

Binnenveld 1 Genemuiden

Beeldkwaliteitsplan
Concept september 2023

Versie 14-09-2023

INBO

Inhoudsopgave

1	Inleiding	p. 4
	Proefverkaveling	p. 6
2	Stedenbouwkundig plan	p. 8
3	Uitgangspunten beeldkwaliteit	p. 10
4	Ontwerprichtlijnen	p. 16
	Beeldkwaliteitsgroep 1a	p. 16
	Beeldkwaliteitsgroep 1b	p. 18
	Beeldkwaliteitsgroep 2	p. 20
	Beeldkwaliteitsgroep 3	p. 22
	Beeldkwaliteitsgroep 4	p. 24

1. Inleiding

Locatie Binnenveld 1

Om de komende jaren aan de woningbehoefte in de gemeente Zwartewaterland te voorzien, is aan de zuidrand van Genemuiden de nieuwe woonwijk 'Binnenveld 1' gepland.

Het gebied is gelegen tussen enkele karakteristieke landschapselementen:

- 1 het openwater van 'Het Varkensgat' aan de westzijde;
- 2 een sportcomplex (tennisbaan, voetbalvelden en zwembad) aan de noordwestelijke zijde;
- 3 aan de zuidzijde de volkstuinten van Genemuiden;
- 4 met ten zuiden daarvan de Randweg;
- 5 de Krommesteeg aan de oostzijde;
- 6 het woon-zorgcomplex 'Muiderheim' aan de noordoostzijde;
- 7 de woonwijk Binnenlanden aan de noordzijde van het plangebied;
- 8 en tenslotte verder ten zuiden van het plangebied het grotendeels open landschap van de polder Mastenbroek.

Locatie Binnenveld 2

Aan de oostzijde aan de overzijde van de Krommesteeg bevindt zich het gebied Binnenveld 2. Dit gebied is aangewezen als mogelijke toekomstige woonlocatie, maar hier zijn nog geen plannen voor. In de planvorming voor Binnenveld 1 is en wordt rekening gehouden met een toekomstige aansluiting op Binnenveld deel 2.

Beeldkwaliteitsplan als vervolgstap in de uitwerking van Binnenveld 1

In 2022 is het stedenbouwkundig plan voor Binnenveld 1 opgeleverd. Dit plan is opgesteld door de gemeente Zwartewaterland en INBO in samenspraak met omwonenden, de gezamenlijke initiatiefnemers van drie woonzorggroepen, leden van de volkstuinvereniging De Vruuters en andere belanghebbenden en belangstellenden. Het stedenbouwkundig plan geeft inzicht in de structuur van het toekomstige gebied en een mogelijke uitwerking. Deze uitwerking wordt ook wel een proefverkaveling genoemd (zie volgende pagina's).

De proefverkaveling vormde de basis voor ruimtelijke/ functionele toetsing, financiële toetsing en het opstellen van het globale bestemmingsplan. Als vervolgstap in de uitwerking van het Binnenveld 1 worden een beeldkwaliteitsplan (BKP) en inrichtingsplan openbare ruimte opgesteld. Voorliggende document betreft het beeldkwaliteitsplan.

Inhoud beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan fungeert als ruimtelijk kader dat aan de hand van beeld en tekst duidelijk maakt hoe de voorgenomen ontwikkeling eruit moet komen te zien.

Eerst volgt een korte beschrijving van het eerder opgestelde stedenbouwkundig plan. Vervolgens komen de uitgangspunten voor beeldkwaliteit aan bod. Deze resulteren in ontwerprichtlijnen voor de beeldkwaliteit van de architectuur. Een reeks ontwerprichtlijnen en referentiebeelden dienen ertoe architecten te helpen, inspireren en enthousiasmeren bij het binnen de vastgestelde kaders ontwerpen van het uitgeefbaar gebied en de overgangen daarvan naar het openbaar gebied. Deze richtlijnen dienen ook als toetsingskader voor de gemeente.

De ontwerprichtlijnen beeldkwaliteit architectuur volgen de thema's:

- Massa, bouwhoogte en dakvorm
- Kleur- en materiaalgebruik
- Positionering en oriëntatie
- (Buitenruimtes en) Erfafscheiding
- Parkeeroplossing
- Biodiversiteit





1. Inleiding


Proefverkaveling


De proefverkaveling vormde de basis voor ruimtelijke/ functionele toetsing, financiële toetsing en het opstellen van het globale bestemmingsplan.


Legenda


 Zorginitiatief
78 woningen

 Appartementen senioren (koop)
62 woningen

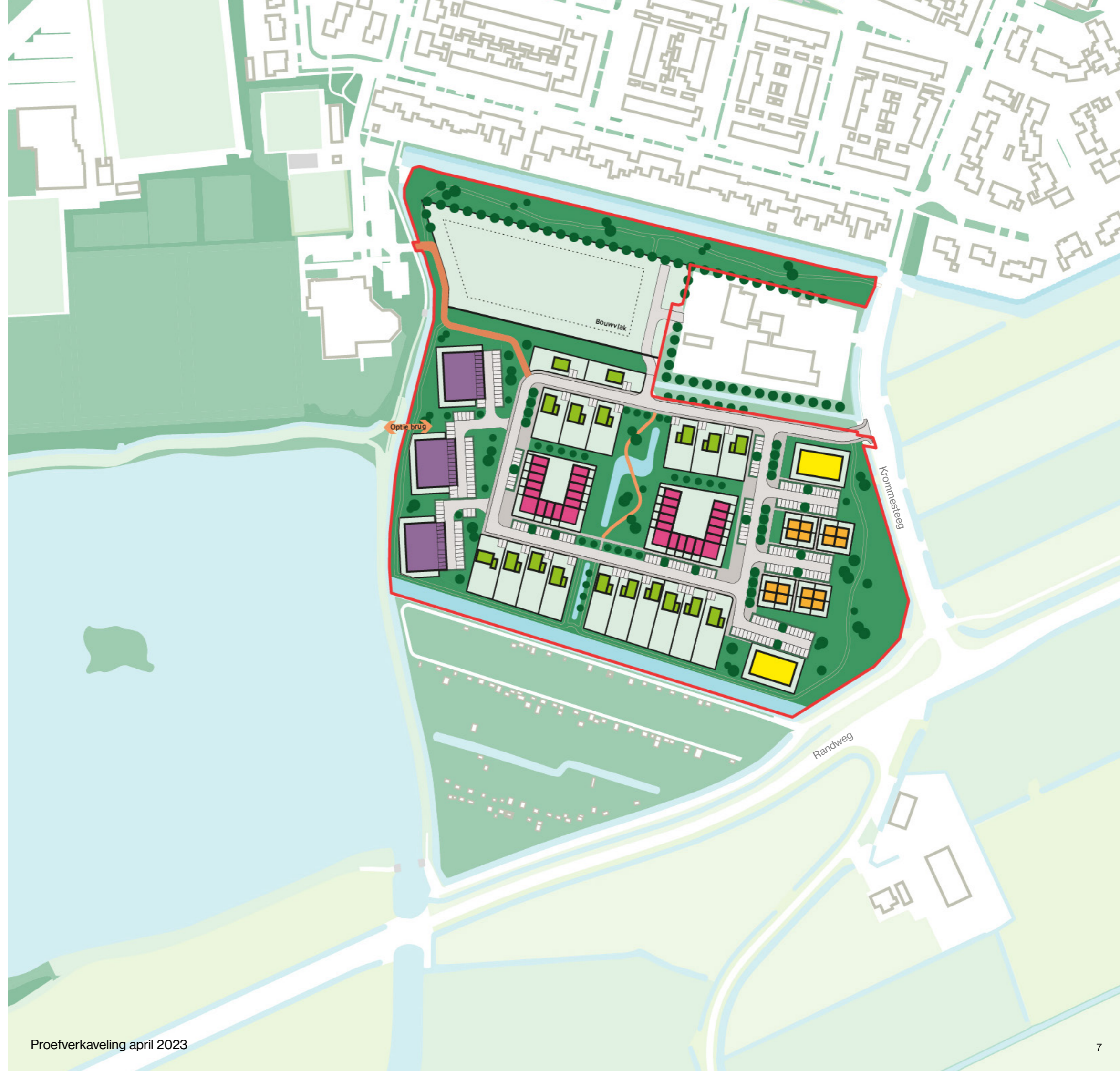
 Hofjeswoningen senioren (koop)
27 woningen

 Vrije kavels luxe (koop)
18 woningen

 Rug-aan-rug woningen starters (koop)
16 woningen

 Appartementen starters (koop)
42 woningen

Totaal
243 woningen



2. Stedenbouwkundig plan

De ruimtelijke opzet voor Binnenveld 1 gaat uit van wonen binnen een landschappelijk raamwerk van groen en water. Het uitgangspunt is om een zachte overgang van polder naar woongebied te bereiken.

