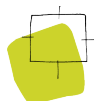


Uitbreiding Appelscha Noord

Beeldkwaliteitsplan



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving



gemeente

ooststellingwerf

Colofon

Opdrachtgever

Gemeente Ooststellingwerf

Datum

22 juni 2026

BügelHajema Adviseurs

Adviseurs voor de leefomgeving en
omgevingsrecht

Vaart N.Z. 50
9401 GN Assen

Utrechtseweg 7
3811NA Amersfoort

Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden

Contactpersoon

W. Douwsma

E info@bugelhajema.nl

I www.bugelhajema.nl

Inhoudsopgave

1.0 Inleiding

Aanleiding en doel	4
Leeswijzer	5
Omgeving	6

2.0 Analyse

Landschappelijke en ruimtelijke analyse	8
---	---

3.0 Stedenbouwkundig plan

Stedenbouwkundige opzet	12
-------------------------	----

4.0 Beeldkwaliteit plangebied

Algemene uitgangspunten voor beeldkwaliteit	16
Kleurstelling	17
Hoofdvorm	18
Oriëntatie woningen	19
Erfafscheidingen	20
	22

5.0 Beeldkwaliteit bebouwing

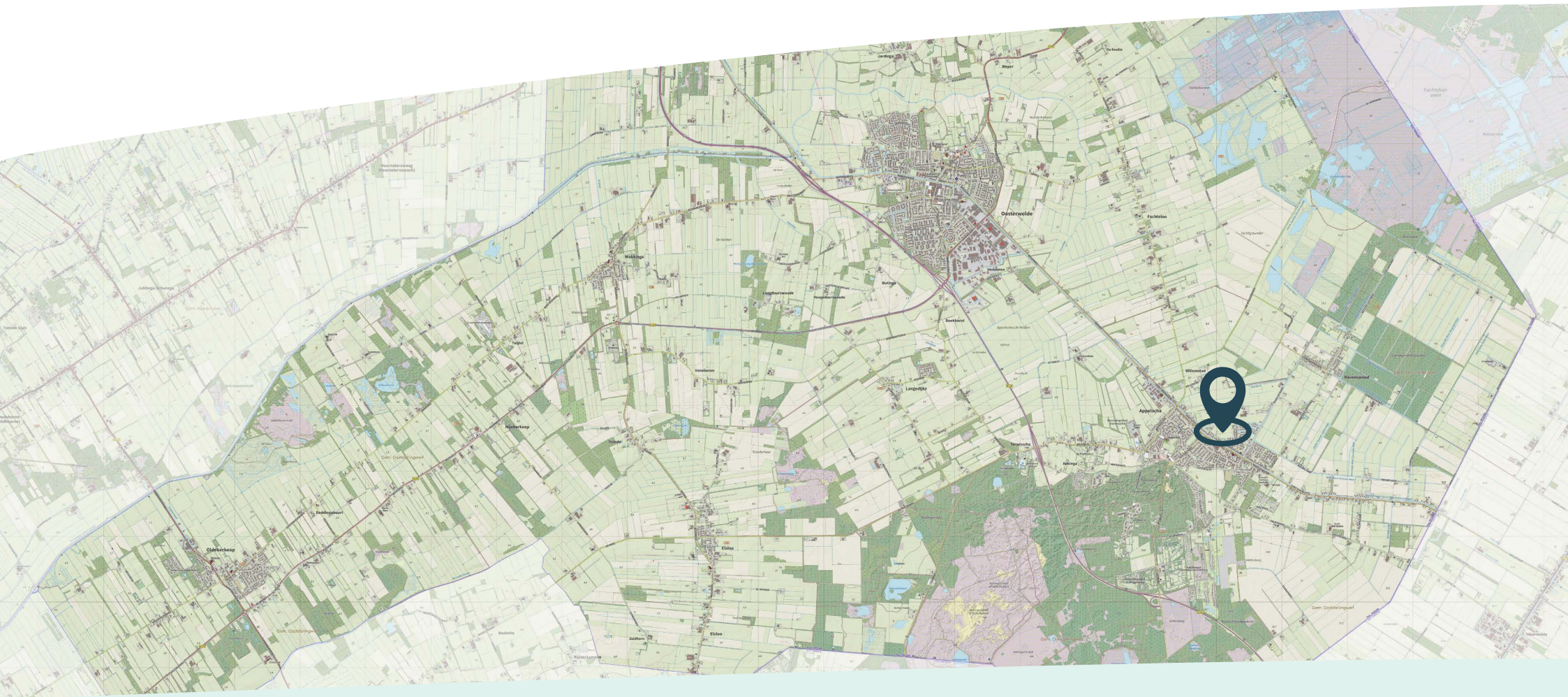
Deelgebieden	24
Deelgebied 1	25
Deelgebied 2	26
Deelgebied 3	30
Deelgebied 4	32
Deelgebied 5	34
	36

6.0 Beeldkwaliteit openbare ruimte

Uitgangspunten voor de openbare ruimte	38
--	----

Bijlage

Regels voor omgevingskwaliteit	42
--------------------------------	----



1.0 Inleiding

(bron: Arcgis)

Aanleiding en doel

Appelscha gaat uitbreiden aan de noordzijde van de Vaart. De nieuwe woonwijk bestaat uit maximaal 108 woningen van verschillende typen en voor diverse doelgroepen. In de woonwijk is veel ruimte voor groen en water.

Het plangebied bevindt zich tussen de Vaart Noordzijde en de Anne Vondelingstraat in Appelscha. Het gebied is circa 5,3 hectare groot.

Dit beeldkwaliteitsplan geeft de regels voor omgevingskwaliteit voor de vormgeving van de nieuwe woningen en de openbare ruimte. De woningen dienen ontworpen te worden op basis van deze regels. Ter inspiratie zijn referentiebeelden opgenomen.

Het beeldkwaliteitsplan geeft de omgeving en de toekomstige bewoners vooraf duidelijkheid over het gewenste bebouwingsbeeld in de nieuwe woonwijk (de eindsituatie).

Het beeldkwaliteitsplan wordt met een beoordelingsregel onderdeel van het omgevingsplan. De borging van de ruimtelijke kwaliteit vindt plaats door een verplichte toetsing van de aanvraag omgevingsvergunning aan de regels van dit beeldkwaliteitsplan.

Leeswijzer

Het beeldkwaliteitsplan start met een algemene inleiding en beschrijving de omgeving van het plangebied. Daarna volgt in hoofdstuk 2 de landschappelijke en ruimtelijke analyse. Hoofdstuk 3 gaat in op de opzet en uitleg van het stedenbouwkundig plan. Daarna wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op algemene beeldkwaliteitsaspecten die gelden voor het hele plangebied. Voor ieder deelgebied is in hoofdstuk 5 het beoogde bebouwingsbeeld beschreven en zijn referentiebeelden opgenomen ter illustratie. Hoofdstuk 6 geeft de regels voor de inrichting van de openbare ruimte. De regels voor omgevingskwaliteit per deelgebied zijn als bijlage opgenomen.



Plangebied (bron: Arcgis / BügelHajema Adviseurs)

Omgeving

Appelscha is een dorp in de gemeente Ooststellingwerf. Het is gelegen in het zuidoosten van Friesland nabij de grens met Drenthe. Met ongeveer 4.700 inwoners ligt het tussen de dorpen Smilde en Oosterwolde. Ten zuiden van Appelscha bevindt zich het Nationaal Park Drents-Friese Wold, terwijl het Fochteloërveen in het noorden ligt. Het dorp wordt doorkruist door de Appelschester Vaort.

De Appelschester Vaort is een lineair element in het cultuurlandschap dat de hedendaagse gemeenschap verbindt met haar historische wortels. Het kanaal is een organiserend element in het dorp en creëert een sterke lineaire as die de woongebieden, recreatiezones en de natuurlijke omgeving met elkaar verbindt. De duidelijke, ononderbroken lijn versterkt de oriëntatie binnen het dorp en biedt lange zichtlijnen, wat diepte en samenhang toevoegt aan de stedelijke structuur.

Aan beide zijden van het kanaal is een lintbebouwing zichtbaar die zich door de jaren heen heeft ontwikkeld. Deze bebouwing is goed verbonden door bruggen en paden op regelmatige afstanden, wat zorgt voor een goede interne connectiviteit binnen het dorp. Een woning binnen dit lint wordt gesloopt, zodat een nieuwe toegangsweg tot het plangebied kan worden aangelegd.



Bij het plangebied horend kavel aan de Vaart Noordzijde (bron: Google Streetview)



Impressie Vaart (bron: Funda)

De achtertuinen van de lintbebouwing grenzen aan de zuidzijde van het plangebied. Aan de oostzijde van het plangebied bevindt zich een wijk met organisch gevormde wegen en openbaar groen. In die wijk is wel de relatie gezocht met de verkavelingsstructuur. De woontypologie bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen. Het straatprofiel is smal, met een weg en voetpad, en de woningen hebben kleinere voortuinen (vaak met veel verharding). Het plangebied is een open weiland dat de bebouwde omgeving van het dorp verbindt met de groene weiden naar het noorden van het dorp.



Zicht op het plangebied vanaf de Anne Vondelingstraat (bron: Google Streetview)



Zicht op het plangebied vanaf de Anne Vondelingstraat (bron: Google Streetview)



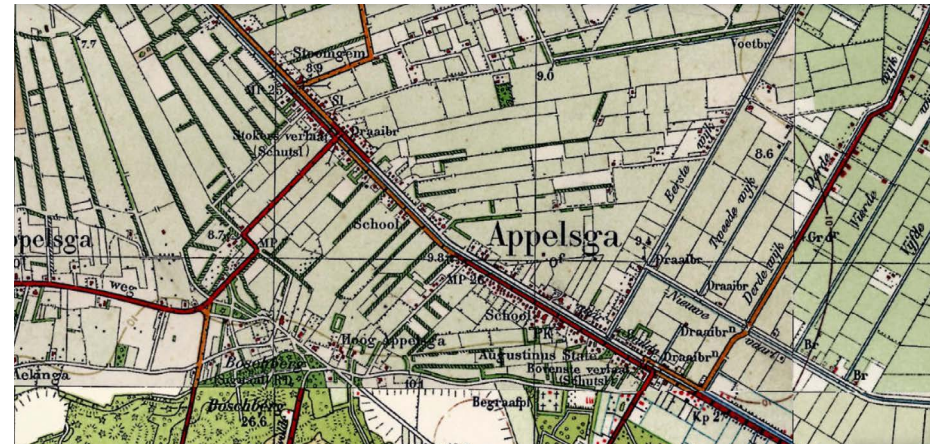
Zicht op het plangebied vanaf de Anne Vondelingstraat (bron: Google Streetview)

