

Delftlanden

Beeldkwaliteitplan



19 juni 2019
Team Ruimtelijke Ontwikkeling



Luchtfoto plangebied

Inhoudsopgave

Beeldkwaliteitplan Delftlanden

01	INLEIDING	5
	1.1 Inleiding	7
	1.2 Plangebied en begrenzingen	7
	1.3 De opgave	7
	1.4 Relatie met welstandsnota	9
	1.5 Leeswijzer	9
02	PLANTOELICHTING	11
	2.1 Inleiding	13
	2.2 Aangepast stedenbouwkundig plan	15
	2.3 Uitgangspunten woonbebouwing	15
03	BEELDKWALITEIT	17
	3.1 Algemeen	19
	3.2 Beeldkwaliteit per woonmilieu	23

INLEIDING

01



Bestaand hofje binnen woonmilieu tuindorp



Luchtfoto plangebied

Inleiding

1.1 Inleiding

Ten zuidwesten van de kern Emmen is de in ontwikkeling zijnde wijk Delftlanden gesitueerd. Door veranderende marktomstandigheden is de realisatie nooit echt goed van de grond gekomen. Ruim 10 jaar na de vaststelling van het bestemmingsplan Emmen, Delftlanden-I zijn dan ook maar een kleine 300 woningen van de 1.560 mogelijke woningen gebouwd. Eind 2011 heeft de raad dan ook besloten dat de deelplannen Delftlanden-II en Delftlanden-III (respectievelijk fase 2 en fase 3) niet in ontwikkeling worden gebracht, met uitzondering van het gebied rond het station Emmen-Zuid. Anno 2018 ligt het niet meer in de verwachting dat de wijk Delftlanden ooit gerealiseerd zal worden zoals oorspronkelijk bedacht. Mede door de ladder van duurzame verstedelijking moet de gemeente Emmen haar totale woningbouwcapaciteit tegen het licht houden. In dat kader heeft er ook een heroverweging van de oorspronkelijke plannen van Delftlanden plaatsgevonden. Dit heeft geleid tot de aangepaste structuurvisie 'Emmen, Delftlanden 2.0' (vastgesteld op 30 maart 2017) waarbij een verdunding van het aantal woningen heeft plaatsgevonden in combinatie met een verruiming van de mogelijkheden en een grotere flexibiliteit.

1.2 Plangebied en begrenzingen

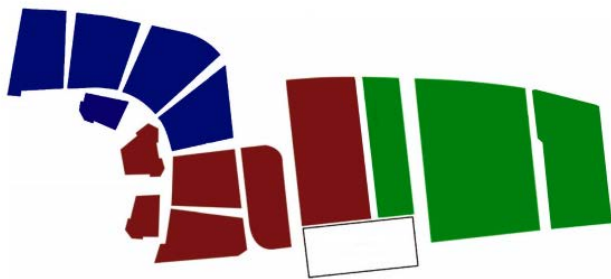
Het plangebied ligt ten zuidwesten van de kern Emmen en wordt in het noorden begrensd door het Noordbargerbos en de Rondweg, aan de oostzijde door de Nieuw-Amsterdamsestraat en het bedrijvenpark Waanderveld en in het westen door de Sleenerstroom. In het zuiden vormt Delftlanden een overgang naar het open landbouwgebied in het beekdal van de Sleenerstroom.

1.3 De opgave

Bij het oorspronkelijke bestemmingsplan Delftlanden-I is het beeldkwaliteitplan woongebied Delftlanden-I opgesteld met daarbij een stedenbouwkundige plan. Dat beeldkwaliteitplan is daarna bij elk uitwerkingsplan nader uitgewerkt voor de binnen dat uitwerkingsplan behandelde woonmilieus en opgenomen in de 'Welstandsnota Gemeente Emmen 2016'. Hierdoor hebben de beeldkwaliteitplannen rechtskracht en toetsingswaarde. Op de afbeelding hiernaast is aangegeven welk beeldkwaliteitplan voor welk deelgebied van toepassing is:

- Groen: Beeldkwaliteitplan woongebied Delftlanden-I, 1e uitwerking;
- Rood: Beeldkwaliteitplan woongebied Delftlanden-I, 2e uitwerking;
- Blauw: Beeldkwaliteitplan woongebied Delftlanden-I, 3e uitwerking.

Doordat het stedenbouwkundig plan gewijzigd is dient het bestemmingsplan, op basis van de vastgestelde structuurvisie 'Emmen, Delftlanden 2.0', herzien te worden. Naast de herziening van het bestemmingsplan worden ook de vigerende beeldkwaliteitplannen geactualiseerd en samengevoegd tot één beeldkwaliteitplan. Bij het opstellen van onderhavig beeldkwaliteitplan blijven de in de oorspronkelijke beeldkwaliteitplannen vastgelegde stedenbouwkundige uitgangspunten leidend.



Oorspronkelijke beeldkwaliteitplannen per deelgebied



Impressie huidige situatie

“het
beeldkwaliteitplan
geeft inzicht in
de gewenste
identiteit van de
wijk”

1.4 Relatie met welstandsnota

In dit beeldkwaliteitplan zijn, naast een algemene beschrijving van de stedenbouwkundige opzet, concrete criteria opgenomen voor de nadere architectonische uitwerking. Deze criteria worden door de welstandscommissie gehanteerd bij de beoordeling van de bouwplannen. Dit beeldkwaliteitplan kan daardoor, na vaststelling door de gemeenteraad, als onderdeel van de welstandsnota worden beschouwd. Tevens wordt het beeldkwaliteitplan opgenomen als bijlage bij de regels in het nieuwe bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

Het beeldkwaliteitplan geeft inzicht in de gewenste identiteit van de wijk en de vertaling ervan in de uitstraling van de architectuur en de inrichting van de openbare ruimte. Dit is verwoord en verbeeld middels een set spelregels. Deze spelregels gaan onder andere over stedenbouwkundige aspecten, bebouwingstypologie, architectonische uitstraling, kapvorm, rooilijn, bouwhoogte, positionering en oriëntatie van de bebouwing, kleurstelling en materiaalgebruik en erfafscheidingen.

Naast dat het beeldkwaliteitplan dient ter inspiratie, dient het tevens als toetsingskader voor iedereen die bij het verdere ontwerp- en ontwikkelingsproces betrokken is om een bijzonder woongebied met maximaal toekomstperspectief te bieden. Ten tweede fungeert dit beeldkwaliteitplan als formeel toetsingskader voor de welstandscommissie. Dit beeldkwaliteitplan is geen star document en kan de doorlooptijd van de ontwikkeling van de wijk faciliteren met heldere kaders. Het gaat hierbij om het vastleggen en waarborgen van de gewenste identiteit.

naar de letter of de geest?

De ervaring heeft geleerd dat een beeldkwaliteitplan als te benauwend voor een deugdelijke planontwikkeling ervaren kan worden. De oorzaak hiervan ligt in het feit, dat bij het opstellen van

het beeldkwaliteitplan lang niet alle mogelijke ontwikkelingen voorzien kunnen worden. De gestelde uitwerkingsregels zouden in dergelijke gevallen een goede planontwikkeling onmogelijk kunnen maken. Daarom wordt hier in de leeswijzer benadrukt dat dit beeldkwaliteitplan naar de geest gelezen dient te worden. De uitwerkingsregels zijn daarop gericht, maar wanneer in specifieke gevallen niet aan de uitwerkingsregels kan worden voldaan en de voorgenomen ontwikkeling, de geest van dit beeldkwaliteitplan indachtig, zeker wel gewenst is, kan het bevoegd gezag na inwinning van advies van diegenen die de bouwplannen toetsen aan dit beeldkwaliteitplan besluiten om af te wijken van de uitwerkingsregels.

PLANTOELICHTING

02



Het gewijzigd stedenbouwkundig plan (d.d. april 2019)

“respecteren
oorspronkelijke
uitgangspunten
en na te streven
kwaliteiten”

Plantoelichting

2.1 Inleiding

De wijk Delftlanden zoals deze ooit is bedacht zal nooit gerealiseerd worden mede als gevolg van gewijzigde marktomstandigheden. Dit heeft geleid tot een heroverweging van de benodigde plancapaciteit met als resultaat een deprogrammering van het aantal te bouwen woningen. In het gewijzigde stedenbouwkundig plan zijn dan ook veel woningen geschrapt waarbij de oorspronkelijke uitgangspunten, na te streven kwaliteiten en de stedenbouwkundige opzet zoveel mogelijk zijn gerespecteerd en versterkt.



Bestaande houtwallen begeleiden (hoofd)langzaamverkeersverbinding tussen de woonmilieus tuindorp en centrum



“het behouden van
de karakteristieke
landschappelijke
onderlegger”



Bestaande landschappelijke kwaliteiten

2.2 Aangepast stedenbouwkundig plan

Door deprogrammering van het aantal woningen wordt het nog te bebouwen woongebied van de Delftlanden veel kleiner en het openbaar gebied veel groter. Daarnaast vragen de veranderde marktomstandigheden om een meer flexibele invulling van de woonmilieus. De veranderingen hebben geleid tot een aangepast stedenbouwkundig plan waarbij enkele bestaande uitgangspunten verruimd zijn. Deze verruiming sluiten aan bij en versterken de karakteristieke kenmerken en uitgangspunten. Het resultaat is een goede stedenbouwkundige afronding van de wijk met behoud van kwalitatief hoogwaardige woonmilieus. Een aantrekkelijke wijk met minder woningen en meer flexibiliteit.

Het verminderen van het aantal woningen is bereikt door (delen van) bouwblokken niet meer te ontwikkelen en door het verdunnen van het aantal woningen binnen bouwblokken. Uitgangspunt hierbij is dat het aantal woningen binnen een bouwblok minder wordt of hetzelfde blijft (er wordt niet verdicht). Een belangrijk uitgangspunt voor de hoofdstructuur is het behouden van de karakteristieke landschappelijke onderlegger tussen en in de woonmilieus. Dit zijn bijvoorbeeld de bestaande houtwallen en nieuwe bomenrijen in de groene scheggen, de noord-zuidlijnen in groen en de hierop gebaseerde samenhang in bebouwing langs de lijnen, randen en ontsluitingsweg.

2.3 Uitgangspunten woonbebouwing

De uitgangspunten voor de bebouwing in het oorspronkelijk stedenbouwkundig plan, en zoals vastgelegd in de drie beeldkwaliteitplannen, blijven ook in het aangepaste stedenbouwkundig plan leidend. De belangrijkste ruimtelijke uitgangspunten zijn:

- verschillende woonsferen: elk woonmilieu heeft een eigen karakter en sfeer;

- situering van een woning op de kavel met bepaalde minimale afstanden van het hoofdgebouw en aanbouwen tot erf grenzen;
- zoveel mogelijk woningen grenzen met de voorkant aan groene pleinen, houtwallen, randen, etc.;
- tweezijdige oriëntatie van hoekwoningen naar de openbare ruimte, geen blinde gevels. Op deze hoeken zijn geen garages toegestaan.

Door een gewenste grotere flexibiliteit in een deel van de bouwblokken zijn enkele uitgangspunten verruimd. Die grotere flexibiliteit komt bijvoorbeeld in de volgende aspecten tot uiting:

- meer keuze in woningtypes binnen een bouwblok;
- variatie in oppervlakte, diepte en breedte van de kavels;
- meer keuzemogelijkheden in bouwlagen en hoofdvorm woningen (hierdoor is bijvoorbeeld in enkele bouwvlakken een gelijkvloerse woning mogelijk).

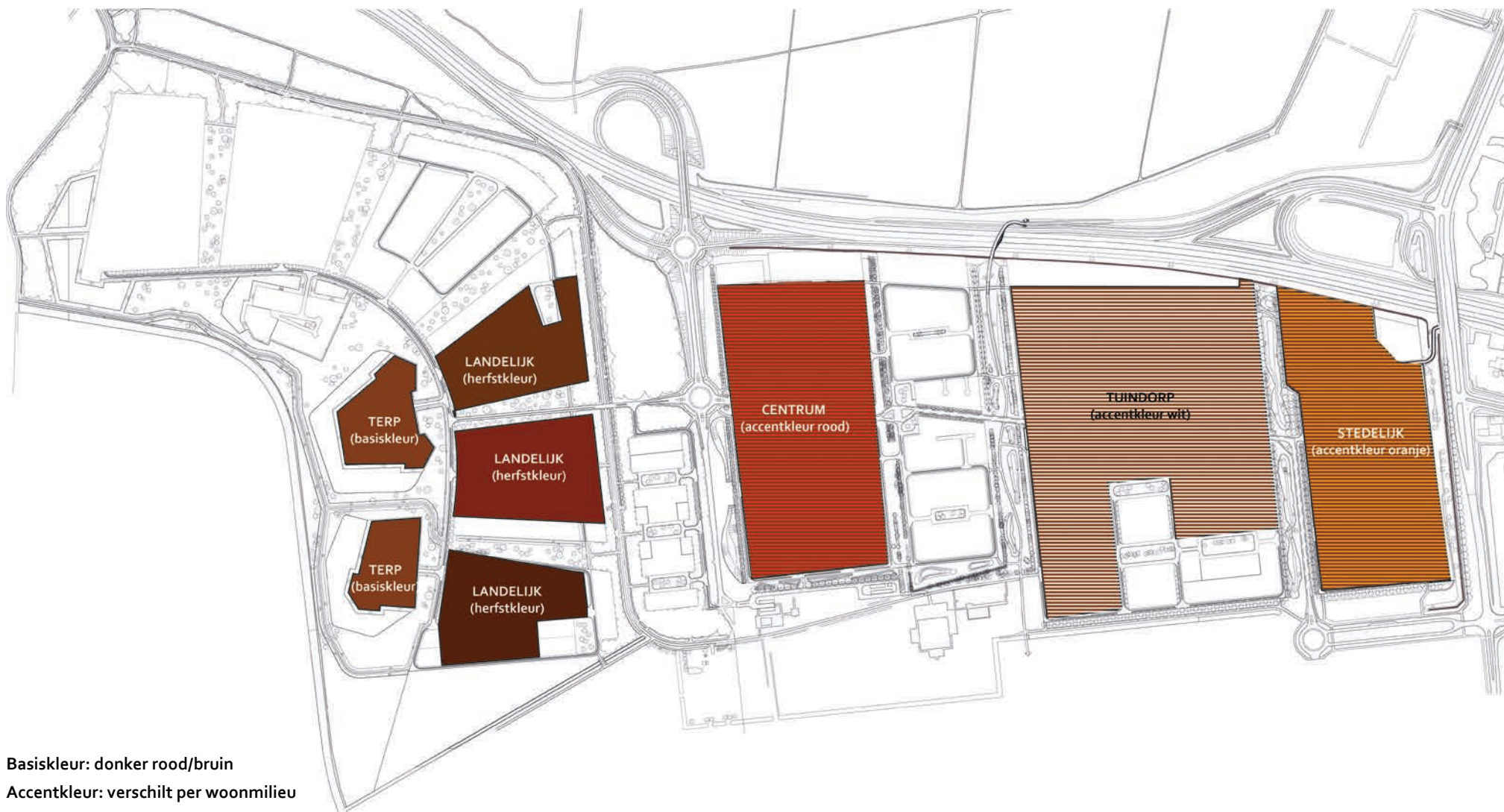
Het aantal reeds gerealiseerde woningen in een woonmilieu of bouwblok is een richtlijn voor bijvoorbeeld geen of weinig flexibiliteit.

Er is gekozen voor een duidelijke samenhang in bijvoorbeeld de verdunning, uitwisseling in woningtypes, oppervlakte en vorm van kavels en meer keuzemogelijkheden in bouwlagen en de hoofdvorm van woningen. Bij deze keuzes is ook rekening gehouden met het parkeren.



BEELDKWALITEIT

03



Basiskleur: donker rood/bruin
Accentkleur: verschilt per woonmilieu

Beeldkwaliteit

3.1 Algemeen

Een aantal eisen ten aanzien van beeldkwaliteit geldt voor alle woningen binnen de verschillende woonmilieus.

Bestemmingsplan

De situering van de verschillende woningtypologieën, de positionering van de woning op het perceel, de massaopbouw (kap, dakopbouw, plat afgedekt) en bijbehorende bouwhoogtes zijn vastgelegd in de verbeelding en de planregels behorende bij het geactualiseerde bestemmingsplan en daardoor leidend.

Materiaal- en kleurgebruik

Om de samenhang binnen het plan te waarborgen is gekozen voor het gebruik van een gedekte basiskleur voor alle woningen: een donker rood-bruine (baksteen)kleur die enerzijds aansluit bij een passende overgang met het buitengebied (voorkomen te groot contrast) en anderzijds past bij het kenmerkende bomenrijk gebied. Per woonmilieu wordt een onderscheid gemaakt door gebruik te maken van één ondergeschikte accentkleur. Hierbij is het belangrijk dat er een goede spreiding en samenhang van de accentkleuren over het gehele woonmilieu is. Het woonmilieu landelijk worden uitgevoerd in herfstkleuren en de terpen worden geheel uitgevoerd in de basiskleur, dus zonder accentkleur. Op deze wijze wordt de overgang met het buitengebied op een passende wijze vormgegeven en worden grote kleurcontrasten voorkomen.

De accentkleuren per woonmilieu (zie kaartbeeld pagina 18) zijn:

- Stedelijk: oranje
- Tuindorp: wit
- Centrum: rood
- Landelijk: herfstkleuren (geen accentkleur)
- Terpen: alleen basiskleur (geen accentkleur)

Middels monsterborden worden de toekomstige bouwers voorgelicht over het gewenste kleurgebruik. Deze monsterborden worden tevens door de welstandscommissie als toetsingskader voor de bouwplannen gehanteerd.

Rooilijnen (gevellijn)

Om een rustig en samenhangend straatbeeld te waarborgen wordt er een voorgevelrooilijn geïntroduceerd. Deze gevellijn is op 5 meter uit de aan de voorzijde gesitueerde perceelsgrens gesitueerd (zie aanduiding gevellijn in bestemmingsplan).

Parkeren

Qua parkeerbehoefte dient minimaal voldaan te worden aan de gemeentelijke parkeernorm (zie 'Integrale Parkeervisie Gemeente Emmen, juli 2017' en 'Parapluplan Parkeernormen gemeente Emmen', vastgesteld op 26-04-2018).

Bij vrijstaande woningen en twee-onder-één kap/ geschakelde woningen dienen 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd te worden. Bij rijwoningen dient maatwerk geleverd te worden en kan, naast parkeren op eigen terrein in combinatie met parkeren in de openbare ruimte, ook gedacht worden aan centraal gesitueerde parkeercoffers binnen de woonbestemming.

Voor vrijstaande woningen en twee-onder-één kapwoningen geldt dat indien de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens 6 meter of meer bedraagt (twee auto-opstelplaatsen naast elkaar, dus minimaal 2x 5 meter bij 3 meter) het bijbehorend bouwwerk minimaal op 6 meter achter de erfsgrens gerealiseerd mag worden. Dit betekent dat het bijbehorend bouwwerk in een dergelijke situatie minimaal 1 meter uit de gevellijn gerealiseerd moet worden.

Per woning mag één in- / uitrit gerealiseerd worden. Daarnaast geldt voor alle woningtypen dat er voldoende opstelruimte tbv de auto('s) voor bijbehorende bouwwerken gerealiseerd dient te worden.

Hoe hoger de bebouwingsdichtheid, des te groter wordt de parkeerdruk op de openbare ruimte. De maximale bebouwingsdichtheid en het te realiseren woningtype dient afgestemd te worden op de mate waarin (bezoekers)parkeren op een goede wijze opgelost kan worden en met voldoende capaciteit opgenomen kan worden in de openbare ruimte.

Hoekwoningen

Ten aanzien van hoekwoningen geldt dat een goede hoekoplossing belangrijk is voor de beeldvorming. Blinde zijgevels dienen voorkomen te worden. Dit betekent een tweezijdige gerichtheid (voorkant) van de woning naar de openbare ruimte. Dit kan bewerkstelligd worden door bijvoorbeeld het toepassen



Goede hoekoplossing door het toepassen van een entree in de zijgevel, overhoekse raampartijen en een verhoogde kap



Goede hoekoplossing gecombineerd met een kapverdraaiing



Goede hoekoplossing door het toepassen van een erker in de zijgevel

van erkers, overhoekse raampartijen en het situeren van entrees in de zijgevel. Dit kan eventueel gecombineerd worden met een verbijzondering in de massaopbouw (verhoogde kap, kapverdraaiing etc.). Garages mogen niet op een hoek gesitueerd worden, tenzij deze architectonisch onderdeel uitmaken van de hoofdmassa. Op deze wijze bepaalt de hoofdmassa de gewenste vormgeving van de hoek.

Erfafscheidingen

Uitgangspunt is dat erfafscheidingen grenzende aan de openbare ruimte onderdeel dienen uit te maken van het architectonisch ontwerp. Bij de behandeling van de spelregels per woonmilieu zijn specifieke eisen ten aanzien van erfafscheidingen opgesteld. Belangrijk is dat het beoogde beeld ook op de langere termijn in stand gehouden wordt. Dit betekent dat dit bij de (ver-)koop van de woning goed geregeld dient te worden, zodat handhaving kan plaatsvinden (bijvoorbeeld door het oprichten van een vereniging van eigenaren).

Duurzaamheid

Bij de architectonische uitwerking van de bebouwing dient rekening gehouden te worden met het eventueel toepassen van duurzaamheidsaspecten (bijv. zonnepanelen). Deze dienen geïntegreerd te worden in het architectonisch ontwerp.

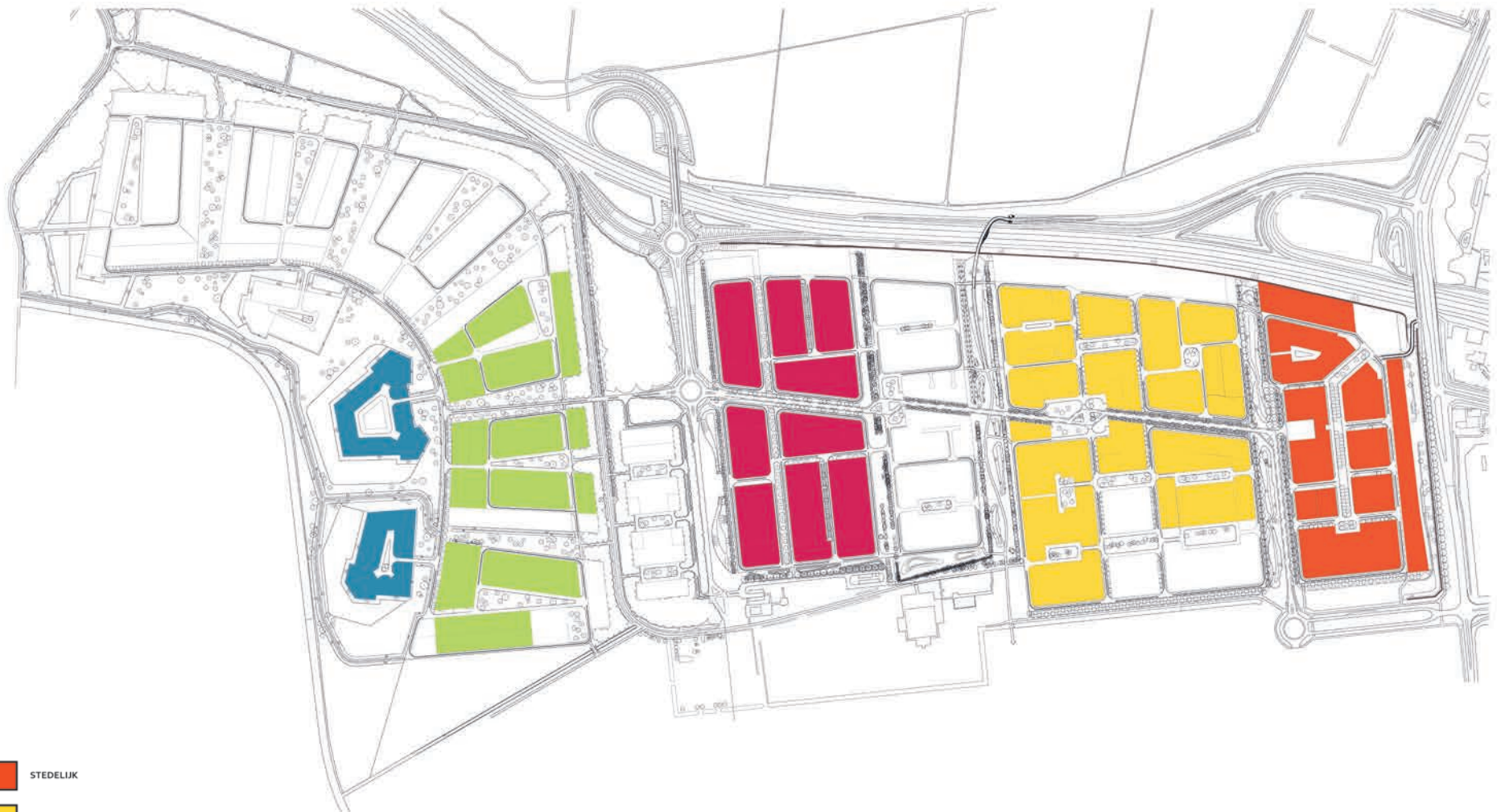
Het toepassen van gebakken materialen, hout (met FSC keurmerk) en keramische dakpannen komt de beeldkwaliteit ten goede en is in het algemeen duurzaam. Niet alleen bij de woningen, maar ook bij de inrichting van de openbare ruimte dient het materiaalgebruik zoveel mogelijk duurzaam te zijn.

Het toepassen van zonnepanelen en –collectoren wordt gestimuleerd maar daarbij dient direct aangetekend te worden dat het niet tot afbreuk mag leiden van de sfeer en de kwaliteit van de wijk.



Bij de keuze en plaatsing van zonnepanelen en – collectoren dient rekening gehouden te worden met:

- Plaats de zonnepanelen/-collectoren zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare ruimte
- Ontwerp de zonnepanelen/-collectoren mee in het woningontwerp. Indien aan de voorzijde geplaatst dient de kapkleur bij voorkeur antraciet te zijn zodat ze op een goede wijze in het dakvlak geïntegreerd kunnen worden
- Zonnepanelen en -collectoren kunnen ook als luifel / afdak worden toegepast of op daken van bijbehorende bouwwerken worden geplaatst
- Maak bij voorkeur gebruik van geïntegreerde systemen (de zonnepanelen liggen in het dakvlak in plaats van erop en vervangen de waterkerende functie van dakpannen)
- Plaats zonnepanelen en -collectoren in een regelmatig patroon in overeenstemming met de dakvorm en in samenhang met andere elementen in het dakvlak zoals dakkapellen en dakramen, evenwijdig aan de dakvoet of nok en niet uitstekend



- STEDELIJK
- TUINDORP
- CENTRUM
- LANDELIJK
- TERPEN

3.2 Beeldkwaliteit per woonmilieu

Binnen het stedenbouwkundig plan worden vijf verschillende woonmilieus onderscheiden elk met een eigen karakter. Deze woonmilieus bestaan uit een samenhangend cluster van woningen en buurten. In onderhavig beeldkwaliteitplan wordt per woonmilieu de karakteristiek beschreven. Vervolgens worden er regels gesteld betreffende de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte.

De volgende deelaspecten komen aan bod:

- plaatsing
- massa en vorm
- gevelkarakteristiek
- detaillering, kleur en materiaal
- overgang privé/openbaar
- inrichting openbare ruimte



Impressie bestaande hofjes in het woonmilieu tuindorp



Beeldkwaliteit

woonmilieu stedelijk



Impressie reeds gebouwde woningen

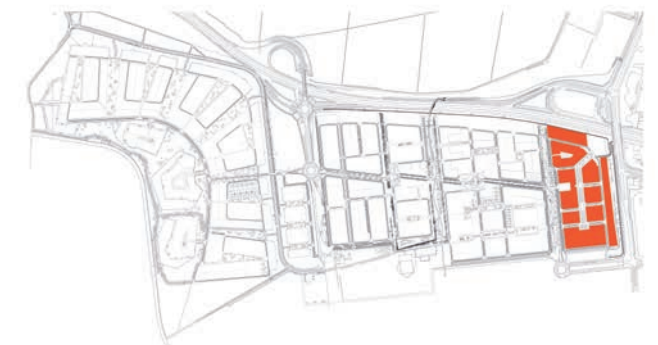
Karakteristiek

Dit woonmilieu heeft een stedelijk karakter dat wordt bepaald door rijwoningen, gestapelde bebouwing (alleen ter hoogte van entree), twee-onder-één kap- en geschakelde woningen en in beperkte mate vrijstaande woningen. De woningtypen hebben een grote mate van geslotenheid die verkregen wordt door de wandwerking van met name rijwoningen en gesloten bouwblokken.

Daarnaast is er binnen dit woonmilieu een grote diversiteit qua massopbouw mogelijk doordat wisselende bouwhoogtes in combinatie met verschillende dakbeëindigingen zoals kap, volledig plat afgedekt en het toepassen van dakopbouwen zijn toegestaan.

De inrichting van de openbare ruimte sluit hierbij aan en is formeel vormgegeven. Lange zichtlijnen en profielen met weinig bomen geven het geheel een stedelijke uitstraling.

Centraal in het plangebied is een formeel vormgegeven groene ruimte gesitueerd. Een accent in gestapelde vorm wordt gesitueerd bij het entreeplein (3-4 bouwlagen).





Eenvoudige vorm van de bouwmassa, donker roodbruine baksteen met ondergeschikte accentkleur oranje



Eigentijdse uitwerking geschakelde woning



Eigentijdse gestileerde gevel



Eenvoudige hoofdvorm

Plaatsing

- Woningtypologieën in dit woonmilieu zijn appartementen, rijwoningen, twee-onder-één kap- en geschakelde woningen en in beperkte mate vrijstaande woningen (zie bestemmingsplan)
- De woningen zijn georiënteerd op de openbare ruimte en worden gesitueerd in de gevellijn. Uitzondering vormt de noordelijke rand, deze heeft een trapsgewijze rooilijn zodat de woningen in noord-zuid richting gepositioneerd staan

Massa en vorm

- De goot- en bouwhoogtes dienen uitgevoerd te worden conform het bestemmingsplan
- De hoofdvorm van de bouwmassa is eenvoudig en strak
- De gestapelde bebouwing rondom het entreepleintje bestaat uit 3-4 bouwlagen en wordt plat afgedekt
- Massaopbouw aan- en bijgebouwen dient afgestemd te worden op die van het hoofdgebouw zodat er een samenhangend harmonieus geheel ontstaat

Gevelkarakteristiek

- De woningen hebben een eigentijdse vormgeving
- De gevels zijn vlak en worden geordend dan wel gestileerd vormgegeven
- Kenmerkend zijn grote en veelal verticale (verdiepingshoge) raamopeningen
- De gestapelde bebouwing kent een meerzijdige oriëntatie en dient als zodanig vormgegeven te worden
- De noord-zuidlijnen hebben een architectonische samenhang



Eenvoudige hoofdvorm met eigentijds gevelbeeld



Eigentijdse architectuurstijl met een eenvoudige en strakke dakkapel

Detailering, kleur en materiaal

- Het materiaalgebruik voor de gevel bestaat uit baksteen in de kleur donker rood-bruin met als accentkleur oranje
- Gebruik van strengpers baksteen (glad oppervlak) om een eigentijdse uitstraling te krijgen
- Eventuele kappen worden vormgegeven door een antraciet pannendak
- Dakkapellen, erkers, carports, details en eventuele ornamenten zijn eenvoudig en ingetogen
- Dakkapellen zijn in stijl, detailering, materialisatie en kleurgebruik afgestemd op de woning en worden meeontworpen ten tijde van het woningontwerp, zodat deze eventueel ook later kunnen worden toegevoegd

Overgang privé/openbaar

- De overgang tussen privé en openbaar wordt aan de voorzijde vormgegeven door muurtjes. Op hoekkavels wordt de zijdelingse perceelsgrens vormgegeven door muren eventueel gecombineerd met een (begroeid) hekwerk. Samen met de bebouwing wordt hierdoor een stedelijk en samenhangend ensemble gecreëerd
- Bijzondere aandacht gaat uit naar de (achter)erfafscheiding die grenst aan de groenzone en geluidwal langs de Nieuw-Amsterdamsestraat. Deze dient onderdeel uit te maken van het architectonisch ontwerp

Openbare ruimte

- De centrale groene ruimte heeft een formele inrichting. Deze ruimte bestaat grotendeels uit een groene laagte met een stenige invulling (bijvoorbeeld keien)
- In de openbare ruimte worden speelplekken opgenomen



Beeldkwaliteit

woonmilieu tuindorp



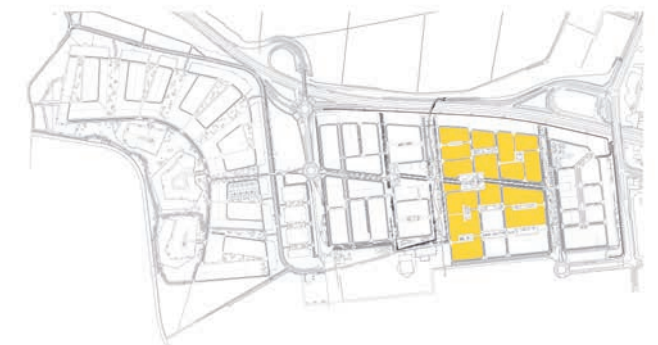
Impressie reeds gebouwde woningen

Karakteristiek

Dit woonmilieu heeft een tuindorp karakter dat wordt bepaald door twee-onder-één kapwoningen, geschakelde woningen en vrijstaande woningen.

Het tuindorp wordt gekarakteriseerd door bestaande noord-zuid gerichte houtwallen en een stelsel van kleine hofjes en pleintjes. De sfeer is hierdoor dorps, intiem, groen en vriendelijk met korte zichtlijnen. De architectuurstijl moet aansluiten bij de opzet van het woonmilieu als tuindorp (jaren 30 architectuurstijl). Alle woningen worden dan ook uitgevoerd met kap.

Centraal door het woonmilieu loopt in oost-west richting de hoofdontsluiting met een verkeerspleintje dat de ontsluiting van het woonmilieu verzorgt. Dit verkeerspleintje maakt onderdeel uit van een groter groen plein dat begrensd wordt door voorzijden van woningen. De overige bebouwing is geconcentreerd in kleine clusters die voorzien zijn van groene hofjes en pleintjes.





Wisselende kaprichting binnen bouwmassa en ondergeschikte accentkleur wit



Jaren 30 architectuur

Plaatsing

- Woningtypologieën in dit woonmilieu zijn overwegend vrijstaande woningen, twee-onder-één kap- en geschakelde woningen (zie bestemmingsplan)
- De woningen zijn georiënteerd op de openbare ruimte en worden gesitueerd in de gevellijn. Uitzondering vormen de noordelijke rand en een deel langs de ontsluitingsweg, deze hebben een trapsgewijze rooilijn zodat de woningen in noord-zuid richting gepositioneerd staan

Massa en vorm

- De goot- en bouwhoogtes dienen uitgevoerd te worden conform het bestemmingsplan
- Samengestelde en gevarieerde bouwmassa's versterken het tuindorp karakter
- De kaprichting tussen de woningen kan variëren (ook binnen één bouwmassa)
- Steile hoge kappen met lage en overstekende goten versterken het tuindorpkarakter
- Massaopbouw aan- en bijgebouwen dient afgestemd te worden op die van het hoofdgebouw zodat er een samenhangend harmonieus geheel ontstaat

Gevelkarakteristiek

- De gevels kennen een gevarieerd/afwisselend beeld met dieptewerking door bijvoorbeeld het gebruik van erkers en uitbouwen
- De architectuurstijl refereert aan de jaren 30 (tuindorpstijl)

Detailering, kleur en materiaal

- Het materiaalgebruik van de gevel bestaat uit baksteen in de kleur donker rood-bruin met als accentkleur wit (eventueel in de vorm van stucwerk)
- Gebruik handvorm baksteen (ruw oppervlak) ter versterking van het tuindorp karakter



Samengestelde en gevarieerde massa's met dakoverstekken versterken tuindorpstijl

- Kappen worden vormgegeven met antracietkleurige pannen
- Dakkapellen, erkers, carports, details, decoraties en ornamenten dienen te passen binnen de tuindorpstijl
- Dakkapellen zijn in stijl, detaillering, materialisatie en kleurgebruik afgestemd op de woning en worden meeontworpen ten tijde van het woningontwerp, zodat deze eventueel ook later kunnen worden toegevoegd

Overgang privé/openbaar

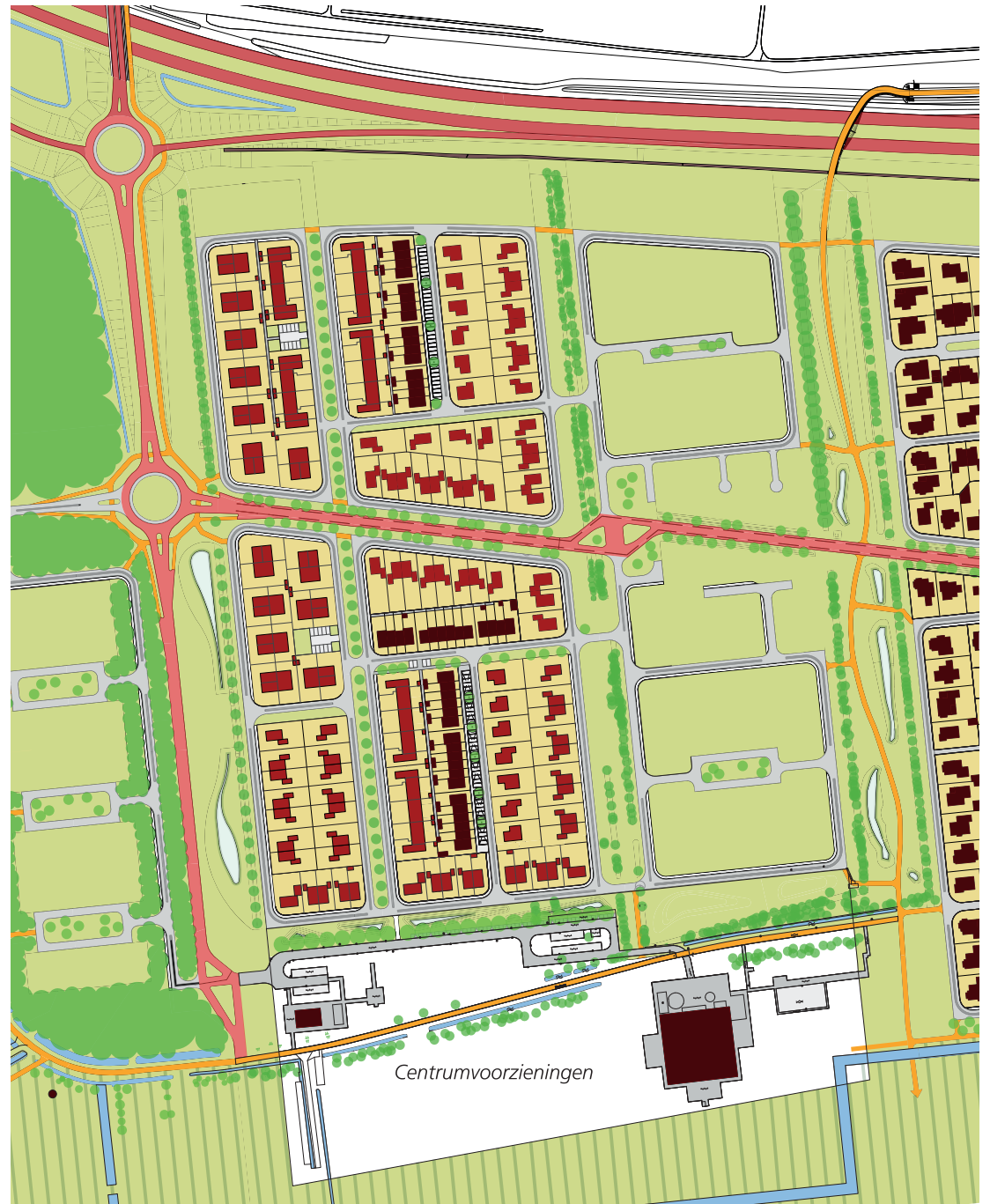
- De erfgrans aan de voorzijde wordt vormgegeven door een lage (circa 70 cm) ligusterhaag die de groene opzet van het woonmilieu versterkt
- Bij hoekpercelen wordt ook de zijdelingse perceelsgrens vormgegeven door hagen

Openbare ruimte

- De hofjes en de pleinen worden vormgegeven door gras met losse boomgroepen gecombineerd met kleinschalige groenelementen en hagen. Waar mogelijk worden bestaande bomen in het plan geïntegreerd
- In de openbare ruimte worden speelplekken opgenomen



Erkers zorgen voor dieptewerking



Beeldkwaliteit

woonmilieu centrum

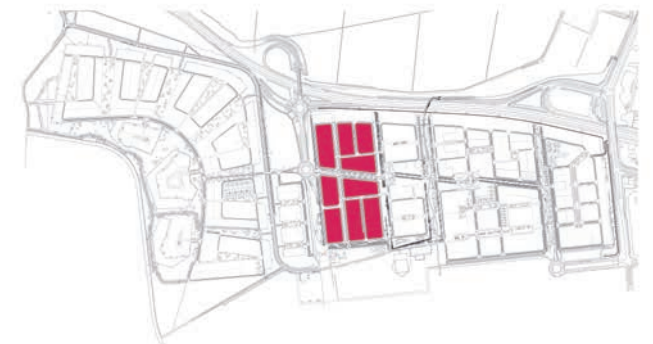


Impressie reeds gebouwde woningen

Karakteristiek

Dit woonmilieu heeft een stedelijk karakter dat wordt bepaald door rijwoningen, twee-onder-één kapwoningen, geschakelde woningen en in beperkte mate vrijstaande woningen. Lange zichtlijnen en noord-zuid gerichte oude en nieuwe houtwallen die begeleid worden door woningen structureren dit woonmilieu. Daarnaast is er binnen dit woonmilieu een grote diversiteit qua massopbouw mogelijk doordat wisselende bouwhoogtes in combinatie met verschillende dakbeëindigingen zoals kap, volledig plat afgedekt en het toepassen van dakopbouwen zijn toegestaan.

De zuidelijk gelegen voorzieningenstrook (deel waar bestaande school in is gelegen) is bedoeld voor wijkvoorzieningen. Deze voorzieningenstrook vormt de overgang naar het open buitengebied. Bij de verdere programmatische invulling van deze voorzieningenstrook worden aparte beeldkwaliteiteisen opgesteld.





De vorm van de bouwmassa is eenvoudig

Plaatsing

- Woningtypologieën in dit woonmilieu zijn twee-onder-één kap- en geschakelde woningen, bungalows, rijwoningen en vrijstaande woningen (zie bestemmingsplan)
- De woningen zijn georiënteerd op de openbare ruimte en worden gesitueerd in de gevellijn. Uitzondering vormen de randen langs de hoofdonthoudingsweg, deze hebben een trapsgewijze rooilijn zodat de woningen in noord-zuid richting gepositioneerd staan

Massa en vorm

- De goot- en bouwhoogtes dienen uitgevoerd te worden conform het bestemmingsplan
- De hoofdvorm van de bouwmassa is eenvoudig en strak
- Massaopbouw aan- en bijgebouwen dient afgestemd te worden op die van het hoofdgebouw zodat er een samenhangend harmonieus geheel ontstaat

Gevelkarakteristiek

- De woningen hebben een eigentijdse vormgeving
- De gevels zijn vlak en worden geordend dan wel gestileerd vormgegeven

Detailering, kleur en materiaal

- Het materiaalgebruik voor de gevel bestaat uit baksteen in de kleur donker rood-bruin met als accentkleur rood (eventueel gecombineerd met hout)
- Eventuele kappen worden vormgegeven door een antraciet pannendak
- Dakkapellen, erkers, carports, details en eventuele ornamenten zijn eenvoudig en ingetogen
- Dakkapellen zijn in stijl, detailering, materialisatie en kleurgebruik afgestemd op de woning en worden meeontworpen ten tijde van het woningontwerp, zodat deze eventueel ook later kunnen worden toegevoegd



Woningen zijn georiënteerd op de openbare ruimte met wisselende kapvormen



Eigentijdse architectuur

Overgang privé/openbaar

- De overgang tussen privé en openbaar wordt aan de voorzijde vormgegeven door strakke muurtjes of hekwerken (metaal)
- Bij hoekpercelen wordt de zijdelingse perceelsgrens vormgegeven door muren gecombineerd met een (begroeid) hekwerk

Openbare ruimte

- De inrichting van de openbare ruimte is strak gebruik makende van een formeel materiaalgebruik. Het groen bestaat uit gras met een lijnvormige bomenstructuur met her en der groenaccenten
- Waar mogelijk worden bestaande bomen in het plan geïntegreerd
- In de openbare ruimte worden speelplekken opgenomen



Eigentijdse bungalow met dakopbouw (foutief kleurgebruik)



Bungalow : eenvoudige massaopbouw, uitgevoerd in metselwerk



Beeldkwaliteit

woonmilieu landelijk

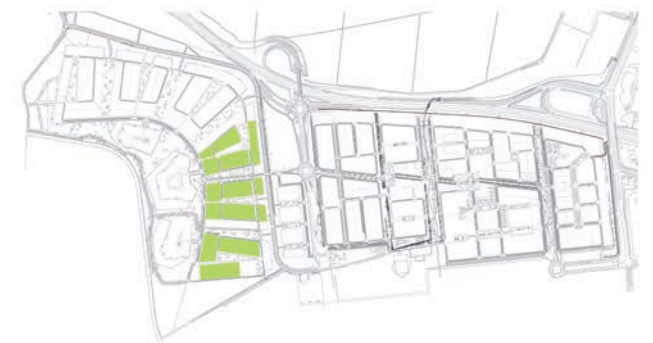


Impressie reeds gebouwde twee-onder- één kapwoning

Karakteristiek

Dit woonmilieu wordt gekarakteriseerd door drie landelijk vormgegeven woonbuurtjes die in een bomenrijke omgeving gesitueerd zijn en alleen bestaan uit vrijstaande, twee-onder-één kapwoningen dan wel geschakelde woningen. De buurtjes hebben een ruime verkavelingsopzet waarbij veel woningen georiënteerd zijn op het groen. Alle woningen worden uitgevoerd met kap met uitzondering van de woningen in de oostelijke rand. Het betreffen hier bungalows met een lagere goot- en bouwhoogte die zowel met kap dan wel met dakopbouw of geheel plat uitgevoerd mogen worden.

De woonbuurtjes worden van elkaar gescheiden door bomenrijke wiggen en elk buurtje heeft een eigen brinkje. De drager in dit gebied wordt gevormd door de hoofdontsluiting die de vorm heeft van een boog. Een tweede interne boog verbindt voor het langzaamverkeer alle brinkjes met elkaar.





Kleurgebruik indien gebruik gemaakt wordt van handvorm bakstenen en een pannendak (antraciet pannendak is vanwege toepassing zonnepanelen ook toegestaan)



Traditionele uitwerking van een landelijke architectuurstijl



Eigentijdse vertaling van de landelijke architectuurstijl

Plaatsing

- Woningtypologieën in dit woonmilieu zijn twee-onder-één kap- en geschakelde woningen, vrijstaande woningen en in beperkte mate bungalows (zie bestemmingsplan)
- De woningen zijn georiënteerd op de openbare ruimte, worden gesitueerd in de gevellijn en begeleiden de boog

Massa en vorm

- De goot- en bouwhoogtes dienen uitgevoerd te worden conform het bestemmingsplan
- De hoofdvorm van de bouwmasa is eenvoudig en functioneel
- Kapvorm en richting zijn vrij (passend in landelijke architectuurstijl of een eigentijdse vertaling daarvan)
- Massaopbouw aan- en bijgebouwen dient afgestemd te worden op die van het hoofdgebouw zodat er een samenhangend harmonieus geheel ontstaat

Gevelkarakteristiek

- Landelijke architectuurstijl (inspiratie kan zijn de Drentse schuur) of een eigentijdse vertaling van de landelijke architectuurstijl (schuurwoning). Uitzondering vormen de bungalows in de oostelijke rand. Deze mogen ook in een eigentijdse stijl uitgewerkt worden

Detailering, kleur en materiaal

- Indien gebruik gemaakt wordt van metselwerk betreft dit een handvorm baksteen die qua kleur is afgestemd op die van de dakpannen
- De samenhang wordt geborgd doordat alleen gedekte herfstkleuren (zie monsterborden) zijn toegestaan voor zowel de gevel als het dak (zie afbeelding op pagina 38). Kappen mogen ook antraciet uitgevoerd worden zodat zonnepanelen op een gepast wijze geïntegreerd kunnen worden



Landelijke architectuurstijl



Bungalow : eenvoudige massaopbouw, uitgevoerd in metselwerk



Eigentijdse bungalow met dakopbouw (let op: foutief kleurgebruik bakstenen gevel)



Zonnepanelen in een regelmatig patroon in overeenstemming met de dakvorm



Voorkeur gaat uit naar het gebruik van geïntegreerde systemen



Rieten kap met zonnepanelen

- Een combinatie met hout, of een woning geheel opgetrokken uit hout, is mogelijk aangezien hiermee het landelijke en duurzame karakter versterkt wordt
- Kappen mogen uitgevoerd worden met pannen, riet, leien, zink of gras
- De kapkleur dient afgestemd te worden op het gebruik van eventuele zonnepanelen. Grote contrasten in kleur dienen voorkomen te worden
- Indien gebruik gemaakt wordt van dakkapellen dienen deze klein en smal te zijn en ondergeschikt aan de hoofdmassa
- Dakkapellen, erkers, carports, details en eventuele ornamenten zijn kleinschalig en beperkt
- Dakkapellen zijn in stijl (landelijk of een eigentijdse vertaling daarvan), detaillering, materialisatie en kleurgebruik afgestemd op de woning en worden meeontworpen ten tijde van het woningontwerp, zodat deze eventueel ook later kunnen worden toegevoegd

Overgang privé/openbaar

- Voorzijde wordt vormgegeven door een lage beukenhaag
- Bij hoekpercelen bestaat de zijdelingse perceelsgrens uit een haag

Openbare ruimte

- De brinkjes bestaan uit gras met bomen (extensief beheer) en eventueel enkele groenaccenten
- De onderbeplanting in de bomenrijke wiggen bestaat uit struikvormers en ruiger gras (inheemse beplanting). Daarnaast worden er wandelpaden opgenomen
- In de openbare ruimte worden speelplekken opgenomen. De bomenrijke wiggen lenen zich uitstekend voor natuurlijke spelaanleidingen en –routes, de brinkjes voor speelplekken



Beeldkwaliteit

woonmilieu terpen



Impressie reeds bestaande woningen aan de binnenzijde van een hofje

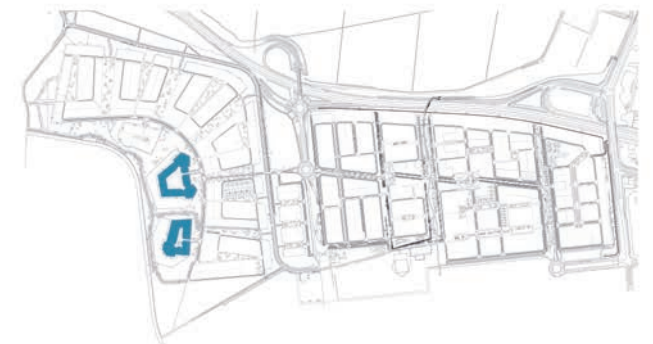
Karakteristiek

Dit woonmilieu wordt gevormd door twee terpen die als het ware de vooruitgeschoven bakens van het woongebied vormen. De terpen worden omringd door het open landschap waardoor de woningen veel ruimte om zich heen hebben en het karakter van dit woonmilieu getypeerd kan worden als ruim en open. Een deel van de terpen grenst direct aan een waterpartij.

De woningen zijn rondom een hofje gesitueerd en worden via dit hofje aan de binnenzijde ontsloten. Door het semi-openbare karakter hebben beide hofjes een intiem karakter.

Binnen dit woonmilieu zijn alleen vrijstaande woningen toegestaan die worden uitgevoerd met een lage goot en een kap.

De terpen zorgen voor een "zachte" overgang van het open landschap naar de rest van de woonwijk. De landelijk vormgegeven woningen zijn met de voorzijde op het open landschap georiënteerd. De voortuinen van de woningen vormen het verlengde van het open landschap. De erfafscheiding ontbreekt of wordt gevormd door een lage haag.





Plaatsing

- Woningtypologieën in dit woonmilieu zijn vrijstaande woningen (zie bestemmingsplan)
- De woningen zijn georiënteerd op de openbare ruimte en worden gesitueerd in de gevellijn aan de buitenzijde van de terp
- Bijgebouwen dienen op een dusdanige wijze in de hoofdmassa geïntegreerd of zodanig gesitueerd te worden dat deze niet dominant in de beeldvorming (vanuit het open landschap) aanwezig zijn
- Parkeren geschiedt op eigen terrein aan de achterzijde op het perceel (bereikbaar via het hofje aan de binnenzijde van de terp)

Massa en vorm

- De goot- en bouwhoogtes dienen uitgevoerd te worden conform het bestemmingsplan
- De bouwmassa's zijn eenvoudig en functioneel (niet samengesteld)
- Alle woningen worden uitgevoerd met kap. De kapvorm en -richting is vrij

- Massaopbouw aan- en bijgebouwen dient afgestemd te worden op die van het hoofdgebouw zodat er een samenhangend harmonieus geheel ontstaat

Gevelkarakteristiek

- De gevels worden vormgegeven in een landelijke architectuurstijl (inspiratie kan zijn de Drentse schuur)
- Plasticiteit van de gevel is vlak (beperkte dieptewerking/relief)

Detailering, kleur en materiaal

- Het materiaalgebruik van de gevel bestaat uit baksteen in de kleur donker rood-bruin (accentkleur ontbreekt)
- Gebruik handvorm baksteen (ruw oppervlak) ter versterking van het landelijke karakter
- Kappen worden vormgegeven met antracietkleurige pannen
- Detailering en ornamenten zijn kleinschalig en beperkt, passende bij een landelijke architectuurstijl
- Dakkapellen zijn in stijl, detailering, materialisatie en kleurgebruik afgestemd op de woning en worden meeontworpen ten tijde van het woningontwerp, zodat deze eventueel ook later kunnen worden toegevoegd

Overgang privé/openbaar

- Aan de voorzijde, richting open landschap, ontbreekt een erfafscheiding of wordt deze vormgegeven door een lage haag. Steigers/vlonders zijn niet toegestaan
- Zijdelingse perceelsgrens, grenzend aan openbaar gebied (hoekkavels): haag
- Aan de achterzijde (binnenzijde hofje) een haag

Openbare ruimte

- Het open landschap rondom de terpen wordt vormgegeven door een open natuurlijke inrichting bestaande uit inheemse beplanting en water. De westzijde wordt begrensd door de Sleenerstream. Rondom de terpen heeft het gebied de functie van waterretentie waarbij een deel permanent water bevat. Het gebied zal voorzien worden van wandelpaden en extensief beheerd worden.



Buitenzijde terp waarbij de voorzijden van de woningen op het open landschap georiënteerd zijn