Ontspannen wonen in het landschap en woonzorg'erven'

In de wijk zijn straks twee gebieden te herkennen: het woongebied en het woonzorggebied. Het woongebied kenmerkt zich door een ontspannen opzet van woningen in het landschap. Het woonzorggebied wordt gevormd door twee met bomen omzoomde 'erven': het eerste erf is het bestaande woonzorg complex Muiderheim en hieraan wordt een tweede erf met een nieuw zorginitiatief toegevoegd.

Ontsluiting en parkeren

De wijk wordt ontsloten via de Krommesteeg. Alle woningen zijn bereikbaar via één lusvormige straat. Het grootste deel van het parkeren is georganiseerd in parkeercoffers, zoveel mogelijk uit het zicht en op loopafstand van de woningen. Langs de straat zijn ook enkele parkeerplekken te vinden, voornamelijk voor bezoekersparkeren. Bewoners van vrije kavels parkeren op eigen terrein.

De straat wordt zo groen mogelijk ingericht met beplanting en bomen, volgens het principe 'groen, tenzij...'. Alleen waar nodig wordt verharding toegepast.

Doelgroepen en woningtypologieën

Er is sprake van een gedifferentieerd woningbouwprogramma bedoeld voor uiteenlopende doelgroepen.

Het zorginitiatief betreft een woon-zorgvoorziening met daarbij dagbestedingsmogelijkheden, waarbij ruimte is voor een aantal (ondersteunende) voorzieningen. Het voornemen betreft 78 zorgwoningen/ woon-zorgeenheden, die worden gerealiseerd als begeleid (sociaal)wonen/bijzondere woonvorm voor hulpbehoevenden.

Het woongebied heeft als doelgroepen (door)starters, gezinnen en senioren. In de proefverkaveling zijn hier hofjeswoningen, rug-aan-rugwoningen, vrijstaande woningen en appartementen te zien.

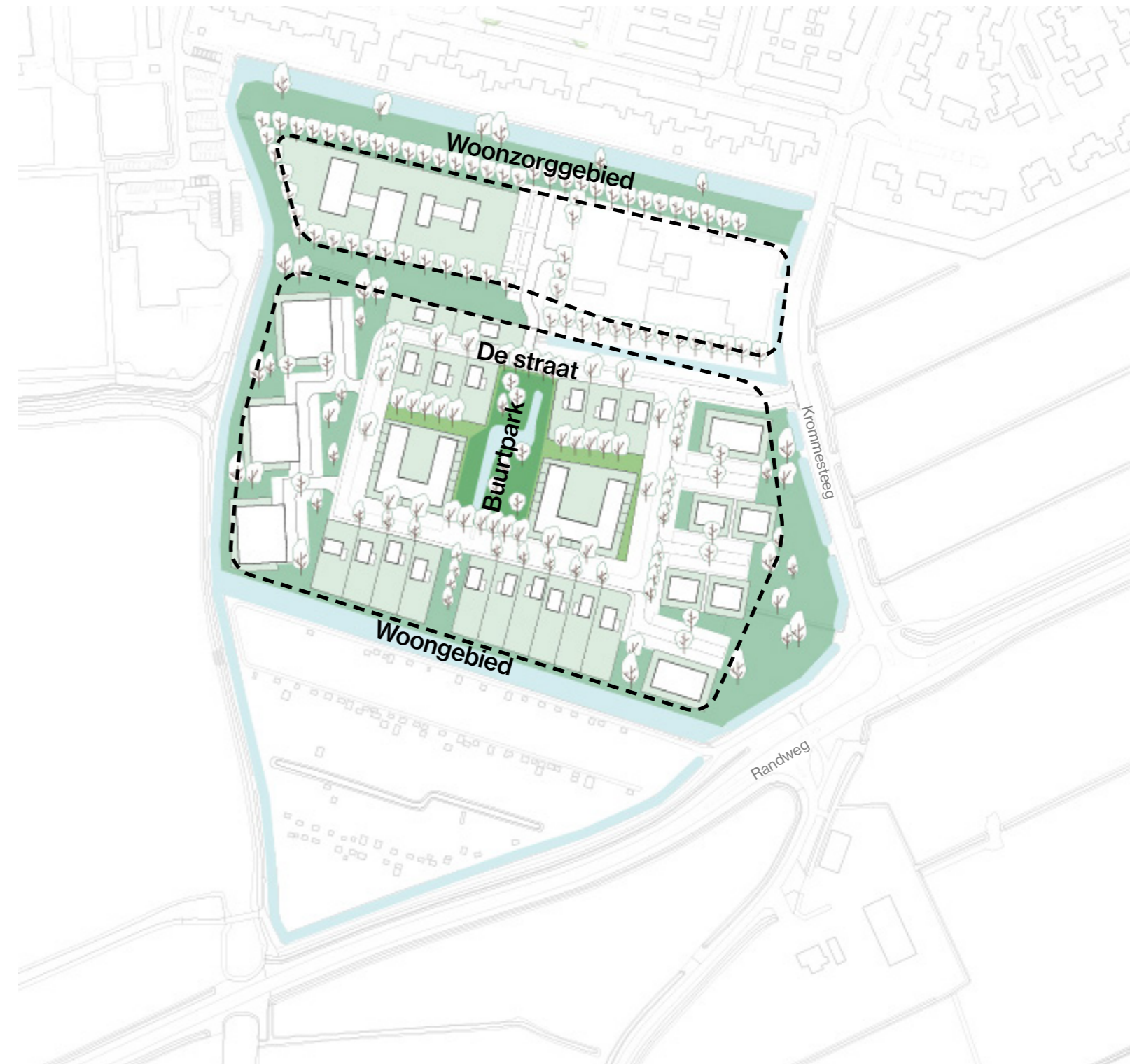
De hogere, gestapelde bebouwing (4 tot 5 bouwlagen) bevindt zich aan de kant van het Varkensgat en de Randweg/de Krommesteeg. De lagere bebouwing (maximale goothoogte 6 meter) is vooral in het midden van het gebied te vinden. De bebouwing in het woonzorggebied heeft een maximale bouwhoogte van 8 meter en behoudt enige afstand tot de noordelijke plangrens, om zo te zorgen voor een zorgvuldige overgang naar de bestaande bebouwing aan de rand van het gebied.

Groene randen, groen- en bomenstructuur en buurtpark

Het woon- en woonzorggebied worden verbonden door de groen- en bomenstructuur. De randen rondom de gehele wijk vormen een groene zone met beplanting, water en fiets- en wandelpaden. Zo wordt bijgedragen aan de zachte overgang van polder naar woongebied te bereiken. Deze groene zone bouwt voort en sluit aan op bestaande kwaliteiten van de locatie, zoals een wandelroute rond het Varkensgat. De watergangen rondom worden behouden en op sommige plekken verbreed. De mogelijkheid voor het toevoegen van een brug naar het wandelpad rond het Varkensgat wordt verkend. Een fijnmazige groen- en wandelpadenstructuur tussen de woningen door verbindt het centraalgelegen 'buurtpark' met het groen rondom. Het groen en water rondom en het buurtpark bieden de bewoners volop de ruimte voor ontmoeting, spelen, sporten en ook rust.