Landschappelijke en ruimtelijke analyse

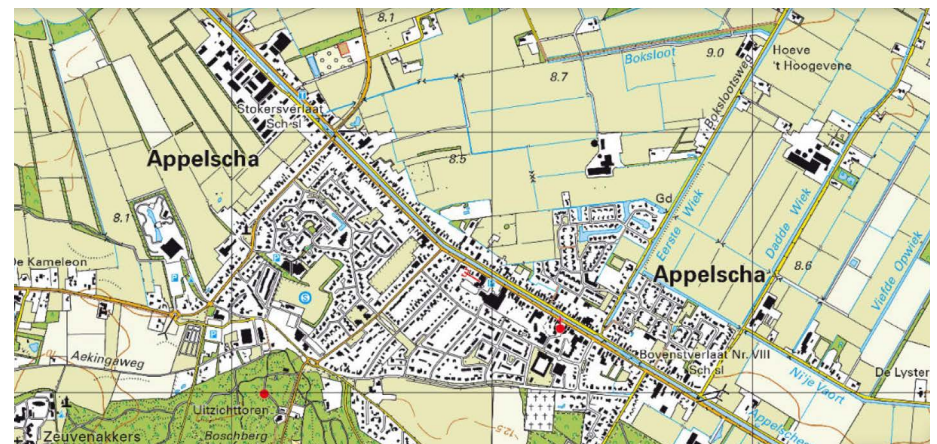
Ontstaansgeschiedenis

Appelscha kent een lange geschiedenis die teruggaat tot de middeleeuwen. Het dorp ontstond als een rijvormig esdorp, waarbij boerderijen op een smalle zandrug werden gebouwd. In de zeventiende en achttiende eeuw werd het gebied verder ontwikkeld door veencompagnieën, in samenhang met de aanleg van de Appelschester Vaort. Deze vaart was van groot belang voor de turfwinning en het transport. Langs het kanaal ontstond een karakteristieke lintbebouwing. Na de Tweede Wereldoorlog breidde het dorp uit, eerst met nieuwe lintbebouwing aan onder andere de Boslaan, Bruggelaan, Smidslaantje en de Lyclamastraat, en later meer projectmatig met woonwijken.

Appelscha ligt in een overgangszone tussen het woudontginningen- en het hoogveenontginningenlandschap, wat zichtbaar is in de verkavelingsstructuur op de kaart van 1950. De woudontginning wordt gekenmerkt door een opstreckende verkaveling met relatief smalle kavels. De hoogveenontginning wordt ook gekenmerkt door een duidelijke lengterichting, maar heeft een meer blokvormige verkaveling. Door de jaren heen verwatert de verkavelingsstructuur in en nabij het plangebied doordat kavels worden samengevoegd en een woongebied is ontwikkeld. Dit woongebied heeft een noord-zuidgerichte opzet aansluitend op het plangebied. Het plangebied heeft door de verschillende ontwikkelingen de oorspronkelijke structuur en openheid verloren.



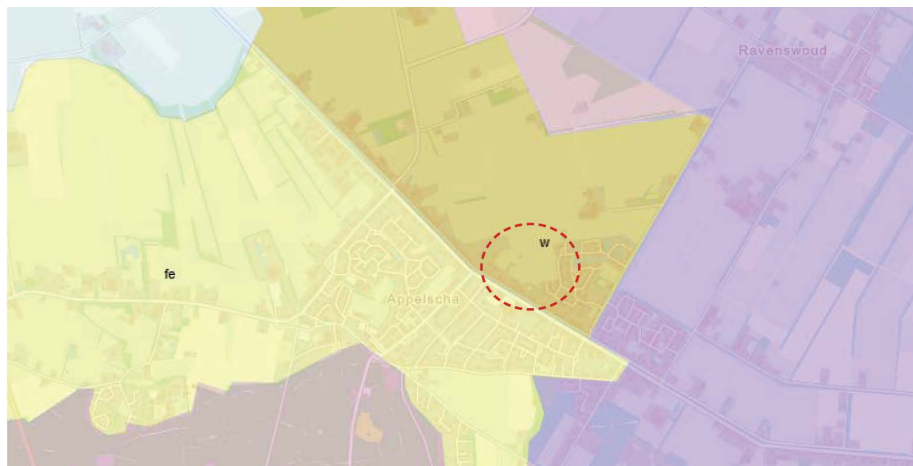
Kaart 1950 (bron: Topotijdreis)



Kaart 2023 (bron: Topotijdreis)

Landschapstype

Het plangebied ligt in het woudontginningenlandschap. Het landschap wordt gekenmerkt door een opstreckende verkaveling waarbij percelen zich uitstrekken vanaf de zandrug het beekdal in. De wegen lopen veelal parallel, met een binnenweg op het hoogste deel en een buitenweg richting het beekdal. De bebouwing bevindt zich voornamelijk langs de rechte wegen over de zandrug, waar de erven in een regelmatige structuur zijn aangelegd. Het gebied heeft een kleinschalig karakter door laanbeplanting, houtsingels en aanwezige bosstroken. Daarnaast is er een duidelijk visueel contrast tussen de meer beplante dekzandruggen en de open, weidse beekdalen. Klinkerwegen en zandpaden versterken het karakter.



Landschapstypenkaart (bron: Fryslan.maps.arcgis.com)

Groen en water

Het plangebied bestaat momenteel uit open grasland met enkele waardevolle bomen. De oorspronkelijke oost-westgerichte verkavelingsrichting is nog beperkt zichtbaar, maar de noord-zuidrichting overheerst. Het gebied fungeert als een verbinding tussen het open grasland en het woongebied van het dorp.

Water- en groenzones vormen een rasterpatroon dat niet alleen bijdraagt aan de ecologische verbindingen, maar ook inspeelt op klimaateffecten. De groene structuur is een belangrijk uitgangspunt voor de toekomstige ontwikkeling van het gebied.



Groen en water (bron: BügelHajema Adviseurs)

Bebouwingsbeeld

De bebouwing aan het noordelijke deel van de Vaart bestaat overwegend uit lintbebouwing met voornamelijk individuele vrijstaande woningen. Veel huizen vertonen traditionele architectonische elementen, zoals steile zadeldaken, bakstenen gevels en symmetrische raamindelingen. Er zijn ook enkele traditionele boerderijen te vinden met grote daken, geïntegreerde woon- en schuurruimtes en ruime percelen grond. Het woongebied ten oosten van het plangebied heeft een organische structuur met veel openbaar groen en kleinschalige bebouwing.

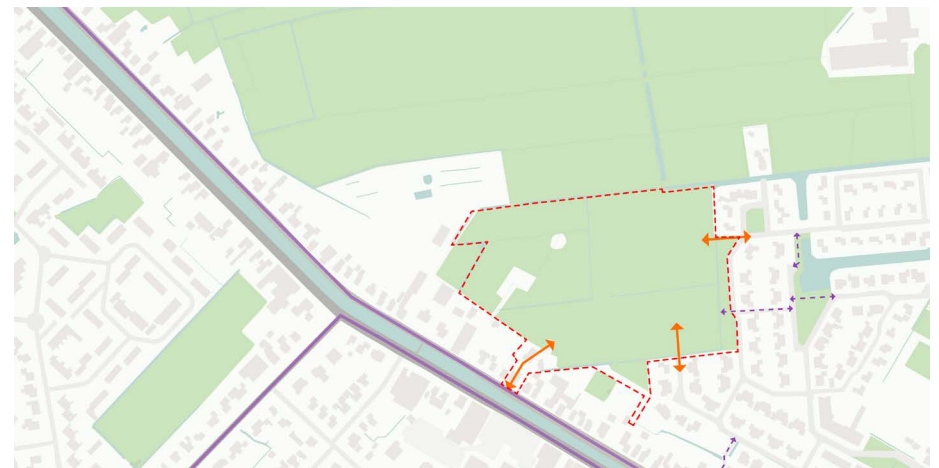


Bebouwing (bron: BügelHajema Adviseurs)

Bereikbaarheid

Het plangebied is goed bereikbaar via drie routes: de Vaart Noordzijde, de Anne Vondelingstraat en de Kornelis Joustrastraat. De Kornelis Joustrastraat wordt een verbinding voor langzaamverkeer. De andere twee ontsluitingen zijn voor alle verkeer. Deze drie ontsluitingen vormen een vertrekpunt voor het stedenbouwkundig plan.

De Vaart Noordzijde en Vaart Zuidzijde maken deel uit van regionale fiets- en wandelroutes, waardoor het gebied ook recreatief goed verbonden is met de omgeving. De regionale busdienst rijdt aan de andere kant van de Vaart. Door een fiets- en voetgangersbrug is de bushalte goed bereikbaar.



Infrastructuur (bron: BügelHajema Adviseurs)



3.0 Stedenbouwkundig plan

(bron: BügelHajema Adviseurs)

Stedenbouwkundige opzet

Ruimtelijk concept

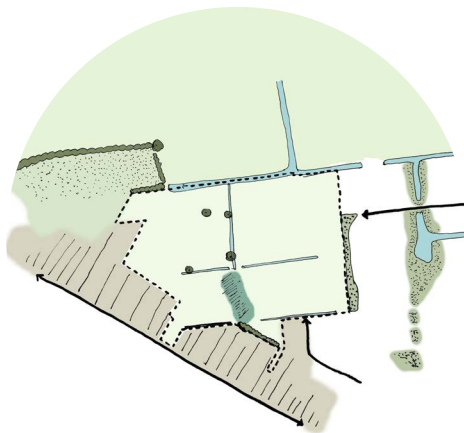
De stedenbouwkundige opzet is gericht op het versterken van de landschappelijke kwaliteiten. Groenstroken vormen de structuurdragers van het plan. Er is gekozen voor een gridvormig straatpatroon, waarbij kavels en bebouwing georiënteerd zijn op zichtlijnen en bestaande verkavelingsstructuren. Verspringende rooilijnen zorgen voor variatie en aansluiting bij de bestaande bebouwing.

