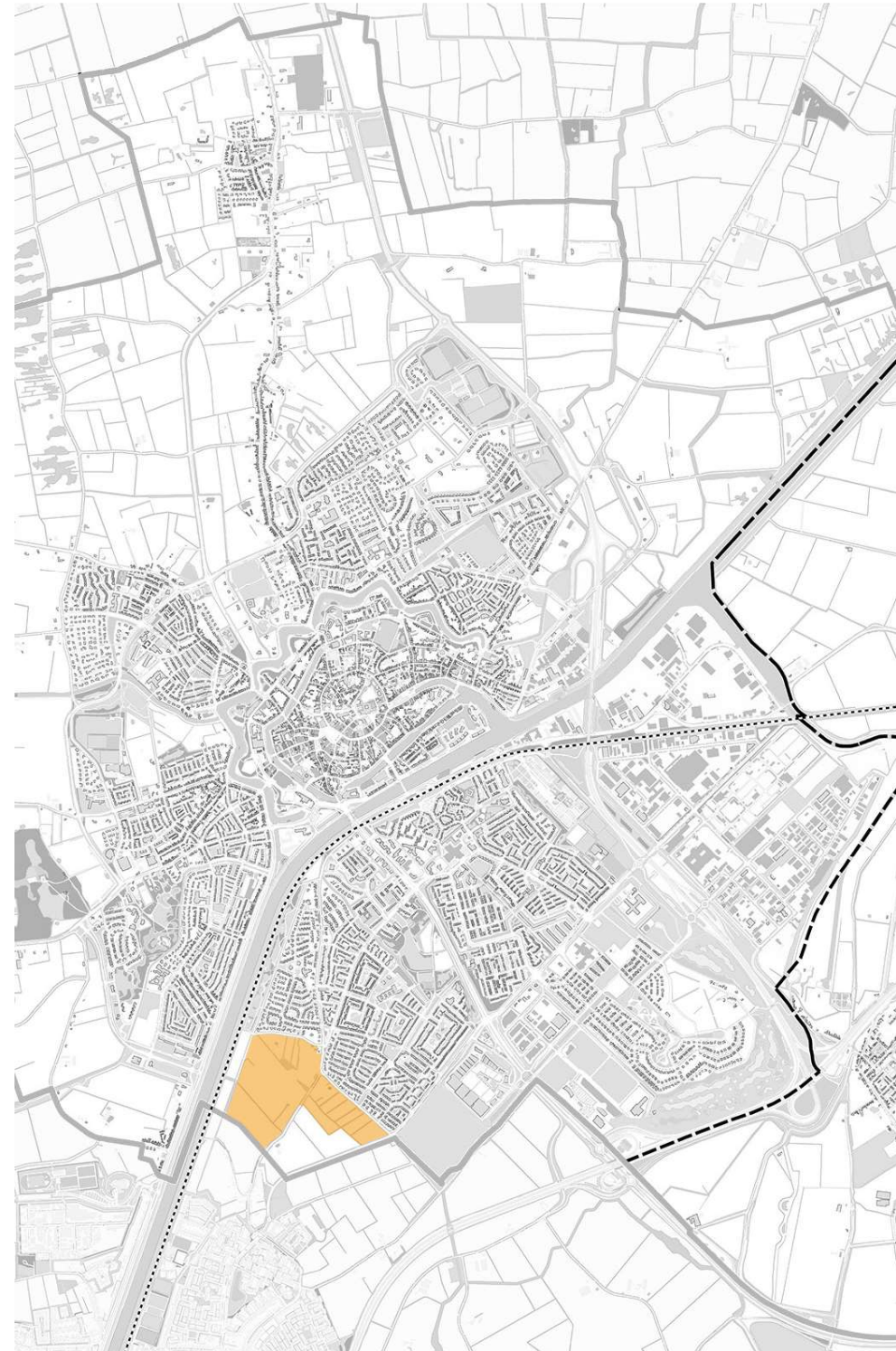
herziening van de welstandsnota op te nemen in de welstandsnota.

