

DELFTLANDEN

Bouwregels en Beeldkwaliteit

percelen:

1283, 1284, 1286

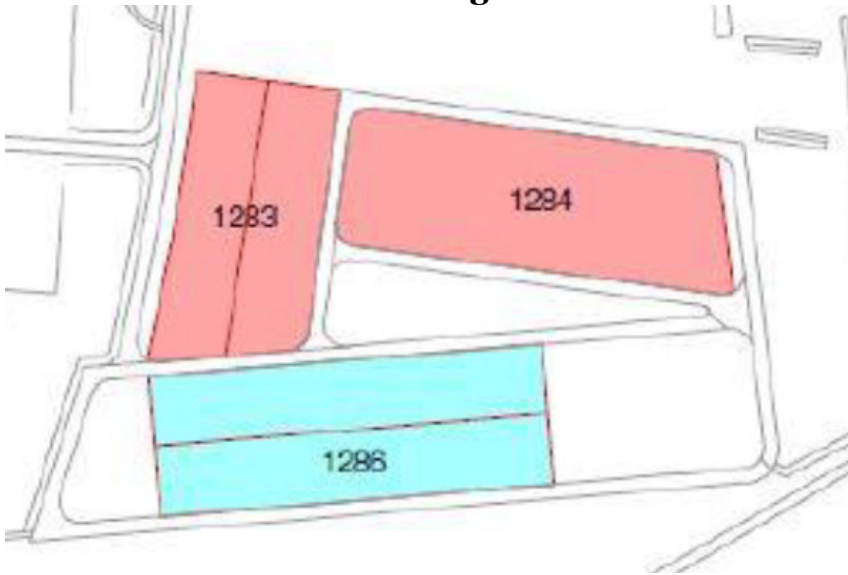
DELFTLANDEN: Bouwregels en Beeldkwaliteit

percelen: 1283, 1284, 1286

Uitsnedes uit de vastgestelde (dd 30-01-2020) beleidsdocumenten:

- Stedenbouwkundig plan Delftlanden (dd april 2019)
- Uitgiftedocument (juni 2018), gemaakt nav de Visie 2.0: verwerkt in het bestemmingsplan Bestemmingsplan “Emmen, Delftlanden”: Verbeelding en Regels
- Beeldkwaliteitplan Delftlanden (dd juni 2019)

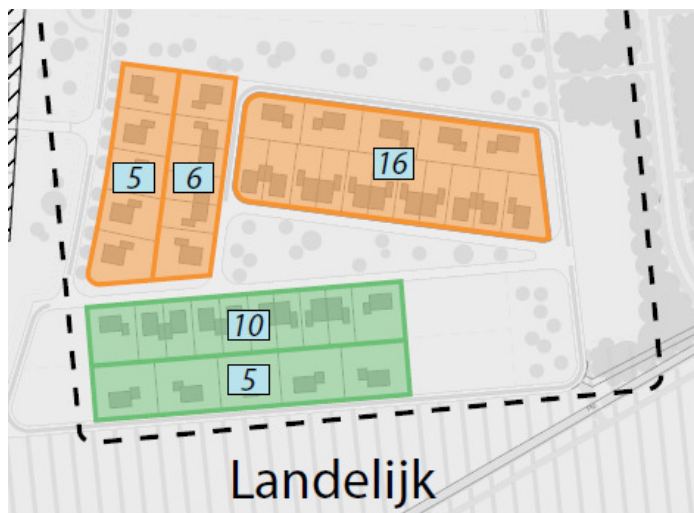
Uitsnede uit “Kavelkaart Megahome obv Visie 2.0: PERCELEN 1283, 1284, 1286:



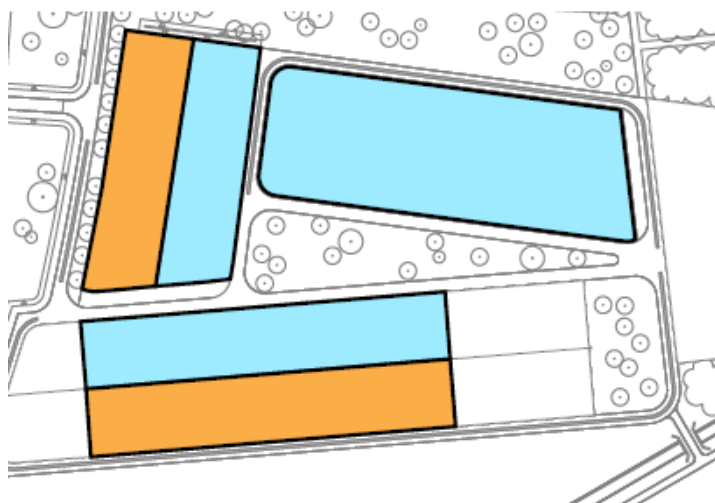
Uitsnede uit het STEDENBOUWKUNDIG PLAN Delftlanden (dd april 2019): Verkaveling zuidelijk wooncluster Woonmilieu Landelijk: percelen 1283, 1284, 1286:



**Uitsnedes uit UITGIFTEDOCUMENT, gemaakt nav de Visie 2.0 (deze delen kloppen nog):
 “Delftlanden, Bouwregels en beeldkwaliteit bij te bebouwen kavels, dd juni 2018”:**

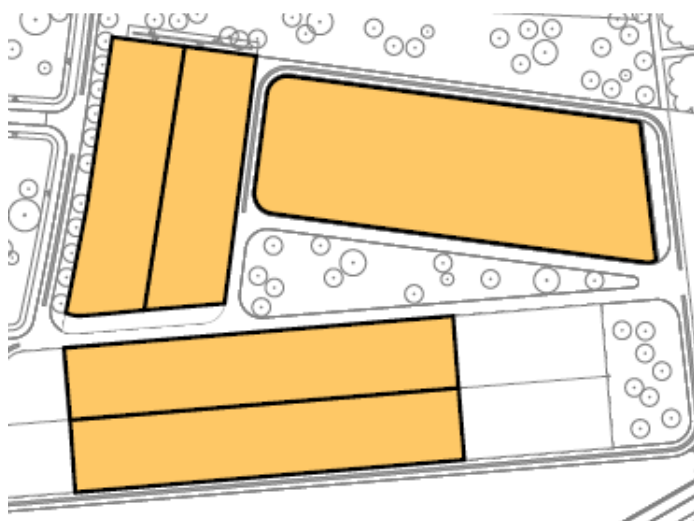


14 Aantal nog te realiseren woningen



Woningtypes

- Vrijstaand
- 2-onder-1-kap / geschakeld / vrijstaand



Bouwlagen en hoofdvorm woningen

- 1 - 2 bouwlagen met kap**
- minimale goothoogte 2,5 meter
 - maximale goothoogte 7 meter
 - maximale bouwhoogte 10 meter
 - dakhelling mag niet minder dan 35 graden bedragen

1 - 2 bouwlagen met kap

Uitsnede Verbeelding uit vastgesteld Bestemmingsplan (dd 30-01-2020) (is uitsnede vd analoge Verbeelding)



- W-Tae W-V Wonen - Twee-aaneen - vrijstaand
- W-V Wonen - Vrijstaand
- G Groen
- G-SG Groen - Structuurgroen
- V Verkeer
- V-VB Verkeer - Verblijfsgebied

gevellijn

Bouwvlak

bouwvlak

Bouwaanduidingen


[kap] kap

Maatvoeringen

- 8 maximum aantal wooneenheden
- 75% maximum bebouwingspercentage (%)
- 11 maximum bouwhoogte (m)
- u
50 maximum percentage dakopbouw (%)
- 9 - 14 minimum bouwhoogte (m)
maximum bouwhoogte (m)
- 2,5 - 7 minimum goothoogte (m)
maximum goothoogte (m)

Uitsnedes Verbeelding uit vastgesteld Bestemmingsplan (dd 30-01-2020) (uitsnedes Verbeelding van site www.ruimtelijkeplannen.nl)

Perceel 1283: westelijk deel: alleen Wonen-Vrijstaand



Emmen, Delftlanden
gemeente Emmen
bestemmingsplan
vastgesteld (2020-01-30)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