Woonprogramma

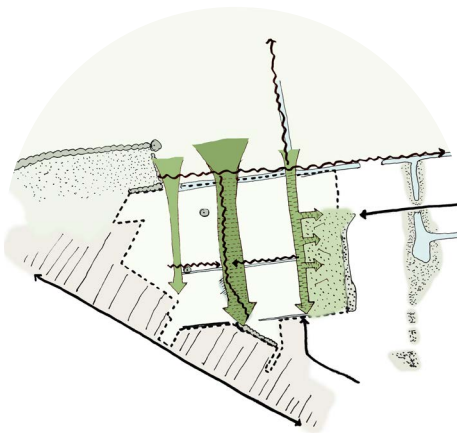
Het programma bestaat uit een mix van woningtypen:

- Rijwoningen
- Levensloopgeschikte woningen
- Twee-onder-een-kapwoningen
- Vrijstaande woningen
- Hofwoningen

Landschappelijke basis



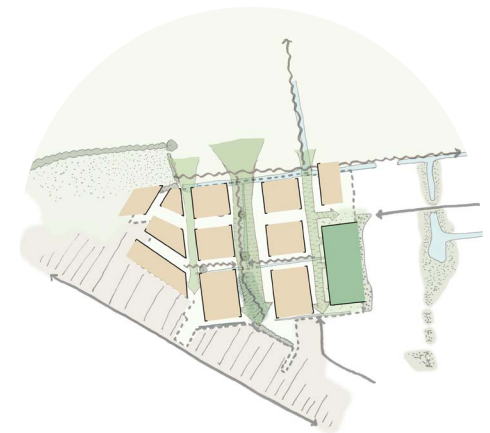
Groenstroken als structuurdragers



Stratenpatroon in een grid



Kavelstructuur en oriëntatie

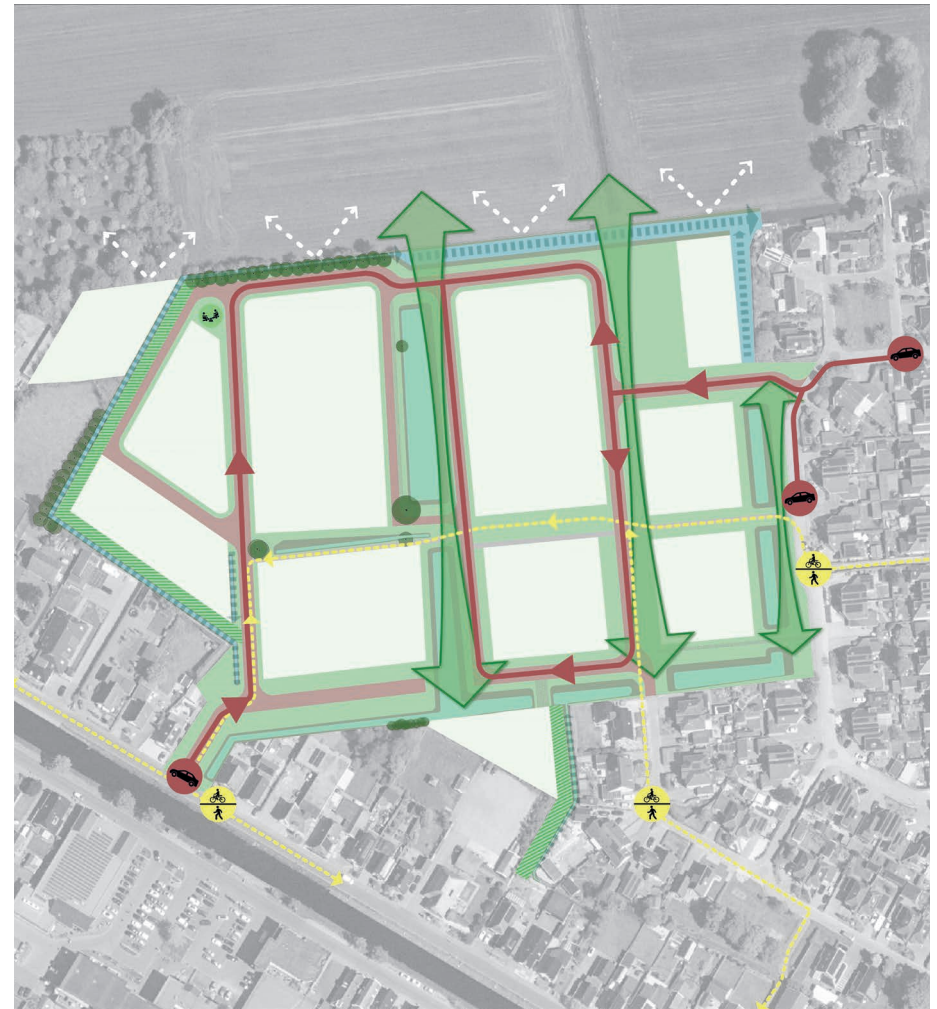


Stedenbouwkundig concept (bron: BügelHajema Adviseurs)

Ruimtelijke uitgangspunten

Het stedenbouwkundig plan is ontworpen op basis van de volgende uitgangspunten:

- Noord-zuidgerichte wegen en openbare ruimten verbinden het woongebied met het open landschap.
- De bebouwing in het gebied is geclusterd rond en langs groene zones en waterbergende laagten.
- Bij de situering van de bebouwing is aandacht voor sociale cohesie en ontmoeting.
- Duurzaamheid en klimaatadaptatie zijn belangrijke uitgangspunten. Waar mogelijk worden grasbetonstenen toegepast (zoals bij parkeerplaatsen). Daarnaast spelen regenwateropvang en -berging een belangrijke rol.
- Groen- en waterverbindingen en ecologische zones versterken de biodiversiteit en zorgen voor ontmoetingsplekken.
- Het woongebied wordt voor autoverkeer ontsloten via twee ontsluitingen, met een duidelijke hoofdroute.
- Het woongebied is dooraderd met voetpaden, zowel langs de wegkant als in de vorm van vrijliggende voetpaden door de groenstroken.
- Fietsverbindingen aan de o.a. de zuidoostelijke zijde (Kornelis Joustrastraat) verbinden het woongebied met de omgeving en recreatieve netwerken.



Kaart met hoofdstructuren en verbindingen (bron: BügelHajema Adviseurs)

Stedenbouwkundig plan (bron: BügelHajema Adviseurs)

LEGENDA

-  Bestaande, te handhaven bomen
-  Nieuwe bomen (indicatief)
-  Water (bestaand en nieuw)
-  Waterbergende laagte
-  Talud/oever
-  Gras
-  Kavels
-  Bebouwing
-  Nieuwe rijbaan
-  Fietsverbinding (niet doorgaand voor autoverkeer)
-  Parkeren
-  Trottoir
-  Halfopen verharding zoals grasbeton
-  Hagen
-  Grondwal met beplanting handhaven
-  Hofwonen (indeling nader te bepalen)
-  Laagbouw i.v.m. privacy
-  Laagbouw i.v.m. milieucontour
-  Mogelijke locatie speelvoorzieningen
-  Mogelijke locatie trafo
-  Landbiotoop boomkikker

* De indeling, plaatsing en grootte van de woningen zijn indicatief



4.0 Beeldkwaliteit plangebied

Algemene uitgangspunten voor beeldkwaliteit

De algemene uitgangspunten voor beeldkwaliteit vormen het kader voor het hele plangebied, met als doel een samenhangende en herkenbare ruimtelijke uitstraling te realiseren.

Het verkavelingspatroon, opgebouwd uit kenmerkende stroken, vormt het ruimtelijk fundament: dit patroon is leidend voor de indeling van de deelgebieden en zorgt voor een logische structuur en herkenbaarheid. Binnen deze structuur wordt gestreefd naar een zorgvuldige balans tussen variatie en eenvoud.

Eenvoud ontstaat door het toepassen van een eenduidige eigentijdse architectuurtaal, waardoor een rustige en uniforme basis ontstaat. Tegelijkertijd wordt variatie bewust ingezet om identiteit, levendigheid en maatwerk te creëren. Dit gebeurt onder meer door een vooraf ontworpen kleurvariatie en verschillen in materiaalgebruik en maatvoering.

Het toepassen van zorgvuldige architectuurdetails, aandacht voor erfafscheidingen op cruciale plekken en een zorgvuldig vormgeving van voorgevels, hoeken en overige vanuit de (semi)openbare ruimte zichtbare gevels geven het woongebied een kwalitatieve en toekomstbestendige uitstraling.

- Het verkavelingspatroon (stroken) is leidend voor de indeling van deelgebieden
- Balans tussen variatie en eenvoud
- Eenvoud door een eenduidige eigentijdse architectuur toe te passen in het hele woongebied
- Variatie door in te zetten op:
 - Vooraf ontworpen kleurvariatie
 - Variatie in materiaal en maatvoering
- Kwalitatieve en toekomstige uitstraling
 - Specifieke aandacht voor gevels op plekken aan de openbare ruimte
 - Specifieke aandacht voor erfafscheidingen op cruciale plekken

Kleurstelling

Voor het plangebied is een kleurstelling vastgelegd. De kaart hiernaast laat duidelijk zien hoe kleurvariatie wordt ingezet om de verschillende stroken een eigen identiteit te geven, terwijl er toch een samenhangend geheel ontstaat.

Langs de buitenzijde van het plangebied, grenzend aan de bestaande bebouwing, worden aardse tinten toegepast. Deze kleuren zorgen voor een zachte overgang naar de bestaande woonomgeving. Meer centraal in het plangebied zijn accenten te zien van rijkere, meer uitgesproken kleuren zoals warm roodbruin metselwerk. Deze sterkere tinten geven de binnengebieden juist meer identiteit en levendigheid. Bij de schuurwoningen mag een donkere kleurstelling worden toegepast.

Samen zorgt deze opbouw voor een zorgvuldige gradiënt.

De afbeeldingen op de kaart illustreren de beoogde kleurstelling en niet de specifieke materiaalcombinaties (bijvoorbeeld hout of steen); een nadere uitwerking van het materiaalgebruik is opgenomen in Hoofdstuk 5.



Kleurstelling (bron: BügelHajema Adviseurs)