Het zekerstellen van een kwaliteitsniveau en samenhang is nog geen garantie voor architectonische kwaliteit. Binnen de criteria bepalen creativiteit en vakmanschap de uiteindelijke kwaliteit van een gebouw en de gebouwde omgeving.

## 1.6 Afwijken van de regels

Deze uitwerking van het beeldkwaliteitsplan is leidend voor de vrije kavels in de omschreven plandelen binnen Essenvelt. Initiatieven die niet passen binnen de regels van het beeldkwaliteitsplan worden onder de aandacht gebracht van de WARK.

Er zal dan bekeken worden of een dergelijk initiatief beschouwd kan worden als afwijking van de regels, bijvoorbeeld omdat het ontwerp een architectonische verrijking is voor het plan. Bij afwijken materialen geldt dat deze hoogwaardiger en duurzamer dienen te zijn dan wat voorgeschreven is.



Stedenbouwkundig plan

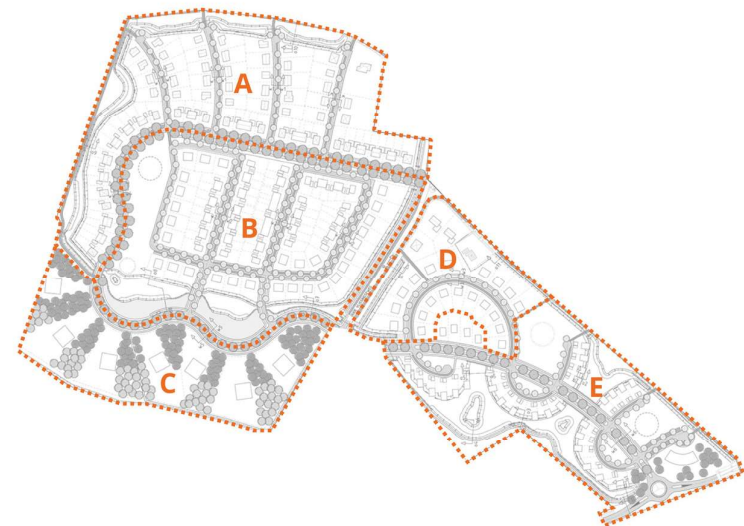


## 2. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Essenvelt moet een duurzame afronding worden van de zuid-westelijke stadsrand, Middelburg-Zuid. Het dient geen scherpe grens te worden, maar juist een overgangsgebied te vormen waar stad en landschap elkaar als het ware ontmoeten. Voor het plangebied zijn de ruimtelijke relaties met de stad aan de ene zijde en het landschap aan de andere zijde erg belangrijk. Voor de planopzet vormden deze de basis van waaruit verder ontworpen en ontwikkeld is. Sterke structurele elementen zijn de Oude Vlissingseweg en de hoofdontsluitingsweg. De verbinding van de Torenweg met de Oude Vlissingseweg wordt wel mogelijk gemaakt, maar het tracé van de ontsluitingsweg maakt een dermate grote omweg dat niet-wijkgebonden verkeer sterk wordt ontmoedigd gebruik te maken van deze route.

In het plan wordt gezorgd voor een passende overgang naar Reijershove en Erasmuswijk, waarbij rekening wordt gehouden met het behoud van de functie en de charme van de Oosterse Lageweg, Reijersweg en de Oude Vlissingseweg. De aanwezige Zeeuwse hagen zijn van belang. De aanwezige groenstructuur wordt aangevuld en verrijkt met nieuwe laanbeplanting.