Toekomstbestendig

Een fijne leefomgeving is ook een toekomstbestendige leefomgeving waarin rekening wordt gehouden met klimaatadaptatie, biodiversiteit en duurzame energievoorziening. Met het groen en water in de wijk, en de keuzes die zullen volgen voor de verdere inrichting van deze gebieden, wordt nadrukkelijk rekening gehouden met klimaatadaptatie en het versterken van de lokale biodiversiteit. Zowel op openbaar gebied als op de particuliere kavels. Hierover worden eisen opgenomen in het inrichtingsplan en in de kaveluitgifte.



Conceptuele weergave van de stedenbouwkundige opzet van de wijk. Programma en positionering gebouwen is indicatief (proefverkaveling).

3. Uitgangspunten voor beeldkwaliteit

Zachte overgang van polder naar woongebied met ingetogen architectuur

Het uitgangspunt is een zachte overgang van polder naar woongebied. Het woongebied kenmerkt zich door een ontspannen dorpse opzet van woningen in het landschap. Door de grote diversiteit aan woningtypen die voor Binnenveld 1 is voorzien, is samenhang in architectuur belangrijk. Samenhang in architectuur versterkt ook het landschap als drager van de wijk. De architectuur is ingetogen en rustig in vormtaal en krijgt een eenduidig kleur- en materiaalgebruik.

Zo vormen de individuele gebouwen samen een herkenbare familie en wordt tegelijkertijd een rustig beeld gecreeërd gezien van buitenaf. Inspiratie voor kleur- en materiaalgebruik wordt gevonden in baksteenarchitectuur in warme tinten.

Langs de randen van het plangebied wordt een terughoudend en onopvallend materiaal- of kleurgebruik toegepast zoals donker rood of bruin bakstenen. Grote lichtgekleurde vlakken, bijvoorbeeld in de vorm van stucwerk, geschilderd hout of plaatmaterialen, zijn hier uitgesloten.

In het middengebied worden licht rode of oranje baksteen materiaal- of kleurgebruik toegepast. Daken zijn in het gehele gebied antraciet tot zwart, om zo te zorgen voor een rustig beeld in combinatie met zonnepanelen. Platte daken worden zoveel mogelijk uitgevoerd als begroeide daken, om zo aan te sluiten op de landschappelijke uitstraling en voordelen te bieden met betrekking tot waterberging en biodiversiteit. Verder wordt per woning minimaal één type maatregel getroffen voor meer biodiversiteit. Hierbij kan gedacht worden aan verblijfsruimtes of neststenen in gevels en daken (voor soorten als de huismus, gierzwaluw en vleermuis), maar ook aan groene gevel delen.

Een ingetogen en rustige vormtaal met eenduidig kleur- en materiaalgebruik betekent niet dat alle woningen er hetzelfde uit zien. Er bestaat onderscheid tussen de verschillende woningen door de diversiteit aan woningtypes en in kleine variaties passend bij een dorp. Dit zijn variaties in bijvoorbeeld kaprichtingen, in variatie van goot- of nokhoogte van woningen en variatie in afwerking en detaillering bijvoorbeeld luiken, voordeuren, dakranden.

Verbijzonderingen woongebied

Waar de stedenbouwkundige context vraagt om een verbijzondering van grondgebonden woningen in het woongebied, wordt naast het gebruik van baksteen in de gevel een combinatie met houten planken (of daarop lijkend materiaal) voorgeschreven. Dit is het geval bij gebouwen die op een markante plek staan: in een zichtlijn of op een hoek. Aan de randen krijgen deze woningen de combinatie bruine baksteen en licht hout. In het middengebied gaat het om een combinatie van licht rode of oranje baksteen met zwart hout. Het gebruik van zwart hout is net als baksteen regelmatig te herkennen in Genemuiden en omgeving. Bovendien is het een knipoog naar historische bebouwing zoals de opslagschuren voor biezenmatten aan de Achterweg.

Gestapelde bebouwing zoals voorzien aan het Varkensgat, de Krommesteeg en Randweg vormt door de bouwhoogte vanzelfsprekend een accent. Om ook hier een ingetogen en rustig beeld te creëren, worden gebouwen uitgevoerd als simpele, compacte volumes uitgevoerd in bruine baksteen. Ondergeschikte gevelvlakken mogen in hout (of een op hout lijkend materiaal) worden uitgevoerd. Alle appartementen worden vormgegeven als alzijdige gebouwen met een zekere geleiding in de hoofdmassa om aan te sluiten op een dorpse schaal. Alzijdig betekent niet vier identieke gevels. In de uitwerking kan gereageerd worden op de context van de locatie: zoals de ligging aan de straat of juist aan het groen of water.

Verbijzondering woonzorggebouwen

De nieuwe woonzorggebouwen die zullen worden gerealiseerd in het 'woonzorggebied' vormen een verbijzondering op de beeldkwaliteit van het woongebied. Deze sluiten in beeldkwaliteit aan op de bestaande zorggebouwen van het Muiderheim om zo te zorgen voor samenhang tussen de twee zorgterreinen. Dit betekent dat er meer vrijheden zijn en dat een breder kleurenspectrum en materiaal pallet mogelijk is.

Lokale Inspiratie



Donkere bruine baksteen met witte kozijnen



Licht rode baksteen met antraciet dakpannen en kozijnen



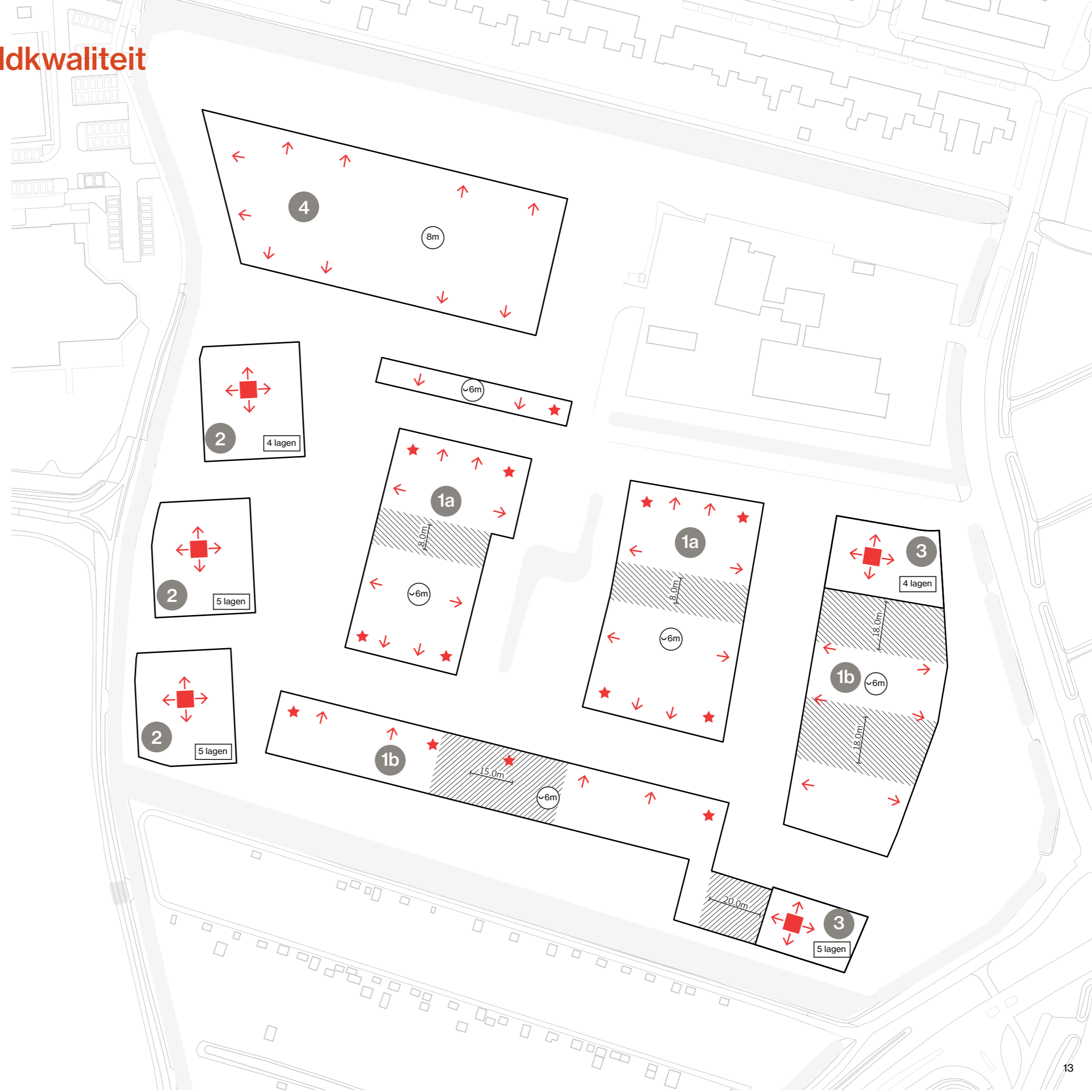
Zwart houten gevelaccent in baksteen gevel