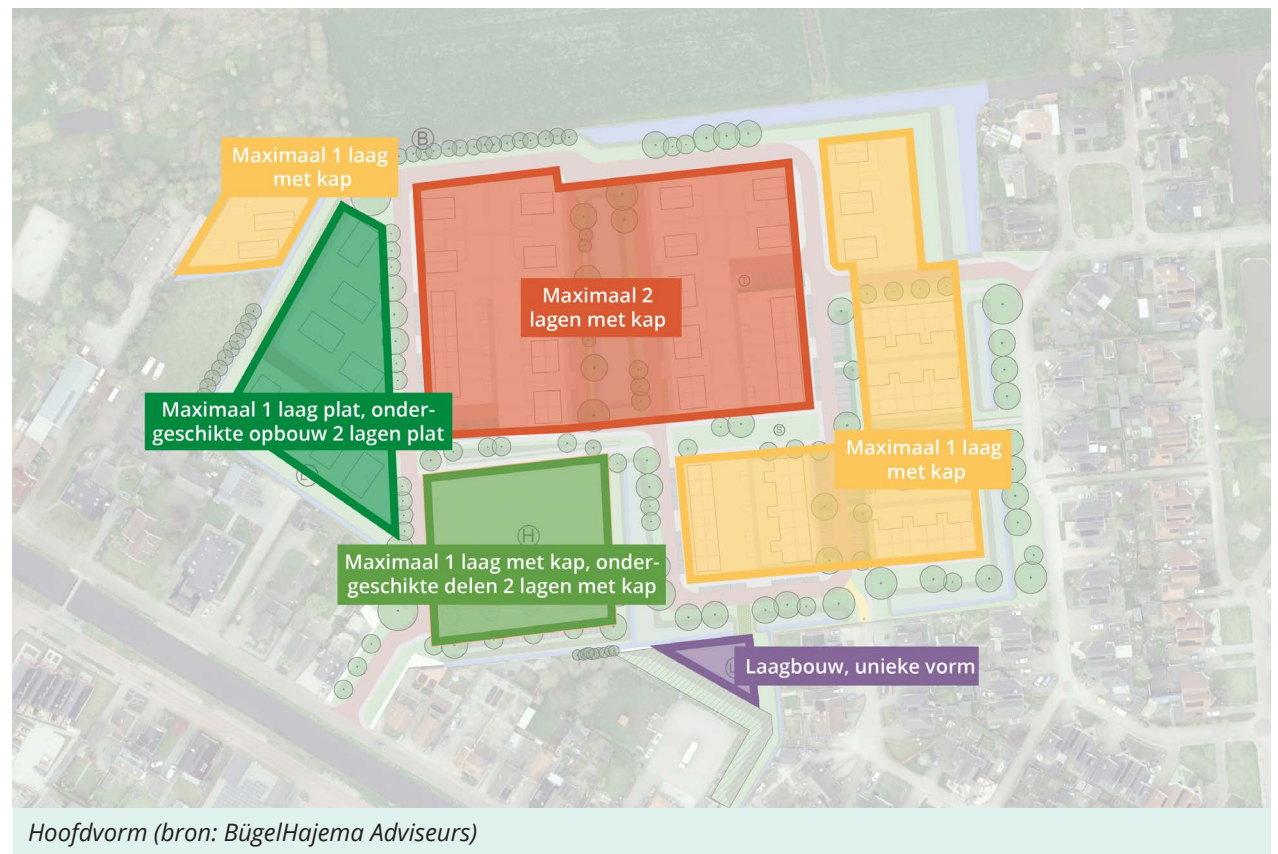
Hoofdvorm

De hoofdvorm van de woningen wordt bepaald door de opzet van woonvelden. Per gebied geldt een verplichte kapvorm en een maximale hoofdvorm.

Aan de buitenranden is een zachte overgang naar de bestaande bebouwing gemaakt door middel van overwegend lagere bouwvolumes van maximaal 1 laag met kap of plat dak (met eventueel een opbouw of een hoger deel). In het middendeel van het plangebied liggen de meest omvangrijke bouwmassa's van maximaal 2 lagen met kap. Deze vormen het hart van het plan. Als geheel is er een duidelijke hiërarchie: laag aan de randen, hoger naar het midden. Dit draagt bij aan een geleidelijke opbouw in schaal en massa.

Op de kavels aan de noordwestzijde, zijn langgerekte volumes opgenomen. Het hofwonen bestaat overwegend uit gebouwen van 1 laag met kap, met mogelijk een ondergeschikt hoger accent van 1,5 tot 2 lagen met kap.

De meest zuidelijke woning is een unieke woning, die in ieder geval rekening dient te houden met de bouwhoogte in verband met geluidsnormen.



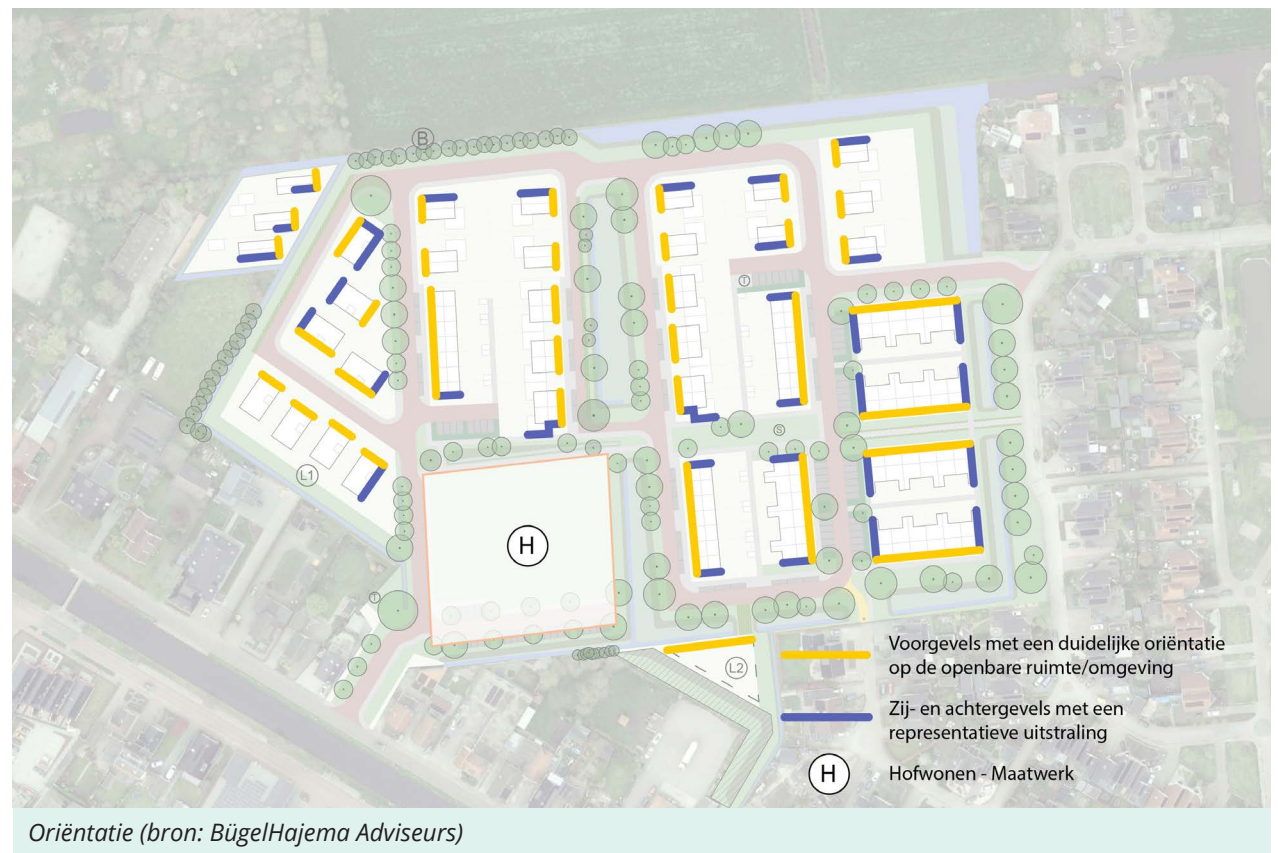
Oriëntatie woningen

Voor voorgevels, zijgevels en sommige achtergevels grenzend aan (semi)openbare ruimte gelden specifieke regels voor de vormgeving (zie kaart hiernaast). Juist op deze plekken is een zorgvuldig ontworpen gevel essentieel. Hierdoor ontstaan duidelijke voorgevels, fraaie hoekaccenten en/of representatieve gevels die bijdragen aan de oriëntatie, de ruimtelijke kwaliteit en het karakter van het geheel.

De voorgevels en zijgevels van woningen aan de entrees van het gebied en langs de hoofdroutes en groene ruimtes vervullen een belangrijke ruimtelijke en visuele rol. Aan de entrees markeren de gevels de overgang naar het nieuwe woongebied; een zorgvuldige uitwerking draagt hier bij aan een uitnodigende en herkenbare entree. Een hoogwaardige beeldkwaliteit van de gevels van de woningen aan de groene ruimtes is belangrijk om een aantrekkelijk verblijfsgebied te creëren.

Voor 'Hofwonen' geldt maatwerk. De gevels langs de buitenranden worden als voorgevels vormgegeven met een duidelijke oriëntatie op de openbare ruimte/omgeving. Daarbij is aandacht voor de

vormgeving van de buitenhoeken. De gevels in het binnengebied van het hof hebben een representatieve uitstraling.



Voorbeelden representatieve gevels



*Detail in metselwerk
(bron: Pauwert)*



*Kleurgebruik metselwerk
(bron: Wouter van der Sar)*



*Onderbreking dakhelling met detail metselwerk
(bron: Wouter van der Sar)*



*Voordeur op de hoek
(bron: Pinterest)*



*Accent in diepte
(bron: Oostellingswerfs Belang)*



*Nestkasten en diepte
(bron: Wouter van der Sar)*

Erfafscheidingen

Voor een kwalitatieve en hoogwaardige uitstraling vragen de erfafscheidingen grenzend aan openbare ruimte extra aandacht. Voor deze plekken gelden regels voor erfafscheidingen. In de meeste gevallen is een (lage of hoge) streekeigen haag verplicht, zodat het karakter van het woongebied groen en uitnodigend wordt.

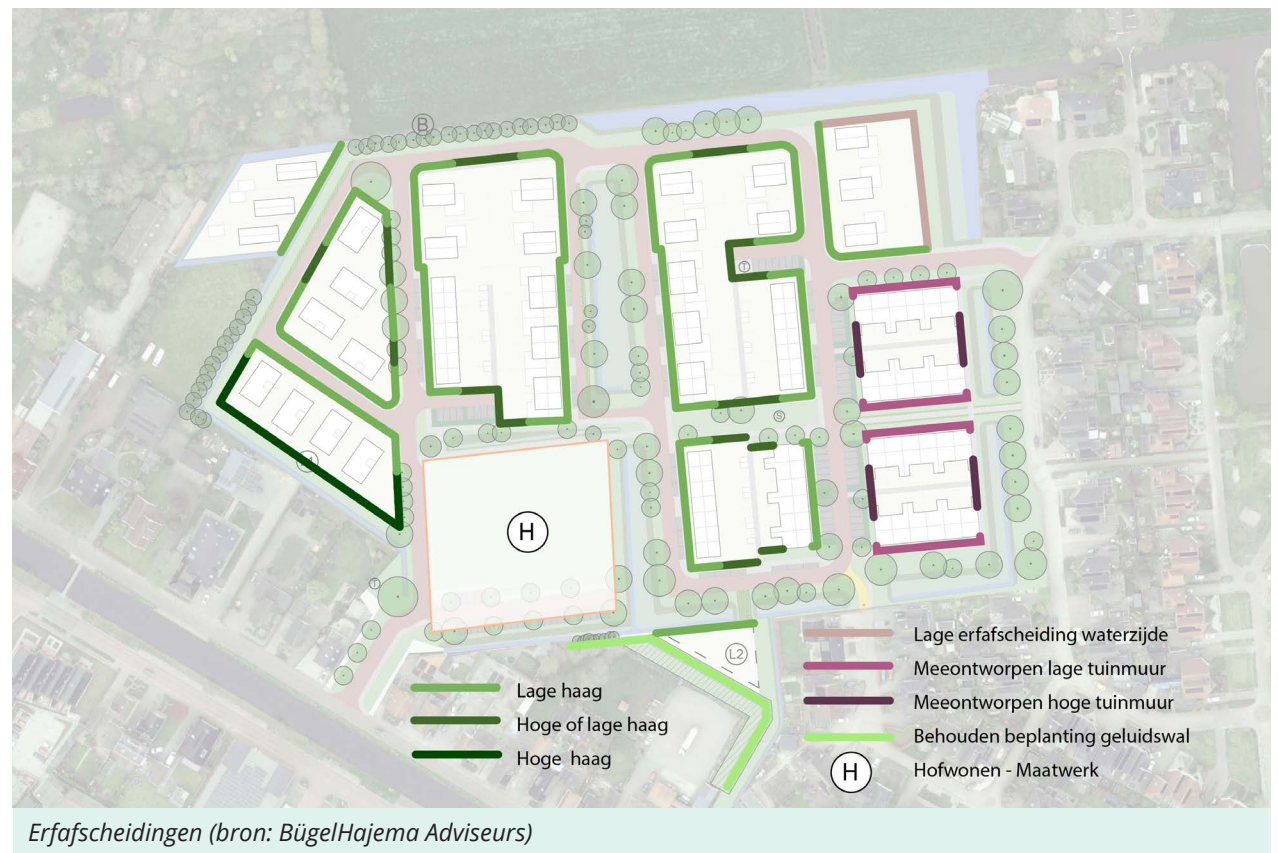
De levensloopgeschikte woningen grenzend aan de bestaande woningen aan de Vaart hebben verplicht een hoge haag i.v.m. privacy van de bestaande bewoners.

