

Beleidsregel Beeldkwaliteitsplan Lettele Oost

De raad van de gemeente Deventer heeft in zijn vergadering van 26 februari 2025 besloten:

- Het gewijzigde “Beeldkwaliteitsplan Lettele Oost” als beleidsregels voor het uiterlijk van bouwwerken, zoals bedoeld in de Omgevingswet, vast te stellen ter vervanging van de Welstandsnota Deventer voor deze locatie.



Foto's plangebied met open landschap, moestuinen en bosrand



Inhoud

- Inleiding**
 - Uitleg over het doel en de reikwijdte van het beeldkwaliteitsplan
 - Relatie met andere beleidsdocumenten zoals het bestemmingsplan en welstandsnota
 - Stedenbouwkundig plan en Ontwikkelperspectief
 - Oogmerken stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan
- Ruimtelijke structuur**
 - Richtlijnen voor de straat, groenstructuur en waterhuishouding
 - Principes voor de inrichting van de openbare ruimte
- Beeldkwaliteit bebouwing**
 - Richtlijnen voor stedenbouwkundige, planologische en architectonische aspecten zoals rooilijnen, bouwvlak, perceelsgrenzen, bouwmassa, gevelbeeld en materiaalgebruik

1. Inleiding

Doel en reikwijdte

Het beeldkwaliteitsplan is een belangrijk sturingsinstrument om de ruimtelijke kwaliteit, samenhang en herkenbaarheid van een nieuwe gebiedsontwikkeling te borgen, zowel op hoofdlijnen als op detailniveau. Dit beeldkwaliteitsplan beschrijft een aantal richtlijnen en ontwerpprincipes voor de beeldkwaliteit van de bebouwing en openbare ruimte binnen het stedenbouwkundig plan voor Lettele Oost bij de ontwikkeling van Lettele Oost. Het doel van een beeldkwaliteitsplan is meerledig:

- Het beschrijft de ruimtelijke kwaliteit, identiteit, sfeer en bijbehorende ontwerpprincipes voor de beeldkwaliteit van de bebouwing en openbare ruimte.
- Het plan biedt een kader en richtlijnen voor de verdere planuitwerking door ontwikkelaars, architecten en andere ontwerpers en fungeert als inspiratiebron voor de gewenste sfeer, kwaliteit en uitstraling van de nieuwe ontwikkeling.
- Het beeldkwaliteitsplan fungeert als toetsingskader voor de gemeente bij de beoordeling van bouwplannen en aanvragen en borgt zo de samenhang met de uitgangspunten uit het stedenbouwkundig plan die worden getoetst aan het omgevingsplan.

Relatie met andere beleidsdocumenten

Het beeldkwaliteitsplan maakt onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing van het Omgevingsplan. De kaders en richtlijnen uit het beeldkwaliteitsplan worden gekoppeld aan regels in het Omgevingsplan. Samen met het Omgevingsplan vormt het de publiekrechtelijke basis voor de architectonische stedenbouwkundige en landschappelijke uitwerking.

Het beeldkwaliteitsplan dient als toetsingskader voor de welstandsbeoordeling gedurende de ontwikkeling van de wijk en speelt daarom gedurende die tijd de rol van een hoofdstuk met gebiedscriteria uit de welstandsnota. De overige hoofdstukken uit de welstandsnota zijn dan ook onverkort van toepassing. Na oplevering van een gebouw zal toetsing van wijzigingen aan de bebouwing plaatsvinden op basis van het welstandsgebied Thematische bebouwing. Dit deelgebied zal dus op den duur het BKP vervangen. Het BKP is daarom uiteindelijk geheel vervallen als het laatste gebouw is gerealiseerd. Daarnaast zijn de concrete stedenbouwkundige normen uit het beeldkwaliteitsplan voorgeschreven in het TAM-omgevingsplan voor Lettele Oost en is het beeldkwaliteitsplan met de uitgangspunten en principes daarin als bijlage opgenomen.

Stedenbouwkundig plan en Ontwikkelperspectief

Het beeldkwaliteitsplan is gebaseerd op de analyse en uitgangspunten uit het stedenbouwkundig plan en het Ontwikkelperspectief. Hierin staat een uitgebreidere omschrijving van de karakteristieken van de locatie en omgeving, de stedenbouwkundige analyse, visie en uitgangspunten, gewenste identiteit, sfeer en kwaliteit van de nieuwe wijk

Oogmerken stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan

Het ontwerp van het stedenbouwkundig plan voor Lettele Oost is gebaseerd op dorpse ontwerpprincipes, zowel in de uitstraling van de woningen als in de woonomgeving. De stedenbouwkundige- en beeldkwaliteit van Lettele-Oost bestaat uit:

1. De landschappelijke en natuurlijke waarden van het ruimtelijk raamwerk;
2. De ontsluiting vanaf de Oerdijk met een slingerende weg en een lus in het noordelijke gedeelte van het plangebied;
3. De onderverdeling in een lager gelegen noordelijk bouwveld en een hoger gelegen zuidelijk bouwveld met daartussen een open groene plek voor de berging van regenwater en voor spelen;
4. Een locatie voor waterberging in het noordelijke bouwveld;
5. Een zichtlijn vanaf de Korenkamp op de houtwal over de open groene plek tussen het noordelijke en zuidelijke bouwveld;
6. Twee beeldbepalende bouwlocaties aan de Oerdijk;
7. Eén beeldbepalende bouwlocatie op de splitsing van de ontsluitingslus;
8. Bouwlocaties met elk hun eigen stedenbouwkundige- en beeldkwaliteit;
9. Een beschermingszone langs de houtwal;
10. Natuurlijke oevers langs de watergangen;
11. Struinpaden langs de natuurlijke oevers en een deel van de houtwal;
12. Groen omzoomde parkeerkoffers voor het parkeren op maaiveld; 13. Een volkstuin aan de Sportweg.
13. Een volkstuin aan de Sportweg.



Stedenbouwkundig plan, voorbeelduitwerking.
Plaatsing van gebouwen en bijgebouwen is indicatief.

2. Ruimtelijke structuur

Richtlijnen voor de straat

De woonstraat heeft een landelijke en ontspannen dorps- en groene sfeer. De weg is niet recht, maar heeft een licht slingerend verloop. In het noordelijke deel maakt de weg een lus om de weide.

De straat

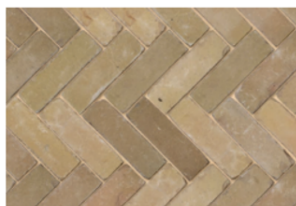
- De straatbreedte is 4 meter. Het betreft een gedeeld profiel, iedereen maakt gebruik van de weg. Er zijn geen voetpaden
- De straat bestaat uit een bruin genuanceerde gebakken dikformaat klinker in keperverband.
- Opsluiting is verdiept aangebracht zodat water de berm in kan stromen
- De grasbermen zijn gemaaid. Indien de grasberm breder dan 2,5 meter is wordt alleen de 1e meter gemaaid.

Ontsluiting zuidzijde

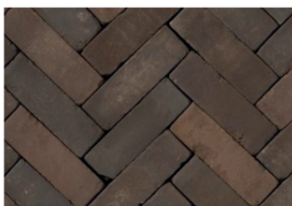
- De wijk wordt voor gemotoriseerd verkeer ontsloten aan de zuidzijde d.m.v. een gelijkwaardige verkeerstafel aan de Oerdijk.
- De verkeerstafel bestaat uit een bruin genuanceerde keiformaat klinker in keperverband

Ontsluiting noordzijde

- De wijk wordt voor wandelaars en fietsers ontsloten aan de noordzijde d.m.v. een 3 meter breed gedeeld pad.
- Het pad bestaat uit een geel genuanceerde dikformaat klinker in keperverband
- Opsluiting is verdiept aangebracht zodat water de berm in kan stromen



Materiaal ontsluiting noordzijde en voetpaden;
Gebakken dikformaat klinker geel genueanceerd



Straatklinker; Gebakken klinker bruin genueanceerd in
keperverband



Sfeerimpressie ontsluiting noordzijde



Gemaaide bermen



Ontsluiting Sportlaan ter hoogte van het zandpad



Ontsluiting Oerdijk dmv een verkeerstafel uitgevoerd
in een gebakken keformaat in keperverband

Richtlijnen voor parkeren

Parkeren voor bewoners gebeurt zoveel mogelijk uit het zicht. Voor bezoekers zijn er in het straatbeeld langspaarvakken.

Parkeren bewoners PO kavels

Bewoners van de PO kavels parkeren op eigen erf naast de woningen zodat het straatbeeld zo groen mogelijk blijft.

Parkeren overig

Overige bewoners parkeren in parkeerkoffers

- In de parkeerkoffers wordt haaks geparkeerd.
- Parkeerkoffers zijn omzoomd door 1 meter hoge groene ligusterhagen
- Parkeervakken zijn minimaal 2,5x5 meter groot
- Bezoekers parkeren langs de weg in parkeervakken gesitueerd in de berm
- Langspaarvakken zijn minimaal 2x6 meter groot
- Materiaal parkeervakken: versterkte grasvakken van staal of kunststof. Gekozen materiaal is dun en biedt het gras zoveel mogelijk oppervlak

Laadvoorzieningen

- In de parkeerkoffers worden laadpalen geplaatst. Minimaal 1 op de 4 parkeervakken hier zijn voorzien van een openbare laadpunt. Iedere paal bedient minimaal 2 parkeervakken.
- De palen hebben een eenduidige natuurlijke uitstraling.
- Bij de langspaarvakken worden waar mogelijk openbare laadpunten gecombineerd met de straatverlichting.



Straatverlichting

- De straatverlichting heeft een bij voorkeur natuurlijke uitstraling en is sober in uitvoering
- Materiaal bestaat uit gepoedercoat zwart staal (RAL 9005) mogelijk in combinatie met hout
- De lichtarmaturen zijn voorzien van duurzame en vleermuisvriendelijke verlichting
- Waar mogelijk worden de lichtmasten gecombineerd met parkeervakken en uitgerust met een geïntegreerde laadvoorziening

Meubilair

- De banken hebben een natuurlijke uitstraling en zijn sober in uitvoering
- Materiaal bestaat uit een combinatie van hout en gepoedercoat zwart staal (RAL 9005)
- 1 bank wordt geplaatst tussen de deelgebieden in met uitzicht op het achterliggende landschap
- 2 banken worden geplaatst bij de speeltuin

Spelen

De wijk kent 1 speelplek aan de noordzijde op de rand van het verlaagd liggende middengebied.

- Speeltuin is ingericht voor de leeftijd van 2-6 jaar
- Speeltoestellen zijn van Robiniahout gemaakt en hebben een natuurlijke uitstraling
- Er wordt 1 waterspeeltoestel geplaatst tbv de connectie met de locatie en verkoeling 's zomers
- Het gras in de speeltuin is gemaaid, gras buiten de speeltuin bestaat uit bloemgras

De wijk kent in het midden van het plangebied een plek waar met natuurlijke materialen oudere kinderen worden uitgedaagd om de natuur te ontdekken



Sfeerimpressie straatverlichting



Connectie met de locatie, waterspelen in het zuidelijke plangebied



Natuurlijk spelen voor 2-6 jaar



Sfeerimpressie materialisering straatmeubilair



Natuurlijke speelaanleidingen in de zone tussen het noordelijk en zuidelijk plangebied

Moestuinen

- De moestuinen behouden het huidige dorpse karakter
- Gebouwde voorzieningen, schuren of kassen, hoger dan 1 meter zijn niet toegestaan
- Erfafscheidingen bestaan of uit hagen of uit een rasterwerk gemaakt van houten palen en schapengaas. Maximale hoogte is 1 meter
- Paden in de moestuinen bestaan of uit graspaden, houtsnippers of uit halfverharding Achterhoeks Padvast

Struinroute

- Langs de watergang en houtwal wordt een struinroute aangelegd
- De struinroute vormt een 8 vorm. In het midden van het plangebied is de mogelijkheid om van oost naar west en visa versa te lopen
- De struinroute bestaat uit gemaaide paden van 1 meter breed
- Gras naast de paden bestaat uit een laag polvormend grasmengsel (NGW mengsel)



Sfeerimpressie moestuinen met graspaden



Optionele erfafscheiding moestuinen; Schapengas met robinia palen



Struinroute, uitgemaaid graspad



Struinroute - ontsluiting van de achtertuinen



Sfeerbeeld watergang

Watergang

- De watergang krijgt een 5 meter breed onderhoudspad aan de westzijde
- Op de insteek staan bomen van de 2e of 3e grote (zie bomenplan)
- De watergang is 3 meter breed
- De oever aan de oostzijde loopt langzaam op, hier vormt een rietkraag een dichte wand

Infiltratiezone oostzijde

Aan de oostzijde van de watergang ligt een infiltratiezone

- De zone is 2 meter breed
- In de zone staat bloemgras dat 1 keer per jaar gemaaid wordt, maaisel wordt afgevoerd
- De zone is niet doorwaadbaar, hij dient niet als ontsluiting van de aangrenzende achtertuinen
- De zone dient leeg te blijven van heesters tbv het uit te voeren onderhoud
- Aangrenzende kavels liggen duidelijk zichtbaar hoger
- Op de erfgrans wordt een gemengde bloeiende haag aangeplant van liguster, meidoorn, gele kornoelje en de elegantier
- Het is toegestaan om openingen tot 5 meter breed in de haag te maken, het is niet toegestaan om in deze ruimte een andere vorm van erfafscheiding te plaatsen
- De haag mag niet hoger dan 1,0 meter worden (gesnoeide maat)
- De haag wordt na aanplant door de gemeente Deventer eigendom van de kaveleigenaar met een onderhouds- en instandhoudingsplicht



Gemengde haag van ca 1,5 meter hoog



Zwarte Els op de insteek van de watergang



Bloemgras



Beeld infiltratiezone in natte perioden

Groenblauwe kom (weide)

In het midden van het noordelijke veld ligt een groenblauwe kom. De kom wordt gevormd doordat de omliggende kavels en weg opgehoogd worden

- Bestaande profiel en hoogte worden gehandhaafd
- Graspaden van 1 meter breed ontsluiten de aanliggende terrassen. In natte perioden mogen de graspaden onder water staan
- De zone wordt via een bovengrondse overstortvoorziening ontsloten naar de infiltratiezone langs de watergang
- De overstortvoorziening bestaat uit een molgoot van gebakken dikformaat klinkers
- Aan de rand van de kom staan verspreid bomen van de 1e en 2e grote (zie bomenplan)
- Moerasschraal grasmengsel vormt de basis van de kom. Dit mengsel mag maximaal 100 cm hoog worden.
- Opslag wordt verwijderd zodat de openheid gegarandeerd blijft.
- De kom wordt minimaal gemaaid en indien dit gebeurt wordt dit gefaseerd uitgevoerd. Maximaal 1 helft per half jaar

Middengebied

Een open, brede groenstrook met boomgroepen en water kenmerkt de overgang tussen de zuidelijke en noordelijke woonvelden

- Het gebied dient open te blijven met verspreid staande bomen waar onder door gekeken kan worden
- Bij de natuurvriendelijke oever worden kinderen uitgedaagd om de natuur te ontdekken dmv natuurlijke speelaanleidingen
- Paden bestaan uit uitgemaaid struipaden van 1 meter breed
- Bij de uitgezaagde opening in de houtwal komt een bank te staan
- Aangrenzende erfafscheidingen bestaan uit hagen



Struinroute met bankje



Natuurlijke speelaanleiding



Natuurvriendelijke oever in de overgangszone



Zomers beeld groenblauwe kom

3. Beeldkwaliteit bebouwing:

Vrije kavels In het zuidelijk deel van het plangebied zijn de vrije kavels vanwege het smalle profiel breder dan dat ze diep zijn. Omdat het huis niet de volle breedte van het kavel vult, toont de zijtuin zich als onderbreking van de huizenwand. Het voordeel van een ruime zijtuin is dat er ruimte genoeg is voor het parkeren van de auto, het bouwen van een schuur of het planten van een boom.

Het dorps huis ligt direct aan de straat en tussen de woning en de weg ligt een voorerf of de wegzoom. Er is hier geen duidelijke afbakening van hekken of hagen, evenmin als een diepe voortuin. De woningen verschijnen als één laag met een kap, die in type of oriëntatie kan verschillen.

In het middendeel staan de vrijstaande woningen met afwisselende kapvorm aan een verbrede straat met een solitaire boom. Samen geven ze vorm en richting aan de tussenliggende ruimte. Ook hier geen dichte linies van huizen op te smalle kavels, maar kavels die breed genoeg zijn (+20m) voor een moes- of siertuin naast het huis. Het weg laten van een (formele) voortuin, komt direct ten goede aan ruimte voor een diepere achtertuin. Tuinen grenzen aan het landschap: de slootkant en de houtwal. Woningen zijn uitbreidbaar met een erker, serre of dwarskap. Ze zijn niet af. Op het erf is ruimte voor een ruime schuur, als tweede plek op het erf.

Om een zachte overgang te creëren naar het buitengebied, dient de architectuur ingetogen te zijn. Dit uit zich in maat en schaal, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik en positionering van de woningen. Er is samenhang en eenheid binnen de gestelde kleuren en materialen voor gevels en daken, zonder dat alle gebouwen hetzelfde hoeven te zijn. Woningen worden uitsluitend gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak, hebben een alzijdige uitstraling met een voordeur en of raam aan de erfzijde van de gevel en worden afgedekt met een kap.



Woningtype

- Vrijstaande woning of tweekapper

Lagen

- Eén laag met kap

Goot- en nokhoogte

- Goothoogte is maximaal 3 meter
- Nokhoogte is maximaal 9.5 meter

Rooilijn (en voortuindiepte)

- Rooilijn parallel aan de weg door het plangebied, minimaal 2 meter en maximaal 3 meter van de erfgrans

Bergingen en bijgebouwen

- Bijgebouwen kunnen ruim zijn, maar zijn duidelijk ondergeschikt aan de woning, er is sprake van hiërarchie.
- Bergingen hebben een lagere goothoogte dan het hoofdgebouw/de woning.
- Bijgebouwen hebben een kap, een maximale nokhoogte van 5.5 meter en een maximale goothoogte van 2.7 meter
- De steilheid van de dakhelling is 25 tot 60 graden
- Bergingen hebben een houten gevelbekleding zonder boeiboord.

Erfafscheidingen

- Tussen de straat en de woning bij voorkeur geen duidelijke afbakening van hekken of hagen tussen privékavels en openbare ruimte
- Erfafscheidingen aan de achterzijde zijn natuurlijk en bladhoudend in de vorm van een haag, maximaal 1.0m hoog

- Hoogte erfafscheidingen binnen het bouwvlak en achter de gevelrooilijn maximaal 2 meter
- Hoogte erfafscheidingen voor de gevelrooilijn maximaal 1.0m meter
- Grondwallen zijn niet toegestaan

Entree tot de woning

- Entree tot de woning aan de voorzijde of zijzijde
- Entree is ingetogen vormgegeven, zonder bijzonder accent of verhoogde gootlijn

Gevelindeling

- Voorgevel en zijgevel zijn representatief als deze op de openbare ruimte zijn gericht
- Gevelopeningen geven de achterliggende functie aan

Kleur- en materiaalgebruik

- Eenvoudige, ingetogen natuurlijke materialen
- Materialen en detaillering dragen bij aan de eenvoud van de vorm
- Maximaal drie materialen in de gevels en twee materialen in het dak; steeds één dominant basis materiaal

Materialisatie gevel:

- Natuurlijke materialen in gedempte kleuren, bij voorkeur uitgevoerd met hout als basismateriaal
- Kozijnen: bij voorkeur hout
- Geen kunststof kozijnen

Materialisatie dak:

- Grijs-zwart of rood gekleurde dakpannen, blank hout of riet, metaal
- Geen kunststof of geglazuurde pannen
- Dakramen, dakranden en zonnecollectoren integreren in het dakvlak
- Geen boeiboorden

Kap

- Zadeldak, schilddak of kap in de langs- of dwarsrichtin
- Minimale dakhelling van 25 graden; bij symmetrische kappen is de dakhelling niet steiler dan 60 graden;
- Het aanzicht van het dakvlak is groter dan het aanzicht van het gevelvlak in een minimale verhouding van 60/40



Aanzicht dakvlak groter dan gevelvlak



Beperkt palet aan materialen en verbijzondering in samenhang met de architectuur



Zachte overgang tussen woning en landschap

Dakkapellen

- Dakkapellen zijn ondergeschikt aan het dakvlak
- Afstand dakkapel vanaf dakvoet tenminste 0.8 meter; afstand tot zijkanten tenminste 1.5 meter
- Dakkapellen hebben (gezamenlijk) een lengte van ten hoogste 30% van de beukbreedte of gevel-lengte
- Dakkapellen worden aangekapt (hellend in de richting van het dakvlak)

Architectonische elementen

- Een buitenlamp of sober maar mee ontworpen huisnummering versterkt het beeld van de entree
- Erker, serre of dwarskap toegestaan
- Verbijzondering van het gebouw is mogelijk mits in samenhang met de architectuur
- Installaties als een warmtepomp zijn in het bouwkundig ontwerp geïntegreerd of uit het zicht gehouden



Materialen dragen bij aan de eenvoud van de vorm



Ingetogen natuurlijke materialen



Verbijzondering van de gevel als onderdeel van de

Entreewoning

De Oerdijk wordt gekarakteriseerd door de verspreid liggende erven, die ter hoogte van de aanliggende dorpen overgaan in lintbebouwing. Vrijstaande woningen, rijtjes en tweekappers in twee of drie lagen wisselen elkaar af. De rooilijnen liggen op afstand van de straat, vaak gescheiden door een berm, smal wandelpad en (diepe) voortuinen. Zadeldaken en mansardedaken liggen in dwars- of langsrichting. De dakvlakken, riet gedekt, in rode of zwarte pannen, steken over en hebben vaak een omtimmerde goot.

Beeldkwaliteit 'entreewoning'

Naast de entree van het plangebied staat een vrijstaande woning. Deze 'entreewoning' is beeldbepalend voor het aanzicht van de nieuwe woonwijk en voegt zich in architectonische uitstraling en in oriëntatie naar de lintbebouwing aan de Oerdijk.

Aanvullend op de beeldkwaliteitseisen voor de vrije kavel woningen geldt:

- Rooilijn parallel aan de Oerdijk, minimaal op 2.5 meter van de erfgrans
- De woning heeft zowel aan de ontsluitingsweg als aan de Oerdijk een representatieve gevel



Entreewoning



Erfbebouwing aan de Oerdijk

Rijwoningen aan de houtwal

Tussen de straat en de houtwal staan twee rijtjes huurwoningen van één laag en een kap. Daar waar het straatprofiel wat meer ruimte biedt, 'springen' de woningen iets naar voren voor een gevarieerd straatbeeld. Op de koppen die grenzen aan de openbare ruimte zijn middeldure huurwoningen gesitueerd. Ze staan op een ruimer perceel met ruimte voor één parkeerplaats. De zijgevels kunnen een verbijzondering hebben in de vorm van een groot venster of een erker.

De woningen hebben aan de straatzijde ruimte voor een smal terras of zitje. Aan de achterzijde van de woningen is ruimte voor een achtertuin met buitenberging - ook met kap - grenzend aan het achterpad. Onder het overstek van de berging is ruimte voor 4 containers.

De woningen staan met de achterzijde aan de houtwal, om tegemoet te komen aan de behoefte aan privacy van de toekomstige bewoners. Om het contact met het landschap te behouden, is er een lage erfafscheiding tussen achtertuin en onderhoudspad.

De woningen hebben een eenvoudige en natuurlijke uitstraling en materialisering. De entree is overdekt en ligt terug ten opzichte van de voorgevel. Installaties als een warmtepomp zijn in het ontwerp geïntegreerd of uit het zicht gehouden. De woningen zijn duurzaam: ze hebben een laag energieverbruik, wekken zelf energie op en zijn zo mogelijk circulair gebouwd: demontabel en met gebruik van biobased materialen.

Woningtype

- Rijwoning/hoekwoning

Lagen

- Eén laag met kap Goot- en nokhoogte
- Goothoogte is maximaal 3 meter
- Nokhoogte is maximaal 6.5 meter

Rooilijn (en voortuindiepte)

- Rooilijn parallel aan de weg door het plangebied, minimaal 0 meter en maximaal 1,5 meter van de erfgrens

Bergingen en bijgebouwen

- Bergingen staan aan de achterzijde van de woning, op 0.5m afstand van de achtererfgrens
- Bergingen hebben een lagere goothoogte dan het hoofdgebouw/de woning.
- Bergingen hebben een kap, een maximale nokhoogte van 4,5 meter en een maximale goothoogte van 2.7 meter
- Bergingen hebben een houten gevelbekleding zonder boeiboord
- De bergingen hebben een overstekend dakvlak aan het achterpad voor het uit het zicht opstellen van containers

Erfafscheidingen

- Klimscherm van 1.0m hoog op erfgrens tussen achtertuin en onderhoudspad
- Klimscherm begroeid met klimmers: soorten n.t.b.
- Liguster/beukenhagen, hoogte 1.0m, tussen zijtuinen en parkeerkofters



Rijwoningen

Entree tot de woning

- Entree tot de woning aan de voorzijde of zijzijde
- De entree aan de straat is overdekt en ligt terug ten opzichte van de voorgevel
- Entrees zijn ingetogen vormgegeven, zonder bijzonder accent of verhoogde gootlijn
- De woningen hebben een voorstoep/voortuinzone aan de voorzijde. Hier is ruimte voor een smal terras of zitje

Gevelindeling

- Voorgevel en zijgevel zijn representatief als deze op de openbare ruimte zijn gericht
- Gevelopeningen geven de achterliggende functie aan
- De gevel aan de straat presenteert zich als voorzijde van de woning

Kleur- en materiaalgebruik

- Eenvoudige, ingetogen, natuurlijke materialen
- Materialen en detaillering dragen bij aan de eenvoud van de vorm
- Maximaal drie materialen in de gevels en twee materialen in het dak; steeds één dominant basis materiaal

- De toegangspaden vanaf de straat worden uitgevoerd in klinkerbestrating en lopen door tot de voordeur van de woningen

Materialisatie gevel:

- Natuurlijke materialen in gedempte kleuren, bij voorkeur uitgevoerd met hout als basismateriaal
- Kozijnen: bij voorkeur hout
- Geen kunststof kozijnen

Materialisatie dak:

- Grijs-zwart of rood gekleurde dakpannen, blank hout of riet, metaal?
- Geen kunststof of geglaazuurde pannen
- Dakramen, dakranden en zonnecollectoren integreren in het dakvlak, geen boeiboorden

Kap

- Kap in de langsrichting
- Dakhelling tussen de 25-60 graden
- Het aanzicht van het dakvlak is groter dan het aanzicht van het gevelvlak in een minimale verhouding van 60/40

Dakkapellen

- De woningen hebben een gesloten dakvlak aan de straatzijde, dakkapellen zijn hier niet toegestaan

Architectonische elementen

- Een buitenlamp of sober maar mee ontworpen huisnummering versterkt het beeld van de entree
- Verbijzondering van het gebouw is mogelijk mits in samenhang met de architectuur
- Zijgevels aan de openbare ruimte hebben een verbijzondering in de vorm van een groot venster of een erker

Installaties

- Installaties als een warmtepomp zijn in het bouwkundig ontwerp geïntegreerd of uit het zicht gehouden