3. Uitgangspunten voor beeldkwaliteit

Beeldkwaliteitsgroepen

In het bestemmingsplan zijn bouwvlakken aangegeven. Hierin zijn 4 verschillende beeldkwaliteitsgroepen te onderscheiden. De kaart introduceert de beeldkwaliteitsgroepen. Ook geeft de kaart een overzicht van de oriëntatie van woningen, de bouwhoogtes en de stedenbouwkundige accenten.

In het volgende hoofdstuk worden per beeldkwaliteitsgroep de ontwerprichtlijnen voor de beeldkwaliteit beschreven. Deze dienen ertoe architecten te helpen, inspireren en enthousiasmeren en gelden tevens als toetsingskader voor het beoordelen van de ontwerpen.



Legenda

- ① Aanduiding beeldkwaliteitsgroepen
- Bouwvlakken
- ↑ Oriëntatie woningen
- ↕ Alzijdige bebouwing
- ★ Stedenbouwkundige accenten
- ▨ Zoekgebied zone vrij van bebouwing, zichtlijn met minimale maatvoering

3. Uitgangspunten voor beeldkwaliteit

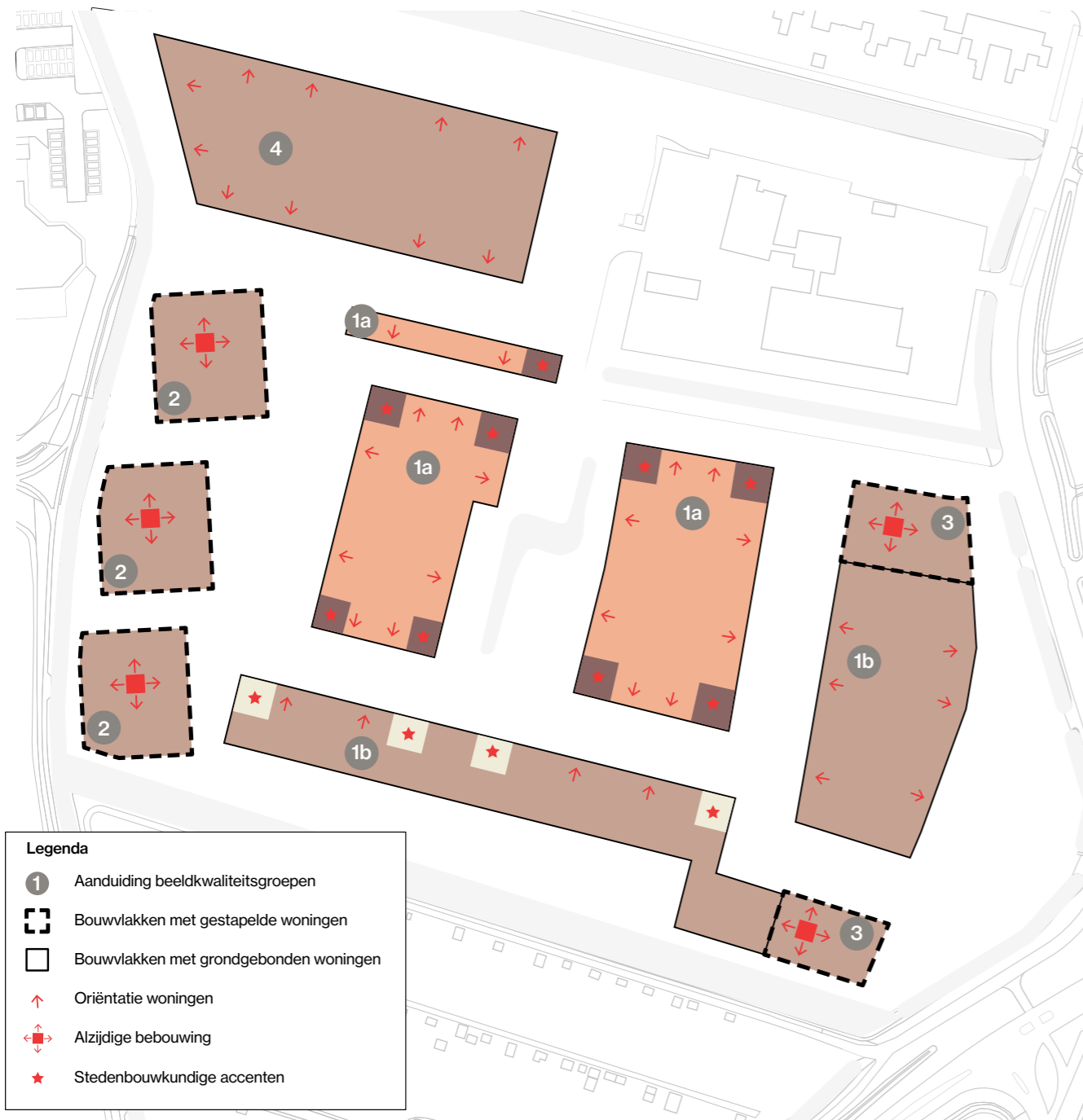
Kleur- en materiaalgebruik

De onderstaande kaart introduceert het kleur- en materiaalgebruik per beeldkwaliteitsgroep. Langs de randen van het plangebied wordt een terughoudend en onopvallend materiaal- of kleurgebruik toegepast zoals donker rode of bruine bakstenen. In het middengebied worden licht rode of oranje baksteen materiaal- of kleurgebruik toegepast.

Waar de stedenbouwkundige context vraagt om een verbijzondering van grondgebonden woningen wordt naast het gebruik van baksteen in de gevel een combinatie met houten planken (of daarop lijkend materiaal) voorgeschreven. Afhankelijk van de beeldkwaliteitsgroep worden er licht bruine of zwarte planken voorgeschreven.

Daken zijn in het gehele gebied antraciet tot zwart, om zo te zorgen voor een rustig beeld in combinatie met zonnepanelen.

Hiernaast staat een overzicht van bijbehorende referenties omtrent de kleur- en materiaalgebruik in het plangebied. In het volgende hoofdstuk worden de ontwerpregels voor kleur- en materiaalgebruik concreet per beeldkwaliteitsgroep beschreven en toegelicht.