De kavels langs het water hebben aan de waterzijde een lage erfafscheiding (tuinmuur of haag) op afstand van het water (met eventueel een vlonder aan het water).

De twee clusters levensloopgeschikte, sociale huurwoningen hebben meeontworpen erfafscheidingen in de vorm van een laag muurtje aan de voorzijde en een tuinmuur aan de achterzijde.

Op de geluidwal moet de bestaande beplanting worden behouden en voor de niet aangeduide kavelgrenzen mag gekozen worden voor een haag of een hekwerk met klimplanten.

Voor 'Hofwonen' geldt maatwerk. Langs de buitenranden heeft het hof geen erfafscheiding, een meeontworpen lage tuinmuur of een lage haag. In het binnengebied is een lage haag uitgangspunt.



Voorbeelden erfafscheidingen



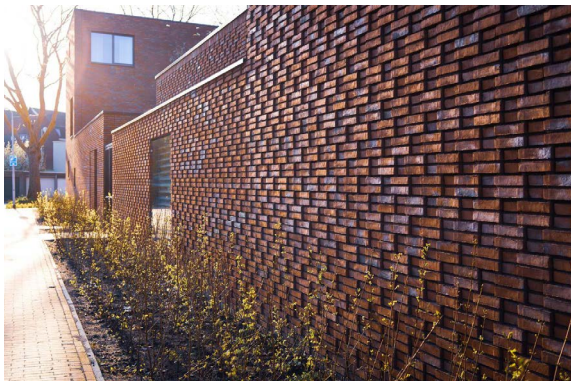
*Een strakke haag zoals: Wilde Liguster
(bron: Tuinplantenbezorgd.nl)*



*Een landschappelijke haag zoals: Meidoorn
(bron: Ten Hoven Bomen)*



*Hekwerk met klimplanten (voor de niet aangeduide
erfscheidingen, zie kaart pagina 22)
(bron: GardenGate Zeeland)*



*Tuinmuur meeontworpen met hoofdgebouw
(bron: Architectuur Maken)*



*Erfafscheiding in hetzelfde materiaal
(bron: Joop van Mourik Makelaars)*



*Natuurlijke klimplanten op hekwerk
(bron: Eindhoven Duurzaam)*



5.0 Beeldkwaliteit bebouwing

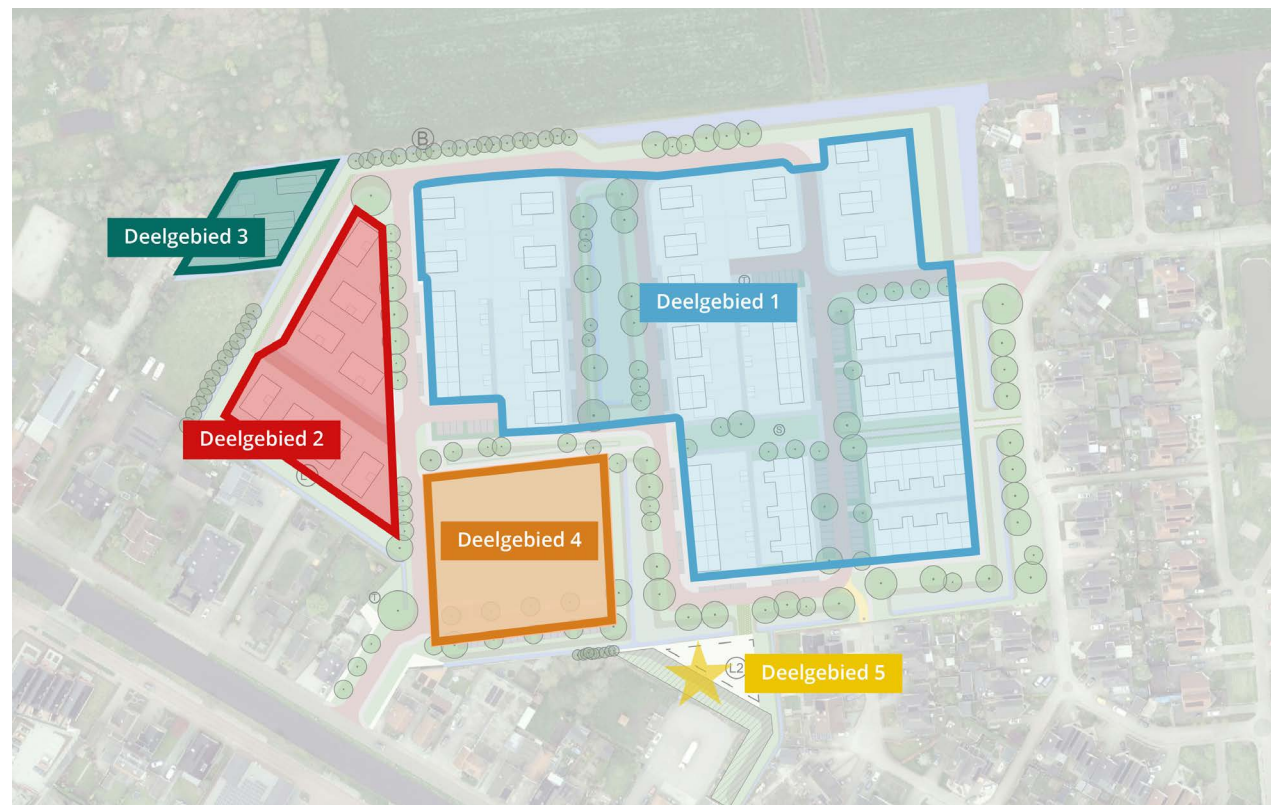
(bron: BügelHajema Adviseurs)

Deelgebieden

Ten aanzien van de beeldkwaliteit van de bebouwing is het gebied opgedeeld in vijf verschillende deelgebieden. Ieder gebied heeft een eigen karakter met bijbehorende eigenschappen.

De deelgebieden zijn:

1. Eigentijdse eengezinswoningen
2. Levensloopgeschikte woningen
3. Schuurwoningen
4. Hofwonen
5. Unieke woning

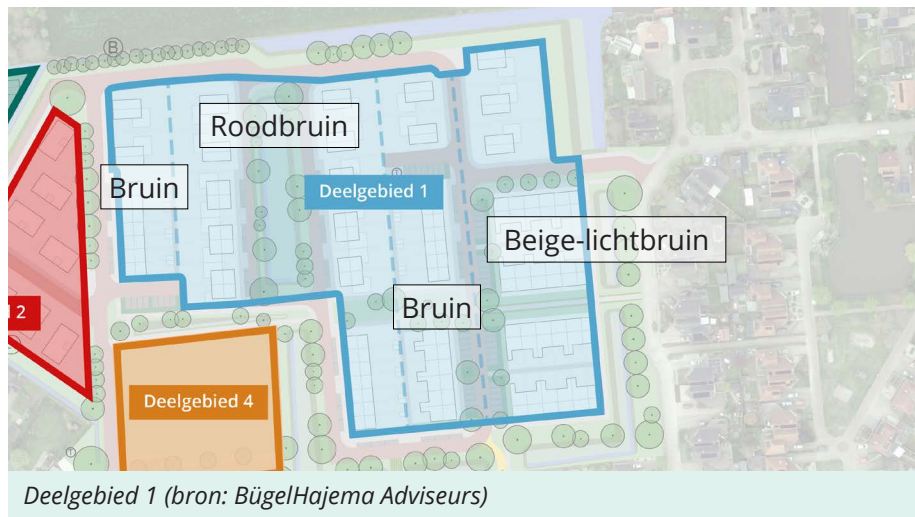


Kaart met deelgebieden (bron: BügelHajema Adviseurs)

Deelgebied 1 - Eigentijdse eengezinswoningen

Deelgebied 1 kenmerkt zich door een rustig en samenhangend woonmilieu met een eigentijdse architectuur. De architectuur is door het hele deelgebied vergelijkbaar. De variatie wordt gezocht door verschil in kleurstelling en massa (zie kaarten 'kleurstelling' en 'hoofdvorm'). De referenties zijn per kleur op een pagina gesorteerd.

In dit gebied is ruimte voor levensloopgeschikte rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. Parkeren vindt waar mogelijk plaats op eigen terrein. Overig parkeren gebeurt in de openbare ruimte.



Positionering en voorzijde

De woningen zijn overwegend op de weg georiënteerd en volgen een strakke rooilijn langs de weg (zie kaart 'oriëntatie'). Uitzondering hierop zijn de rijwoningen in het zuidoosten. Deze strook heeft een afwijkende oriëntatie en deze woningen liggen niet direct aan een weg, maar aan een graspad of voetpad.

Hoofdvorm

De hoofdvorm is maximaal twee lagen met een kap, afhankelijk van het woningtype (zie kaart 'hoofdvorm'). Op hoeken kan er ook een accent met plat dak worden toegepast. De woningen hebben een zadeldak evenwijdig aan de weg, met uitzondering van de vrijstaande woningen en de rijwoningen in de meest oostelijke strook.

Architectuur, kleur- en materiaalgebruik

De woningen hebben een eigentijds ontwerp met een variërende kleurstelling (zie kaart 'kleurstelling'). Als hoofdmateriaal wordt baksteen toegepast. Als accent kan hout of bijzonder metselwerk worden toegepast. Bij alle woningen wordt uitgegaan van een verticale geleding. Bijgebouwen sluiten in kleur en/of materiaal aan bij de woningen of zijn ondergeschikt.

