

GEMEENTE HELDEN

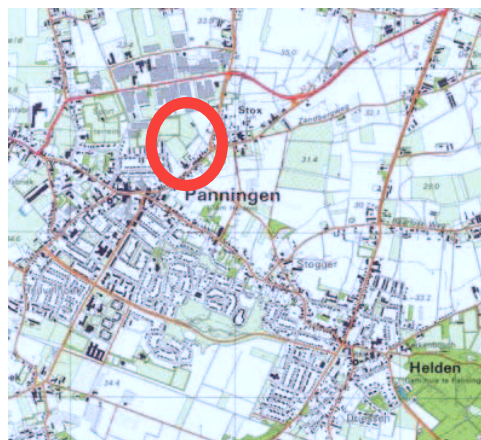
Beeldkwaliteitplan locatie Stox



Project: Beeldkwaliteitplan Stox
Opdrachtgever: Wonen Limburg
Opsteller: Compositie 5 stedenbouw bv
Datum: april 2008
Bestandsnaam: 02042.004k01

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	5
2. Plantoelichting	7
3. Beeldkwaliteit	11
3.1 Algemeen	11
3.2 Deelgebieden	13
Bijlage: Spelregels nader toegelicht	23



Situering plangebied

1. INLEIDING

Onderhavig beeldkwaliteitplan geeft richtlijnen voor het bereiken van een hoge beeldkwaliteit voor de locatie “Stox”, het nieuwe woongebied in het noord-oosten van de kern Panningen in de gemeente Helden.

Naast de regelgeving in het bestemmingsplan geeft dit document nadere eisen ten aanzien van de verdere uitwerking. Het gaat hierbij niet alleen om eisen voor de bebouwing maar tevens voor de inrichting van de openbare ruimte en de overgang privé/openbaar.

Een beeldkwaliteitplan kan als volgt gedefinieerd worden:

Een samenhangend pakket van eisen voor het creëren en verbeteren van de beeldkwaliteit in een bepaald gebied. Het beeldkwaliteitplan geeft in woord en beeld uitgangspunten aan voor de te ontwikkelen stedenbouwkundige en architectonische vormgeving. De grondslag is een inventarisatie, analyse en evaluatie van de bestaande c.q. gewenste ruimtelijke kwaliteit van de gebouwde resp. te bouwen omgeving. Bij het streven naar integraal beleid voor ruimtelijke kwaliteitszorg is het beeldkwaliteitplan een onmisbaar instrument.

Daarnaast beoogt de opzet van dit plan het creëren van een woongebied dat de kwaliteit op de lange termijn behoudt. Daarom is het belangrijk dat er een woongebied gerealiseerd wordt met een hoog ambitieniveau. Een goede ruimtelijke kwaliteit en daarmee een hoge gebruiks- en belevingswaarde zijn daarbij uitgangspunt. Hierbij spelen ook de ruimtelijke samenhang en een eigen identiteit een belangrijke rol. De beeldkwaliteiteisen zijn spelregels die zorgen voor samenhang binnen de wijk en herkenbaarheid van de ruimtelijke structuur en de opbouw in verschillende woonmilieus. Dit wordt bereikt door in sommige aspecten afstemming na te streven en in andere aspecten juist differentiatie voor te schrijven.

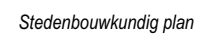
Status

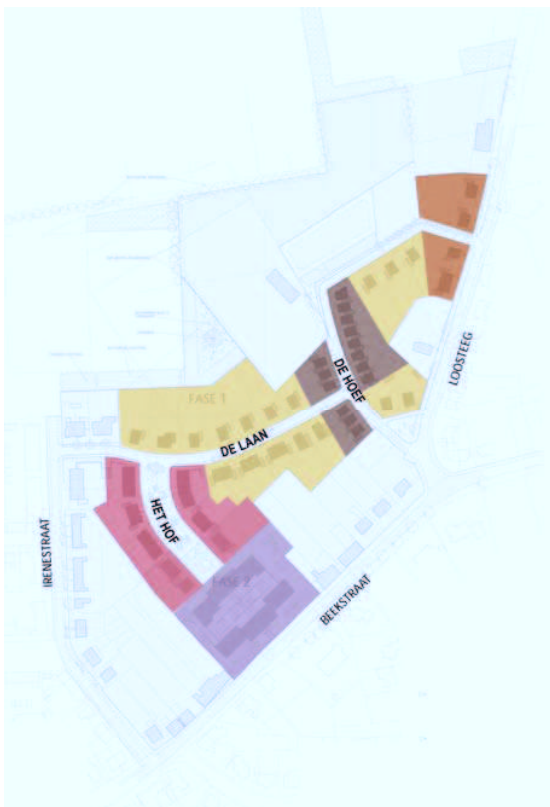
Onderhavig beeldkwaliteitplan zal als zelfstandig document vastgesteld worden door de gemeenteraad waarna het als toetsingskader zal dienen voor de welstandscommissie.

Leeswijzer

Ingegaan wordt op de aspecten: plaatsing, massa en vorm, gevelkarakteristiek, detaillering, kleur- en materiaalgebruik, overgang privé/openbaar en openbare ruimte. Een en ander wordt toegelicht met behulp van referentiebeelden die als inspiratie dienen (fungeren niet als toetsingskader).

In de bijlage worden aan de hand van tekst en tekeningen begrippen uitgelegd die gebruikt worden bij de uitwerking van de verschillende deelgebieden.





Ruimtelijke opbouw

De randen van het plangebied, gevormd door de infrastructurele lijnen Beekstraat, Irenestraat en Loosteeg, worden afgerond middels bebouwing. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de rooilijn, schaal en korrelmaat van de belendende bestaande bebouwing. De bestaande woningen in het plangebied worden op een zorgvuldige wijze ingepast.

Het plangebied bestaat uit een aantal ruimtelijk samenhangende gebieden die op een logische wijze met elkaar verbonden zijn. Aan de oostzijde bevindt zich een hoefijzervormige ontsluitingsweg ("de Hoef") met aansluitingen op de Loosteeg waaraan bebouwing gesitueerd is. Het tracé van de weg Stox wordt in het stedenbouwkundig plan ingepast en verzorgt tevens de toegang tot de bestaande boerderij.

Aan de zuid-westzijde is een hof gesitueerd. "Het Hof" wordt beëindigd door een bijzonder gebouw dat zowel een gezicht naar de Beekstraat als naar het Hof heeft. Het gaat hierbij om bebouwing in gestapelde vorm.

"De Hoef" aan de oostzijde en "het Hof" aan de westzijde zijn met elkaar verbonden middels "de Laan" die grotendeels begeleid wordt door vrijstaande woningen op ruime kavels.

Fasering

Het stedenbouwkundig plan zal gefaseerd uitgevoerd worden, waarbij het gedeelte aan de Beekstraat in de tweede fase en middels een separaat bestemmingsplan gerealiseerd zal worden. Dit gebied, in de huidige situatie bestaande uit het terrein van een garagebedrijf en de daar omheen gesitueerde hindercirkel, kent belemmeringen in het kader van geluid.