Essenvelt zal verschillende doelgroepen huisvesten en speelt in op de grote vraag naar woningen in Middelburg. De wijk bestaat uit vijf plandeel (zie afbeelding hieraan). Plandeel A grenst aan Erasmuswijk en de Oosterse Lageweg en de 4 zijstraten in dit plandeel worden in dit beeldkwaliteitsplan uitgebreid behandeld. Plandeel B is het middengebied, terwijl plandeel C Urban Villa's bevat die een geleidelijke overgang naar het landschap vormen. In plandeel E wordt de overgang naar het landschap aangegaan middels waterwoningen. Plandeel D bevat woningen op voormalig agrarisch bouwvlak, welke ook in deze uitwerking van het beeldkwaliteitsplan behandeld worden.





BB

**CRITERIA**

### 3. Erfafscheidingen en taluds

Een erfafscheiding is een belangrijk element in de beeldvorming van het perceel, het bouwblok en de straat. Hiermee kan het vastleggen van specifieke criteria voor erfafscheidingen de kwaliteit van de openbare ruimte en van het totale gebied verhogen. Essenvelt wordt een duurzame, ruim opgezette wijk met een groene uitstraling. Groene erfafscheidingen kunnen dit karakter versterken.

Er geldt een verplichte groene uitvoering bij erfafscheidingen die grenzen aan openbaar gebied. Er is gekozen voor twee verschillende hagen, die elk in twee zijstraten als uniforme groene erfafscheidingen worden uitgevoerd. Dit zijn beukenhagen en ligusterhagen. Vanaf de openbare weg zijn enkele erfafscheidingen tussen percelen goed zichtbaar. Ook deze dienen groen uitgevoerd te worden. Dit kan bijvoorbeeld met een haag of een begroeid hekwerk. Op de kaart hiernaast zie je om welke erfgrenzen dit gaat.

Waar kavels grenzen aan waterpartijen is de oever uitgevoerd met een talud plus beschoeiing. In verband met de beeldkwaliteit, maar ook om geen waterberging te verliezen, dient dit in stand gehouden te worden. Door bovengenoemde redenen mogen er geen damwanden geplaatst worden om de tuin te vergroten. Wel mag het talud gebruikt worden als tuin, eventueel als een verdiept terras met vlonder. Als hier gekozen wordt om een erfafscheiding te plaatsen, dient deze ook groen uitgevoerd te worden.

De erfgrens mag niet worden overschreden. Hagen dienen daarom op minimaal dertig centimeter van de erfgrens geplaatst te worden, zodat er nog ruimte is om te groeien op het eigen perceel. Aan de waterzijde mogen geen zaken voorbij de beschoeiing uitsteken.



Groene talud



Groene talud

- Groene erfafscheiding grenzend aan water
- Groene erfafscheiding door zichtbaarheid vanaf openbaar gebied
- Uniforme erfafscheiding voortuin (ligusterhaag)
- Uniforme erfafscheiding voortuin (beukenhaag)





Hekwerk met begroeiing



Hekwerk met begroeiing



Beukenhaag



Ligusterhaag



Uniforme erfafscheiding verrijkt straatbeeld

## Criteria voor erfafscheidingen plandeel A en D

### ZICHTBAAR VANAF OPEN- BAAR GEBIED

- ERFAFSCHIEDING MET GROENE UITSTRALING
- BIJVOORBEELD HAGEN, WILGENMAT OF BEGROEID HEKWERK
- MAXIMAAL 2 METER HOOG

### GRENZEND AAN OPENBAAR GEBIED

- UNIFORME GROENE UITSTRALING IN STRATEN
- BEUKENHAAG OP KAVELGREN VOORTUIN CITROENVLINDER EN ARGUSVLINDER
- LIGUSTERHAAG OP KAVELGREN VOORTUIN HEIVLINDER EN PARELMOERVLINDER
- MAXIMAAL 1 METER HOOG

### GRENZEND AAN WATER

- DAMWAND OM TUIN TE VERGROTEN IS NIET TOEGESTAAN
- ERFAFSCHIEDINGEN AAN DE WATERZIJDE MAXIMAAL 1 METER HOOG
- DIENEN GROEN UITGEVOERD TE WORDEN