Strook 1 - Beige en lichtbruin



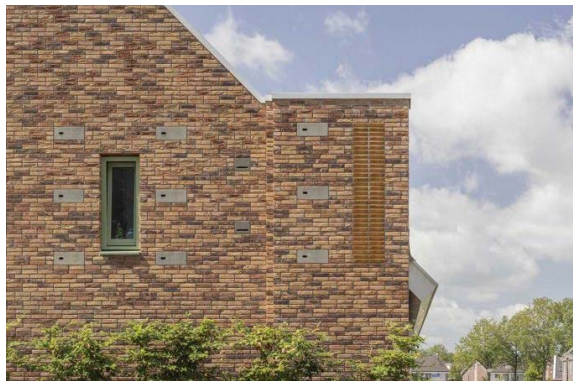
*Beige en bruine tinten
(bron: Westeneng)*



*Eigentijds ontwerp
(bron: Nieuwbouw de Wende)*



*Meeontworpen bijgebouw
(bron: Nuenen West)*



*Beeldbepalende kop heeft een accent
(bron: Nijhuis Bouw)*



*Rijwoningen hebben één laag met kap
(bron: Dillekwartier)*



*Beige tinten met houtaccent
(bron: Molenhoek)*

Strook 2 - Bruin



*Verticale geleding
(bron: Pinterest)*



*Vrijstaande woning van twee lagen met een kap
(bron: Bruining en De Reus)*



*Dubbelzijdige oriëntatie op hoeken
(bron: De Wijngaard)*



*Bruine tinten met gevelaccent
(bron: De Tippe II)*



*Bijzonder metselwerk
(bron: Hans Janssen)*



*Levensloopgeschikte rijwoning
(bron: Steenbrugge)*

Strook 3 - Roodbruin



*Eigentijds ontwerp
(bron: Nieuwbouwin Nederland)*



*Roodbruin met terughoudende kleuraccenten
(bron: Markiezen)*



*Accenten voor visuele onderbreking
(bron: Van De Watergroep)*



*Verticale geleding
(bron: De Tuinen)*



*Twee lagen met zadeldak evenwijdig aan de weg
(bron: Douma Terrein)*

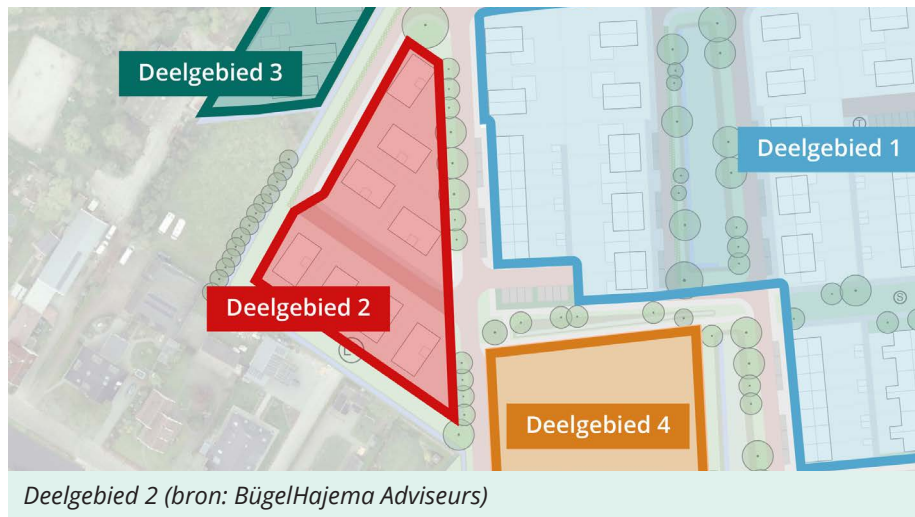


*Baksteen en hout
(bron: Strijkgroep)*

Deelgebied 2 - Levensloopgeschikte woningen

Deelgebied 2 wordt ingevuld met levensloopgeschikte woningen, ontworpen om bewoners in alle levensfasen optimaal te faciliteren. De woningen kenmerken zich door een eigentijdse en zorgvuldige vormgeving, waarbij comfort en flexibiliteit centraal staan.

Parkeren vindt plaats op eigen terrein, in de vorm van een dubbele of lange oprit. In dit deelgebied is een groene erfafscheiding extra belangrijk (zie kaart 'erfafscheidingen').



Positionering en voorzijde

De levensloopgeschikte woningen zijn op de weg georiënteerd, met een verspringende rooilijn (zie kaart 'oriëntatie'). Omdat de weg bij een deel van de woningen rondom loopt, wisselt de oriëntatie hier. Zo wordt voorkomen dat er een rij achterzijden naar één van de wegen wordt gekeerd.

Hoofdvorm

De woningen bestaan uit één laag met een plat dak met daarop een ondergeschikte opbouw met een plak dak (zie kaart 'hoofdvorm'). De opbouw beslaat maximaal 50% van de oppervlak van de begane grond. De bouwmassa's zijn kantig vormgegeven.

Architectuur, kleur- en materiaalgebruik

De woningen in het deelgebied vormen één familie. De woningen hebben een modern, eigentijds ontwerp met dieptewerking in de gevels en een strakke detaillering. De moderne architectuur wordt versterkt door gevelopeningen en accenten. Diepte in de bouwmassa wordt bijvoorbeeld gerealiseerd door terugliggende gevelelementen of overstekken. De hoofdmaterialen bestaan uit een combinatie van baksteen en hout in beige of lichtbruine kleuren (zie kaart 'kleurstelling'). Platte daken mogen worden begroeid. Bijgebouwen sluiten in kleur en/of materiaal aan bij de woningen.



*Eén laag met een plat dak als basis
(bron: Middenhof Sint Annaparochie)*



*Ondergeschikte opbouw mogelijk en terugliggende
gevelementen voor dieptewerking
(bron: Middenhof Sint Annaparochie)*



*Baksteen en hout als hoofdmaterialen en teruglig-
gende gevelementen voor dieptewerking
(bron: Sonnet Geulle)*



*Kantige bouwmassa met terugliggend gevelement
(bron: de Groene Eem)*



*Modern, eigentijds ontwerp
(bron: Bosrand Landgoed in den Houte)*

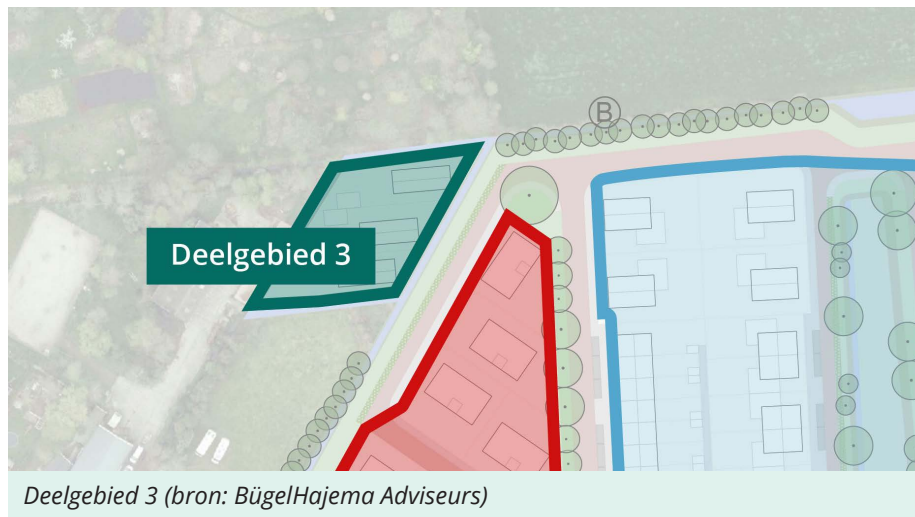


*Groene erfafscheiding en parkeren op eigen terrein
(bron: Middenhof Sint Annaparochie)*

Deelgebied 3 - Schuurwoningen

In deelgebied 3 worden langgerekte schuurwoningen vormgegeven. Het ontwerp combineert een landelijk karakter, functionaliteit en een hoogwaardige uitstraling in een moderne woning, passend in het landschap.

Parkeren vindt plaats op eigen terrein, in de vorm van een lange oprit.



Deelgebied 3 (bron: BügelHajema Adviseurs)

Positionering en voorzijde

De schuurwoningen zijn op de weg georiënteerd. Op de zuidelijke hoek heeft de woning een dubbele oriëntatie (zie kaart 'oriëntatie'). De woningen staan in een regelmatige vertanding naar de weg, waarbij de zuidoostelijke hoek van de woningen in de rooilijn staan. De zijgevels van de woningen liggen parallel aan de zijdelingse kavelgrenzen.

Hoofdvorm

De hoofdvorm is één laag met een fors, langgerekt zadeldak (zie kaart 'hoofdvorm'). De bouwmassa is langwerpig en de noklijn ligt parallel aan de zijdelingse kavelgrenzen. De forse kap zorgt voor grote dakvlakken. Het dak mag aan de achterzijde een groot overstek hebben. Aan de straatzijde is het overstek beperkt(er).

Architectuur, kleur- en materiaalgebruik

De woningen hebben een eigentijds schuurwoningontwerp met een ingetogen kleurstelling. De gevels worden gekenmerkt door een afwisseling in grote gevelopeningen en raamvlakken en gesloten delen. De achtergevel mag volledig open zijn. Donkere baksteen of zwart hout wordt toegepast (zie 'kaart met kleurstelling'). Accenten zijn in beige tinten (bijvoorbeeld naturel hout delen of rieten dak) en eventueel in mindere mate wit. Bijgebouwen sluiten in kleur en/of materiaal aan bij de woningen of zijn ondergeschikt.



Langgerekt bouwvolume met transparante gevel aan achterzijde (bron: Bouwkavelsonline)



Zwart / donker hout als hoofdmateriaal (bron: 01 Architecten)



Langgerekt bouwvolume (bron: BrandBAA)



Langgerekt bouwvolume met transparante gevel en groot dakoverstek aan de achterzijde (bron: Presolidhome)



Zwart / donker hout als hoofdmateriaal en beperkt overstek aan de straatzijde (bron: Selekthuis)

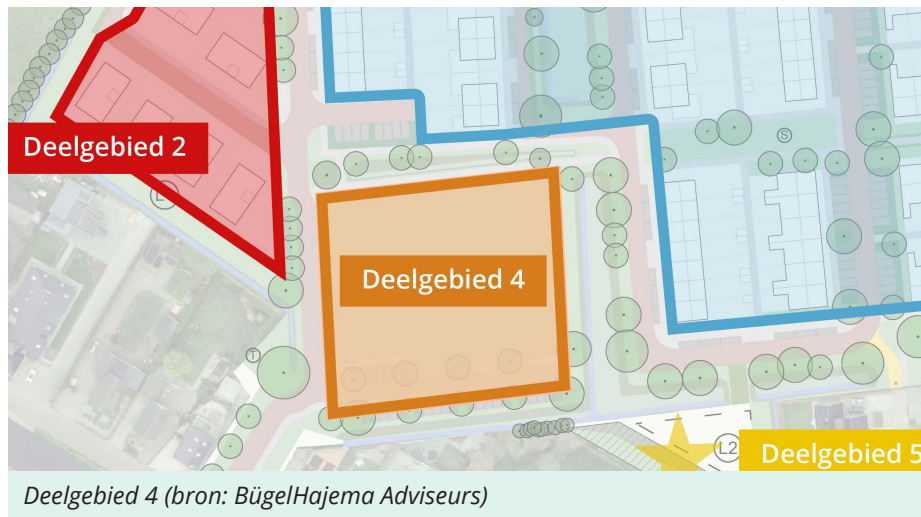


Beperkt dakoverstek aan de voorzijde (bron: Luxvilla)

Deelgebied 4 - Hofwonen

De woningen in Deelgebied 4 worden gerealiseerd in de structuur van een hofje. Dit zorgt voor een groene, beschutte en sociale woonomgeving. Het ontwerp richt zich op lage, levensloopgeschikte woningen, waarbij variatie en samenhang centraal staan. Het doel is een gevarieerd straatbeeld te creëren, zonder dat de architectuur haar eenheid verliest. Hier is extra aandacht voor het ontwerp en de plaatsing van bergingen noodzakelijk.