In de uiteindelijke situatie gaat het om een appartementencomplex en 5 twee-onder-één kapwoningen, die na beëindiging en verplaatsing van het garagebedrijf gerealiseerd zullen worden.

Ontsluitingsstructuur

De ontsluiting voor de auto vindt plaats vanaf de Irenestraat en de Loosteeg.

De Loosteeg heeft twee aftakkingen richting het plangebied. Deze zijn met elkaar verbonden via Stox (voor deze ontsluiting hanteren we de tijdelijke naam "de Hoef"). Vanaf de Irenestraat loopt een weg het plangebied in die aantakt op de Hoef (voor deze ontsluiting hanteren we de tijdelijke naam "de Laan"). Aan de Laan is het Hof gekoppeld. De rand van het Hof bestaat uit een éénrichtingsstraat die voor de ontsluiting van de woningen zorgt.

Het Hof staat in verbinding met de Beekstraat middels een fietsverbinding.

De retentievoorziening aan de noordzijde is bereikbaar via een aparte toegang bestaande uit een weg en een greppel.

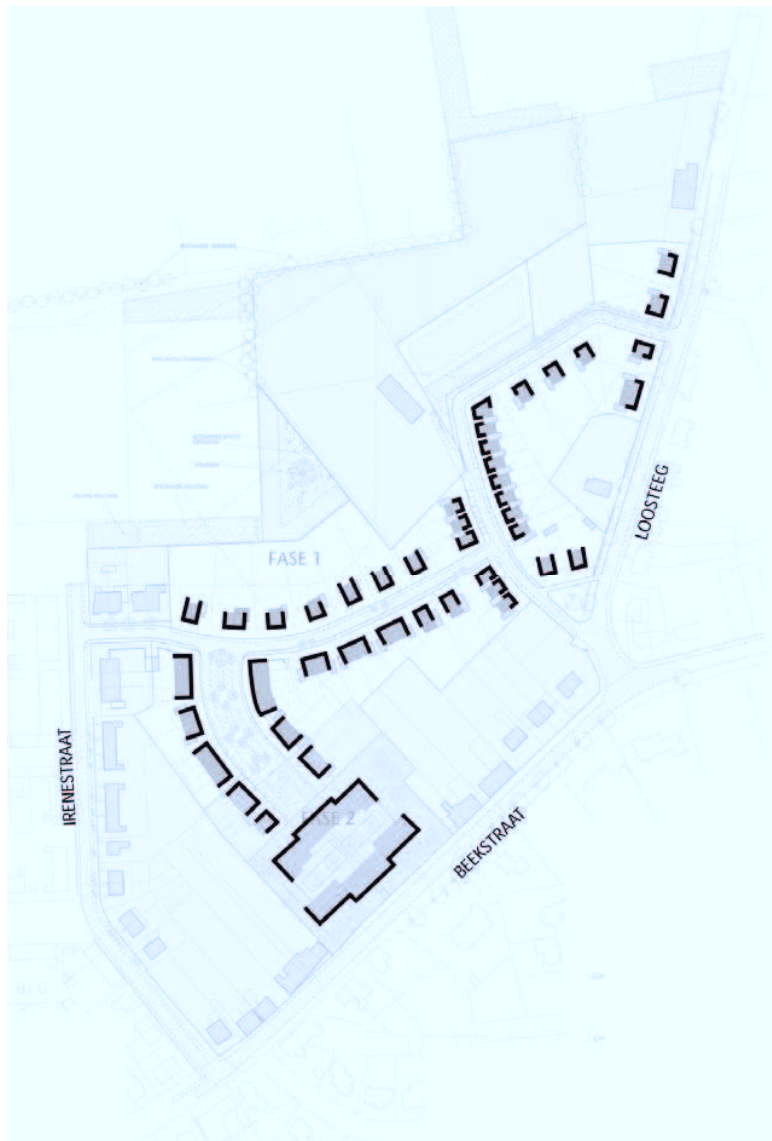
Parkeren geschiedt op eigen terrein. Voor de vrijstaande woningen wordt uitgegaan van 2 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein. Voor de geschakelde woningen en de gestapelde bouw wordt uitgegaan van 1 parkeerplaats per woning, te realiseren op eigen terrein. Voor rijwoningen dient 1 parkeerplaats in de openbare ruimte gereserveerd te worden.

Daarnaast dient er 0,5 parkeerplaats per woning in het openbaar gebied gerealiseerd te worden ten behoeve van bezoekersparkeren.

Het principeprofiel (met uitzondering van het Hof) bestaat uit een rijweg van 4,5 meter met aan één zijde een trottoir en aan de andere zijde een groene berm af en toe boom (ter hoogte van een wegversmalling) al dan niet gecombineerd met parkeren.

In het Hof vindt het parkeren centraal in de openbare ruimte plaats. De clusters parkeren worden van elkaar gescheiden door groene perkjes voorzien van bomen.





Bebouwing

Het plangebied biedt ruimte aan een grote verscheidenheid aan woningtypologieën die deels projectmatig en deels particulier ontwikkeld worden. Het Hof wordt begrensd door 4 twee-onder-één kapwoningen en 13 rijwoningen. De overige 4 twee-onder-één kapwoningen en één vrijstaand geschakelde woningen worden pas in de tweede fase ontwikkeld. Hetzelfde geldt voor het bebouwingscomplex aan de Beekstraat welke zorgt voor een beëindiging van het Hof. Het complex bestaat uit gestapelde bebouwing eventueel gecombineerd met zorgwoningen. Het gaat om circa 47 appartementen.

De Laan wordt begeleid door 9 vrijstaande woningen op ruime kavels en een zestal twee-onder-één kap woningen.

De Hoef wordt begrensd door 14 geschakelde woningen en 5 vrijstaande woningen. Aan de Loosteeg bevinden zich nog eens 3 vrijstaande woningen en 2 twee-onder-één kapwoningen.

Aan de Irenestraat (de entree van het plangebied) zijn twee bouwblockjes gesitueerd voor bijzondere woonfuncties. Beiden zijn reeds gerealiseerd en vallen buiten dit beeldkwaliteitplan.

In totaal worden er dus in het kader van dit bestemmingsplan 12 vrijstaande woningen gerealiseerd in de vorm van particulier opdrachtgeverschap. Projectmatig worden 13 rijwoningen, 26 halfvrijstaande en 5 vrijstaande woning gerealiseerd.

Bestaande bebouwing die ingepast wordt is een bestaande vrijstaande woning aan de noord-westzijde van het plangebied en de locatie Stox, een boerderij met bijgebouwen in het noorden van het plangebied en twee woningen aan de Loosteeg. Het perceel van de boerderij wordt ontsloten via Stox.

Groen

Belangrijk structurerend element is het Hof bestaande uit gras met bomen gecombineerd met parkeren.

Het profiel van de weg (de Hoef en de Laan) is voorzien van een groene berm waarin incidenteel een boom gesitueerd is. De zuidelijke toegang vanaf de Loosteeg en de toegang tot de bestaande boerderij worden vormgegeven door een groene ruimte voorzien van bomen. Tussen het woongebied en de retentievoorziening is een houtwal gesitueerd.