### OVERIGE

- MAXIMAAL 2 METER HOOG
- BIJ VOORKEUR ERFAFSCHIEDINGEN MET EEN GROENE UITSTRALING



Erfafscheiding als bindend element

## 4.

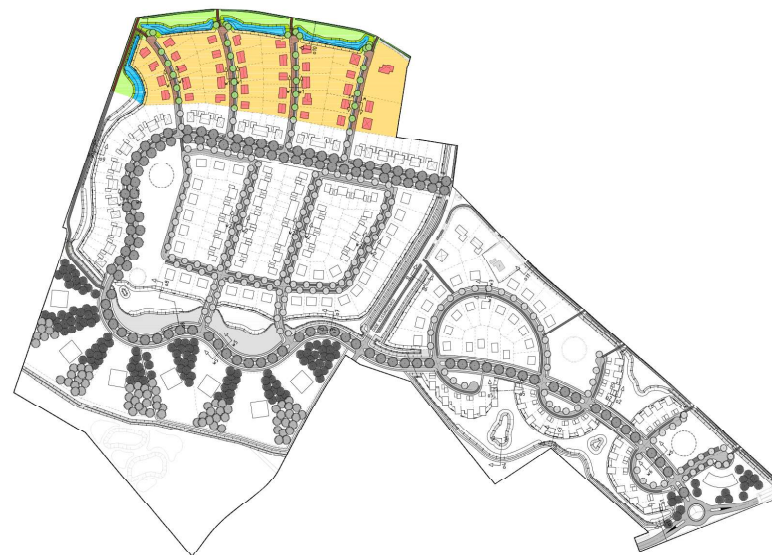
## Plandeel A

Plandeel A bestaat uit onder andere vier zijstraten. De meest westelijke straat heet de Citroenvlinder, de straat daarnaast de Argusvlinder, daar weer naast de Heivlinder en de meest oostelijke straat heet de Parelmoervlinder. Elke straat kan slechts aan één zijde ingereeden worden met de auto. Het gebruik van de fiets wordt hierdoor, in het ontwerp, gestimuleerd.

De wens van de gemeente en de belangstellenden is om hier ruimte te geven voor verschillende stijlen bebouwing. Om de samenhang in de zijstraten te waarborgen, worden de erfafscheidingen op de perceelgrens groen uitgevoerd in alle zijstraten. Ook is er bewust gekozen om criteria per stijl te omschrijven en niet, bijvoorbeeld, per straat verschillende criteria op te stellen.

Gekozen is voor een mix van eigentijds traditioneel en moderne woningen. Deze zijn verder uitgewerkt in de hierna volgende pagina's. Hoewel er verschillende stijlen mogelijk zijn, is er toch een grote samenhang in de beoogde bebouwing. Dit is terug te zien in bijvoorbeeld het kleurgebruik, materiaal, bouwhoogte en oriëntatie. In deze uitwerking van het beeldkwaliteitsplan moeten de eisen en criteria aan de bebouwing naar voren komen. In de Parelmoervlinder is nog meer vrijheid mogelijk. Dit komt onder meer omdat deze straat ruimtelijk gezien goed past bij de sfeer van omliggende wijken. Hierdoor zijn nuances in kleur- en materiaalgebruik aangebracht.

Kopwoningen die aan de noordzijde aan het water grenzen krijgen extra criteria mee. Deze woningen markeren de noordkant van Essenvelt. Zij dienen georiënteerd te zijn op zowel de straat als het water. Dit verhoogt de sociale controle op de verbinding met de Oosterse Lageweg. De sociale controle beïnvloedt sterk het veiligheidsgevoel.







Referentiebeelden van hoekwoningen met (hoek-)oriëntatie en accenten die de representativiteit vergroten. Goed geplaatste glaspartijen vergroten het gevoel van veiligheid.