De erfafscheidingen zijn maatwerk en zijn laag om interactie tussen de bewoners te bevorderen. Parkeren vindt geclusterd plaats, buiten het hofje, aan de zuidzijde.



Positionering en voorzijde

De oriëntatie is maatwerk. De woningen zijn met voorgevels richting de openbare ruimte georiënteerd en hebben representatieve gevels aan het binnengebied (zie kaart 'oriëntatie'). De woningen staan in een hofje met een gezamenlijke, groene binnenruimte.

Hoofdvorm

De woningen bestaan maximaal uit 1 laag met een kap (zie kaart 'hoofdvorm'). Ondergeschikt kan er als een hoekaccent 1,5 tot 2 lagen met kap worden toegepast, waarbij er bijvoorbeeld ruimte is voor woningen op de verdieping. De woningen hebben een zadeldak dat evenwijdig aan de weg of aangrenzende groenstrook loopt.

Architectuur, kleur- en materiaalgebruik

De woningen hebben een eigentijds ontwerp met een aardse kleurstelling (zie kaart 'kleurstelling'). Als hoofdmateriaal wordt een bruine baksteen toegepast maar de woningen mogen hiervan afwijken en duurzame / biobased materialen zoals hout gebruiken. Ook groene daken zijn toegestaan. Bijgebouwen zijn meeontworpen en sluiten in kleur en/of materiaal aan bij de woningen.



*Wonen in een hofje
(bron: T Luwe Land)*



*Eén laag met kap en een hoekaccent
(bron: zaakvannn.nl/emmeloord-emmelhage)*



*Aardse tinten
(bron: Koppes Makelaardij)*



*Groene daken mogelijk
(bron: Samen Biobased Bouwen)*



*Hout of biobased materialen
(bron: FASadE)*

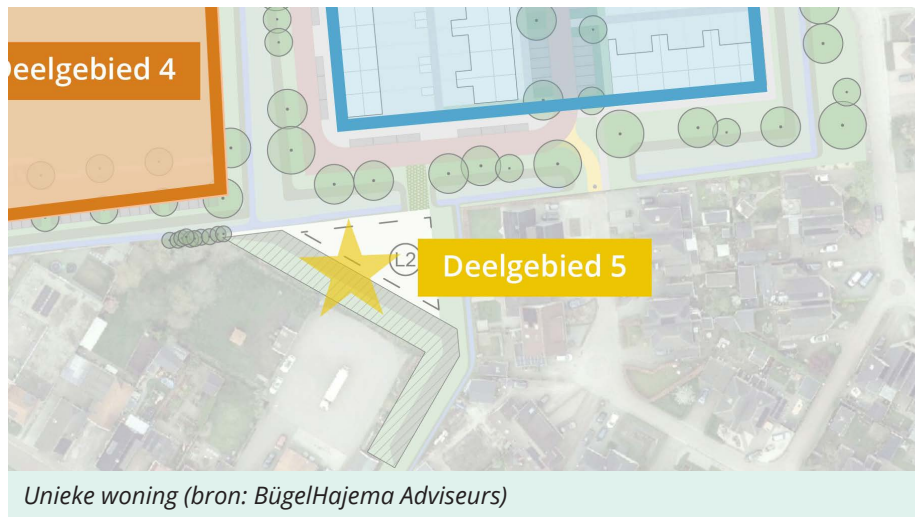


*Representatieve zijde naar de openbare ruimte
(bron: Erven Hoef en Haag)*

Deelgebied 5 - Unieke woning

Binnen het plangebied is één woning gesitueerd op een bijzondere eigen plek aan de buitenrand van het plangebied. De achterste erfgrens van de kavel wordt gevormd door een met struiken en bomen begroeide geluidswal (zie kaart 'erfafscheidingen').

Vanwege de unieke positie en vorm wordt voor deze kavel een afwijkende, meer expressieve architectonische invulling gevraagd. De architectuur mag zich onderscheiden, maar een ingetogen kleurstelling is uitgangspunt. Parkeren vindt plaats op eigen erf, met ruimte voor minimaal 2 auto's.



Unieke woning (bron: BügelHajema Adviseurs)

Positionering en voorzijde

De unieke woning is georiënteerd richting de weg aan de noordzijde (zie kaart 'oriëntatie'). De positionering op de kavel is vrij.

Hoofdvorm

De woning bestaat uit maximaal 1 laag met flauwe kap, flauw hellend dak of plat dak. De vorm van de woning is vrij.

Architectuur, kleur- en materiaalgebruik

De woning heeft een eigentijds, hoogwaardig ontwerp. De architectuur van de woning mag zich onderscheiden. Een hoogwaardige, eigentijdse uitstraling staat voorop.

In het ontwerp is sprake van een ingetogen kleurstelling (zie kaart 'kleurstelling'). Donkere baksteen of zwart hout wordt toegepast. Accenten zijn in beige tinten (bijvoorbeeld naturel houten delen). Bijgebouwen sluiten in kleur en/of materiaal aan bij de woningen of zijn ondergeschikt.



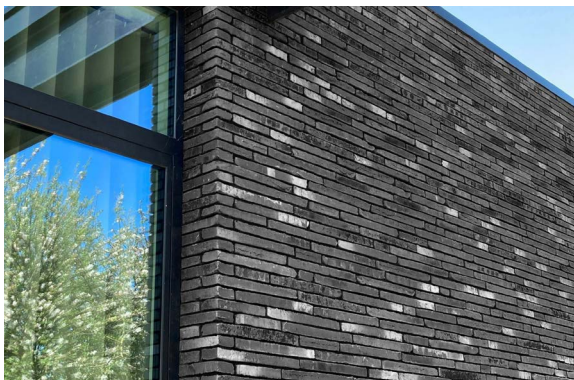
(bron: Stedenbouw & Architectuur)



(bron: Archdaily)



(bron: One Kindedesign)



(bron: Wienerberger)



(bron: Pinterest)



(bron: Archdaily)



6.0 Beeldkwaliteit openbare ruimte

(bron: Heijmans)

Uitgangspunten voor de openbare ruimte

De nieuwe woonwijk krijgt twee aansluitingen op het bestaand bebouwd gebied. Via de strokenverkaveling worden deze aansluitingen met een lus aan elkaar verbonden. Het gebied wordt ingericht als een 30 km/uur-zone. De inrichting heeft een dorpse uitstraling. Bij wegen die niet langs een watergang liggen, wordt de afwatering zichtbaar geïntegreerd in het straatprofiel. Bomen van verschillende soorten en groottes zijn verspreid gesitueerd langs de wegen. Dit zorgt voor een gevarieerd beeld. Tegelijkertijd verkleinen de bomen de visuele ruimte van de straat en hebben daarmee een snelheidsremmende werking.

De waterbergende laagten en de groene randen zorgen voor natuurlijke buffers naar de bestaande bebouwing. Ook is er tussen de woningen ruimte voor openbaar groen en/of speelplekken. Er worden natuurlijke speelelementen geïntegreerd in de groene zones en in droogvallende laagten. In de groene zones wordt een mix van inheemse en gecultiveerde soorten toegepast. Hierdoor wordt er bijgedragen aan het vergroten van de biodiversiteit en tegelijkertijd ontstaat er een divers beeld van kleuren door de seizoenen heen.

Bestaande watergangen worden behouden. De waterbergende laagten en watergangen krijgen wisselende taluds met natuurvriendelijke oevers die rijk begroeid worden. Dit versterkt de beleefbaarheid en heeft ook meerwaarde voor ecologie. Mogelijk worden er aan de noordrand ecologische maatregelen, bestaande uit extra opgaande beplanting (bomen en struiken) genomen.

Regels vormgeving straten

- Rijbaan uitvoeren in betonstraatstenen, soms gecombineerd met grasbetonstenen
- Parkeerplaatsen uitvoeren in grasbetonstenen
- Parkeren zoveel mogelijk geclusterd, ingepast met hagen
- Kleuren en materialen passend bij de naastgelegen wijk
- Wegen langs watergangen of laagten liggen op één oor; bij overige wegen waterafvoer zichtbaar integreren in straatprofiel
- Fietspad afsluiten voor autoverkeer door gebruik van natuurlijke materialen zoals zwerfkeien of struiken

Regels voor groen

- Mix van inheemse kruiden en gecultiveerde planten (heesters)
- Gebruik van bodemgeschikte boomsoorten
- Variatie in het sortiment voor een divers groenbeeld
- Inspelen op de seizoenen
- Beplanting inzetten als natuurlijke afscheiding
- De openbare ruimte daagt uit om te spelen, bewegen en ontmoeten in het groen (speelelementen en bankjes)

Regels water en oevers

- Toepassen van natuurvriendelijke oevers met beplanting
- Water en waterbergende laagten zijn beleefbaar
- Water en spelen gaan hand in hand
- Beplanting is bestand tegen water en droogte (bufferzone)
- Hemelwater oppervlakkig en beleefbaar afvoeren



*Parkeren omringd door een haag
(bron: BügelHajema Adviseurs)*



*Zichtbare waterafvoer
(bron: Nanda Sluijsmans)*



*Grasbetonstenen voor parkeervakken
(bron: Marlux)*



*Gebruik van keien voor fietspad
(bron: Gemeente Deventer)*



*Voetpaden/wegen uitvoeren in betonstraatstenen
(bron: Sion Parck)*



*Betonstraatstenen in traditionele kleurstelling
(bron: Van der Sanden)*



*Natuurlijk spelen in laagte
(bron: Nieuwbouw.nl)*



*Variatie aan sortiment
(bron: Wilgenpoort)*



*Stapstenen in natuurvriendelijke laagte
(bron: ATKB)*



*Groenzone tussen woningen
(bron: Lent Stelt Zuid)*



*Kruidenrijke laagte
(bron: Bell Philips)*



*Drooggevalle laagte met speelmogelijkheden
(bron: Issuu)*



Bijlage

Regels voor omgevingskwaliteit

Per deelgebied zijn er ten aanzien van de beeldkwaliteit ook specifieke regels opgesteld die opgenomen worden in het omgevingsplan. Deze regels worden uitgesplitst per thema:

- Plaatsing
- Hoofdvorm
- Aanzicht
- Opmaak
- Kavel

De volgende pagina's bevatten deze specifieke regels per deelgebied. Bij sommige regels wordt verwezen naar de kaarten uit hoofdstuk 4.