253891.1, 530705.3

Enkelbestemming
Wonen - Vrijstaand

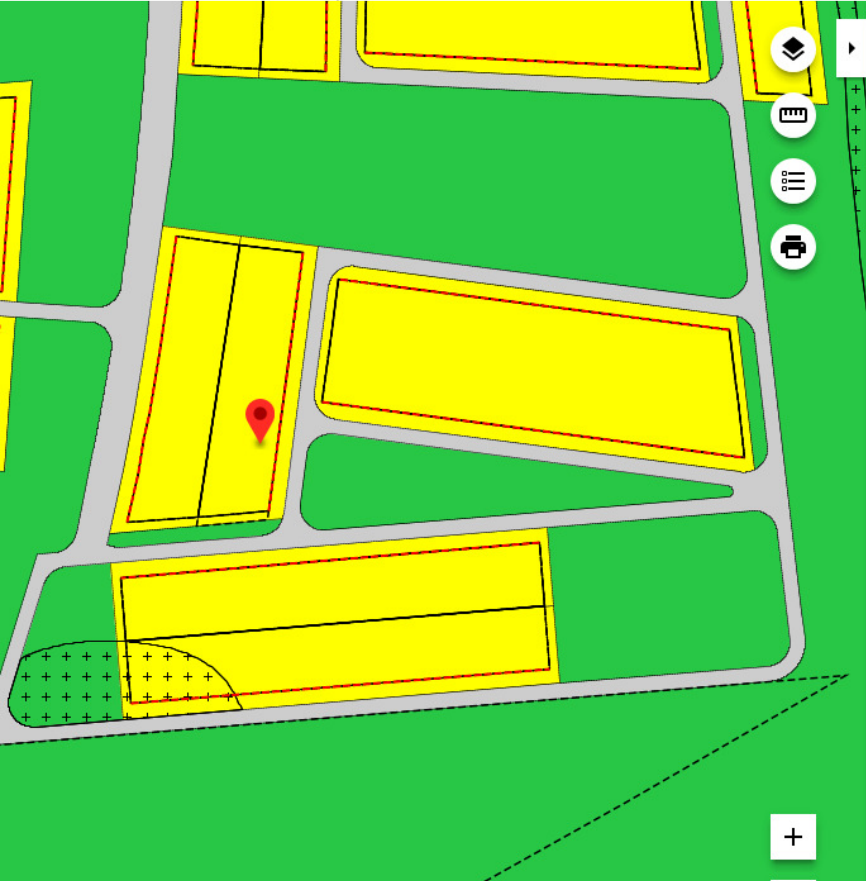
Bouwvlak

Maatvoering
maximum aantal wooneenheden: 5

Maatvoering
maximum bouwhoogte: 10 m

Maatvoering
◦ maximum goothoogte: 7 m
◦ minimum goothoogte: 2,5 m

Perceel 1283: oostelijk deel: Wonen: Twee-aaneen en Wonen-vrijstaand



Emmen, Delftlanden
gemeente Emmen
bestemmingsplan
vastgesteld (2020-01-30)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