Beeldkwaliteitsgroep 1a
Grondgebonden woningen met licht rode of oranje baksteen gevels



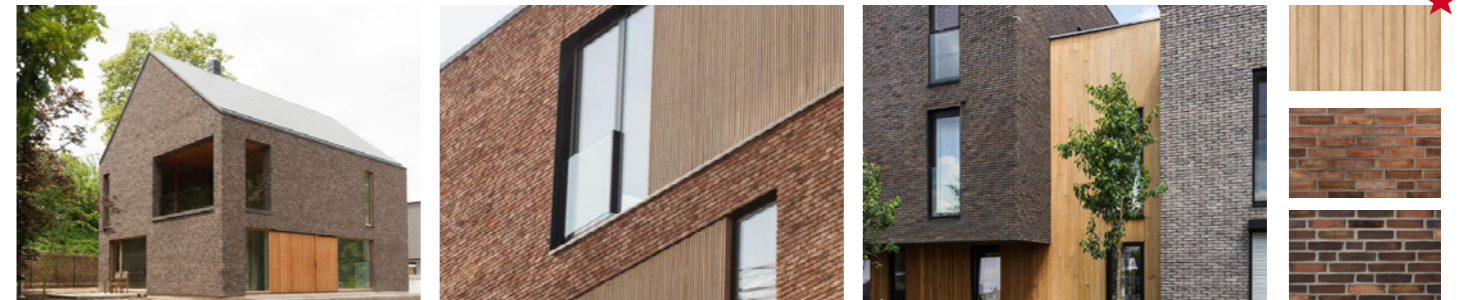
Beeldkwaliteitsgroep bij stedenbouwkundige accenten 1a
Grondgebonden woningen met licht rode of oranje baksteen gevels en zwart houten accenten



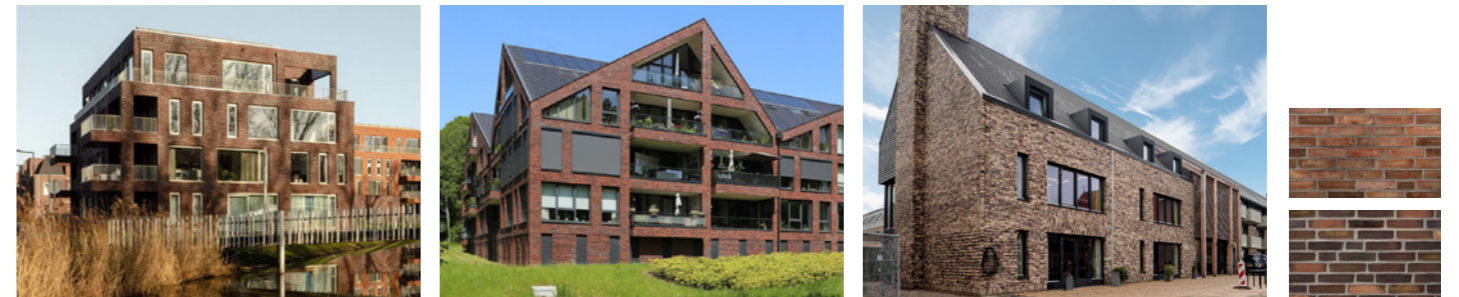
Beeldkwaliteitsgroep 1b
Grondgebonden woningen met donker rode of bruine baksteen gevels



Beeldkwaliteitsgroep bij stedenbouwkundige accenten 1b
Grondgebonden woningen met donker rode of bruine baksteen gevels en licht houten accenten



Beeldkwaliteitsgroep 2 3 4
Gestapelde woningen met donker rode of bruine baksteen



4. Ontwerprichtlijnen Beeldkwaliteitsgroep 1a 1a ★

Massa, bouwhoogte en dakvorm

- In de bouwvlakken zijn grondgebonden woningen toegestaan met een maximale goothoogte van 6 meter. Dit kunnen vrijstaande-, twee onder één kap- en geschakelde woningen zijn.
- De woningen hebben een duidelijk hoofdgebouw met een simpele dakopbouw: in de vorm van een plat dak of in de vorm van een zadeldak (vanaf 15 graden). Een samengesteld dak of lessenaarsdak is niet toegestaan.
- ★ Woningen gemarkeerd met een ster: op de koppen kunnen erkers of andere details worden ingezet om de woningen afzonderlijk te verbijzonderen. Hier zijn geen blinde gevels op de koppen toegestaan.
- Aan-, uit- en bijgebouwen en dakkapellen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw en sluiten aan bij de architectuur van het hoofdgebouw.

Kleur- en materiaalgebruik

- De gevels van de woningen bestaan uit één hoofdkleur en -materiaal. Het toegepaste materiaal in het middengebied is baksteen in een licht rode of oranje kleurstelling.
- ★ Woningen gemarkeerd met een ster: bij woningen waar de stedenbouwkundige context vraagt om een verbijzondering, wordt naast het gebruik van baksteen in de gevel een combinatie met houten planken (of daarop lijkend materiaal) voorgeschreven in een zwarte kleurstelling.
- In het geval van het toepassen van een kap wordt het dak uitgevoerd in één hoofdkleur in het pallet antraciet tot zwart. Het dak is uitgevoerd in keramische dakpannen, niet glanzend of met zinken dakbedekking.
- In het geval van het toepassen van een plat dak op het hoofdgebouw en/of aan-, uit- en bijgebouwen ligt de voorkeur bij een uitvoering met begroeiing. Begroeiing betekent een variatie in/van sedum, bloemen, kruiden en/of grassen. Door het toepassen verschillende soorten planten op één dak en door een aanwezige variatie tussen de verschillende daken wordt er voedsel, schuil- en nestgelegenheid geboden voor verschillende soorten insecten, bestuivers en vogels.
- Zonnepanelen en zonnecollectoren worden zorgvuldig ingepast in het dakvlak: geclusterd en zoveel mogelijk verzonken in het dakvlak.
- Detaillering zoals bijvoorbeeld dakranden, raamomlijstingen, luiken of gevelaccenten is zorgvuldig uitgevoerd en van materialen van hoogwaardige kwaliteit zoals hout of aluminium. Geen kunststof toegestaan.

Positionering en oriëntatie

- De hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken dienen minimaal 3 m uit de zijdelingse bouwperceelgrens te worden gebouwd.
- Woningen zijn gesitueerd aan de voorzijde van de kavel.
- De woningen zijn geïoriënteerd naar de straat, in de door de rode pijlen aangegeven richtingen.
- De bouwvlakken in het middengebied kennen een onderbreking om te zorgen voor zichtlijnen en doorwaadbaarheid. De zoekgebieden hiervoor zijn als gearceerde vlakken aangegeven op de kaart. Binnen dit gearceerde vlak komt een open doorgang met een minimale breedte zoals aangegeven in op de kaart: van 8 meter. De open doorgangen zijn vrij van bebouwing, aan-, uit- en bijgebouwen en terrassen.

Erfafscheiding

- Alle voortuinen worden uitgevoerd met een lage haag (ca. 80 cm).
- De erfafscheiding van zij- en achtertuinen die grenzen aan openbaar gebied worden meeontwerpen met de architectuur van het hoofdgebouw. De erfafscheiding wordt uitgevoerd als halfopen gemetselde muur met als invulling begroeiing, bijvoorbeeld een hekwerk begroeid met hederas. De materialisering van de gemetselde muur sluit aan bij de materialisering van het hoofdgebouw.

Parkeeroplossing

- Parkeren vrije kavels is geregeld doormiddel van twee parkeerplaatsen naast elkaar op eigen terrein, bij voorkeur uitgevoerd met open bestrating zoals gras tegels of halfverharding.
- Parkeren geschakelde woningen wordt buiten de kavel gerealiseerd in parkeerkoffers of haakse straatparkeerplaatsen. Dit wordt afgestemd in het inrichtingsplan.