## 4.1 Eigentijds traditioneel

Één van de gewenste stijlen in de vier zijstraten van plandeel A is een eigentijdse traditionele bouwstijl. Deze is traditioneel in vormgeving en volume; de woningen zijn 2 lagen met kap, hebben een duidelijke hoofdmassa opgetrokken uit voornamelijk baksteen en hebben een zadeldak met grijs/antraciete dakpannen. Zonnepanelen zijn op het dak ook mogelijk. Door de keuze te geven tussen donkere dakpannen en zonnepanelen geven we gehoor aan de voorkeuren van de belangstellenden (81 van de 101 gaven één van deze twee als voorkeur dakbedekking aan).

Deze variant woningen kunnen zowel vrijstaand als ook tweekappers zijn. Uitzondering is de oostkant van de Parelmoervlinder, waar alleen vrijstaande woningen mogelijk zijn. Al de woningen hebben een gevelrooilijn parallel aan de straat.

De kleur van de bakstenen, die het grootste gedeelte van het basisvolume beslaan, bevindt zich in het spectrum wit/grijs/zwart. Dit sluit goed aan op de bebouwing van nabijgelegen wijken. Ook is dit nadrukkelijk naar voren gekomen uit de enquête onder belangstellenden. Houten elementen zijn - mede ingegeven door het feit dat belangstellenden dit heb toegestaan, maar mogen niet meer dan 30% van de gevelmaterialisatie beslaan. De speciekleur dient neutraal te zijn, afgestemd op de keuze steen. Wanneer gekozen wordt voor kunststof kozijnen, dienen deze het juiste profiel met naden te hebben (K-vision met verdiept profiel). In de bebouwing zijn eigentijdse elementen, zoals verbijzonderingen bij de entree, grote glaspartijen en strakke lijnen, toegestaan. Wit stucwerk is ook toegestaan als gevelmateriaal en kan ook beschouwd worden als eigentijds element.

Aan de Parelmoervlinder, de meest oostelijke zijstraat, is er de vrijheid om ook te kiezen voor meer traditionele nuances zoals oranje/bruinrode baksteen. Dit sluit beter aan op de bestaande bebouwing op de Oude Vlissingseweg.

Het inschakelen van een architect wordt aanbevolen.



Gevel materialisatie - (gekeimd) baksteen of wit stucwerk



Andere kleuraccenten mogelijk in Parelmoervlinder



Wit stucwerk toegestaan



## Criteria voor woningen eigentijds traditioneel

### PARKEREN OP PERCEEL

- TEN MINSTE TWEE PARKEERPLAATSEN OP PERCEEL BIJ VRIJSTAANDE WONINGEN
- ÉÉN PARKEERPLAATS BIJ HALFVRIJSTAAND

### SITUERING

- DE VOORGEVELROOIJN IS PARALLEL AAN DE STRAAT
- VRIJE ZIJDELINGSE AFSTAND
- HOOFDBOUWMASSA IS GEPLAATST OP DE VOORGEVELROOIJN
- ORIËNTATIE OP DE WEG
- TEN MINSTE 1 METER AFSTAND TUSSEN NIET AANEENGESLOTEN GEBOUWEN EN MINIMAAL 5 METER ACHTER DE VOORGEVEL VAN HET HOOFDGEBOUW
- AFSTAND VAN BIJBEHORENDE BOUWWERKEN TOT DE ZIJDELINGSE PERCEELGRENEN TEN MINSTE 1 METER
- EVENTUELE AAN,- OF BIJGEBOUWEN DIENEN IN DEZELFDE ARCHITECTONISCHE STIJL GEREALISEERD TE WORDEN