253916.7, 530699.4

Enkelbestemming
Wonen - Twee-aaneen - vrijstaand

Bouwvlak

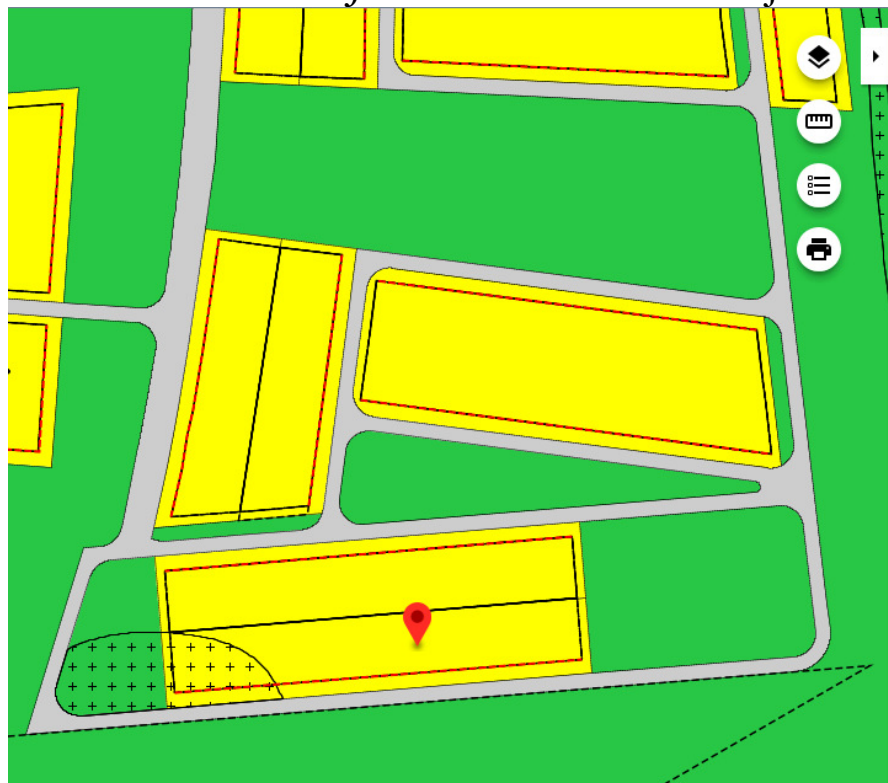
Bouwaanduiding
kap

Maatvoering
maximum aantal wooneenheden: 6

Maatvoering
maximum bouwhoogte: 10 m

Maatvoering
◦ maximum goothoogte: 7 m
◦ minimum goothoogte: 2,5 m

Perceel 1286: zuidelijk deel: alleen Wonen-vrijstaand



Emmen, Delftlanden
gemeente Emmen
bestemmingsplan
vastgesteld (2020-01-30)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

253956.6, 530629.3

Enkelbestemming
Wonen - Vrijstaand

Bouwvlak

Maatvoering
maximum aantal wooneenheden: 5

Maatvoering
maximum bouwhoogte: 10 m

Maatvoering
◦ maximum goothoogte: 7 m
◦ minimum goothoogte: 2,5 m

Perceel 1286: noordelijk deel: Wonen: Twee-aaneen en Wonen-vrijstaand



Emmen, Delftlanden
gemeente Emmen
bestemmingsplan
vastgesteld (2020-01-30)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