De overgang privé/openbaar wordt bij voorkeur door een haag op eigen terrein vormgegeven.

De groene ruimtes in het Hof, ter hoogte van de entree naar de bestaande boerderij en de zuidelijke toegang vanaf de Loosteeg zijn geschikt voor de eventuele situering van kleine speelvoorzieningen.

Ten behoeve van de waterhuishouding dient een retentievoorziening gerealiseerd te worden. Deze bevindt zich in het noordoostelijke gedeelte van het plangebied ten oosten van de bestaande boerderij. Het bassin heeft een oppervlakte van circa 1.200 m².

In het kader van de natuurcompensatie worden aan de noordzijde van het plangebied, grotendeels aan de achterzijden van de nieuw te bouwen woningen, nieuwe houtwallen aangelegd en bestaande houtwallen versterkt.



3. BEELDKWALITEIT

3.1 Algemeen

Een aantal eisen ten aanzien van beeldkwaliteit geldt voor het gehele plangebied (dus voor alle deelgebieden).

Materiaal- en kleurgebruik

Gebruik van een gedekte basiskleur bestaande uit een donker rood-bruine baksteen.

Woningtypologieën

Voor de verschillende typologieën gelden verschillende randvoorwaarden, onder andere ten aanzien van parkeren. Ook ten aanzien van de plaatsing van een woning op de kavel gelden er randvoorwaarden. Voor vrijstaande woningen geldt dat het hoofdgebouw minimaal 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens gesitueerd moet worden. Bij geschakelde/ twee-onder-één kapwoningen en rijwoningen geldt voor hoekwoningen dat het hoofdgebouw 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens moet staan. Voor alle typen geldt dat er geen garages op de hoek gesitueerd mogen worden (hoofdgebouw bepaald beeldvorming hoek).

Rooilijnen

Om een rustig en samenhangend straatbeeld te waarborgen wordt er een voorgevelrooilijn geïntroduceerd waar minimaal 60 % van de voorgevel in gesitueerd dient te worden. Deze rooilijn is op 5 meter uit de aan de voorzijde gesitueerde perceelsgrens gesitueerd. De rest van de voorgevel mag worden gebouwd tot 2 meter achter de rooilijn.

Aan- en bijgebouwen

Voor rijwoningen, twee-onder-één kapwoningen, geschakelde woningen en vrijstaande woningen geldt dat de afstand van aan- en bijgebouwen tot de voorgelegen erfgrans minimaal 10 meter dient te bedragen. Het aan - bijgebouw dient minimaal 5 meter achter de voorgevelrooilijn gesitueerd te worden.

Voor vrijstaande woningen geldt dat indien de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens 6 meter of meer bedraagt (twee auto-opstelplaatsen naast elkaar, dus minimaal 2x 5 meter bij 3 meter), het aan -bijgebouw in of achter de voorgevelrooilijn gesitueerd mag worden.

Randvoorwaarde is dat de massaopbouw van het aan- en bijgebouw afgestemd wordt op die van de hoofdmassa zodat er een samenhangend harmonieus geheel ontstaat.

Erkers mogen maximaal 70% van de gevelbreedte van de woning beslaan met een maximale diepte van 1 meter. Dit betekent dat erkers aan de voorzijde van de woningen tot 4 meter van de aan de voorzijde gelegen perceelsgrens gerealiseerd mogen worden. Voor een erker aan de zijkant betekent dit dat deze tot een afstand van 2 meter van de zijdelingse perceelsgrens gerealiseerd mag worden (dit geldt niet voor de garagezijde).

Parkeren

Ten aanzien van parkeren geldt dat bij vrijstaande woningen 2 parkeerplaatsen en bij twee-onder-één kap/ geschakelde woningen 1 parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd dient te worden. Voor rijwoningen dient minimaal 1 parkeerplaats in de openbare ruimte gereserveerd te worden. Daarnaast dient er minimaal 0,5 parkeerplaats per woning voor bezoekersparkeren in de openbare ruimte gesitueerd te worden.

Voor alle woningtypen geldt dat er voldoende opstelruimte ten behoeve van de auto('s) voor de garage/bijgebouw gerealiseerd dient te worden (zie paragraaf aan – en bijgebouwen).

Bij alle woningtypen die voorzien zijn van een garage dient aan de zijde van de garage het hoofdgebouw minimaal 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens gesitueerd te worden. Dit om ook in de breedte voldoende ruimte voor de auto te creëren.

Hoekwoningen

Ten aanzien van hoekwoningen geldt dat een goede hoekoplossing belangrijk is voor de beeldvorming. Dit betekent een tweezijdige gerichtheid (voorkant) van de woning naar de openbare ruimte. Blinde zijgevels dienen voorkomen te worden. Garages mogen dan ook 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.



Goede hoekoplossing door 2 representatieve zijden richting openbare ruimte

3.2 Deelgebieden

De ruimtelijke hoofd dragers spelen een belangrijke rol in de beeldvorming van een woongebied. Bezoekers en bewoners maken gebruik van deze hoofdontsluitingsstructuur en krijgen hiermee een eerste indruk van het plangebied. Via de structurele verkeerslijnen dient de opbouw van het plangebied herkenbaar en afleesbaar te zijn. Architectuur, massaopbouw, materiaal- en kleurgebruik en de inrichting van de openbare ruimte zijn middelen om dit te bewerkstelligen. Deze kunnen ingezet worden om enerzijds samenhang te bewerkstelligen en anderzijds differentiatie aan te brengen.

In onderhavig beeldkwaliteitplan wordt voor de te onderscheiden deelgebieden 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



Variatie in kaprichting



Steile hoge kappen

Accenten op bijzondere plekken (hoekpunten)



HET HOF

Dieptewerking door erkers



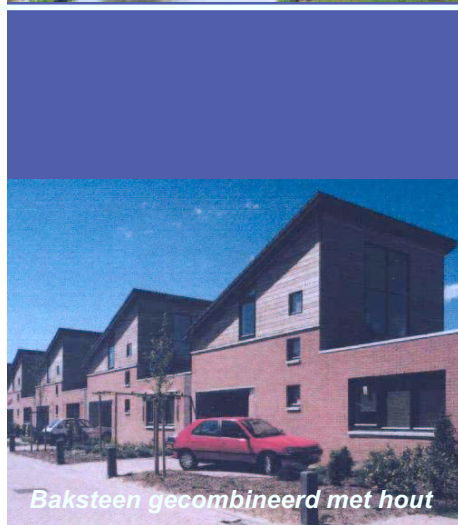
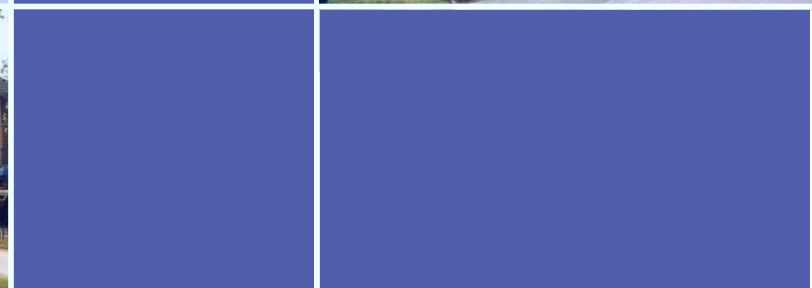
De kleurstelling van deze referentiebeelden is niet maatgevend