Biodiversiteit

- Per woning wordt minimaal één type maatregel getroffen voor het versterken van de lokale biodiversiteit. Hierbij kan worden gedacht aan verblijfsruimtes of neststenen in gevels en daken voor soorten als de huismus, gierzwaluw en vleermuis, maar ook aan een begroeid dak of begroeide gevel delen.

Massa, bouwhoogte en dakvorm



Kleur- en materiaalgebruik



Positionering en oriëntatie



Erfafscheiding



Parkeeroplossingen



4. Ontwerprichtlijnen Beeldkwaliteitsgroep 1b 1b★

Massa, bouwhoogte en dakvorm

- In de bouwvlakken zijn grondgebonden woningen toegestaan met een maximale goothoogte van 6 meter. Dit kunnen vrijstaande-, twee onder één kap- en geschakelde woningen zijn.
- De woningen hebben een duidelijk hoofdgebouw met een simpele dakopbouw: in de vorm van een plat dak of in de vorm van een zadeldak (vanaf 15 graden). Een samengesteld dak of lessenaarsdak is niet toegestaan.
- ★ Woningen gemarkeerd met een ster: op de koppen kunnen erkers of andere details worden ingezet om de woningen afzonderlijk te verbijzonderen. Hier zijn geen blinde gevels op de koppen toegestaan.
- Aan-, uit- en bijgebouwen en dakkapellen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw en sluiten aan bij de architectuur van het hoofdgebouw.

Kleur- en materiaalgebruik

- De gevels van de woningen bestaan uit één hoofdkleur en -materiaal. Het toegepaste materiaal aan de randen is terughoudend en ingetogen met baksteen in een donker rode of bruine kleurstelling.
- ★ Woningen gemarkeerd met een ster: bij woningen waar de stedenbouwkundige context vraagt om een verbijzondering, wordt naast het gebruik van baksteen in de gevel een combinatie met houten planken (of daarop lijkend materiaal) voorgeschreven in een naturel of licht bruine kleurstelling.
- In het geval van het toepassen van een kap wordt het dak uitgevoerd in één hoofdkleur in het pallet antraciet tot zwart. Het dak is uitgevoerd in keramische dakpannen, niet glanzend of met zinken dakbedekking.
- In het geval van het toepassen van een plat dak op het hoofdgebouw en/of aan-, uit- en bijgebouwen ligt de voorkeur bij een uitvoering met begroeiing. Begroeiing betekent een variatie in/van sedum, bloemen, kruiden en/of grassen. Door het toepassen verschillende soorten planten op één dak en door een aanwezige variatie tussen de verschillende daken wordt er voedsel, schuil- en nestgelegenheid geboden voor verschillende soorten insecten, bestuivers en vogels.
- Zonnepanelen en zonnecollectoren worden zorgvuldig ingepast in het dakvlak: geclusterd en zoveel mogelijk verzonken in het dakvlak.
- Detaillering zoals bijvoorbeeld dakranden, raamomlijstingen, luiken of gevelaccenten is zorgvuldig uitgevoerd en van materialen van hoogwaardige kwaliteit zoals hout of aluminium. Geen kunststof toegestaan.

Positionering en oriëntatie

- De hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken dienen minimaal 3 meter uit de zijdelingse bouwperceelgrens te worden gebouwd.
- Woningen zijn gesitueerd aan de voorzijde van de kavel.
- De woningen zijn geïoriënteerd naar de straat, in de door de rode pijlen aangegeven richtingen.
- De bouwvlakken kennen een onderbreking om te zorgen voor zichtlijnen en doorwaadbaarheid. De zoekgebieden hiervoor zijn als gearceerde vlakken aangegeven op de kaart. Binnen dit gearceerde vlak komt een open doorgang met een minimale breedte zoals aangegeven in op de kaart: van 15 meter, 18 meter of 20 meter breed. De open doorgangen zijn vrij van bebouwing, aan-, uit- en bijgebouwen en terrassen.

Erfafscheiding

- Alle voortuinen worden uitgevoerd met een lage haag (ca. 80 cm).
- De erfafscheiding van zij- en achtertuinen die grenzen aan openbaar gebied worden meeontworpen met de architectuur van het hoofdgebouw. De erfafscheiding wordt uitgevoerd als halfopen gemetselde muur met als invulling begroeiing, bijvoorbeeld een hekwerk begroeid met hедера. De materialisering van de gemetselde muur sluit aan bij de materialisering van het hoofdgebouw.

Parkeeroplossing

- Parkeren vrije kavels is geregeld doormiddel van twee parkeerplaatsen naast elkaar op eigen terrein, bij voorkeur uitgevoerd met open bestrating zoals gras tegels of halfverharding.
- Parkeren geschakelde woningen wordt buiten de kavel gerealiseerd in parkeerkoffers of haakse straatparkeerplaatsen. Dit wordt afgestemd in het inrichtingsplan.

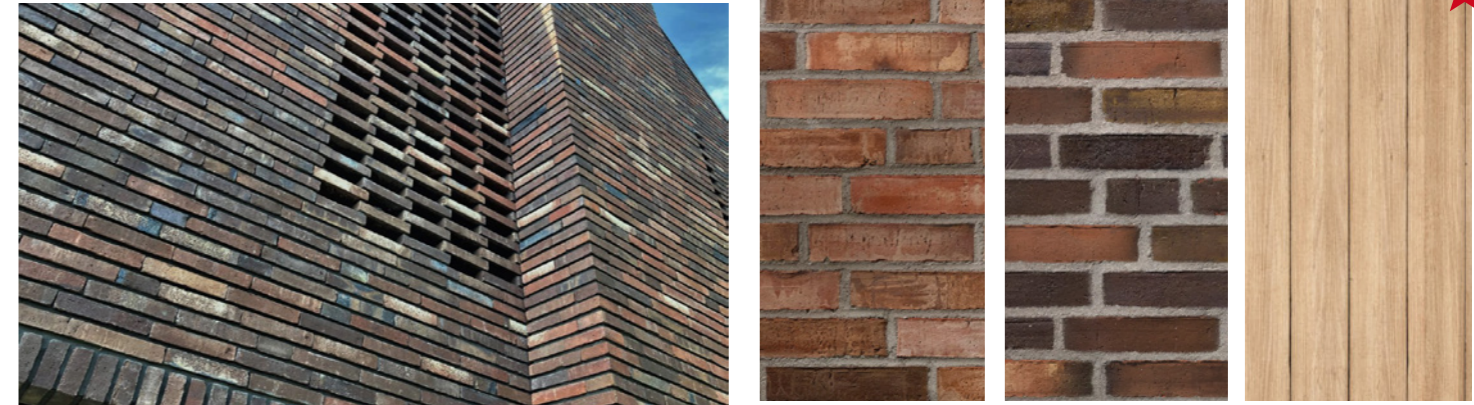
Biodiversiteit

- Per woning wordt minimaal één type maatregel getroffen voor het versterken van de lokale biodiversiteit. Hierbij kan worden gedacht aan verblijfsruimtes of neststenen in gevels en daken voor soorten als de huismus, gierzwaluw en vleermuis, maar ook aan een begroeid dak of begroeide gevel delen.

Massa, bouwhoogte en dakvorm



Kleur- en materiaalgebruik



Positionering en oriëntatie



Erfafscheiding



Parkeeroplossingen



4. Ontwerprichtlijnen Beeldkwaliteitsgroep 2

Massa, bouwhoogte en dakvorm

- Afhankelijk van het bouwveld zijn gestapelde woningen toegestaan met een maximale bouwhoogte van 4 of 5 bouwlagen (zie kaart pagina 12).
- De gebouwen hebben een simpele opzet en hoofdvorm. Dat wil zeggen dat bijvoorbeeld buitenruimtes worden vormgegeven als halfuitkragende balkons en loggia's die onderdeel zijn van de hoofdmassa, en zijn meeontworpen in kleur- en materiaalgebruik. Er zijn geen aangehangen balkons of galerijen.
- Woningen op de onderste woonlaag hebben een gebouwde buitenruimte of een kleine tuin, die binnen de gevelrooilijnen van het woongebouw valt.
- Bergingen moeten in de hoofdmassa worden opgenomen.
- Om aan te sluiten bij de dorpse sfeer en schaal, moet geleiding in de hoofdmassa worden toegepast. Minimaal de bovenste bouwlaag moeten worden vormgegeven met een setback, door een combinatie van setbacks of worden voorzien van een kap. Denkbaar is om de bovenste twee bouwlagen hiervoor te gebruiken.