253938.9, 530650.3

Enkelbestemming
Wonen - Twee-aaneen - vrijstaand

Bouwvlak

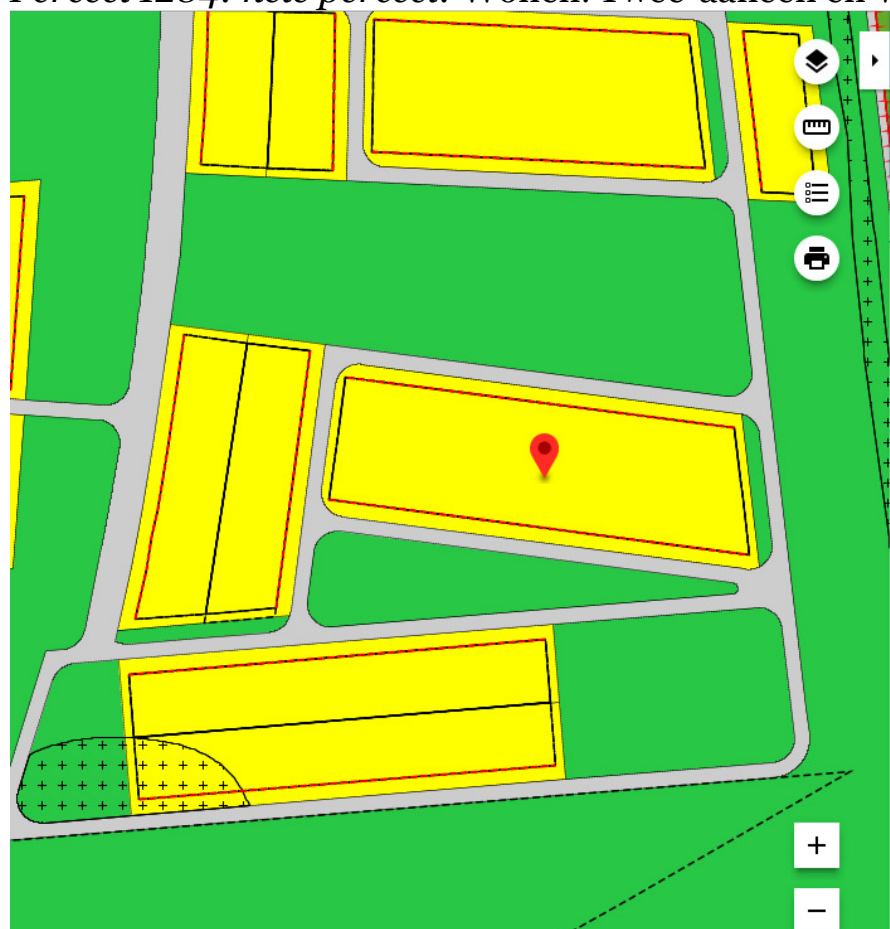
Bouwaanduiding
kap

Maatvoering
maximum aantal wooneenheden:
10

Maatvoering
maximum bouwhoogte: 10 m

Maatvoering
◦ maximum goothoogte: 7 m
◦ minimum goothoogte: 2,5 m

Perceel 1284: hele perceel: Wonen: Twee-aaneen en Wonen-vrijstaand



Emmen, Delftlanden
gemeente Emmen
bestemmingsplan
vastgesteld (2020-01-30)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

254009.1, 530720.4

Enkelbestemming
Wonen - Twee-aaneen - vrijstaand

Bouwvlak

Bouwaanduiding
kap

Maatvoering
maximum aantal wooneenheden:
16

Maatvoering
maximum bouwhoogte: 10 m

Maatvoering
◦ maximum goothoogte: 7 m
◦ minimum goothoogte: 2,5 m

Regels, zie volgende pagina's

Uitsnedes uit de Regels uit vastgesteld Bestemmingsplan (dd 30-01-2020)

Artikel 15 Wonen - Twee-aaneen - Vrijstaand

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Twee-aaneen - Vrijstaand' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in een
 1. vrijstaande woning;
 2. twee-aaneengebouwde woning;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'geluidwal': tevens een geluidwal;
- c. bijbehorende bouwwerken;
- d. tuinen en erven;

15.2 Bouwregels

15.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen moeten binnen het bouwvlak gerealiseerd worden;
- b. voor twee-aaneengebouwde woningen geldt dat:
 1. het bouwperceel mag maximaal voor 50% worden bebouwd tot een maximum van 150 m²;
 2. van de in artikel 15.2.1 sub b onder 1 genoemde 150 m² mag maximaal 50 m² bijbehorende bouwwerken gebouwd worden mits niet meer dan 50% van de oppervlakte van het achtererfgebied bebouwd wordt;
- c. voor vrijstaande woningen geldt dat:
 1. het bouwperceel mag maximaal voor 50% worden bebouwd tot een maximum van 200 m²;
 2. van de in artikel 15.2.1 sub c onder 1 genoemde 200 m² mag maximaal 75 m² bijbehorende bouwwerken gebouwd worden mits niet meer dan 50% van de oppervlakte van het achtererfgebied bebouwd wordt.

15.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. als hoofdgebouw mag uitsluitend een vrijstaande of twee-aaneengebouwde woning worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'minimum goothoogte (m)/maximum goothoogte (m)' bedraagt de goothoogte niet minder en niet meer dan de aangegeven maat dan wel indien bestaand de bestaande maat;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' bedraagt de bouwhoogte niet meer dan de aangegeven maat, dan wel indien bestaand de bestaande maat;
- d. het aantal wooneenheden mag ten hoogste bedragen het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal;
- e. indien sprake is van een vrijstaande woning bedraagt de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 meter, tenzij de bestaande afstand kleiner is, in welk geval de bestaande afstand als minimum geldt;
- f. indien sprake is van een twee-aaneengebouwde woning bedraagt de afstand van een niet aaneengebouwde zijde van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 meter, tenzij de bestaande afstand kleiner is, in welk geval de bestaande afstand als minimum geldt;
- g. in afwijking van het bepaalde in artikel 15.2.2 sub e en f mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwen in perceelsgrens toegestaan' de zijde van het hoofdgebouw, grenzende aan de openbare ruimte, in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd;