Het Hof

Het hof kenmerkt zich door een brede ruimte met centraal daarin schuinparkeren afgewisseld met gras en bomen. De wanden van het hof worden gevormd door zowel rijwoningen als twee-onder-één kapwoningen. Het architectonisch beeld wordt bepaald door een jaren 30 stijl. Binnen een bouwmassa is sprake van een kapwisseling. Deze kapwisseling zorgt voor onderlinge samenhang tussen de rijwoningen en de twee-onder-één kapwoningen en levert een speels beeld op. Het kleurgebruik is voor alle woningen gelijk. Een donker rood-bruine baksteen met een antraciet pannendak.

schaalniveau	onderwerp	beeldkwaliteit
bebouwing	hoofdstructuur	beide zijden van het hof dienen in samenhang ontwikkeld te worden
	woningtypologie	twee-onder-één kapwoningen en rijwoningen
		indien hoekwoning met 2 zijden aan een straat grenst dient deze 3 m uit zijdelingse perceelsgrens gesitueerd te worden
		twee-onder-één kapwoning: 1 auto-opstelplaats op eigen terrein
	plaatsing	rijwoningen: 1 parkeerplaats in de openbare ruimte
		woningen worden in de voorgevelrooilijn gesitueerd (5 meter uit de aan de voorzijde gelegen perceelsgrens)
		gesloten tot half-gesloten ruimtevormende wanden
		bebouwing is georiënteerd op de openbare ruimte
		geen garages op hoeken (tenzij architectonisch onderdeel van de hoofdmassa)
		aan-/ bijbouwen 5 m achter voorgevelrooilijn
	massa en vorm	2 bouwlagen met kap waarbij de dakhelling niet minder dan 35 graden mag bedragen
		samengestelde en gevarieerde massa's
		accenten op bijzondere plekken (hoekpunten)
		variatie in kaprichting
		steile, hoge kappen met lage en overstekende goten
overgang privé/openbaar (privaat rechtelijk regelen)	gevelkarakteristiek	massaopbouw aan- en bijgebouw dient afgestemd te worden op hoofdgebouw
		erkers maximaal 70 % van gevelbreedte met een maximale diepte van 1 meter
	gevelkarakteristiek	gevarieerd en afwisselend
		dieptewerking door erkers en uitbouwen
	detailering, kleur- en materiaalgebruik	hoekwoningen dienen tweezijdig gericht te zijn (als ware het 2 voorkanten, 2 representatieve zijden naar openbare ruimte)
		donker rood-bruine baksteen met een antraciet pannendak
	detailering, kleur- en materiaalgebruik	dakkapellen, details, decoraties en ornamenten in jaren 30 stijl
	overgang privé/openbaar	haagje
	overige	zijdelingse perceelsgrens bij hoekkavels: hagen
openbare ruimte	profiel weg	rijweg 3,50 meter breed
		2 rijen schuinparkeren (halfsteensverband) afgewisseld met groene perkjes met bomen
		1,5 meter brede loopstrook
	materiaal- en kleurgebruik	rijweg van rood/zwarte betonstraatstenen keiformaat met kleurechte toplaag
		Trottoir van betegels (conform aansluitend gebied)
	inrichting	parkeerplaatsen in zwarte betonstraatstenen met kleurechte toplaag
		bomen en gras



De kleurstelling van deze referentiebeelden is niet maatgevend



De Hoef

Dit deelgebied wordt gekenmerkt door een straatbeeld met aan beide zijden geschakelde woningen. Het straatbeeld dient samenhangend vormgegeven te worden. Dit betekent echter niet dat beide zijden een identieke architectonische uitwerking hebben. De architectuur is eigentijds waarbij verschillende kapvormen mogelijk zijn. Het materiaal- en kleurgebruik is een donker rood-bruine baksteen eventueel gecombineerd met hout. Het dak bestaat uit een antraciet keramisch pannendak (niet geglaazuurd).

schaalniveau	onderwerp	beeldkwaliteit
bebouwing	hoofdstructuur	samenhang in straatbeeld
	woningtypologie	geschakelde woningen
		indien hoekwoning met 2 zijden aan een straat grenst dient deze 3 m uit zijdelingse perceelsgrens gesitueerd te worden
		1 auto-opstelplaats op eigen terrein
	plaatsing	woningen worden in de voorgevelrooilijn gesitueerd (5 meter uit de aan de voorzijde gelegen perceelsgrens)
		half-gesloten ruimtevormende wanden
		bebouwing is georiënteerd op de openbare ruimte
		geen garages op hoeken (tenzij architectonisch onderdeel van de hoofdmassa)
		aan-/ bijbouwen 5 m achter voorgevelrooilijn
	massa en vorm	2 bouwlagen met kap (mag ook lessenaarsdak zijn)
		bouwmassa is eenvoudig
		bouwmassa's zijn samenhangend vormgegeven
		massaopbouw aan- en bijgebouw dient afgestemd te worden op hoofdgebouw
overgang privé/openbaar (privaat rechtelijk regelen)	gevelkarakteristiek	gevels zijn vlak en worden geordend en/of gestileerd vormgegeven
	gevels	hoekwoningen dienen tweezijdig gericht te zijn (als ware het 2 voorkanten, 2 representatieve zijden naar openbare ruimte)
openbare ruimte	detaillering, kleur- en materiaalgebruik	donker rood-bruine baksteen eventueel gecombineerd met hout met een antraciet keramisch (niet geglaazuurd) pannendak
		details en eventuele ornamenten zijn eenvoudig en ingetogen
	overgang	haagje
		zijdelingse perceelsgrens bij hoekkavels: hagen
	profiel weg	rijweg 4,50 meter breed
openbare ruimte	materiaal- en kleurgebruik	2 meter brede groenstrook met open bestrating daar waar de parkeerplaatsen zijn gesitueerd
		2 meter breed trottoir
		rijweg van rood/zwarte betonstraatstenen keiformaat met kleurechte toplaag
	inrichting	trottoir van betontegels (conform aansluitend gebied)
		parkeerplaatsen in zwarte betonstraatstenen met kleurechte toplaag
openbare ruimte	inrichting	bomen en gras



De kleurstelling van deze referentiebeelden is niet maatgevend



De Laan en andere

Het binnengebied bestaat uit een mix van vrijstaande woningen en een zestal twee-onder-één kapwoningen die gesitueerd zijn aan de Laan en in het oostelijk deel van de Hoef. De kavels zijn ruim en de vrijheden qua architectuur zijn hierdoor groter. De kenmerken die voor samenhang zorgen zijn de donker rood-bruine baksteen in combinatie met een antraciet of rood/oranje pannendak (keramisch en niet geglaazuurd). De bouwstijl en kapvorm zijn vrij.