Positionering en oriëntatie

- De gebouwen kennen eenzijdige oriëntatie. Dit betekent dat de gebouwen geen duidelijke achterkant hebben en iedere gevel ontwikkelingen heeft. Alzijdig betekent niet vier identieke gevels. In de uitwerking moet gereageerd worden op de context van de locatie: zoals de ligging aan de straat of juist aan het groen en/of water.
- De gebouwen hebben een herkenbare entree richting de primaire ontsluitingsweg.

Kleur- en materiaalgebruik

- De gevels van de gebouwen bestaan uit één hoofdkleur en -materiaal. Het toegepaste materiaal aan de randen is terughoudend en ingetogen met baksteen in een donker rode of bruine kleurstelling.
- In het geval van het toepassen van een kap wordt het dak uitgevoerd in één hoofdkleur in het pallet antraciet tot zwart. Het dak is uitgevoerd in keramische dakpannen (niet glanzend) of met zinken dakbedekking.
- In het geval van het toepassen van een plat dak op het hoofdgebouw en/of aan-, uit- en bijgebouwen ligt de voorkeur bij een uitvoering met begroeiing. Begroeiing betekent een variatie in/van sedum, bloemen, kruiden en/of grassen. Door het toepassen verschillende soorten planten op één dak en door een aanwezige variatie tussen de verschillende daken wordt er voedsel, schuil- en nestgelegenheid geboden voor verschillende soorten insecten, bestuivers en vogels.

- Zonnepanelen en zonnecollectoren worden zorgvuldig ingepast in het dakvlak: geclusterd en zoveel mogelijk verzonken in het dakvlak.
- Detaillering zoals bijvoorbeeld dakranden, raamomlijstingen, luiken, gevelaccenten en balkonhekwerken is zorgvuldig uitgevoerd en van materialen van hoogwaardige kwaliteit zoals hout of aluminium. Geen kunststof toegestaan.

Buitenruimtes en erfafscheiding

- Alle erfafscheidingen die grenzen aan openbaar gebied worden uitgevoerd als lage haag van ca. 80 cm.
- De parkeerbehoefte voor de bewoners van de appartementen wordt zoveel mogelijk binnen het bouwvolume opgenomen als gebouwd parkeren. Parkeerplaatsen in de buitenruimte rond de appartementen wordt omsloten met begroeiing zoals hagen, groenblijvende en/of bloeiende planten.
- Bij gebouwde buitenruimte of een tuin op de begane grond dient de erfafscheiding meegenomen te worden in het ontwerp van het gebouw.

Parkeeroplossing

- De parkeerbehoefte voor de bewoners van de appartementen wordt zoveel mogelijk binnen het bouwvolume opgenomen als gebouwd parkeren. Aanvullende parkeervoorzieningen worden geconcentreerd in parkeerkoepels aan de oostzijde van de appartementen.
- Fietsparkeerplaatsen worden in de hoofdmassa meegenomen.

Biodiversiteit

- Per appartementengebouw wordt minimaal één type maatregel getroffen voor het versterken van de lokale biodiversiteit. Hierbij kan worden gedacht aan verblijfsruimtes of neststenen in gevels en daken voor soorten als de huismuis, gierzwaluw en vleermuis, maar ook aan een begroeid dak of begroeide gevel delen.

Massa, bouwhoogte en dakvorm



Kleur- en materiaalgebruik



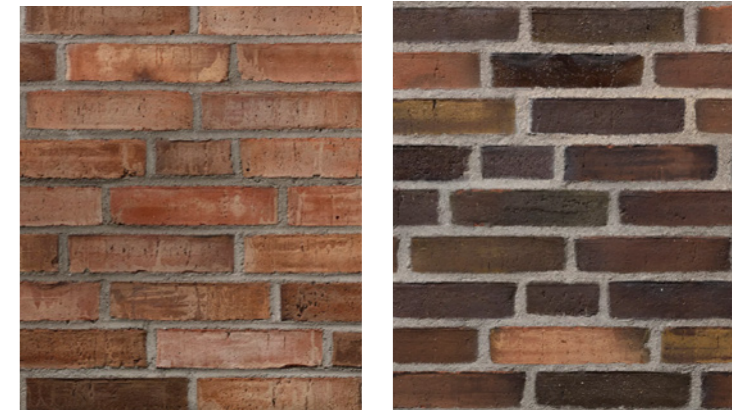
Positionering en oriëntatie



Erfafscheiding



Parkeeroplossingen



4. Ontwerprichtlijnen Beeldkwaliteitsgroep 3

Massa, bouwhoogte en dakvorm

- Afhankelijk van de bouwveld zijn gestapelde woningen toegestaan met een maximale bouwhoogte van 4 of 5 bouwlagen (zie tekening pagina 12).
- De gebouwen hebben een simpele opzet en hoofdvorm. Dat wil zeggen dat bijvoorbeeld buitenruimtes worden vormgegeven als halfuitkragende balkons en loggia's die onderdeel zijn van de hoofdmassa, en zijn meeontworpen in kleur- en materiaalgebruik. Er zijn geen aangehangen balkons of galerijen.
- Woningen op de onderste woonlaag hebben een gebouwde buitenruimte of een kleine tuin, die binnen de gevelrooilijnen van het woongebouw valt.
- Bergingen moeten in de hoofdmassa worden opgenomen.
- Om aan te sluiten bij de dorpse sfeer en schaal, moet geleiding in de hoofdmassa worden toegepast. Minimaal de bovenste bouwlaag moeten worden vormgegeven met een setback, door een combinatie van setbacks of worden voorzien van een kap. Denkbaar is om de bovenste twee bouwlagen hiervoor te gebruiken.

Positionering en oriëntatie

- De gebouwen kennen eenzijdige oriëntatie. Dit betekent dat de gebouwen geen duidelijke achterkant hebben en iedere gevel ontwikkelingen heeft. Alzijdig betekent niet vier identieke gevels. In de uitwerking moet gereageerd worden op de context van de locatie: zoals de ligging aan de straat of juist aan het groen en/of water.
- De gebouwen hebben een herkenbare entree richting de primaire ontsluitingsweg.

Kleur- en materiaalgebruik

- De gevels van de gebouwen bestaan uit één hoofdkleur en -materiaal. Het toegepaste materiaal aan de randen is terughoudend en ingetogen met baksteen in een donker rode of bruine kleurstelling.
- In het geval van het toepassen van een kap wordt het dak uitgevoerd in één hoofdkleur in het pallet antraciet tot zwart. Het dak is uitgevoerd in keramische dakpannen (niet glanzend) of met zinken dakbedekking.
- In het geval van het toepassen van een plat dak op het hoofdgebouw en/of aan-, uit- en bijgebouwen ligt de voorkeur bij een uitvoering met begroeiing. Begroeiing betekent een variatie in/van sedum, bloemen, kruiden en/of grassen. Door het toepassen verschillende soorten planten op één dak en door een aanwezige variatie tussen de verschillende daken wordt er voedsel, schuil- en nestgelegenheid geboden voor verschillende soorten insecten, bestuivers en vogels.

