

Verlengde Veenlaan Slochteren - Een nieuw lint



Beeldkwaliteitsplan september 2011

Verantwoording

Titel	Verlengde Veenlaan Slochteren - Een nieuw lint
Subtitel	Beeldkwaliteitsplan
Projectnummer	243578
Datum	september 2011
Auteur	ing. B.J. Zeinstra
E-mail	boukje.zeinstra@grontmij.nl
Status	definitief

Contact

Stationsplein 12
9401 LB Assen
T 0592 33 88 99
F 0592 33 06 67

Postbus 29
9400 AA Assen

Inhoud

Inleiding	4
Algemeen	4
De wettelijke status	4
De procedure	5
Proces	5
 Uitgangspunten stedenbouwkundig plan	 6
“Ruimtelijke Visie Slochteren Kern” d.d. 01-11-2006	6
Begeleidingsgroep	7
Landschapstructuur	7
Lintbebouwing	9
Omgeving Verlengde Veenlaan	12
 Stedenbouwkundig plan	 13
Wegprofiel	13
Verkaveling	14
Landschappelijke inpassing	15
 Bebouwing	 18
Criteria bebouwing	19

Inleiding

Algemeen

In voorliggend beeldkwaliteitsplan is aangegeven op welke wijze de landschap-pelijke inpassing van de nieuwe lintbebouwing aan de Verlengde Veenlaan wordt gerealiseerd. Daarnaast geeft het beeldkwaliteitsplan richtlijnen voor de bebouwing en principes voor de inrichting van de openbare ruimte met wegen, paden en groen.

Het beeldkwaliteitsplan is opgenomen om:

- aan te geven hoe de landschappelijke inpassing vorm wordt gegeven;
- een aantrekkelijk en duurzaam woonmilieu tot stand te brengen;
- de toekomstige bouwers te inspireren en vooraf informatie te geven over de welstandscriteria;
- de welstandscommissie een kader te bieden waar binnen de toetsing van bouwplannen plaats dient te vinden.

De wettelijke status

Volgens de Woningwet dient welstandstoezicht gebaseerd te zijn op door de gemeenteraad vastgesteld beleid. Zonder vastgesteld welstandsbeleid mag er geen welstandstoets meer plaatsvinden. Dit beeldkwaliteitsplan dient als bindend gemeentelijk beleid voor de toekomstige welstandsbeoordeling van bouw- en verbouwplannen en vormt een aanvulling op de vastgestelde welstandsnota van 18 november 2010. De instructies over de inrichting van de openbare ruimte dienen gelezen te worden als instructies van de gemeenteraad aan Burgemeester en Wethouders met het oog op de inrichting en het beheer van de openbare ruimte.

De procedure

Dit beeldkwaliteitsplan bevat voor de burgers bindende voorschriften. Deze plannen dienen zorgvuldig tot stand te komen binnen de bepalingen die daarover in de Inspraakverordening zijn opgenomen. Dit betekent dat belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld om hun zienswijze kenbaar te maken alvorens het plan wordt vastgesteld. Het document zal aangehecht worden aan de verkoopakte van de terreinen, zodat kopers vooraf op de hoogte zijn van de welstandsrichtlijnen.

Proces

De gemeente Slochteren heeft in 2004 een planologische studie verricht naar het dorp Slochteren. Ter uitwerking hiervan heeft het bureau De Zwarte Hond in 2006 een “Ruimtelijke Visie Slochteren Kern” opgesteld. Naar aanleiding van inspraak is deze visie aangepast en vervolgens in november 2006 door de gemeenteraad vastgesteld. In 2009 is het document opnieuw als structuurvisie vastgesteld. In de visie is gekeken naar het stedenbouwkundig functioneren en disfunctioneren

van de kern Slochteren. Er is een stedenbouwkundige verkenning gedaan naar de dorpsdynamiek, waaronder de functie wonen. In de visie is een nieuw concept ontwikkeld: naast inbreiding in het bestaande dorp vindt er ook uitbreiding plaats langs dwarslinten. In de visie is een mogelijk eindplan voor over 20-25 jaar opgenomen, met daarin vier nieuwe dwarslinten. De invulling van de nieuwe dwarslinten is in de visie indicatief aangegeven.

De visie betreft een plan voor de lange termijn. Dit plan wordt gefaseerd gerealiseerd. De eerste fase (5 jaar) omvat de herinrichting Slochterhaven en de Veenlaan. Grontmij heeft op verzoek van de gemeente, in samenspraak met een begeleidingsgroep het deelproject Veenlaan uitgewerkt. Tot de uitwerking behoren de volgende onderdelen:

- een stedenbouwkundig plan (inclusief verkaveling);
- een beeldkwaliteitsplan;
- een voorontwerpbestemmingsplan.

Uitgangspunten stedenbouwkundig plan

In dit hoofdstuk zijn de uitgangspunten en randvoorwaarden van het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan verwoord. De uitgangspunten en randvoorwaarden zijn gebaseerd op de volgende aspecten:

- “Ruimtelijke Visie Slochteren Kern” d.d. 01-11-2006;
- input van de begeleidingsgroep;
- kenmerken van de landschapstructuur;
- kenmerken van de lintbebouwing;
- haalbaarheid.

In de volgende paragrafen is een korte toelichting gegeven op de aspecten die bijdragen aan het begrip van het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan.

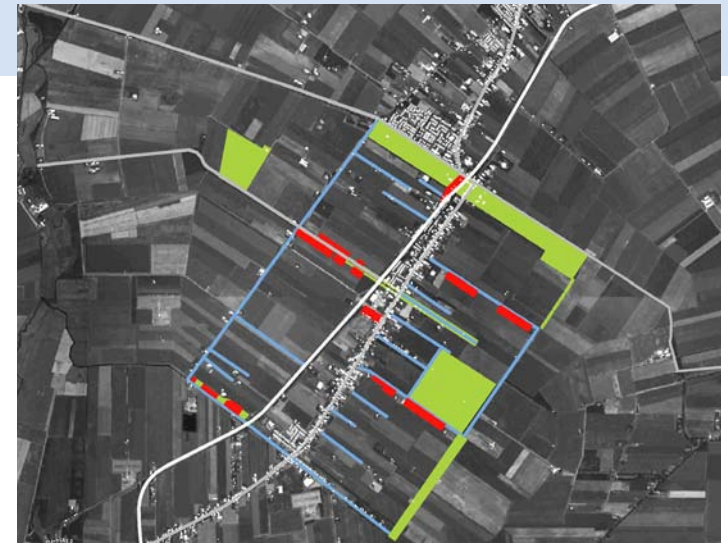
“Ruimtelijke Visie Slochteren Kern” d.d. 01-11-2006

De basis voor de ontwikkeling van de Verlengde Veenlaan komt uit de “Ruimtelijke

Visie Slochteren Kern” d.d. 01-11-2006. Daarom is voor de context in de paragraaf “Concept ruimtelijke ontwikkelingen” een korte toelichting op de visie van De Zwarte Hond opgenomen. Voor de totale visie wordt verwezen naar het originele document. Daarnaast is in dit hoofdstuk een toelichting op de landschapstructuur, karakteristieken van de lintbebouwing en een omschrijving van de omgeving van de Verlengde Veenlaan opgenomen. Dit dient als basis voor het stedenbouwkundig plan.

Concept ruimtelijke ontwikkelingen

De carré, gevormd door de Slochter Ae, het lijnbos van de Fraeylemaborg, de Groenedijk en de sloot naast de Veldweg, is een typisch landschappelijke structuur die in de planvormingen voor Slochteren tot nu toe te weinig tot zijn recht is gekomen. De carré wordt de uiterste begrenzing voor uitbreidingen van



Slochteren. Er is gekozen voor een transparante opzet die aansluit op bestaande structuren in het dorp. De Slochterse structuur van zijlinten wordt opgepakt en geplaatst langs bestaande infrastructuur en landschappelijke kwaliteiten. Onbebouwde kavels in de bebouwingsstroken waarborgen de doorzichten naar het open landschap. Om de nieuwe zijlinten onderdeel te laten worden van Slochteren moeten deze vanuit de provinciale weg een visuele verbinding aangaan met de rest van het dorp.

Begeleidingsgroep

Het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan zijn tot stand gekomen in samenwerking met een begeleidingsgroep. In de eerste sessie zijn een aantal steekwoorden naar voren gekomen die richting en houvast hebben gegeven bij het bepalen van het beeld aan de Verlengde Veenlaan. De steekwoorden zijn hierna benoemd en nader toegelicht.

Landschap en omgeving

Optimale inpassing in de omgeving. Deze inpassing is tweeledig: enerzijds moeten de nieuwe elementen aansluiten op het karakter en de vormtaal van de omgeving, anderzijds moet vanaf het nieuwe lint contact zijn met de omgeving en moet het landschap te beleven zijn.

Rust

Het lint moet een rustig totaalbeeld opleveren waardoor het opgaat in het landschap.

Variatie en verscheidenheid

Het totaalbeeld moet rustig zijn, maar onderling moet de bebouwing variatie en verscheidenheid vertonen. Dit sluit aan bij de huidige lintbebouwing waar alle woningen uniek zijn.

Verhoudingen

De verhoudingen zijn erg van belang zoals deze te vinden zijn binnen de bestaande

linten als de verhouding tussen het lint en de bebouwing.

Moderne inpassing

De Verlengde Veenlaan moet passen in deze tijd. De vormgeving van het lint en de bebouwing moet aansluiten op de vormtaal van Slochteren maar dan wel vertaald naar deze tijd.

Landschapstructuur

Lintbebouwing is in grote mate verweven met het landschap. Een nieuw lint is een grote ingreep in het landschap. Voor een zorgvuldige inpassing is begrip van het landschap van groot belang. In deze paragraaf is een korte toelichting opgenomen. In de "Ruimtelijke Visie Slochteren Kern" d.d. 01-11-2006 is een uitgebreide landschapsanalyse te vinden.

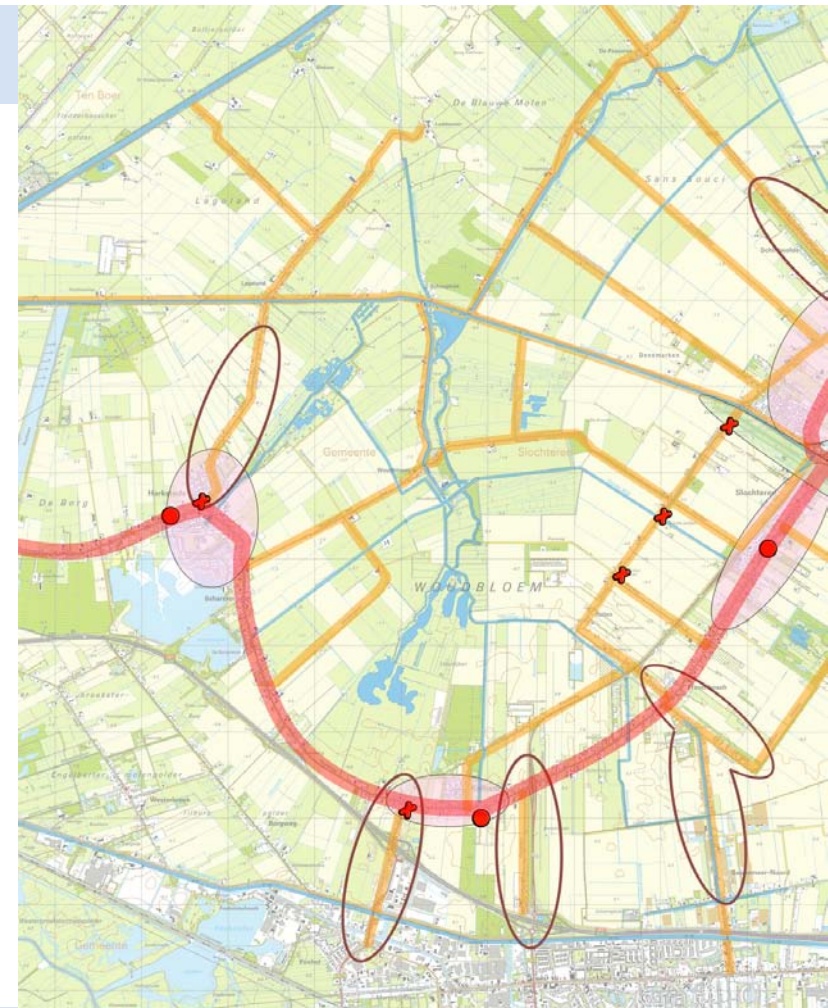


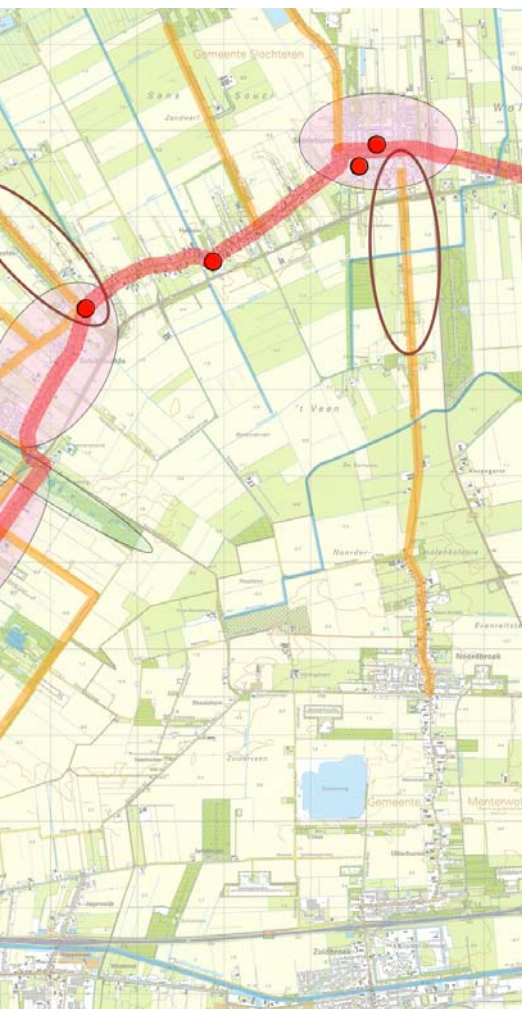
De basisvorm van het landschap rond Slochteren is te herleiden naar de dekzandruggen, die zijn gebruikt als ontginningsbasis. Door deze ondergrond onderscheidt dit landschap zich van de omringende veenontginningslandschappen. Daar zijn kaarsrechte ontginningslinten veelal begeleid door watergangen. Het ontginningslint, waar Slochteren onderdeel van uitmaakt, is gebouwd op de dekzandruggen en slingert door het landschap. Er is één uitzondering in het ontginningslint, een lager gelegen, recht stuk, dat ligt tussen de Slochter Ae en de Fraeylemaborg. Het verkavelingspatroon staat haaks op het lint. Bij ieder huis hoort een langgerekt perceel dat zich van de weg uitstrekt naar het open landschap. In de loop der tijd is het verkavelingspatroon minder kleinschalig geworden. Naast het slingerende ontginningslint zijn er zijlinten ontstaan. Dit zijn wel vrij rechte lijnen in het landschap. Het zijn veelal verbin-

dingswegen naar omliggende dorpen en boerderijen of het is een korte route naar een andere plek op de ontginningsas. Deze zijlinten zijn ook gedeeltelijk bebouwd geraakt.

Een aantal elementen in de structuur zijn belangrijk voor het creëren van een nieuw lint aan de Verlengde Veenlaan:

- de karakteristieken van het hoofdlint (het slingerende lint met zijn hoger gelegen deel op de zandrug en het kaarsrechte lager gelegen deel in de carré);
- de karakteristieken van de zijlinten (verbindingslinten);
- de omgeving Verlengde Veenlaan voor een optimale verweving van lint en landschap.





Lintbebouwing

Voor het ontwikkelen van een nieuw lint is het belangrijk inzicht te hebben in de kenmerken van de lintbebouwing van Slochteren. Daarvoor zijn de kenmerken van zowel het hoofdlint als de zijlinten geanalyseerd. Hierbij zijn zowel de verschillen als de overeenkomsten naar voren gekomen.

Kenmerken hoofdlint

Het ontginningslint waar Slochteren onderdeel van uitmaakt slingert door het landschap. Het lint wordt begeleid door monumentale laanbeplanting. Deze laanbeplanting wordt ook wel het tunnelbos genoemd. De Franse hoogleraar landschapsarchitectuur F. Christophe Girot noemt deze tunnelweg een groen halssnoer.

Belangrijke kenmerken van dit lint:

- de variatie (in vorm, bouwmassa, richting, kavelgrote, afstand, kapvorm, kleurgebruik, rooilijn, bebouwingsdichtheid);
- er is geen repeterend ritme;
- de rijke detaillering van de bebouwing;
- de ruime opzet met onder andere een breed openbaar profiel;
- de onbebouwde kavels die doorzichten naar het open landschap vormen.



Kenmerken zijlint

Oorspronkelijk als verbindingswegen of ontsluiting voor boerderijen, later zijn er arbeiderswoningen toegevoegd. Deze bebouwde verbindingswegen ontstonden vaak op plekken waar bijvoorbeeld een molen stond.

Belangrijke kenmerken van dit lint:

- de bebouwing is veelal vergelijkbaar in vorm, bouwmasa, richting, kavelgrote, afstand, kleurgebruik, rooilijn, bebouwingsdichtheid);
- de variatie zit meer in nuanceverschillen (kapvorm, detaillering, verspringingen, dakkapellen materiaalgebruik);
- de bebouwing is geconcentreerd;
- er is een vrij gelijkmatige rooilijn gehanteerd;
- de bebouwing staat haaks op de weg (zowel massa als kapvorm);
- de onbebouwde kavels vormen belangrijke doorzichten naar het open landschap.



dakvormen zijlint



dakvormen hoofdlint

Overeenkomsten

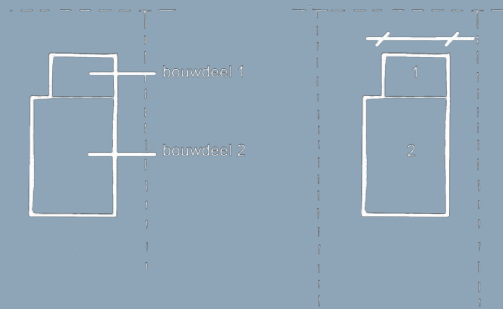
De verschillen in het hoofdlint en de zijlinten zijn groot. Er zijn echter ook overeenkomsten. Eén van de overeenkomsten is de verhouding tussen massa en ruimte. Om een beeld te krijgen van de verhoudingen tussen de kavel en de daarop aanwezige bebouwing in bestaande linten is dit bij twee willekeurige lintdelen binnen de dorpse context in kaart gebracht.

Het is zeker op het hoofdlint duidelijk te zien dat als de bebouwing groter is, deze dan vaak ook een grotere afstand tot de weg heeft en op een ruimere kavel staat.

Daaruit blijkt dat de verhoudingen op de twee lintdelen met elkaar overeen komen. Er kan word gesproken van een 'gulden snede' van de linten van Slochteren. De resultaten van deze berekeningen zie hiernaast weergegeven. De 'gulden snede' is gebruikt bij de uitwerking van het nieuwe lint langs de Verlengde Veenlaan.

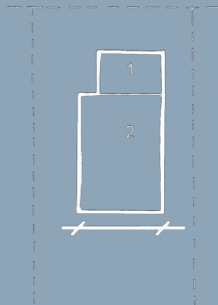


Grotere bebouwing staat op een ruimere kavel



breedte van de bebouwing vergeleken met de ruimte tussen de bebouwing.

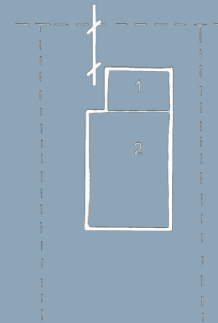
Bebouwingspercentage (bebouwingsdeel 1)
zijlint (gemiddeld) : 42%
hoofdlint (gemiddeld) : 41%



Bebouwingspercentage (bebouwingsdeel 2)
zijlint (gemiddeld) : 52%
hoofdlint (gemiddeld) : 55%

Om de vergelijking zuiver te houden zijn de open percelen uit de vergelijking gehaald.

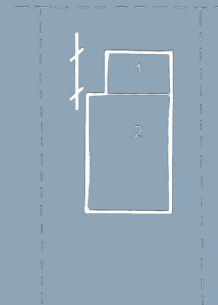
Grotere bebouwing staat verder van de weg



De breedte van de bebouwing vergeleken met de afstand tot de weg

afstand bouwdeel 1 tot kavelgrens
zijlint (gem) : 71%
hoofdlint (gem) : 72%

(afstand bouwdeel 1 tot kavelgrens ÷ breedte voorgevel x 100 = percentage).



afstand bouwdeel 2 t.o.v. voorkant bouwdeel 1
zijlint (gem) : 70%
hoofdlint (gem) : 66%

(afstand bouwdeel 2 t.o.v. voorkant bouwdeel 1 ÷ breedte voorgevel x 100 = percentage).

'De gulden snede' v.d. linten van Slochteren



Omgeving Verlengde Veenlaan

De Veenlaan is een oud verbindingslint waar nauwelijks bebouwing aan staat. Het lint wordt doorsneden door de N387. Het deel ten westen van de N387, waaronder het plangebied, heet nu Verlengde Veenlaan. De zware laanbeplanting van eiken geeft de (Verlengde) Veenlaan een statig karakter en zorgt er in beperkte mate voor dat de twee delen van de Veenlaan visueel met elkaar verbonden zijn.

Vanaf de Verlengde Veenlaan heb je zicht op het open landschap. Een aantal erven met erfbeplanting liggen als groene eilandjes verspreid in het open landschap. De Verlengde Veenlaan wordt doorkruist door de Groenedijk, een karakteristieke dijk waaraan drie molens op regelmatige afstand staan. De middelste is de Grootte Poldermolen ten zuidwesten van de Verlengde Veenlaan aan de Groenedijk. Deze molen draagt in grote mate bij aan de sfeer en het karakter van het gebied. In het noordoosten ligt parallel aan de Verlengde Veenlaan het overbos, behorende bij de Fraeylemaborg.

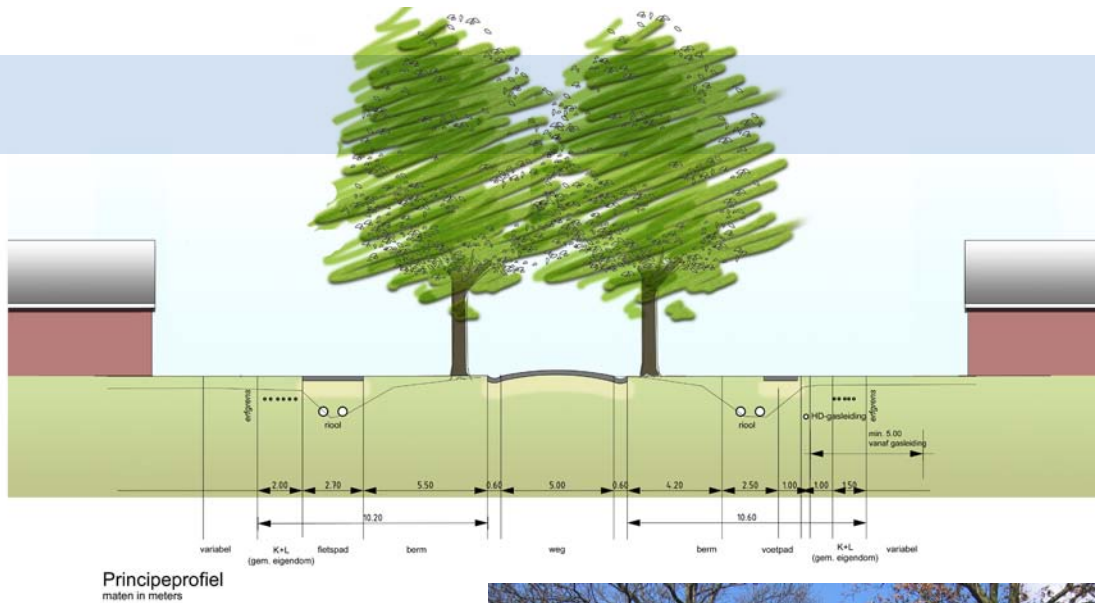


Stedenbouwkundig plan

Het nieuwe lint aan de Verlengde Veenlaan is geïnspireerd op de bestaande lintbebouwing in Slochteren en omgeving. De basis van het stedenbouwkundig plan ligt in de uitgangspunten en randvoorwaarden die in het vorige hoofdstuk zijn beschreven.

Wegprofiel

Het beeld van de Verlengde Veenlaan wordt in grote mate bepaald door de zware laanbeplanting van eiken. Dit is het verbindend element en mede reden voor de keuze van het bouwen aan de Verlengde Veenlaan. De beplanting biedt vanuit het landschap een achtergrond aan de bebouwing. Het profiel van de Verlengde Veenlaan zal bestaan uit een weg met een breedte van vijf meter met aan weerszijden laanbeplanting van eiken. Verder zal het profiel bestaan uit een fietspad aan de zuidwestzijde en een smal informeel voetpad aan de noordoostzijde. Voor het voetpad gaat de voorkeur uit naar gebruik van halfverharding.



Verkaveling

De verkaveling van lintbebouwing wordt gekenmerkt door ritme en verhoudingen. Dit wordt bepaald door de verhouding tussen massa en ruimte, bouwvlakken versus doorzichten naar het landschap. Het ritme heeft geen vaste regelmaat. Er zijn grote en kleine open ruimtes in de vorm van onbebouwde kavels en in de vorm van sloten (zie ook toelichting landschappelijke inpassing zichtlijnen). Bepalend voor de locatie van de bouwvlakken zijn de hindercirkel van de gemeentewerf, de molenbiotoop en de zichtlijnen naar en vanuit het Overbos. De open ruimtes zijn daarnaast verdeeld over beide zijden van de Verlengde Veenlaan zodat een afwisselend beeld ontstaat dat is te vergelijken met het ritme in de bestaande lintbebouwing van Slochteren.

De kavels zijn afwisselend in breedte. Ook hier is gezocht naar een onregelmatige verdeling. De verhouding tussen de kavel en de bebouwing



is gebaseerd op de gulden snede (zie ook toelichting lintbebouwing in het hoofdstuk uitgangspunten en randvoorwaarden). Deze verhoudingen zijn berekend op relatief dicht bebouwde delen van de huidige lintbebouwing en beschrijven de maximale bebouwingsdichtheden voor de Verlengde Veenlaan.

Landschappelijke inpassing

Belangrijk onderdeel van het plan is de landschappelijke inpassing. In dit plan zijn vier thema's gehanteerd die een landschappelijk raamwerk bieden voor de inpassing van het nieuwe lint:

- erfbeplanting en -inrichting;
- zichtlijnen;
- water;
- randen.

Erfbeplanting en -inrichting

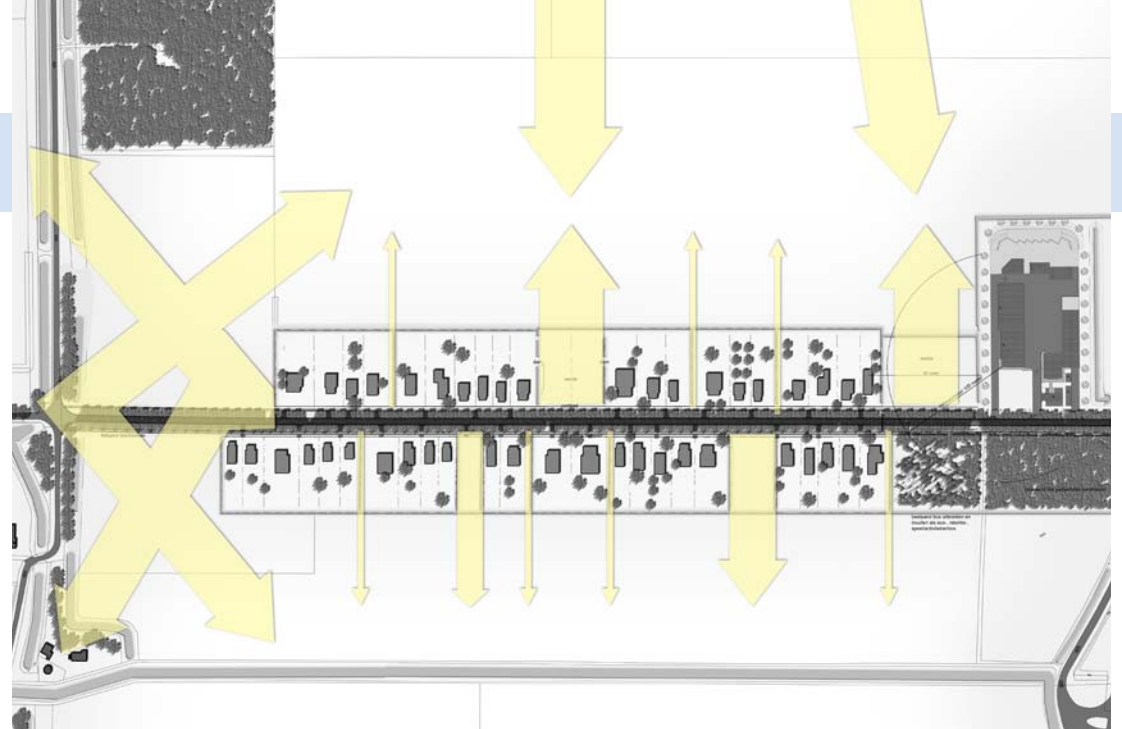
Bestaande linten zien er vanuit het landschap aan de achterkant groen uit. Het silhouet wordt gevormd door bomenkronen en enkele zichtbare daken. Voor het nieuwe lint aan de Verlengde Veenlaan is dit ook het streven. Het streven is de bebouwing zoveel mogelijk op de voorste helft van de kavel te plaatsen zodat de achterkant met name als tuin of kleine weide gebruikt zal worden. Hierdoor ontstaat het groene silhouet vanuit het landschap.

De beplanting aan de voorzijde van een erf heeft veelal een representatief karakter. Van oudsher hebben de beplanting en inrichting van de erven aan een zijlint een functioneel karakter. Dit komt naar voren door de eenduidige keuzes op de verschillende erven, eenvoudige ogende inrichtingsprincipes, gebiedseigen beplanting en materialen. Deze



principes gelden ook voor de erven aan de Verlengde Veenlaan. Het streven is dat er eenvoudige inrichtingsprincipes gehanteerd worden. Hierbij valt te denken aan het beperken van materiaalsoorten (veel gras, één soort verharding, hagen en bomen).

De aansluitingen van het erf op de weg hebben grote invloed op de beleving van de openbare ruimte. De reden om de aansluitingen op de weg te beperken is tweeledig. De mix tussen een dorp en landschap brengt met zich mee dat het wenselijk is dat de openbare ruimte een groene uitstraling heeft. Daarnaast zorgen grote oppervlakten aansluitende verharding er voor dat de weg breder oogt. Dit zou te snel rijden kunnen uitlokken. De aansluiting van de inrit op de weg mag maximaal 4,5 meter breed zijn, een eventuele tweede aansluiting op de weg mag maximaal 2 meter breed zijn. Het parkeren vindt plaats op eigen erf. Hiervoor worden dus geen voorzieningen getroffen in de openbare ruimte.



Zichtlijnen

Door het creëren van zichtlijnen naar het open landschap blijft de Verlengde Veenlaan verweven met het open landschap eromheen. In het lint zijn een aantal openingen opgenomen, deze dienen open te blijven van bebouwing en groen. De invulling van deze stukken moet passen binnen het landschappelijke karakter. Een denkbare invulling is een weide voor begrazing, waarin geen in het oog springende voorzieningen zijn toegestaan. De onbebouwde kavels van verschillende afmetingen zorgen voor vensters en de slotenstructuur voor kleine openingen in het lint, de zogenaamde sleutelgaten. Dit zijn zichtlijnen die vooral voor het langzaam verkeer de beleving van open versus gesloten landschap versterken.

Water

Water is een belangrijk onderdeel van het landschap van Slochteren. Water komt voor in de vorm van sloten, wijken en diepen. De waterstructuur staat meestal haaks op het lint. Een diep of wijk loopt in veel gevallen parallel aan een weg. Ook in het stedenbouwkundig plan is water een belangrijk element. De nieuwe waterstructuur bestaat uit sloten. Deze staan net als bij bestaande linten haaks op de Verlengde Veenlaan. Dit zorgt er voor dat het nieuwe lint onderdeel wordt van het landschap. Aan de achterzijde van de kavels is een sloot als kavelgrens opgenomen. De waterstructuur zorgt voor de noodzakelijke berging van water.

Randen

De randen worden gevormd door bermen, oevers en erfgrenzen. De randen zijn vaak gebieden die verrommelen. Dit werkt verstorend gezien vanuit het dorp en landschap en gaat ten koste van de landschappelijke inpassing. Voor erfafscheidingen geldt dat er gekozen moet worden voor eenvoudige principes die aansluiten bij het beeld van de bestaande linten. Ook voor de randen gelden eenvoudige principes. Het toepassen van aaneengesloten grasstroken (in diverse beheervormen) kan zorgen voor een rustig beeld. Dit betekent een naadloze overgang van het gras op het erf met het gras van de berm, een haag of een eenvoudig hekwerk. Schuttingen en muren passen niet in het landschappelijke karakter van het lint.



Bebouwing

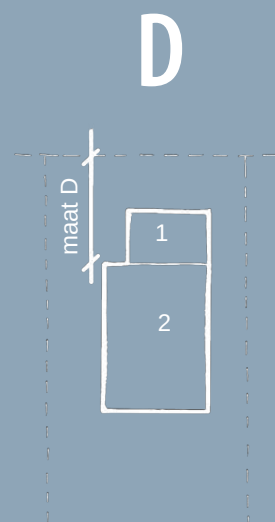
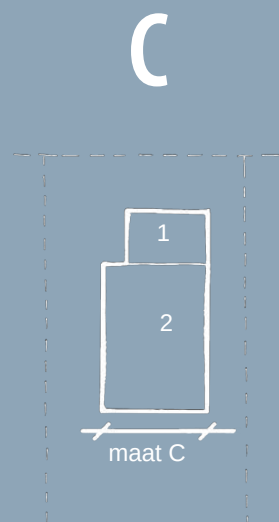
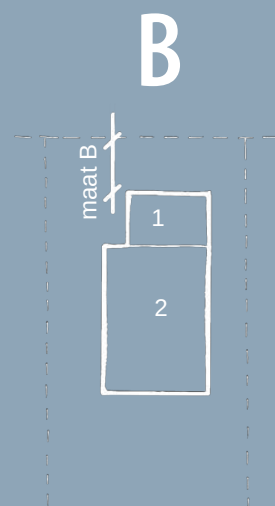
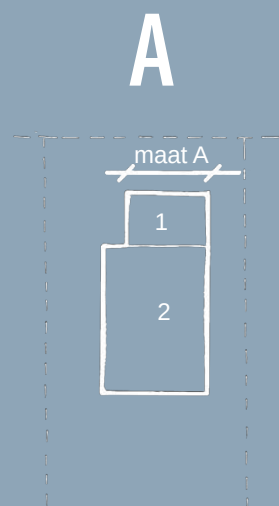
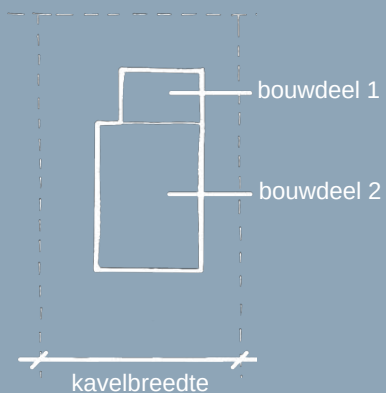
De bebouwing aan de Verlengde Veenlaan moet een gevarieerd beeld opleveren. De bebouwing is eigentijds met een verwijzing naar de karakteristieken en kenmerken van Slochteren. De lintbebouwing heeft een duidelijk individueel karakter, dit betreft zowel de architectuur als de massa. Het totaal moet echter wel een harmonieus geheel zijn. Dit wordt o.a. gecreëerd door het ritme en de afwisseling van massa en ruimte en de overeenkomsten in de bebouwing. De afwisseling in de kavels wordt vastgelegd in het stedenbouwkundige plan. In het beeldkwaliteitsplan zijn in onderstaande paragraaf bebouwingspercentages vastgelegd die zorgen voor een balans in ruimte en massa. Daarnaast zijn kleuren en materialen dusdanig gekozen zodat er ondanks het individueel karakter een rustig en harmonieus beeld ontstaat. Deze bepaling is tot stand gekomen in samenspraak met de begeleidingsgroep.

De woningen zijn gericht op de openbare weg en hebben een zelfstandig en individueel karakter. De bebouwing en eventuele bijgebouwen vormen een architectonische eenheid, waarbij de voorgevel van de woning dominant is in vormgeving en detailering. De bebouwing is in grote mate bepalend voor het totaalbeeld van de Verlengde Veenlaan. De bebouwing moet daarom een bovengemiddelde kwaliteit uitstralen.

Hieronder is puntsgewijs beschreven waaraan de bebouwing moet voldoen. Deze punten zijn tevens de gebiedsgerichte welstandscriteria, en vervangen de ter plaatse geldende gebiedsgerichte welstandscriteria uit de Welstandsnota 2010. De randvoorwaarden zijn gebaseerd op de kenmerken van de bebouwing in de omgeving. De basis ligt bij de uitgangspunten en randvoorwaarden zoals besproken in hoofdstuk 2.

Interpretatie oud-nieuw





Criteria bebouwing

Plaatsing

- de representatieve gevel georiënteerd op de Verlengde Veenlaan;
- bij kavels tot een breedte van 24 meter staat de bebouwing/nokrichting haaks op de Verlengde Veenlaan;
- bij kavels breder dan 24 meter mag de bebouwing/nokrichting van bebouwingsdeel 1 ook parallel aan de weg worden geplaatst;
- de situering en massa van de bebouwing kunnen variëren. De maximale maten en minimale afstanden zijn uitgedrukt in percentages van de kavelbreedte

Bebouwingsdeel 1:

- maat A = maximale breedte 40% van de kavelbreedte;
- maat B = minimale afstand in meters tot de erfgrans, 30% van de kavelbreedte.

Bebouwingsdeel 2:

- maat C = maximale breedte 50% van de kavelbreedte;
- maat D = minimale afstand in meters tot de erfgrans, 55% van de kavelbreedte.

Hoofdvorm

- vrijstaande woningen;
- de verschillende onderdelen van de bebouwing (woning, aanbouwen en bijgebouwen) vormen een architectonisch geheel;
- de gebouwen binnen deze zone vertonen samenhang in schaal;
- de gebouwen hebben een zadeldak, schilddak of een afgeleide hiervan;
- de dakhelling varieert van 40-60° met uitzondering van de afzonderlijke delen van een gebroken dak;
- de nokhoogte is minimaal 6,5 meter en maximaal 10 meter;
- goothoogte is maximaal 3 meter;

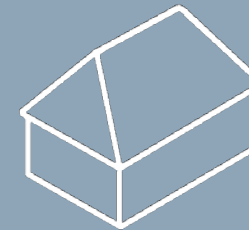
Interpretatie bouwvolumes



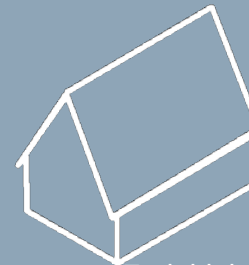
Samengestelde kap



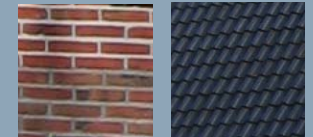
verspringende goothoogte



Schilddak



Zadeldak



Aanzichten

- gevels georiënteerd op de Veenlaan dienen een representatief karakter te hebben;
- de gebouwen hebben een individuele uitstraling;
- dakkapellen, verspringende goothoogtes, erkers, samengestelde kapvormen e.d. versterken de individuele uitstraling, ze moeten wel in verhouding zijn tot de hoofdvorm;
- gevels georiënteerd op de Verlengde Veenlaan kennen een zorgvuldige detaillering;

Opmaak

hoofdmaterialen:

- baksteen;
- dakpannen.

ondergeschikte materialen:

- moderne bouwmaterialen mits passende kleur en uitstraling;
 - glas;
 - pleisterwerk (alleen aan de Verlengde Veenlaan zijde);
 - hout.

terughoudend en gedempt kleurgebruik:

- muren: rood-bruintinten;
- dakvlakken: grijs tinten met een matte afwerking;
- voegen: gedempte kleur;
- accenten als daklijsten en houtwerk wit of gedempte kleur;
- wit pleisterwerk (alleen aan de Veenlaan zijde).

Bijgebouwen

- bijgebouwen staan achter de tweede rooilijn naast het hoofdgebouw, als dit past binnen het maximaal te bebouwen percentage van de kavelbreedte, of achter de hoofdbebouwing;
- de architectuur sluit aan bij de architectuur van de hoofdbebouwing, daarbij is de hoofdbebouwing dominant in vormgeving en detaillering;
- de bebouwing heeft een kap met een goothoogte van maximaal 3 m;
- de bebouwing/nokrichting staat haaks op de Verlengde Veenlaan.



www.grontmij.nl