schaalniveau	onderwerp	beeldkwaliteit
bebouwing	hoofdstructuur	verspreid liggende woningen (aan de Laan en in het oostelijke deel van de Hoef)
	woningtypologie	indien hoekwoning met 2 zijden aan een straat grenst dient deze 3 m uit zijdelingse perceelsgrens gesitueerd te worden
		vrijstaande woningen en twee-onder-één kapwoningen
		twee-onder-één kapwoning: 1 auto-opstelplaats op eigen terrein
		vrijstaande woning: 2 parkeerplaatsen op eigen terrein
	plaatsing	woningen worden in de voorgevelrooilijn gesitueerd (5 meter uit de aan de voorzijde gelegen perceelsgrens)
		bebouwing is georiënteerd op de openbare ruimte
		geen garages op hoeken (tenzij architectonisch onderdeel van de hoofdmassa)
		aan-/ bijbouwen 5 m achter voorgevelrooilijn
	massa en vorm	1-2 bouwlagen met kap waarbij de dakhelling niet minder dan 35 graden mag bedragen
		samengestelde en gevarieerde massa's
		kapvorm en -richting vrij
massaopbouw aan- en bijgebouw dient afgestemd te worden op hoofdgebouw		
gevelkarakteristiek	erkers maximaal 70 % van gevelbreedte met een maximale diepte van 1 meter	
	gevarieerd en afwisselend	
	eventuele dieptewerking door erkers en uitbouwen	
detaillering, kleur- en materiaalgebruik	hoek- en eindwoningen dienen tweezijdig gericht te zijn (als ware het 2 voorkanten, 2 representatieve zijden naar openbare ruimte)	
	donker rood-bruine baksteen met een keramisch (niet geglaazuurd) pannendak in de kleur antraciet of rood/oranje	
	dakkapellen, details, decoraties en ornamenten vrij	
overgang privé/openbaar (privaat rechtelijk regelen)	voorzijde	haagje
	overige	zijdelingse perceelsgrens bij hoekkavels: hagen
openbare ruimte	profiel weg	rijweg 4,50 meter breed
		2 meter brede groenstrook met open bestrating daar waar de parkeerplaatsen zijn gesitueerd
		2 meter breed trottoir
	materiaal- en kleurgebruik	rijweg rood/zwarte betonstraatstenen keiformaat met kleurechte toplaag
		trottoir van betontegels (conform aansluitend gebied)
	inrichting	parkeerplaatsen in zwarte betonstraatstenen met kleurechte toplaag
	bomen en gras	



Zadeldak loodrecht gesitueerd op de weg

LOOSTEEG



De kleurstelling van deze referentiebeelden is niet maatgevend



Loosteeg

Dit deelgebied kenmerkt door het feit dat het onderdeel uitmaakt van de bebouwing aan de Loosteeg.

schaalniveau	onderwerp	beeldkwaliteit
bebouwing	hoofdstructuur	onderdeel bestaande bebouwingsrand Loosteeg
		indien hoekwoning met 2 zijden aan een straat grenst dient deze 3 m uit zijdelingse perceelsgrens gesitueerd te worden
		vrijstaande woningen en twee-onder-één kapwoningen
		2 parkeerplaatsen op eigen terrein
	plaatsing	woningen worden in de voorgevelrooilijn gesitueerd (5 meter uit de aan de voorzijde gelegen perceelsgrens)
		bebouwing is georiënteerd op de openbare ruimte
		geen garages op hoeken (tenzij architectonisch onderdeel van de hoofdmassa)
		aan-/ bijbouwen 5 m achter voorgevelrooilijn
	massa en vorm	1-2 bouwlagen met kap waarbij de dakhelling niet minder dan 35 graden mag bedragen
		samengestelde en gevarieerde massa's
overgang privé/openbaar (privaat rechtelijk regelen)		vrijstaande woningen worden uitgevoerd met zadeldak (loodrecht gesitueerd op de weg), twee-onder-één kapwoningen worden voorzien van een zadeldak dat evenwijdig aan de weg gesitueerd is
		massaopbouw aan- en bijgebouw dient afgestemd te worden op hoofdgebouw
		erkers maximaal 70 % van gevelbreedte met een maximale diepte van 1 meter
openbare ruimte	gevelkarakteristiek	eenvoudig en ingetogen
		dieptewerking door erkers en uitbouwen
		hoekwoningen dienen tweezijdig gericht te zijn (als ware het 2 voorkanten, 2 representatieve zijden naar openbare ruimte)
	detaillering, kleur- en materiaalgebruik	donker rood-bruine baksteen met een keramisch (niet geglaazuurd) pannendak dakkapellen, details, decoraties en ornamenten eenvoudig en ingetogen
overgang privé/openbaar (privaat rechtelijk regelen)	voorzijde	haagje
	overige	zijdelingse perceelsgrens bij hoekkavels: hagen
openbare ruimte	profiel weg	bestaand profiel Loosteeg (kavels toegankelijk middels duikers in bestaande greppel)
	materiaal- en kleurgebruik	bestaand profiel Loosteeg
	inrichting	bestaand profiel Loosteeg

Vertical line 1

Vertical line 2

BIJLAGE: SPELREGELS NADER TOEGELICHT

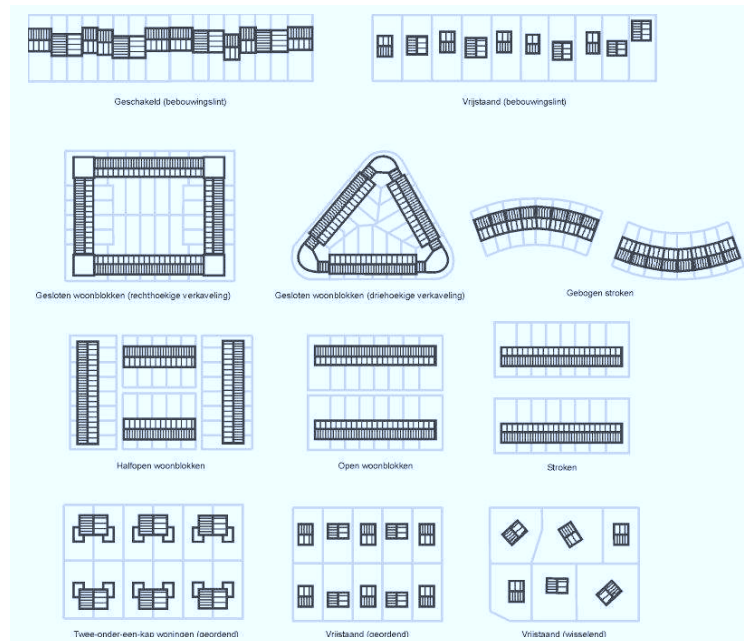
Hieronder zijn een aantal behandelde spelregels nader toegelicht en gevisualiseerd.

Plaatsing

In de deze categorie komt de situering van een gebouw aan de orde. De positie van het gebouw in relatie tot de belendingen en de openbare ruimte.