Deelgebied 1 - Eigentijdse eengezinswoningen

Plaatsing

- Levensloopgeschikte rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen
- Rechte rooilijnen

Hoofdvorm

- Maximaal 2 lagen met kap (zie kaart 'hoofdvorm')
- Zadelkap overwegend met nok evenwijdig aan de weg, met uitzondering van vrijstaande woningen en de rijwoningen in de meest oostelijke strook
- Accenten toegestaan om bouwmassa's visueel op te breken

Aanzicht

- Eigentijds ontwerp met een verticale geleding
- Oriëntatie woningen (zie kaart 'oriëntatie')
 - De aangegeven voor- en zijgevels hebben een duidelijke oriëntatie op de openbare ruimte/omgeving
 - De aangegeven representatieve gevels zijn zorgvuldig vormgegeven en zijn niet volledig gesloten
- Woningen hebben geen of een beperkt dakoverstek
- Aan- en uitbouwen zijn meeontworpen
- Bijgebouwen zijn meeontworpen of ondergeschikt

Opmaak

- Hoofdmateriaal voor de gevels is baksteen
- Variatie aan kleurtinten per strook (zie kaart 'kleurstelling')
- Terughoudende kleuren voor bouwdelen als kozijnen en deuren
- Antraciete dakbedekking
- Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn in kleur- en/of materiaal gelijk aan het hoofdgebouw, of ondergeschikt

Kavel

- Voor erfafscheidingen gelden regels (zie kaart 'erfafscheidingen')
 - Meeontworpen tuinmuur: een laag muurtje van 0,6 tot 1,0 meter aan de voorzijde en een tuinmuur (eventueel met groene elementen) van 1,80 tot 2,0 meter aan de achterzijde in de kleur- en het materiaal van de woningen
 - Lage haag voorzijde: beheerhoogte 0,8 tot 1,0 meter
 - Waterzijde: lage erfafscheiding (tuinmuur of haag) van maximaal 1,0 meter op minimaal 2,0 meter afstand van het water (met eventueel een vlonder aan het water)
 - Hoge of lage haag zij- en achterzijde: beheerhoogte 0,8 tot 2,0 meter
 - Overige erfafscheidingen bij voorkeur uitvoeren als haag of hekwerk met klimplanten van maximaal 2,0 meter hoog
 - Hagen worden uitgevoerd in een streekeigen sortiment, passend bij de ondergrond
- Bij twee-onder-een-kapwoningen, vrijstaande woningen en hoekwoningen (zoveel mogelijk) parkeren op eigen erf

Deelgebied 2 - Levensloopgeschikte woningen

Plaatsing

- Vrijstaande levensloopgeschikte woningen
- Verspringende voorgevelrooilijn met wisselende oriëntatie naar de omliggende wegen

Hoofdvorm

- 1 laag met opbouw en een plat dak (zie kaart 'hoofdvorm')
- De opbouw is ondergeschikt en beslaat maximaal 50% van het oppervlak van de begane grond
- Kantige vormbehandeling

Aanzicht

- Alle woningen vormen één familie
- De woningen hebben een modern, eigentijds ontwerp
- Balans tussen horizontale en verticale geleding
- Het gevelontwerp wordt gekenmerkt door dieptewerking en/of overstekken
- Oriëntatie woningen (zie kaart 'oriëntatie')
 - De aangegeven voor- en zijgevels hebben een duidelijke oriëntatie op de openbare ruimte/omgeving
 - De aangegeven representatieve gevels zijn zorgvuldig vormgegeven en zijn niet volledig gesloten
- Aan- en uitbouwen zijn meeontworpen
- Bijgebouwen zijn meeontworpen of ondergeschikt

Opmaak

- Hoofdmaterialen zijn baksteen en hout
- Beige en lichtbruine kleurtinten (zie kaart 'kleurstelling')
- Terughoudende kleuren voor bouwdelen als kozijnen en deuren
- Groen dak mogelijk
- Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn in kleur- en/of materiaal gelijk aan het hoofdgebouw
- De strakke detaillering versterkt de architectuur

Kavel

- Voor erfafscheidingen gelden regels (zie kaart 'erfafscheidingen')
 - Lage haag voorzijde: beheerhoogte 0,8 tot 1,0 meter
 - Hoge haag zij- en achterzijde: beheerhoogte 1,8 tot 2,0 meter
 - Overige erfafscheidingen bij voorkeur uitvoeren als haag of hekwerk met klimplanten van maximaal 2,0 meter hoog
 - Hagen worden uitgevoerd in een streekeigen sortiment, passend bij de ondergrond
- Parkeren vindt plaats op eigen erf

Deelgebied 3 - Schuurwoningen

Plaatsing

- Vrijstaande woningen
- De dichtstbij gelegen hoek van de woningen staan in de rooilijn, voorgevels in een vertanding naar de weg gekeerd

Hoofdvorm

- Maximaal 1 laag met hoge kap (zie kaart 'hoofdvorm')
- Zadelkap, met de nokrichting parallel aan de zijdelingse kavelgrens
- Lage gootlijn
- Aan de achterzijde is een fors dakoverstek toegestaan. Aan de straatzijde is sprake van een beperkt(er) dakoverstek

Aanzicht

- Eigentijds schuurwoningontwerp
- De gevels worden gekenmerkt door een afwisseling in grote gevelopeningen en raamvlakken en gesloten delen; De achtergevel mag volledig open zijn.
- Oriëntatie woningen (zie kaart 'oriëntatie')
 - De aangegeven voor- en zijgevels hebben een duidelijke oriëntatie op de openbare ruimte/omgeving
- Aan- en uitbouwen zijn meeontworpen
- Bijgebouwen zijn meeontworpen of ondergeschikt

Opmaak

- Hoofdmaterialen zijn baksteen en/of hout
- Donkere kleurtinten, zoals antraciet of zwart (zie kaart 'kleurstelling')
- Accenten in beige of wit
- Terughoudende kleuren voor bouwdelen als kozijnen en deuren
- Grote raamvlakken
- Rieten dak mogelijk, anders antraciete dakbedekking
- Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn in kleur- en/of materiaal gelijk aan het hoofdgebouw, of ondergeschikt

Kavel

- Voor erfafscheidingen gelden regels (zie kaart 'erfafscheidingen')
 - Lage haag voorzijde: beheerhoogte 0,8 tot 1,0 meter
 - Overige erfafscheidingen bij voorkeur uitvoeren als haag of hekwerk met klimplanten van maximaal 2,0 meter hoog (of achterwege laten)
 - Hagen worden uitgevoerd in een streekeigen sortiment, passend bij de ondergrond
- Parkeren vindt plaats op eigen erf

Deelgebied 4 - Hofwonen

Plaatsing

- Levensloopgeschikte woningen
- De bebouwing vormt een hof
- De rooilijn volgt de wegen en de groenstructuren

Hoofdvorm

- Eén laag met kap, met als accent anderhalf tot twee lagen met kap (zie kaart 'hoofdvorm')
- Zadelkap of samengestelde lessenaarskappen met een nokrichting evenwijdig aan de lengterichting van de bouwvolumes

Aanzicht

- Eigentijds ontwerp
- De woningen zijn met een voorgevel naar buiten gericht
- De oriëntatie woningen is maatwerk (zie kaart 'oriëntatie')
 - De gevels langs de buitenranden worden als voorgevels vormgegeven met een duidelijke oriëntatie op de openbare ruimte/omgeving
 - Langs de buitenranden is aandacht voor de vormgeving van de buitenhoeken
 - De gevels in het binnengebied van het hof hebben een representatieve uitstraling
- Aan- en uitbouwen zijn meeontworpen
- Bijgebouwen zijn meeontworpen of ondergeschikt

Opmaak

- Hoofdmaterialen zijn baksteen, hout of biobased materialen
- Aardse en bruine kleurtinten (zie kaart 'kleurstelling')
- Terughoudende kleuren voor bouwdelen als kozijnen en deuren
- Antraciete dakbedekking
- Duurzame oplossingen zoals groene daken toegestaan
- Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn meeontworpen en zijn in kleur- en/of materiaal gelijk aan het hoofdbouw

Kavel

- Voor erfafscheidingen geldt maatwerk (zie kaart 'erfafscheidingen')
 - Langs de buitenranden heeft het hof geen erfafscheiding, een meeontworpen lage tuinmuur of een lage haag
 - In het binnengebied is een lage haag uitgangspunt
 - Hagen worden uitgevoerd in een streekeigen sortiment, passend bij de ondergrond
 - Hagen hebben een beheerhoogte van 0,8 tot 1,0 meter
 - Een tuinmuur heeft een hoogte van 0,6 tot 1,0 meter
- Parkeren vindt geclusterd plaats en is ingepast met hagen

Deelgebied 5 - Unieke woning

Plaatsing

- Vrijstaande woning
- Plaatsing op kavel is vrij

Hoofdvorm

- Eén laag met flauwe kap, flauw hellend dak, of plat dak (zie kaart hoofdvorm')
- Vormgeving hoofdvorm is vrij

Aanzicht

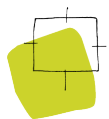
- Eigentijds, hoogwaardig ontwerp
- Oriëntatie woning (zie kaart 'oriëntatie')
 - De aangegeven voorgevel heeft een duidelijke oriëntatie op de openbare ruimte/omgeving
- Aan- en uitbouwen zijn meeontworpen
- Bijgebouwen zijn meeontworpen of ondergeschikt

Opmaak

- Hoofdmaterialen zijn baksteen of hout
- Donkere kleurtinten (zie kaart 'kleurstelling')
- Accenten in beige tinten
- Terughoudende kleuren voor bouwdelen als kozijnen en deuren
- Duurzame oplossingen zoals groene daken toegestaan
- Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn meeontworpen en zijn in kleur- en/of materiaal gelijk aan het hoofdgebouw

Kavel

- Voor erfafscheidingen gelden regels (zie kaart 'erfafscheidingen')
 - Lage haag voorzijde: beheerhoogte 0,8 tot 1,0 meter
 - Overige erfafscheidingen bij voorkeur uitvoeren als haag of hekwerk met klimplanten van maximaal 2,0 meter hoog
 - Behouden beplanting geluidswal
 - Hagen worden uitgevoerd in een streekeigen sortiment, passend bij de ondergrond
- Parkeren vindt plaats op eigen erf



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving