*Beeldregieplan*

# DE PLANTAGE

*Behorende bij De Plantage Deelplan 2*



*Beeldregieplan*

# DE PLANTAGE

## *Behorende bij De Plantage Deelplan 2*

Opdrachtgever: Gemeente Geldermalsen

Wissing B.V. Barendrecht

Oorspronkelijke versie vastgesteld 28 september 2010

Geactualiseerd: 20 juni 2017

Versie: Definitief

# INHOUDSOPGAVE


1 Procedure en werkwijze 6
1.1 Ambitie, doel en noodzaak beeldregie 6
1.2 Het onderwerp van beeldregie 6
1.3 De middelen van beeldregie 7
1.4 Het Beeldregieplan 8
1.5 Systematiek: wat wordt geregeld in een beeldregieplan? 10
1.6 Procedure 11

2 Structuurvisie De Plantage 12
2.1 Architectuur 12
2.2 Architectuurregie 14
2.3 Eenheid en individualiteit 16

3 Beeldkwaliteit De Bastide 19
3.1 Algemene beschrijving sfeer en identiteit 19
3.2 Stedenbouwkundige criteria 23
3.3 Architectonische criteria 30
3.4 Bijzondere criteria 33

4 Beeldkwaliteit De Buitenplaats 39
4.1 Sfeer en identiteit 39
4.2 Stedenbouwkundige criteria 42
4.3 Architectonische criteria 48

5 Beeldkwaliteit De Nieuwe Buytenplaets 50
5.1 Sfeer en beeld 51
5.2 Randvoorwaarden Nieuw Huys te Meteren 56
5.3 Randvoorwaarden kavels De Allee & Rijksstraatweg 60
5.4 Randvoorwaarden kavels achter huisperceel ´Welgelegen´ 62

6 Beeldkwaliteit Kavels 64
6.1 Algemene beschrijving sfeer en identiteit 64
6.1 Stedenbouwkundige criteria 64
6.3 Architectonische criteria 66

7 Algemene criteria 68
7.1 Parkeren 68
7.2 Erfscheidingen 71
7.3 Vlonders 72
7.4 PV-cellen en dakramen 73
7.5 Erkers, veranda's, loggia's, encrouchement 74

Bijlage: begrippenlijst 75

# 1 PROCEDURE EN WERKWIJZE

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling van De Plantage is de Structuurvisie (februari 2009) vervaardigd en in procedure gebracht. Tevens zullen diverse stedenbouwkundige plannen en bestemmingsplannen worden vervaardigd. Deze plannen vormen de belangrijkste ruimtelijke en juridische planologische kaders voor de woningbouwontwikkeling. De randvoorwaarden in deze plannen (onder meer situering, maatvoering en programma) zijn gedeeltelijk ''beeldloos". Om de vastgestelde ambitie ook in de toekomstige beeldkwaliteit van de bebouwing te kunnen realiseren, is het ''Beeldregieplan De Plantage" opgesteld (september 2010). Voor de realisatie van Deelplan 2 is dit beeldregieplan nu geactualiseerd.
In het beeldregieplan zijn zowel inhoudelijke als procedurele aspecten geregeld, waarmee de ambitie van de beeldkwaliteit in de nieuwe woonwijk concrete invulling krijgt. Het beeldregieplan borduurt voort op de indicaties voor de beeldkwaliteit, zoals die in de vastgestelde structuurvisie zijn opgenomen.
Voor de beeldkwaliteit van de openbare ruimte is een zogenaamd Inrichtingsplan Openbare Ruimte (IPOR) vervaardigd. Samen vormen deze twee de belangrijkste documenten waarin de beeldkwaliteit van De Plantage wordt geregeld.

## 1.1 AMBITIE, DOEL EN NOODZAAK BEELDREGIE

Ten noordoosten van de dorpskern van Meteren wordt een karakteristiek woongebied gerealiseerd. In De Plantage komen circa 1300-1500 nieuwe woningen met de daarbij behorende voorzieningen, groen, water, wegen, speelplekken e.d. Het wordt een ontspannen en aangenaam woongebied met een sterke eigen identiteit en een hoge omgevingskwaliteit.
De belangrijkste elementen uit de planstructuur zijn ontleend aan de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische eigenschappen die in de Betuwe te vinden zijn. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om de lanenstructuur van De Buitenplaats, het compacte dorpse milieu van De Bastide of de organische stratenstructuur van De Woongaard.

De Plantage wordt een 'streekgebonden' woonwijk waarin de karakteristieke eigenschappen van de Betuwe herkenbaar zijn. Hierdoor krijgt het wonen in de wijk een eigen regionale identiteit waarmee het zich gaat onderscheiden van woonwijken elders. Door deelgebieden te maken ontstaat er diversiteit binnen de wijk, waardoor sprake zal zijn van 3 herkenbare sferen binnen een samenhangend ruimtelijk raamwerk.

Deze ambitie krijgt een concrete vertaling in dit beeldregieplan. Hierin wordt aangegeven hoe de sfeer en de kwaliteit zoals die in de structuurvisie zijn verwoord, op een adequate manier in de toekomstige bebouwing herkenbaar worden. Dit plan moet de inspiratie leveren aan iedereen die bij het verdere ontwerp- en ontwikkelingsproces betrokken is om een bijzonder woongebied met maximaal toekomstperspectief te bieden. Beeldregie is hiertoe het aangewezen middel.

## 1.2 HET ONDERWERP VAN BEELDREGIE

De basis voor de beeldregie ligt in de Structuurvisie (in hoofdstuk 5). Deze regie heeft betrekking op de verschijningsvorm, het beeld en de sfeer, kortom de architectuur van de gebouwen, de woningen en voorzieningen. Tezamen vormen die gebouwen de wanden van de publieke ruimte en bepalen in hoge

mate de sfeer en de identiteit van het woongebied. Omdat ook de erfscheidingen en de wijze van parkeren mede bepalend zijn, komen ook deze onderwerpen in dit beeldregieplan aan bod. De samenhang tussen de gebouwen onderling en tussen gebouwen en openbare ruimte bepaalt uiteindelijk de gemeenschappelijke beeldkwaliteit van De Plantage. Deskundige regie door de overheid is nodig om iedereen daarbij een handje te helpen en om het speelveld op voorhand af te bakenen.

De architectuurregie is aan de orde in elke bouwplanontwikkeling door realisatoren met hun architecten, zowel in projectmatig verband als in individuele particuliere zin. Dit beeldregieplan heeft dus een tweeledig doel, namelijk:
1. Het stellen van bebouwingsregels, waaraan bouwplannen kunnen worden getoetst;
2. Het geven van een inspiratiekader, dat initiatiefnemers helpt bij de vormgeving van een passende sfeer en architectuur.

Met dit toetsingskader weten initiatiefnemers op voorhand welke kwaliteitseisen worden gesteld voor de bebouwing. In paragraaf 1.6. zal worden aangegeven op welke wijze bouwplannen zullen worden getoetst, en op welke manier sprake is van te toetsen ‘regels’ en inspirerende ‘richtlijnen’.

## 1.3 DE MIDDELEN VAN BEELDREGIE

De regie op de beeldkwaliteit van De Plantage vindt op meerdere wijzen plaats. Het beeldregieplan is slechts één van de instrumenten. Allereerst zijn er de Structuurvisie en in het verlengde daarvan de nog op te stellen stedenbouwkundige plannen voor de afzonderlijke deelgebieden. Met de Structuurvisie zijn reeds belangrijke factoren gegeven die de beeldkwaliteit in De Plantage beïnvloeden.

### Het bestemmingsplan

Voor de realisatie van de woningbouw in De Plantage zullen meerdere bestemmingsplannen worden opgesteld. Het is zaak om een goede afstemming te verkrijgen tussen de inhoud van het bestemmingsplan en het beeldregieplan. Deze plandocumenten zullen naadloos op elkaar moeten aansluiten. Het is zinvol om onderwerpen die in het bestemmingsplan thuishoren, niet in het beeldregieplan te regelen en vice versa.

### Supervisie

De feitelijke uitvoering van het beeldregieplan vindt plaats in de bouwplanontwikkeling. De beeldregie wordt in deze fase toevertrouwd aan een supervisor. Deze bewaakt de kwaliteit van plannen, de onderlinge samenhang en de samenhang met het openbaar gebied. De supervisor draagt dus zorg voor de afstemming tussen architecten die verschillende deelplannen verzorgen en begeleidt de individuele bouwplanontwikkelingen. De supervisor adviseert op basis van het beeldkwaliteitsplan over de architectonische kwaliteit van de afzonderlijke bouwplannen.

De supervisor is in opdracht van het gemeentebestuur verantwoordelijk voor de kwaliteitsregie. Zo kan tijdens het lange realisatieproces van de diverse projecten het gedachtegoed van het stedenbouwkundig plan worden bewaakt bij doorgaans wisselend gezelschap van betrokkenen.
Als eerste supervisor is aangesteld Wissing stedebouw. Benoeming en ontslag van (een volgende) supervisor zal plaatsvinden door het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente, gehoord hebbende de private partijen. De supervisor heeft tot taak gedurende de uitvoering van het project met inachtneming van het deelplan de maximale kwaliteit van de opstalontwikkeling te bewaken, zonder dat de supervisor zich zal uitlaten

over de redelijkheid van door de private partijen aan te voeren wensen en eisen ter zake van hun in het deelplan op te nemen bouwopgaven. De supervisor adviseert aan het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente. De adviezen - gevraagd en ongevraagd - van de supervisor kennen een zwaarwegend karakter.

Bij verschil van mening tussen partijen over de kwaliteit van de opstalontwikkeling, zullen zij daarover eerst met elkaar in overleg treden voor het - alsnog - bereiken van overeenstemming. Indien dat overleg niet tot overeenstemming leidt, dan is ieder der partijen bevoegd om het geschil aan de supervisor ter beoordeling voor te leggen. De supervisor zal, in afwijking van het in artikel 17.7 bepaalde, terzake van het geschil een voor partijen bindende beslissing nemen.

Ten behoeve van het behoud van de kwaliteit van de opstalontwikkeling zullen partijen aan de supervisor een voorstel doen van de door hen daartoe gewenste architecten. Partijen zullen vervolgens in onderling overleg, gehoord hebbende de mening van de supervisor, komen tot een keuze van de te selecteren architecten.

### Architectenselectie

De selectie van een architect is een volgend element in de beeldregie. Het selecteren van architecten die het concept en de gewenste beeldtaal van De Plantage onderschrijven is een belangrijke waarborg voor het bereiken van de beoogde kwaliteit. In samenwerking met de supervisor /gemeente wordt door de realisatoren een selectie gemaakt.

### Begeleiding individuele bouw

Voor de uitgifte van de individuele vrije sector kavels en de toetsing van de bouwaanvragen is een aparte procedure ontwikkeld, gericht op een heldere en geïntegreerde begeleiding van de individuele opdrachtgevers en hun architecten. Deze procedure is terug te vinden paragraaf 1.6.

Uiteraard dient te worden voldaan aan de beeldregie van De Plantage zoals vastgelegd in het Beeldregieplan. De opdrachtgever is vrij om een architect te kiezen.

Tijdens het ontwerp-traject wordt de individuele opdrachtgever (inclusief de architect) intensief begeleid door de supervisor, waarbij de ontwikkelde beeldcodes per deelgebied van toepassing zijn.

### Beheersfase

In de beheersfase als (delen van) De Plantage is/zijn gerealiseerd, dient de intrinsieke waarde van de gerealiseerde beeldkwaliteit te worden gewaarborgd middels een separaat hoofdstuk in de Welstandnota Geldermalsen. Ook het bestemmingsplan dient na de bouwfase een rol te vervullen in het beheer van de gerealiseerde architectonische kwaliteit.

## 1.4 HET BEELDREGIEPLAN

Dit document omvat de regels en richtlijnen voor de realisatie van alle gebouwen die in het plangebied De Plantage zullen worden gerealiseerd. Nadat dit document is vastgesteld, zal het worden gebruikt bij het ontwerp, de toetsing en de vergunningverlening van bouwwerken.

Het beeldregieplan heeft een relatie met andere planvormen en randvoorwaarden voor de gebiedsontwikkeling, zoals het bestemmingsplan, de individuele bouwplannen, maar ook de woningbehoefte en woningdifferentiatie. Omdat het plan een lange looptijd heeft, dient er rekening te worden gehouden met de nodige flexibiliteit in de realisatie, of zelfs wijzigingen die op enigerlei moment in de planvorming noodzakelijk mochten blijken.

### De Status

Het beeldregieplan De Plantage krijgt op verschillende manieren een formele status als beleidsdocument. Dit is nodig omdat het plan wordt gekoppeld aan de verlening van omgevingsvergunningen.
Er is voor gekozen om het beeldregieplan als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan op te nemen. Beide plannen hebben dan een formele koppeling. Deze nota biedt de mogelijkheid om voor ontwikkelingsgebieden die niet in de welstandsnota zijn opgenomen, separate beeldkwaliteitsplannen op te stellen. Dit beeldregieplan is in juridisch-planologisch opzicht verankerd in de WABO. Inspraak vindt plaats op basis van de WABO.

Gezien de lange realisatieperiode van De Plantage is maximale flexibiliteit het uitgangspunt. In de eerste plaats worden daartoe per deelplan flexibele bestemmingsplannen opgesteld. Omdat deze bestemmingsplannen vrij globaal zijn (met het oog op flexibiliteit), bestaat het gevaar dat de kwaliteit van de bouwplannen onder de maat zal worden, of dat na oplevering van woningen de individuele bewoners maximaal zullen gaan profiteren van de (ruimte) marges die het bestemmingsplan zal bieden. Om een voorbeeld te noemen: in de smalle binnenstraatjes van De Bastide zijn omwille van een goede ruimtelijke verhouding tussen ruimte en bouwmassa, woningen van één bouwlaag met kap wenselijk. Dit is als zodanig in het beeldregieplan opgenomen, maar omwille van de flexibiliteit van het bestemmingsplan op de verbeelding (plankaart) is een bouwhoogte van twee lagen met kap opgenomen. Als een ontwikkelaar woningen aanbiedt conform het beeldregieplan zouden bewoners na aankoop de 'sociale koopwoning' direct mogen uitbreiden met een extra verdieping, hoewel dat stedenbouwkundig én volkshuisvestelijk (behouden woningtypes sociaal) niet de bedoeling is.

Om de gemeente een adequaat middel in handen te geven om dergelijke uitwassen te voorkomen, staan in dit beeldregieplan soms meer gedetailleerde voorschriften. Anders heeft de gemeente immers geen beheersinstrument om de gerealiseerde beeldkwaliteit ook na oplevering stand in te houden.

*Het beeldregieplan is een inspiratiebron die bij de bouwplanontwikkeling zal worden toegepast om de ambitie, sfeer en intentie van de beeldkwaliteit te realiseren. Door de supervisor zal worden aangegeven of de stedenbouwkundige criteria (regels) goed worden geïnterpreteerd en eventuele afwijkingen zullen tussen de supervisor en de initiatiefnemer worden doorgenomen. Eén en ander kan zich onder meer voordoen bij het zoeken naar een goede afstemming tussen het ambitieniveau van de beeldkwaliteit en de duurzaamheidsdoelstellingen of het financieringsniveau waarbinnen bouwplannen tot ontwikkeling komen. De financiële uitvoerbaarheid van bijvoorbeeld erfscheidingen kan immers aanleiding geven om op een andere manier dan de opgenomen 'criteria', invulling te geven aan de ambitie. Na oplevering en verkoop betrekken individuele bewoners de woningen. Daarna kunnen bouwaanvragen dan aan de supervisor worden voorgelegd, maar het zal gebruikelijker zijn dat bouwplannen aan de welstandscommissie worden voorgelegd. Met het oog op een adequaat beheer zal het beeldregieplan dan eerder als echt toetsingskader worden toegepast, met gebruikmaking van de criteria als na te leven 'regels'.*

## 1.5 SYSTEMATIEK: WAT WORDT GEREGELD IN EEN BEELDREGIEPLAN?

### Sfeer en identiteit (laag 1)

Om een dorps en duurzaam woonmilieu te realiseren is zowel een ambitieus als realistisch plan noodzakelijk. Daarom wordt in het beeldregieplan in de eerste plaats het ambitieniveau geregeld. De ambitie behandelt de sfeer en identiteit van de gebouwde en ongebouwde omgeving, het niveau van de architectonische kwaliteit zodat een ieder weet welke verwachtingen moeten worden ingevuld. Hoofdstuk 2 geeft aan hoe de geambieerde sfeer, identiteit en de planstructuur die worden beoogd, op een consistente manier kunnen worden doorvertaald in de architectuur van de woningen en inrichting openbare ruimte.

### Beeldkwaliteit: stedenbouwkundig niveau (laag 2)

In de hoofdstukken betreffende De Bastide (H. 3), De Buitenplaats (H. 4), De Woongaard (H. 5) en De Kavels (H.6) wordt steeds eerst de "Beeldkwaliteit op stedenbouwkundig niveau" beschreven. De desbetreffende criteria richten zich op de verschijningsvorm van de stedelijke ruimte. De gebouwen vormen immers de invulling en de wanden van de openbare ruimte en bepalen in hoge mate de sfeer en identiteit.

De samenhang in massa, rooilijn, kappen en dergelijke tussen de gebouwen onderling en tussen de gebouwen en de openbare ruime, bepaalt de gemeenschappelijke beeldkwaliteit. In dit hoofdstuk worden concrete aanwijzingen gegeven in de wijze waarop de structuur van het plan (de tweedimen-

sionale plattegrond) wordt doorvertaald naar de stedelijke ruimte (de derde dimensie). Dit zijn de zogenaamde “stedenbouwkundige criteria beeldkwaliteit”.

### Beeldkwaliteit op gebouwniveau (laag 3)

Omdat het in dit document gaat om beeldkwaliteit en de wijze waarop deze wordt geregeld (geregisseerd), worden er architectonische criteria opgesteld. De richtlijnen en referenties illustreren de sfeer van het beoogde eindresultaat van een buurt of de bebouwing.
Bij de architectonische criteria gaat het in de eerste plaats om een inspiratiekader voor de ontwerpen. Hier ligt immers de verantwoordelijkheid van de architect. Worden de bouwplannen getoetst aan de stedenbouwkundige criteria, in de doorvertaling naar de architectonische criteria dient er -weliswaar in beperkte mate- een zekere  flexibiliteit in het ontwerpproces mogelijk te blijven.

### Beeldkwaliteit openbare ruimte (laag 4)

De openbare ruimte speelt een cruciale rol in de woonbeleving en de kwaliteit van een buurt. Met laag 2 en 3 krijgt de kwaliteit van de gebouwen gestalte, met deze laag 4 wordt de omgeving van die gebouwen ontworpen. Door criteria op te stellen voor de openbare ruimte wordt op voorhand de samenhang tussen beide in beeld gebracht. Het inrichtingsplan voor de openbare ruimte wordt in een separaat document opgenomen.

### Criteria: regels versus inspiratie

In het beeldregieplan wordt een onderscheid gemaakt tussen criteria als regels en criteria als inspiratie.

De stedenbouwkundige criteria dienen te worden opgevat als regels en te worden nagevolgd. Deze geven vorm en inhoud aan het stedenbouwkundig plan. Bouwplannen moeten voldoen aan deze set van regels. Uitsluitend bij goedkeuring van de supervisor kan van de regels worden afgeweken ten behoeve van het verbeteren van de stedenbouwkundige en/of architectonische kwaliteit.
De stedenbouwkundige regels dienen in principe altijd te worden nagevolgd. Daarnaast worden criteria gegeven welke dienen als inspiratie, waarbij getoets wordt in de zin van ‘wat heeft de architect hiermee gedaan?’. In deze inspiratie zit dus geen vrijblijvendheid.

### De gemeente stelt voorwaarden en toetst

Het beeldregieplan De Plantage is het referentiekader voor de verdere uitwerking en inrichting op het gebied van bebouwing. Het plan wordt daartoe als beleidskader vastgesteld waarmee het een bindende werking verkrijgt voor alle partijen.

Bouwplannen zullen worden getoetst aan de in dit plan vastgelegde ontwerprichtlijnen.

Het scheppen van voorwaarden voor een goede kwaliteit van de gebouwde en ongebouwde omgeving is een primaire verantwoordelijkheid van de gemeente. Dit beeldregieplan dient als toetsingsinstrument waarbij initiatiefnemers en architecten op voorhand weten welke kwaliteitseisen worden gesteld. De gemeente Geldermalsen heeft een regierol in het gehele proces.

## 1.6 PROCEDURE

De in dit document vastgelegde regels en richtlijnen worden bestuurlijk vastgelegd door het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad.

Daarmee verkrijgt het beeldregieplan status als een beleidsdocument waarin de nadere eisen van de kwaliteit van De Plantage worden vastgelegd. Nadat het beeldregieplan is vastgesteld kan het als toetsingskader worden toegepast bij de uitwerkingsplannen. Initiatiefnemers die in De Plantage bouwplannen willen realiseren zullen zowel met het bestemmingsplan, als met het beeldregieplan rekening dienen te worden gehouden.

De beeldkwaliteit van De Plantage wordt volgens de volgende procedure verkregen en getoetst. Het gaat hier om de procedure van bouwplannen op basis van het goedgekeurd beeldregieplan:

1 Principalen dienen voor aanvang van de opdracht aan een architect notie te nemen van het beeldkwaliteitsplan. Dit geldt eveneens voor de procedure individuele bouw.

1a In het geval van individuele bouw wordt geadviseerd om een kaveluitgiftekaart te vervaardigen. Aan geïnteresseerde kopers wordt op voorhand aangegeven dat het beeldregieplan ook wordt gehanteerd bij bouwplannen voor vrije kavels.

1b Een overeenkomstig tussen partijen gekozen architect vervaardigt een schetsontwerp.

2 Op het moment dat er door een architect een schetsontwerp is vervaardigd, wordt dit door de supervisor getoetst. Het schetsontwerp wordt getoetst aan de stedenbouwkundige en architectonische samenhang, zoals in het beeldregieplan verwoord.
Hiermee worden de samenhang tussen de bouwplannen, alsmede de stedenbouwkundige beeldaspecten bewaakt. Indien er naar de mening van de supervisor wijzigingen moeten worden aangebracht, worden die wijzigingen door de architect doorgevoerd.

3a Het (voor zover als noodzakelijk gewijzigde) schetsontwerp, wordt ter beoordeling aan de supervisor voorgelegd.

3b Op basis van het schetsontwerp stelt de supervisor een Voortoets op. Daarna werkt de architect het plan uit ten behoeve van de aanvraag Omgevingsvergunning.

4a Het ontwerp en de aanvraag Omgevingsvergunning doorloopt de reguliere procedure.

# 2 STRUCTUURVISIE DE PLANTAGE

Dit hoofdstuk geeft een indruk van het karakter en de ambitie voor De Plantage. Het woongebied vormt een gevarieerd woonmilieu met een sterke eigen identiteit. Het plan bestaat uit verschillende deelgebieden maar krijgt toch een duidelijk samenhangend ‘Betuws’ karakter.
Om dit karakter verder te specificeren worden in het beeldregieplan regels en randvoorwaarden geformuleerd en worden suggesties voor oplossingen gedaan zowel voor de stedenbouwkundige structuur van de buurt als voor de inrichting van de openbare ruimte en de architectuur van de woningen. Met beelden en teksten wordt de ambitie met betrekking tot de nagestreefde kwaliteit duidelijk gemaakt. De beelden zijn ter inspiratie en vragen om een doorontwikkeling naar de tijd van nu. Het is dus niet de bedoeling om kopieën te maken of historiserend te bouwen, maar de traditionele kwaliteiten te herinterpreteren met moderne middelen.



## 2.1 ARCHITECTUUR

De voorgestelde beeldkwaliteit ondersteunt de stedenbouwkundige hoofdstructuur en andersom. De planstructuur is opgebouwd uit een landschappelijk raamwerk, van parken, singels en een centrale plas. Binnen dit landschappelijk raamwerk zijn vier ‘buurtschappen’ terug te vinden, De Bastide, De Buitenplaats, De Kavels en De Woongaard.
Naast deze deelgebieden, met elk hun eigen karakter en kenmerken, is er ook sprake van een aantal basiskenmerken die gelden voor heel De Plantage. Deze kenmerken moeten zorgen voor de samenhang in heel de wijk en vormgeven aan de algemene ‘Betuwse kwaliteit’.



Schetsontwerp: het plan wordt in elke fase meer gedetailleerd vormgegeven, waarbij van bovenstaande schets kan worden afgeweken

De volgende kenmerken dienen hierbij als uitgangspunt:

- eenvoudige maar veelvormige basisvolumes
- afwisselende hoge en lage volumes
- erfachtige gebouwenconfiguraties
- meerdere basiskleuren
- zorgvuldige detaillering.

Om de gewenste diversiteit vorm te geven en de stedenbouwkundige structuur van een identiteit te voorzien, zijn voor de drie deelgebieden ook specifieke kenmerken te noemen. Deze worden hieronder benoemd en geïllustreerd aan de hand van richtbeelden.

## 2.2 ARCHITECTUURREGIE

In het beeldregieplan De Plantage worden de omschrijvingen voor de beeldkwaliteit uit de Structuurvisie, meer gedetailleerde ontwikkeld. De uitgangspunten die de architectonische ambities voor De Plantage weergeven, worden vanuit een drietal invalshoeken benaderd:

- ten eerste moeten de uitgangspunten passen bij het dorpse wonen in de historische Betuwe;
- daarnaast dienen de uitgangspunten de woonconsument aan te spreken;
- tenslotte moeten de uitgangspunten ruimte bieden voor een passende eigentijdse interpretatie.

De opgave is om uit elk van deze invalshoeken dié elementen naar voren te halen, die zich tot een herkenbare architectuuropvatting voor De Plantage laten samenbrengen. Er zal sprake zijn van een stelsel van architectonische spelregels, die bijdragen aan de eigen identiteit voor de verschillende delen van De Plantage.

Betuwse bouwstijl tot uitdrukking komen.

### Architectuurprincipes passend bij een eigentijdse ontwikkeling

Vooraanstaande architecten en internationale stromingen hebben zich sinds de jaren twintig ingezet voor een meer immateriële architectuuruitdrukking. Een architectuur van ruimte en licht. In veel van de naoorlogse bouwproducties zijn de sporen van deze architectuur te zien. Maar de moderne architectuur, met een grote verscheidenheid aan vormen en materialen, slaagt er niet altijd in emotionele weerklank te vinden bij grote delen van de bevolking. Toch is dit geen argument om volledig af te zien van eigentijdse architectuur in De Plantage. Met toepassing van duurzame materialen en met veel oog voor detail, kan eigentijdse architectuur in de toekomst rekenen op een brede waardering.

### Architectuurprincipes die passen bij de locatie

De Plantage wordt gerealiseerd nabij Meteren, gelegen temidden van een kleinschalige landschap met slingerende landwegen en fruitteeltgebieden. Hieruit kunnen de volgende architectonische associaties worden afgeleid:

- traditionele materialen, zoals baksteen, hout, gebakken pannen en een klassieke en doelmatige vormgeving;
- een uitstraling en gevelexpressies die passen bij een nieuw Betuws dorp, waar de verbondenheid met de dorpen een belangrijk gegeven is.

### Architectuurprincipes die de consumentenvoorkeur uitdragen

De voorkeur van de koper laat zich het beste beschrijven vanuit de emotionele ervaring van de vormgeving. Het gaat daarbij om de herkenning van steeds opnieuw gehanteerde vormen in de geschiedenis van de architectuur. In dit verband kan in De Buitenplaats de nadruk gelegd worden op de wat formelere architectuurprincipes. Principes die vooral waardigheid en stijl uitdrukken. In De Woongaard zullen juist de typisch landelijke kenmerken van de

Op basis van voorgaande invalshoeken zijn de volgende uitgangspunten gekozen:

### 1. een duurzame architectuur

De architectuurregie wordt bepaald door het realiseren van klassieke kwaliteiten in een eigentijdse architectuur. De vormentaal en de materiaal- en kleurtoepassing zullen van een tijdloze en duurzame aard zijn. Daarbij wordt rekening gehouden met eigentijdse voorwaarden zoals beperking van gebruik van eindige materialen en energiebronnen. Natuurlijke materialen maken de dienst uit.



Stijlkenmerken: veelheid van toegepaste woonstijlen met natuurlijke materialen en kleuren

### 2. hernieuwde interpretatie van de klassieke Betuwse bouwkunst

Als hoofdlijn voor de architectonische stijlkenmerken voor geheel De Plantage geldt een hernieuwde interpretatie van de klassieke bouwkunst in De Buitenplaats, de bouwkunst van de oude Lingestadjes in De Bastide en de typisch landelijke bouwstijl in De Woongaard. De inspiratiebron voor deze architectuuropvatting is te vinden in de talloze dorpswoningen en landelijke bebouwing, zoals die bijvoorbeeld in Geldermalsen en Meteren zijn te vinden.
In De Kavels is een mengvorm van de klassieke bouwkunst en een landelijk woonmilieu te vinden.

### 3. landschappelijke invloeden en hedendaagse kenmerken

Het architectonisch vocabulaire kan niet alleen bepaald worden vanuit de traditie. In de vormgeving komen veel meer invloeden tot uitdrukking zoals techniek, nieuwe materialen, bouworganisatie, economie e.d..

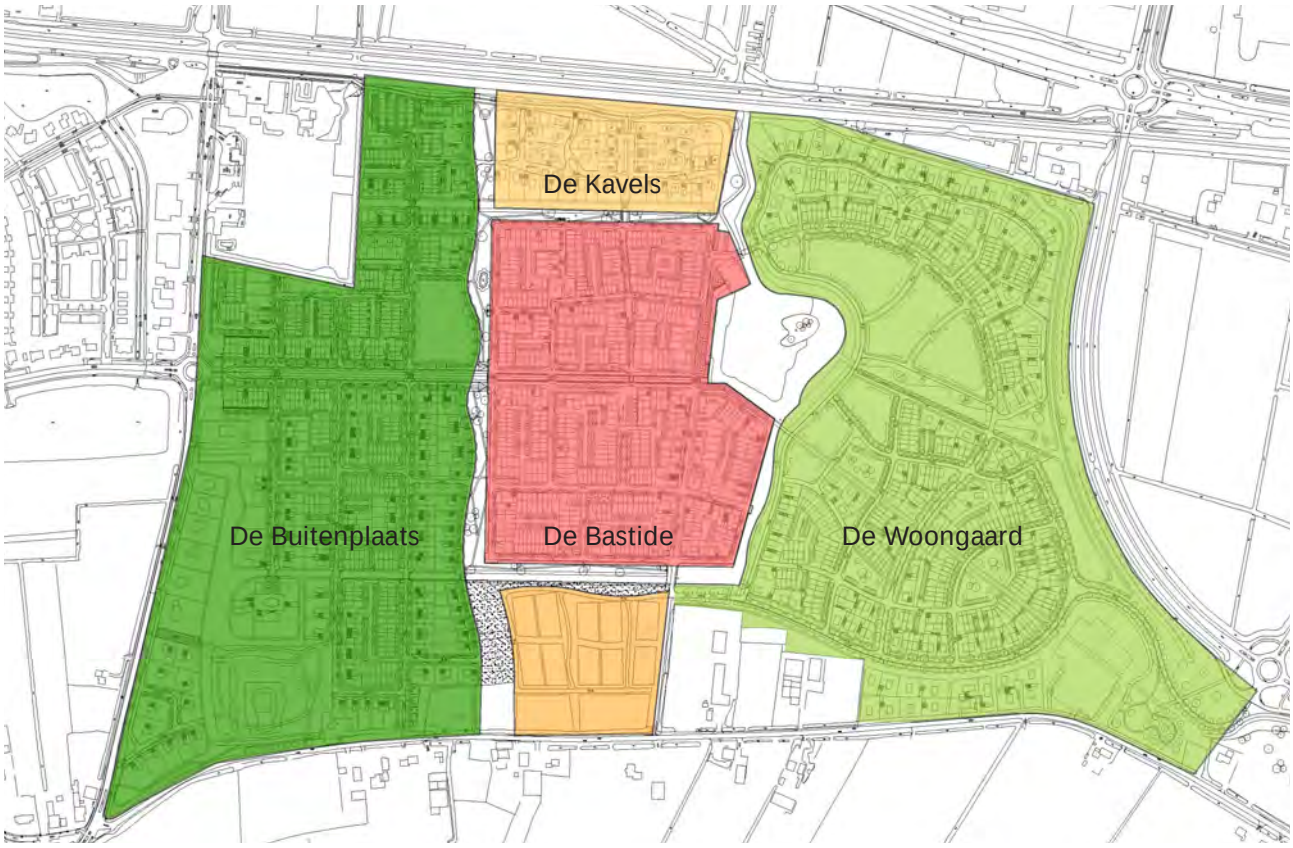
### 4. variatie tussen De Bastide, De Buitenplaats, De Woongaard en De Kavels

Door te variëren in de mate waarin de omgevings- en tijdskenmerken inwerken op de hoofdlijn, kan per buurt een eigen gezicht worden gecreëerd. Zonder de binding met het geheel te verliezen.

a. De klassieke kenmerken komen het sterkst naar voren in De Buitenplaats;
b. Het verleden werkt het sterkst door in De Bastide;
c. In De Woongaard zijn de landschappelijke kenmerken sterker aanwezig;
d. In De Kavels is een mengvorm van de klassieke bouwkunst en een landelijk woonmilieu te vinden.

### 5. samenhang via kleur- en materiaalkeuze ten opzichte van de individuele vormexpressie per pand

Naast de dorpse en landelijke bouwtradities wordt een aantal basiskleuren en materiaaltoepassingen als bindende factoren gekozen. Deze kunnen in De Bastide allemaal voorkomen (per individueel pand één basiskleur en basismateriaal). Voor De Buitenplaats en De Woongaard vindt een selectie plaats in nader te bepalen verhoudingen. Rekening houdend met de mogelijkheden van projectmatige realisatie, wordt hiervoor in de criteria een aanzet gegeven.
Kleur- en materiaalkeuze is bij uitstek een middel tot expressie waarmee samenhang of onderscheid kan




worden bereikt. Dit hoort thuis onder de architectonische criteria ('suggesties') en wordt bij de bouwplanontwikkeling uiteindelijk vormgegeven.

## 2.3 EENHEID EN INDIVIDUALITEIT

### Eenheid

Een aantal stedebouwkundige uitgangspunten van De Plantage is gericht op het verkrijgen van eenheid:

1. Landschappelijk raamwerk
   Het landschappelijk raamwerk van groen en water draagt zorg voor een sterke samenhang binnen het gehele plan. Hierdoor wordt versnippering van de groenstructuur voorkomen, en staan in principe alle groen lijnen en plekken met elkaar in verbinding. Ook de waterstructuur is een samenbindende factor in het plan.

2. Financieringscategorieën
   De gewenste financieringscategorieën worden gelijkelijk over het plan verdeeld. Op deze wijze vindt er een redelijke mate van evenwichtigheid plaats in de soorten woningen, hoewel er wel accentverschillen zijn. Zo kent De Bastide door de aard en opbouw een groter aandeel kleine woningen en De Woongaard een groter aantal grotere woningen.

3. Stijlkenmerken
   Daarnaast wordt de eenheid verkregen door een aantal stijlkenmerken te hanteren, die voor alle buurten gelden:

a. duidelijke hiërarchie in hoofd- en nevenvolumes; de compositie is de aaneenschakeling van eenvoudige volumes;
b. een eenduidig concept: architectuur, compositie, materiaalgebruik en detaillering vormen een samenhangend geheel;
c. alleen schuine daken toepassen voor hoofdgebouwen. Voor appartementen of ten behoeve van accenten kan hiervan op aangeven van de supervisor worden afgeweken;
d. bijzondere aandacht voor hoekoplossingen en uitwerking kopgevels.

### Individualiteit

Naast eenheid, wordt in De Plantage gestreefd naar een individuele expressie van de woningen en een eigen karakter per buurt. Dit laatste wordt verkregen door nuancering van de voor heel De Plantage gekozen bouwkunst. Het verschil tussen De Bastide enerzijds en De Buitenplaats en De Woongaard anderzijds is in dit verband het grootst.



Stedenbouwkundig ontwerp deelplan 2
Aan deze afbeelding kunnen geen rechten worden ontleend. In de uitwerking kunnen aspecten uit het plan wijzigen

De stijlkenmerken voor De Bastide refereren aan de compact dorpse architectuur van de Lingestadjes, zoals Buren of Asperen en andere vestingstadjes in Nederland, zoals Elburg of Vianen.

De Buitenplaats refereert aan de klassieke architectuur in de 17e t/m 19e eeuw: panden in principe met langskappen en met zorgvuldig gecomponeerde gevels. Verder zijn de ingetogenheid qua kleur- en materiaalgebruik en een geringe plasticiteit in de gevel kenmerkend.

In De Woongaard wordt het landschap voelbaar gemaakt door de verkavelingsrichting en een landschappelijke interpretatie van de architectuur. De architectonische beeldregie richt zich op dorpswonen met een knipoog naar het landschap. Dit betekent dat er meer aandacht is voor decoraties in kleur en gebruik van hout als gevelmateriaal. De architectonische beeldregie richt zich hier op de realisatie van lagere huizen met forse kappen.



# 3 BEELDKWALITEIT DE BASTIDE



## 3.1 ALGEMENE BESCHRIJVING SFEER EN IDENTITEIT

De Bastide is geïnspireerd op de oude vestingstadjes die langs de Linge te vinden zijn. Hier is sprake van een compact dorps woonmilieu dat is opgebouwd uit straatjes met smalle profielen, pleintjes en een gevarieerd straatbeeld. De randen van De Bastide vormen een robuust beeld met gesloten gevelwanden, scherp afgetekend tegenover het groen en het water rondom. Dit wordt bereikt door de omwalling en de compacte bebouwing die de buitenrand van De Bastide vormt. Smalle doorgangen en poortjes in de gevelwand zorgen voor de entrees en open elementen in de bebouwing.

Rondom De Bastide loopt een “buitenstraat” die deel uitmaakt van de omwalling en een weids uitzicht geeft over het water of het park. De overgang van deze straat naar het omringende water en groen wordt vormgegeven door de stenen omwalling bestaande uit gemetselde kademuren en “bolwerken”.

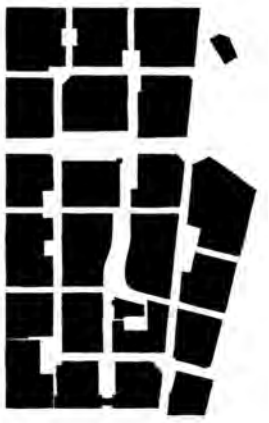
Op de omwalling staan bomen en er is een wandeling rondom mogelijk. Er bevinden zich diverse “poorten” waar de verbinding met de omliggende buurtschappen ligt.

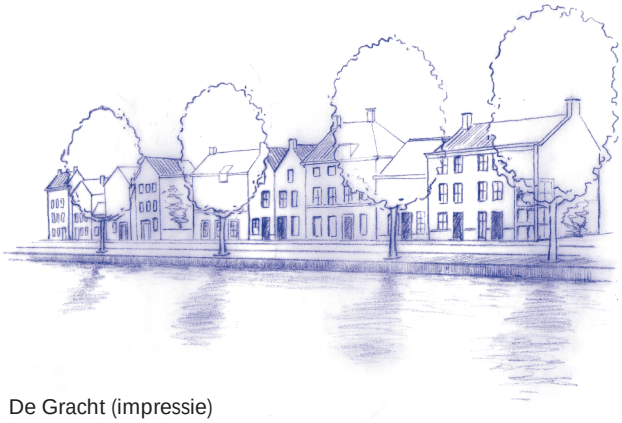


Referentie buitenrand Bastide



Hoofdstructuur Bastide


Ruimtevorming


De Gracht (impressie)

## Stratenpatroon

Het stratenpatroon van De Bastide is opgebouwd uit:

- de “Voorstraat”: een noord-zuid lopende brede straat, waar een plantsoen en diverse pleintjes zijn opgenomen;
- de Gracht: van oost naar west loopt een gracht met aan weerszijden een straat en voorname grachtenpanden;
- op het snijpunt van Voorstraat en Gracht is een brede overkluizing opgenomen in de vorm van een pleinvormige ruimte;
- parallel aan de Voorstraat lopen twee noord-zuid straten. Van oost naar west worden deze gekruist door korte dwarsstraatjes.

Op deze wijze verkrijgt De Bastide de structuurkenmerken van een vestingstadje: een geordende, maar toch niet te strakke structuur van hoofdstraten, een gracht en pleinen met veel smalle dwarsstraten. Door subtiele knikken en hoekverspringingen ontstaat afwisseling en verrassing in de beleving van De Bastide.

## Ruimtevorming

Binnen De Bastide wordt de openbare ruimte gevormd door aaneengesloten bebouwing. Hierdoor ontstaat een besloten karakter van de ruimte. Subtiele knikken, hoeken, versmallingen of juist verbredingen van de ruimte versterken dit beeld.


impressie ‘Voorstraat’

De straten zijn relatief smal en voorzien van bomen en daar waar verbredingen in de straat of pleintjes aanwezig zijn, is ook ruimte voor forse bomen. De woningen hebben eigen stoepen of ‘geveltuintjes’.
Er bestaat een volledige scheiding van de openbare straat en de private binnenterreinen van elk bouwblok. De verbinding tussen straat en binnenterrein wordt gevormd door smalle toegangen of poorten. Het grootste deel van de parkeerplaatsen bevindt zich op de binnenterreinen.

## Beeldenreeks

Tijdens het bewegen door de straten, grachten en pleintjes van De Bastide ontstaat een afwisselend beeld en ontstaan doorkijkjes en mooie beeldcomposities. Door zichtlijnen, omsloten ruimten of knikken in de straten wijzigt het blikveld en worden doorzichten gesloten of juist geopend. Het is deze afwisselende reeks van bijzondere beelden die de kwaliteit van De Bastide doet uitstijgen boven het ‘gemiddelde beeld’ van een woonwijk.

In De Bastide hangt een echt dorpse sfeer. Het wonen is gericht op de Gracht, de Voorstraat, de weidse plas of op pleintjes. Langs de Gracht en de Voorstraat staan de statige huizen. De plas en de gracht zijn toegankelijk voor kleine bootjes, of in de winter kan er worden geschaatst. Maar ook vindt men er intieme hoven en dorpsstraatjes met een diversiteit aan eengezinswoningen en op specifieke plekken appartementen.
Het gevelbeeld is gevarieerd, met woningen met afwisselende hoogtes en breedtes. Er is niet 1 architectuurstijl te vinden, maar naast classicistische woningen (17e tot 19e eeuw) staan er woningen die refereren naar de middeleeuwen of zijn soms eigentijdser bouwstijlen te vinden. De dorpse maatvoeringen en verhoudingen geven De Bastide een besloten kleinschalig karakter. Het hoogwaardige materiaalgebruik zorgt voor de juiste sfeer: baksteen, gestucte gevels of geschilderd





Ruimtevorming



‘Gesloten doorzicht’



‘Open doorzicht’



‘Thuiskomen‘

baksteen, en gebakken pannen voor de daken.

## Woningdichtheid en woningtypen

De identiteit van De Bastide (en het verschil ten opzichte van de andere deelplannen) wordt versterkt door een compact dorps woonmilieu te realiseren, met de programmatische keuze om 30- 33 woningen per hectare te realiseren. De gewenste expressie heeft geleid tot een verkaveling die uitgaat van gesloten bouwblokken. Binnen een bouwblok wordt gestreefd naar een zeer gevarieerd aanbod van woningtypen in een mix van prijscategorieën.

Vanwege de beeldkwaliteit van de grotere openbare ruimten (zoals de Voorstraat of de Gracht) worden de relatief duurdere categorieën met forsere panden aan deze ruimten gesitueerd. Daarnaast bevinden de duurdere categorieën zich in de buitenrand en plaatselijk in de binnenstraten.
De kleinere eengezinswoningen en rijenbouw komen centraler in de buurten te liggen en geven vorm aan de parallelstraten en de dwarsstraten. Omwille van de mix van woningtypen worden de betaalbare woningen in niet te lange rijen geprojecteerd (circa 6-8 woningen op een rij).

Tevens wordt in De Bastide in het bijzonder rekening gehouden met starterswoningen. Deze categorie woningen komt in verschillende vormen voor in het plan:

- Eenvoudige woningen in 1 of 1,5 bouwlagen met een kap;
- Hoekwoning in 2,5 bouwlagen met kap, waarin 1 starterswoning op de begane grond en 2 op de verdieping zijn ondergebracht;
- Gasthuis-type: een groter bouwvolume in de gevelwand of rondom een gezamenlijke hof, waarin beneden- en bovenwoningen zijn opgenomen.



'Het Gasthuis'



De Noordpoort

## Accenten

Het stedenbouwkundig plan voor De Bastide telt enkele bijzondere bebouwingsaccenten in de vorm van meergezinswoningen, appartementen of bijzondere (clusters van) eengezinswoningen. Deze worden als zelfstandige gebouwen vorm gegeven en zijn door hun afwijkende - maar in het beeld van De Bastide passende – vormentaal, de unieke objecten ('unica's'). Locaties die daarvoor in aanmerking kunnen komen:



1. Kruising Voorstraat – Gracht: dit bouwwerk vertegenwoordigt als het ware het 'stadhuis' van de oude bastidestadjes. Een klassiek monumentaal bouwwerk.

2. Voorstraat – midden: dit bouwwerk vertegenwoordigt als het ware de 'kerk', een monumentaal bouwwerk met torenelement, vrij gelegen in de ruimte, waardoor men om het gebouw heen kan lopen. Het staat in de as van de Voorstraat.

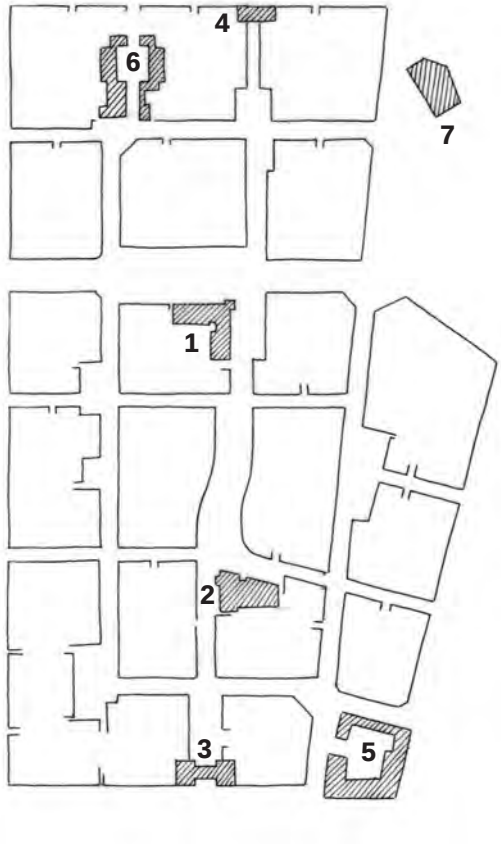
3. Zuidpoort (Voorstraat): vanaf de Blankertseweg ligt er een doorsteek naar De Bastide. Hier staat een poortgebouw, waarin woningen zijn opgenomen.

4. Noordpoort: in de noordelijke gevelwand van De Bastide bevindt zich een kleine poort;

5. Het 'klooster' op de zuidoosthoek van De Bastide is een autonoom bouwblok rondom een gemeenschappelijke 'kloostertuin'.

6. Het 'Gasthuis' is een kleinschalige carré-vormig ensemble rondom een pleintje met toegangsstraten;

7. Het 'Kruithuis' is het vrijstaande appartementengebouw aan de plas; enigszins los van de planstructuur van De Bastide, maar wat betreft verschijningsvorm ertoe behorend.







## 3.2 STEDENBOUWKUNDIGE CRITERIA

### 3.2.1 Bouwblokken en situering

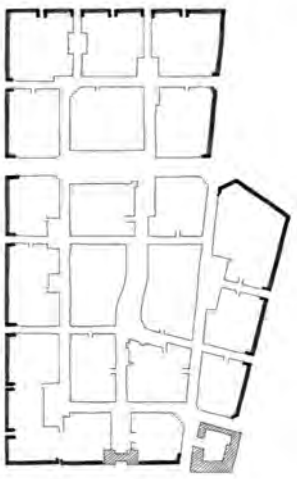
De bebouwing in De Bastide bestaat uit een aantal gesloten bouwblokken. De bebouwing omsluit een open binnenterrein, waarin private tuinen, bergingen en parkeerplaatsen zijn opgenomen.

Elk bouwblok is samengesteld uit diverse woningen, van verschillende typen en financieringscategorieën. Het bouwblok is in principe gesloten, maar er zijn openingen en nuances in de vorm van poorten, tuinmuren of voetgangersdoorsteken.
Elk bouwblok vormt een in samenhang ontworpen ensemble en wordt gekenmerkt door een evenwichtige diversiteit in massa, gevelbehandeling, architectuurstijlen en architectonische kenmerken.









Muur en poortwoningen



Poorten in de buitenrand



### 3.2.2 Massa-opbouw van het bouwblok

De bebouwing in De Bastide kent een gevarieerde massa-opbouw. Er zijn zowel woningen van 1 en 1,5 bouwlaag met een kap te vinden, als woningen van 2 en 2,5 bouwlagen met kap. Daar waar de openbare ruimte het toelaat (bijvoorbeeld op hoeken van belangrijke pleinen of ter plaatse van 'poorten' in de buitenrand) is plaatselijk 3 bouwlagen met een kap mogelijk. Vertikale accenten in de vorm van torenachtige elementen zijn t.b.v. een markering van een bijzondere situatie toegestaan

De massa-opbouw in De Bastide is als volgt gedifferentieerd:

A De buitenrand wordt opgebouwd uit 'muurwoningen', met de volgende randvoorwaarden:
- de minimale bouwhoogte bedraagt 2 bouwlagen met kap;
- de bouwhoogte wordt afgewisseld met woningen van 2,5 bouwlagen met kap;
- ter plaatse van 'poorten' en hoeken is een bouwhoogte van maximaal 3 bouwlagen met kap toegestaan. De naast een poort of hoek gelegen aangrenzende bebouwing is minimaal 1 verdieping lager.

B De Voorstraat en de Gracht kennen een gevarieerde bouwhoogte:
- langs de Voorstraat en de Gracht bedraagt de overwegende bouwhoogte 2 bouwlagen met kap. Dit wordt afgewisseld met woningen van 1,5 bouwlagen met kap of 2,5 bouwlagen met kap;
- langs de Gracht zijn plaatselijk woningen van 2,5 bouwlagen met kap en bij uitzondering 3 bouwlagen met een kap toegestaan;
- appartementengebouwen vormen op het bovenstaande een uitzondering.

C De binnenstraten hebben eveneens een gevarieerde bouwhoogte:
- een bouwhoogte van 1 bouwlaag met kap tot maximaal 2 bouwlagen met kap;
- naast een gevarieerde bouwhoogte wordt door het aanbrengen van nuances in de maatvoering uniformiteit in bouwhoogte voorkomen.



A



B



C





### 3.2.3 Rooilijn en bloklengte

De sfeer en intimiteit van de openbare ruimte in De Bastide ontstaat door volumes aan weerszijden, die samen wanden of coulissen vormen die het decor inkaderen. Om de openbare ruimte optimaal te kunnen begeleiden met krachtige wanden, wordt de bebouwing daarom in de rooilijn gesitueerd.
Daar waar extra stedelijke ruimte wenselijk is of het beeld juist een vernauwing vraagt, kunnen gebouwen aan 1 zijde of aan weerszijden van een ruimte plaatselijk naar voren of naar achteren zijn geschoven.

De voorgevel staat afwisselend in de rooilijn of naar achter geschoven. In dit laatste geval vindt de overgang tussen de gevel en de openbare ruimte plaats door middel van een intermediaire zone behorende bij het private kavel (varierend van 0,50-1,50 meter voor de voorgevel).

De bouwblokken hebben verschillende groottes, waardoor in de straten sprake is van gevarieerde bloklengtes. Binnen de bouwblokken zijn diverse beukmaten ondergebracht, variërend van minimaal 4.80 meter tot circa 7.20 meter voor eengezinswoningen.

Als accent of voor de vormgeving van bijzondere situaties kunnen woningen met de lange zijde naar de straat in, of aan het eind van een rij worden opgenomen. Deze ingreep kan bedoeld zijn om het rijk geschakeerde karakter van De Bastide te ondersteunen. De dwarsplaatsing kan ook gepaard gaan met een doorbreking van de repetitie in de gevelindeling en met een wijziging in de kapvorm.











### 3.2.4 Stedenbouwkundige accenten

#### Zichtlijnen en blikvangers

In de plattegrond van De Bastide wordt gestreefd naar interessante beeldcomposities van straten en pleinen en naar goede oriëntatiemogelijkheden voor bewoners en bezoekers. Daarvoor wordt de bebouwing op een genuanceerde manier in de planstructuur gesitueerd. Bebouwing of juist bomen spelen een rol in het spel van ruimtes en zichtlijnen in De Bastide.

Telkens wordt aan het einde van een langgerekte ruimte – een straat, een plein – het beeld verzorgd. Dat gebeurt door middel van herkenbare en karakteristieke bebouwing of objecten.
In geval van bebouwing wordt de opstelling soms bepaald door een in het hart van de zichtlijn geplaatste bouwmassa met een klassiek monumentaal karakter. Soms juist door de evenwichtige, vaak symmetrische opstelling van een bouwwerk, soms ook door een accent in een compositie van een bouwwerk.

In het spel van zichtlijnen in De Bastide zijn accenten en blikvangers van belang. Vrijwel altijd is er aan het eind van een zichtlijn sprake van een blikvanger in de achtergrond: een hoger bouwwerk of deel van de bebouwing of opvallende bebouwing, in een bijzondere vorm (bijvoorbeeld een torenachtig element). Het kan ook de poort of entree zijn naar een volgende ruimte. Ook in geknikte straten wordt extra aandacht besteed aan de kwaliteit van het meest zichtbare bebouwings- of inrichtingsbeeld in de knik.









### 3.2.5 Hoeken en koppen

Een goede vormgeving van de vele hoeken is in De Bastide van het allergrootste belang. De planstructuur met gesloten bouwblokken vraagt om een vormgeving, waarbij een hoekwoning naar elke openbare zijde wordt vormgegeven. Daardoor ontstaat een heldere begeleiding van pleinen, aansluitingen van straten op pleinen of aansluitingen van twee straatwanden op elkaar.
Tweezijdig bebouwde hoeken hebben het voordeel dat er een optimale sociale controle op de hoek ontstaat, schuttingen in zijtuinen die het straatprofiel verstoren worden vermeden, evenals inkijk op achterkanten van woningen.

Kopgevels die vol zichtbaar zijn krijgen een verzorgde gevelindeling waarin ramen, erkers (bij uitzondering) en entreepartijen een rol spelen.



Hoeken en koppen (situatie indicatief, stedenbouwkundig plan geeft aan te houden situatie)











### 3.2.6 Kapvorm- en richting

In De Bastide worden in principe alle hoofdgebouwen met een kap beëindigd.
Om de individualiteit van de panden aan de Voorstraat en de Gracht te vergroten, worden hier diverse kaprichtingen toegepast. Dit vindt in een evenwichtige verhouding plaats, dus circa 50% de nok evenwijdig en circa 50 % haaks op de openbare ruimte.



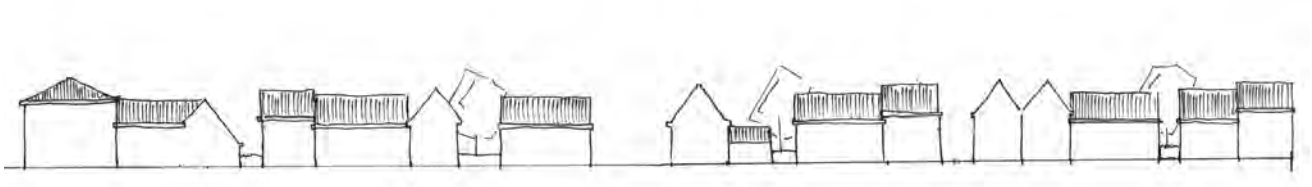
Aan de overige straten is de nokrichting overwegend evenwijdig aan de straat. Deze straten zijn smaller dan de Voorstraat en de Gracht, waarbij met de kappen evenwijdig aan de straat een rustig straatbeeld wordt nagestreefd. Dwarskappen zijn mogelijk als accenten of hoeken. Aanvullend op de dwarskappen, kunnen binnen een bouwvolume ondergeschikte kaprichtingen een accent vormen (zie onder accenten).



Indien een asymmetrische kapvorm wordt toegepast is deze niet zichtbaar in de kopgevel.

De hellingshoek van daken  staat aangegeven in de regels behorende bij het bestemmingsplan.

Secundaire volumes van een hoofdgebouw zijn altijd voorzien van een kap. De hellinghoek bedraagt minimaal 20°. Voor dakkapellen is ook een plat dak met kroonlijst toegestaan.

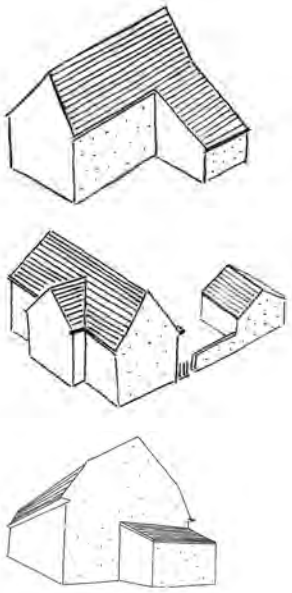






### 3.2.7 Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen

In De Bastide komt het slechts sporadisch voor dat aanbouwen en uitbouwen zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte. Ze zijn in principe nooit aan de voorgevel gesitueerd, mits daar vanuit de stedenbouwkundige situering van een bouwvolume aanleiding toe is.
Als er aan- en uitbouwen worden toegepast dragen ze bij aan het dichtzetten van ‘gaten’ in het bouwblok, bijvoorbeeld ter plaatse van aansluitingen van straten, pleintjes en hoeken. Ze vormen altijd een integraal onderdeel van het ontwerp van de woning.



Er wordt een verschil gemaakt tussen een aan- of uitbouw als onderdeel van de woning en een bijgebouw met de ondergeschikte functie voor het opbergen en parkeren. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt (bouwmassa) dienen alle aan-, uit- en bijgebouwen van ondergeschikte aard te zijn.

Aan- en uitbouwen vormen een onderdeel van de compositie van het hoofdgebouw en hebben dus eenzelfde kleur- en materiaalstelling als het hoofdgebouw. Bijgebouwen mogen een afwijkende kleur- en materiaalgebruik hebben.



Vrijstaande bijgebouwen zijn altijd op het achterste deel van het erf gesitueerd en niet direct zichtbaar vanaf de openbare ruimte.



## 3.3 ARCHITECTONISCHE CRITERIA

In De Bastide wordt de sfeer bepaald door aaneengesloten afwisselende woningen met de architectonische stijlkenmerken zoals die in de bastidestadjes zijn terug te vinden. De architectuur in De Bastide is geïnspireerd op de klassieke architectuur in de 17e tot en met de 19e eeuw. Dit is overwegend een classicistische of neo-classicistische vormentaal, maar analoog aan de verscheidenheid in de oude stadjes, zal ook in De Bastide plaatselijk ruimte zijn voor meer eigentijdse architectuur. Deze wordt terughoudend toegepast, en dan als onderdeel van een bebouwingswand en nooit als accent of op hoeksituaties.

Omdat de architectuur een bepaalde mate van diversiteit zal kennen, is in de eerste plaats van belang dat de referenties op een kwalitatief voldoende wijze worden uitgewerkt. Zo zal het overgrote deel van de woningen een interpretatie zijn van het classicisme. Kenmerken daarvan zijn:

- symmetrie: symmetrie vormt de basis van de architectonische opzet;
- goede verhoudingen: toepassing van de gulden snede bij de gevelindeling;
- eenvoud: beperkte hoeveelheid verschillende materialen;
- harmonie: het gebruik van op elkaar afgestemde kleuren.







### 3.3.1 Gevelopbouw

#### Verticale opbouw

De gevels grenzend aan de openbare ruimte hebben een verticale opbouw, waarbij aan de straatzijde elke woning afzonderlijk in het bouwblok herkenbaar is. Als uitzondering op bovenstaande regel kan het voorkomen dat 2 woningen samen tot één groter geheel worden ontworpen, waardoor een meer robuuste bouwmassa tot een interessant gevelbeeld leidt.

Alleen bij korte rijtjes in de dwarsstraten kan van het bovenstaande principe worden afgeweken en wordt de mogelijkheid geboden om een kort rijtje woningen te notwerpen. Wel dient in het gevelontwerp een individualisering van de woningen plaats te vinden: dakkapellen, hemelwaterafvoer of andere nuances laten zien dat ook een rijtje een samengestelde eenheid is.

Bij de gevels aan het binnenterrein ligt de nadruk op de eenheid binnen een hof. Omdat de binnenterreinen in de loop van de tijd een drukker beeld zullen gaan vertonen (achtergevels, tuinen e.d.) is bij de bouw een meer sobere uitdrukking mogelijk (bijvoorbeeld in de architectuur en het kleurgebruik). Echter mag ook aan de binnenzijde niet de indruk ontstaan van een grootschalig wooncomplex.

#### Horizontale opbouw

Langs de Voorstraat en de Gracht en plaatselijk langs de pleintjes kan de verdiepingshoogte van de begane grond hoger worden dan gebruikelijk. Hierdoor wordt een meer multifunctioneel gebruik mogelijk, bijvoorbeeld een aan-huis-gebonden beroep. De verdiepingshoogte van de begane grondlaag mag per pand verspringen, waarbij een sprong minimaal 0,30 meter bedraagt. Bij de ‘muurwoningen’ is dit principe eveneens toepasbaar, maar komt dit in mindere mate voor. De verspringingen zijn in de gevel duidelijk afleesbaar.



## Classicistische gevels

De horizontale opbouw van classicistische gevels kent een onderverdeling in een basement, een middendeel, een lijst en een dak. Het basement bedraagt circa 0,50 meter tot maximaal de 1e verdiepingsvloer. Gevelopeningen zijn verticaal belijnd.
De verticale gevelopbouw is geordend met assen: een centraal vlak met zijvlakken, evenwichtig in structuur. Bij woningen lager dan 2+kap is een tweedeling toegestaan.

De gevels worden aan de voorzijde slechts zeer beperkt voorzien van uitstekende delen zoals erkers. Aangehangen balkons komen niet voor. Franse balkons zijn aan de voorgevel toegestaan.

## Andere gevelvormen

Naast classicistische gevels komen er in De Bastide eveneens topgevel, klokgevels of zelfs een enkele trapgevel voor. Ook hier is veelal sprake van een symmetrische gevelindeling. Indien voor een dergelijke gevelvorm wordt gekozen dient er in het gevelontwerp een passende en overtuigende interpretatie van de architectuurstijl plaats te vinden.

In mindere mate (maximaal 10%) is er in De Bastide ruimte voor interpretaties van 20e eeuwse en moderne architectuur. Deze 10% is verspreid in De Bastide terug te vinden en is nooit geclusterd.











## 3.3.2 Materialen en kleuren

### Gevelmaterialen

In aansluiting op de vestingstadjes wordt in De Bastide uitgegaan van baksteen als dominant materiaal; voegwerk is bij voorkeur iets terugliggend. Veel van de gevels zijn gekeimd of voorzien van stucwerk. Als toegevoegd materiaal worden natuursteen, beton in hoog afwerkingsniveau, of hout voor versieringen, erkers, e.d. toegepast. Kozijnen zijn altijd uitgevoerd in hout.



### Dakvlakken

Voor de dakbedekking van de kappen worden gebakken pannen gebruikt, Oudhollands model. Een vergelijkbaar materiaal (in beeld en duurzaamheid) is bespreekbaar. Een zinken kap is toegestaan. Accenten kunnen worden aangebracht in zink, koper of leien.
Kleur dakvlakken: in De Bastide zijn de dakvlakken afwisselend antraciet en roodbruin / oranje. Ook deze kleuren worden afwisselend door het straatbeeld gebruikt.



### Kleuren

Om de diversiteit in de gevels over de verschillende projecten tot samenhang te brengen wordt een beperkt kleurenpalet voor het baksteenwerk opgelegd. Het baksteen in De Bastide heeft overwegend roodachtige lichte kleuren. Tussen de 10% en 20% van de gevels zijn lichter uitgevoerd. Maximaal 10% van de gevels is donkerder uitgevoerd in een schakering van rood-bruine tot zwarte tinten.

Afwijkende kleuren zullen slechts zeer beperkt en na uitdrukkelijke goedkeuring worden toegestaan.

Per straatwand worden tenminste drie basiskleuren toegepast: per gevel echter 1 basiskleur.
In De Bastide zijn de lichtste gevels overwegend gesitueerd langs het assenkruis van de Voorstraat en



de Gracht. Hier geldt voor circa 40% de verplichting tot het keimen of stuken van gevels. Gekeimd: lichtgrijs in warme tinten, licht voegwerk.
Langs de binnenstraten overheersen aan de straatzijde ongekeimde baksteen gevels en aan de binnenzijde lichte gekeimde gevels. In de binnenstraten worden gestuukte gevels toegepast als accent.

Voor de grote gevelvlakken staan harmonie en een rustig kleurenbeeld voor op. De kleurtoevoegingen die in De Bastide onvermijdelijk zullen plaatsvinden, zullen in de loop van de jaren voor de nodige afwisseling zorgen.

De kleurcontrasten tussen de gevels zijn in het algemeen genuanceerd. Kleuren op grote vlakken waar doorgaans sprake is van een geringere lichttoetreding in de compacte dorpse omgeving, zullen in het algemeen een lichte tint hebben.

De sfeer van het binnengebied van de blokken kan afwijken van het openbare gebied door bijvoorbeeld een gezamenlijke gevelafwerking (nader vast te stellen per bouwblok).





## 3.4 BIJZONDERE CRITERIA

### 3.4.1 Loggia's, erkers, trappen, luifels

In De Bastide kan de loggia worden toegepast ter plaatse van bijzondere situaties in de planstructuur, zoals de poorten of pleintjes. Tevens bestaat de mogelijkheid om met een loggia een ruimte iets te 'knijpen'. Een loggia in de as van een zichtlijn is een architectonische verbijzondering van een gevel en kan daardoor de zichtlijn op een interessante manier beëindigen.
Een loggia kan op de eerste verdieping worden geplaatst, maar ook over de eerste twee bouwlagen, waarbij de loggia op de begane grond staat.

Erkers komen slechts bij uitzondering voor in De Bastide. Deze zijn juist in de Buitenplaats en Woongaard aanwezig. Incidenteel kan een erker worden toegepast op een hoek of op een verdieping. Indien er veranda's aanwezig zijn, bevinden deze zich alleen aan de achterzijde van woningen.

Trapjes aan de voorgevel kunnen langs de Voorstraat en de Gracht worden toegepast indien er voldoende ruimte is.
In de binnenstraten worden bloembakken aan de voorgevel toegestaan, indien deze deel uitmaakt van het woningontwerp.

Luifels worden alleen toegestaan bij voorzieningen.







## Poorten en poortjes

De overgang van de openbare ruimte naar gemeenschappelijke binnenterreinen (openbaar dan wel privé) wordt op veel plekken van poorten voorzien. Indien voor de auto-toegang naar de parkeerterreinen poorten worden toegepast, zijn de afmetingen maximaal 6,00 meter breed en minimaal 3,00 meter hoog.
Deze poorten kunnen worden voorzien van afsluitbare hekken al naar gelang de achterliggende terreinen openbaar of uitgegeven worden. Ook in het geval van openbare achterterreinen wordt overigens gestreefd naar een duidelijk onderscheid tussen de openbare straat en het binnenterrein.

De poorten komen voor in overdekte of boven de entree overbouwde poorten en in niet-overdekte uitvoeringen. Dit onderscheid is o.m. gemaakt om in een aantal situaties ook hogere auto's, zoals brandweer- en vuilniswagen toe te kunnen laten.

Bij voetgangersdoorgangen tussen rijwoningen worden gemetselde poortjes vormgegeven. In sommige gevallen wordt dit een poortgebouwtje dat de rijen aan elkaar schakelt en voor een geaccentueerde onderbreking van de straatwand zorgt.











### 3.4.2 Detaillering en decoraties

Decoraties (pinakels, dakjes, torentjes, geprofileerde boorden en balkuiteinden, dakruiters, schoorsteenkappen, geprofileerd metselwerk, baksteenpatronen e.d.) worden met plezier toegelaten. Een zorgvuldige en hoogwaardige vormgeving van de decoraties en ondergeschikte elementen als schoorstenen is van groot belang in het beeld van De Bastide.

Bij (neo-) classicistische gevels is versiering van de gevel met klassieke elementen gewenst. Het gaat hier vooral om omlijsting van gevelopeningen, pilasters e.d. zij het met de nodige terughoudendheid.

Er worden kroonlijsten toegepast, die per pand mogen verspringen, waarbij de sprong minimaal 15 cm. bedraagt.

- Langs de Voorstraat en de Gracht is het per pand verspringen van de lijst voorgeschreven.
- Langs de buitenrand is het verspringen van de lijst om de maximaal 3 woningen voorgeschreven.
- Langs de binnenstraten is het verspringen van de lijst om de maximaal 4 woningen voorgeschreven.

#### Daken en goten

De aanzet van de daklijn wordt vastgelegd binnen de gevellijn. De hoek kroonlijst-goot bedraagt minimaal 45°. Dakdoorvoeren worden aan de achterzijde of de zijgevel aangebracht.

#### Elementen op het dak

Kleine dakkapellen die de eenheid van het dakvlak niet verstoren zijn aan de voorkant toegestaan. Dakkapellen zijn eenvoudig vormgegeven met een kap of een plat dak met kroonlijst. Grotere dakkapellen zijn alleen toegestaan als onderdeel van de gevel. Dakkapellen worden staand belijnd.

Eventuele zonne-energiesystemen worden zorgvuldig in het dakvlak geïntegreerd.
Woningen in De Bastide kunnen worden voorzien van passende schoorstenen.























Paviljoen aan de plas (referentie)

## 3.5 PAVILJOEN

Aan de westzijde van de centrale plas worden 1 of 2 paviljoens gesitueerd, waarin bijzondere functies kunnen worden ondergebracht, zoals een informatiecentrum en later een bloemenstal of horecafunctie. Het paviljoen wordt in een uitgesproken historische stijl ontworpen, bij voorkeur classicistisch.

## 3.6 GEBOUWEN TEN BEHOEVE VAN NUTSVOORZIENINGEN

Naar verwachting zullen in De Bastide enkele transformatorhuisjes en/of andere nutsvoorzieningen moeten worden geplaatst. De plekken hiervoor dienen zo min mogelijk prominent te zijn en dienen ‘onder architectuur’ te worden afgebouwd. Dit betekent dat in het algemeen gebruik kan worden gemaakt van de binnenmantel van de standaardbehuizingen voorzien van een buitenblad van baksteen, in overeenstemming met de baksteenkeuze van de nabijgelegen bebouwing. Ook het dak wordt apart ontworpen. De transformator (met de eerste ommanteling en dak) kan reeds in een vroeg stadium geplaatst worden. Het buitenspouwblad wordt samen met de naburige woningbouw opgemetseld.

In De Bastide bestaat de mogelijkheid om een nutsgebouwtje met een poort naar een binnenterrein samen te voegen tot één poortgebouwtje. Ook kan een nutsgebouwtje worden gebruikt om een deel van een naar de straatzijde ‘open’ parkeerterrein deels te sluiten.

De overige bovengrondse behuizingen voor nutsvoorzieningen zoals schakelkasten en CAI-kasten zijn doorgaans van geringe grootte en dienen een onopvallende plek in het straatbeeld te krijgen of te worden opgenomen in de erfscheiding. Deze kasten staan altijd in evenwijdig aan een gebouw of erfscheiding.



# 4 BEELDKWALITEIT DE BUITENPLAATS

## 4.1 SFEER EN IDENTITEIT



De Buitenplaats is geïnspireerd op de lanenstructuur van het oorspronkelijke Huis Meteren. Op historische kaarten is een structuur herkenbaar van langgerekte bomenlanen, die vanaf het Huis aan de Blankertseweg in noord-zuid richting het landgoed in lopen.
De planstructuur van het woongebied is opgebouwd uit drie riante lanen in noord-zuidrichting, een brede singel van oost naar west en een aantal dwarsstraatjes met plantsoenen verspreid door de buurt.
De bebouwing binnen de planstructuur is gevarieerd, met vrijstaande woningen en geschakelde woningen, maar ook zijn er rijwoningen en appartementen te vinden.
Met name op snijpunten in de planstructuur of in de as van belangrijke lanen wordt het beeld bepaald door accentbebouwing. Deze accenten zijn soms opvallende bouwwerken, in de vorm van klassieke landhuizen, omringd door parklandschappen of een ‘zwanenvijver’, soms ook zijn het verbijzonderingen op een straathoek of in de as van een straat of plantsoen.









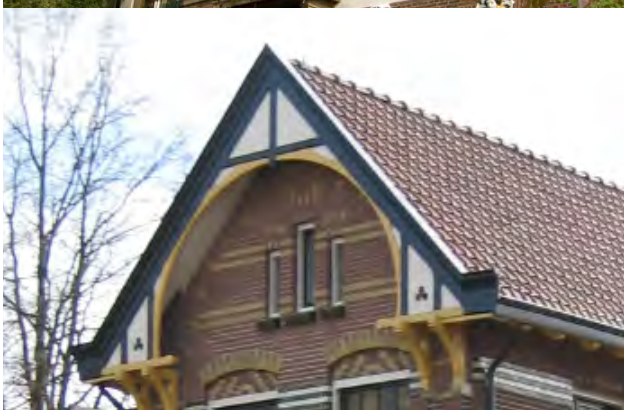


I n s p i r a t i e

De brede groene lanen en de landhuizen roepen de sfeer op van de vroegere buitenplaats. In de planstructuur, maar ook in de architectuur en de inrichting van de openbare ruimte wordt verder geborduurd op het thema van de classicistische stedenbouw en architectuur. In de stedenbouwkundige structuur is dit herkenbaar in de formele structuurlijnen, de vista's en open doorzichten of de 'monumentale' bouwwerken aan het einde van een zichtlijn.

Om dit formele beeld te versterken refereert ook de architectuur van de woningen naar de klassieke bouwkunst. Gebruik zal worden gemaakt van kenmerkende stijlkenmerken zoals witgepleisterde gevels, schilddaken en elementen als o.a. pilasters, kroonlijsten en frontons om de ingangspartij van de woningen te benadrukken.



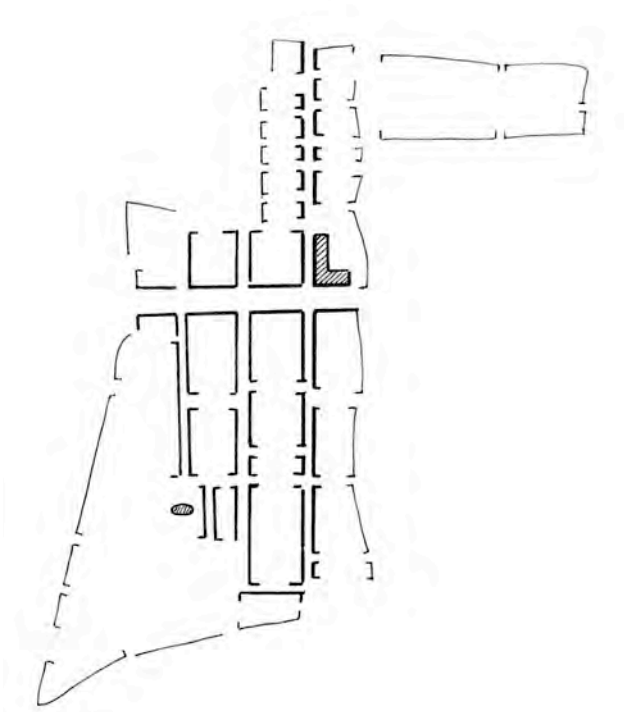




## Stratenpatroon

Het stratenpatroon van De Buitenplaats heeft een orthogonale structuur, die is opgebouwd uit:

- De drie lanen welke worden begeleid door laanbeplanting en statige bebouwing in de vorm van korte rijwoningen, twee-onder-een-kap-woningen en vrijstaande woningen. De woningen liggen in een overwegend gelijke rooilijn waardoor de lengte van de lanen wordt benadrukt.
- De singel, hierlangs wordt het formele karakter nog versterkt door rekening te houden met symmetrie in het straatbeeld, aan weerszijden van de singel liggen twee-onder-een-kap-woningen in een gelijke rooilijn.
- Langs de dwarsstraatjes en rond de plantsoenen is sprake van een wat informeler beeld met verschillende bouwvolumes en bescheiden verspringende rooilijnen.



Stratenpatroon: lanen, singel en dwarsstraten in een formeel patroon







## Ruimtevorming

### Parkrand

Als gevolg van de ligging van De Buitenplaats zijn de buitenranden zeer verschillend. De overgang naar De Bastide wordt gevormd door een slingerende laan langs het park met hoofdzakelijk vrijstaande woningen haaks op straat. Dit contrast van vrijstaande woningen (open) tegenover aaneengesloten bebouwing (dicht) van De Bastide en slingerend tegenover rechtlijnig zorgt voor een duidelijke overgang tussen de twee deelgebieden.



### Rijksstraatweg

Aan de westkant wordt De Buitenplaats begrensd door de Rijksstraatweg, een bestaande historische route met een grote diversiteit aan functies en bebouwing. In het ontwerp van het deel van de Rijksstraatweg dat tot De Buitenplaats behoort, is hiermee rekening gehouden.

### Blankertseweg

De zuidrand van De Buitenplaats wordt gevormd door de Blankertseweg. Hier bevindt zich de locatie van het oorspronkelijke Huis Meteren. Deze locatie is in het plangebied opgenomen als een 'Archeologiepark', waar de restanten van het huis aanwezig blijven. De hoek Blankertseweg – Rijksstraatweg vormt een belangrijke zichtlocatie, waar een nieuw statig landhuis kan worden gesitueerd.

## Woningdichtheid en woningtypen

De identiteit van De Buitenplaats (en het verschil ten opzichte van de Bastide) wordt versterkt door een riant woonmilieu te realiseren, met de programmatische keuze van circa 17-22 woningen per hectare. De gewenste expressie heeft geleid tot een verkaveling die uitgaat van open bouwblokken, waar de woningen zichtbaar worden omringd door tuinen. Binnen de open bouwblokken wordt gestreefd naar een gevarieerd aanbod van woningtypen in een mix van prijscategorieën. Vanwege de beeldkwaliteit van de Lanen en de Singel worden de relatief duurdere categorieën met forsere panden aan deze ruimten gesitueerd.

Langs de Parkrand staan overwegend duurdere categorieën woningen, zodat de grote tuinen van deze woningen het groene parkbeeld ondersteunen. Ook eventuele appartementengebouwen, staan aan de belangrijkste structuurlijnen, zoals de Lanen en de Rijksstraatweg.

De kleinere eengezinswoningen en rijenbouw komen verspreid in de planstructuur voor, dus zowel langs de Lanen als langs de binnenstraten.





## 4.2 STEDENBOUWKUNDIGE CRITERIA

### 4.2.1 Bouwblokken en situering

De bebouwing van De Buitenplaats bestaat uit open bouwblokken met bebouwing van vrijstaande woningen, twee-onder-één-kap woningen en rijtjes. Alle woningen zijn georiënteerd op de openbare weg. Daar waar sprake is van twee openbare zijden is de woning duidelijk “om de hoek” ontworpen. De gevels hoeven in dit geval niet per definitie gelijkwaardig te zijn. De hiërarchie van ruimten kan door de architectuur van een hoekwoning tot uitdrukking komen.

De bouwblokken kennen een open structuur, dat wil zeggen dat er ruimte tussen de woningen zichtbaar is. Verder hebben alle woningen een voortuin, zodat er als het ware een groene rand om elk bouwblok ontstaat. De formele orthogonale structuur wordt verder versterkt door eenvormige erfafscheidingen met groene voor- en zijtuinen “om de hoek”.

Ter plaatse van de entrees naar de parkeerhoven is sprake van een verbijzondering van de erfafscheiding in de vorm van bijvoorbeeld een poortje, een mooi hekwerk of een hogere muur zodat de auto’s niet in het zicht staan.

Naast open bouwblokken is ter hoogte van de entree naar De Buitenplaats of in de as van belangrijke lanen sprake van solitaire accentbebouwing. Deze gebouwen zijn geïnspireerd op het klassieke beeld van een landhuis met een statige alzijdige uitstraling naar de omgeving.



### 4.2.2 Massaopbouw

De massaopbouw van de woningen aan de lanen en de buitenranden (Rijksstraatweg en Parkrand) wordt gekenmerkt door robuuste bouwvolumes, waarbij een duidelijk onderscheid is gemaakt tussen hoofd- en bijgebouwen. Passend bij de sfeer van De Buitenplaats dienen de woningen status uit te stralen en te refereren aan woningen van notabelen.
Aan de binnenstraatjes is de bebouwing overwegend lager, in 1 tot maximaal 2 bouwlagen met kap.

De massaopbouw van De Buitenplaats is als volgt vormgegeven:

- Aan weerszijden van de Lanen en de Singel wordt het beeld bepaald door statige bouwmassa’s van 2 volledige bouwlagen met een kap.
- In de dwarsstraatjes is sprake van een wat afwisselender beeld. Hier zijn behalve woningen van 2 bouwlagen met een kap ook woningen van 1 tot 1,5 bouwlaag met een kap te vinden. Op de hoeken met de lanen is de bouwhoogte altijd 2 volledige bouwlagen met een kap, passend bij het statige karakter van de lanen.
- De massa-opbouw langs de parkrand is afwisselend 1,5 tot 2 bouwlagen met kap.
- Voor woningen langs de Rijksstraatweg zijn in hoofdstuk 5 criteria opgenomen.







### 4.2.3 Rooilijn en bloklengte

Ten aanzien van deze thema's geeft het stedenbouwkundig plan altijd de laatste en vast te stellen situatie. Onderstaand worden de principes van bloklengte en rooilijnen benoemd.

#### Bloklengte

Het hiërarchische stratenpatroon van De Buitenplaats wordt begeleid door langgerekte bouwblokken aan weerszijden van de lanen met op gezette afstanden een dwarsstraat. De bloklengte van de bouwblokken is redelijk vergelijkbaar.

#### Rooilijn

De Singel vormt de formele hoofdentree van De Buitenplaats. Het beeld van de hoofdentree wordt gevormd door een symmetrische opzet van de bebouwing met twee-onder-een-kap-woningen en/of vrijstaande woningen in een gelijke rooilijn. De rooilijn ligt circa 5 meter achter de voorste kavelgrens waardoor het groene beeld van de singel aan weerszijden wordt versterkt door diepe formele siertuinen. Het hoofdgebouw ligt altijd in de rooilijn. Ter hoogte van de Rijksstraatweg wordt de entree geaccentueerd in de vorm van klassieke 'poortgebouwen'.

Voor de Lanen en de dwarsstraten gelden de volgende uitgangspunten:
Om het formele en groene karakter van de laan te benadrukken liggen de woningen aan weerszijden van de lanen in een gelijke strakke rooilijn, circa 4 meter achter de voorste kavelgrens.
In de dwarsstraatjes en rond de plantsoenen is het beeld informeler met een bescheiden verspringende rooilijn, circa 3 meter achter de voorste kavelgrens.

Om de groene begeleiding van de laan zo goed mogelijk door te zetten wordt ter plaatse van hoeksituaties gestreefd naar een vrijstaande woning of twee-onder-één-kap-woning met een zijtuin en een garage "om de hoek". Indien rijwoningen een hoek vormen van een laan naar een dwarsstraat komen twee situaties voor:

- de voorzijde rijwoning naar de laan. De secundaire hoek voldoet aan de regels uit paragraaf 4.2.5. De zijgevel van de woning aan de dwarsstraat staat circa 1,5 meter uit de zijdelingse perceelgrens.
- de voorzijde rijwoning naar de dwarsstraat. De tweezijdige oriëntatie van de bebouwing zorgt ervoor dat op hoeken sprake kan zijn van een ontworpen zijgevel gericht op de laan. De zijtuin aan de laan bedraagt circa 1,5 tot 2 meter.

In contrast met de formele uitstraling van de lanen en de singel is het beeld langs de randen meer afwisselend en informeel.
Langs de Parkrand is sprake van een gebogen rooilijn met overwegend vrijstaande woningen. Het groen van de tuinen vormt in het beeld als het ware een verlengstuk van het park. Vanaf de Bastide is er







Suggesties van de wijze waarop accenten kunnen ontstaan

### 4.2.4 Stedenbouwkundige accenten

De stedenbouwkundige opzet van De Buitenplaats met lange lanen en verre doorzichten vraagt telkens om een goede begeleiding en beëindiging van de openbare ruimte. Op snijpunten in de planstructuur of ter hoogte van de entree van De Buitenplaats wordt het beeld vormgegeven door accentbebouwing in de vorm van een klassiek landhuis, omringd door een parklandschap of ‘zwanenvijver’.

Behalve stedenbouwkundige accenten is sprake van blikvangers op speciale locaties. In het straatbeeld worden daardoor assen, hoeken of kopgevels verbijzonderd.

De accentuering vindt plaats op drie niveaus:

1e orde accenten:
accentuering door middel van grotere bouwvolumes in de planstructuur te situeren, bijvoorbeeld appartementen of herenhuizen;

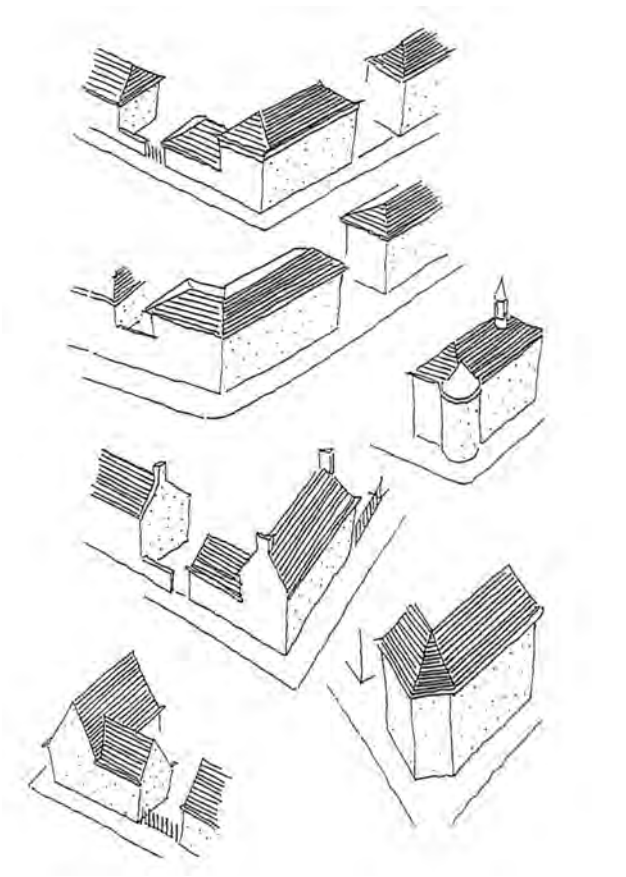
2e orde accenten:
verbijzondering binnen de massa van een bouwblok, in de vorm van een iets groter bouwvolume, het uit de rooilijn schuiven van 1 of meerdere gevels, een gedraaide kaprichting, een iets hogere of juist lagere kap en dergelijke;

3e orde accenten:
accenten van de derde orde vinden plaats op het niveau van de detaillering van woningen, bijvoorbeeld door bijzondere elementen toe te voegen (een bijzondere erker met bordes, hoekerkers, entreepartij, schoorstenen, kleuraccenten, materiaaltoepassing etcetera).



Accenten 1e orde (indicatief en niet-limitatief)





### 4.2.5 Hoeken en koppen

De orthogonale planstructuur heeft tot gevolg dat er een ‘open’ en overzichtelijke plattegrond ontstaat met heldere lijnen (lanen en dwarsstraten). Deze planstructuur heeft tevens tot gevolg dat er veel hoeksituaties in De Buitenplaats voorkomen.

De vormgeving van ‘stevige’ en goed ontworpen hoeken is essentieel voor de ruimtebeleving van De Buitenplaats, waarbij formele hoekoplossingen voorop staan. Met een formele hoekoplossing wordt bedoeld een bouwmassa die een heldere begeleiding vormt van twee samenkomende straatwanden. Een hoekwoning heeft altijd 2 gezichten (2 voorgevels), maar deze hoeven niet gelijkvormig (hetzelfde) of gelijkwaardig (hiërarchisch) te zijn.

In de eerste plaats zal met de massaopbouw, zoals een samengestelde bouwmassa, en de kapvorm, bijvoorbeeld met een gedraaide kap, uitdrukking kunnen worden gegeven aan een hoeksituatie. Een hoekwoning heeft altijd een kap waarmee de hoeksituatie wordt gemarkeerd, dus een gedraaide kap of een schildkap.

In de tweede plaats heeft een hoekwoning elementen die in beide gevels terugkeren, zoals een plint, ramen, een speklaag, dakkapellen of kroonlijst.

In de derde plaats zijn blinde kopgevels in het straatbeeld niet toegestaan. Op kopgevels worden overhoeks elementen toegepast. De voorkeur heeft het oriënteren van de ingangen van hoekwoningen van rijen en van vrijstaande woningen naar de dwarsstraten.



Hoeken en koppen (situatie indicatief, stedenbouwkundig plan geeft aan te houden situatie





### 4.2.6 Kapvorm- en richting



Om het formele karakter van De Buitenplaats te versterken worden de woningen afgedekt met een zadelkap of schildkap. De nokrichting loopt in principe evenwijdig aan de straat. De gelijke richting met een overwegend gelijke goot- en nokhoogte versterken het perspectief van de lange lanen. Op hoeken en accenten binnen De Buitenplaats kan sprake zijn van een gedraaide kap haaks op de straat.

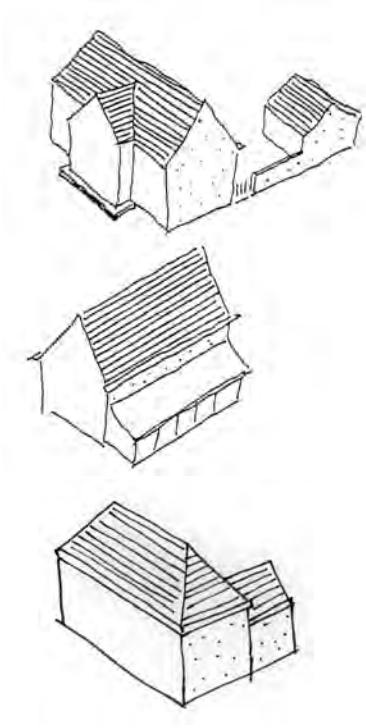


De kaphelling bedraagt 40 tot 80 graden.

Dakkapellen zijn toegestaan. Deze zijn staand en zijn ofwel op de goot/daklijst ofwel in het dakvlak gelegen. Dakkapellen zijn afgedekt met een platte kap met kroonlijst of een zadeldakje, al dan niet met fronton.











### 4.2.7 Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen

Kenmerkend is de robuuste uitstraling van de bebouwing, waarbij een helder onderscheid is gemaakt tussen hoofd- en bijgebouwen. De bouwvolumes zijn enkelvoudige of samengestelde met een rijzig of statig karakter.

Aan- en bijgebouwen vormen een onderdeel van het ontwerp van de woning. Er wordt een verschil gemaakt tussen een aanbouw als onderdeel van de woning en een bijgebouw met de ondergeschikte functie voor het opbergen en parkeren. Terwijl aanbouwen kunnen dienen als middel voor variatie in de bebouwing en als cruciaal overgangselement tussen openbaar en privé, moeten bijgebouwen zoals garages en bergingen juist een bescheiden rol spelen.

Vanuit stedenbouwkundig opzicht dienen alle aan- en bijgebouwen van ondergeschikte aard te zijn. Aan- en uitbouwen zijn duidelijk een toegevoegde (secundaire) bouwmassa, hoewel ze er in architectonisch opzicht een eenheid mee vormen. Aanbouwen en uitbouwen die passen in de sfeer van De Buitenplaats zijn: een extra ruimte op de begane grond, erkers (eventueel met balkon), bordessen of markante entreeluifels. Met het toepassen van veranda's wordt terughoudend omgegaan.

Bij rijenwoningen is alleen een uitbouw aan de voorzijde toegestaan, met een maximale diepte van 1.00 meter. Hoekerkers zijn toegestaan.
Bij vrijstaande woningen en tweekappers is een uitbouw van maximaal 1.00 meter op de kopgevel toegestaan, waarbij een tuindiepte van ongeveer 2.00 meter overblijft. Aan- en bijgebouwen aan de achterzijde zijn altijd toegestaan.



Bijgebouwen staan altijd los van het hoofdgebouw. De bijgebouwen liggen minimaal 6 meter achter de voorgevelrooilijn, waardoor minimaal 1 auto op eigen erf kan worden geplaatst (zie paragraaf parkeren). Bij vrijstaande en geschakelde woningen dient het bijgebouw zodanig te worden gesitueerd dat er ruime opstelplaatsen beschikbaar zijn voor tenminste twee auto's.





## 4.3 ARCHITECTONISCHE CRITERIA

### Neoclassicisme

Het Neoclassicisme is een beweging in de kunst tussen 1770 en 1830 en grijpt terug op de vormentaal van de Griekse en Romeinse (klassieke) oudheid. Die klassieke architectuur kenmerkt zich door de zoektocht naar symmetrische constructies en door een rationele studie van de verhoudingen, zoals de architectuurtheorie van Vitruvius waarin de harmonie van het menselijke lichaam centraal staat.

Stijlkenmerken van het classicisme:
¬ Aandacht voor verhoudingen en compositie,
¬ Een heldere en voorname architectuur;
¬ Rechte lijnen als dwingende norm.
¬ Deuren / ramen ingelijst in (natuurstenen) kaders.
¬ Gewitte of gepleisterde gevels. Impressie toegestaan dat het witsel en/of de pleisterlaag in de loop van de tijd is verdwenen, waardoor de warme kleuren van de baksteen naar boven komen.

### 4.3.1 Gevelopbouw

De architectuur van de woningen wordt gekenmerkt door statige classicistische gevels met in het oog springende gootlijsten en verbijzonderingen van de gevel. De gevel kent doorgaans een symmetrische (formele) opzet, waarbij sprake is van een evenwichtige horizontale én verticale verdeling van de gevel en het dakvlak.

De horizontale opbouw van classicistische gevels kent een onderverdeling in een basement, een middendeel, een lijst en een dak. Het basement bedraagt minimaal 0,50 meter tot maximaal 0,80 meter. Als er al sprake is van een horizontale onderverdeling van de gevel bij de 1e verdieping, dan is deze zeer smal. Echter, meestal is het gevelvlak tussen plint en goot ononderbroken.
Vanwege de opbouw van overwegend 2 bouwlagen met kap langs de lanen en singel is er sprake van een hoog gevelvlak.
De horizontale verhouding tussen gevel en dakvlak bedraagt 1:1 tot 2:1.
Langs de binnenstraten is het gevelvlak overwegend lager. De horizontale verhouding tussen gevel en dakvlak bedraagt in de binnenstraten 1:1,5 tot 1:2.

De verticale gevelopbouw is geordend met assen: een centraal vlak met zijvlakken, evenwichtig in structuur. De gevelopeningen zijn verticaal belijnd.

De gevels worden aan de voorzijde slechts zeer beperkt voorzien van uitstekende delen zoals erkers, raamluiken en franse balkons.

Geen overstekende kappen, maar juist statige gevels waarbij de gevel op bijzondere punten door de goot heen steekt.
Accentueren van de gootlijst en de entreepartij.
Verbijzonderingen als erkers, muurtjes, en dergelijke meeontwerpen met het hoofdgebouw.







### 4.3.2 Materialen en kleuren

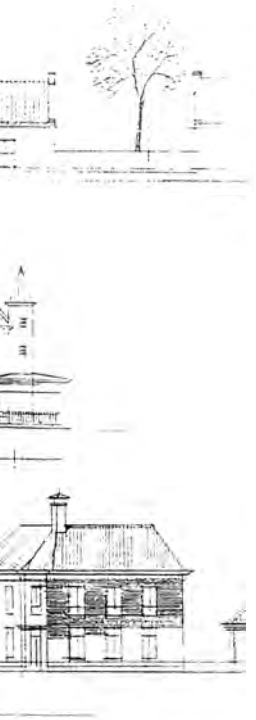
#### Kleurenregie

Kleurenregie is een middel om sturing te geven aan een aangenaam en duurzaam kleurengebruik in De Buitenplaats. Door middel van regieaanwijzingen en basiskleuren wordt richting gegeven aan de kleurenkeuzes. Bij projectmatige bouw als door de individuele bewoner kan op basis van de architectuur van zijn pand en binnen de grenzen van de kleurenregie variëren en zich onderscheiden, zonder de harmonie van het geheel aan te tasten.

De sfeer van De Buitenplaats zal deels worden gekenmerkt door een gevel van baksteen in een lichte of matige vorm/textuurvariatie, waarbij het voegwerk vol of iets terugliggend is in een rood c.q. roodbruinachtig palet.

Tevens wordt de mogelijkheid gegeven om gevels te keimen, een duurzame vorm van schilderwerk. Het keimen van gevels, meestal in een lichte tint, heeft een grote invloed op de kleur en sfeerbeleving. In de kleurenregie worden nadere richtlijnen gegeven voor de toepassing van gekeimde of anderszins behandelde gevels. Het cementeren van gevels of stuken wordt toegestaan en op sommige plaatsen zelfs bevorderd.

Gevels in De Buitenplaats uitvoeren in rood/- roodbruin baksteen en in ondergeschikte mate in witte of lichtgrijs keim- of stucwerk.





#### Daken

De daken hebben een antracietkleurige dakbedekking (kleurvast). Voor de dakbedekking dient te worden gekozen voor een duurzaam materiaal, zoals keramische pannen, zink of leien.

#### Accenten

Voor accenten (beschreven in § 4.2.4) is ruimte voor een afwijkende kleur.

#### Materialisatie overige elementen

Toegevoegde materialen zijn:

- natuursteen, stucwerk en beton met een hoog afwerkingsniveau;
- of hout voor versieringen, erkers, luiken, e.d.
- Balkonhekjes worden uitgevoerd in gietijzer of hout.
- Kozijnen zijn uitgevoerd in hout.

Het is altijd een voorwaarde dat de architectuur van het pand geen geweld wordt aangedaan en de kleur van gevelvlakken met een verschillende materiaalafwerking onderling afgestemd worden.

### 4.3.3 Detaillering

De details in De Buitenplaats dienen te passen bij het classicistische karakter van dit deelgebied. Bijvoorbeeld:

- verbijzondering van de entree met pilasters en frontons;
- omlijsting van deur en raampartijen;
- verhoogde entrees;
- roede verdeling in de gevelopeningen.

# 5 BEELDKWALITEIT NIEUWEBUYTENPLAETS

De Buytenplaets is onderdeel van het gehele plangebied De Buitenplaats. In de komende jaren wordt dit plandeel ontwikkeld tot een aansprekende omgeving met vrije kavels en woningen in het topsegment. De verkaveling is daarop ingericht. In beginsel gelden de regels en richtlijnen uit het voorgaande hoofdstuk ook voor dit deelgebied, maar daarnaast worden specifieke regels opgenomen voor een bij de sfeer passende beeldkwaliteit.

Alle kavels zijn ruim en liggen direct aan het water. De ruimte zorgt dat de buurt groen wordt en een goed verzorgde landelijke rust uitstraalt. Bovendien is vanuit de Buytenplaets het toekomstige Archeologiepark gemakkelijk te bereiken, met de resten van het middeleeuwse Huis Meteren. Het landelijke gebied van de Betuwe begint op de drempel van de woningen.








Voorlopige verkavelingstekening De Buytenplaets De uiteindelijke verkaveling kan verschillen met deze tekening

# 5.1 Sfeer en beeld

## Nieuw Huys te Meteren

In Nieuw Huys te Meteren komen vier woningen die tezamen een formele buitenplaats vormen. Deze woningen staan aan een hof dat exclusiviteit en rust ademt. Ook het groen in het midden van het hof, bijvoorbeeld een rozentuin met zonnewijzer, draagt bij aan dat karakter.

Het meest in het oog springt het Landhuis. Deze woning staat recht in de as vanaf De Allee en beëindigt ook de zichtlijn vanaf deze 'oprijlaan'. Het Landhuis is de grootste woning aan het hof van Nieuw Huys te Meteren.

Zoals vaak bij buitenplaatsen het geval is, heeft Nieuw Huys te Meteren andere formele gebouwen in het ensemble. U kunt dan denken aan bijvoorbeeld een poorthuis, koetshuis of orangerie. In Nieuw Huys te Meteren is ruimte voor twee van zulke woningen.

In Nieuw Huys te Meteren is daarnaast ruimte voor één individuele woning die buiten het formele ensemble van de buitenplaats valt. Het gaat dan bijvoorbeeld om een rentmeesterswoning of een boerderijwoning. Ook qua architectuur wijkt deze woning af van het Landhuis en de daarbij horende woningen in het formele ensemble. Materiaal- en kleurgebruik mogen afwijken.

# Sfeer en beeld

## Kavels De Allee

Als u rustig en luxe wilt wonen met een tuin aan het water, dan bent u in De Allee aan het goede adres. U woont aan de chique, groene laan die leidt naar het Landhuis van Nieuw Huys te Meteren.

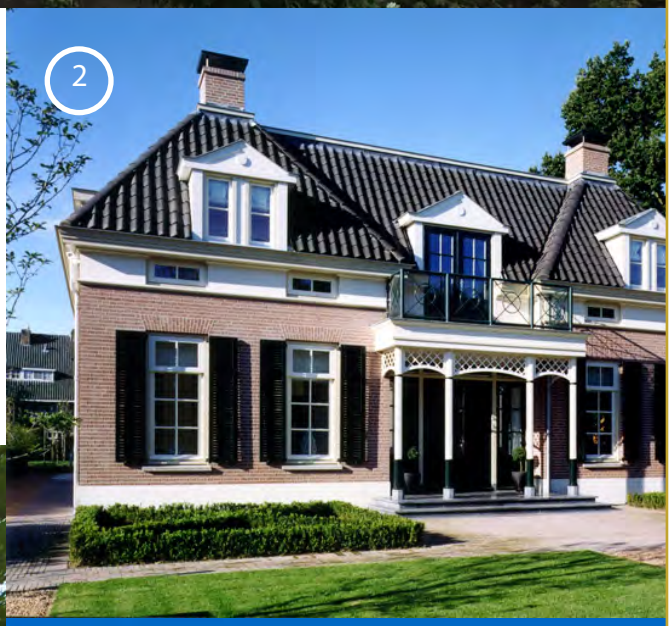
U kunt hier wonen in een chique setting, op een ruime kavel waar u een woning kunt bouwen die passend is aan de laan. De woningen langs de laan zijn divers qua grootte en hoogte en hebben een klassiek landelijke uitstraling. Kortom, wonen aan een lommerrijke laan waar u zelf uw woning kunt ontwerpen.



Chique & Groen




1. Notabelen woning van 1 laag met kap
2. Notabelen woning van 1,5 laag met kap
3. Landelijke woning
4. Exclusieve woning in jaren ‘30 stijl











Exclusief & Ruim

# Sfeer en beeld

## Kavels Rijksstraatweg

De grootste kavels zijn te vinden aan de Rijksstraatweg. De woningen hebben diepe voortuinen en de achtertuinen grenzen allen aan een brede watergang. Bovendien waant u zich met het uitzicht op de boomgaard aan de overkant van de weg echt midden in de Betuwe.

Op de kavels aan de Rijksstraatweg ligt de ruimte voor het absolute topsegment. Dit schept ook de ruimte voor de aanleg van schitterende tuinen of voor bijgebouwen voor werk, hobby of gewoon voor opslag.

Kortom, aan de Rijksstraatweg ligt de ruimte voor uw nieuwe woning!




1. Landelijke woning met rieten kap
2. Luxe woning in jaren ‘30 stijl
3. Landelijke woning met veranda
4. Riante woning in Cottage stijl







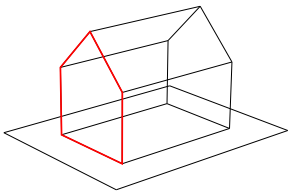


# 5.2 Randvoorwaarden Nieuw Huys te Meteren

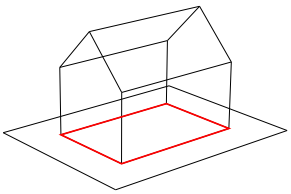
Om Nieuw Huys te Meteren de benodigde allure te geven is het nodig randvoorwaarden te stellen aan de woningen. De drie typen woningen (landhuis, woningen in formele ensemble en individuele woning) hebben, naast de algemene randvoorwaarden, per type ook specifieke randvoorwaarden.

## Algemeen

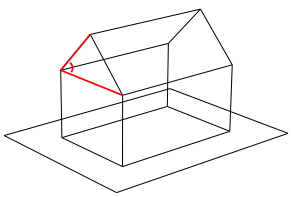
Het hoofdgebouw is georiënteerd op de openbare ruimte. Het bebouwd oppervlak is maximaal 35% van de totale kavelgrootte. Alle bebouwing heeft een kap met een dakhelling tussen de 40 en 60 graden en de nokhoogte bedraagt maximaal 12 meter.



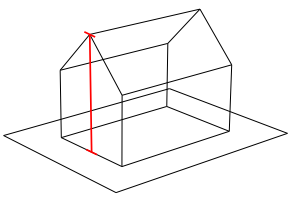
Oriëntatie op openbare ruimte



Bebouwd oppervlak is maximaal 35% van kavelgrootte



Dakhelling



Nokhoogte

## Landhuis

Het meest in het oog springende gebouw van Nieuw Huys te Meteren is het Landhuis. Hiervan staat het hoofdgebouw centraal in de as van de Allee, georiënteerd op het hof, binnen het bouwvlak. De woning is een stedenbouwkundig accent. Het hoofdgebouw staat ook centraal aan het hof, en bepaalt in grote mate de sfeer van Nieuw Huys te Meteren.

### Woning

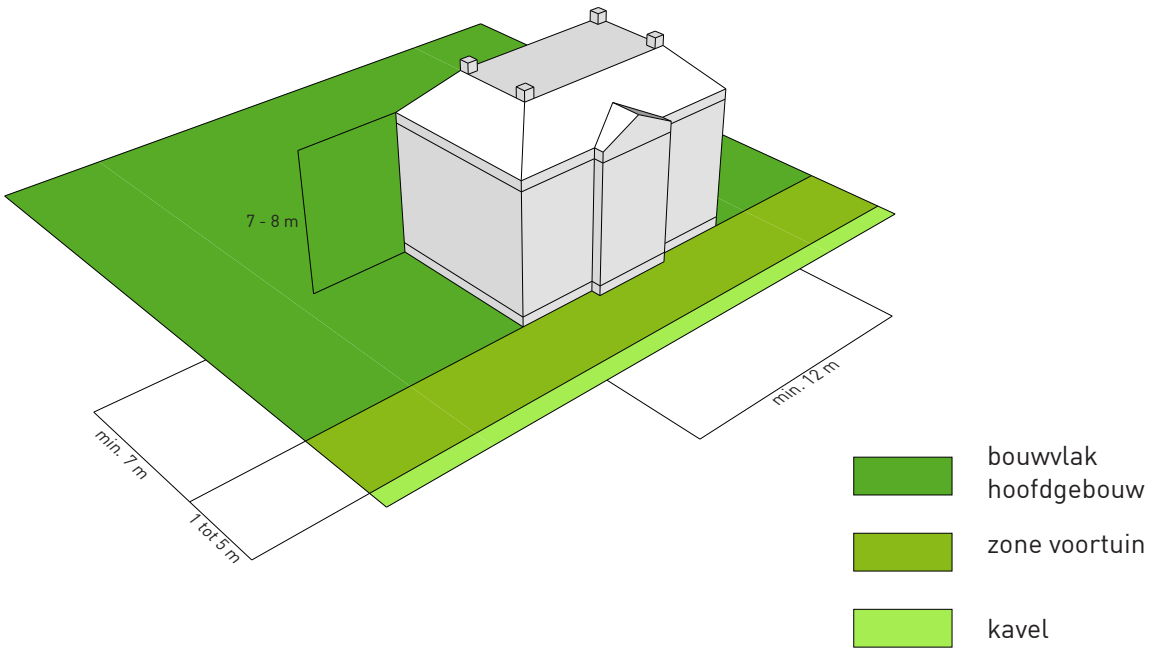
- maximaal bebouwd oppervlak (inclusief bijgebouwen) - zie bestemmingsplan
- rooilijn ligt minimaal 1 en maximaal 5 meter achter de voorerfgrens
- woningbreedte is minimaal 10 meter
- bouwlagen - maximaal 2 bouwlagen met kap, excl. evt. souterrain
- nokhoogte - zie bestemmingsplan
- goothoogte - minimaal 7 meter, maximaal 8 meter
- kapvorm - schildkap, al dan niet afgeknot
- kaphelling - zie bestemmingsplan
- de hoekpunten van de kap worden afgewerkt met schoorstenen
- het hoofdgebouw heeft een symmetrische opzet, zowel horizontaal als verticaal
- horizontale gevelverdeling in 3 delen: een robuuste plint, een middendeel en een kap die door een stevige lijst is gescheiden van het middendeel
- verticale verdeling door middel van één centrale risaliet, bij voorkeur met fronton, of twee risalieten aan de flanken
- gevelopeningen zijn symmetrisch

## Materiaal en kleur

- alsgevelmateriaalzijnmetsel-enkeimwerk toegestaan. Het metselwerk kent een rode tot roodbruine kleur, het keimwerk is licht, wit of gebroken wit
- de kappen zijn gedekt met antraciet-kleurige keramische pannen.

## Overig

- minstens 2 parkeerplaatsen op eigen terrein
- aanbouwen zijn toegestaan aan de zij- en achtergevel. Het kan dan bijvoorbeeld gaan om een ruime erker, serre of koepel
- aangebouwdebijgebouwen(zoalsgarages) hebben 1 bouwlaag + kap
- vrijstaandebijgebouwenliggentenminste 11 meter achter de voorerfgrens.
- zijerfscheidingisvanafdevoorerfgrens tot de denkbeeldige voorgevellijn een lage haag (maximaal 1 meter), daarachter een hoge haag (maximaal 2 meter)
- in het geval de woning dicht op het hof staat is er sprake van een stoep rondom de woning van tussen de 1 en 1,5 meter breed
- eventueel is er een bescheiden voortuin (maximaal 5 meter diep). De voortuin is formeel, er staat lage beplanting (bijvoorbeeld buxushagen of een rozentuin).
- voor erfscheidingen gelden de regels en richtlijnen uit het Beeldregieplan De Plantage Deelplan 2 (hoofdstuk 7)
- de maximum breedte voor een vlonder aan de waterkant bedraagt 30% van de kavelbreedte



# Woningen in formeel ensemble

Veel buitenplaatsen bestaan uit een landhuis en een aantal formele gebouwen. Je kunt dan denken aan bijvoorbeeld een poorthuis, koetshuis of orangerie. De woningen staan direct aan het hof, in het gelid van het Landhuis. Ze vormen het kader van het hof. Ze zijn georiënteerd op het hof en op het Landhuis.

De gebouwen hebben een helder hoofdvolume, dit kan een eenvoudig samengesteld volume zijn, de opzet hoeft niet perse symmetrisch te zijn. De gebouwen zijn niet hoger dan 1,5 lagen met hellende kap (maximaal 60 graden).

## Woning

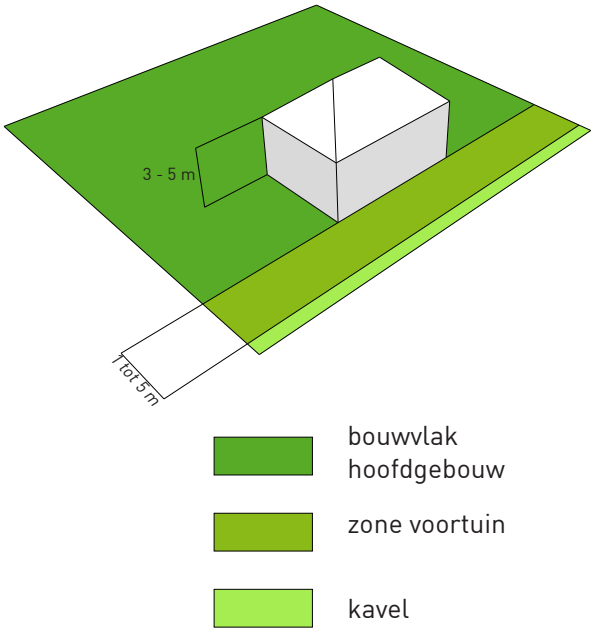
- maximaal bebouwd oppervlak (inclusief bijgebouwen) - zie bestemmingsplan
- rooilijn ligt minimaal 1 en maximaal 5 meter achter de voorerfgrens
- woningbreedte is minimaal 8 meter
- bouwlagen - maximaal 1,5 bouwlaag met kap
- nokhoogte - zie bestemmingsplan
- goothoogte - minimaal 3 meter, maximaal 5 meter
- kapvorm - schildkap, al dan niet afgeknot, samengestelde kappen zijn toegestaan
- kaphelling - zie bestemmingsplan
- horizontale gevelverdeling in 3 delen: een robuuste plint, een middendeel en een kap die door een stevige lijst is gescheiden van het middendeel

## Materiaal en kleur

- als gevelmateriaal zijn metsel- en keimwerk toegestaan. Het metselwerk is rood tot roodbruin, het keimwerk is licht, wit of gebroken wit
- de kappen zijn gedekt met antraciet-kleurige keramische pannen.

## Overig

- minstens 2 parkeerplaatsen op eigen terrein
- aanbouwen zijn toegestaan aan de zij- en achtergevel.
- aangebouwde bijgebouwen (zoals garages) hebben 1 bouwlaag + kap
- aangebouwde bijgebouwen hebben een maximale goothogte van 2,60 meter
- vrijstaande bijgebouwen mogen, vanaf 11 meter achter de voorerfgrens gebouwd worden.
- voor erfscheidingen gelden de regels en richtlijnen uit het Beeldregieplan De Plantage Deelplan 2 (hoofdstuk 7)
- de maximum breedte voor een vlonder aan de waterkant bedraagt 30% van de kavelbreedte



# Individuele woning

Niet zelden zijn er op een buitenplaats ook woningen die buiten het formele ensemble vallen. Dit zijn bijvoorbeeld een rentmeesterswoning, een theehuis of een boerderij. De individuele woning staat wat afzijdig van het hof. Er is een flinke voortuin waarin ook hogere beplanting staat, bijvoorbeeld leibomen.

De individuele woning heeft een wat vrijere en landelijkere stijl dan de woningen in het formele ensemble. De woning is niet hoger dan 1,5 lagen met hellende kap (maximaal 50 graden).

## Woning

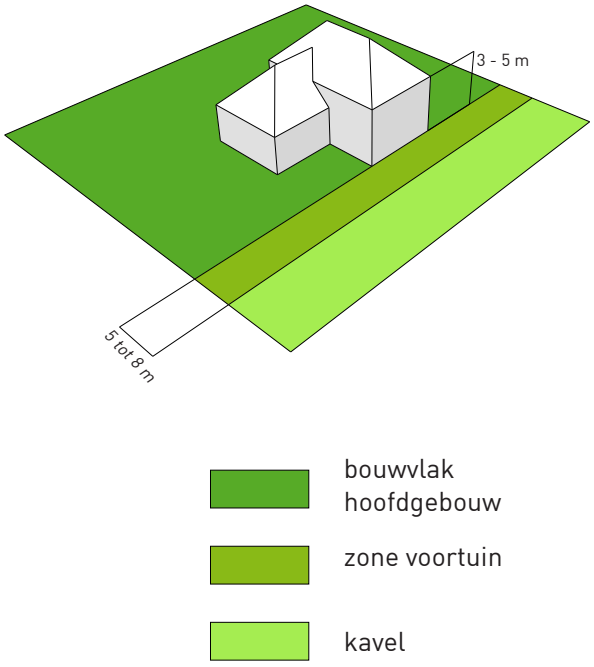
- maximaal bebouwd oppervlak (inclusief bijgebouwen) - zie bestemmingsplan
- rooilijn ligt minimaal 5 en maximaal 8 meter achter de voorerfgrens
- woningbreedte is minimaal 6 meter
- bouwlagen - maximaal 1,5 bouwlaag met kap
- nokhoogte - zie bestemmingsplan
- goothoogte - minimaal 3 meter, maximaal 5 meter
- kapvorm - schildkap of zadelkap, eventueel met wolfseind
- kaphelling - helling tussen 40 en 60 graden
- het hoofdgebouw is asymmetrisch
- horizontale gevelverdeling in 3 delen: een plint, een middendeel en een kap
- de goten zijn terughoudend in het beeld

## Materiaal en kleur

- als gevelmateriaal zijn hout, metsel- en keimwerk toegestaan. Het metselwerk is rood tot roodbruin, het keimwerk is licht, wit of gebroken wit. Ook andere hoogwaardige materialen in natuurlijke kleuren zijn toegestaan
- de kappen zijn gedekt met antraciet-kleurige keramische pannen, maar andere kapbedekking kan worden toegestaan als dit past in het ensemble.

## Overig

- minstens 2 parkeerplaatsen op eigen terrein
- aanbouwen zijn toegestaan aan de zij- en achtergevel.
- aangebouwde bijgebouwen (zoals garages) hebben 1 bouwlaag + kap
- aangebouwde bijgebouwen hebben een maximale goothogte van 2,40 meter
- vrijstaande bijgebouwen mogen, vanaf 11 meter achter de voorerfgrens gebouwd worden.
- voor erfscheidingen gelden de regels en richtlijnen uit het Beeldregieplan De Plantage Deelplan 2 (hoofdstuk 7)
- er een ruime voortuin (minimaal 5 en maximaal 8 meter diep)
- de maximum breedte voor een vlonder aan de waterkant bedraagt 30% van de kavelbreedte



# 5.3 Randvoorwaarden Kavels De Allee & Rijksstraatweg

Om de beoogde ruime en groene kwaliteit te behalen in De Buytenplaets zijn er enkele randvoorwaarden gesteld aan de ontwikkeling van de woningen. Op deze pagina's zijn de belangrijkste randvoorwaarden toegelicht.

## Situering hoofdgebouw

Het hoofdgebouw staat binnen het bouwvlak (tenminste 5 meter achter voorerfgrens, tenminste 3 meter van zijerfgrens) en is georiënteerd op de openbare ruimte.

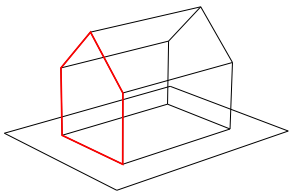
## Woning

- maximaal bebouwd oppervlak (inclusief bijgebouwen) - zie bestemmingsplan
- bouwlagen - maximaal 3 bouwlagen inclusief kap
- nokhoogte - zie bestemmingsplan
- goothoogte - zie bestemmingsplan
- kapvorm - kap met helling tussen 40 en 60 graden, plat accent toegestaan

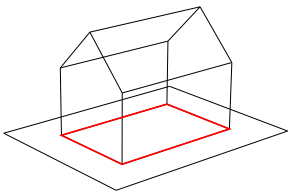
## Overig

- minstens 2 parkeerplaatsen op eigen terrein
- bijgebouwen (zoals garages) hebben 1 bouwlaag + kap
- vrijstaande bijgebouwen mogen, vanaf 11 meter achter de voorerfgrens gebouwd worden. De minimale afstand tot het hoofdgebouw bedraagt 2 meter en het bijgebouw staat in zijn geheel tenminste achter de achtergevel van het hoofdgebouw
- voor erfscheidingen gelden de regels en richtlijnen uit het Beeldregieplan De Plantage Deelplan 2 (hoofdstuk 7)
- de maximum breedte voor een vlonder aan de waterkant bedraagt 30% van de kavelbreedte

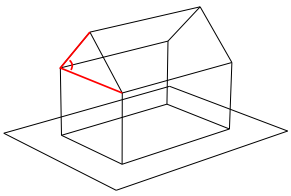
Naast de hier genoemde criteria dienen bouwplannen altijd te voldoen aan de regelgeving uit het bestemmingsplan.



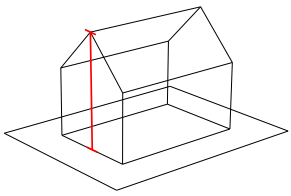
Oriëntatie op openbare ruimte



Bebouwd oppervlak

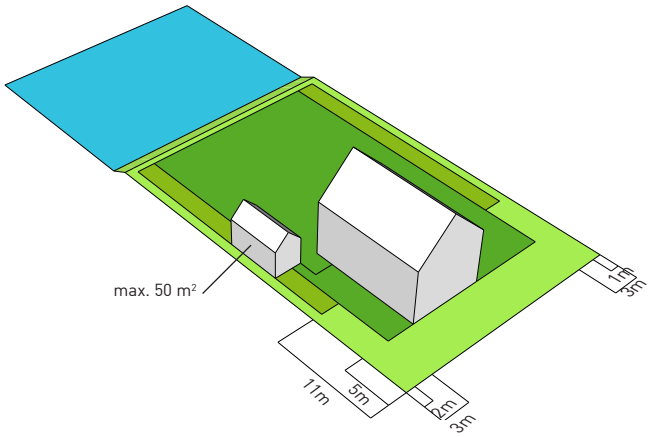


Dakhelling tussen 40 en 60 graden

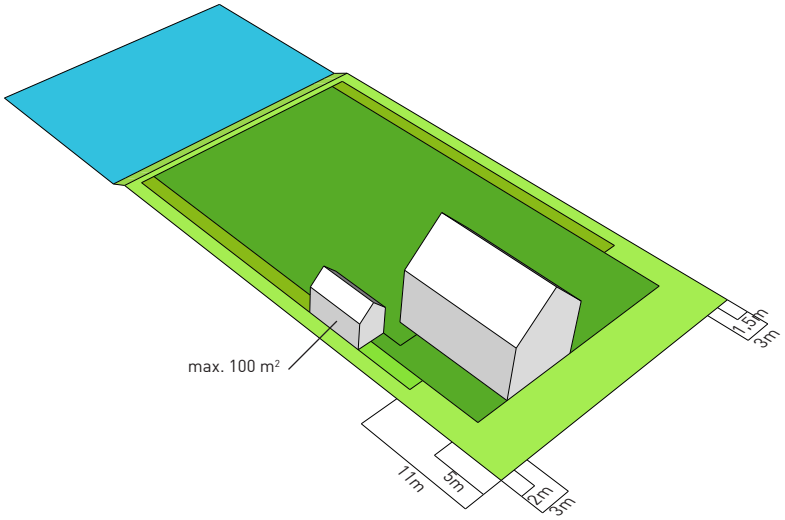


Nokhoogte is maximaal 12 meter

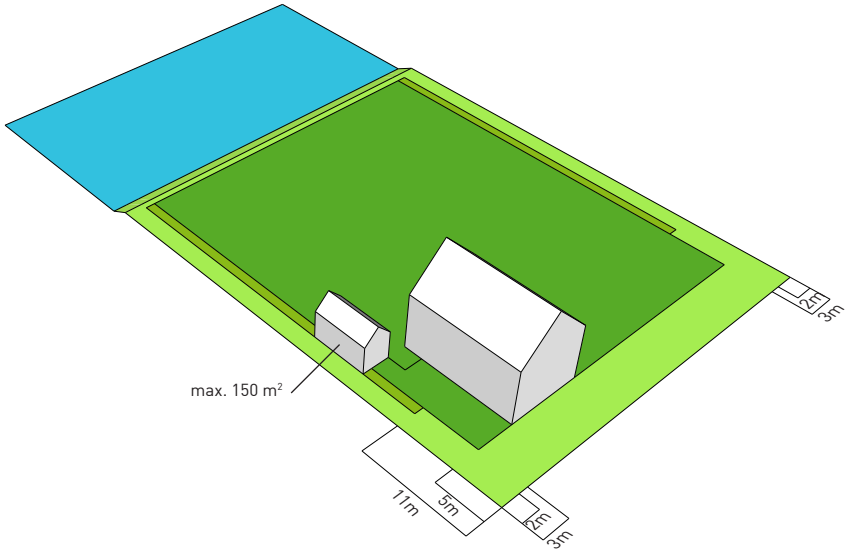
## Schematische tekening kavels tot 1000 m2




## Schematische tekening kavels van 1000 tot 1500 m2




## Schematische tekening kavels groter dan 1500 m2




bouwvlak hoofdgebouw

bouwvlak vrijstaande bijgebouwen

kavel

water

# 5.4 Randvoorwaarden Kavelsachterhuisperceel 'Welgelegen'

De twee kavels achter Van de Lagemaat liggen aan De Allee. Ze zijn kleiner qua formaat dan de overige kavels aan De Allee, maar stralen dezelfde ruime en groene kwaliteit uit.



## Situering hoofdgebouw

In het bestemmingsplan is een bouwvlak gedefinieerd. Het hoofdgebouw staat binnen het bouwvlak (tenminste 5 meter achter voorerfgrens).
Daarbij staat een hoofdgebouw op tenminste 3 meter van de zijerfgrens en tenminste 5 meter van de achtererfgrens. en is georiënteerd op de openbare ruimte.

## Situering aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen

Aanbouwen en bijgebouwen staan tenminste 1 meter achter de voorgevel en tenminste 2 meter van de zij- en achtererfgrens.

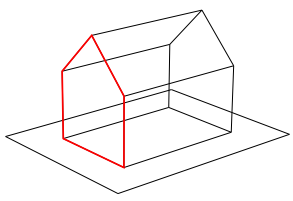
## Woning

- maximaal bebouwd oppervlakte (inclusief bijgebouwen) - 50% van oppervlakte kavel
- bouwlagen - maximaal 3 bouwlagen inclusief kap
- goothoogte - maximaal 6 meter
- nokhoogte - maximaal 12 meter hoog
- kapvorm - kap met helling tussen 40 en 60 graden, plat accent toegestaan
- kapvorm - kap met helling tussen 40 en 60 graden
- aan- en uitbouwen en bijgebouwen hebben een maximale goothoogte van 3,2 meter en een maximale nokhoogte van 6 meter

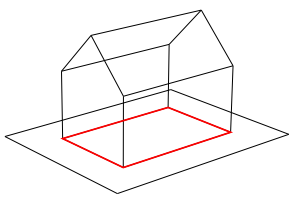
## Overig

- minstens 2 parkeerplaatsen op eigen terrein, naast elkaar gesitueerd. Voor het parkeren gelden de regels en richtlijnen uit het Beeldregieplan De Plantage Deelplan 2 (hoofdstuk 7)
- voor erfscheidingen gelden de regels en richtlijnen uit het Beeldregieplan De Plantage Deelplan 2 (hoofdstuk 7)

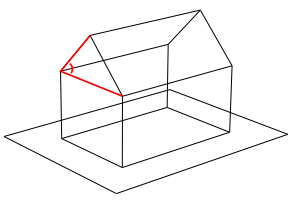
Naast de hier genoemde criteria dienen bouwplannen altijd te voldoen aan de regelgeving uit het bestemmingsplan.



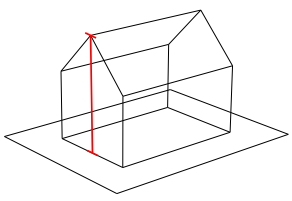
Oriëntatie op openbare ruimte



Bebouwd oppervlak



Dakhelling



Nokhoogte



# 6 BEELDKWALITEIT KAVELS

## 6.1 ALGEMENE BESCHRIJVING SFEER EN IDENTITEIT

Op diverse plekken in het plangebied worden vrije kavels aangeboden. De exacte kavels zijn op voorhand nog niet altijd bekend, omdat er sprake is van een flexibele planontwikkeling. Soms is er sprake van een samenhangend gebied waar kavels worden aangeboden, soms gaat het om individuele kavels binnen een projectmatige ontwikkeling. Waar sprake is van losse kavels binnen de deelgebieden, geldt de regelgeving van het betreffende gebied. Voor overige kavels gelden de volgende richtlijnen:

## 6.2 STEDENBOUWKUNDIGE CRITERIA

### 6.2.1 Bouwblokken en situering

De bebouwing bestaat uit vrijstaande of geschakelde woningen op royale kavels. Soms is sprake van afwijkende woningtypen zoals bijvoorbeeld patiowoningen.

De vrijstaande woningen staan vrij op hun kavel, waarbij woningen gedraaid en verschoven ten opzichte van elkaar mogen staan. Woningen zijn in beginsel georiënteerd op de openbare weg. Indien sprake is van twee openbare zijden is sprake van een dubbele oriëntatie van de woning.

### 6.2.2 Massa-opbouw

De massaopbouw van de woningen wordt gekenmerkt door robuuste bouwvolumes, waarbij een duidelijk onderscheid is gemaakt tussen hoofd en bijgebouwen. Passend bij de sfeer dienen de woningen status uit te stralen.

De bouwhoogten van de vrijstaande woningen variëren van 1 tot 2 lagen met kap. In hoofdopzet zijn de bouwmassa's eenvoudig en robuust. Aan- en bijgebouwen spelen in de massaopbouw een belangrijke rol en worden mee ontworpen en voorzien van volwaardige gevels en dakvormen. Hierdoor kunnen bijzondere clusters ontstaan per kavel of een gezamenlijk erf.

#### Goothoogte

De goothoogte van de bebouwing is gevarieerd. In sommige gevallen zakt de goot in één en dezelfde woning van de tweede verdieping tot net boven het maaiveld. De toegestane hoogten zijn vastgelegd in het bestemmingsplan.

### 6.2.3 Rooilijn

Om het informele karakter te benadrukken worden rooilijnen niet strikt vastgelegd. Er is daardoor variatie mogelijk in positionering van de woningen zodat door de verspringende voorgevels een informeel en landelijk beeld kan ontstaan. De bandbreedte in de rooilijn is minimaal 4 meter, maximaal 6 meter. Hierop kunnen uitzonderingen voorkomen, wanneer sprake is van afwijkende woningtypen. Ondergeschikte delen van het hoofdgebouw zoals erkers, veranda's, entrees, etcetera mogen de minimale







voorgevelrooilijn overschrijden met maximaal 1.00 meter. Er dient altijd minimaal 3,00 meter van de voortuin over te blijven.

### 6.2.4 Stedenbouwkundige accenten

In het stedenbouwkundige plan wordt gestreefd naar een interessante beeldcompositie en goede oriëntatiemogelijkheden in de buurt. Om dit te bereiken wordt bebouwing ingezet als stedenbouwkundig accent ter markering van entrees, kruisingen en bijzondere ruimten of als blikvanger in zichtlijnen. De accentuering vindt plaats op twee niveaus.

1. Accentuering door middel van bouwvolumes
2. Verbijzonderingen binnen de massa van een bouwblok

In het stedenbouwkundig ontwerp kunnen woningen in zichtassen of op hoekpunten zijn gesitueerd. Daarom worden deze woningen vormgegeven als blikvanger; een bijzondere hoekoplossing, een hoger bouwvolume of opvallende bebouwing met een gedraaide of hogere kap. In de knikken van de straten wordt extra aandacht gegeven aan de kwaliteit van het meest zichtbare bebouwingsdeel.

### 6.2.5 Hoeken en koppen

Woningen variëren in oriëntatie en positie op de kavels. Daardoor kunnen de woningen zowel met een voorkant als zijkant grenzen aan de openbare ruimte. De hoeken van de stedenbouwkundig bouwblokken worden tweezijdig georiënteerd. Op deze plekken worden de voorgevels ('pronkgevel') verbijzonderd met een accent zoals een gedraaide kap een hoekerker of bijzondere uit- of aanbouw. Van alle gevelvlakken die zichtbaar zijn vanuit het openbaar gebied wordt een levendigheid verwacht, die verder gaat dan het plaatsen van een enkel raam, een deur of wat decoratieve elementen. Blinde kopgevels zijn niet toegestaan. Kopgevels krijgen daarom een verzorgde gevelindeling waarin ramen, erkers en entreepartijen of vergelijkbare verbijzonderingen (bijvoorbeeld een uitbouw waarin de trap is opgenomen, een loggia of balkon) een rol spelen. Hierbij dient in het architectonische ontwerp wel onderscheid gemaakt te worden tussen de voorgevel en zijgevel.

### 6.2.6 Kapvorm- en richting

Woningen zijn afgedekt met een zadelkap of een schildkap. De nokrichting is hierin vrij. Op hoeken en accenten kan sprake zijn van een samengestelde kap. De kaphelling bedraagt 40 tot 80 graden.
Platte daken zijn bij uitzondering toegestaan, als dit past binnen het straatbeeld en de locatie in de wijk. Dakkapellen zijn toegestaan. Deze zijn staand en zijn ofwel op de goot/daklijst ofwel in het dakvlak gelegen. Dakkapellen zijn afgedekt met een platte







kap met kroonlijst of een zadeldakje, al dan niet met fronton. Bij voorkeur worden de dakkapellen opgenomen in de dakvlakken. Indien dakkapellen niet direct worden aangebracht, dient er bij de bouwvergunning een ontwerp voor een eventueel toe te voegen dakkapel te worden aangeleverd. Dakramen mogen zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde worden aangebracht, maar moeten zorgvuldig als detail in het dakvlak worden opgenomen.

### 6.2.7 Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen

Hoofdgebouwen en aan-, uit-, of bijgebouwen vormen gezamenlijk één samenhangend architectonisch ensemble. Hierbij kan sprake zijn van een samengesteld volume of duidelijk verschillende volumes. Aan- of bijgebouwen dienen in volume altijd secundair te zijn aan het hoofdgebouw.

Aanbouwen en uitbouwen die passen in de sfeer zijn: een extra ruimte op de begane grond, erkers (eventueel met balkon), bordessen of markante entreeluifels. Bij vrijstaande woningen is een uitbouw van maximaal 1.00 meter op de kopgevel toegestaan, waarbij een minimale tuindiepte van 3.00 meter overblijft. Aan- en bijgebouwen aan de achterzijde zijn altijd toegestaan.

Garages, bergingen, carports, schuren en andere bijgebouwen worden uitgevoerd in eenheid met de architectuur van de woningen en altijd afgewerkt met een kap.
Schakeling van woningen door middel van aan-, uit-, of bijgebouwen vindt slechts bij uitzondering plaats om zodoende voldoende ruimte en zicht op het groen tussen en achter de woningen te bieden.

## 6.3 ARCHITECTONISCHE CRITERIA

De gemeente wil een grote vrijheid laten aan de bewoners. Daarom is er binnen een voor kavels aangewezen gebied een grote variatie aan architectuurstijlen mogelijk. Waar kavels deel uitmaken van een specifieke woonsfeer, gelden de criteria voor het betreffende sfeergebied.
Omdat de variatie groot is, kunnen er geen specifieke architectonische criteria worden gegeven. Wel dient de uitwerking van de architectuur in overeenstemming te zijn met de gekozen stijl.





## Materiaal en kleuren

De sfeer van een woning wordt mede gekenmerkt door een gevel van baksteen in een lichte of matige vorm/textuurvariatie. De materiaal- en kleurkeuze moet in overeenstemming zijn met het deelgebied, dan wel met de specifieke architectuurstijl die voor een individuele woning van toepassing is.

Voor de dakbedekking dient te worden gekozen voor een duurzaam materiaal, zoals keramische pannen, zink of leien.

Voor de accenten is ruimte voor een afwijkende kleur, zowel voor het dak als voor de gevel. Bijvoorbeeld door houten accenten in de gevel toe te passen.



## Materialisatie overige elementen

Toegevoegde materialen zijn:

- natuursteen, stucwerk en beton met een hoog afwerkingsniveau;
- of hout voor versieringen, erkers, luiken, e.d.

Balkonhekjes worden uitgevoerd in gietijzer of hout. Kozijnen zijn uitgevoerd in hout.

Het is altijd een voorwaarde dat de architectuur van het pand geen geweld wordt aangedaan en de kleur van gevelvlakken met een verschillende materiaalafwerking onderling afgestemd worden.



# 7 ALGEMENE CRITERIA

## 7.1 PARKEREN

In overeenstemming met het karakter van elk deelplan wordt het parkeren op verschillende manieren opgelost. In De Bastide overwegend langs de straten en op de binnenterreinen, in de Buitenplaats blijft het beeld van de lanen zo groen mogelijk. Bij vrije kavels worden altijd 2 parkeerplaatsen op eigen erf gerealiseerd.
Om te voorkomen dat het parkeren het straatbeeld gaat domineren worden er eisen opgesteld voor het parkeren. Doel is om een groot deel van de parkeerplaatsen aan de openbare ruimte te onttrekken en daar een meer op verblijf gericht gebied van te maken met een hoge omgevingskwaliteit. In het plangebied worden diverse vormen van parkeervoorzieningen getroffen:
1. Parkeren langs de straat
2. Parkeerpockets tussen de woningen
3. Op eigen erf
4. Stallingsgarages

Hier worden alleen de oplossingen benoemd die van invloed zijn op de inrichting van de erven, en niet de openbare ruimte. Het parkeren in de openbare ruimte wordt geregeld in het Inrichtingsplan.

### Parkeren op binnenterreinen

Een groot deel van de parkeerplaatsen is opgenomen op de binnenterreinen. De parkeerhoven zijn onderdeel van de kwalitatieve woonomgeving en geven de woningen ook aan de achterkant een gepaste entree en een eigen karakter. De hoven kunnen tevens dienst doen als speelruimte als de auto's overdag weg zijn.
Het is van het grootste belang dat deze binnenhoven
goed ontworpen, aangelegd en beheerd worden. De inrichting en beheer vragen aandacht om op een duurzame wijze de gewenste kwaliteit te behalen en te bebouwen. Daartoe zijn de scheiding tussen privé en openbaar, de materialisering en de toevoeging van groen essentieel.

### Parkeerpockets tussen de woningen

De direct aan de weg aansluitende parkeerhoven moeten bijvoorbeeld door gebouwde voorzieningen als particulier terrein duidelijk van het openbare gebied worden afgezet. Hiervoor kunnen bijzondere oplossingen voor erfscheidingen, particuliere bijgebouwen op eigen erf of collectieve bijgebouwen en nutsgebouwen worden voorgesteld.

### Parkeren op eigen erf

Het aandeel dat particuliere ervan hebben bij het oplossen van de parkeervraag is groot en daarom worden waar mogelijk diepe voortuinen toegepast, met name in De Buitenplaats.
Bij rijwoningen wordt parkeren in de voortuinen niet toegestaan om het groene beeld van de voortuinen niet te onderbreken. Voor geschakelde woningen moeten de parkeerplaatsen naast de woning, en zoveel mogelijk achter de voorgevelrooilijn worden gesitueerd. Om 2 plaatsen naast elkaar te kunnen realiseren kan het voorkomen dat de plaatsen iets (ca. 1-1,5 m) voor de voorgevel liggen.
Het met schuttingen dichtzetten van de voor parkeren bedoelde opstelruimte naast de woning is niet toegestaan.

### Stallingsgarages

Ter plaatse van de appartementen heeft het de sterke voorkeur om het parkeren geheel aan het oog te onttrekken door middel van stallingsgarages, die verdiept of half verdiept onder het gebouw zijn opgenomen.

### Inritten

Voor wat betreft de beeldkwaliteit van parkeeroplossingen geldt algemeen dat de gevelwanden van de bouwblokken niet/matig worden doorbroken door inritten naar de collectieve parkeerplaatsen. Dit om het straatbeeld niet negatief te beïnvloeden en om de inritten niet prominent in het beeld te plaatsen.
Om te voorkomen dat het aantal inritten de groene bermen te veel verstoren, worden inritten zoveel mogelijk gecombineerd of aangelegd met open verharding waar gras in kan groeien.











Parkeerpockets tussen de woningen







Parkeren op eigen erf





# REGELS PARKEREN

Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning moet worden voldaan aan de op dat moment geldende parkeernormen.

### Toerit naar parkeerpockets:

Parkeerpocket aan de straat: 2-richtingen breedte toerit minimaal 4,80 meter
Parkeerpockets achter woningen: toerit eenrichting breedte rijloper minimaal 3,40 meter
Parkeerpockets achter woningen: toerit tweerichtingen breedte rijloper minimaal 4,80 meter

Buitenplaats: weerszijden toerit blokhaag met ten minste aan 1 zijde een boom
Bastide: weerszijden toerit laag muurtje met spijlenhekwerk

### Inritten particulier erf: randvoorwaarden situering

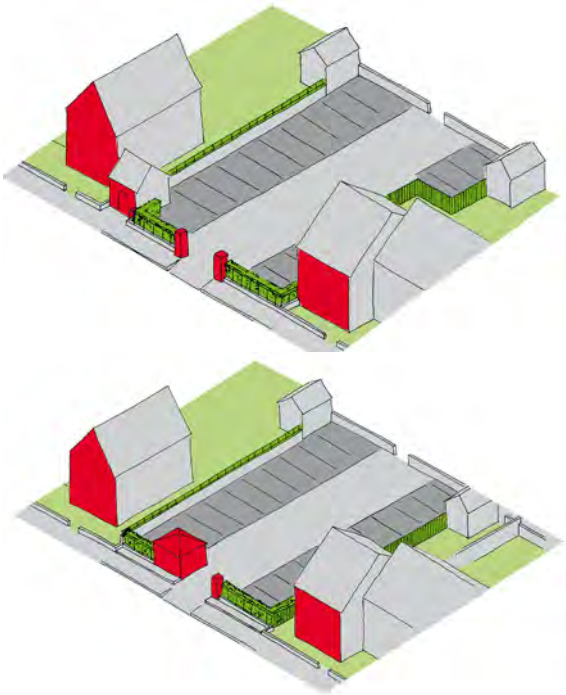
- Er wordt 1 inrit per woning toegestaan. Waar mogelijk worden inritten gecombineerd.
- Situering inrit gaat niet ten koste van aantal bomen, lantaarnpalen, of de reeds opgenomen parkeerplaatsen in de openbare ruimte.
- Niet situeren tpv plantsoenen of groenstrook langs de straat indien deze tot groenstructuur behoort;
- Niet binnen 5,00 meter uit een straathoek;
- Bij grote kavels aan de Rijksstraatweg (vanaf 1.000 m2) mogen bij een minimale kavelbreedte van 20 m1 zijn 2 inritten toegestaan. De inritbreedte is een enkele oprit en bedraagt in dergelijke gevallen maximaal 4 m.

### Inritten particulier erf: breedtes

- Enkele oprit bij 1 woning: 4,00m
- Dubbele oprit bij 1 woning: 5,60m
- Combinatie enkele en dubbele opstelplek van 2 naast elkaar gelegen woningen: 7,20m
- Combinatie twee dubbele opstelplekken van 2 naast elkaar gelegen woningen: 8,80m

### Definitie opstelplaats:

Een goed bruikbare en in stand te houden opstelplaats voor een auto op eigen erf, heeft een minimale lengte van 5,5 meter en een breedte van 3,30 m.
Indien de voordeur woning zich aan de zijgevel bevindt: ten minste 1,00 meter tussen opstelplaats-gevel
Situering parkeerplaats: vanaf 1.00 m achter de voorerfgrens.



| categorien | | | *goedkoop* | *midden* | *duur* |
|---|---|---|---|---|---|
| **basis parkeernormen wonen** | | | **1,6** | **1,9** | **2,2** |
| | parkeersituatie eigen terrein | berekenings-aantal | parkeernormen openbaar gebied | | |
| a | enkele oprit zonder garage | 0,8 | 0,8 | 1,1 | 1,4 |
| b | lange oprit zonder garage | 1 | 0,6 | 0,9 | 1,2 |
| c | dubbele oprit zonder garage | 1,7 | 0,3 | 0,3 | 0,5 |
| d | garage zonder oprit | 0 | 1,6 | 1,9 | 2,2 |
| e | garagebox (niet bij woning) | 0,5 | 1,1 | 1,4 | 1,7 |
| f | enkele oprit met garage | 1 | 0,6 | 0,9 | 1,2 |
| g | lange oprit met garage | 1 | 0,6 | 0,9 | 1,2 |
| h | dubbele oprit met garage | 1,8 | 0,3 | 0,3 | 0,4 |
| Minimum parkeren in het openbaar: | | 0,3 | | | |

Berekeningstabel aantal parkeerplaatsen per woning. Indien (h) 2 parkeerplaatsen naast elkaar, ruim worden aangelegd (2 x 3,30m ) is het berekeningsaantal 2)

## 7.2 ERFSCHEIDINGEN

De supervisor toetst de aanvraag omgevingsvergunning bij de supervisortoets op de erfscheidingen. Ten aanzien van erfscheidingen is de Memo erfscheidingen, verslag Stuurgroep d.d. 21 mei 2013 van toepassing. Daarin zijn de volgende bepalingen opgenomen:

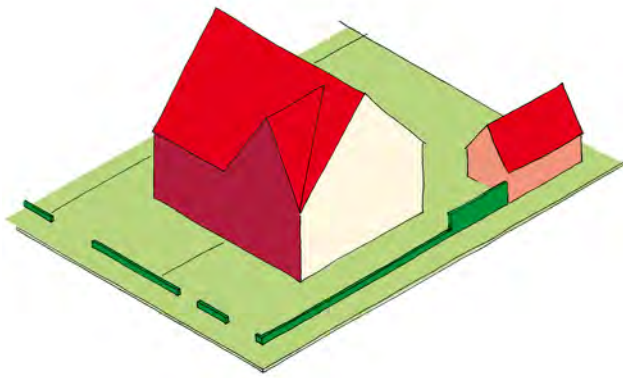
- Bastide - erfafscheidingen aan de voorzijde: uitvoeren als een zogenaamde Delftse stoep. Dit is een hardstenen (of qua uitstraling gelijkwaardig materiaal), die mag worden afgezet met stoeppalen/ketting. Dit is essentieel voor de uitstraling van een vestingstadje. Daar horen de gevelstoepjes bij.
- Bastide – zij- en achterkanten grenzend aan de straatzijde: ondermuur met kolommen en stalen hekwerk
- Bastide – zij- en achterkanten niet grenzend aan de straatzijde: ondermuur niet langer verplichten; Daarnaast is het al toegestaan/gewenst dat er langs de binnenterreinen ook hagen toegepast kunnen worden.
- Buitenplaats- erfafscheidingen aan de voorzijde: uitvoeren als lage erfscheiding (hekwerk met kolommen). Het gedeelte van het erf voor de voorgevel wordt gezien als voorzijde. Waar een woning op een straathoek is gesi-tueerd zijn feitelijk beide gevels een voorgevel, met een lage erfscheiding. Hier kan i.o.m. de supervisor van worden afgeweken.
- Buitenplaats- zij- en achterkanten grenzend aan de straatzijde: tot 2/3 deel van de zijgevel van de woning (ge-meten uit voorgevel) uitvoeren als een lage erfscheiding. Aldaar overgaand in de hoge erfafscheiding. Uitvoeren als stalen hek, met optioneel begroeiing of uitvoeren als een groene haag.
- Buitenplaats- zij- en achterkanten niet grenzend aan de straatzijde: hoge erfafscheidingen, uitvoeren als stalen hek, met optioneel begroeiing of als groene haag.
- Kavels: voorzijde lage erfscheiding uitvoeren als haag, kolommen toegestaan, maar niet voorgeschreven. Zijdelingse en achtererfscheiding hoge haag (begroeid hekwerk toegestaan). Het gedeelte van het erf voor de voorgevel wordt gezien als voorzijde. Waar een woning op een straathoek is gesitueerd zijn feitelijk beide gevels een voorgevel, met een lage erfscheiding. Hier kan i.o.m. de supervisor van worden afgeweken.









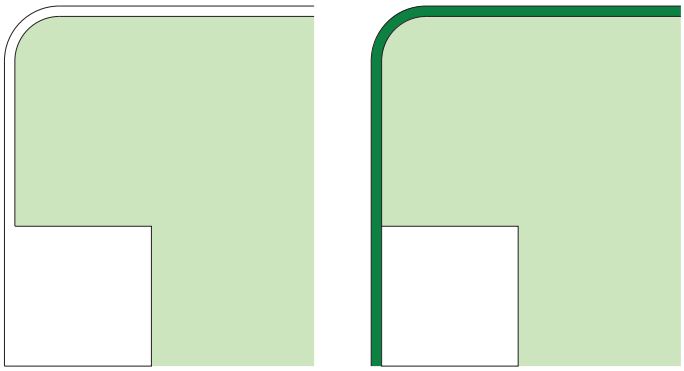


Hoeksituatie:
Ter plaatse van een hoeksituatie wordt zowel de voorerfgrens als de zijerfgrens gezien als voorzijde. De erfscheiding van de voorzijde wordt doorgezet tot ten minste het midden van de zijgevel

### Schuren en bergingen

Situering: Schuren en bergingen staan op het achtererf waar ze grenzen aan de achterpaden, maar ter plaatse van eindwoningen grenzen ze aan de openbare ruimte (woonstraat of plantsoen).

Die gevel van een schuur of berging die aan de openbare ruimte grenst, wordt uitgevoerd in het baksteenmateriaal van de woning.
Als dat het geval is mag een schuur of berging op de erfgrens worden geplaatst. Schuren en bergingen grenzend aan de openbare ruimte of semi-openbare ruimte die onverhoopt niet in de materialisatie van het hoofdgebouw wordt uitgevoerd, dienen achter de hoge erfscheiding (haag evt. in combinatie met tuinmuur) te worden gesitueerd, met een afstand gelijk aan de diepte van de haag.



*Schuren en bergingen die zijn mee-ontworpen met het hoofdgebouw mogen in de erfgrens worden gebouwd. Als er sprake is van een van het hoofdgebouw afwijkende materialisatie wordt de berging of schuur teruggeplaatst.*

## 7.3 VLONDERS, TALUDS

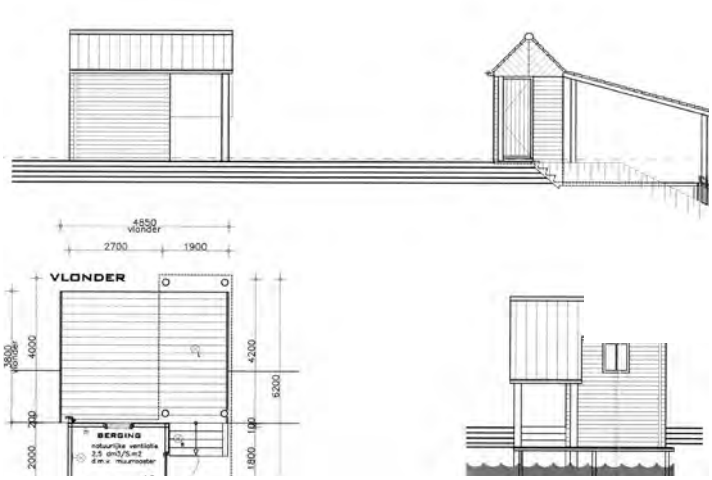
Waterpeil + 2,15 m NAP (vast ontwerppeil)
Wegpeil +3,20 NAP, met een variatie tot +3,50m NAP
Wegpeil Bastide + 3,80m NAP

A-watergang talud minimaal 1:2
Beschermingszone minimaal 1,5 meter, standaard 4 of 5 meter breed
B-watergang talud minimaal 1:2
Beschermingszone 1 meter breed

Plas-drasoever: ligt 30 cm onder zomerpeil. Het talud boven de plas-drasoever is minimaal 1:3. Het plas-drasbanket is minimaal 1 meter breed. De oever wordt bij voorkeur niet te strak, maar met variabele breedte aangelegd.

Watergangen worden niet uitgegeven en blijven in bezit en beheer bij gemeente of waterschap. Langs watergangen wordt door de gemeente een beschoeiing aangebracht. Deze komt in eigendom en onderhoud bij de aanwonende. Tot 1.00 meter buiten de bovenkant insteek van het talud mogen geen bouwwerken worden aangebracht.

Wel mag een vlonder worden aangebracht. Deze mag maximaal 1.00 meter buiten de waterlijn steken en valt dan binnen de bestemming Water. Op de watergang, talud en de beschermingszone is de keur van het Waterschap van toepassing. De vlonder beslaat maximaal 30% van de breedte van de kavel, met een maximum breedte van 6 meter.




Basisontwerp vlonder en tuinhuisje

## 7.4 PV-CELLEN EN DAKRAMEN

Met de huidige ambities van duurzaamheid en het verlagen van het energiegebruik van woningen zullen er in ons straatbeeld steeds meer PV-cellen verschijnen. Mede om de epc-normen te halen of zelfs 0-op-de-meter woningen te realiseren zijn deze collectoren nodig. Omdat deze doorgaans grote oppervlakken in beslag nemen en daarmee het straatbeeld sterk beinvloeden, is er sprake van een belangrijke architectonische opgave, om deze collectoren op juiste wijze in het beeld te integreren. In zekere zin geldt hetzelfde voor dakramen, daar waar deze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte.

Dakramen en PV-cellen dienen mee-ontworpen te worden met de architectuur van de woningen. Zelfs als deze elementen niet gelijk worden gerealiseerd, dient toch rekening gehouden te worden met de mogelijkheid dat deze later gerealiseerd worden, zodat ook later één geheel ontstaat.

In de architectuur betekent dit, dat de situering van de PV-cellen en/of dakramen de horizontale belijning van de bouwmassa volgt of versterkt. Dit geldt met name voor die dakvlakken die zijn georienteerd op de openbare ruimte. Dergelijke elementen zijn in oppervlak ondergeschikt aan het totale dakvlak.

Waar PV-cellen en/of dakramen zijn gesitueerd op dakvlakken die aan de achterzijde van bouwblokken liggen, kan meer vrijheid worden geboden in het percentage van het oppervlak dat in beslag wordt genomen door PV-cellen. Ook in dit geval geldt echter dat de PV-cellen deel uitmaken van de architectuur van het gebouwen.

- Zonnepanelen bij voorkeur geintegreerd in het dakvlak;
- Indien mogelijk in 1e plaats aanbrengen op bergingen / garages. Zonodig een grotere berging bouwen, met hellinghoek en grotere overstek;
- Dak hoofdgebouw: frameloos, vanaf de nok aangebracht en breedte-vullend;
- Ritme van de panelen afstemmen op architectuur dakvlak;
- Kleur zonnepanelen afstemen op materiaal dakbedekking;



*Kleur zonnepanelen afstemen op materiaal dakbedekking*



*Voorbeeld van een achterdakvlak dat geheel met PV-collectoren is bedekt.*



*Zowel PV-collectoren als dakramen worden met de architectuur mee-ontworpen*



*Frameloos, breedte-vullend, vanaf nok*





## 7.5 ERKERS, VERANDA'S, LOGGIA'S, ENCROUCHEMENT

In zowel de projectmatige delen als de kavels komen dergelijke elementen voor. Een erker is duidelijk een toegevoegde (secundaire) bouwmassa, hoewel ze er in architectonisch opzicht een eenheid mee vormen. Ook een encrouchement (overgang van de woning naar het openbaar gebied d.m.v. het doortrekken van het dakvlak) of loggia vormt in architectonisch opzicht een eenheid met de primaire bouwmassa.











# BEGRIPPENLIJST

De gewenste beeldkwaliteit voor een plangebied wordt veelal vastgelegd in woord en beeld, zo ook in voorliggend document. In het tekstuele gedeelte worden specifieke begrippen (vaktermen) gebruikt.

Om voor alle betrokkenen helderheid te creëren over de beoogde beeldkwaliteit worden de gebruikte begrippen middels een uitklapblad toegelicht, vanuit het oogpunt van de stedenbouwkundig ontwerper. Hoewel deze begrippen binnen andere vakgebieden misschien anders uit te leggen zijn, dienen deze te worden geïnterpreteerd zoals beschreven in het navolgende.

**Aanbouw/uitbouw**
Een met het hoofdgebouw verbonden bouwvolume dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

**Architectonische stijl**
Een bouwstijl (in deze rapportage afgekort tot stijl) is een verzameling van objecten behorende bij één familie. Een familie heeft dezelfde kenmerkende vormentaal.
Binnen een familie zijn variaties mogelijk. Bijvoorbeeld in kleur, typologie en materialisatie. De architectonische stijl bepaald de bandbreedte van de variatie;

**Bebouwingstypologie**
Een typologie is een onderverdeling van een groep objecten op basis van (een aantal) kenmerken van deze objecten. Onder bebouwingstypologie vallen bijvoorbeeld de objecten tweekapper, rijwoning, vrijstaande woning en een appartementengebouw;

**Beeldkwaliteitskader**
Document waarin criteria zijn opgenomen ten behoeve van een goede ruimtelijke kwaliteit;

**Bijgebouw**
Een van het hoofdgebouw vrijstaand gebouw dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

**Bouwblok**
Het geheel van gebouwen dat is omgeven door openbare ruimte;

**Bouwhoogte**
De totale hoogte van een bouwwerk;

**Bouwlaag**
Het gedeelte van een bouwwerk tussen twee vloeren, respectievelijk tussen vloer en dak;

**Bouwperceel**
Een aaneengesloten stuk grond, waarop een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

**Bouwvlak**
Een op een kaart aangegeven vlak, waarbinnen bepaalde bebouwing mag worden gebouwd;

**Bouwwerk**
Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

**Dak**
Iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

**Dakkapel**
Een uitspringend dakvenster aangebracht op het hellende dakvlak en aan alle zijden omgeven door het betreffende dakvlak;

### Dakopbouw
Een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok of dakrand, die het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert;

### Differentiatie
In dit beeldkwaliteitsplan worden verschillende begrippen gebruikt die nauw samenhangen met het begrip differentiatie. Bijvoorbeeld de begrippen verschil, variatie en verscheidenheid (synoniemen) of gelijkheid, samenhang, eenheid (ook synoniemen). Deze begrippen hebben allemaal betrekking op de gewenste mate van verschil of gelijkheid. In een beeldkwaliteitsplan wordt immers vastgelegd in welke mate er verschil of gelijkheid wordt nagestreefd;

### Financieringscategorie (ter indicatie)
De vrij op naam verkoopprijs van een koopwoning, dan wel de huurprijs van een huurwoning;

### Goothoogte
De hoogte gemeten vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

### Hoekerker
Een erker die onderdeel vormt van zowel de voor- als de zijgevel;

### Hoofdgebouw
Een gebouw, dat gelet op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijk gebouw valt aan te merken;

### Kaprichting
De overwegende richting van de nok;

### Nok
Het hoogste gedeelte van een dak met hellende vlakken, te weten waar beide hellende vlakken elkander snijden;

### Objecten
Een object vormt ruimtelijk gezien een eenheid op het schaalniveau van de woning.
- Een vrijstaande woning is een object;
- Twee tegen elkaar aangebouwde woningen onder één kap vormen  één object;
- Twee vrijstaande geschakelde woningen vormen twee objecten;
- Rijen zijn één object;
- Een appartementengebouw is één object.

### Rooilijn
De lijn die met bouwen niet mag worden overschreden;

### Woningtype
Soort woning, onderverdeeld in bijvoorbeeld rijwoning, vrijstaande woning, twee-onder-één kap. Patiowoning of appartement.