- h. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de gevellijn te worden opgericht;
- i. in afwijking van het bepaalde in artikel 15.2.2 sub h dient ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - trapsgewijze gevellijn' de voorgevel van de woningen haaks op de zijdelingse perceelsgrens gesitueerd te worden, waarbij één hoek van het hoofdgebouw in de gevellijn gesitueerd dient te worden;
- j. het hoofdgebouw dient te worden afgerond met een plat dak, een kap of met een dakopbouw, waarvoor de volgende voorwaarden gelden:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'kap' dient het hoofdgebouw te worden afgerond met een kap waarvan de dakhelling minimaal 35° bedraagt;

15.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. indien sprake is van een twee-aaneengebouwde woning geldt dat aangebouwde bijbehorende bouwwerken in de zijdelingse perceelsgrens of minimaal 1 meter uit de zijdelingse perceelsgrens mogen worden gebouwd;
- b. bijbehorende bouwwerken dienen minimaal 5 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden opgericht, dan wel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;
- c. indien het hoofdgebouw wordt voorzien van een plat dak of een dakopbouw, dienen bijbehorende bouwwerken eveneens voorzien te worden van een plat dak;
- d. bij twee naar de weg gekeerde gevels (hoeksituatie) van het hoofdgebouw dienen bijbehorende bouwwerken achter de naar de weg gekeerde gevels van het hoofdgebouw dan wel in of achter het verlengde daarvan te worden gebouwd;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'geluidwal' is het toegestaan om bijbehorende bouwwerken op te richten mits:
 1. de technische structuur/constructie van de geluidwal niet wordt aangetast;
 2. de hoogte van het bijbehorend bouwwerk niet boven de geluidwal uit komt
- f. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 3 meter bedragen;
- g. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 6 meter bedragen;
- h. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken binnen 3 meter afstand van de perceelsgrens mag maximaal 3,5 meter bedragen;
- i. erkers of entreeportalen mogen tot 1 meter buiten het bouwvlak gerealiseerd worden met een maximale breedte van 70% van de gevelbreedte van het hoofdgebouw, met dien verstande dat indien de erker of het entreeportaal aan de zijkant van het hoofdgebouw gerealiseerd wordt deze niet aan de zijde van het bijbehorend bouwwerk gerealiseerd mag worden.

15.2.4 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. andere bouwwerken dienen binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden, uitgezonderd erf- en terreinafscheidingen, deze mogen op/in de erfgrans gerealiseerd worden;
- b. de bouwhoogte van een ander bouwwerk mag maximaal 3 meter bedragen met dien verstande dat:
 1. de totale gezamenlijke oppervlakte aan andere bouwwerken mag maximaal 25 m² bedragen mits niet meer dan 50% van het achtererfgebied bebouwd is;
 2. in afwijking van het gestelde in artikel 15.2.4 sub a en b mag de maximale bouwhoogte van een erf- en terreinafscheiding voor de gevellijn maximaal 1 meter bedragen en achter de gevellijn maximaal 2 meter;

Artikel 16 Wonen - Vrijstaand

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Vrijstaand' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in een vrijstaande woning;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. tuinen en erven;

16.2 Bouwregels

16.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen moeten binnen het bouwvlak gerealiseerd worden;
- b. het bouwperceel mag maximaal voor 50% bebouwd worden tot een maximum van 200 m²;
- c. van de in artikel 16.2.1 in sub b genoemde 200 m² mag maximaal 75 m² bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, mits niet meer dan 50% van de oppervlakte van het achtererfgebied bebouwd wordt.