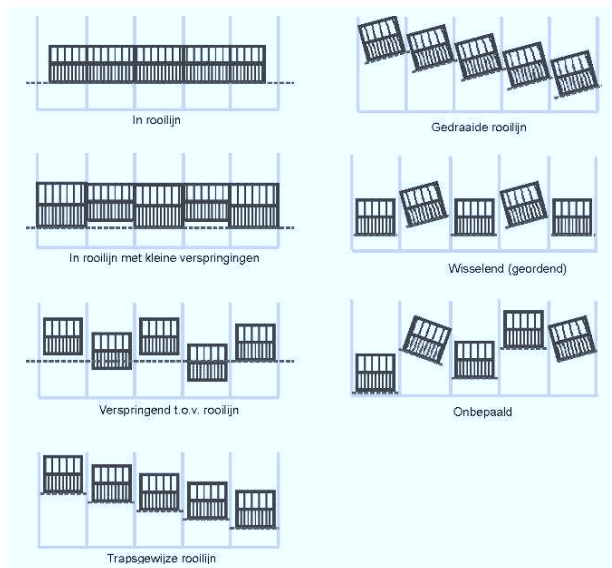
Verkavelingstype:

Beschrijft de type verkaveling van de gebouwen. Het gaat hierbij om de typologie, oriëntatie en de relatie tussen gebouwen, gerelateerd aan de onderliggende stedenbouwkundige opzet. Mogelijke variaties zijn: geschakeld, twee-onder-één-kap, vrijstaand, gesloten bouwblok, (half)open bouwblok, strokenverkaveling, e.d.



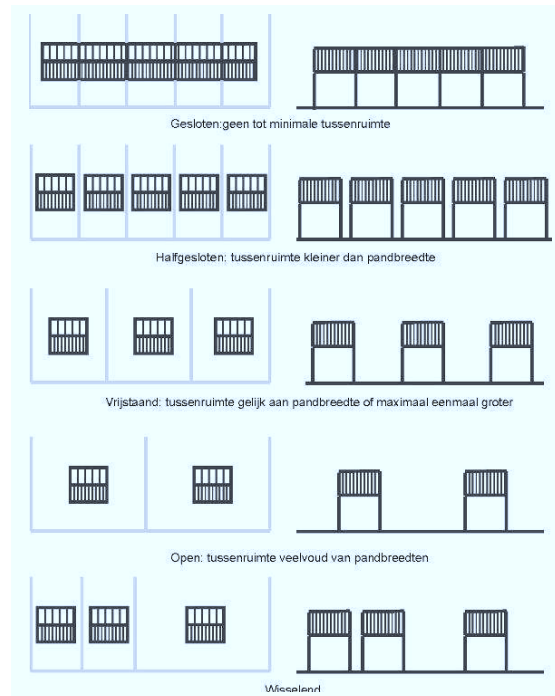
Positie onderling:

Beschrijft de onderlinge plaatsing van gebouwen. Het gaat hierbij om de plaatsing in de diepte van de kavel en betreft de wandvorming in de daarvoor bestemde zone. De wandvorming is optimaal bij gebruik van rooilijnen en minder groot bij rangschikking die volgt uit de toepassing van marges of andersoortige differentiaties. Mogelijke variaties zijn: in de rooilijn, wisselend, trapsgewijs, vaste marges, gevarieerd, e.d.



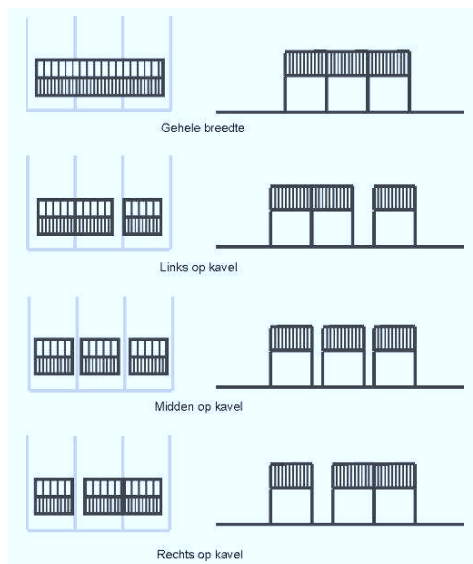
Afstand onderling:

Beschrijft de onderlinge tussenafstand van gebouwen. Het gaat hierbij om de plaatsing in de breedte van de kavel en betreft de onderlinge aansluiting van de gebouwen c.q. de beslotenheid of doorzichtigheid van de ruimtevormende wand in relatie tot de kavel- en gebouwbreedte. Mogelijke variaties zijn: gesloten, halfgesloten, vrijstaand, open, gevarieerd e.d.



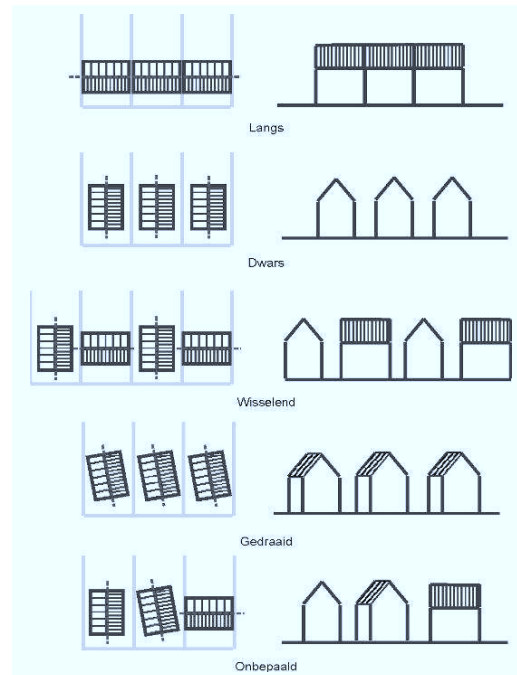
Plaatsing op kavel:

Het gaat hierbij om de plaatsing van het gebouw in relatie tot de kavel waarop het gebouw gesitueerd wordt. Mogelijke variaties zijn gehele breedte, links, midden of rechts op kavel.



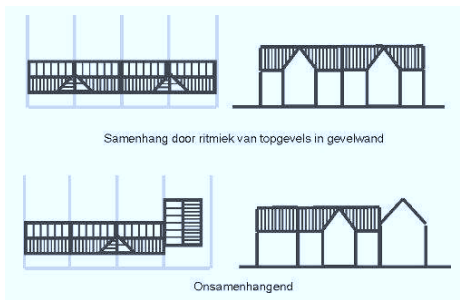
Richting:

Beschrijft de opstellingsrichting van een gebouw. Het gaat hierbij om de hoofdrichting van het gebouw of de richting van de hoofdvorm in de zone van de ruimtevormende wand. Mogelijke variaties zijn: evenwijdig of dwars aan de weg, wisselend met een bepaalde ordening of gevarieerd, e.d.



Herhaling, ritmiek:

Beschrijft de mate aan samenhang door herhaling of ritmiek van een verzameling gebouwen. Het gaat hier om de herhaling van gebouwen of onderdelen daarvan in een bepaalde ordening of systematiek, waardoor een samenhang ontstaat. Mogelijke variaties zijn: samenhangend, onsamenhangend.