### MASSA EN VORM

- ÉÉN HOOFDBOUWMASSA
- MAXIMAAL 2 LAGEN MET KAP
- MAXIMALE NOK HOOGTE: 10 METER
- MAXIMALE GOOTHOOGTE: 6 METER
- ZADELDAK (ZONDER WOLFSEINDE) OF SCHILDDAK
- VRIJE KAPRICHTING
- ACCENTEN TOEGESTAAN

### MATERIAAL EN KLEUR

- GEVEL: BAKSTEEN IN SPECTRUM WIT/GRIJS/ZWART, WIT STUCWERK OOK TOEGESTAAN. ORANJE/BRUINRODE BAKSTEEN TOEGESTAAN IN PARELMOERVLINDER.
- HOUTEN ELEMENTEN TOEGESTAAN (30%)
- DAK: DONKERGRIJZE / ANTRACIETKLEURIGE GEBAKKEN DAKPANNEN; ZONNEPANELEN
- KOZIJNEN: HOUT OF KUNSTSTOF
- SPECIE: NEUTRALE SPECIEKLEUR AFGESTEMD KEUZE STEEN.

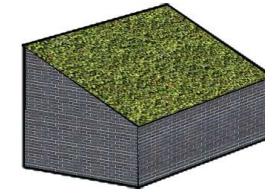
## 4.2 Moderne woningen

Uit de enquête is gebleken dat er een behoefte is aan moderne woningen. Ook hebben veel belangstellenden een voorkeur voor een plat dak. Het plaatje linksmidden op de nevenstaande pagina was de op één na meest gekozen voorkeurswoningen uit de enquête. Ook de materialisatie voor gevel en dak waren gewild onder de belangstellenden. Het gevelmateriaal past ook goed bij de andere woningvariant. Als de kozijnen in kunststof uitgevoerd worden, dienen deze wel van het juiste profiel en naden (K-vision met verdiept profiel). Platte daken zijn uitermate geschikt om groen uitgevoerd te worden, welke ook een positie bijdrage geeft aan het realiseren van de duurzaamheidsambities die de gemeente heeft vastgelegd voor de wijk Essenveld.

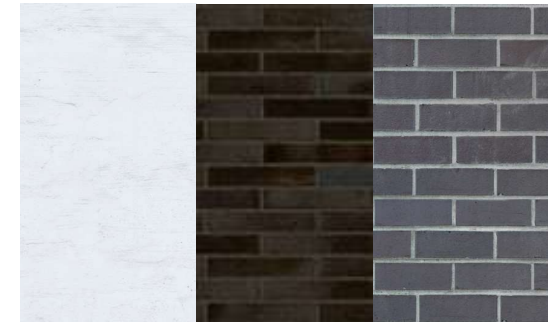
De woningen zijn allemaal georiënteerd op de straat, maar de entree van de woning kan evenwel aan de zijkant van de hoofdmassa liggen en niet naar de straat gericht zijn. De rooilijn ligt parallel aan de straat. Er is veel vrijheid in de architectonische uitwerking van de woningen.

De moderne variant heeft 2 of 3 bouwlagen. Deze 3de bouwlaag mag niet een groter vloeroppervlakte hebben dan de 2de bouwlaag. Er kan gekozen worden tussen een plat dak of een lessenaarsdak. Deze woning heeft twee duidelijk onderscheidende volumes met elk een ander materiaal en kleurgebruik. Eén van de volumes dient in donker baksteen gerealiseerd te worden, terwijl het andere volume bekleed wordt door wit stucwerk. De referentiebeelden dienen ter inspiratie.

Het inschakelen van een architect wordt aanbevolen.



Lessenaarsdak





## Criteria voor moderne woningen

- PARKEREN OP PERCEEL**
- TEN MINSTE TWEE PARKEERPLAATSEN OP PERCEEL BIJ VRIJSTAANDE WONINGEN
  - ÉÉN PARKEERPLAATS BIJ HALFVRIJSTAAND

- SITUERING**
- DE VOORGEVELROOIJN IS PARALLEL AAN DE STRAAT
  - HOOFDBOUWMASSA IS GEPLAATST OP DE VOORGEVELROOIJN
  - ORIËNTATIE OP DE WEG
  - TEN MINSTE 1 METER AFSTAND TUSSEN NIET AANEENGESLOTEN GEBOUWEN EN MINIMAAL 5 METER ACHTER DE VOORGEVELROOIJN
  - AFSTAND VAN BIJBEHORENDE BOUWWERKEN TOT DE ZIJDELINGSE PERCEELGRENZ TEN MINSTE 1 METER
  - EVENTUELE AAN,- OF BIJGEBOUWEN DIENEN IN DEZELFDE ARCHITECTONISCHE STIJL GEREALISEERD TE WORDEN

- MASSA EN VORM**
- TWEE DUIDELIJK ONDSCHIEDENDE VOLUMES
  - MAXIMAAL 3 BOUWLAGEN
  - DE DERDE BOUWLAAG BESLAAT TEN HOOGSTE TUSSEN DE 50% EN 100% VAN DE 2E BOUWLAAG VAN HET HOOFDGEBOUW
  - MAXIMALE GOOTHOOGTE: 6 METER
  - PLAT DAK OF LESSENAARSDAK

- MATERIAAL EN KLEUR**
- GEVEL: DONKERE BAKSTEEN, WIT STUCWERK
  - VERSCHILLENDE MATERIAAL PER ONDSCHIEDENDE VOLUME
  - DAK: GROEN, SEDUM
  - KOZIJNEN: HOUT, KUNSTSTOF OF ALUMINIUM

< afwijkingen na goedkeuring WARK zijn mogelijk

## 5.

### Plandeel D

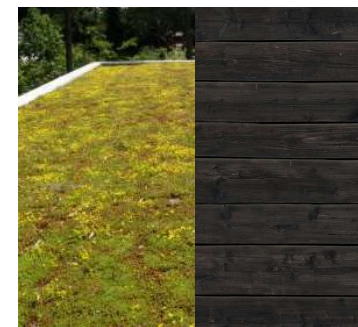
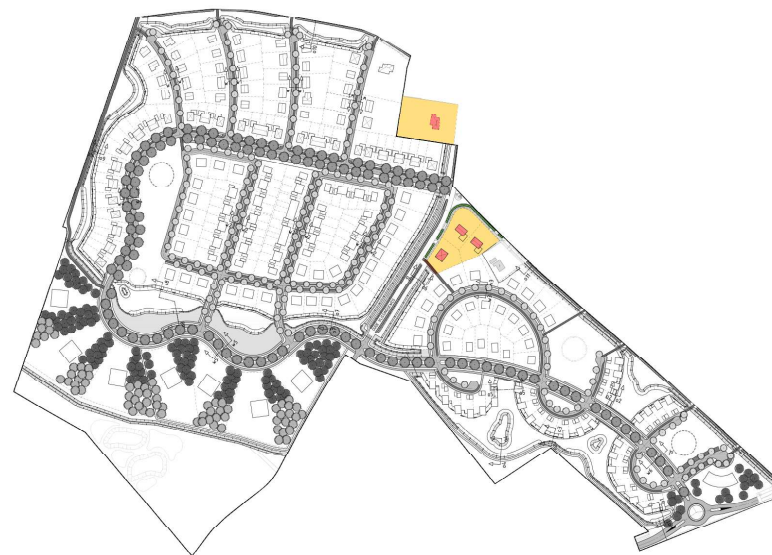
Op de hoek van de Reijersweg en de Oude Vlissingseweg liggen drie kavels op een voormalig agrarisch bouwvlak. Op deze kavels is ruimte voor particuliere ontwikkeling van vrijstaande woningen. De woningen liggen als het ware solitair in het plangebied. De kavels zijn georiënteerd op de Reijersweg en de Oude Vlissingseweg, en maken eigenlijk meer deel uit van de bestaande situatie dan van de nieuwbouwsfeer. De woningen dienen dan ook aan te sluiten bij de directe omgeving van de Oude Vlissingseweg. Dit gedeelte kenmerkt zich door veelal kapwoningen met grijze dakpannen, en gevels opgetrokken uit verschillende kleuren baksteen. Wanneer gekozen wordt voor kunststof kozijnen, dienen deze het juiste profiel met naden te hebben (K-vision met verdiept profiel). Het inschakelen van een architect wordt aanbevolen.