- Zonnepanelen en zonnecollectoren worden zorgvuldig ingepast in het dakvlak: geclusterd en zoveel mogelijk verzonken in het dakvlak.
- Detaillering zoals bijvoorbeeld dakranden, raamomlijstingen, luiken, gevelaccenten en balkonhekwerken is zorgvuldig uitgevoerd en van materialen van hoogwaardige kwaliteit zoals hout of aluminium. Geen kunststof toegestaan.

Buitenruimtes en erfafscheiding

- Alle erfafscheidingen die grenzen aan openbaar gebied worden uitgevoerd als lage haag van ca. 80 cm.
- De parkeerbehoefte voor de bewoners van de appartementen wordt zoveel mogelijk binnen het bouwvolume opgenomen als gebouwd parkeren. Parkeerplaatsen in de buitenruimte rond de appartementen wordt omsloten met begroeiing zoals hagen, groenblijvende en/of bloeiende planten.
- Bij gebouwde buitenruimte of een tuin op de begane grond dient de erfafscheiding meegenomen te worden in het ontwerp van het gebouw.

Parkeeroplossing

- De parkeerbehoefte voor de bewoners van de appartementen wordt zoveel mogelijk binnen het bouwvolume opgenomen als gebouwd parkeren. Aanvullende parkeervoorzieningen worden geconcentreerd in parkeerkofters aan de oostzijde van de appartementen.
- Fietsparkeerplaatsen worden in de hoofdmassa meegenomen.

Biodiversiteit

- Per appartementengebouw wordt minimaal één type maatregel getroffen voor het versterken van de lokale biodiversiteit. Hierbij kan worden gedacht aan verblijfsruimtes of neststenen in gevels en daken voor soorten als de huismus, gierzwaluw en vleermuis, maar ook aan een begroeid dak of begroeide gevel delen.

Massa, bouwhoogte en dakvorm



Kleur- en materiaalgebruik



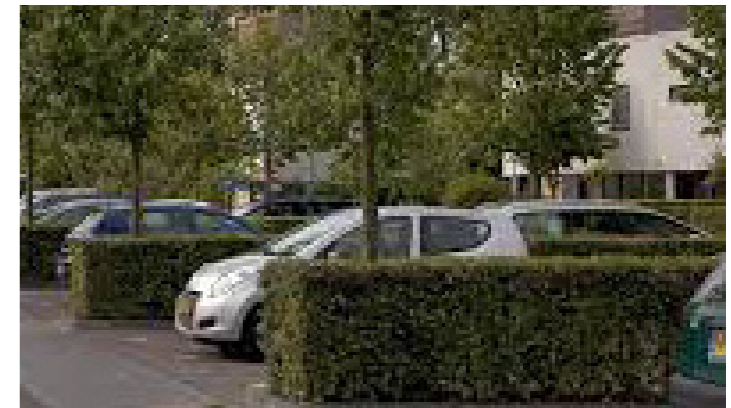
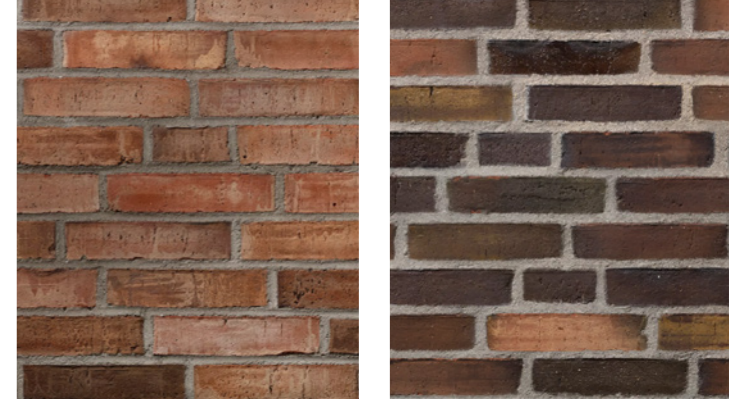
Positionering en oriëntatie



Erfafscheiding



Parkeeroplossingen



4. Ontwerprichtlijnen Beeldkwaliteitsgroep 4

Massa, bouwhoogte en dakvorm

- In de bouwvelden zijn zorgwoningen toegestaan met een maximale bouwhoogte van 8 meter.
- De gebouwen hebben een simpele opzet en hoofdvorm. Dat wil zeggen dat bijvoorbeeld buitenruimtes worden vormgegeven als halfuitkragende balkons en loggia's die onderdeel zijn van de hoofdmassa, en zijn meontworpen in kleur- en materiaalgebruik. Er zijn geen aangehangen balkons of galerijen.
- Bergingen, trappenhuis liften en noodtrappen zijn inpandig opgelost en integraal onderdeel van de hoofdmassa.
- Om aan te sluiten bij de dorpse sfeer en schaal, moet geleiding in de hoofdmassa worden toegepast. Dit kan bijvoorbeeld door gevelverspringingen te introduceren in de massa of verspringingen in de daklijn te introduceren.

Positionering en orientatie

- Wandvorming richting de noordzijde van de kavel moet voorkomen worden.
- Gevels gericht naar de noord- en zuidzijde, de gevels gericht naar het woongebied en de bestaande woningen aan de Prins Clausstraat, mogen niet worden uitgevoerd als blinde gevels.
- De gebouwen hebben een herkenbare entree die zichtbaar is vanuit de primaire ontsluitingsweg.

Kleur- en materiaalgebruik

- De gevels van de gebouwen bestaan uit één hoofdkleur en -materiaal. Het toegepaste materiaal aan de randen is terughoudend en ingetogen met baksteen in een donker rode of bruine kleurstelling.
- In het geval van het toepassen van een kap wordt het dak uitgevoerd in één hoofdkleur in het pallet antraciet tot zwart. Het dak is uitgevoerd in keramische dakpannen (niet glanzend) of met zinken dakbedekking.
- In het geval van het toepassen van een plat dak op het hoofdgebouw en/of aan-, uit- en bijgebouwen ligt de voorkeur bij een uitvoering met begroeiing. Begroeiing betekent een variatie in/van sedum, bloemen, kruiden en/of grassen. Door het toepassen verschillende soorten planten op één dak en door een aanwezige variatie tussen de verschillende daken wordt er voedsel, schuil- en nestgelegenheid geboden voor verschillende soorten insecten, bestuivers en vogels.
- Zonnepanelen en zonnecollectoren worden zorgvuldig ingepast in het dakvlak: geclusterd en zoveel mogelijk verzonken in het dakvlak.
- Detaillering zoals bijvoorbeeld dakranden, raamomlijstingen, luiken, gevelaccenten en balkonhekwerken is zorgvuldig uitgevoerd en van materialen van hoogwaardige kwaliteit zoals hout of aluminium. Geen kunststof toegestaan.

Buitenruimtes en erfafscheiding

- Alle erfafscheidingen die grenzen aan openbaar gebied worden uitgevoerd als lage haag van ca. 80 cm.
- Bij gebouwde buitenruimte of een tuin op begane grond dient de erfafscheiding meegenomen te worden in het ontwerp van het gebouw.

Parkeeroplossing

- Parkeren wordt gerealiseerd in parkeercoffers of haakse straatparkeerplaatsen, bij voorkeur uitgevoerd met open bestrating zoals gras tegels of halfverharding en omsloten omsloten met begroeiing zoals hagen, groenblijvende en/of bloeiende planten. Deze parkeerplaatsen moeten openbaar toegankelijk zijn. Dit wordt afgestemd in het inrichtingsplan.

Biodiversiteit

- Per gebouw wordt minimaal één type maatregel getroffen voor het versterken van de lokale biodiversiteit. Hierbij kan worden gedacht aan verblijfsruimtes of neststenen in gevels en daken voor soorten als de huismus, gierzwaluw en vleermuis, maar ook aan een begroeid dak of begroeide gevel delen.

Massa, bouwhoogte en dakvorm



Kleur- en materiaalgebruik



Positionering en orientatie



Erfafscheiding



Parkeeroplossingen