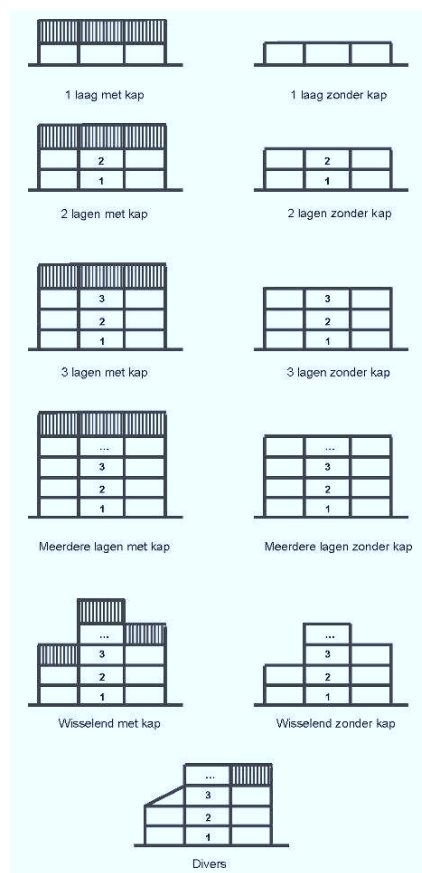


Massa en vorm

Het gaat hier om de hoofdvorm en –massa van een gebouw in relatie tot of met de omgeving. In de ruimtelijke verschijningsvorm is de massa en de vorm van het gebouw het intermediair tussen stedenbouwkundige en architectonische beeldaspecten.

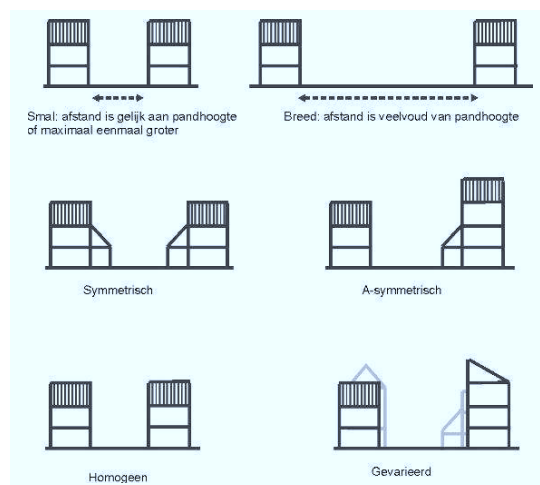
Opbouw hoofdmassa:

Beschrijft de combinatie van opstandhoogte en bovenbelijning van een gebouw. Met betrekking tot gebouwen gaat het hier om de hoogte van het gevelwandvlak en de belijning van de bovenbegrenzing door bijvoorbeeld een kap. Mogelijke variaties zijn: één, twee, drie of meerdere bouwlagen met of zonder kap.



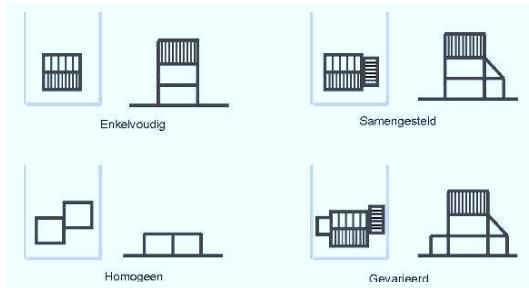
Profiel straat:

Beschrijft het dwarsprofiel van de openbare ruimte. Het gaat hier om de karakteristiek van het dwarsprofiel van een ruimte en de daarin /-naast gelegen bebouwing. Mogelijke variaties zijn smal, breed, symmetrisch, asymmetrisch, homogeen, gevarieerd.



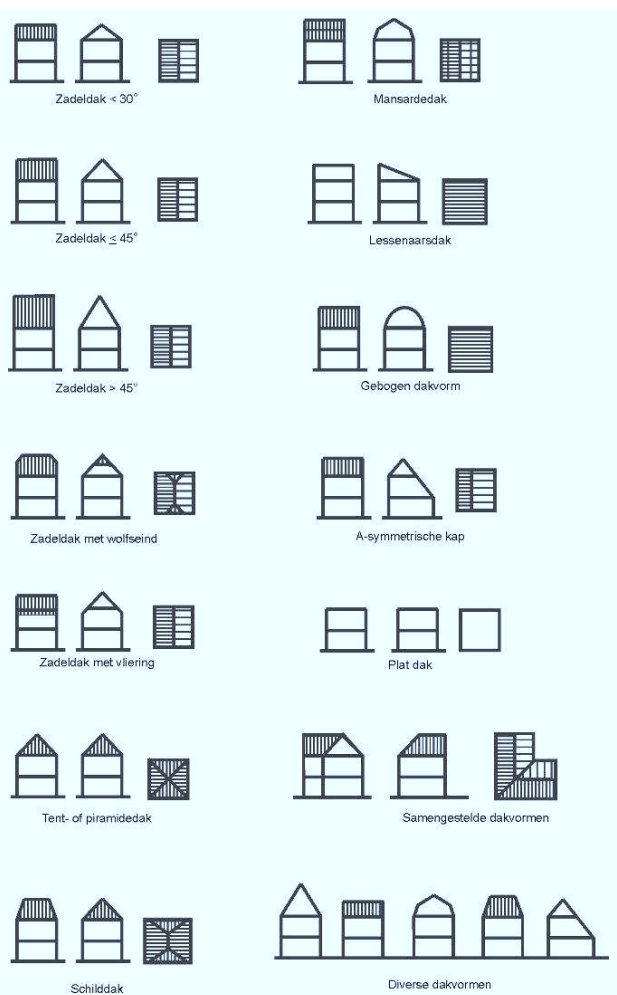
Samenstelling massa:

Beschrijft de compositie en samenstelling van de hoofdvolumes c.q. de plasticiteit van de bebouwing. Het gaat hierbij om de afstemming tussen hoofd-, aan-, en bijgebouwen. Gebouwen kunnen hierdoor hoofdzakelijk enkelvoudig of samengesteld van samenstelling en homogeen of gevarieerd van vorm zijn. Mogelijke variaties zijn: enkelvoudig of samengesteld, homogeen of gevarieerd.



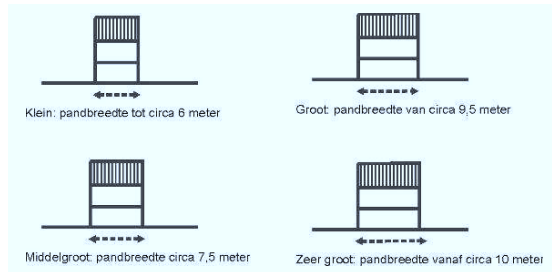
Kapvorm en -richting:

Het gaat hierbij om de vorm en richting van de kap. Mogelijke variaties zijn: plat, zadel, schild, mansarde, lessenaar, samengesteld, langs, dwars, divers.