Voor deze uitwerking van het beeldkwaliteitsplan is ook een kavel meegenomen aan de Oude Vlissingseweg. Deze behoort feitelijk niet bij Plandeel D, maar voor de beeldkwaliteit is het goed om deze af te stemmen met andere vrije kavels aan dezelfde weg.

Traditionele elementen in een landelijke bouwstijl zouden hier goed aansluiten. De hoofdmassa is vrij traditioneel met maximaal 2 bouwlagen en een zadeldak.

De woningen, allen vrijstaand, zijn ruim van opzet en hebben een grote vrijheid in de architectonische uitwerking. Om de woning daadwerkelijk vrij van elkaar te laten, ligt de hoofdmassa minstens 5 meter van de kavelgrens. Dit resulteert in een open beeld. Door de relatief grote afstand tussen de kavels is er meer vrijheid wat betreft beeldkwaliteit.

Voor de gevel kunnen verschillende materialen gekozen worden, waaronder baksteen en hout. De daken zijn bij voorkeur groen (sedum), donkere dakpannen zijn ook toegestaan. De woningen staan op een zwart trasraam, waardoor de woningen los komen van het maaiveld. Een trasraam is een gedeelte van een gemetselde muur die waterdichte bakstenen met vaak een andere kleur bevat. Dit trasraam versterkt de horizontale relatie tussen de woningen en dient ten minste 6 lagen baksteen te bevatten.





## Criteria voor woningen voormalig agrarisch bouwvlak

### ERFAFSCHIEDINGEN

- GROENE ERFAFSCHIEDING BIJ GRENS AAN OPENBAAR GEBIED EN MINSTENS TOT DE VOORGEVELROOILIJN
- MAXIMAAL 2 METER HOOG

### PARKEREN OP PERCEEL

- TEN MINSTE TWEE PARKEERPLAATSEN OP PERCEEL BIJ VRIJSTAANDE WONINGEN

### SITUERING

- RECHTE ROOILIJN
- HOOFDBOUWMASSA MINIMAAL 5 METER VAN PERCEELGRENS
- BIJGEBOUWEN MINIMAAL 5 METER VAN HOOFDBOUWMASSA
- DAK HORIZONTAAL OP DE WEG GESITUEERD

### MASSA EN VORM

- ÉÉN HOOFDBOUWMASSA MET EVENTUELE AAN-, UIT-, EN BIJGEBOUWEN IN DEZELFDE ARCHITECTUUR
- BIJGEBOUWEN LIGGEN ACHTER DE VOORGEVELROOILIJN VAN DE HOOFDBOUWMASSA
- MAXIMAAL 2 LAGEN MET KAP
- MAXIMALE NOK HOOGTE: 10 METER
- ZADELDAK (ZONDER WOLFSEINDE)

### MATERIAAL EN KLEUR

- GEVEL: BAKSTEEN, HOUT
- GEVELKLEUR: VRIJHEID IN KLEUR
- DONKER TRASRAAM (BAKSTEEN)
- DAK: GROEN OF DONKERE DAKPANNEN. ANDERE MATERIALEN TOEGESTAAN ALS DEZE EEN ONDERSCHIEDENDE VERRIJKING BETEKENEN.
- KOZIJNEN: VRIJ VAN KLEUR, PASSEND BIJ ARCHITECTUUR (HOUT, KUNSTSTOF\* OF ALUMINIUM)