De entree is overdekt en ligt terug ten opzichte van de voorgevel



Eenvoudige hoofdvorm en lage erfafscheidingen



Natuurlijk materiaalgebruik en gedempte kleuren

Scharnierwoning

De woning op het scharnierpunt tussen vrije kavels en rijwoningen markeert de overgang naar het informelere en lager gelegen noordelijke plandeel. Deze woning ligt 'vrij' in het landschap, vormt het aanzicht op de zichtas vanuit het zuidelijk deel en grenst aan de achterzijde aan de weide. Daarom is eenzijdige en representatieve uitstraling van deze woning van belang. De woning heeft een gebouwde buitenruimte (in pandig terras of veranda) geïntegreerd in de architectuur.

Aanvullend op of afwijkend aan de beeldkwaliteitseisen voor de vrije kavels geldt:

- De woning heeft eenzijdige uitstraling en een naar alle zijden representatieve gevel.
- De gevels aan de brink en aan de straatzijde presenteren zich als voorgevels
- Erfafdeling tussen de straat en de woning van in de vorm van hekken of hagen zijn niet gewenst
- Bergruimte en opslag van containers wordt meeontworpen en in pandig opgelost
- Installaties maken een integraal deel uit van het bouwkundig ontwerp



Scharnierwoning



Alzijdige uitstraling en representatie



Inpandig terras



Ruime veranda

Verandawoningen

Om de weide staan betaalbare verandawoningen in rijtjes van 4 en 6. De woningen worden kruipruimteloos gebouwd en liggen op het landschap. Aan de voorzijde worden ze ontsloten via een pad door de groene zoom. Aan de achterzijde vormt het terras een harde overgang naar het landschap en biedt ruim uitzicht over de weide. De kleinschalige woningen hebben een langskap die aan de voorzijde de berging overkapt en aan de achterzijde het gebouwde terras (deels) overdekt. Met een lage kap en door het gebruik van natuurlijke materialen sluiten de woningen goed aan op de dorpse omgeving. Aan de voorzijde is ook plek voor een bankje of plantenbakken. De bergingen aan de voorzijde bieden voldoende ruimte voor opslag en het uit het zicht bergen van containers.

Rijwoningen met tuin

Tussen de watergang en de lus staan nog eens 5 rijwoningen met een diepere achtertuin. Ze hebben een smallere beukmaat. De hoekwoningen hebben een eigen parkeerplaats en berging in de zijtuin.



Verandawoningen



Veranda aan het landschap



Rijwoningen met tuin

Woningtype

- Verandawoning/Rijwoning

Lagen

- Eén laag met kap Goot- en nokhoogte
- Goothoogte is maximaal 3 meter
- Nokhoogte is maximaal 9.5 meter
- Het is over 50% van de voorgevel en 100% van de achtergevel toegestaan de goothoogte naar 5m te verhogen

Rooilijn (en voortuindiepte)

- Woningen aan de watergang: rooilijn parallel aan de weg door het plangebied, maximaal 3,5 meter van de erfgrans

- Woningen aan de weide: rooilijn maximaal 2,5 meter van de erfgrans

Bergingen en bijgebouwen

- Verandawoningen hebben geen losse bijgebouwen.
Bergingen aan de straatzijde maken onderdeel uit van het ontwerp, zijn opgelost onder de kap en bieden ruimte voor het uit het zicht opstellen van containers
- Bergingen van de rijwoningen staan aan de achterzijde van de woning, op ten minste 1.0m afstand van de achtererfgrans
- Bergingen hebben een lagere goothoogte dan het hoofdgebouw/de woning.
- Bergingen hebben een kap, een maximale nokhoogte van 4,5 meter en een maximale goothoogte van 2.7 meter
- Bergingen hebben een houten gevelbekleding zonder boeiboord
- De bergingen hebben een overstekend dakvlak aan het achterpad voor het uit het zicht opstellen van containers

Erfafscheidingen

- De woningen hebben een voortuinzone aan de voorzijde
- Woningen aan de watergang: hoogte erfafscheiding tussen achtertuin en achterpad 1.0 m:

Liguster/Beukhaag

- Hoogte erfafscheidingen voor de gevelrooilijn maximaal 1.0 meter
- Liguster/beukenhagen, hoogte 1.0m, tussen zijtuinen en parkeercoffers

Entree tot de woning

- Entree tot de woning aan de voorzijde
- Entrees zijn ingetogen vormgegeven, zonder bijzonder accent of verhoogde gootlijn

Gevelindeling

- Voorgevel en zijgevel zijn representatief als deze op de openbare ruimte zijn gericht
- Gevelopeningen geven de achterliggende functie aan
- De gevel aan de straat presenteert zich als voorzijde van de woning

Kleur- en materiaalgebruik

- Eenvoudige, ingetogen, natuurlijke materialen
- Materialen en detaillering dragen bij aan de eenvoud van de vorm
- Maximaal drie materialen in de gevels en twee materialen in het dak; steeds één dominant basis materiaal
- De toegangspaden vanaf de straat worden uitgevoerd in klinkerbestrating en lopen door tot de voordeur van de woningen



Veranda's als zone tussen privé en openbaar



Meeontworpen terrassen



De woningen krijgen een voorstoep/voortuinzone

Starterswoningen

Tussen de ontsluitingsweg en de Sportweg liggen starterswoningen losjes aan de gezamenlijke moestuin. De woningen zijn 'te gast' in het landschap en profiteren van de groene openbare ruimte rondom. De entreezone is ondiep om afschotting te voorkomen. Bergingen worden geclusterd en staan los van de woningen om de gevel vrij te houden voor daglicht en contact met het landschap. De bergingen bieden naast ruimte voor spullen ook een overkapping voor containers. In de berging aan de moestuin is extra ruimte voor tuingereedschap.



Woningtype

- Rug-aan-rugwoning, kwadrantwoning

Lagen

- Eén laag met kap Goot- en nokhoogte
- Goothoogte is maximaal 3 meter
- Nokhoogte is maximaal 9.5 meter

Rooilijn (en voortuindiepte)

- Rooilijn maximaal 3.0 meter van de erfgrans

Bergingen en bijgebouwen

- Bergingen worden geclusterd
- Bergingen hebben een lagere goothoogte dan het hoofdgebouw/de woning.
- Bergingen hebben een kap, een maximale nokhoogte van 4,5 meter en een maximale goothoogte van 2.7 meter
- De steilheid van de dakhelling is 25 tot 60 graden
- Bergingen hebben een houten gevelbekleding zonder boeiboord
- De bergingen hebben een overstekend dakvlak voor het uit het zicht opstellen van containers

Erfafscheidingen

- De woningen zijn te gast in het landschap en hebben een veranda
- Erfafscheiding tussen de woning en de openbare ruimte in de vorm van hekken of hagen zijn niet gewenst Entree tot de woning
- Entrees tot de woning rondom
- Entrees zijn ingetogen vormgegeven, zonder bijzonder accent of verhoogde gootlijn

Gevelindeling

- Gevels zijn representatief als deze op de openbare ruimte zijn gericht
- Gevelopeningen geven de achterliggende functie aan Kap
- Kap in de langsrichting
- Dakhelling tussen de 25-60 graden
- Het aanzicht van het dakvlak is groter dan het aanzicht van het gevelvlak in een minimale verhouding van 60/40

Kleur- en materiaalgebruik

- Eenvoudige, ingetogen natuurlijke materialen
- Materialen en detaillering dragen bij aan de eenvoud van de vorm
- Maximaal drie materialen in de gevels en twee materialen in het dak; steeds één dominant basis materiaal
- De toegangspaden vanaf de straat worden uitgevoerd in klinkerbestrating en lopen door tot de veranda

Materialisatie gevel:

- Natuurlijke materialen in gedempte kleuren, bij voorkeur uitgevoerd met hout als basismateriaal
- Kozijnen: bij voorkeur hout
- Geen kunststof kozijnen

Materialisatie dak:

- Grijs-zwart of rood gekleurde dakpannen, blank hout of riet, metaal
- Geen kunststof of geglaazuurde pannen
- Dakramen, dakranden en zonnecollectoren integreren in het dakvlak
- Geen boeiboorden

Dakkapellen

- Dakkapellen zijn ondergeschikt aan het dakvlak
- Afstand dakkapel vanaf dakvoet tenminste 0,8 meter; afstand tot zijkanten tenminste 1,5 meter
- Dakkapellen hebben (gezaamenlijk) een lengte van ten hoogste 30% van de beukbreedte of gevel-lengte
- Dakkapellen worden aangekapt (hellend in de richting van het dakvlak)

Architectonische elementen

- Een buitenlamp of sober maar mee ontworpen huisnummering versterkt het beeld van de entree
- Verbijzondering van het gebouw is mogelijk mits in samenhang met de architectuur
- De veranda tussen de rooilijn en de erfgrens maakt integraal onderdeel uit van de woning en wordt (deels) overkapt door het dakvlak
- Installaties als een warmtepomp zijn in het bouwkundig ontwerp geïntegreerd of uit het zicht gehouden



Wonen aan de moestuin



Rug-aan-rugwoningen te gast in het landschap



Geclusterde bergingen

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 26 februari 2025

De raad voornoemd,

*de griffier,
A. Kerver*

*de voorzitter,
R.C. König*