16.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. als hoofdgebouw mag uitsluitend een vrijstaande woning worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'minimum goothoogte (m) maximum goothoogte (m)' bedraagt de goothoogte niet minder en niet meer dan de aangegeven maat dan wel indien bestaand de bestaande maat;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' bedraagt de bouwhoogte niet meer dan de aangegeven maat, dan wel indien bestaand de bestaande maat;
- d. het aantal wooneenheden mag ten hoogste bedragen het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal;
- e. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter, tenzij de bestaande afstand kleiner is, in welk geval de bestaande afstand als minimum geldt;
- f. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de gevellijn te worden opgericht;
- g. in afwijking van het bepaalde in artikel 16.2.2 sub f dient ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - trapsgewijze gevellijn' de voorgevel van de woningen haaks op de zijdelingse perceelsgrens gesitueerd te worden, waarbij één hoek van het hoofdgebouw in de gevellijn gesitueerd dient te worden;
- h. het hoofdgebouw dient te worden afgerond met een kap met een minimale dakhelling van 35°;

16.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken dienen minimaal 5 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden opgericht, uitgezonderd de woningen met huisadres aan de Wolferinghaar en Lunekehaar hier mogen de bijgebouwen in de gevellijn worden geplaatst;
- b. alleen vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogen op de zijdelingse perceelsgrens worden gesitueerd. Aangebouwde bijbehorende bouwwerken dienen minimaal 2 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd, tenzij bestaand dan geldt de bestaande afstand;
- c. indien het hoofdgebouw wordt voorzien van een dakopbouw of plat dak, dienen bijbehorende bouwwerken eveneens voorzien te worden van een plat dak;

- d. bij twee naar de weg gekeerde gevels (hoeksituatie) van het hoofdgebouw dienen bijbehorende bouwwerken achter de naar de weg gekeerde gevels van het hoofdgebouw dan wel in of achter het verlengde daarvan te worden gebouwd;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'geluidwal' is het toegestaan om bijbehorende bouwwerken op te richten mits:
 - 1. de technische structuur/constructie van de geluidwal niet wordt aangetast;
 - 2. de hoogte van het bijbehorend bouwwerk niet boven de geluidwal uit komt;
- f. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 3 meter bedragen;
- g. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 6 meter bedragen;
- h. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken binnen 3 meter afstand van de perceelsgrens mag maximaal 3,5 meter bedragen;
- i. erkers of entreeportalen mogen tot 1 meter buiten het bouwvlak gerealiseerd worden met een maximale breedte van 70% van de gevelbreedte van het hoofdgebouw, met dien verstande dat indien de erker of het entreeportaal aan de zijkant van het hoofdgebouw gerealiseerd wordt deze niet aan de zijde van het bijbehorend bouwwerk gerealiseerd mag worden.

16.2.4 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. andere bouwwerken dienen binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden, uitgezonderd erf- en terreinafscheidingen, deze mogen op/in de erfrens gerealiseerd worden;
- b. de bouwhoogte van een ander bouwwerk mag maximaal 3 meter bedragen met dien verstande dat de totale gezamenlijke oppervlakte aan andere bouwwerken mag maximaal 25 m² bedragen mits niet meer dan 50% van het achtererfgebied bebouwd is;
- c. in afwijking van het gestelde in sub a en b mag de maximale bouwhoogte van een erf- en terreinafscheiding voor de gevellijn maximaal 1 meter bedragen en achter de gevellijn maximaal 2 meter;

Beeldkwaliteitplan, zie volgende pagina's

Uitsnedes uit vastgesteld (dd 30-01-2020) Beeldkwaliteitplan Delftlanden (dd 19 juni 2019) (Algemeen en woonmilieu Landelijk)

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 parkeerkoffers 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

Beeldkwaliteit

woonmilieu landelijk

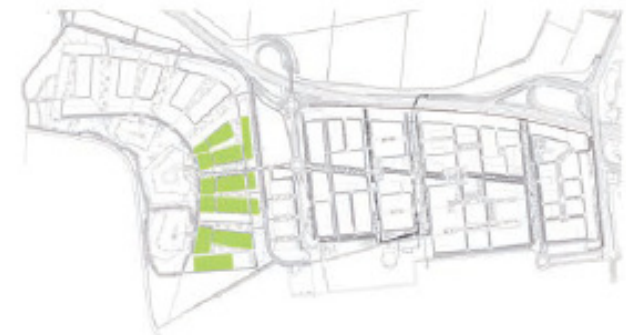


Impressie reeds gebouwde twee-onder- één kapwoning

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



- 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





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