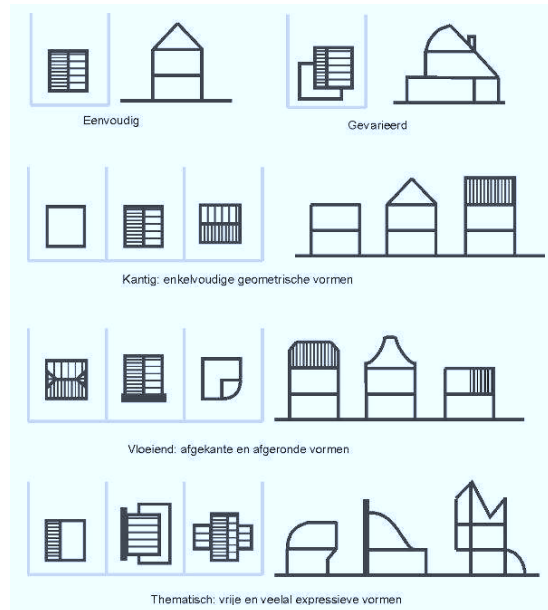
Relatieve omvang:

Beschrijft de verhoudingen van de hoofdafmetingen van een gebouw. Het gaat hier om de onderlinge verhoudingen tussen de driedimensionale afmetingen van een gebouw. Mogelijke variaties zijn: klein, middelgroot, groot, zeer grootschalig.



Vormbehandeling:

Beschrijft de modellering of aard van de vorm. Het gaat dan om de kenmerken die de weergave zijn van een vormkarakteristiek. Mogelijke variaties zijn: eenvoudig, gevarieerd, kantig, vloeiend, thematisch, experimenteel, gevarieerd.

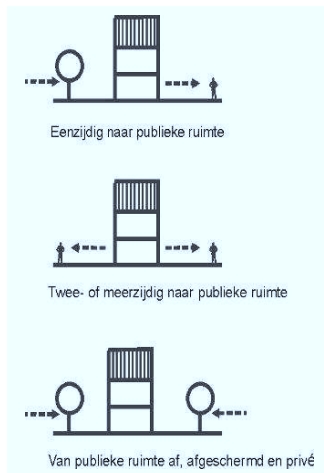


Gevelkarakteristiek

Het gaat hier om de verschijningsvorm en/of aanzichten van een gebouw. Naast de relatie met de omgeving wordt hier met name de karakteristiek van het gebouw als object beschreven en gewaardeerd.

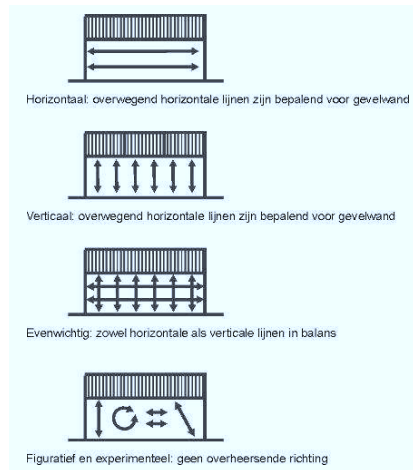
Gerichtheid en oriëntatie:

Beschrijft de zijde(n) die voor een gebouw gezichtsbepalend en gezien vanaf de publieke ruimte beeldbepalend zijn. Het gaat hierbij om de wisselwerking tussen het gebouw en de (publieke) ruimte. Mogelijke variaties zijn: gericht op publieke ruimte, privé-ruimte, twee- of meerzijdig, gevarieerd e.d.



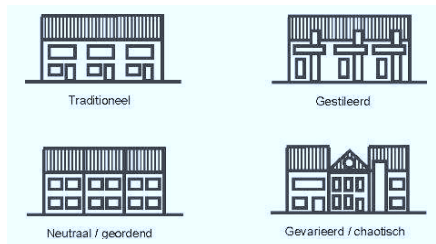
Geleding:

Beschrijft inzake belijning en/of reliëf het hoofdaccent van de gevelindeling. Mogelijke variaties zijn: verticaal, horizontaal, evenwichtig, figuratief of experimenteel, gevarieerd e.d.



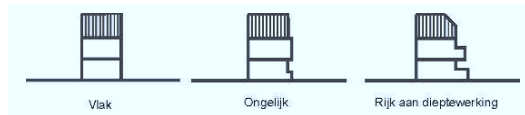
Indeling:

Beschrijft de vorm en indeling van de gesloten en open vlakken zoals ramen en deuren. Het gaat hierbij om vormen en maatverhoudingen van de gevelindeling en de relatie ervan met het gehele gebouw. Mogelijke variaties zijn: traditioneel, gestileerd, neutraal en geordend, gevarieerd en chaotisch e.d.



Plasticiteit:

Beschrijft de mate aan dieptewerking door het reliëf van bijvoorbeeld negge, kolommen, penanten, metselwerk en andere gevelelementen ten opzichte van de gevel zelf. Het gaat hierbij om reliëf, vormen, maatverhoudingen van bijvoorbeeld negge, kolommen, penanten, metselwerk en andere gevelelementen en de relatie ervan met de gehele gevel. Mogelijke variaties zijn: veel/weinig schaduwwerking, vlak, ongelijk, rijk aan dieptewerking, e.d.



Detallering, kleur en materiaal

Het gaat hier om de karakteristieken die invulling geven aan de verschijningsvorm van een gebouw. Ten opzicht van de hiervoor genoemde beoordelingsaspecten zijn deze aspecten bepaald niet ondergeschikt. Juist kleur en materiaal zijn zeer beeldbepalend voor de verschijningsvorm van een gebouw, straat en/of gebied.

Gaafheid en oorspronkelijkheid:

Beschrijft de mate aan oorspronkelijkheid van een bestaand gebouw. Het gaat hierbij om mogelijke vernieuwende of juist verouderde elementen die het (gewenste) straatbeeld verstoren of juist versterken. Mogelijke variaties zijn: verstoord, vernieuwd, herkenbaar, hoofdzakelijk origineel, oorspronkelijk, samenhangend, gevarieerd e.d.



Materiaalgebruik:

Beschrijft de aard en stofuitdrukking van het materiaalgebruik. Het gaat hierbij om de stofuitdrukking van de aan de buitenkant van een gebouw toegepaste materialen t.a.v. de expressie van het gebouw en haar omgeving. Mogelijke variaties zijn: steenachtig, metaal, kunststof, hout, coatings, keramische tegels, glas, glanzend, dof, gevarieerd e.d.

Kleurtoon en toepassing:

Beschrijft de specifieke kleurtoepassing en/of kleurtoon van het kleurgebruik. Het gaat hierbij om de helderheid van de kleurtoepassingen en het typerende kleurgebruik of variaties met betrekking tot de expressie van een gebouw. Mogelijke variaties zijn: donker, middentoon, licht of in de vorm van een gerichte omschrijving/ uniform, gevarieerd, ingetogen, contrasterend.

Decoraties en ornamenten:

Beschrijft constructieve details, ornamenten en decoraties. Het gaat hierbij om de bijzondere verrijking die ruimte en bebouwing ondervindt van (constructieve) details en bijzondere ornamentiek. Mogelijke variaties zijn: eventuele kenmerkende ornamenten en decoraties eventueel gecombineerd met de toevoeging fijn, matig, grof, weinig of gecombineerd met gelijkvormig, gevarieerd.

